



КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

**АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНЫХ
ДОМОВЛАДЕНИЙ
ЗАПАДНОГО НАПРАВЛЕНИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(по состоянию на конец первого полугодия
2009 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 поселки¹ с домовладениями, предлагаемыми на первичном рынке, 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. Всего было проанализировано 52 проекта.

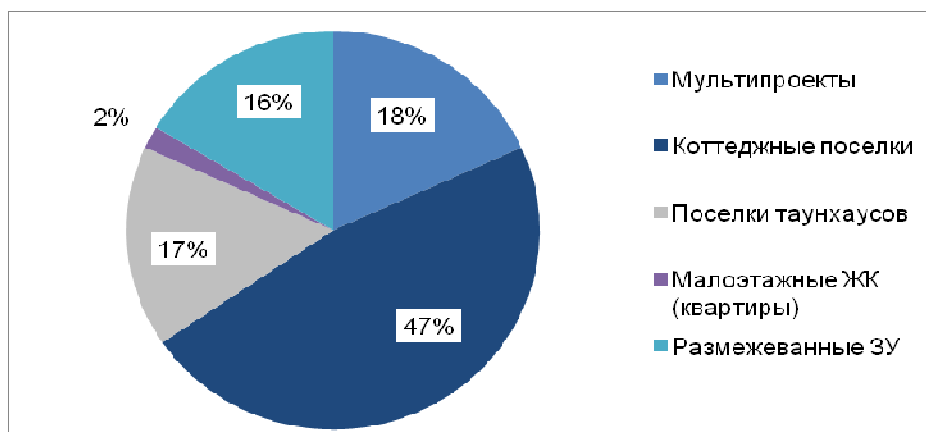


Рисунок 1. Структура выборки

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

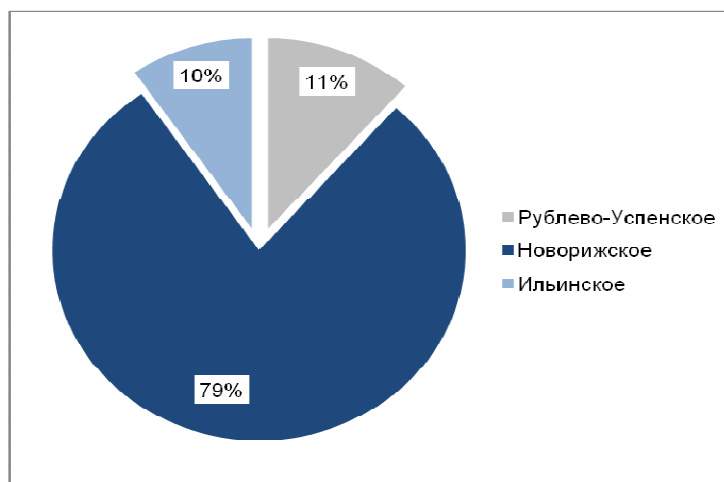


Рисунок 2. Распределение поселков по направлениям

За последние полгода на анализируемых направлениях появилось 3 новых проекта:

¹ При выборе объектов не учитывалась стадия готовности.

- «Резиденция Рублево» (1-ый км Новорижского шоссе)
- «Ноттинг-Хилл» (23-ий км Новорижского шоссе)),
- Поселок «Новорижский» (24 км Новорижского шоссе) компании «Vilagio Estate»

Согласно данным компании «Blackwood», большинство проектов «бизнес» «элит» классов вышедших в первом квартале 2009 г. сосредоточено на Дмитровском направлении.

