



**КОНТИ**

ОСНОВАНА В 1992

# АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНЫХ ДОМОВЛАДЕНИЙ ЗАПАДНОГО НАПРАВЛЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

по итогам III квартала 2012 года



**Содержание**

1. Цель исследования, анализируемые объекты, методология .....	2
2. Описание исследуемого сегмента рынка.....	4
3. Коттеджи.....	8
4. Таунхаусы.....	12
5. Квартиры в многоквартирных домах.....	16
6. Земельные участки без обязательного подряда .....	20
7. Выводы.....	23

# 1. Цель исследования, анализируемые объекты, методология

**Цель исследования** Целью исследования является анализ рынка жилой загородной недвижимости западного направления Московской области в организованных поселках, описание основных характеристик представленных объектов, оценка объемов спроса и предложения, определение динамики цен, выявление ключевых тенденций рассматриваемого рынка.

**Анализируемые объекты** В рамках исследования рассматривались организованные загородные поселки Московской области, включающие различные форматы недвижимости. Выборка формировалась из проектов, находящихся в стадии активной реализации в различной степени готовности.

**География исследования** Исследуемые поселки расположены на западе Московской области между Московской кольцевой автодорогой (МКАД) и Малым Московским кольцом (зона до 30 км от МКАД).

В зону рассмотрения попадают следующие основные направления:



- ✓ Пятницкое ш.
- ✓ Волоколамское ш.
- ✓ Новорижское ш.
- ✓ Ильинское ш.
- ✓ Рублево-Успенское ш.
- ✓ Можайское ш.
- ✓ Минское ш.
- ✓ Сколковское ш.
- ✓ Боровское ш.
- ✓ Киевское ш.

**Методика проведения исследования** Исходные данные для анализа были получены из открытых источников (печатных и интернет СМИ), а также с помощью телефонного интервьюирования специалистов компаний-застройщиков и, в ряде случаев, непосредственного посещения исследуемых объектов.

В рамках исследования производилась оценка параметров рынка в разрезе основных загородных форматов жилой недвижимости: коттеджей, таунхаусов, многоквартирных жилых домов и земельных участков без обязательного строительного подряда.

По каждому из перечисленных сегментов определялись следующие ключевые параметры:

- ✓ объем предложения на конец отчетного периода
- ✓ объем спроса, отображающий сумму проданных объектов за отчетный период – один квартал.
- ✓ уровень цен на конец отчетного периода

Цены представлены в рублях. При необходимости, производился пересчет из другой валюты по среднему за последнюю неделю отчетного периода курсу ЦБ РФ.

Все цены приведены с учетом уже имеющихся или предполагаемых инженерных коммуникаций.

## Терминология

Организованный загородный поселок – поселок, отличительной особенностью которого является наличие одного застройщика, единое ограждение поселка, централизованная охрана, наличие или перспектива полного или частичного проведения коммуникаций.

Коттедж – отдельно стоящее жилое строение, предполагающее одного собственника, с прилегающим земельным участком, также находящемся в собственности. Продажа коттеджей осуществляется по одной из двух схем:

- ✓ Продажа земельного участка с обязательным подрядом. При этом, как правило, проект жилого дома можно выбрать из нескольких предлагаемых вариантов.
- ✓ Продажа готового или стоящегося коттеджа с землей. При этом проект жилого дома уже predetermined и жестко привязан к каждому конкретному участку.

Таунхаус – жилые строения, состоящие из двух или более квартир/секций, вертикально сблокированных между собой. В рамках исследования к данному формату также отнесены иные форматы недвижимости – лэйнхаусы, квадрохаусы, дуплексы, твинхаусы и пр., – имеющие сходные технические характеристики.

Многоквартирные жилые дома (МЖД) – в рамках настоящего исследования подразумевается, что это многоквартирный дом в составе организованного поселка, высотой, как правило, до 5 этажей (малоэтажное строительство) и, в отдельных случаях до 9 этажей, рассчитанный на проживание нескольких семей. Характерная особенность – отсутствие земельного участка у собственника квартиры.

Участок без обязательного подряда – это земельный участок, расположенный внутри организованного поселка. При этом покупатель вправе самостоятельно выбрать любой проект застройки своего участка и использовать для этого стороннего подрядчика.

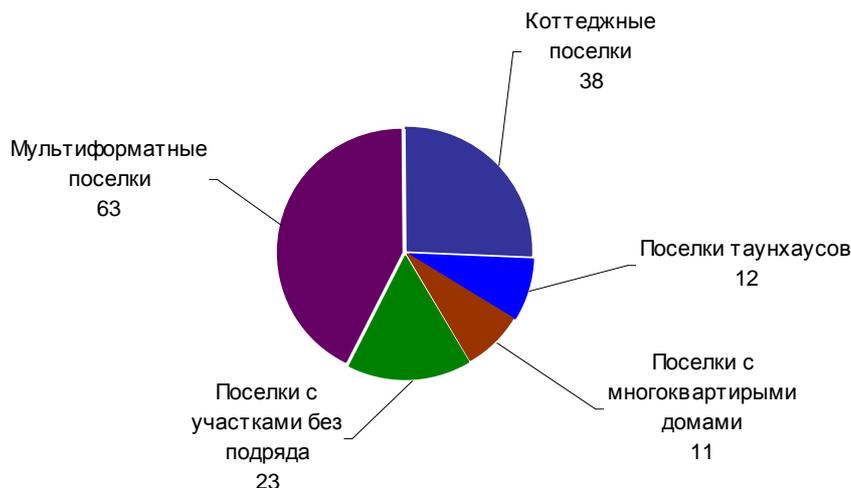
Мультиформатный проект – загородный поселок, сочетающий на своей территории несколько форматов недвижимости, включая земельные участки с подрядом и без.

## 2. Описание исследуемого сегмента рынка

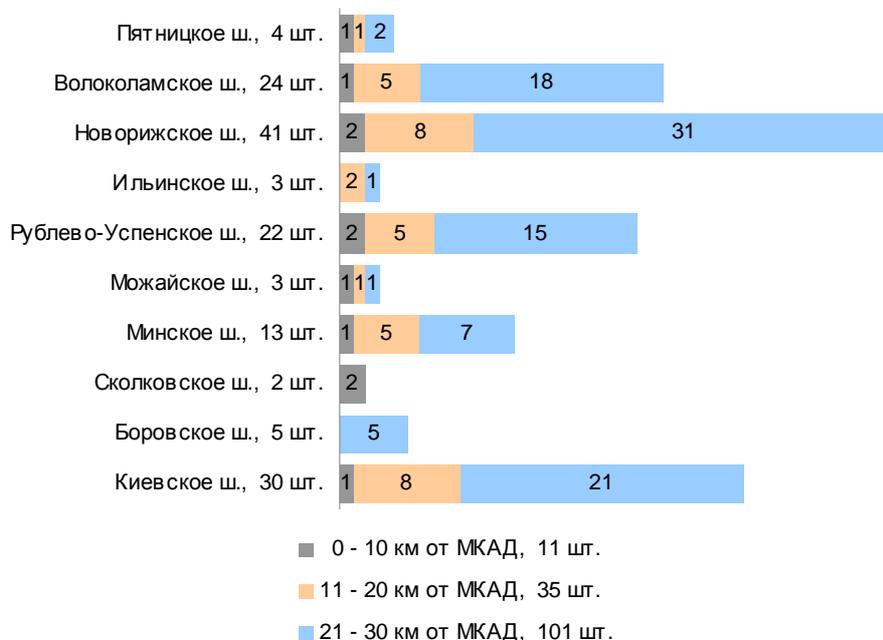
В 3-м квартале 2012 г в исследуемом сегменте на западном направлении Московской области появился 1 новый поселок:

- ✓ Поселок «Вилла Тоскана», Киевское ш., 13 км, сблокированные коттеджи типа «дуплекс» с минимальной стоимостью 17 млн. руб. (участок в 7 соток, дом 360 кв.м).

