



**КОНТИ**

ОСНОВАНА В 1992

# **АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНЫХ ДОМОВЛАДЕНИЙ ЗАПАДНОГО НАПРАВЛЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**по итогам 4 квартала 2012 года**



## Содержание

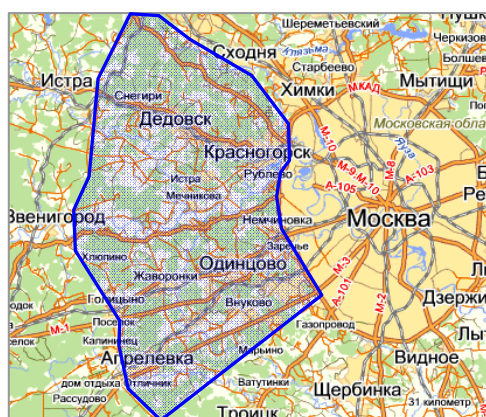
|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| 1. Цель исследования, анализируемые объекты, методология ..... | 2  |
| 2. Описание исследуемого сегмента рынка.....                   | 4  |
| 3. Коттеджи.....                                               | 8  |
| 4. Таунхаусы.....                                              | 12 |
| 5. Квартиры в многоквартирных домах.....                       | 15 |
| 6. Земельные участки без обязательного подряда .....           | 18 |
| 7. Выводы.....                                                 | 21 |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Цель исследования</b> | 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. |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Анализируемые объекты</b> | 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. |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                               |                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>География исследования</b> | 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

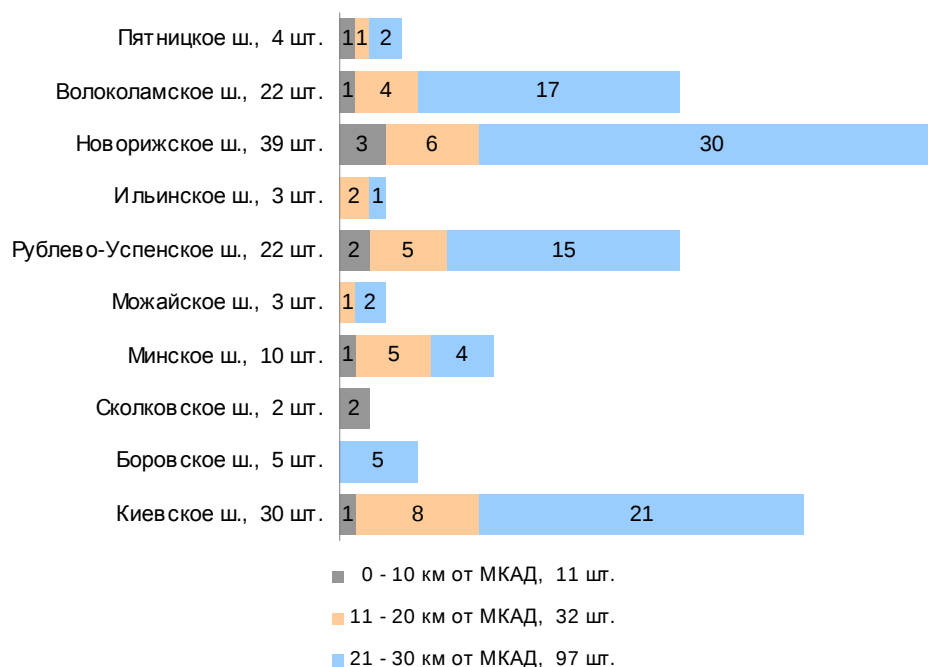
В 4-м квартале 2012 г в исследуемом сегменте на западном направлении Московской области появился 1 новый поселок:

- ✓ Поселок «Ёлочка», Новорижское ш., 9 км, поселок таунхаусов с минимальной стоимостью домовладения 16 млн. руб. (участок в 3 сотки, площадь таунхауса 200 кв.м).

В настоящее время на исследуемом направлении в стадии первичных продаж<sup>1</sup> находится **140** 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 **7 608 шт.** (минус 16% за квартал и плюс 3,9% к аналогичному периоду прошлого года).

**Объем спроса:** За прошедший квартал было продано **1 003 объекта** загородной недвижимости (минус 3,7% по отношению к предыдущему кварталу и плюс 109% к аналогичному периоду прошлого года).

**Цены:** Средневзвешенная цена загородного объекта на конец отчетного периода составила порядка **21,5 млн. руб.** (минус 16,6% по отношению к предыдущему кварталу и минус 18,8% к аналогичному периоду прошлого года).

Объем предложения загородных объектов по западному направлению Московской обл.:



Объем спроса и средние цены загородных объектов:



Снижение объема предложения связано с естественным убыванием объектов за счет продаж, минимального нового предложения, а также снятием наиболее ликвидных объектов с продаж в период праздничных скидок и акций, т.к. на последние в любом случае будет высокий спрос в последующем. Наряду со значительным уменьшением объема предложения, уровень спроса остался практически на прежнем уровне: за отчетный период уменьшение составило -4% по отношению к предыдущему кварталу.

| Формат              | Объем предложения на<br>конец отчетного<br>периода,<br>шт. | Объем спроса,<br>кол-во продаж за<br>квартал,<br>шт. |
|---------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Коттеджи            | 2 414                                                      | 212                                                  |
| Таунхаусы           | 2 479                                                      | 206                                                  |
| Квартиры в МЖД      | 1 172                                                      | 351                                                  |
| Участки без подряда | 1 543                                                      | 234                                                  |
| <b>Итого:</b>       | <b>7 608</b>                                               | <b>1 003</b>                                         |

Наиболее востребованным форматом на рынке загородной недвижимости исследуемого направления в 4-ом квартале 2012 г. по-прежнему остаются квартиры в многоквартирных домах. В этом формате сосредоточено 35% спроса (продано 351 квартира за 4-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<br>конец отчетного<br>периода,<br>шт. | Объем спроса,<br>кол-во продаж за<br>квартал,<br>шт. |
|----------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Пятницкое ш.         | 178                                                        | 45                                                   |
| Волоколамское ш.     | 1 394                                                      | 155                                                  |
| Новорижское ш.       | 2 814                                                      | 269                                                  |
| Ильинское ш.         | 156                                                        | 52                                                   |
| Рублево-Успенское ш. | 631                                                        | 50                                                   |
| Можайское ш.         | 62                                                         | 5                                                    |
| Минское ш.           | 609                                                        | 117                                                  |
| Сколковское ш.       | 37                                                         | 7                                                    |
| Боровское ш.         | 246                                                        | 32                                                   |
| Киевское ш.          | 1 481                                                      | 271                                                  |
| <b>Итого:</b>        | <b>7 608</b>                                               | <b>1 003</b>                                         |

Следует отметить, что наибольшее количество сделок (~65%) совершено по объектам на расстоянии от 21 до 30 км от МКАД.