2. Общая информация об объектах

2.1. Распределение поселков по удаленности от МКАД

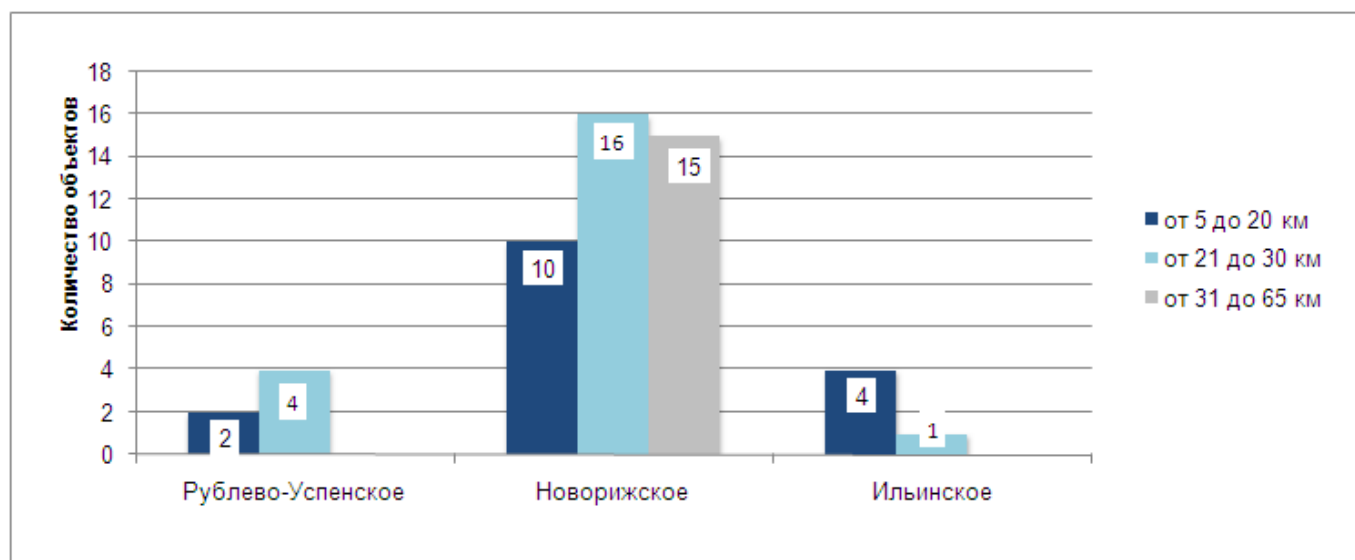


Рисунок 3. Распределение объектов по удаленности от МКАД

2.2. По площади земельных участков:

Средняя площадь земельных участков меняется в зависимости от удаленности от МКАД и практически не зависит от направления.

Площадь земельных участков с коттеджами колеблется в диапазоне от 6 до 140 соток. На диаграмме ниже представлены значения средней площади земельных участков под строительство коттеджей в поселках в зависимости от удаленности от МКАД:

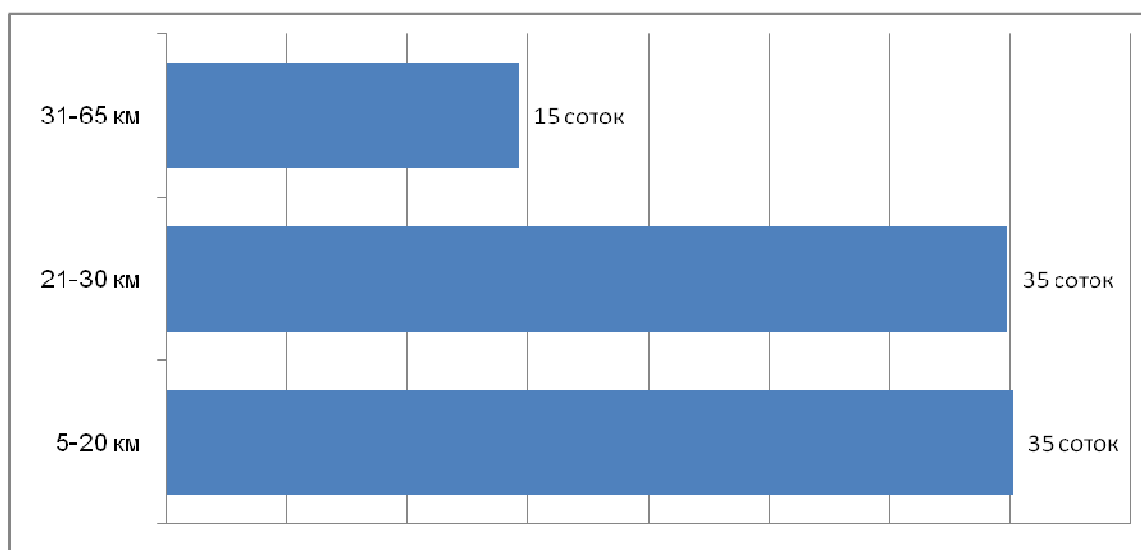


Рисунок 4. Средняя площадь земельных участков под строительство коттеджей

Площадь земельных участков с таунхаусами колеблется в диапазоне от 1 до 10 соток. На диаграмме ниже представлено распределение средней площади земельных участков под строительство таунхаусов в зависимости от удаленности от МКАД:

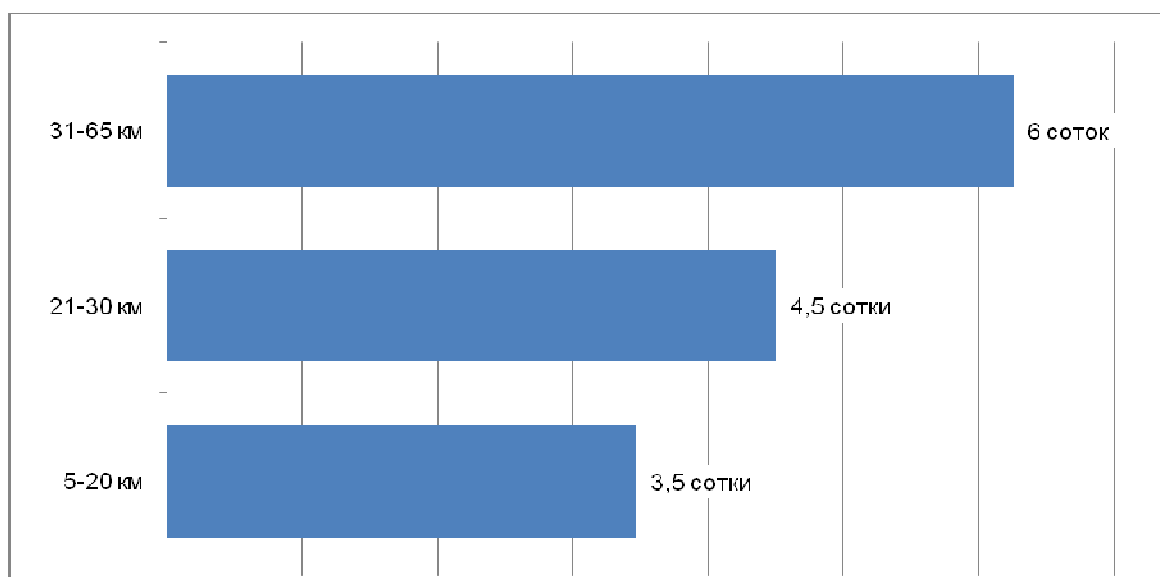


Рисунок 5. Средняя площадь земельных участков под строительство таунхаусов

Площади отдельно предлагаемых участков в поселках колеблются в диапазоне от 10 до 95 соток. На диаграмме ниже представлено распределение средней площади земельных участков предлагаемых без подряда в зависимости от удаленности от МКАД:

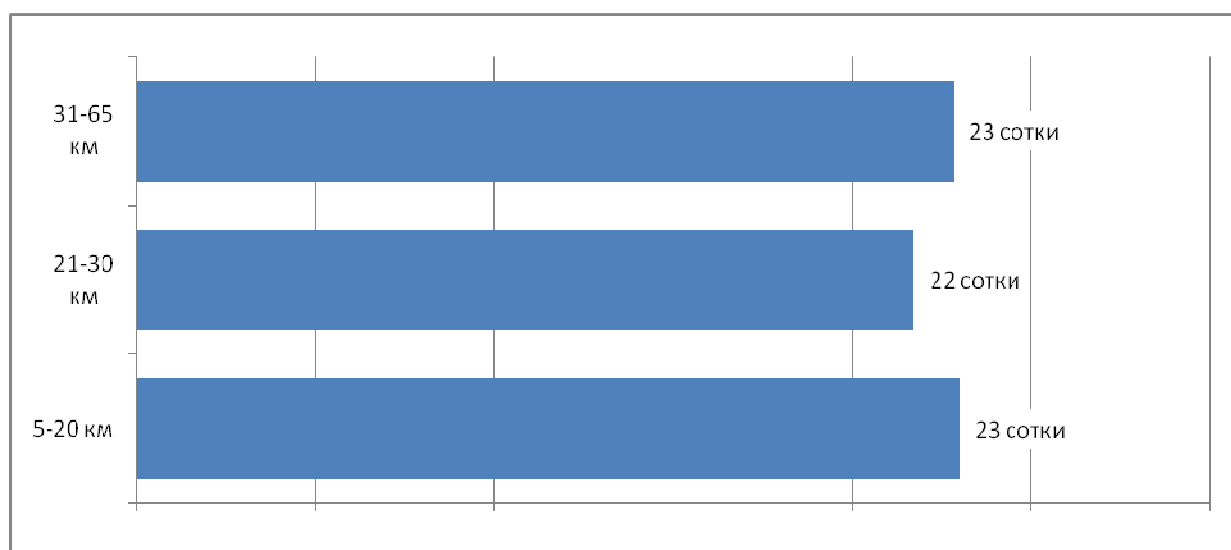


Рисунок 6. Средняя площадь земельных участков предлагаемых без подряда

2.3. Площади домовладений

Площадь предлагаемых коттеджей колеблется в диапазоне от 130 кв.м. до 1200 кв.м.. На диаграмме ниже представлено распределение средней площадь коттеджей в поселках в зависимости от удаленности от МКАД:

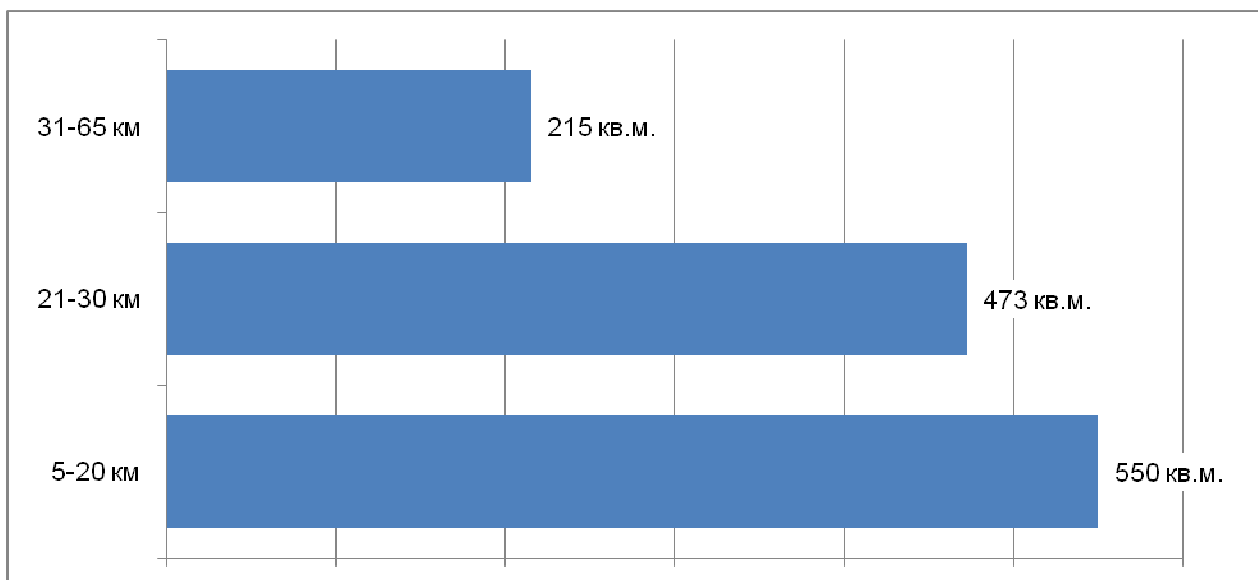


Рисунок 7. Средняя площадь коттеджей

На расстоянии 31-65 км от МКАД сосредоточены в основном поселки «эконом» класса. Это обуславливает меньшую площадь домовладений в них. Что касается удаленности 5-30 км от МКАД, то в этом диапазоне сосредоточены в основном проекты «бизнес» и «элит» классов, для которых характерна большая площадь домовладений. Тем не менее, в данном сегменте происходит постепенное смещение средней площади в сторону увеличения за счет сокращения ввода новых объектов и большой спрос на объекты наименьшей площади.

Площадь предлагаемых **таунхаусов** находится в диапазоне от 146 кв.м. до 445 кв.м.

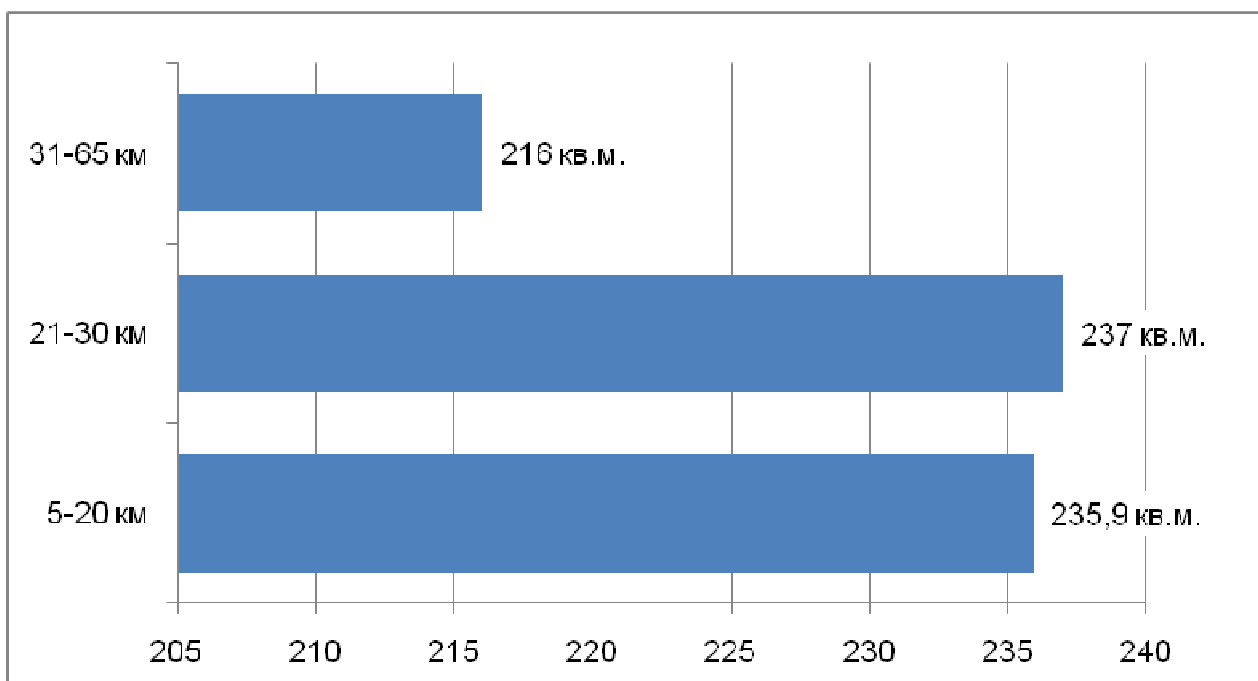


Рисунок 8. Средняя площадь таунхаусов

Площадь предлагаемых «загородных» **квартир** колеблется в диапазоне от 45 кв.м. («Павлово 2») до 146 кв.м. («Рублевское предместье»).

3. Стоимость домовладений

Представленная в данном разделе информация относительно стоимости домовладений приведена на июль 2009 г. с учетом официально заявляемых скидок.

