



**КОНТИ**

ОСНОВАНА В 1992

**АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНЫХ  
ДОМОВЛАДЕНИЙ  
ЗАПАДНОГО НАПРАВЛЕНИЯ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(по итогам четвертого квартала 2011 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.

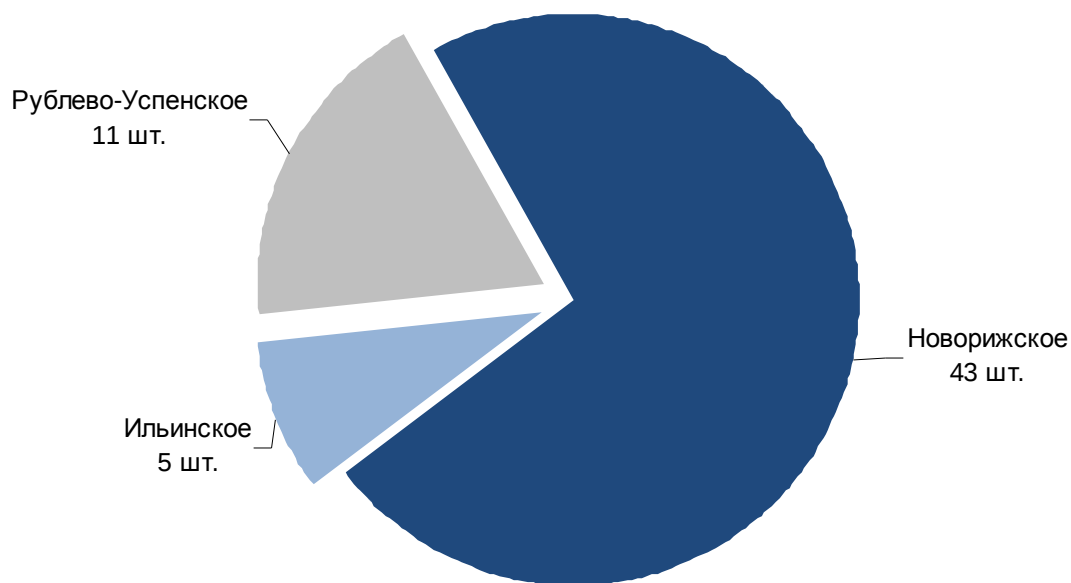
## 1. Выборка

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 вошло 59 проекта, при этом всего был проанализирован 61 проект, 2 из которых в дальнейшем не учитывались, т.к. первичные продажи в 1 из них были закрыты – «Ильинский квартал» - а один в настоящее время продолжает быть «заморожен» (поселок «Барвиха Village»).



Рисунок 1. Структура выборки (всего 59 проектов)

*Многоформатные 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 многоформатных проектов также попадают поселки, в которых предлагаются одновременно земельные участки с подрядом и без подряда.



**Рисунок 2. Распределение поселков по направлениям (всего 59 проектов)**

Четвертый квартал 2011 года на рынке загородной недвижимости западного направления Московской области характеризовался активным поведением большинства застройщиков, а также покупателей, выразившемся в большом количестве новогодних акций и предложений и стабильных темпах продаж:

- В большинстве поселков происходят продажи, которые стимулируются в том числе и новогодними акциями компаний-застройщиков. Количество предлагаемых объектов в поселках постепенно сокращается.
- В некоторых поселках продажи либо завершены, либо близки к завершению: ушел из первичной продажи поселок «Ильинский квартал»; остались последние домовладения в поселках «Crystal Istra», «Лесавино», «Приозерье», «Маленькая Италия» и «Покровский».
- Тем не менее, в поселке «Барвиха Village» все также строительство и продажи продолжают откладываться из-за проблем с банком, осуществляющим финансирование проекта.<sup>1</sup>
- Новые поселки выходят на рынок. В ноябре 2011 г. появилась информация о продажах домовладений в поселке «Успенка 21» в 21 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе. Также в ноябре начались продажи в коттеджном поселке Sovereign в 18 км от МКАД по Новорижскому шоссе, в районе деревни Тимошкино. Поселок реализует консалтинговая компания Welhome. В начале декабря 2011 г. компания «Миэль» анонсировала открытие продаж в поселке «Котово» в 40 км от МКАД по Новорижскому шоссе. В конце декабря 2011 г. девелоперская компания «Ваш Дом» объявила об открытии продаж в своем третьем проекте на Николиной горе - поселке «Европа. Английский квартал» в 23 км от МКАД по Ильинскому шоссе. Данный поселок является новой очередью коттеджного поселка «Европа», который уже практически полностью продан и заселен.
- Также как и в третьем квартале 2011 г. во всех проектах анализируемого направления, вышедших на рынок в 4 кв. 2011 г., участки без подряда не предлагаются.