Таким образом, в настоящее время на исследуемом направлении в стадии первичных продаж<sup>1</sup> находится **147** организованных поселков:



Распределение поселков по шоссе и удаленности от МКАД:



<sup>1</sup> Говоря о стадии первичных продаж поселка подразумевается, что в данном поселке имеется хотя бы один объект, предлагаемый от застройщика

**Объем предложения:** Объем предложения, выраженный в количестве активных объектов, на конец отчетного периода составил **9 053 шт.** (плюс 4,4% за квартал и плюс 29,8% к аналогичному периоду прошлого года).

**Объем спроса:** За прошедший квартал было продано **1 041 объекта** загородной недвижимости (плюс 25% по отношению к предыдущему кварталу и плюс 77,3% к аналогичному периоду прошлого года).

**Цены:** Средневзвешенная цена загородного объекта на конец отчетного периода составила порядка **26 млн. руб.** (плюс 16,9% по отношению к предыдущему кварталу и минус 8,5% к аналогичному периоду прошлого года).

Объем предложения загородных объектов по западному направлению Московской обл.:



Объем спроса и средние цены загородных объектов:



Увеличение объема предложения, в большей степени, связано с выходом в продажу новых очередей у находящихся в продаже поселков и «выставления» в продажу скрытых ранее объектов. Наряду с умеренным увеличением объема предложения, значительно выросло количество проданных объектов: за отчетный период увеличение составило +25% по отношению

к предыдущему кварталу. Столь резкое увеличение данного показателя объясняется двумя основными причинами:

- ✓ Третий квартал традиционно является наиболее успешным периодом по объему спроса на рынке загородной недвижимости: хорошая погода и нежелание откладывать покупку на следующий год, так как в зимний период покупатели неохотно совершают такого рода покупки.
- ✓ Динамично развивающееся Киевское шоссе, территории которого частично относятся к сектору «Новой Москвы», за отчетный период показало рост спроса на +62% (со 188 до 305 объектов за квартал) по отношению ко 2-му кварталу 2012 г. Киевское шоссе занимает второе место по объему предложения (1 857 объект в 3-ем квартале 2012 г.) и вышло на первое место по уровню спроса, опередив Новорижское шоссе;

Формат	Объем предложения на конец отчетного периода, шт.	Объем спроса, кол-во продаж за квартал, шт.
Коттеджи	3 394	158
Таунхаусы	2 419	134
Квартиры в МЖД	1 335	540
Участки без подряда	1 905	209
<b>Итого:</b>	<b>9 053</b>	<b>1 041</b>

Наиболее востребованным форматом на рынке загородной недвижимости исследуемого направления в 3-ем квартале 2012 г. по-прежнему остаются квартиры в многоквартирных домах. В этом формате сосредоточено 52% спроса (продано 540 квартир за 3-й квартал 2012 г.). Столь высокий уровень спроса объясняется доступностью по цене предложения квартир в многоквартирных домах и весьма привлекательной альтернативой городской квартире.

Направление	Объем предложения на конец отчетного периода, шт.	Объем спроса, кол-во продаж за квартал, шт.
Пятницкое ш.	234	77
Волоколамское ш.	1 512	209
Новорижское ш.	3 494	199
Ильинское ш.	165	18
Рублево-Успенское ш.	866	46
Можайское ш.	78	2
Минское ш.	605	145
Сколковское ш.	52	1
Боровское ш.	190	39
Киевское ш.	1 857	305
<b>Итого:</b>	<b>9 053</b>	<b>1 041</b>

Следует отметить, что наибольшее количество сделок (~55%) совершено по объектам на расстоянии от 21 до 30 км от МКАД.

Характеристики предлагаемых объектов:

- ✓ средняя площадь коттеджа – 428 кв.м, прилегающий участок – 21,2 сот.;
- ✓ средняя площадь таунхауса – 200 кв.м. Прилегающий участок – 4,4 сот.;
- ✓ средняя площадь квартиры в многоквартирном доме – 77 кв.м;



- ✓ средняя площадь участка без подряда – 19,7 сот.

Цены предлагаемых объектов различаются в зависимости от формата недвижимости и от направления:

Средние цены, в зависимости от направления	Коттедж, млн.руб.	Таунхаус, млн.руб.	Квартира, млн.руб.	Участок, млн.руб.
Пятницкое ш.	30,5	-	7,1	8,8
Волоколамское ш.	16,5	11,4	4,9	7,4
Новорижское ш.	64,5	17,5	6,5	11,2
Ильинское ш.	38,9	46,4	18,9	-
Рублево-Успенское ш.	97,4	30,2	-	53,6
Можайское ш.	43,6	16,9	-	-
Минское ш.	63,7	17,2	7,3	-
Сколковское ш.	-	-	44,2	-
Боровское ш.	27,0	8,2	-	11,1
Киевское ш.	40,9	14,5	3,6	8,1
<b>Средняя цена</b>	<b>48,3</b>	<b>16,7</b>	<b>6,6</b>	<b>10,6</b>

Средний размер скидок, предлагаемых продавцами, составляет ~ 6%.

С учетом того, что средняя цена предложения за объект составляет порядка 25,8 млн. руб., а также с учетом скидок и количества совершенных сделок (1 041 шт.), можно предположить, что объем рынка за отчетный квартал в денежном выражении составил около 26,9 млрд. руб.

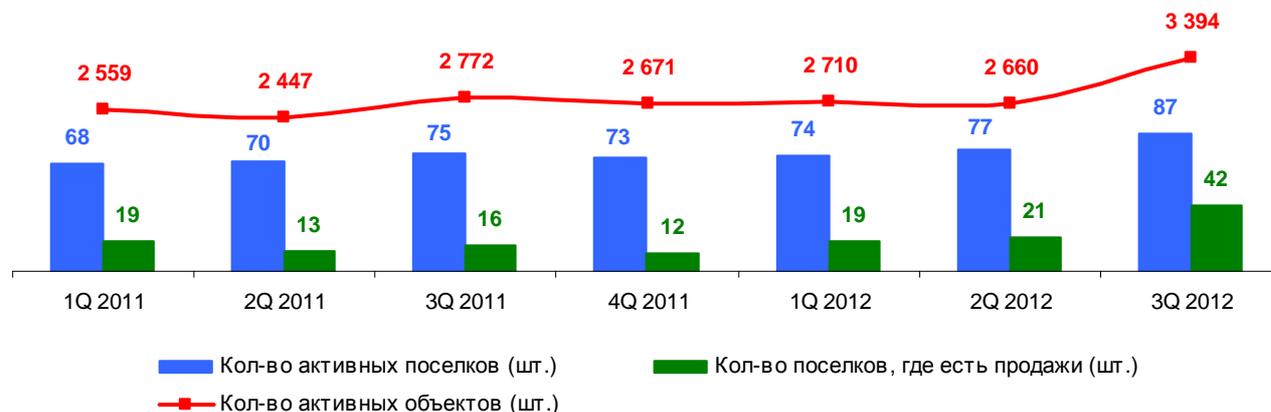
#### Основные тенденции:

- ✓ Сохраняется тенденция трансформации проектов с предложением земельных участков из формата «участки без подряда» в формат «участки с обязательным подрядом»;
- ✓ Повышается осведомленность потенциального покупателя относительно рыночной ситуации. По оценкам ряда аналитиков, повышается срок принятия решения по приобретению того или иного объекта;
- ✓ Средняя цена объекта загородной недвижимости с 1-ого квартала 2012 г. начала активно расти и прибавила с начала года +27%. Это связано, скорее всего, с насыщением рынка объектами в низкой ценовой категории и «вымыванием» данного предложения в короткие сроки. Другим объяснением роста средней цены может служить положительная динамика спроса в целом, а также активный рост рынка по направлению Киевского ш. в части «Новой Москвы».