Характеристики предлагаемых объектов:

- ✓ средняя площадь коттеджа – 389 кв.м, прилегающий участок – 18,7 сот.;
- ✓ средняя площадь таунхауса – 183 кв.м, прилегающий участок – 4,9 сот.;
- ✓ средняя площадь квартиры в многоквартирном доме – 65 кв.м;
- ✓ средняя площадь участка без подряда – 15,5 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.                               | 28,5              | -                  | 6,8                | 8,2               |
| Волоколамское ш.                           | 17,7              | 11,5               | 5,5                | 6,2               |
| Новорижское ш.                             | 40,5              | 18,4               | 5,6                | 10,4              |
| Ильинское ш.                               | 35,9              | 46,1               | 17,9               | -                 |
| Рублево-Успенское ш.                       | 83,6              | 26,9               | 10,8               | 52,7              |
| Можайское ш.                               | 37,7              | 16,0               | -                  | -                 |
| Минское ш.                                 | 69,1              | 23,0               | 10,8               | -                 |
| Сколковское ш.                             | -                 | -                  | 36,7               | -                 |
| Боровское ш.                               | 24,2              | 7,5                | 3,3                | 9,4               |
| Киевское ш.                                | 40,9              | 13,9               | 3,8                | 8,9               |
| <b>Средняя цена</b>                        | <b>42,0</b>       | <b>20,4</b>        | <b>11,2</b>        | <b>16,0</b>       |

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

С учетом того, что средняя цена предложения за объект составляет порядка 21,5 млн. руб., а также с учетом скидок и количества совершенных сделок (1 003 шт.), можно предположить, что объем рынка за отчетный квартал в денежном выражении составил около 20,3 млрд. руб.

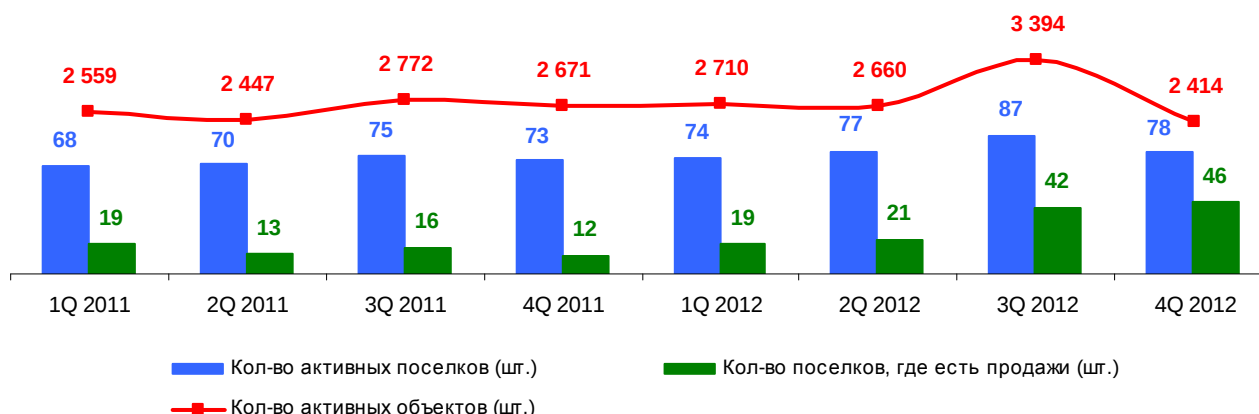
#### Основные тенденции:

- ✓ Сохраняется тенденция снижения площадей предлагаемых домовладений и участков и, как следствие, снижения конечной стоимости объекта;
- ✓ Продолжает расти осведомленность потенциальных покупателей о рынке загородной недвижимости и требовательность к рассматриваемому формату жилья. По оценкам ряда аналитиков, сохраняется тенденция увеличения срока принятия решения по приобретению объекта загородной недвижимости;
- ✓ Относительное «проседание» средней цены объекта загородной недвижимости к концу 2012 г. до уровня начала года связано, в большей степени, со снижением прайсовых цен в предпраздничный период и скрытием из продаж дорогих и ликвидных объектов.

### 3. Коттеджи

Объем предложения в формате коттеджей, выраженный в количестве предлагаемых объектов на конец отчетного периода, значительно сократился за квартал и составил 2 414 коттеджей (-28,9% по отношению к 3-му кварталу 2012 г.). Складывается ощущение, что наряду с ростом спроса (с 4-го квартала 2011 г. по 4-ый квартал 2012 г.), девелоперы за счет скрытия объектов из открытых продаж, создают дефицит данного формата жилья.

Объем предложения в сегменте коттеджей:



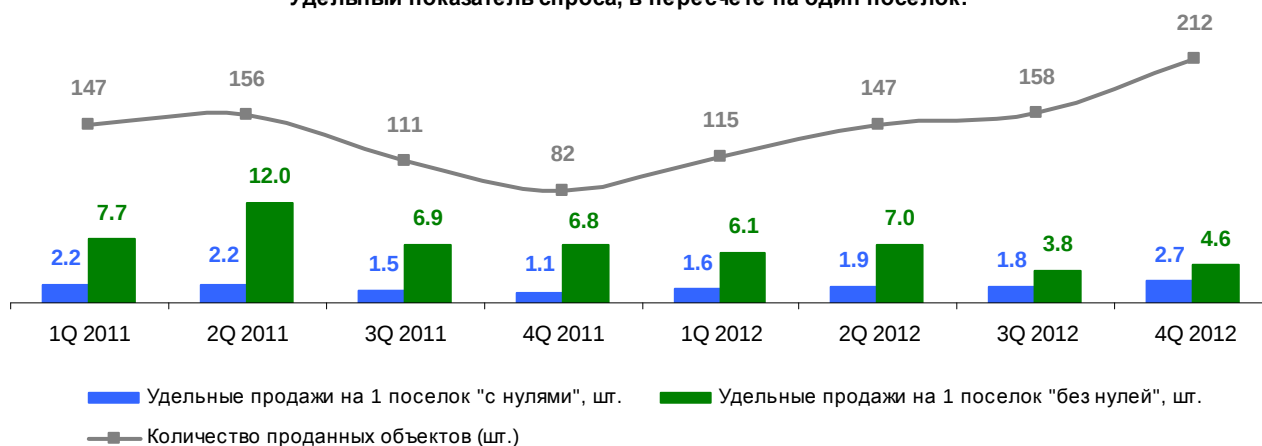
Стоит отметить, что количество проданных объектов с 4-ого квартала 2011 г. по 4 квартал 2012 г. период увеличилось практически в 3 раза: с 82 шт./квартал до 212 шт./квартал. По отношению к 3-му кварталу 2012 г. количество продаж увеличилось более чем на треть (+34,2%).