<sup>1</sup> <http://www.bfm.ru/realty/2011/08/16/rosbank-i-miel-delajut-vid-chno-sudjatsja.html>

## 2. Общая информация об объектах

### 2.1. Распределение поселков по удаленности от МКАД

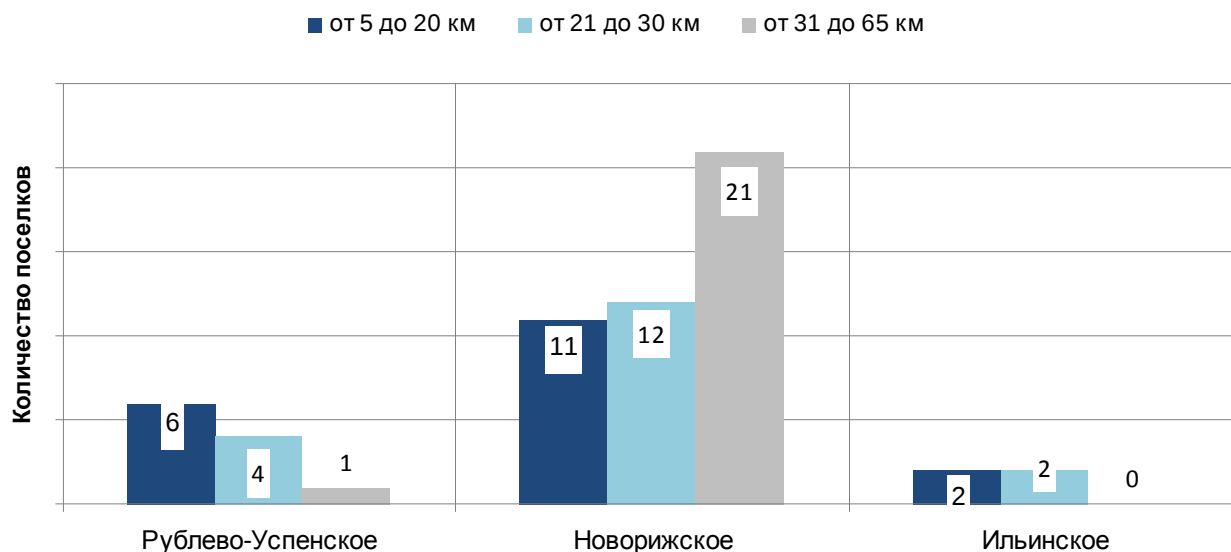


Рисунок 3. Распределение объектов по удаленности от МКАД (всего 59 поселков)

### 2.2. По площади земельных участков:

Средняя площадь земельных участков меняется в зависимости от удаленности от МКАД.

#### Коттеджи.

Площадь земельных участков с **коттеджами** колеблется в диапазоне от 3 соток («Истрия») до 53.48 га («Madison Park»)<sup>2</sup>. На диаграмме ниже представлены значения средневзвешенной площади земельных участков в организованных поселках под строительство коттеджей в зависимости от удаленности от МКАД:

#### Земельные участки, предлагаемые вместе с коттеджами

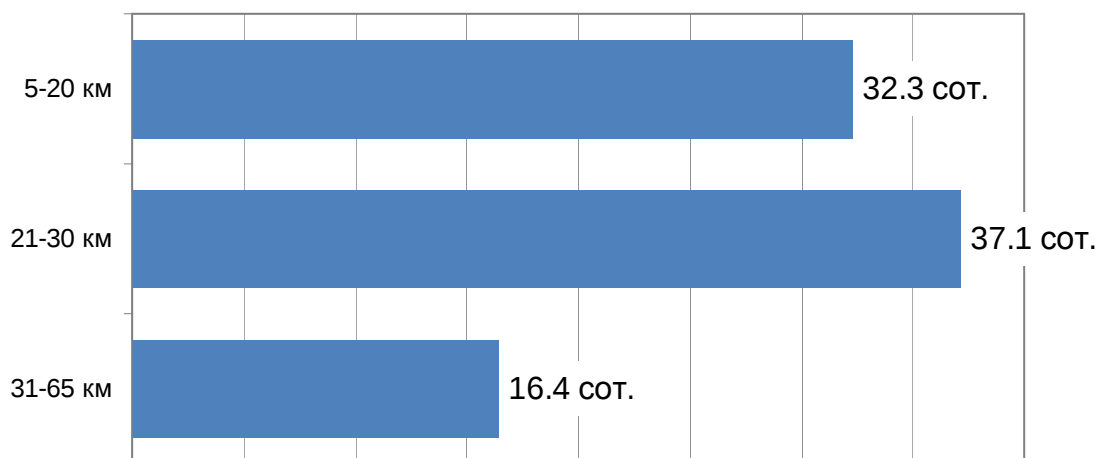


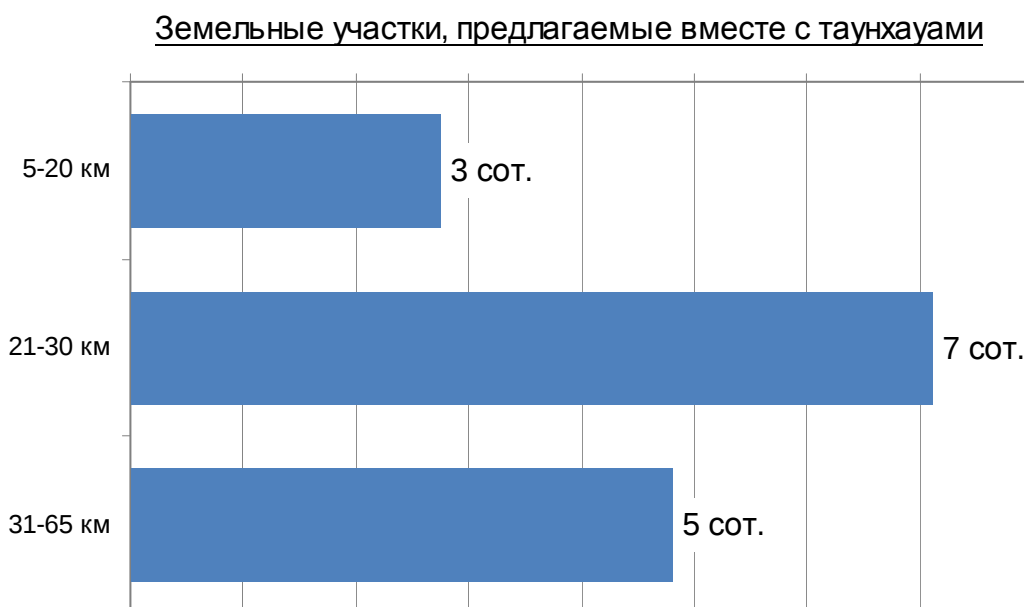
Рисунок 4. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство коттеджей (40 поселков, включая мультиформатные)

<sup>2</sup> Площадь предлагаемого с коттеджем участка 53.48 га существенно превосходит среднерыночные значения, вследствие чего не учитывается в дальнейшем расчете средних показателей

Значение показателя для удаленности 5-20 км от МКАД немного уменьшилось по сравнению с третьим кварталом 2011 года с 33.6 соток до 32.3 соток. Это обусловлено добавлением в базу поселка «Прозорово», средняя площадь домовладений составляет 11 соток. Средняя площадь участков на удалении 21-30 км от МКАД увеличилось с 34.8 соток до 37.1 соток. Это обусловлено продажами наиболее ликвидных домовладений небольшой площади в нескольких проектах. Уменьшилось значение показателя для удаленности 31-65 км от МКАД с 18.6 соток до 16.4 соток. Это обусловлено продажами наиболее ликвидных домовладений небольшой площади в нескольких проектах.

### **Таунхаусы.**

Площадь земельных участков с таунхаусами колеблется в диапазоне от 0.3 до 10 соток. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади земельных участков под строительство таунхаусов в зависимости от удаленности от МКАД:

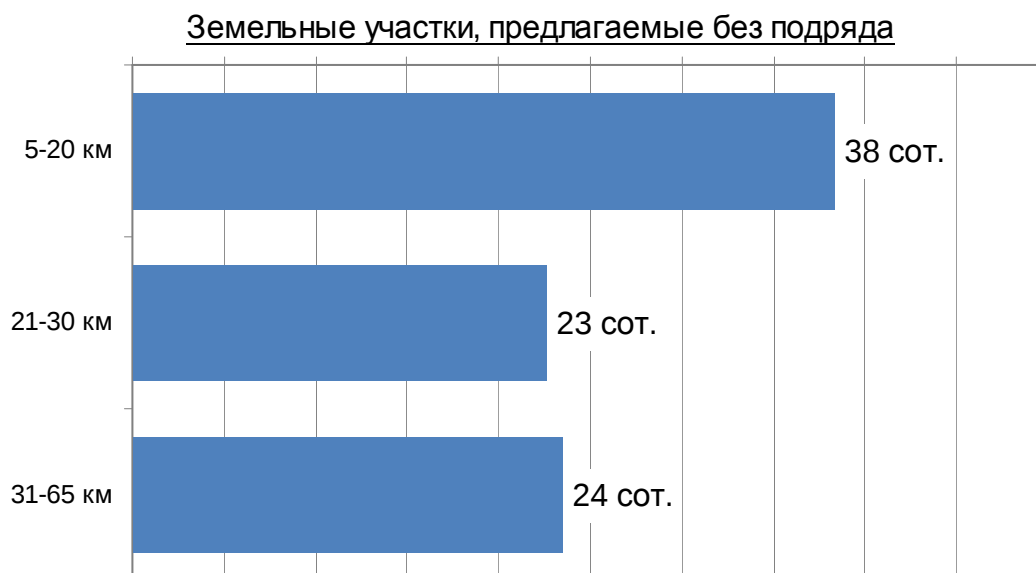


**Рисунок 5. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство таунхаусов (14 поселков, включая мультиформатные)**

Значение показателя для удаленности 5-30 км от МКАД осталось неизменным по сравнению с третьим кварталом 2011 года. Средняя площадь участков под строительство таунхаусов на удалении 31-65 км от МКАД уменьшилось с 6 соток до 5 соток. Это обусловлено продажами наиболее ликвидных домовладений небольшой площади в нескольких проектах.

### **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:



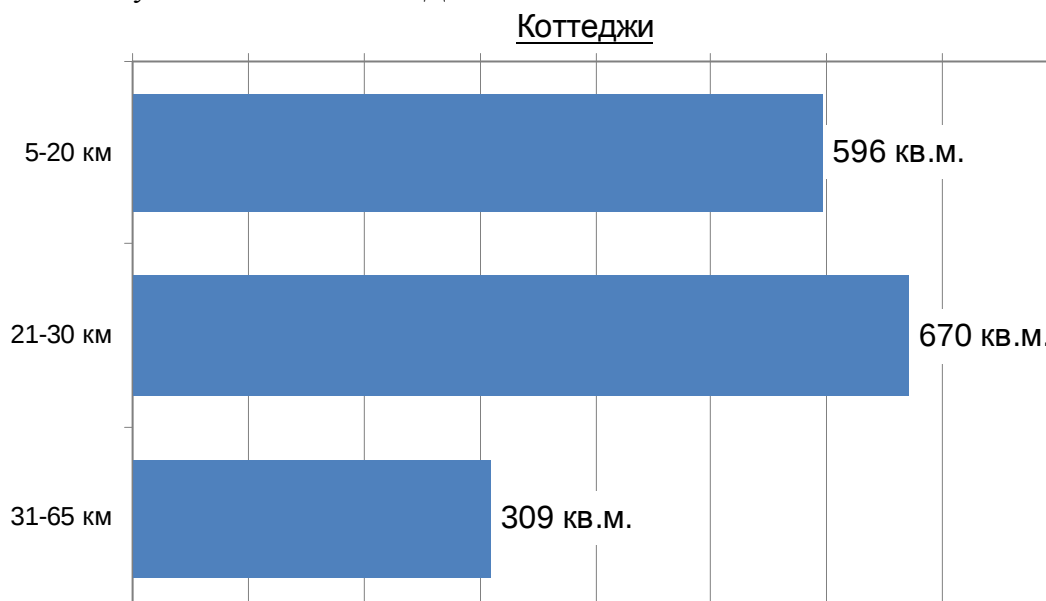
**Рисунок 6. Средневзвешенная площадь участков без подряда (22 поселка, включая мультиформатные)**

В 4 кв. 2011 г. средневзвешенное значение площадей участков в 5-20 км и в 21-30 км удаленности от МКАД осталось практически неизменными. Средневзвешенное значение площадей участков в 31-65 км от МКАД уменьшилась с 35 до 24 соток. Это обусловлено уходом из продажи участка площадью 145 соток в поселке Zorino.