### 3. Коттеджи

Объем предложения в формате коттеджей, выраженный в количестве предлагаемых объектов на конец отчетного периода, значительно вырос за квартал и составил 3 394 коттеджа (+27,6% по отношению ко 2-ому кварталу 2012 г.):

Объем предложения в сегменте коттеджей:



Стоит отметить, что количество проданных объектов с 4-ого квартала 2011 г. весьма динамично росло до 2-го квартала 2012 г.: +79% (в абсолютных величинах – с 82 до 147 шт./квартал). За отчетный период количество проданных домовладений практически не изменилось и сохранилось на уровне 2-го квартала 2012 г.

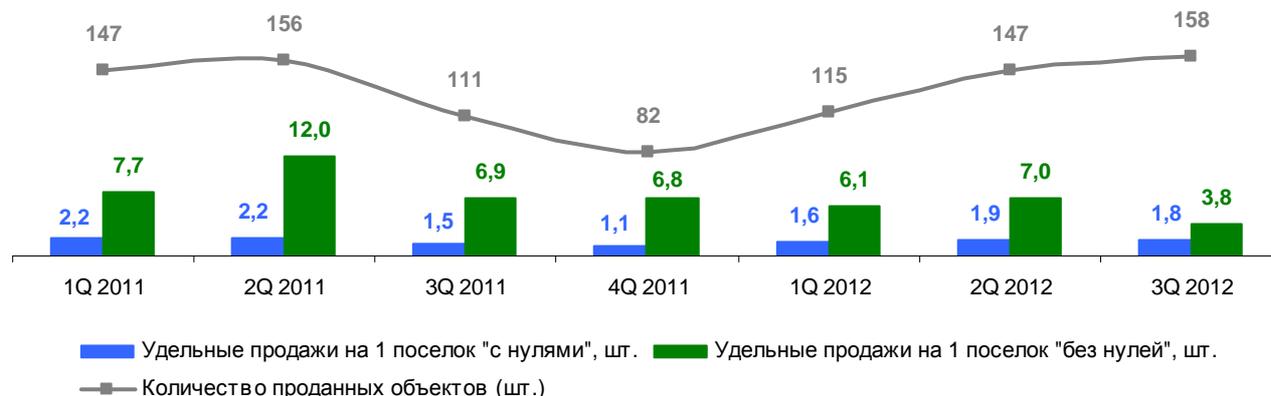
Объем спроса и цены коттеджей:



По мере снижения средней цены домовладения (с 4-го квартала 2011 г. по 2-ой квартал 2012 г.), количество проданных коттеджей росло также с 4-го квартала 2011 г. по 2-ой квартал 2012 г. (с 82 до 147 шт.). Однако, в 3-ем квартале средняя цена пошла в рост, что, скорее всего, явилось причиной явного замедления положительной динамики данного показателя.

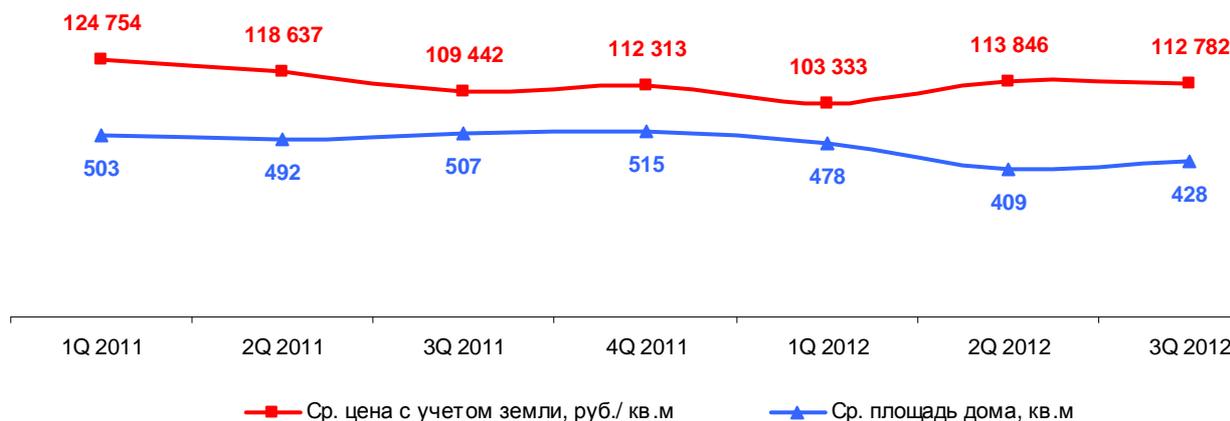
Не исключено, что увеличение средней цены связано с тем, что девелоперы на росте спроса (с 4-го квартала 2011 г. по 2-ой квартал 2012 г.) начали предлагать более дорогие объекты (в первую очередь, формат «участка с обязательным подрядом»).

Удельный показатель спроса, в пересчете на один поселок:



Среднеквартальные продажи, приходящиеся на один коттеджный поселок («с нулями<sup>2</sup>»), можно сказать, стабильны и равны в среднем 1,8 коттеджа в квартал на один коттеджный поселок. По показателю «без нулей<sup>3</sup>» зафиксировано снижение – с 7,0 до 3,8 домовладений в квартал из расчета на один коттеджный поселок.

Средневзвешенные цены 1 кв.м и средние площади коттеджей:



Средневзвешенная стоимость 1 кв.м жилья с учетом стоимости земли за отчетный квартал практически не изменилась (-0,9%) и составила 112 782 руб./кв.м., а средневзвешенная площадь коттеджа выросла на +4,6% и равна 428 кв.м. Данный факт подтверждает вымывание с рынка небольших по размеру коттеджей, что ведет к увеличению средней площади домовладения в предложении.

<sup>2</sup> «С нулями» - расчет средневзвешенного значения производился по всем поселкам, включая те, в которых не было за отчетный период продаж, другими словами – продажи были «нулевыми».