3.1. Коттеджи

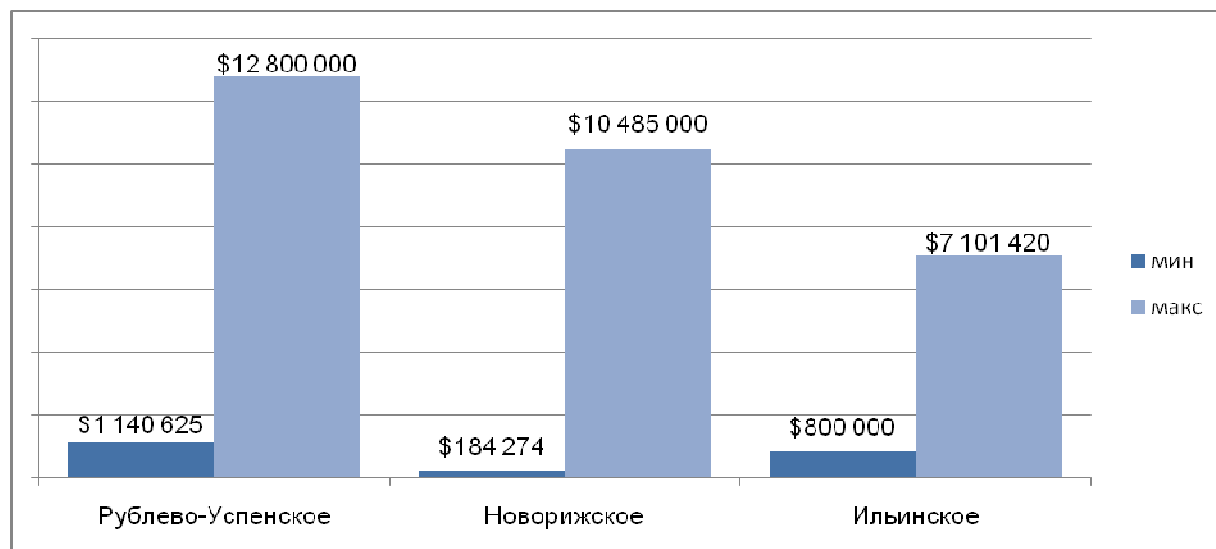


Рисунок 9. Минимальная и максимальная стоимость коттеджей в зависимости от направления

Самый широкий разброс максимальной и минимальной стоимости все так же характерен для Новорижского шоссе. Это обусловлено рассредоточением объектов на расстоянии от 5 до 65 км от МКАД:

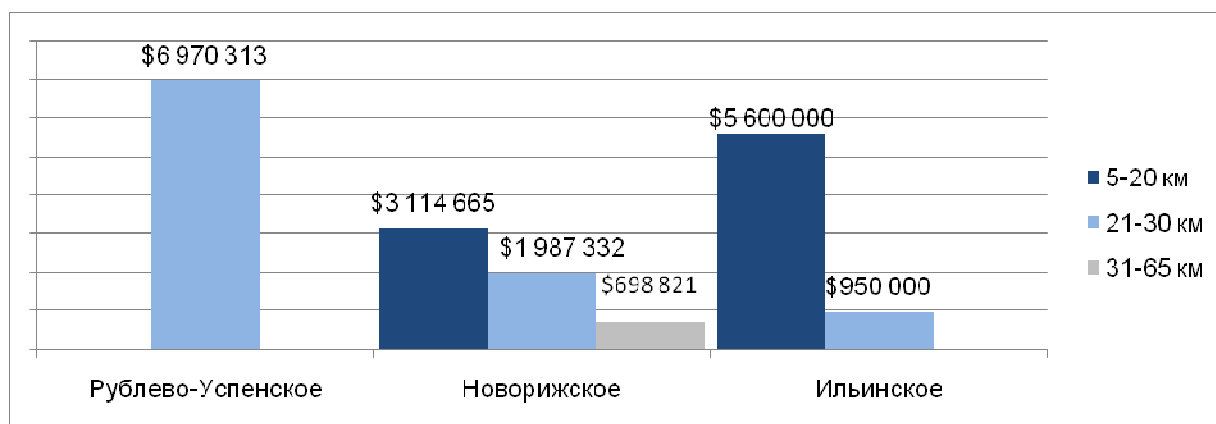


Рисунок 10. Распределение средней стоимости коттеджей в зависимости от удаленности от МКАД

Приведенные ниже графики иллюстрируют динамику заявляемых застройщиками цен (с учета официально предоставляемых скидок и специальных предложений) за последние 1,5 года.