### **2.3. Площади домовладений**

#### **Коттеджи.**

Площадь предлагаемых коттеджей колеблется в диапазоне от 114 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 (40 поселков, включая мультиформатные)**

Значение показателя для удаленности 5-20 км от МКАД осталось неизменным по сравнению с 3-им кварталом 2011 г. Средняя площадь домовладений на удалении 21-30 км увеличилась с 621 кв.м до 670 кв.м. Это обусловлено также как и в ситуации с площадями участков с коттеджами - продажами наиболее ликвидных домовладений небольшой площади в нескольких проектах. Увеличение значения показателя для удаленности 31-65 км от МКАД с 248 кв.м до 309 кв.м обусловлено аналогичными причинами.

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 поселки «бизнес» класса, а также эксклюзивные проекты «элит» класса, для которых характерна наибольшая площадь домовладений.

### Таунхаусы.

Площадь предлагаемых таунхаусов находится в диапазоне от 80 кв.м. до 445 кв.м.

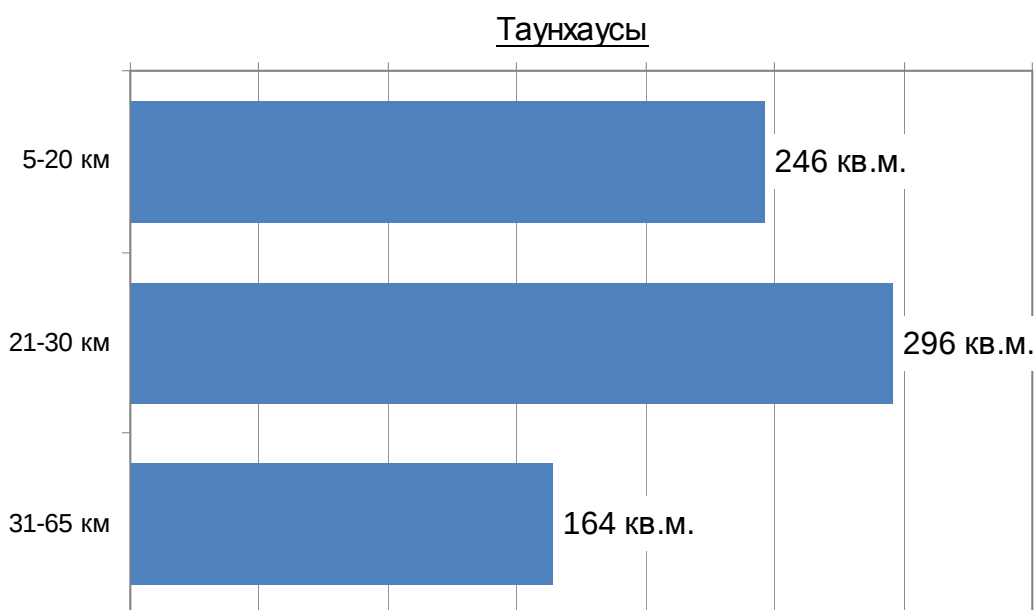


Рисунок 8. Средневзвешенная площадь таунхаусов (14 поселков, включая мультиформатные)

Значение показателя для удаленности 5-20 км от МКАД увеличилось по сравнению с третьим кварталом 2011 года с 234 кв.м до 246 кв.м. Это обусловлено уходом из продажи наиболее ликвидных предложений небольшой площади в некоторых проектах. Средняя площадь участков под строительство таунхаусов на удалении 21-65 км от МКАД осталась практически неизменной.