<sup>3</sup> «Без нулей» - расчет средневзвешенного значения производился только по тем поселкам, в которых были зафиксированы за отчетный период продажи (более одного проданного объекта)

Ниже в таблицах приведены средние параметры коттеджей в зависимости от направления и удаленности от МКАД:

## Площади коттеджей, кв.м:

Шоссе	0 - 10 км	11 - 20 км	21 - 30 км
Пятницкое ш.	282	401	-
Волоколамское ш.	-	-	270
Новорижское ш.	-	485	473
Ильинское ш.	-	-	387
Рублево-Успенское ш.	604	786	584
Можайское ш.	-	431	406
Минское ш.	535	459	349
Сколковское ш.	-	-	-
Боровское ш.	-	-	210
Киевское ш.	-	446	410
<b>Средняя площадь коттеджа, кв.м</b>	<b>474</b>	<b>501</b>	<b>386</b>

## Площади участков, предлагаемых с коттеджами, сот.:

Шоссе	0 - 10 км	11 - 20 км	21 - 30 км
Пятницкое ш.	17,9	26,1	-
Волоколамское ш.	-	-	13,0
Новорижское ш.	-	21,3	22,3
Ильинское ш.	-	-	20,5
Рублево-Успенское ш.	20,5	24,0	29,3
Можайское ш.	-	16,5	16,8
Минское ш.	30,0	17,3	14,2
Сколковское ш.	-	-	-
Боровское ш.	-	-	17,0
Киевское ш.	-	21,5	22,6
<b>Средняя площадь участка, прилегаемая с коттеджем, сот.</b>	<b>22,8</b>	<b>21,1</b>	<b>19,5</b>

## Цена коттеджа, млн. руб.:

Шоссе	0 - 10 км	11 - 20 км	21 - 30 км
Пятницкое ш.	33,3	27,6	-
Волоколамское ш.	-	-	16,5
Новорижское ш.	-	64,1	64,7
Ильинское ш.	-	-	38,9
Рублево-Успенское ш.	122,2	178,0	74,6
Можайское ш.	-	62,1	34,4
Минское ш.	110,1	91,1	26,2
Сколковское ш.	-	-	-
Боровское ш.	-	-	27,0
Киевское ш.	-	49,8	37,5
<b>Средняя цена коттеджа, млн.руб.</b>	<b>88,5</b>	<b>78,8</b>	<b>40,0</b>

Все основные параметры в спросе на коттеджи выросли за отчетный период по отношению ко 2-ому кварталу 2012 года. Скорее всего, это объясняется несколькими основными факторами:

- ✓ Вымыванием с рынка наиболее дешевых объектов, что влечет за собой увеличение показателей основных параметров;
- ✓ Увеличение размера средней скидки при полной оплате до 6%, что дает возможность приобрести домовладение большее по площади дома и прилегающего земельного участка.

В следующей таблице для сравнения приведены основные параметры спроса по коттеджам за отчетный и предшествующий периоды:

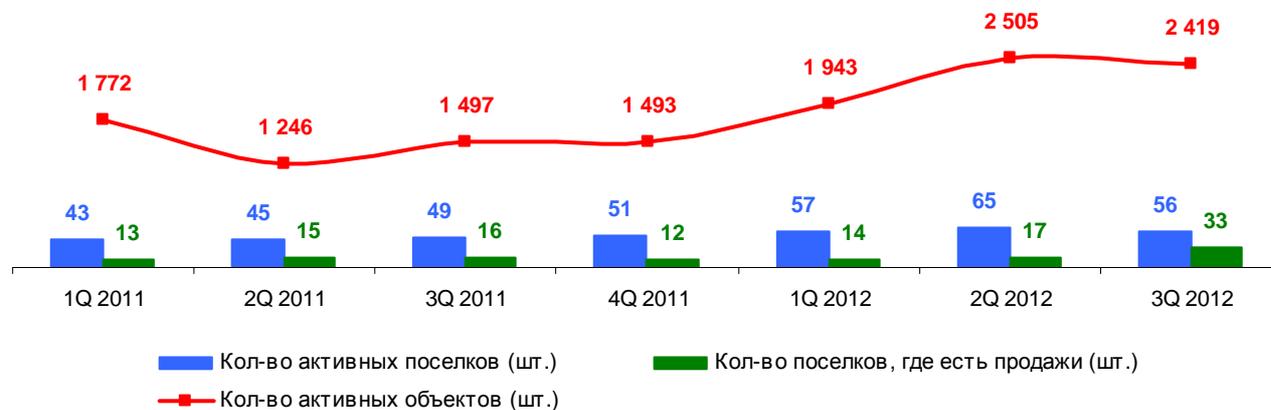
Основные параметры спроса по коттеджам:

Параметр	2Q 2012	3Q 2012	Разница
Ср. площадь дома, кв.м	358	395	10,3%
Ср. площадь участка, сотки	22	23	8,8%
Ср. цена объекта (млн. руб.)	39,1	43,5	11,2%
Продано объектов, шт.	147	158	7,5%

## 4. Таунхаусы

Объем предложения в формате таунхаусов, выраженный в количестве предлагаемых объектов на конец отчетного периода, составил 2 419 таунхаусов, показав снижение на -3,4% по отношению к предыдущему кварталу.

Объем предложения в сегменте таунхаусов:



При этом, объем продаж за отчетный период увеличился на 18,6% по отношению к предыдущему кварталу со 113 до 134 шт.

Объем спроса и цены таунхаусов:



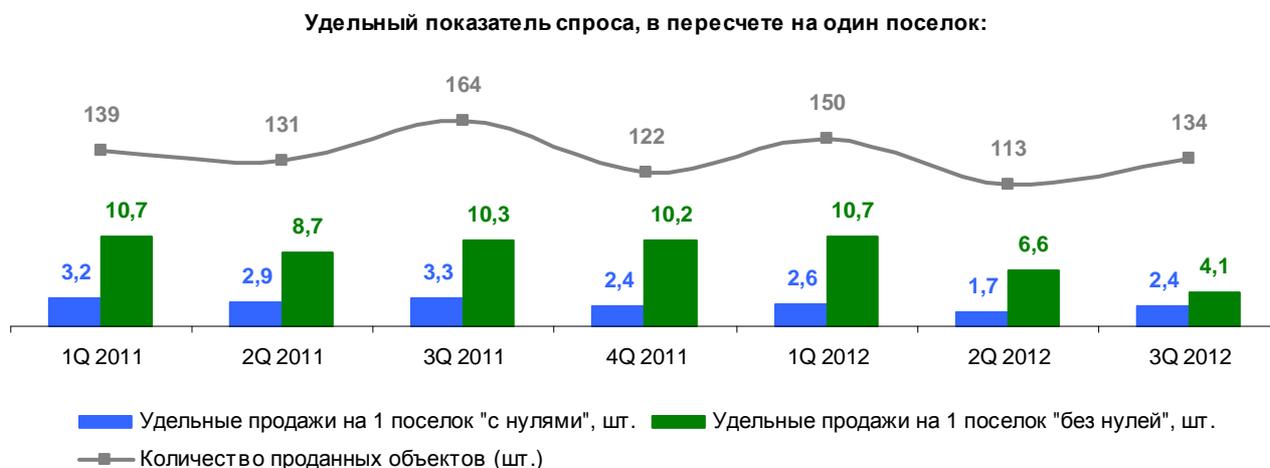
Скорее всего, небольшой спад объема предложения и рост количества проданных домовладений объясняется тем, что в наиболее привлекательной зоне удаленности от МКАД для данного формата жилья, свободных земель практически не осталось. Поэтому можно предположить, что объем предложения продолжит снижаться, а спрос на данный формат подрастет. Кроме того, наиболее перспективным шоссе для строительства данного формата жилья на большей удаленности от МКАД, можем предположить, является Киевское шоссе. Это объясняется тем, что этот сектор новой Москвы активно развивается как с точки зрения инфраструктуры, так и строительства новых станций метро. Средневзвешенная цена таунхауса с учетом стоимости земельного участка прибавила за отчетный квартал +3,9% – с 16,1 до 16,7 млн. руб. Стоит отметить, что два квартала подряд сохраняется практически одинаковый темп роста цены таунхауса: +3,8% за 1-ый квартал и +3,9% за 2-ой квартал 2012 г.