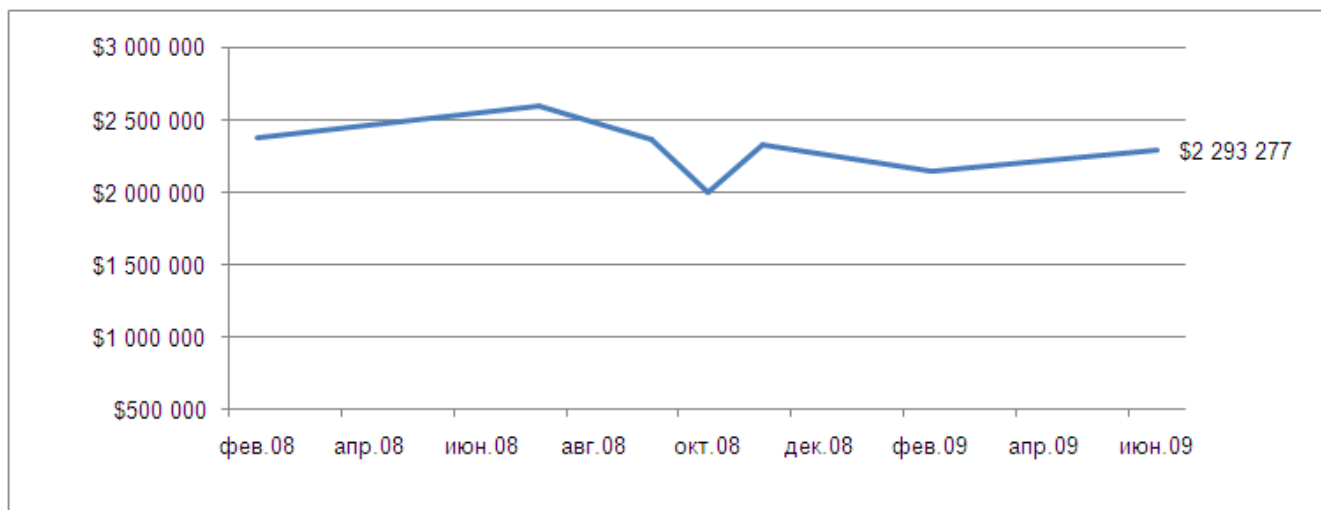


Рисунок 11. Динамика стоимости коттеджей

Самый низкий уровень цен **коттеджей** за последние полтора года наблюдался в октябре 2008 года и составил порядка \$ 2 000 000 за домовладение. В настоящее время мы наблюдаем рост средней стоимости домовладений (примерно на 7%), который можно охарактеризовать как фиктивный. Согласно проведенному анализу, этот рост обусловлен следующими факторами:

- заморозка ряда проектов находящихся на начальной стадии реализации и, соответственно, имевших более низкие цены по сравнению с объектами-конкурентами. Большинство таких проектов были сняты с продажи, либо начали реализовываться как земельные участки без обязательного подряда.
- оживление спроса (в первую очередь стали востребованы объекты небольшой площади).
- поступление в продажу «вторичных» объектов, реализуемых через застройщиков по более высокой цене.

В действительности, с февраля 2009 года наблюдается снижение темпов падения стоимости объектов, для некоторых проектов характерна стабилизация цен. Отказ от снижения стоимости своих объектов ряд застройщиков связывает с восстановлением спроса.

3.2. Таунхаусы

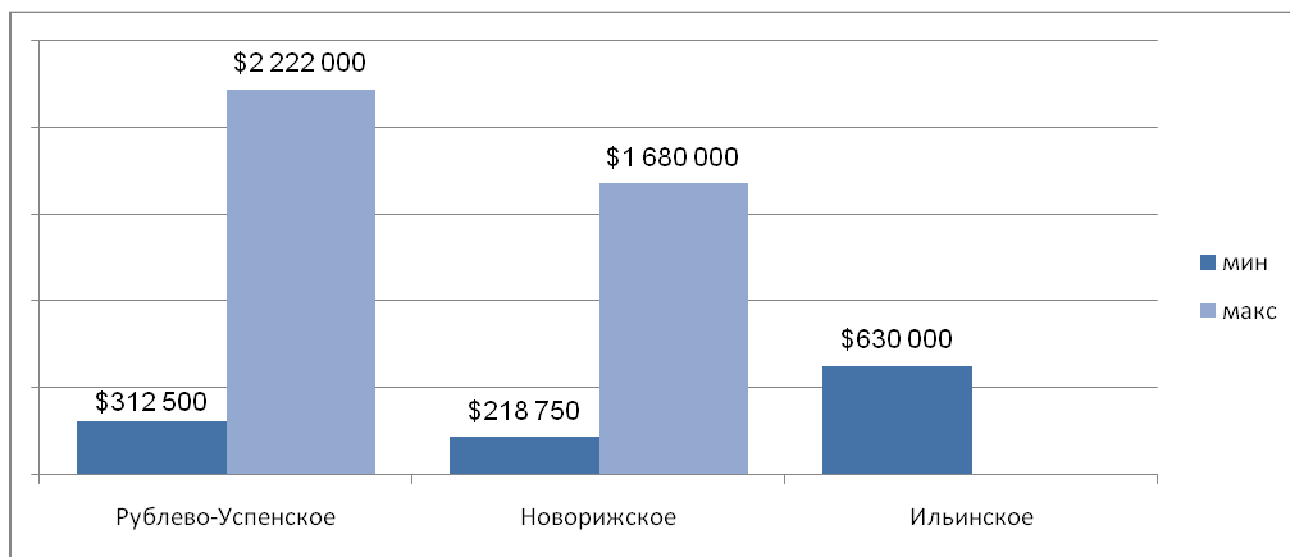


Рисунок 12. Минимальная и максимальная стоимость таунхаусов в зависимости от направления