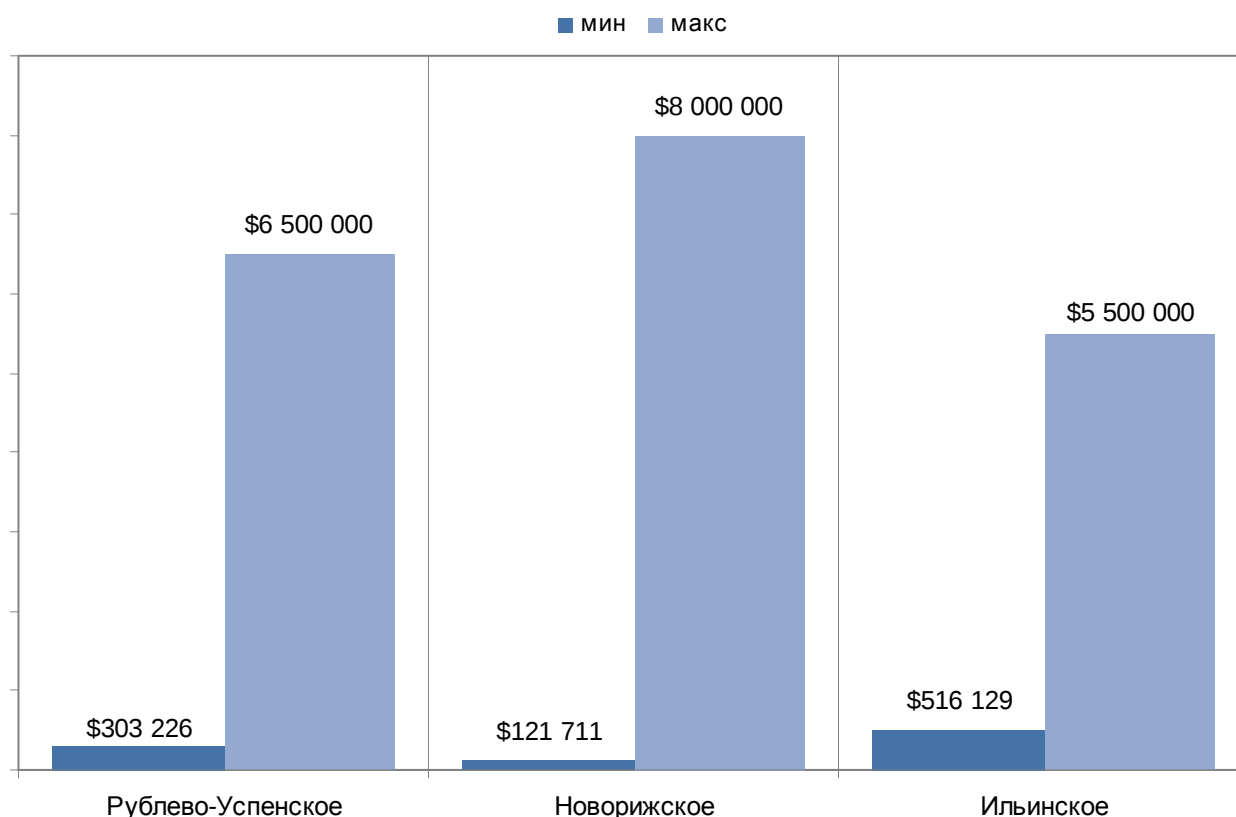
### Квартиры.

Площадь предлагаемых загородных квартир колеблется в диапазоне от 40 кв.м. до 257 кв.м. За последний квартал 2011 г. произошло расширение диапазона площадей предлагаемых квартир за счет вывода на рынок новой очереди продаж поселка «Рублевское предместье», так называемого квартала «престиж» с квартирами большой площади.

### 3. Цена домовладений

Представленная в данном разделе информация относительно цен домовладений приведена на конец третьего квартала 2011 г. с учетом специальных предложений. В связи с тем, что в преддверии новогодних праздников многие застройщики предоставляли скидки на домовладения в своих поселках информация о скидках и новогодних акциях будет представлена в специальном разделе «Новогодние акции 2011-2012».

