



КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

**АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНЫХ
ДОМОВЛАДЕНИЙ
ЗАПАДНОГО НАПРАВЛЕНИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(по итогам первого квартала 2012 года)**



Цель исследования: Обзор рынка жилой загородной недвижимости Западного направления Московской области, описание основных характеристик представленных объектов, определение динамики цен, выявление ключевых тенденций рассматриваемого рынка.

Объекты исследования: Организованные загородные поселки с домовладениями, предлагаемыми застройщиками на первичном рынке, находящиеся на различных стадиях готовности, расположенные вблизи Рублево-Успенского, Новорижского, Ильинского шоссе, не далее 65 км от МКАД.

1. Выборка

В рамках исследования проводился опрос компаний-застройщиков организованных загородных поселков на Западном направлении Московской области. Выборка формировалась из проектов, находящихся в стадии активной реализации. В состав выборки вошли 58 проектов, из которых 4 являются новыми, вышедшими на рынок в отчетный квартал.

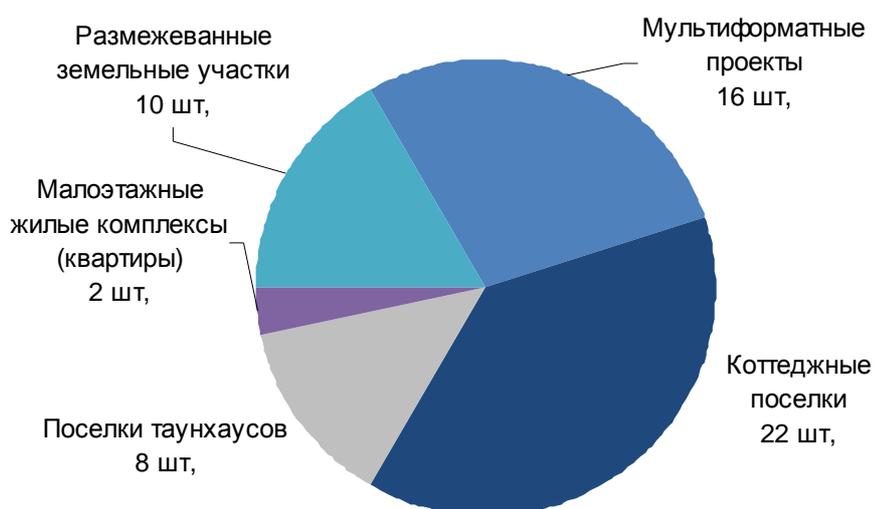


Рисунок 1. Структура выборки (всего 58 проектов)

Мультиформатные проекты – загородные поселки, сочетающие на своей территории несколько форматов жилой недвижимости. Например, поселок «Павлово-2», в котором представлены коттеджи, таунхаусы, и квартиры. В данном исследовании в разряд мультиформатных проектов также попадают поселки, в которых предлагаются одновременно земельные участки с подрядом и без подряда.

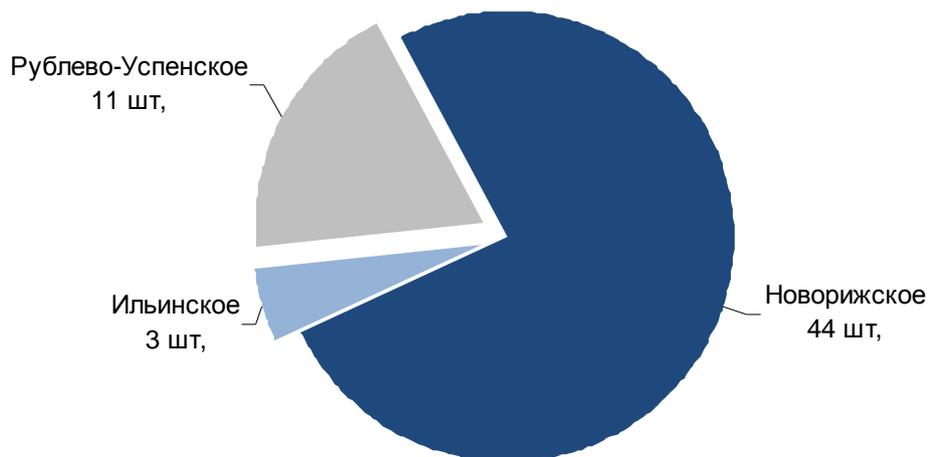


Рисунок 2. Распределение поселков по направлениям (всего 58 проектов)

Общая ситуация на рынке за рассматриваемый период (в рамках выборки).

Первый квартал 2012 года на рынке загородной недвижимости в целом, так и непосредственно исследуемого сектора западного направления Московской области характеризуется, как не активный и достаточно вялый с точки зрения выхода на рынок новых проектов, динамики потенциального спроса (выраженного в звонках и показах), а также реального спроса, который отражает количество совершенных сделок. Это традиционно объясняется затяжными новогодними праздниками, за счет которых январь и февраль каждого года загородный рынок ощущает определенный «застой». Кроме того, стоит отметить, что в элитном сегменте покупательская активность после зимних праздников возрождается еще позже, к марту-апрелю.

- В большинстве поселков **сохраняются новогодние акции и скидки**, за счет которых застройщики пытаются хоть как-то сгладить финансовые «провалы» января-февраля нового года.
- В поселке «**Crystal Istra**» меняется концепция: **на месте участков появятся коттеджи**. Продажи начнутся ориентировочно с июня 2012 года. Минимальное предложение составит 20 сот, 700 м², 3 000 000 долларов.
- В поселке «**Европа**» участки без обязательного строительного подряда не продаются, было принято решение о реализации участков **только с подрядом**.
- В поселке «**Белые росы**» продажи сейчас не осуществляются, проходит процесс реформатирования участков без подряда: на них **будут строить коттеджи** из кирпича и каркаса, ценой от \$ 230 000 за дом с землей (6-12 сот). Ориентировочная дата выхода в продажу – сентябрь 2012 года.
- В поселке «**Лесная рапсодия**» все участки **продают с обязательным подрядом**. При этом, в 4 кв.2011 года была возможность приобрести земельный участок без обязательного строительного подряда.
- В поселке «**Перелески**» продажи сейчас не осуществляются: решили достроить полностью 1 очередь и заявить о продаже готового построенного поселка. Ориентировочная дата начала продаж - июль-август 2012 года.