Объем спроса и цены коттеджей:



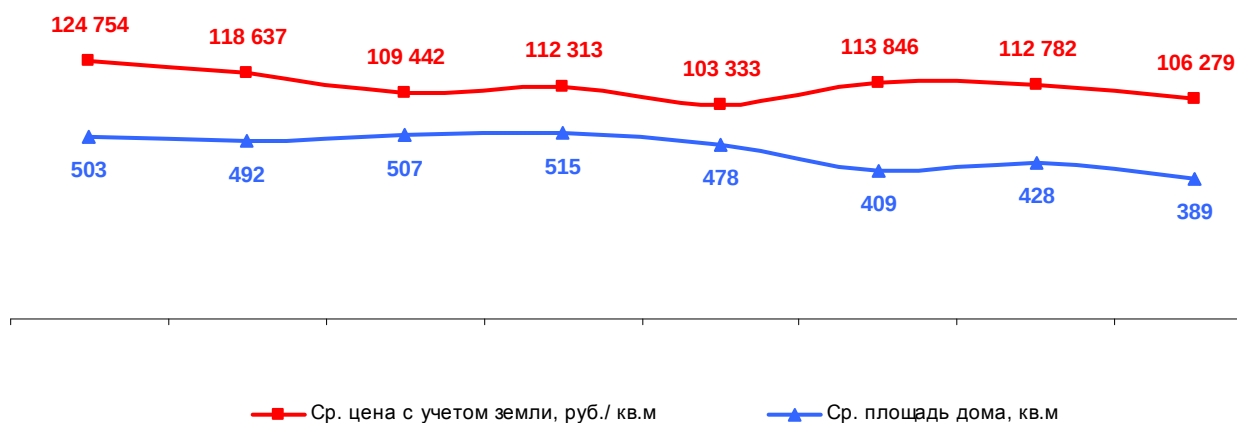
По мере снижения средней цены домовладения (с 4-го квартала 2011 г. по 4-ый квартал 2012 г.), количество проданных коттеджей росло также с 4-го квартала 2011 г. по 4-ый квартал 2012 г. (с 82 до 212 шт.). Этот факт еще раз повторяет то, что спрос поддерживается и даже растет за счет снижения цен.

Удельный показатель спроса, в пересчете на один поселок:



Среднеквартальные продажи, приходящиеся на один коттеджный поселок («с нулями»<sup>2</sup>) за отчетный квартал значительно выросли и составили ~2,7 коттеджа в квартал на один коттеджный поселок. По показателю «без нулей»<sup>3</sup> также зафиксирован рост – с 3,8 до 4,6 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 снизилась на -5,8% и составила 106 279 руб./кв.м. Средневзвешенная площадь коттеджа в предложении тоже сократилась (-9,2%) и составила 389 кв.м. Данный факт подтверждает стремление девелоперов создавать наиболее привлекательное предложение по основным параметрам, которое ведет к снижению конечной стоимости объекта.

<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.                          | 294        | -          | 375        |
| Волоколамское ш.                      | -          | -          | 256        |
| Новорижское ш.                        | -          | 497        | 362        |
| Ильинское ш.                          | -          | -          | 387        |
| Рублево-Успенское ш.                  | 340        | 372        | 525        |
| Можайское ш.                          | -          | 451        | 404        |
| Минское ш.                            | 535        | 412        | 350        |
| Сколковское ш.                        | -          | -          | -          |
| Боровское ш.                          | -          | -          | 263        |
| Киевское ш.                           | -          | 450        | 472        |
| <b>Средняя площадь коттеджа, кв.м</b> | <b>390</b> | <b>436</b> | <b>377</b> |

Площади участков, предлагаемых с коттеджами, сот.:

| Шоссе                                                         | 0 - 10 км   | 11 - 20 км  | 21 - 30 км  |
|---------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Пятницкое ш.                                                  | 15          | -           | 21          |
| Волоколамское ш.                                              | -           | -           | 12          |
| Новорижское ш.                                                | -           | 19          | 23          |
| Ильинское ш.                                                  | -           | -           | 21          |
| Рублево-Успенское ш.                                          | 20          | 24          | 27          |
| Можайское ш.                                                  | -           | 16          | 15          |
| Минское ш.                                                    | 30          | 16          | 14          |
| Сколковское ш.                                                | -           | -           | -           |
| Боровское ш.                                                  | -           | -           | 15          |
| Киевское ш.                                                   | -           | 22          | 24          |
| <b>Средняя площадь участка, прилегаемая с коттеджем, сот.</b> | <b>21,7</b> | <b>19,4</b> | <b>19,1</b> |

Цена коттеджа, млн. руб.:

| Шоссе                                  | 0 - 10 км   | 11 - 20 км  | 21 - 30 км  |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Пятницкое ш.                           | 35,7        | -           | 21,3        |
| Волоколамское ш.                       | -           | -           | 17,7        |
| Новорижское ш.                         | -           | 56,1        | 53,8        |
| Ильинское ш.                           | -           | -           | 35,9        |
| Рублево-Успенское ш.                   | 109,9       | 137,0       | 54,5        |
| Можайское ш.                           | -           | 47,9        | 32,7        |
| Минское ш.                             | 106,9       | 85,2        | 26,1        |
| Сколковское ш.                         | -           | -           | -           |
| Боровское ш.                           | -           | -           | 24,2        |
| Киевское ш.                            | -           | 46,2        | 37,7        |
| <b>Средняя цена коттеджа, млн.руб.</b> | <b>84,2</b> | <b>74,5</b> | <b>33,8</b> |

Все основные параметры в спросе на коттеджи за отчетный период снизились по отношению к 3-му кварталу 2012 года.