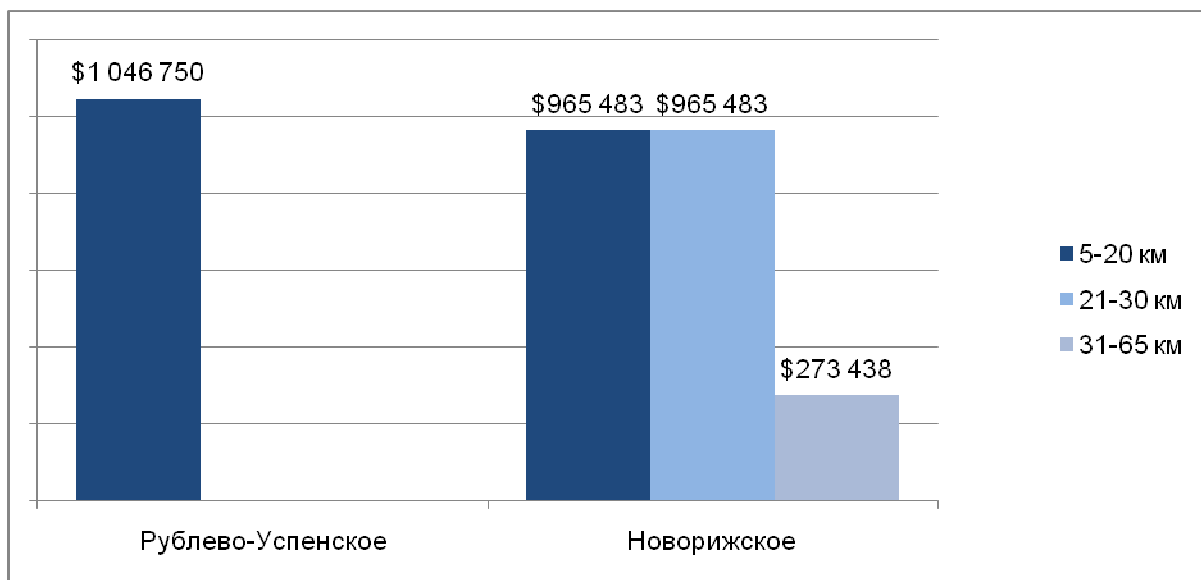


Рисунок 13. Распределение средней стоимости таунхаусов в зависимости от удаленности от МКАД

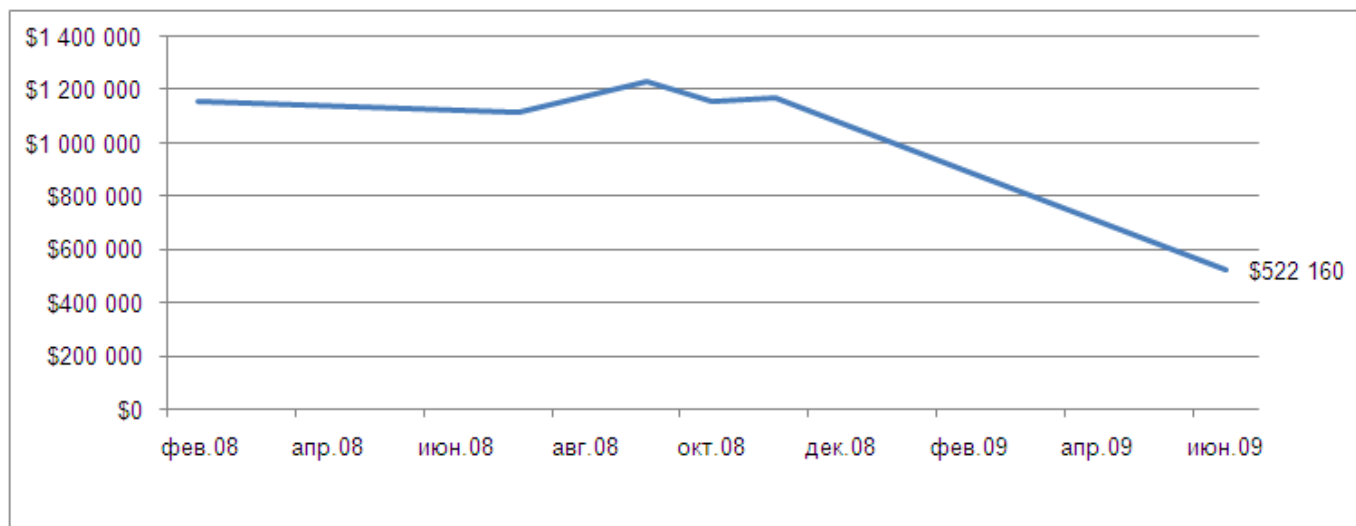


Рисунок 14. Динамика стоимости таунхаусов

Самый низкий уровень цен **таунхаусов** за последние полтора года наблюдался в июне 2009 года и составил порядка \$522 160. Столь значительное падение средней стоимости (30% по сравнению с февралем 2009 г.) обусловлено снижением максимальной стоимости таунхаусов. Это связано, например, с откладыванием такого проекта как «Барвиха вилдж» и временным закрытием продаж таунхаусов в этом проекте (стоимость по состоянию на конец 1-ого квартала 2009 г. составляла порядка \$1 500 000 – \$2 000 000). Что касается средних значений цен по отдельным проектам, то они фактически не претерпели изменений в сравнении с ценами конца первого квартала 2009 года.

3.3. Квартиры

Стоимость предлагаемых квартир колеблется в диапазоне \$141 000-\$378 000 (\$2 800-\$3 600) за 1 кв.м.