- В поселке «Иглово» компании Kaskad Family **продажи приостановлены**: появился **оптовый покупатель** на весь поселок.
- **Средняя скидка** на загородные объекты составляет порядка **12%**. **Максимальная скидка** за отчетный квартал зафиксирована на лесные земельные участки без подряда в поселке «Приозерье» - **25%**.
- Крупный поселок таунхаусов «**Парк Авеню**» появился на 28 километре Новорижского шоссе. Девелопером проекта является компания Villagio Estate (подразделение ИНКОМ). Площади домовладений составляют 287-364 м², с придомовыми земельными участками 3-8 соток и конечной стоимостью продукта от \$ 500 000 до \$ 900 000.
- В 1 квартале 2012 года вышел в продажу новый поселок с участками без подряда **Riga Forest (Лесницыно)**, расположенный на 57 километре Новорижского шоссе. Площади участков варьируются от 12 до 25 соток, цены – 43-250 тыс. долларов.
- Новый поселок «**Берестово club**» появился на 29 километре Новорижского шоссе. Предлагаются к продаже участки без подряда (15-27 соток, 577-1 030 тыс. долларов), а также с подрядом (15-25 соток, 300-550 м², 1 000-2 000 тыс. долларов).
- Новый загородный проект «**Четыре сезона**» расположен в 57 километрах по Новорижскому шоссе. В поселке предлагаются участки без подряда, от 9 до 27 соток и стоимостью от 50 до 340 тыс. долларов за участок.

2. Общая информация об объектах

2.1. Распределение поселков по удаленности от МКАД

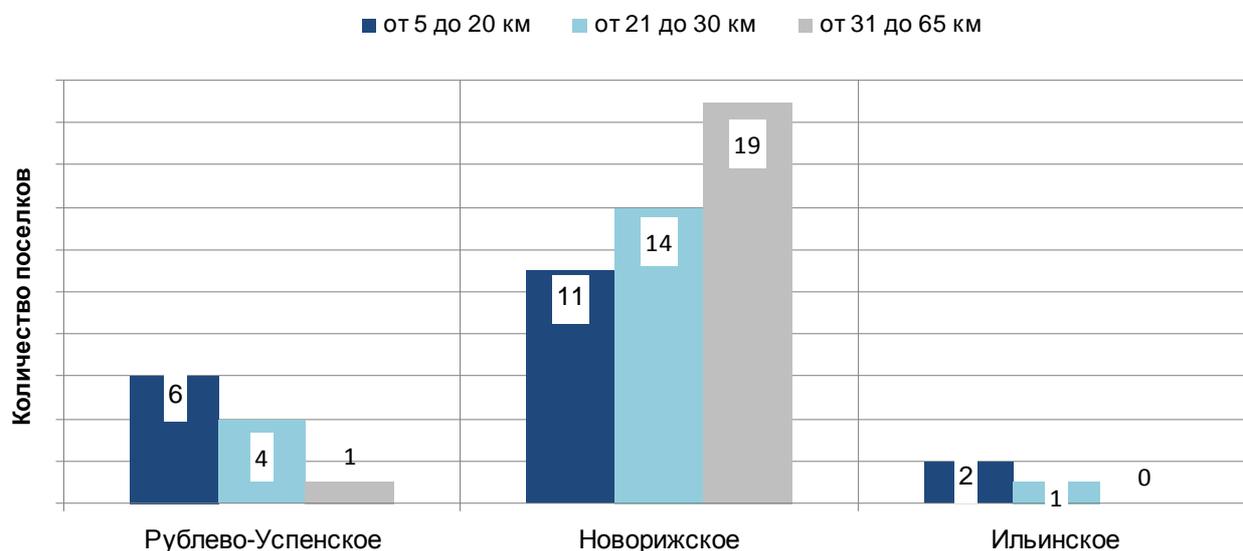


Рисунок 3. Распределение объектов по удаленности от МКАД (всего 58 поселков)

2.2. По площади земельных участков:

Коттеджи.

Площадь земельных участков с **коттеджами** колеблется в диапазоне от 3 соток («Истрия») до 1 га («Жуковка XXI» и «Седьмая миля»). На диаграмме ниже представлены значения средневзвешенной площади земельных участков в организованных поселках под строительство коттеджей в зависимости от удаленности от МКАД:



Рисунок 4. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство коттеджей (39 поселков, включая мультиформатные)

Структура значений по средневзвешенному размеру земельных участков в зависимости от удаленности претерпела незначительные изменения:

- Размер участка на удаленности 5-20 км от МКАД увеличился по сравнению с четвертым кварталом 2011 года с 32,3 соток до 34,8 соток. Это обусловлено во многом тем, что более дешевое предложение быстрее продается, а более дорогие объекты, большие по площади участки остаются в предложении на длительный период времени (срок экспозиции).
- Размер участка на удаленности 21-30 км снизился за отчетный квартал с 37,1 сотки до 29,7 соток. Столь значимое снижение средневзвешенной площади земельного участка связано с выходом в продажу нового проекта «Берестово club» с участками от 15 до 25 соток, что повлияло на снижение данного показателя и, безусловно, уход из предложения ряда крупных участков.

Таунхаусы.

Площадь земельных участков с таунхаусами колеблется в диапазоне от 1 до 11 соток. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади земельных участков под строительство таунхаусов в зависимости от удаленности от МКАД:



Рисунок 5. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство таунхаусов (15 поселков, включая мультиформатные)

Значение показателя для удаленности от 5 до 20 км от МКАД увеличилось с 3 до 5 соток, что объясняется уходом из предложения наиболее ликвидных таунхаусов с небольшими прилегающими участками. На удаленности от 21 до 30 км от МКАД средневзвешенный показатель остается неизменным по отношению к предыдущему отчетному периоду. Говоря о дальней зоне, от 31 до 65 км от МКАД, то тут произошло снижение данного показателя с 5 до 4 соток. Это объясняется малым объемом предложения таунхаусов на столь дальнем расстоянии от МКАД и более низкой стоимостью земли, которая дает возможность приобрести конечный продукт (размер таунхауса и размер земельного участка) больших площадей.

Участки без подряда с коммуникациями.

Площади предлагаемых участков без подряда в организованных коттеджных поселках колеблются в диапазоне от 5 до 97 соток. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади земельных участков предлагаемых без подряда в зависимости от удаленности от МКАД:



Рисунок 6. Средневзвешенная площадь участков без подряда (25 поселков, включая мультиформатные)

От 21 до 30 км от МКАД средневзвешенная площадь участков увеличилось с 23 до 31 сотки. Это объясняется тем, что в продаже появились предложения более крупных земельных участков (в поселках «Папушево» -100 соток и в поселке «Монтевиль» - 72 сотки), которые существенно увеличили данный показатель.

В ближней зоне (от 5 до 20 км) и в дальней зоне (от 31 до 65 км) за отчетный период существенных изменений не зафиксировано.

2.3. Площади домовладений

Коттеджи.