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

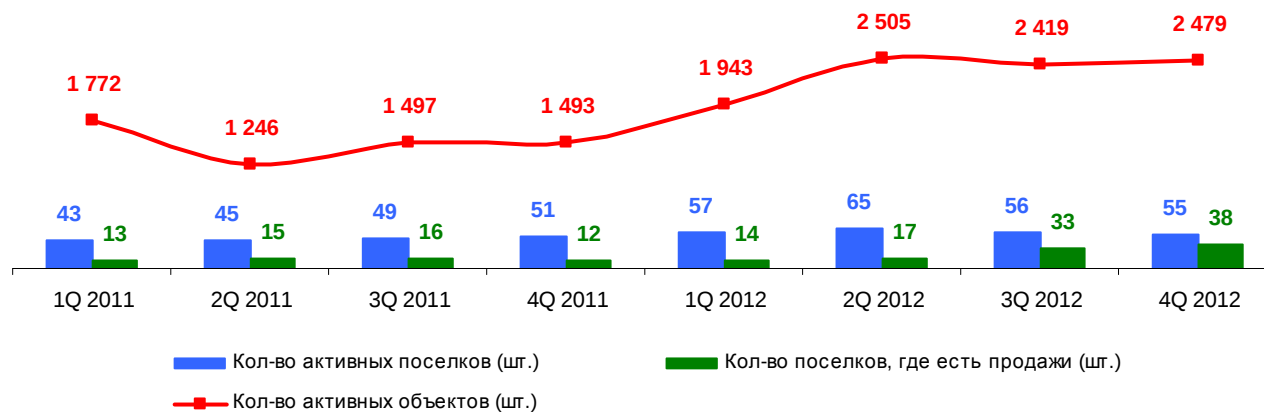
Основные параметры спроса по коттеджам:

| Параметр                     | 3Q 2012 | 4Q 2012 | Разница |
|------------------------------|---------|---------|---------|
| Ср. площадь дома, кв.м       | 395     | 338     | -14,5%  |
| Ср. площадь участка, сотки   | 23      | 19      | -20,3%  |
| Ср. цена объекта (млн. руб.) | 43,5    | 29,6    | -31,9%  |
| Продано объектов, шт.        | 158     | 212     | 34,2%   |

## 4. Таунхаусы

Объем предложения в формате таунхаусов, выраженный в количестве предлагаемых объектов на конец отчетного периода, составил 2 479 таунхаусов, практически сохранив уровень предыдущего отчетного периода.

Объем предложения в сегменте таунхаусов:

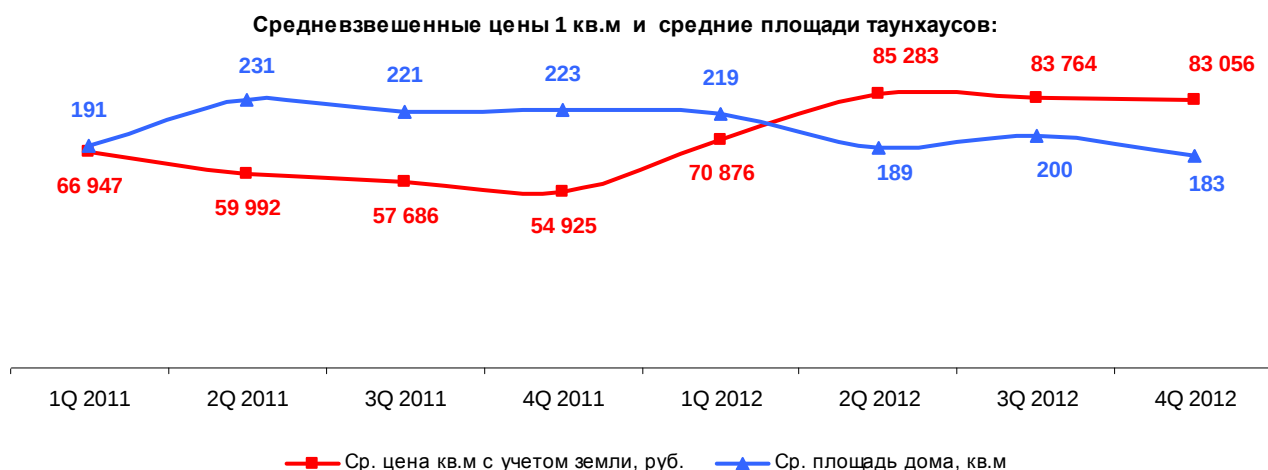


При этом, объем продаж за отчетный период значительно увеличился (+53,7%) по отношению к предыдущему кварталу со 134 до 206 шт.

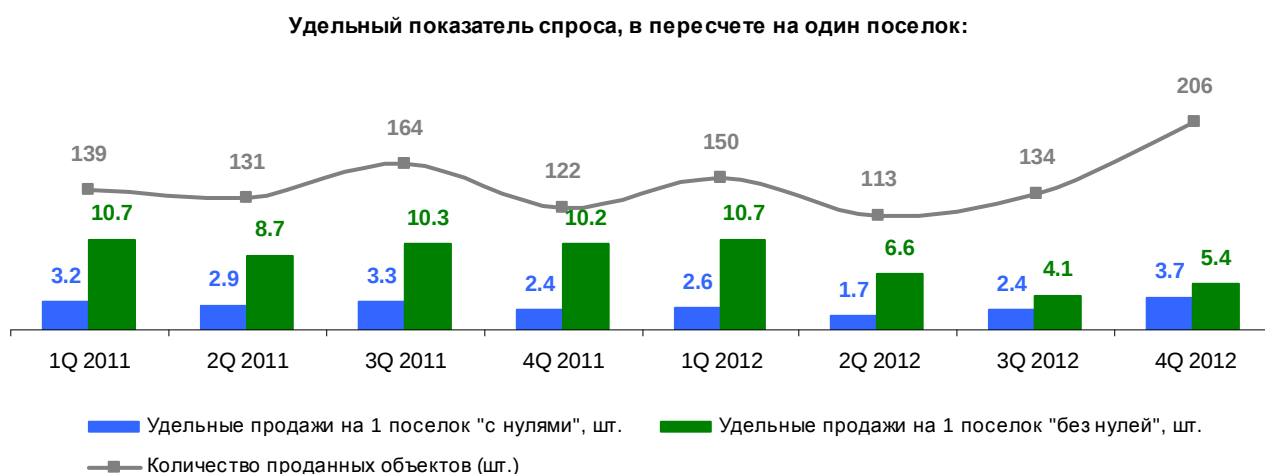
Объем спроса и цены таунхаусов:



Средневзвешенная цена таунхауса с учетом стоимости земельного участка снизилась за отчетный квартал на -9,2% – с 16,7 до 15,2 млн. руб. Скорее всего, динамика спроса на данный формат жилья в ближайший год сохранится, а средняя цена предложения будет малыми темпами снижаться.