За отчетный период зафиксировано незначительное снижение средневзвешенной цены кв.м таунхауса с учетом стоимости земли (-1,8%, что в абсолютных значениях в 3-ем квартале 2012 г. составляет 83,8 тыс. руб.) и увеличения средневзвешенной площади таунхауса (+5,8%, что в абсолютных значениях на 3-й квартал 2012 г. составляет 200 кв.м, против 189 кв.м в прошлом квартале). Средние площади таунхаусов (в предложении) за отчетный период увеличилось на 11 кв.м (с 189 кв.м до 200 кв.м), средневзвешенная цена кв.м снизилась на 1 519 руб. Таким образом, за эти «блага» покупатель платит больше за таунхаус с землей, в среднем, на 630 000 руб. (ср. цена объекта в 3-м квартале 2012 г. минус ср. цена объекта во 2-ом квартале 2012 г.).

За отчетный период все основные параметры в спросе (площадь дома, участка и цена) на таунхаусы показали снижение по отношению ко 2-му кварталу 2012 года. В большей степени, это можно объяснить следующим:

- ✓ Генеральная совокупность потенциальных покупателей удовлетворила свой высокий уровень спроса по качеству и метражу загородного объекта – уже приобрела данный формат жилья (основной потребитель «насытился»);
- ✓ В дополнение и на смену основному потребителю Западного направления приходит покупатель с более дешевых направлений, с более низкими потребительскими характеристиками (по площади дома, участка и, безусловно, цене), что занижает средние показатели спроса.



Ниже в таблицах приведены средние параметры таунхаусов в зависимости от направления и удаленности от МКАД:

Средняя площадь таунхауса, кв.м:

Шоссе	0 - 10 км	11 - 20 км	21 - 30 км
Пятницкое ш.	-	-	-
Волоколамское ш.	210	298	139
Новорижское ш.	334	222	239
Ильинское ш.	-	408	-
Рублево-Успенское ш.	355	244	335
Можайское ш.	-	320	189
Минское ш.	-	277	227
Сколковское ш.	-	-	-
Боровское ш.	-	-	127
Киевское ш.	-	230	243
<b>Средняя площадь таунхауса</b>	<b>300</b>	<b>286</b>	<b>214</b>

Средняя площадь участка, предлагаемая с таунхаусом, соток:

Шоссе	0 - 10 км	11 - 20 км	21 - 30 км
Пятницкое ш.	-	-	-
Волоколамское ш.	2,3	5,8	4,1
Новорижское ш.	4,2	3,1	4,0
Ильинское ш.	-	5,0	-
Рублево-Успенское ш.	4,3	3,0	1,0
Можайское ш.	-	2,3	9,0
Минское ш.	-	3,9	3,3
Сколковское ш.	-	-	-
Боровское ш.	-	-	4,7
Киевское ш.	-	6,3	5,2
<b>Средняя площадь участка, предлагаемого с таунхаусом</b>	<b>3,6</b>	<b>4,2</b>	<b>4,5</b>

Средняя цена таунхауса, млн. руб.:

Шоссе	0 - 10 км	11 - 20 км	21 - 30 км
Пятницкое ш.	-	-	-
Волоколамское ш.	15,3	19,8	7,5
Новорижское ш.	62,5	22,5	17,8
Ильинское ш.	-	46,4	-
Рублево-Успенское ш.	48,7	24,3	17,5
Можайское ш.	-	21,2	12,6
Минское ш.	-	35,9	11,9
Сколковское ш.	-	-	-
Боровское ш.	-	-	8,2
Киевское ш.	-	17,7	14,4
<b>Средняя цена таунхауса</b>	<b>42,2</b>	<b>26,8</b>	<b>12,8</b>

В следующей таблице для сравнения приведены основные параметры спроса по таунхаусам за отчетный и предшествующий периоды:

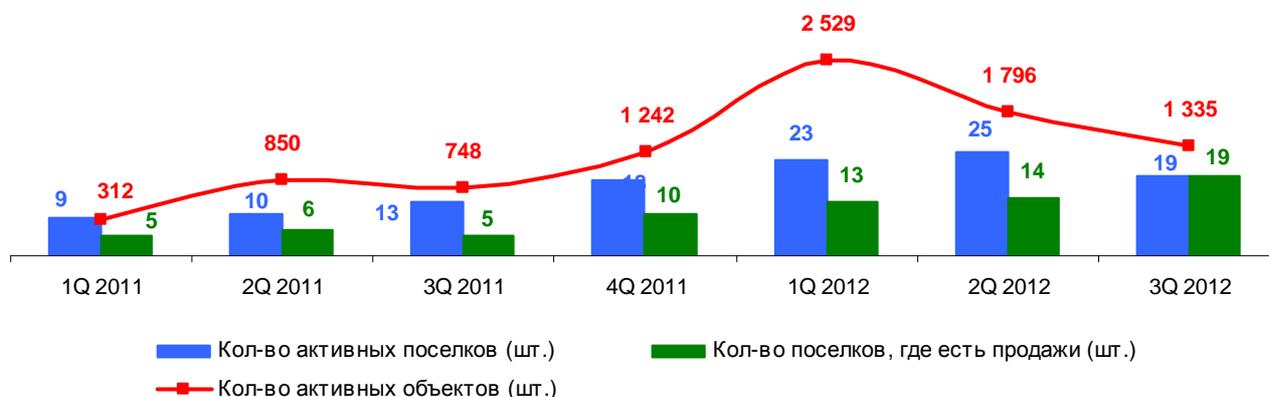
Основные параметры спроса по таунхаусам:

Параметр	2Q 2012	3Q 2012	Разница
Ср. площадь таунхауса, кв.м	230	206	-10,6%
Ср. площадь участка, сотки	4,8	4,1	-13,8%
Ср. цена объекта (млн. руб.)	17,9	15,3	-14,7%
Продано объектов, шт.	113	134	18,6%

## 5. Квартирные в многоквартирных домах

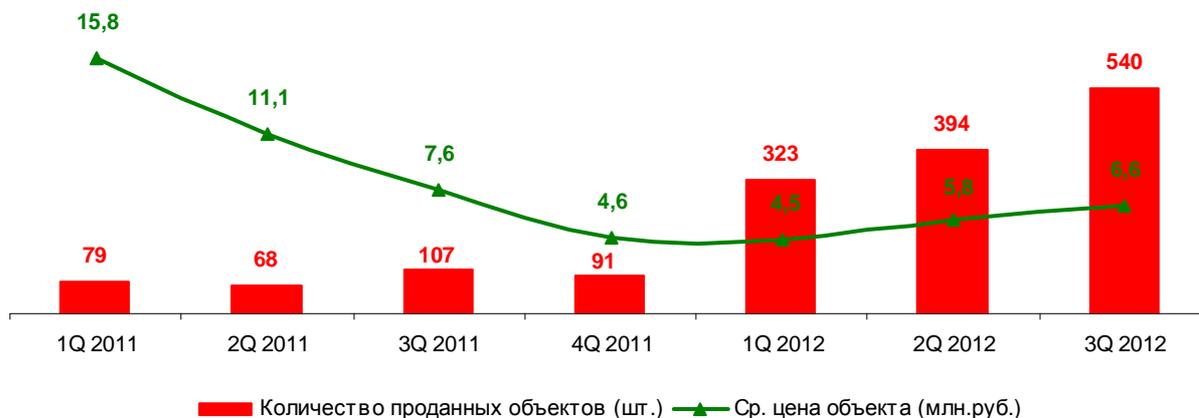
Объем предложения, выраженный в количестве квартир, предлагаемых на конец отчетного периода, снизился на 26% по отношению ко 2-ому кварталу 2012 г. и составил 1 335 объектов.