Площадь предлагаемых коттеджей колеблется в диапазоне от 112 кв.м. до 1800 кв.м. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади коттеджей в поселках в зависимости от удаленности от МКАД:

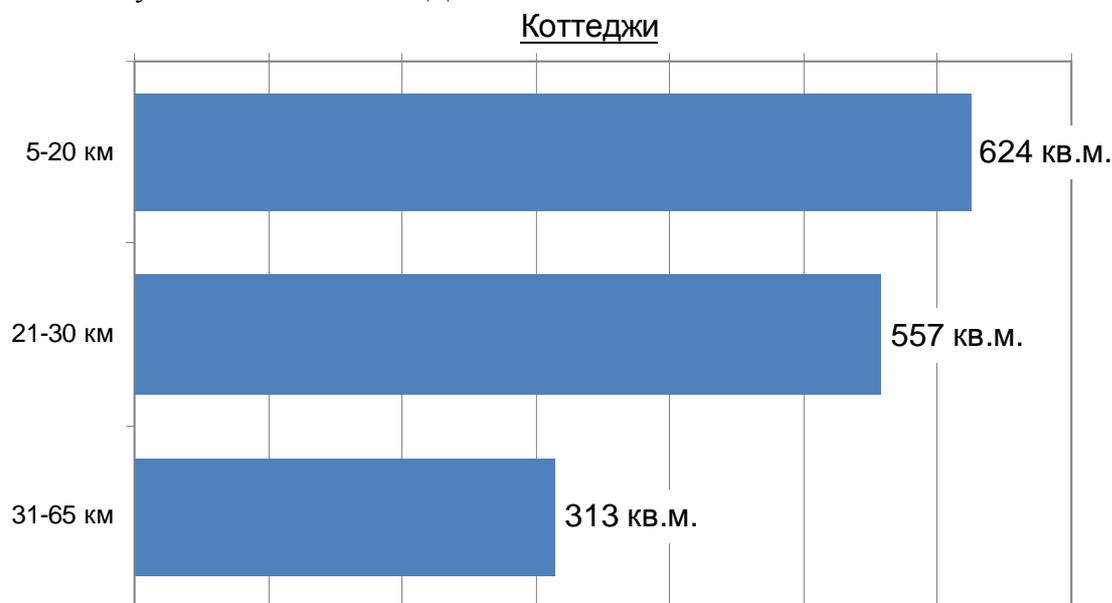


Рисунок 7. Средневзвешенная площадь коттеджей (39 поселков, включая мультиформатные)

Средневзвешенные площади коттеджей для ближней и дальней зоны удаленности остались практически неизменными по сравнению с 4 кварталом 2011 года. Средняя площадь домовладений на удалении 21-30 км сократилась с 670 кв.м до 557 кв.м. Это обусловлено уходом из предложения домов большой площади: в поселке «Миллениум парк» - 1 219 кв.м и в поселке «Монтевиль» - 1 125 кв.м.

Таунхаусы.

Площадь предлагаемых таунхаусов находится в диапазоне от 83 кв.м. до 445 кв.м.

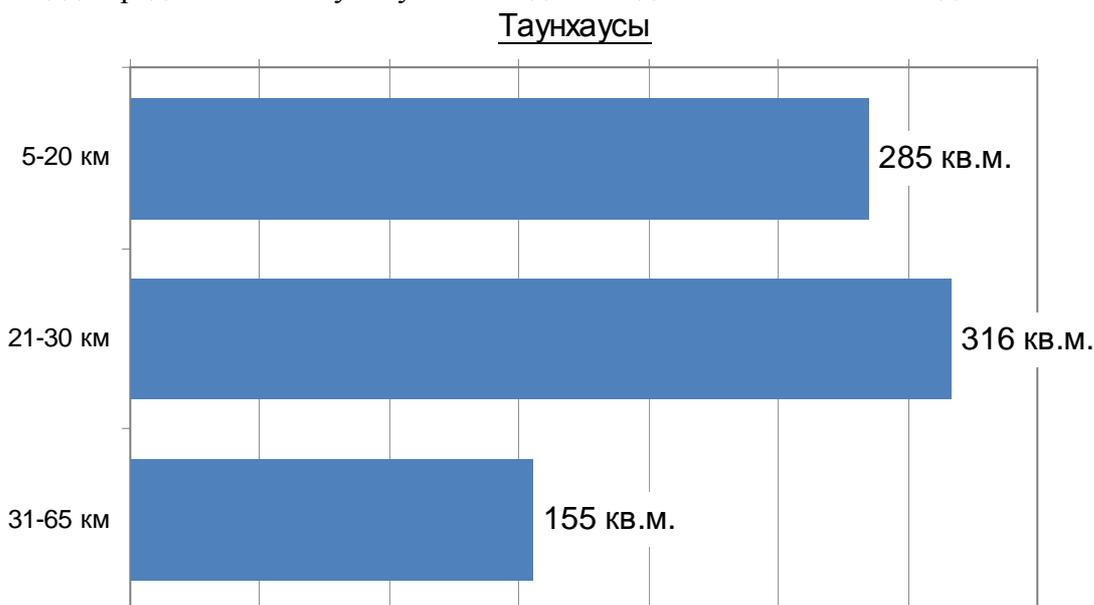


Рисунок 8. Средневзвешенная площадь таунхаусов (15 поселков, включая мультиформатные)

Значение показателя для удаленности 5-20 км от МКАД увеличилось по сравнению с 4 кварталом 2011 года с 246 кв.м до 285 кв.м. Это обусловлено уходом из продажи наиболее ликвидных предложений небольшой площади и, как следствие, не высокой конечной стоимости объекта. Средняя площадь таунхаусов на удаленности от 21 до 65 км от МКАД осталась практически неизменной.

Квартиры.

Площадь предлагаемых загородных квартир колеблется в диапазоне от 45 кв.м. до 257 кв.м. За первый квартал 2012 года изменений по площадям не произошло. В исследуемом Западном секторе, новых загородных проектов с предложением в продаже квартир не зафиксировано. Однако данный формат жилья пользуется в ближнем Подмосковье весьма хорошим спросом.