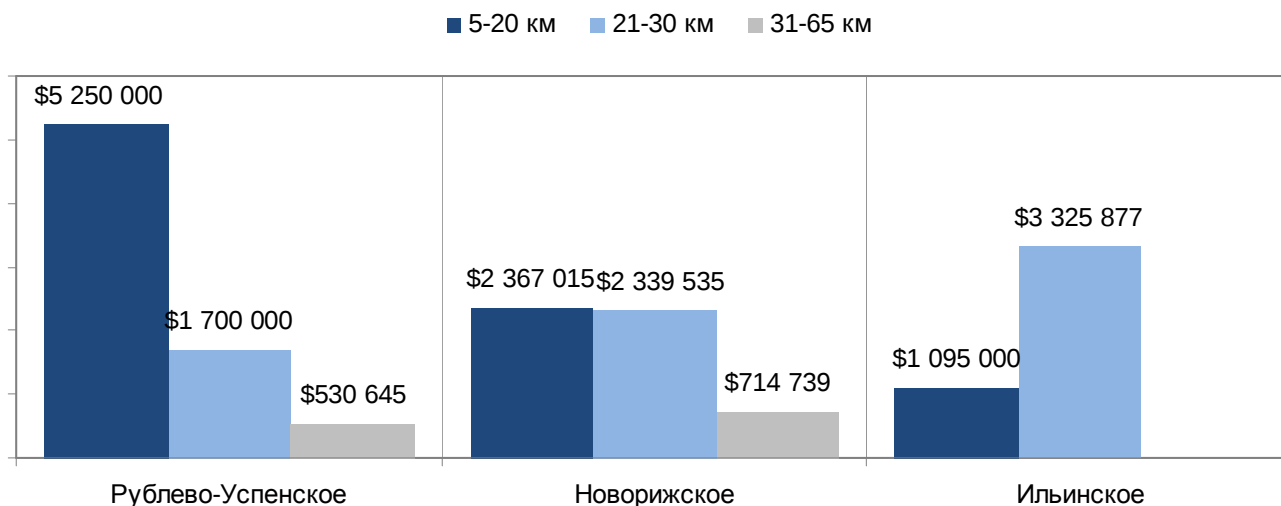
#### 3.1. Коттеджи



**Рисунок 9. Минимальная и максимальная цена коттеджей в зависимости от направления (40 поселков, включая мультиформатные)**

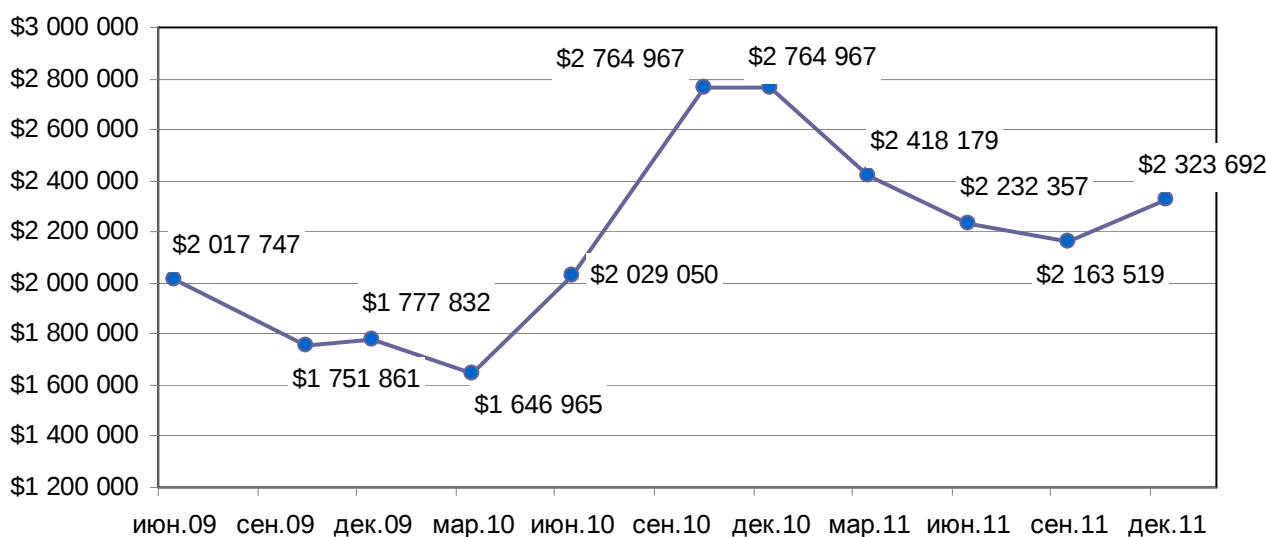
Большой разброс цен можно объяснить наличием эксклюзивных проектов, цены на домовладения в которых значительно отличаются от большинства проектов. Распределение средневзвешенной цены по направлениям представлено на диаграмме ниже<sup>3</sup>:

<sup>3</sup> Высокая средневзвешенная цена домовладений на удаленности 21-30 км от МКАД по Ильинскому шоссе объясняется большим разбросом цен в поселке «Европа», где максимальная цена домовладения достигает до \$7 800 000 (ранее представитель застройщика не озвучивал это предложение в телефонных беседах). Роль данного поселка при вычислении средневзвешенной цены очень высока, т.к. это единственный коттеджный поселок в первичной продаже на данной удаленности и шоссе.



**Рисунок 10. Распределение средневзвешенной цены коттеджей в зависимости от удаленности от МКАД (40 поселков, включая мультиформатные)**

Приведенный ниже график иллюстрирует динамику средневзвешенной<sup>4</sup> заявляемой застройщиками цены (с учетом официально предоставляемых скидок и специальных предложений) за период с июня 2009 г. по декабрь 2011 г.