Объем предложения в сегменте многоквартирных домов:



Данный «провал» в объеме предложения объясняется тем, что спрос с 4-ого квартала 2011 г. растёт значительными темпами и активно поглощает предложение:

Объем спроса и цены квартир:



Объем спроса в 3-ем квартале 2012 г. увеличился по отношению к показателю 4-ого кв. 2011 г. практически в 6 раз и составил 540 квартир (с 91 до 540 штук за квартал). Это явление можно объяснить следующим:

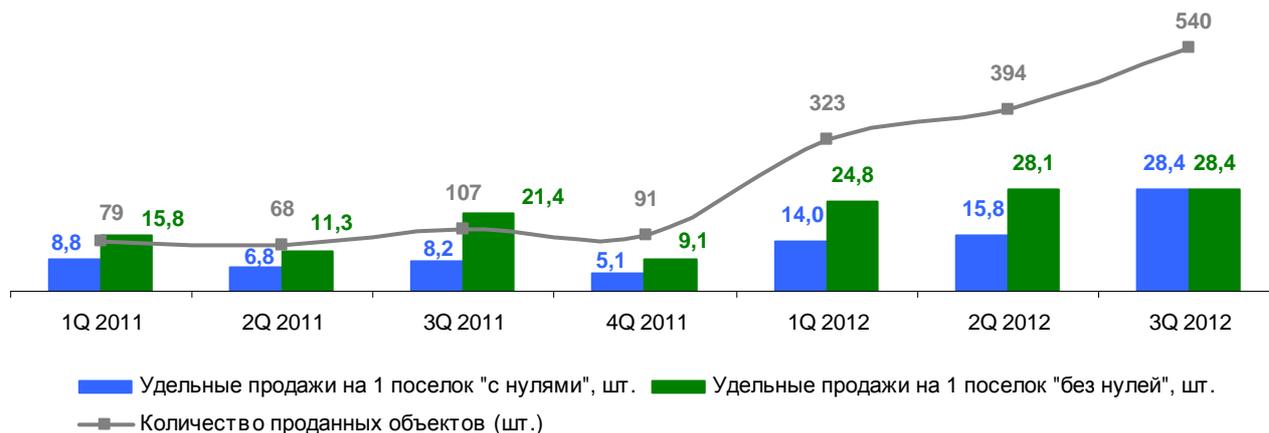
- ✓ Как отмечают аналитики рынка, клиенты всё более утверждают во мнении, что, загородный объект – это достойная альтернатива городской квартире по более низкой цене;
- ✓ Снижается доля платежеспособного спроса среди молодых москвичей, которым родители не имеют возможности помочь приобрести жилье в Москве. Родители вынуждены прибегать к продаже имеющейся одной московской квартиры и приобретению двух квартир за МКАД на вырученные от продажи деньги. Таким образом, решается жилищный вопрос большой доли молодых семей;
- ✓ Увеличивается внутренняя миграция, которая также значительно поглощает предложение данного формата жилья: во многом, родители из регионов РФ, планирующие давать

образование своим детям в Москве, приобретают этот более доступный формат жилья для своих чад;

- ✓ Улучшилось качество конечного продукта, и повысился уровень работы риелтора с потенциальным клиентом.

Удельные среднеквартальные продажи, приходящиеся на один поселок («с нулями»<sup>4</sup>) составляют в среднем 28,4 квартир/поселок/квартал. Среднеквартальные продажи «без нулей» равны данному показателю «с нулями» - 28,4 квартир/поселок/квартал. Это говорит о том, что в каждом из этих поселков, в которых есть данный формат жилья, были зафиксированы продажи.

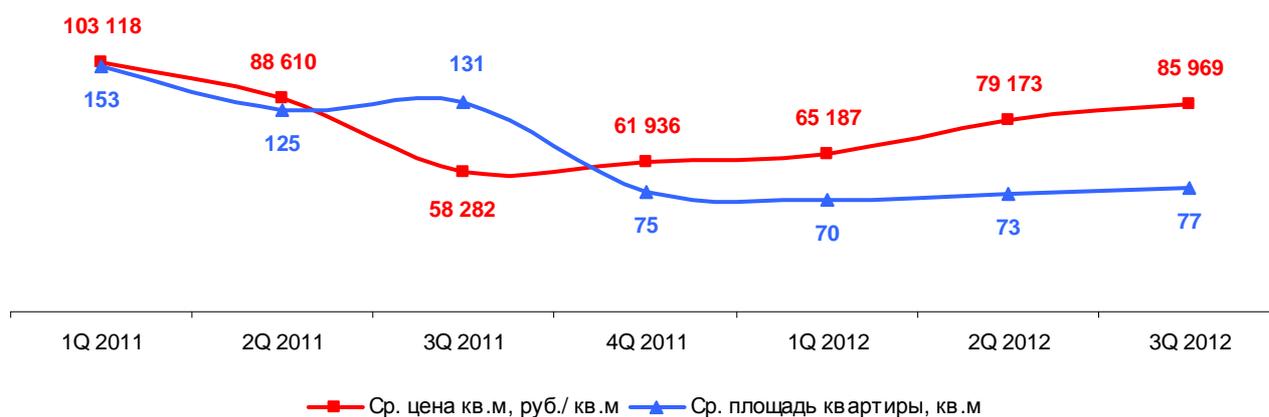
Удельный показатель спроса, в пересчете на один поселок:



Средневзвешенная цена квартиры выросла со 2-го квартала 2012 г. на +14,5% (в абсолютных величинах – с 5,8 до 6,6 млн. руб.). В большей степени это связано с тем, что раскупаются, в первую очередь, самые дешевые квартиры, а более дорогие остаются более длительный срок в предложении (срок экспозиции) и завышают средневзвешенное значение предложения данного показателя.

За отчетный период удельная стоимость 1 кв.м выросла на 8,6%, что в абсолютных величинах составляет в 3-ем. квартале 2012 г. ~86 тыс. руб.

Средневзвешенные цены 1 кв.м и средние площади квартир:



<sup>4</sup> «С нулями» - расчет средневзвешенного значения производился по всем поселкам, включая те, в которых не было за отчетный период продаж, другими словами – продажи были «нулевыми».

«Без нулей» - расчет средневзвешенного значения производился только по тем поселкам, в которых были зафиксированы за отчетный период продажи (более одного проданного объекта).