Цена домовладений

2.4. Коттеджи

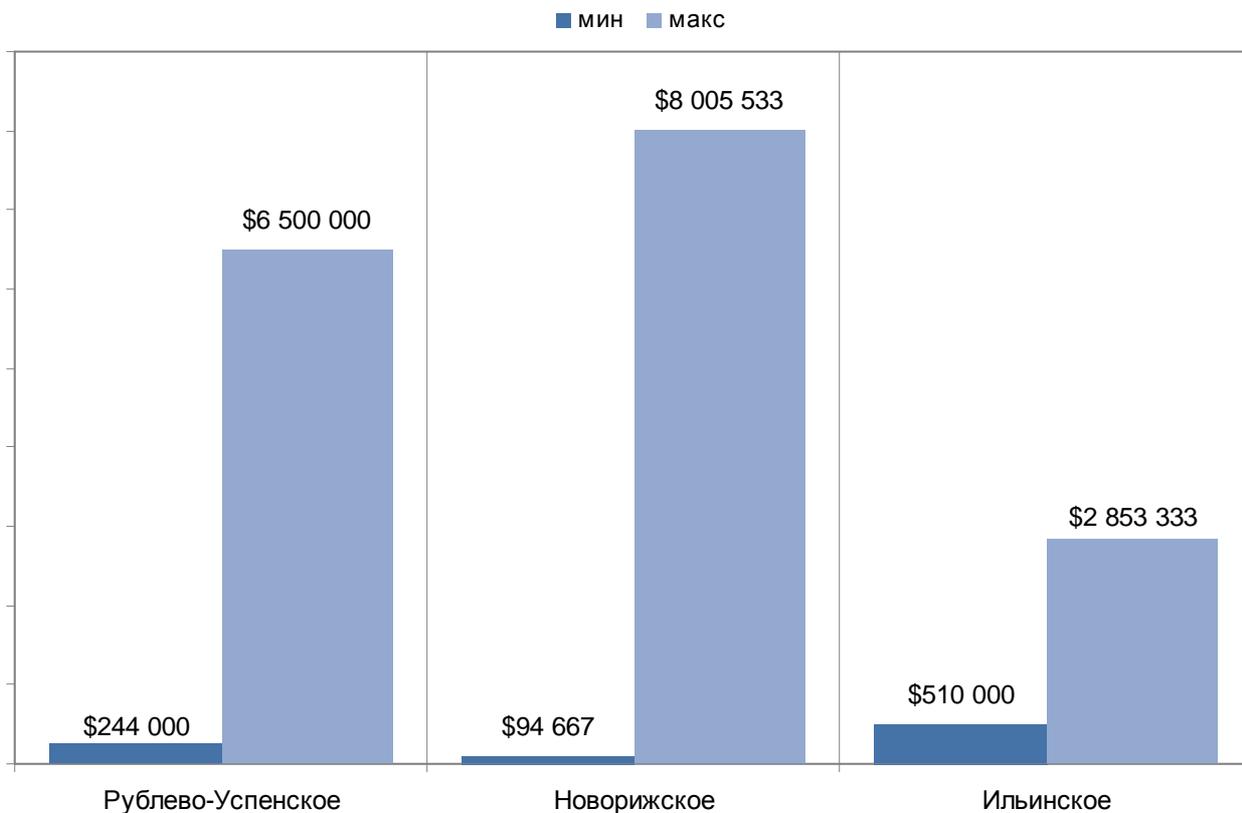


Рисунок 9. Минимальная и максимальная цена коттеджей в зависимости от направления (39 поселков, включая мультиформатные)

Максимальные стоимости домовладений остались неизменными по сравнению с предыдущим отчетным кварталом.

Говоря о минимальных значениях:

- По Рублево-Успенскому шоссе минимальная цена предложения снизилась с 303 226 до 244 000 долларов. Это объясняется скрытием самого дешевого предложения из продаж на период активных акций и скидок или отсутствием в предыдущем отчетном периоде этого минимального предложения на продажу.
- По Новорижскому шоссе минимальная цена предложения снизилась с 121 711 до 94 667 долларов. Объяснение аналогично ситуации на Рублево-Успенском шоссе.
- На Ильинском шоссе данный показатель остался неизменным.

Большой разброс цен можно объяснить наличием эксклюзивных проектов, цены на домовладения в которых значительно отличаются от большинства проектов. Распределение средневзвешенной цены по направлениям представлено на диаграмме ниже:

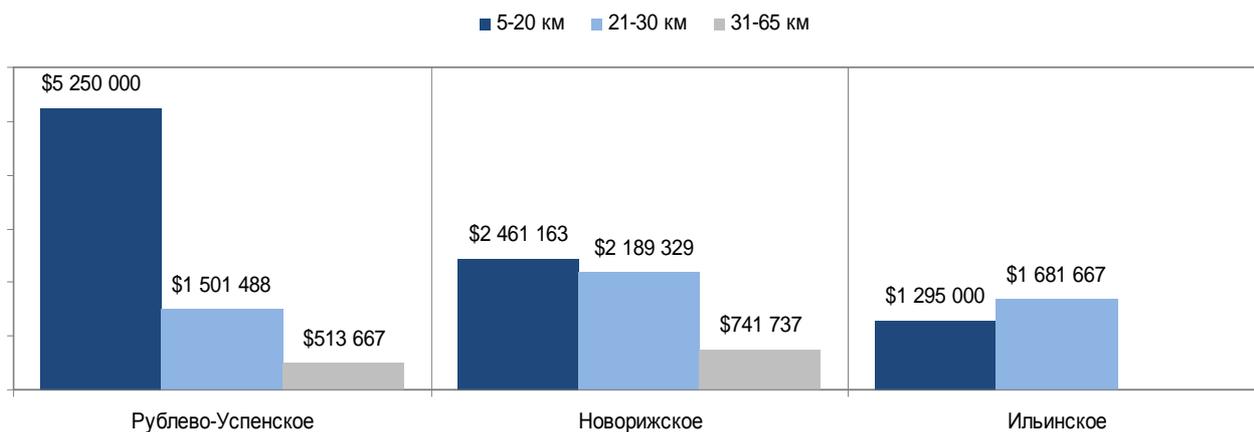


Рисунок 10. Распределение средневзвешенной цены коттеджей в зависимости от удаленности от МКАД (39 поселков, включая мультиформатные)

Приведенный ниже график иллюстрирует динамику средневзвешенной¹ заявляемой застройщиками цены (с учетом официально предоставляемых скидок и специальных предложений) за период с июня 2009 по март 2012 года.

