



С начала августа текущего года российский фондовый рынок продолжил стремительное падение. Вместе с тем, цены на нефть также продолжают таять, и рубль дешевеет буквально на глазах. Каким был рынок загородной элитной недвижимости в летние месяцы и что его ожидает в перспективе?

По данным исследования компании Contact Real Estate, предложение на рынке загородной недвижимости за летний период пополнилось тремя элитными поселками. Девелоперы этого сегмента рынка активно ведут застройку. На сегодняшний день порядка 80% приходится на поселки в активной стадии строительства, 12% уже построены, еще в 8% поселков ведется освоение территории. Даже при самом пессимистичном прогнозе предложение загородной элитной недвижимости в Московском регионе до конца года существенно не изменится, т. к. в отличие от рынка городской элитной недвижимости, успевшего оправиться после кризиса и продемонстрировать весьма заметный рост спроса и предложения, загородный рынок по-прежнему пребывает в своем "сжатом", кризисном состоянии. Из этого можно сделать однозначный вывод - сегодня на этом рынке нет существенного объема отложенного спроса, а значит, и ожидать колебаний цен в ближайшей перспективе не стоит.

По данным компании Contact Real Estate за летний период на рынке загородной недвижимости было совершено около 120 сделок на первичном и вторичном рынках. По мнению Алсу Хамидуллиной, руководителя департамента элитной загородной недвижимости компании Contact Real Estate, невысокий спрос на рынке элитного загородного жилья оставался стабильным. Данная тенденция сохранится и осенью. Колебания курса рубля пока не сильно влияют на принятие решения о покупке загородного дома, что в большинстве случаев обусловлено необходимостью приобретения собственного дома. Например, в силу определенных семейных обстоятельств (рождение детей). Однако в ближайшее время можно ожидать уменьшения количества ипотечных сделок при условии дальнейшего падения курса рубля.

По итогам лета средневзвешенная стоимость домовладения с участком на первичном рынке составляла 4 300 \$/кв.м. Но некоторые застройщики начали менять цены с рублевых на долларовые с целью увеличения доходности проектов. Но, в тоже время,

пытаясь удержать клиентов, они продолжают демонстрировать лояльность и готовность обсуждать "индивидуальные условия" с каждым потенциальным покупателем.

Таким образом, кардинальных изменений на рынке элитной загородной недвижимости на сегодняшний момент пока не ощущается. Те, кто подбирал для себя загородный дом, будут продолжать поиски в дальнейшем. Да и сделок на рынке вряд ли станет намного меньше, т.к. до сих пор о посткризисном восстановлении "за городом" говорить было рано.