За отчетный период выросли все параметры в спросе на квартиры (площадь квартиры, цена квартиры и кв.м) по отношению к предыдущему кварталу. Скорее всего, это объясняется следующим:

- ✓ Большая доля дешевых квартир уже куплена (они реализуется в первую очередь, как наиболее ликвидные);
- ✓ В период столь интенсивного роста рынка в данном формате жилья, продавец стремится реализовать, в первую очередь, квартиры большей площади с большей итоговой ценой. Оставшиеся дешевые объекты продавцы позиционируют как уже проданные, скрывая их из предложения до окончания периода интенсивного роста или в прайс-листе присваивают объекту статус «продано»;

Ниже в таблицах приведены средние параметры квартир в зависимости от направления и удаленности от МКАД:

Средняя площадь квартиры, кв.м:

Шоссе	0 - 10 км	11 - 20 км	21 - 30 км
Пятницкое ш.	-	119	-
Волоколамское ш.	-	72	86
Новорижское ш.	-	81	64
Ильинское ш.	-	141	-
Рублево-Успенское ш.	-	-	-
Можайское ш.	-	-	-
Минское ш.	-	135	64
Сколковское ш.	254	-	-
Боровское ш.	-	-	-
Киевское ш.	43	61	52
<b>Средняя площадь квартиры</b>	<b>149</b>	<b>102</b>	<b>67</b>

Средняя цена квартиры, млн. руб.:

Шоссе	0 - 10 км	11 - 20 км	21 - 30 км
Пятницкое ш.	-	7,1	-
Волоколамское ш.	-	5,1	4,1
Новорижское ш.	-	10,3	6,7
Ильинское ш.	-	18,9	-
Рублево-Успенское ш.	-	-	-
Можайское ш.	-	-	-
Минское ш.	-	26,2	3,8
Сколковское ш.	44,2	-	-
Боровское ш.	-	-	-
Киевское ш.	2,9	3,8	4,0
<b>Средняя цена квартиры</b>	<b>23,6</b>	<b>11,9</b>	<b>4,7</b>

В следующей таблице для сравнения приведены основные параметры спроса в сегменте квартир за отчетный и предшествующий периоды:

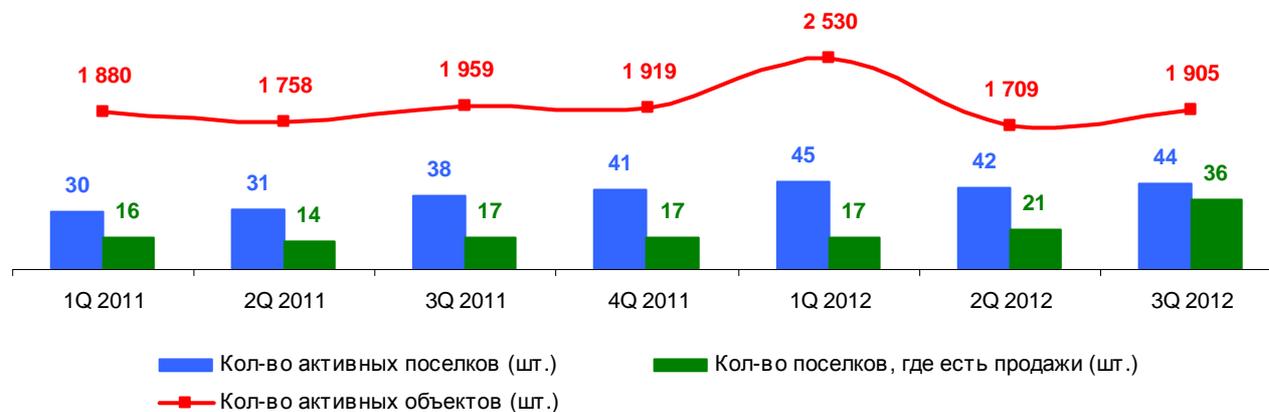
Основные параметры спроса по квартирам в МЖД:

Параметр	2Q 2012	3Q 2012	Разница
Ср. площадь квартиры, кв.м	66	70	6,6%
Ср. цена кв.м (тыс. руб.)	65	70	6,4%
Ср. цена объекта (млн. руб.)	4,3	4,9	13,4%
Продано объектов, шт.	394	540	37,1%

## 6. Земельные участки без обязательного подряда

Объем предложения, выраженный в количестве земельных участков без обязательного строительного подряда на конец 3-ого квартала 2012 г. составил 1 905 шт., увеличившись за отчетный период на +11,5%.

Объем предложения в сегменте участков без подряда:



Рост объема предложения данного формата объясняется двумя основными причинами:

- ✓ Девелоперы и продавцы продолжают «играть предложением» подстраиваясь под текущую конъюнктуру рынка, меняя форматы из «без подряда» в формат «с обязательным подрядом» и наоборот;
- ✓ Выход новых очередей с форматом «участок без подряда» в уже существующих поселках.

Объем спроса и цены участков без подряда:



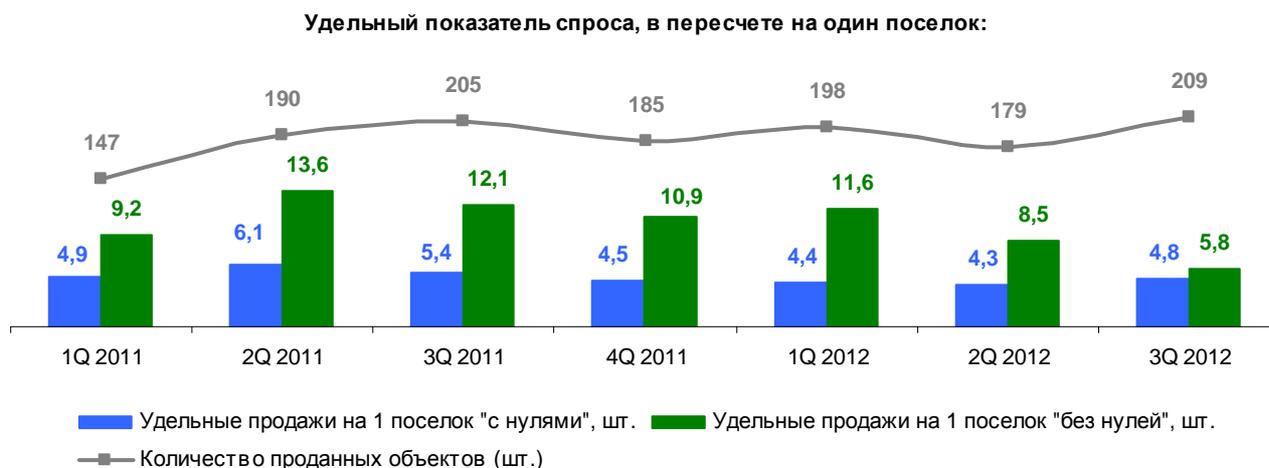
Объем спроса в 3-ем квартале 2012 г. вырос по отношению к показателю 2-ого квартала 2012 г. на 16,8%, что в абсолютных величинах составляет 209 проданных участков за 3-й квартал 2012 г.

Удельные среднеквартальные продажи, приходящиеся на один коттеджный поселок («с нулями»<sup>5</sup>) за отчетный период выросли и зафиксировались на уровне в среднем 5 участков за

<sup>5</sup> «С нулями» - расчет средневзвешенного значения производился по всем поселкам, включая те, в которых не было за отчетный период продаж, другими словами – продажи были «нулевыми».