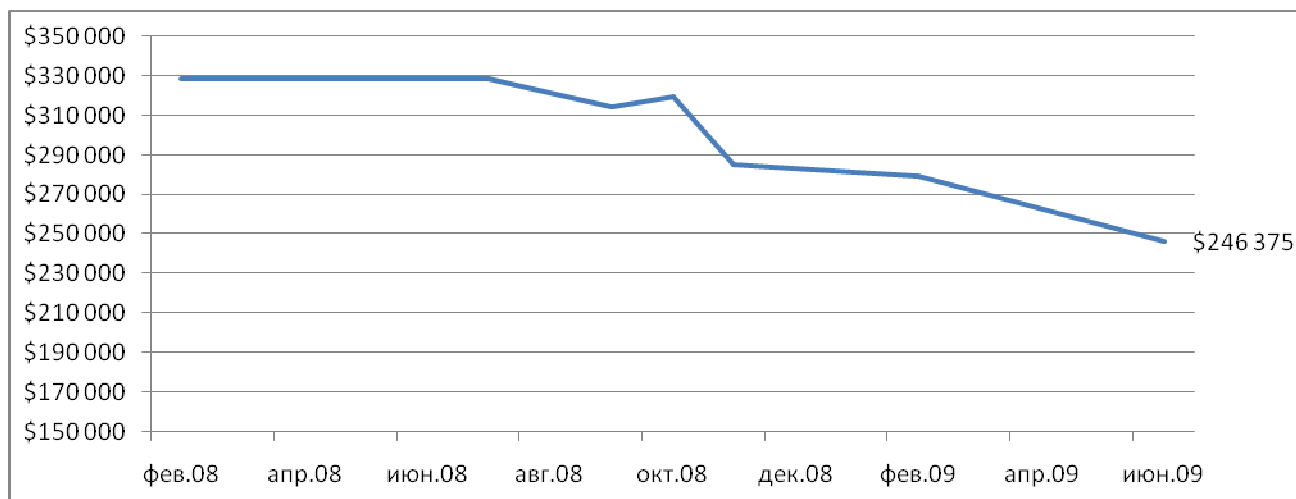


Рисунок 15. Динамика стоимости квартир

Наблюдается снижение стоимости продажи загородных квартир на 13% по сравнению с концом первого квартала 2009 г.² Стоимость 1 м² в анализируемых проектах упала в среднем на \$ 700.

3.4. Земельные участки без подряда.

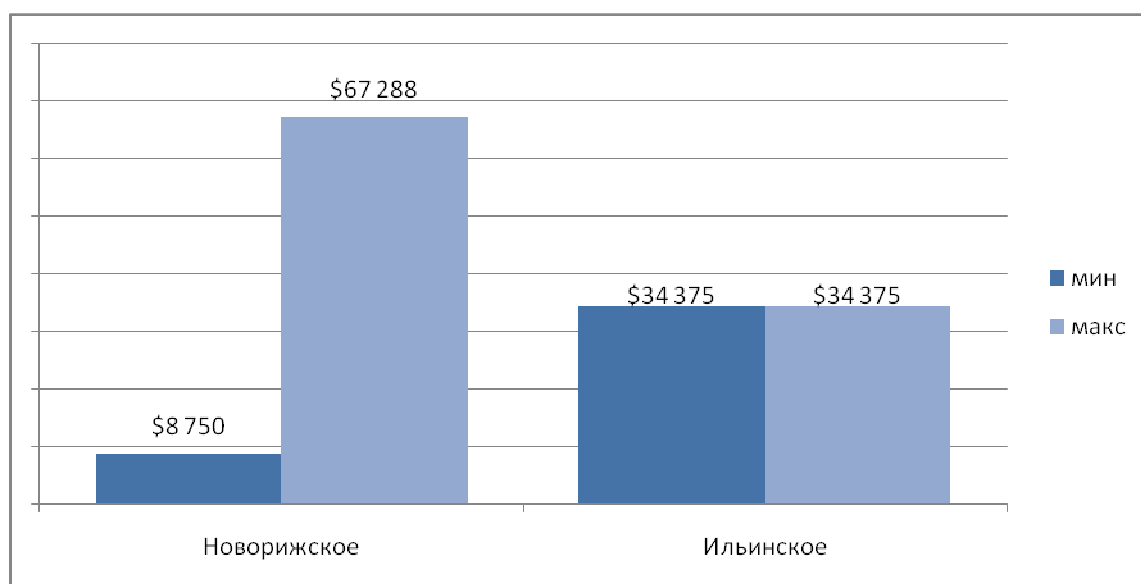


Рисунок 16. Минимальная и максимальная стоимость земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от направления.

Стоит отметить, что за последние полгода такой сегмент как земельные участки без подряда значительно расширился. Во многих поселках помимо / вместо участков с подрядом стали предлагаться земельные участки без обязательного подряда. Стоимость подряда на Западном направлении Московской области в настоящее время колеблется в широком диапазоне: \$500-\$1500 за 1 кв.м.

² Роль каждой конкретной квартиры в генеральной совокупности велика, так как размер выборки очень мал (всего 2 поселка).

4. Выводы

- Второй квартал 2009 года на рынке загородных домовладений охарактеризовался стабилизацией цен и оживлением спроса.
- За указанный период произошло увеличение предложения земельных участков без подряда в основном за счет существовавших ранее проектов (как расширение «продуктовой» линейки).
- Те не менее, тенденция перехода к рынку покупателя, наметившаяся ещё в конце 2008 укрепились и теперь практически все застройщики готовы идти на уступки покупателям (размер официально заявляемых скидок составляет порядка 10-15 %).
- Новые проекты на рынок практически не выходят, предложение постепенно сужается (за счет сокращения числа самых ликвидных объектов). Дальнейшее развитие этих двух тенденций может привести к возникновению на рынке дефицита объектов, отвечающих потребностям потенциальных покупателей.