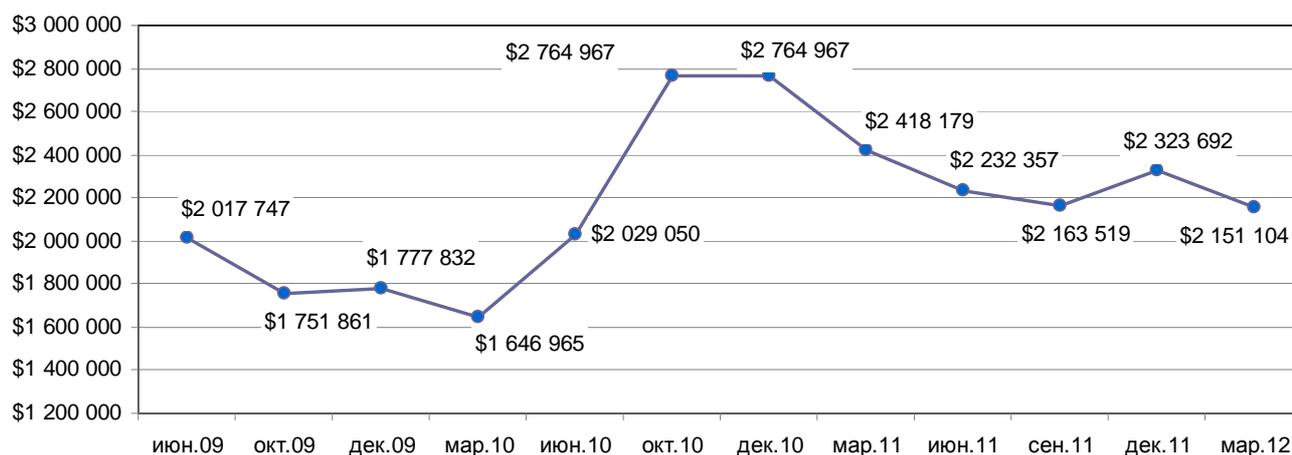


Рисунок 11. Динамика средневзвешенной цены коттеджей (39 поселков, включая мультиформатные)

Согласно приведенному графику в настоящее время наблюдается снижение средневзвешенной цены предложения на коттеджи. Показатель изменился на -7,4 % по отношению к 4 кварталу 2011 года. Снижение цены обусловлено как рублевой привязкой цен в большинстве поселков и колебаниями курса доллара по отношению к рублю (при больших числах незначительные изменения в курсе валюты в абсолютных выражениях составляют весьма значимую разницу), так и скрытием из предложения на период предновогодних акций и скидок наиболее дешевого предложения, которое в любом случае будет реализовано без особых условий (акций и скидок). Если в предыдущем периоде пересчет цен производился по курсу 31 руб. за 1\$, то в 1-ом квартале принимался курс 30 руб. за 1\$.

¹ В период до 2009 г. динамика средней цены в полной мере отражала тенденции рынка. В настоящее время, в связи с сокращением выхода на рынок новых проектов, а также с сокращением предложения в уже имеющихся проектах, наиболее информативным параметром является средневзвешенная цена, которая учитывает не только количество проектов, но также и количество непроданных домовладений в каждом проекте.

2.5. Таунхаусы

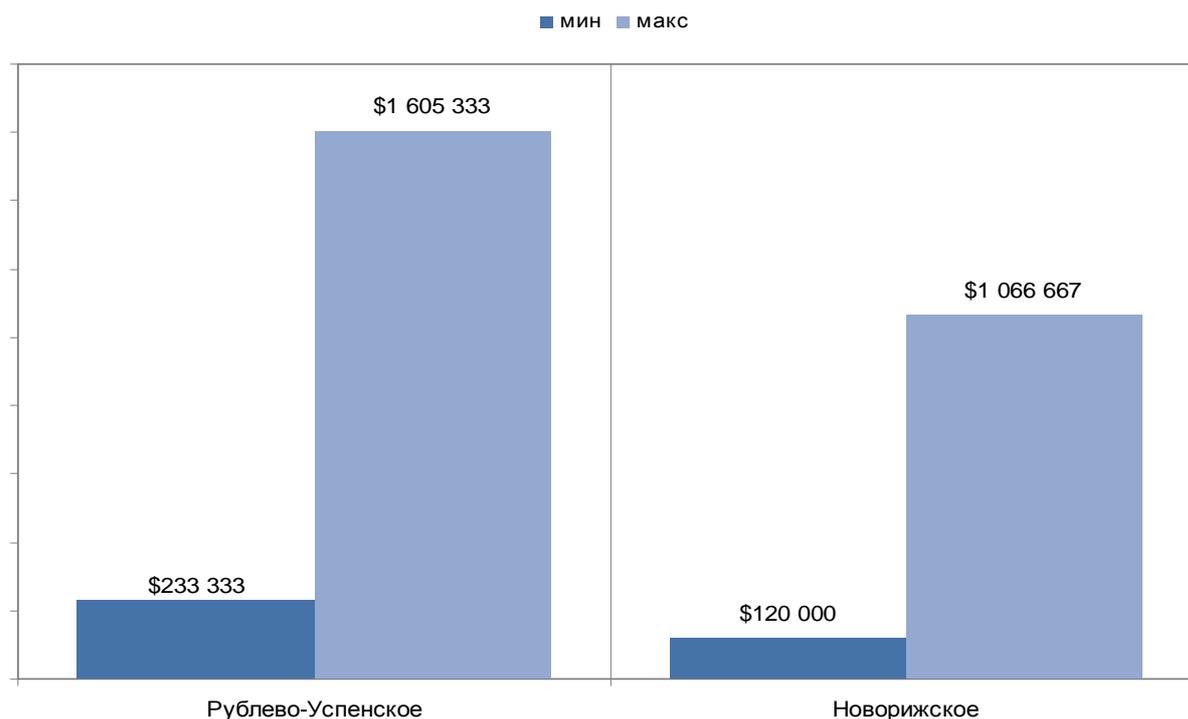


Рисунок 12. Минимальная и максимальная цена таунхаусов в зависимости от направления (15 поселков, включая мультиформатные)

Максимальные цены за отчетный квартал были скорректированы:

- С Рублево-Успенского шоссе «ушел из предложения»/продан таунхаус за 2 млн. долларов.
- С Новорижского шоссе: «ушел из предложения»/продан таунхаус за 1,77 млн. долларов.