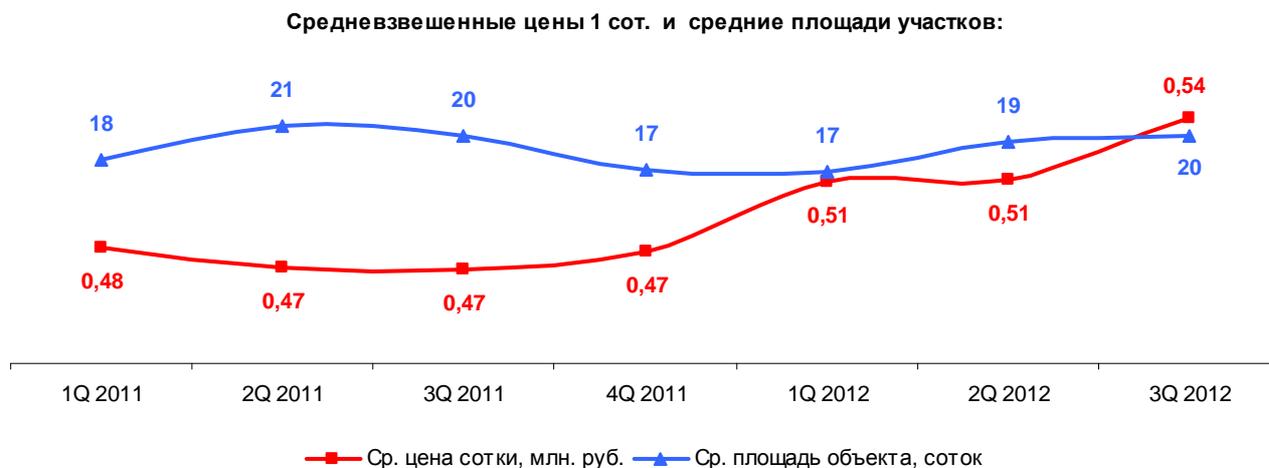
«Без нулей» - расчет средневзвешенного значения производился только по тем поселкам, в которых были зафиксированы за отчетный период продажи (более одного проданного объекта).

квартал на один поселок. По показателю «без нулей» зафиксировано значительное снижение: с 8,5 до 5,8 участков за квартал:



Средневзвешенная цена участка выросла за отчетный квартал на +9,5% (в абсолютных величинах – с 9,7 до 10,6 млн. руб.). В большей степени это связано с тем, что активно дорожает данный формат в секторе Новой Москвы, часть которого попадает в рассматриваемую выборку (Киевское шоссе), а также за счет престижного и комфортного Новорижского шоссе.

За отчетный период стоимость сотки увеличилась на +6%, а средняя площадь участков в предложении выросла с 19 до 20 соток.



Анализируя изменения основных параметров в спросе на участки без подряда, следует отметить следующее: за отчетный период средняя цена сотки в спросе снизилась с 510 до 420 тыс. руб., площадь участка в спросе увеличилась с 13,6 до 19,4 соток. При этом средняя цена участка в спросе увеличилась на 17,6%, что в абсолютных значениях на конец отчетного квартала составляет 8,1 млн. руб.

Ниже в таблицах приведены средние параметры участков в зависимости от направления и удаленности от МКАД:

Средняя площадь участка без подряда, сот.:

Шоссе	0 - 10 км	11 - 20 км	21 - 30 км
Пятницкое ш.	19,0	-	13,7
Волоколамское ш.	-	20,9	17,1
Новорижское ш.	14,9	-	18,8
Ильинское ш.	-	-	-
Рублево-Успенское ш.	68,4	18,9	54,7
Можайское ш.	-	-	-
Минское ш.	-	-	-
Сколковское ш.	-	-	-
Боровское ш.	-	-	16,9
Киевское ш.	-	10,9	15,3
<b>Средняя площадь участка без подряда</b>	<b>34,1</b>	<b>16,9</b>	<b>22,8</b>

Средняя цена земельного участка без подряда, млн. руб.:

Шоссе	0 - 10 км	11 - 20 км	21 - 30 км
Пятницкое ш.	15,0	-	5,8
Волоколамское ш.	-	12,5	6,1
Новорижское ш.	12,3	-	11,1
Ильинское ш.	-	-	-
Рублево-Успенское ш.	184,6	20,5	51,6
Можайское ш.	-	-	-
Минское ш.	-	-	-
Сколковское ш.	-	-	-
Боровское ш.	-	-	11,1
Киевское ш.	-	5,9	8,4
<b>Средняя цена участка</b>	<b>70,6</b>	<b>13,0</b>	<b>15,7</b>

В следующей таблице для сравнения приведены основные параметры спроса в сегменте квартир за отчетный и предшествующий периоды:

Основные параметры спроса по участкам без подряда:

Параметр	2Q 2012	3Q 2012	Разница
Ср. площадь объекта, сотки	14	19	43,0%
Ср. цена сотки (млн. руб.)	0,51	0,42	-17,7%
Ср. цена участка (млн. руб.)	6,9	8,1	17,6%
Продано объектов, шт.	179	209	16,8%

## 7. Выводы

- ✓ Лидирующими шоссе по объему спроса и предложения в 3-ем квартале 2012 г. являются Новорижское (3 494 объект в предложении и 199 продаж), Киевское (1 857 объект в предложении и 305 продаж) и Волоколамское шоссе (1 512 объекта в предложении и 209 продаж). В 3-ем квартале 2012 г. сохраняется положительная динамика по Киевскому шоссе после присвоенного ему статуса территории г. Москвы и активного строительства новых станций метро в этом направлении: объем спроса за квартал увеличился на 62% (со 188 до 305 продаж).
- ✓ Объем предложения за 3-й квартал 2012 г. в формате коттеджей увеличился на 27,6%, в формате таунхаусов сократился на 3,4%, в формате квартир снизился на 25,7%, в формате участков без подряда увеличился на 11,5% и в целом по западному направлению Московской области составил 9 053 объекта недвижимости.
- ✓ Более половины сделок (~55%) на рынке загородной недвижимости совершено по объектам на расстоянии от 21 до 30 км от МКАД.
- ✓ Наиболее востребованным форматом на рынке загородной недвижимости исследуемого направления в 3-ем квартале 2012 г. по-прежнему остаются квартиры в многоквартирных домах. В этом формате сосредоточено более половины (52%) от общего спроса, что объясняется доступностью по цене предложения квартир в многоквартирных домах и весьма привлекательной альтернативой городской квартире.
- ✓ Наибольшую динамику по темпам продаж за отчетный период показал формат квартир в многоквартирных домах – 28 шт./кв., в формате участков без подряда – 5 шт./кв., в формате коттеджей и таунхаусов около 2 шт./кв.
- ✓ Средние цены на конец 3-го квартала 2012 г. в формате коттеджей составили около 48,3 млн.руб./котт., в формате таунхаусов – 16,7 млн.руб./тх., в формате квартир – 6,6 млн.руб./шт. (или 86 тыс.руб./кв.м), в формате участков без подряда – 540 тыс.руб./сот.
- ✓ Средний размер скидок, предлагаемых продавцами в исследуемом сегменте, увеличился на один процентный пункт и составил порядка 6%.
- ✓ Рост цен в целом по рынку за отчетный период составил около 16,9%, что, в большей степени, объясняется насыщением более дешевого предложения и «вымыванием» его с рынка в минимальные сроки.