Средневзвешенная цена кв.м таунхауса с учетом стоимости земли за отчетный период сохранилась практически на прежнем уровне (-0,8%, что в абсолютных значениях в 4-ом квартале 2012 г. составляет 83,1 тыс. руб.). Говоря о средневзвешенной площади таунхауса, то тут зафиксировано снижение данного показателя на -8,4% (в абсолютных значениях на 4-й квартал 2012 г. составляет 183 кв.м, против 200 кв.м в прошлом квартале).



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.                 | 208        | 275        | 147        |
| Новорижское ш.                   | 304        | 226        | 211        |
| Ильинское ш.                     | -          | 408        | -          |
| Рублево-Успенское ш.             | 340        | 244        | 163        |
| Можайское ш.                     | -          | 314        | 189        |
| Минское ш.                       | -          | 270        | 241        |
| Сколковское ш.                   |            |            |            |
| Боровское ш.                     | -          | -          | 114        |
| Киевское ш.                      | -          | 230        | 238        |
| <b>Средняя площадь таунхауса</b> | <b>284</b> | <b>281</b> | <b>186</b> |

Средняя площадь участка, предлагаемая с таунхаусом, соток:

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

Средняя цена таунхауса, млн. руб.:

| Шоссе                         | 0 - 10 км   | 11 - 20 км  | 21 - 30 км  |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Пятницкое ш.                  |             |             |             |
| Волоколамское ш.              | 15,8        | 19,5        | 8,1         |
| Новорижское ш.                | 37,9        | 23,0        | 14,8        |
| Ильинское ш.                  | -           | 46,1        | -           |
| Рублево-Успенское ш.          | 48,8        | 24,3        | 17,8        |
| Можайское ш.                  | -           | 19,4        | 12,6        |
| Минское ш.                    | -           | 33,9        | 12,1        |
| Сколковское ш.                |             |             |             |
| Боровское ш.                  | -           | -           | 7,5         |
| Киевское ш.                   | -           | 17,3        | 12,8        |
| <b>Средняя цена таунхауса</b> | <b>34,2</b> | <b>26,2</b> | <b>12,2</b> |

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

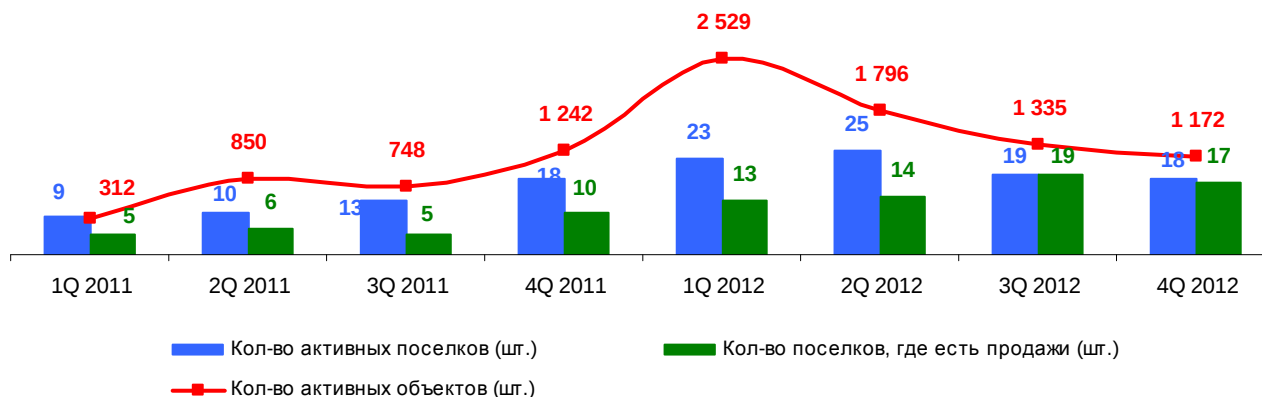
Основные параметры спроса по таунхаусам:

| Параметр                     | 3Q 2012 | 4Q 2012 | Разница |
|------------------------------|---------|---------|---------|
| Ср. площадь таунхауса, кв.м  | 206     | 205     | -0,4%   |
| Ср. площадь участка, сотки   | 4,1     | 4,9     | 19,5%   |
| Ср. цена объекта (млн. руб.) | 15,3    | 13,6    | -10,9%  |
| Продано объектов, шт.        | 134     | 206     | 53,7%   |

## 5. Квартирные в многоквартирных домах

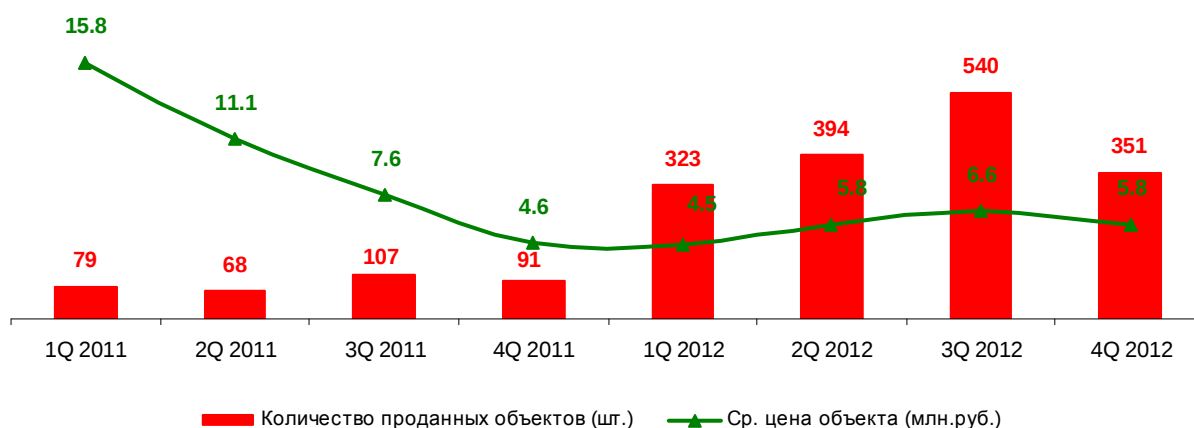
Объем предложения, выраженный в количестве квартир, предлагаемых на конец отчетного периода, снизился на 12,2% по отношению к 3-му кварталу 2012 г. и составил 1 172 объекта.