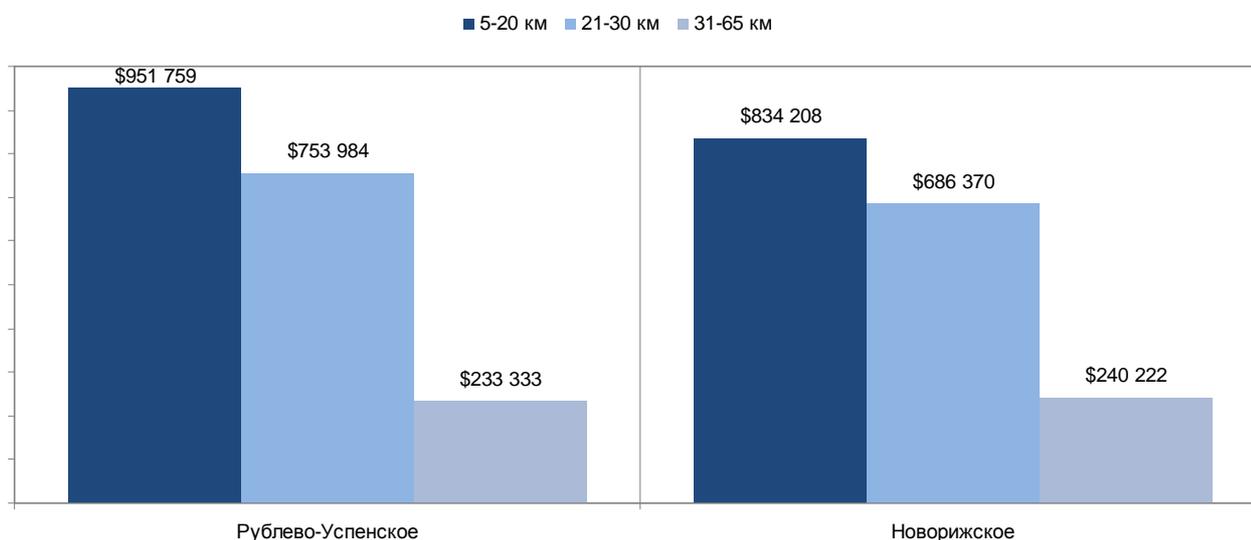


Рисунок 13. Распределение средневзвешенной цены таунхаусов в зависимости от удаленности от МКАД (15 поселков, включая мультиформатные)

В связи с уходом из первичных продаж поселка «Ильинский квартал» в базе не осталось таунхаусов, предлагаемых на Ильинском шоссе. Новых поселков на Ильинском шоссе за отчетный период не зафиксировано.

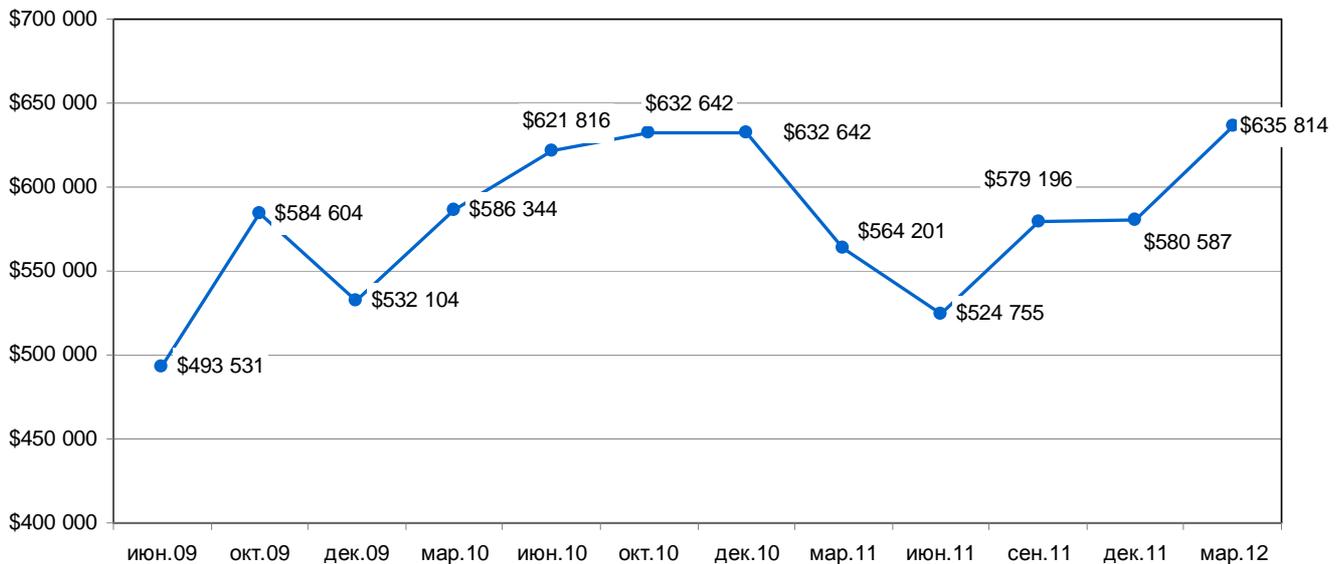


Рисунок 14. Динамика средневзвешенной цены таунхаусов (15 поселков, включая мультиформатные)

На динамику средних показателей в сегменте таунхаусов повлиял выход в продажу объектов поселка «Парк Авеню».

Средневзвешенная цена таунхауса за отчетный квартал весьма увеличилась за счет выхода в продажу поселка таунхаусов «Парк Авеню» (порядка 160 объектов с ценовой категорией от 526 до 910 тыс. долларов). Столь значительный объем предложения и достаточно высокие стоимостные характеристики значительно подняли и среднее значение (+9,5% за отчетный квартал).

Обратная ситуация наблюдается по удельным показателям. Выход в продажу поселка «Парк Авеню» так же повлиял и на снижение средневзвешенной цены квадратного метра (-13,1% за отчетный квартал): большой объем предложения и стоимость квадратного метра в границах от 1 800 до 2 500 за кв.м, что притягивает все остальные предложения в данный ценовой диапазон.

Ниже представлена динамика удельных цен:

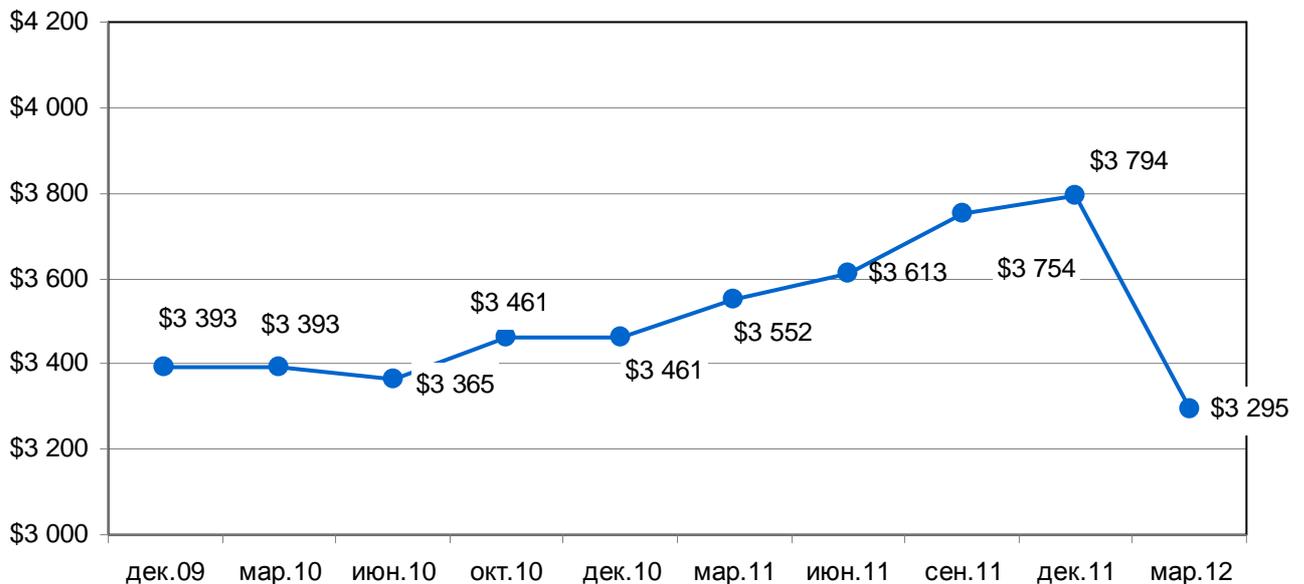


Рисунок 15. Динамика средневзвешенной удельной цены за 1 кв.м таунхаусов (15 поселков, включая мультиформатные)

2.6. Квартыры

Цена предлагаемых квартир колеблется в диапазоне \$180 600-\$983 595 (или \$3 272 -\$4 516 за 1 кв.м.).

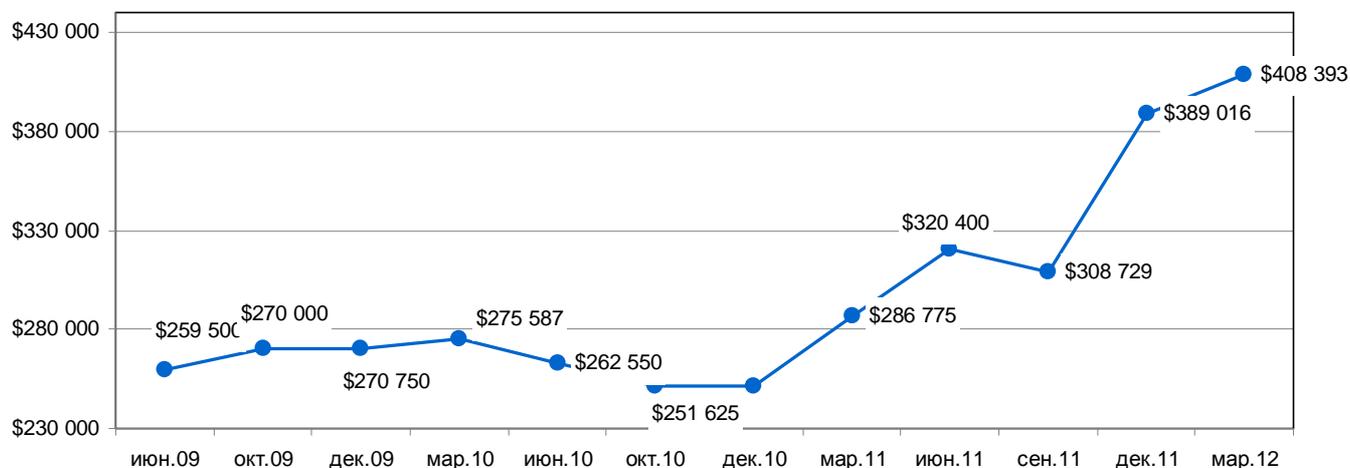


Рисунок 16. Динамика средневзвешенной цены квартир (3 поселка, включая мультиформатные)

В 1-ом квартале 2011 года средневзвешенная цена квартир возросла на +5%. Этот рост обусловлен стабильным интересом потенциальных покупателей к данному загородному формату и уходом/продажей наиболее приемлемых по стоимости квартир.

Ниже представлена динамика удельных цен:

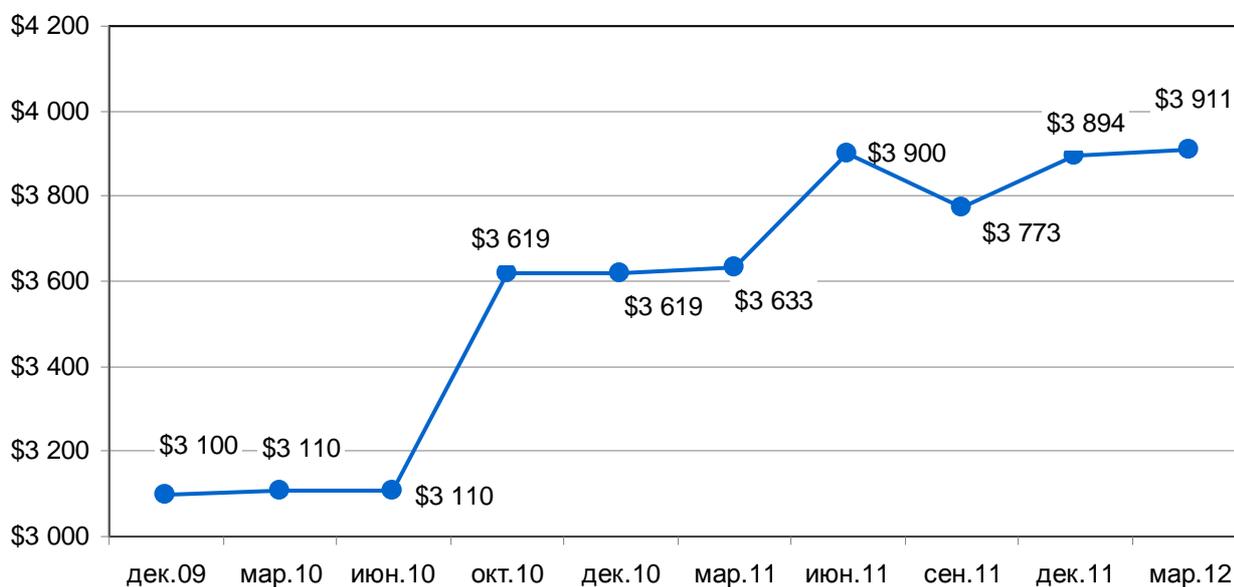


Рисунок 17. Динамика средневзвешенной цены 1 кв.м. квартир (3 поселка, включая мультиформатные).

2.7. Земельные участки без подряда с коммуникациями.