Объем предложения в сегменте многоквартирных домов:



Снижение объема предложения объясняется тем, что темпы роста спроса превышают темпы выхода нового предложения в продажу.

Объем спроса и цены квартир:

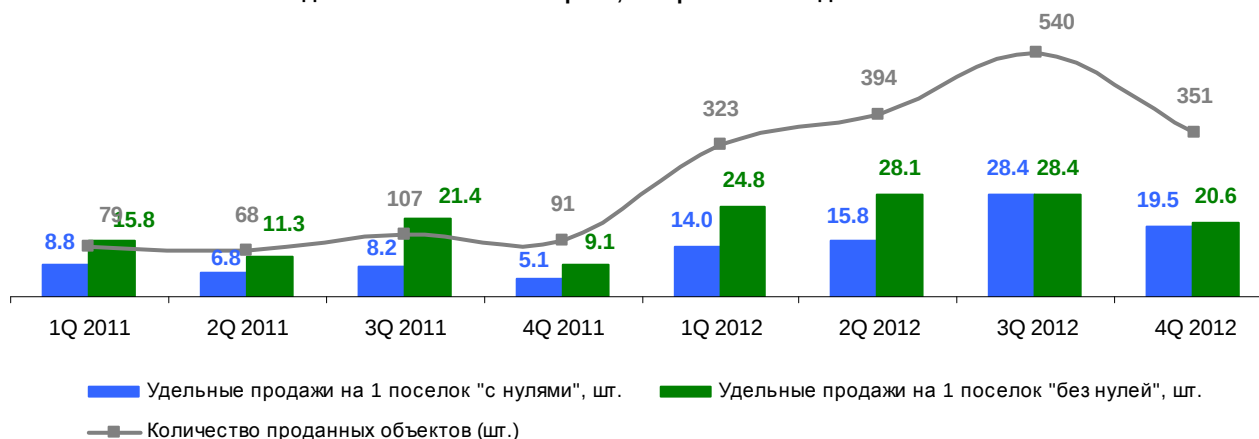


Объем спроса в 4-ом квартале 2012 г. значительно снизился по отношению к показателю 3-го кв. 2012 г. более чем на треть (-35%). Это явление, скорее всего, можно объяснить следующим:

- ✓ Значительная доля потенциальных покупателей уже удовлетворила спрос и в дальнейшем динамика данного показателя уже не будет столь яркой, как это наблюдалось с 1-го квартала 2012 г. по 3-й квартал 2012 г.;
- ✓ Спрос смещается из исследуемого дорогого направления на более дешевые шоссе, с меньшей стоимостью квартир.

Удельные среднеквартальные продажи, приходящиеся на один поселок («с нулями»<sup>4</sup>) составляют в среднем 19,5 квартир/поселок/квартал. Среднеквартальные продажи «без нулей» не значительно превышают показатель «с нулями» - 20,6 квартир/поселок/квартал. Это говорит о том, что практически в каждом из этих поселков, в которых есть данный формат жилья, были зафиксированы продажи.

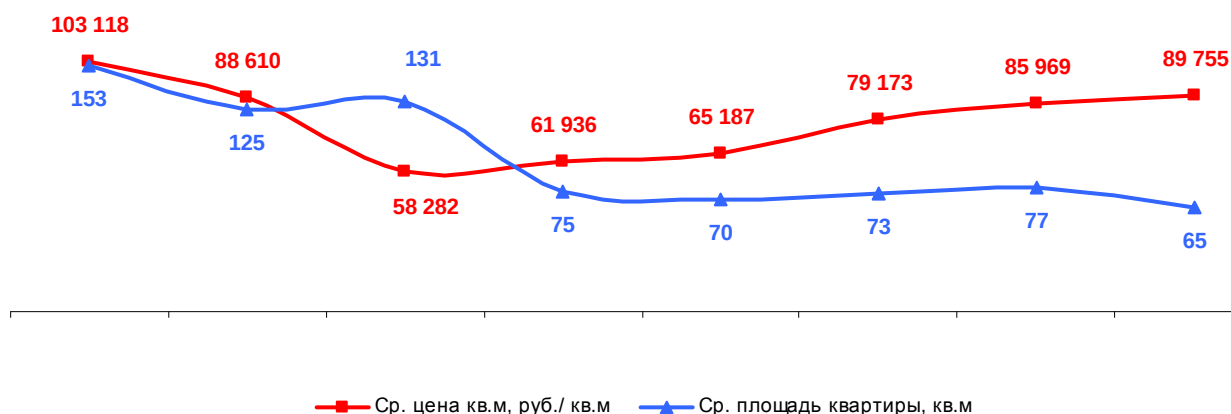
Удельный показатель спроса, в пересчете на один поселок:



Средневзвешенная цена квартиры снизилась за отчетный период на 12,2% (в абсолютных величинах – с 6,6 до 5,8 млн. руб.). В большей степени это связано с новогодними акциями и скидками, а также ухода из предложения более дорогих и качественных предложений.

За отчетный период удельная стоимость 1 кв.м выросла на 4,4%, что в абсолютных величинах составляет в 4-ом квартале 2012 г. ~89,8 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 снизились все параметры в спросе на квартиры (площадь квартиры, цена квартиры и кв.м) по отношению к предыдущему кварталу. Скорее всего, это объясняется тем, что большая доля высокодоходных потенциальных покупателей уже удовлетворила спрос на этом престижном направлении и теперь доля сделок смещается на пришедших клиентов с более дешевых шоссе, с меньшим уровнем платежеспособности.

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.                    | -          | 98,2       | -          |
| Волоколамское ш.                | -          | 76,6       | -          |
| Новорижское ш.                  | -          | 70,3       | 56,7       |
| Ильинское ш.                    | -          | 143,8      | -          |
| Рублево-Успенское ш.            | -          | 93,2       | -          |
| Можайское ш.                    | -          | -          | -          |
| Минское ш.                      | -          | 135,6      | 67,7       |
| Сколковское ш.                  | 221,9      | -          | -          |
| Боровское ш.                    | -          | -          | 57,6       |
| Киевское ш.                     | 49,2       | 61,6       | 48,6       |
| <b>Средняя площадь квартиры</b> | <b>136</b> | <b>97</b>  | <b>58</b>  |

Средняя цена квартиры, млн. руб.:

| Шоссе                        | 0 - 10 км   | 11 - 20 км  | 21 - 30 км |
|------------------------------|-------------|-------------|------------|
| Пятницкое ш.                 | -           | 6,8         | -          |
| Волоколамское ш.             | -           | 5,5         | -          |
| Новорижское ш.               | -           | 8,0         | 4,4        |
| Ильинское ш.                 | -           | 17,9        | -          |
| Рублево-Успенское ш.         | -           | -           | 10,8       |
| Можайское ш.                 | -           | -           | -          |
| Минское ш.                   | -           | 24,9        | 3,8        |
| Сколковское ш.               | 36,7        | -           | -          |
| Боровское ш.                 | -           | -           | 3,3        |
| Киевское ш.                  | 3,4         | 4,1         | 3,9        |
| <b>Средняя цена квартиры</b> | <b>20,1</b> | <b>11,2</b> | <b>5,2</b> |

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

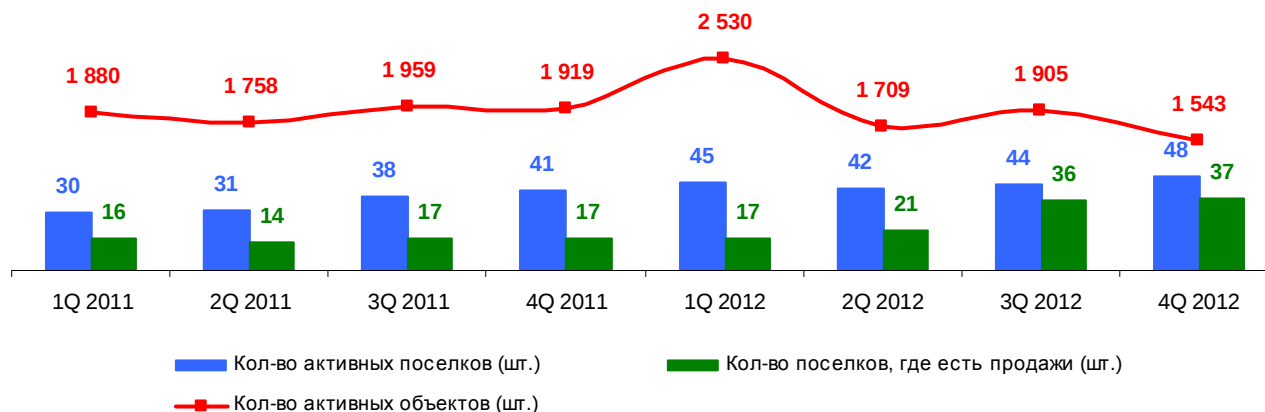
Основные параметры спроса по квартирам в МЖД:

| Параметр                     | 3Q 2012 | 4Q 2012 | Разница |
|------------------------------|---------|---------|---------|
| Ср. площадь квартиры, кв.м   | 70      | 65      | -6,6%   |
| Ср. цена кв.м (тыс. руб.)    | 70      | 69      | -1,1%   |
| Ср. цена объекта (млн. руб.) | 4,9     | 4,5     | -7,6%   |
| Продано объектов, шт.        | 540     | 351     | -35,0%  |

## 6. Земельные участки без обязательного подряда

Объем предложения, выраженный в количестве земельных участков без обязательного строительного подряда на конец 4-ого квартала 2012 г. составил 1 543 шт., сократившись за отчетный период на -19,5%.

Объем предложения в сегменте участков без подряда:



Снижение объема предложения данного формата объясняется тем, что уровень продаж земельных участков без подряда продолжает расти, а новое предложение на рынок не поступает.

Объем спроса и цены участков без подряда:



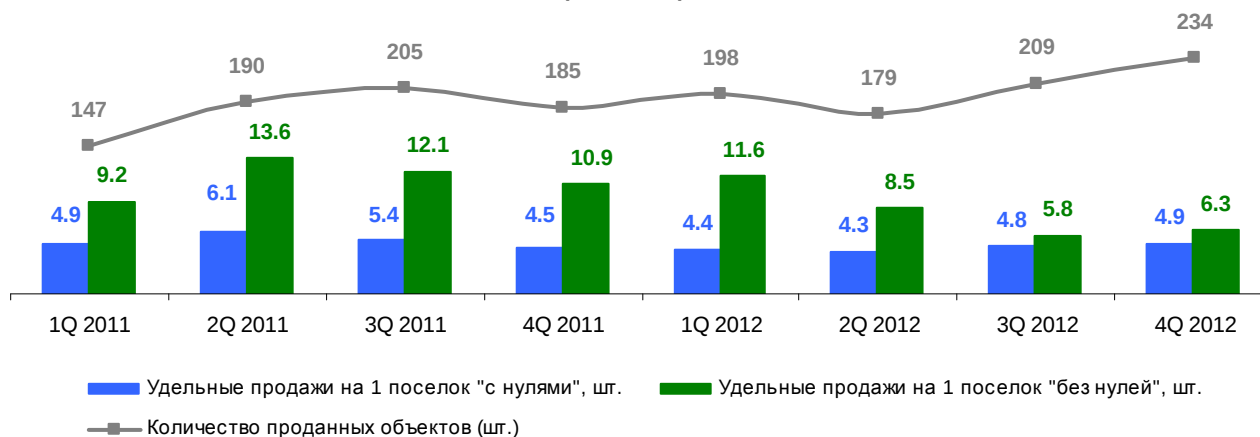
Объем спроса продолжает расти с 2-го квартала 2012 г. За 4-ый квартал 2012 г. было продано 234 участка без обязательного подряда (+12% по отношению к предыдущему кварталу).

Удельные среднеквартальные продажи, приходящиеся на один коттеджный поселок («с нулями»<sup>5</sup>) за отчетный период сохранились практически на прежнем уровне и составляют в среднем 5 участков за квартал на один поселок. По показателю «без нулей» зафиксировано увеличение с 5,8 до 6,3 участков за квартал на один поселок.

<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).