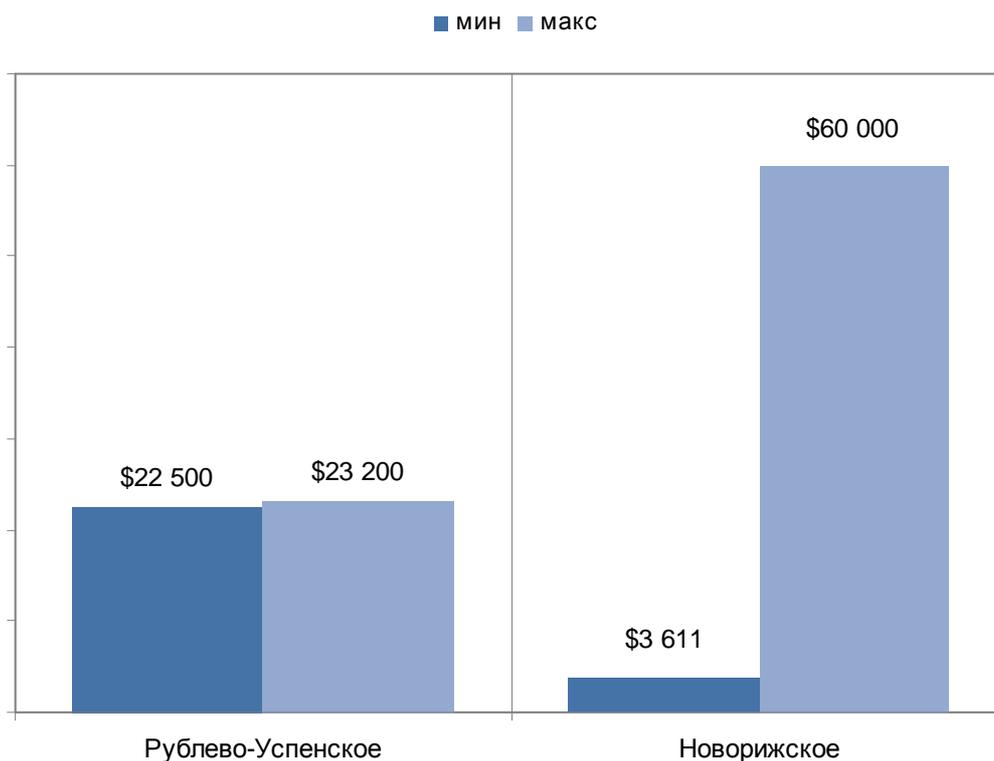


Рисунок 18. Минимальная и максимальная цена земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от направления (22 поселка, включая мультиформатные).

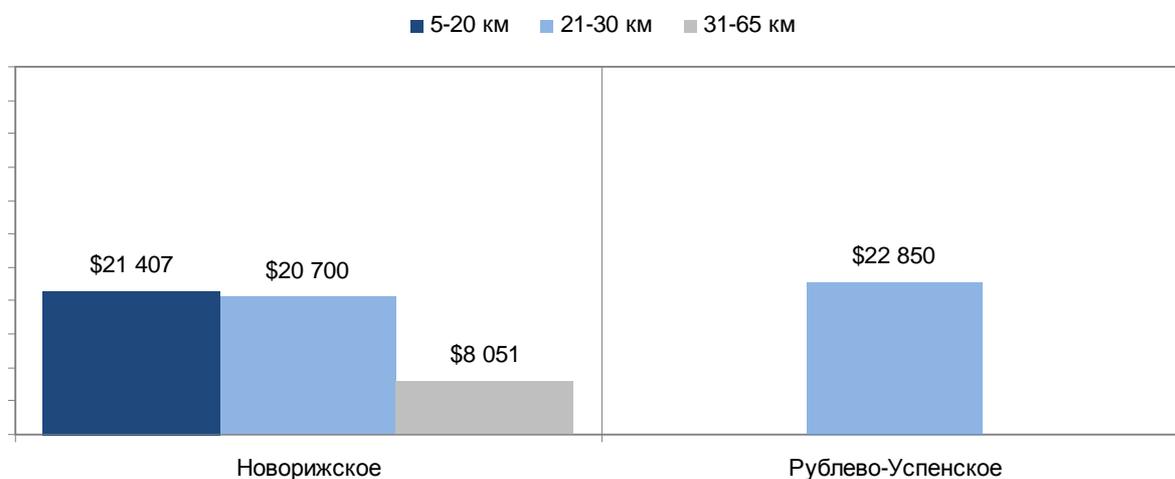


Рисунок 19. Распределение средневзвешенной цены земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от удаленности от МКАД (22 поселка, включая мультиформатные)

Участки без подряда предлагаются в организованных поселках на Новорижском шоссе и Рублево-Успенском шоссе (поселок «Папушево»). Цены на земельные участки по сравнению со значением предыдущего периода остались практически неизменными.

3. Выводы по итогам 1 кв. 2012 года:

- В 1 квартале 2012 года во многих поселках сохраняются новогодние акции и скидки, за счет которых застройщики пытаются хоть как-то сгладить финансовые «провалы» января-февраля нового года. Средняя скидка по исследуемым объектам составляет порядка 12%.
- В рассматриваемый период на рынке загородных домовладений Западного направления Московской области, как и в целом по Подмоскovie, потребительская активность была весьма мала. Это объясняется фактором сезонности, затяжными новогодними праздниками, отпусками и предпочтением потенциальных покупателей приезжать на просмотр загородного объекта в более солнечные и теплые периоды года (начиная с весны). Основная доля продаж за отчетный квартал пришлось на месяц март.
- За 1 квартал 2012 года в исследуемом секторе вышли в продажу 4 новых проекта: 1 мультиформатный поселок («Берестово club»), включающий в себя коттеджи и участки без подряда, 1 крупный поселок таунхаусов («Парк Авеню») и в 3-х новых проектах предлагают на продажу участки без обязательного строительного подряда.
- С начала года сохраняется тенденция реформатирования участков без обязательного подряда в объекты с подрядом. Таким образом, за отчетный квартал эти преобразования были зафиксированы в 4-х загородных проектах: «Crystal Istra», «Европа», «Белые росы» и «Лесная рапсодия».
- Единичные предложения остаются в следующих поселках: «Новоархангельское», «Перелески», «Приозерье», «Белые росы», «Маленькая Италия», «Ноттинг Хилл», «Лесавино» и «Истринское поместье».
- Наиболее заметные изменения по увеличению средневзвешенной цены домовладения зафиксированы в формате таунхаусов. За отчетный квартал цена значительно увеличилась (+9,5% за квартал) за счет выхода в продажу поселка таунхаусов «Парк Авеню» с большим объемом предложения (порядка 160 объектов) и с ценовой категорией от 526 до 910 тыс. долларов.
- Снижению стоимости средневзвешенной удельной цены квадратного метра в таунхаусе (-13,1% за отчетный квартал) рынок обязан опять же выходу в продажу поселка «Парк Авеню» с большим объемом предложения и стоимостью квадратного метра в границах от 1 800 до 2 500 за кв.м, что притягивает все остальные предложения в данный ценовой диапазон.