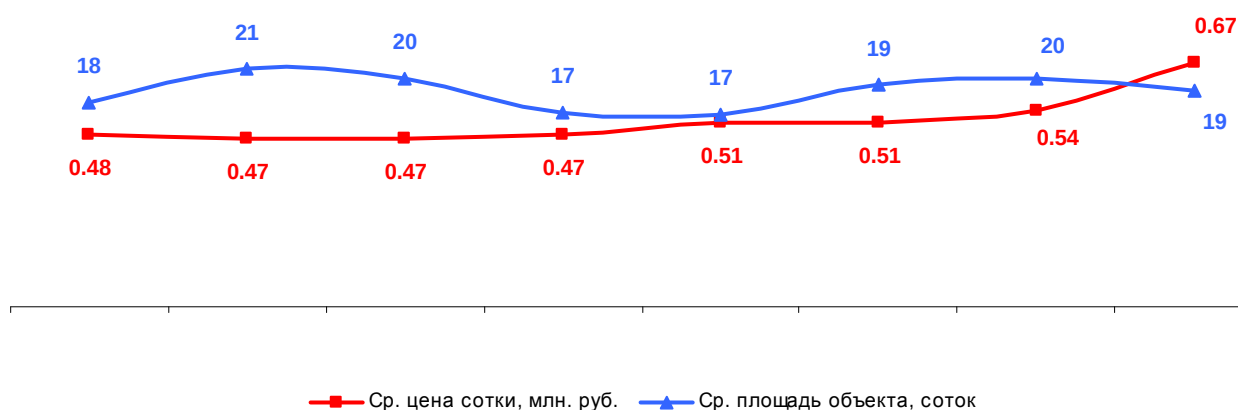
Удельный показатель спроса, в пересчете на один поселок:



Средневзвешенная цена участка выросла за отчетный квартал на +17,8% (в абсолютных величинах – с 10,6 до 12,5 млн. руб.). В большей степени это связано с тем, что данный формат активно дорожает в секторе Новой Москвы, часть которого попадает в рассматриваемую выборку (Киевское шоссе), а также за счет формирующегося дефицита (ввиду отсутствия на рынке нового предложения).

За отчетный период стоимость сотки увеличилась на +24,7%, а средняя площадь участков в предложении сократилась с 20 до 19 соток.

Средневзвешенные цены 1 сот. и средние площади участков:



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                     | 3Q 2012 | 4Q 2012 | Разница |
|------------------------------|---------|---------|---------|
| Ср. площадь объекта, сотки   | 19      | 16      | -20,1%  |
| Ср. цена сотки (млн. руб.)   | 0,42    | 0,51    | 22,9%   |
| Ср. цена участка (млн. руб.) | 8,1     | 7,9     | -1,8%   |
| Продано объектов, шт.        | 209     | 234     | 12,0%   |

Анализируя изменения основных параметров в спросе на участки без подряда, следует отметить следующее: за отчетный период средняя цена сотки в спросе увеличилась с 420 до 510 тыс. руб., а площадь участка в спросе снизилась с 19 до 16 соток. При этом средняя цена участка в спросе «просела» на -1,8%, что в абсолютных значениях на конец отчетного квартала составляет 7,9 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.                               | 18,8        | -           | 12,5        |
| Волоколамское ш.                           | -           | 20,9        | 16,0        |
| Новорижское ш.                             | 10,5        | -           | 17,9        |
| Ильинское ш.                               | -           | -           | -           |
| Рублево-Успенское ш.                       | 62,7        | 25,2        | 36,9        |
| Можайское ш.                               | -           | -           | -           |
| Минское ш.                                 | -           | -           | -           |
| Сколковское ш.                             | -           | -           | -           |
| Боровское ш.                               | -           | -           | 16,2        |
| Киевское ш.                                | -           | 10,9        | 15,8        |
| <b>Средняя площадь участка без подряда</b> | <b>30,7</b> | <b>19,0</b> | <b>19,2</b> |

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

| Шоссе                       | 0 - 10 км   | 11 - 20 км  | 21 - 30 км  |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Пятницкое ш.                | 14,7        | -           | 5,0         |
| Волоколамское ш.            | -           | 12,0        | 5,6         |
| Новорижское ш.              | 11,6        | -           | 10,2        |
| Ильинское ш.                | -           | -           | -           |
| Рублево-Успенское ш.        | 156,3       | 14,9        | 49,2        |
| Можайское ш.                | -           | -           | -           |
| Минское ш.                  | -           | -           | -           |
| Сколковское ш.              | -           | -           | -           |
| Боровское ш.                | -           | -           | 9,4         |
| Киевское ш.                 | -           | 6,0         | 9,3         |
| <b>Средняя цена участка</b> | <b>60,9</b> | <b>11,0</b> | <b>14,8</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                     | 3Q 2012 | 4Q 2012 | Разница |
|------------------------------|---------|---------|---------|
| Ср. площадь объекта, сотки   | 19      | 16      | -20,1%  |
| Ср. цена сотки (млн. руб.)   | 0,42    | 0,51    | 22,9%   |
| Ср. цена участка (млн. руб.) | 8,1     | 7,9     | -1,8%   |
| Продано объектов, шт.        | 209     | 234     | 12,0%   |

## 7. Выводы

- ✓ Лидирующими шоссе по объему спроса и предложения в 4 кв. 2012 г. являются Новорижское (2 814 объектов в предложении и 269 продаж, рост за квартал +35%), Киевское (1 481 объект в предложении и 271 продажа) и Волоколамское шоссе (1 394 объекта в предложении и 155 продаж).
- ✓ Общий объем предложения за 4 кв. 2012 г. в формате коттеджей сократился на 28,9%, в формате таунхаусов увеличился на 2,5%, в формате квартир снизился на 12,2%, в формате участков без подряда сократился на 19% и в целом по западному направлению Московской области составил 7 608 объекта недвижимости.
- ✓ Более половины сделок (~65%) 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 4 кв. 2012 г. по-прежнему остаются квартиры в многоквартирных домах: в данном формате сосредоточено более трети общего спроса (35%), что объясняется доступностью с точки зрения цены квартир в многоквартирных домах, как привлекательной альтернативы городской квартире.
- ✓ Наибольшую динамику по темпам продаж за отчетный период также показал формат квартир в многоквартирных домах – 20 шт./кв., участки без подряда – 5 шт./кв., таунхаусы – 4 шт./кв., коттеджи – 3 шт./кв.
- ✓ Средние цены на конец 4-го квартала 2012 г. в формате коттеджей составили около 41,3 млн.руб./котт., в формате таунхаусов – 15,2 млн.руб./тх., в формате квартир – 5,8 млн.руб./шт. (или 90 тыс. руб./кв.м), в формате участков без подряда – 670 тыс. руб./сот.
- ✓ Средний размер заявленных скидок, предлагаемых продавцами в исследуемом сегменте, сохранился на уровне 3-го квартала 2012 и составил порядка ~6%.
- ✓ Снижение цен в целом по рынку за отчетный период составило около 16,6%, что, в большей степени, объясняется уходом с рынка более дорогого и ликвидного предложения, а также новогодними акциями и скидками.