**Рисунок 11. Динамика средневзвешенной цены коттеджей (40 поселков, включая мультиформатные)**

Согласно приведенному графику в настоящее время наблюдается рост средневзвешенной цены коттеджей. Показатель изменился на 7,4 % за последний квартал. Рост обусловлен рублевой привязкой цен в большинстве поселков и нестабильностью курса доллара по отношению к рублю. Если в предыдущем периоде пересчет цен производился по курсу 32 руб. за 1\$, то в 4-ом квартале принимался курс 31 руб. за 1\$.

<sup>4</sup> 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.

### 3.2. Таунхаусы

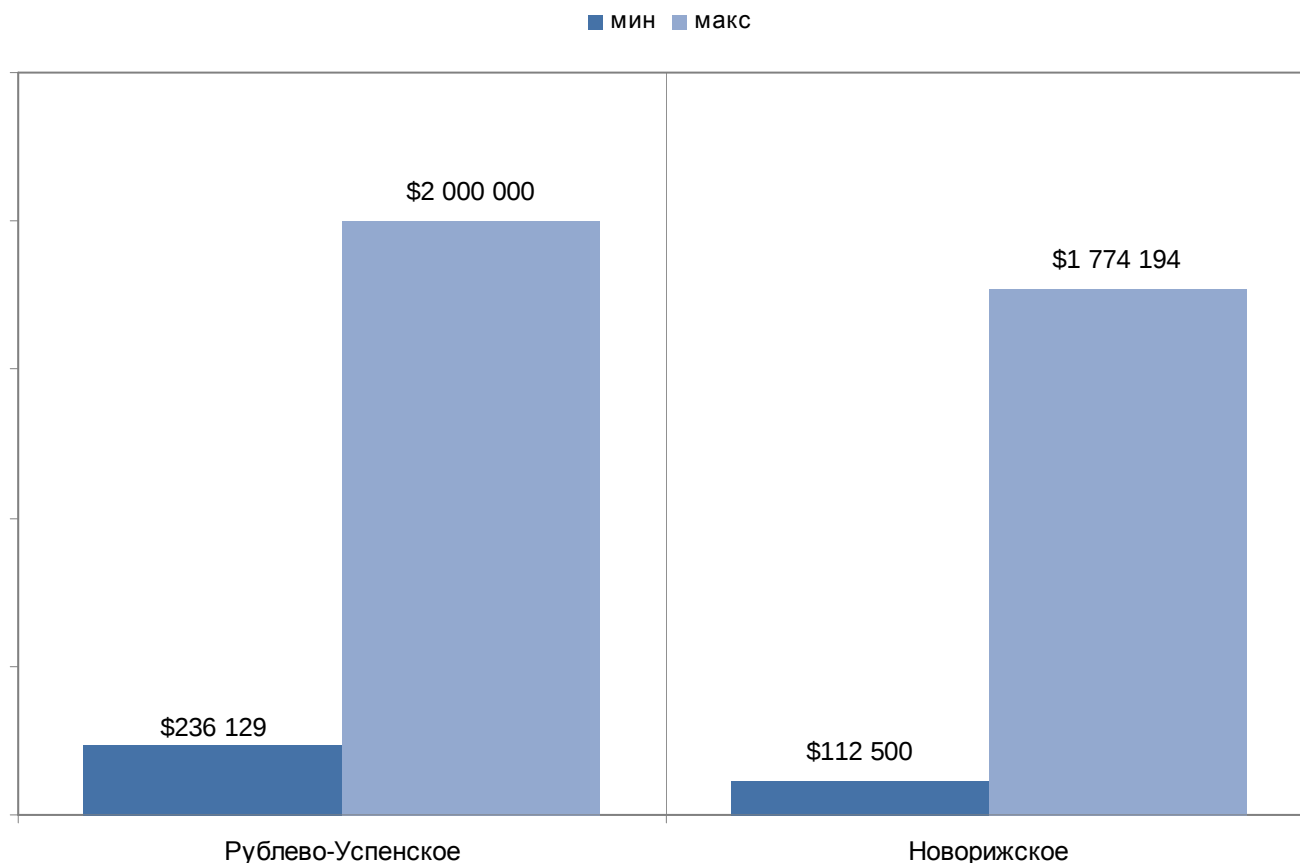


Рисунок 12. Минимальная и максимальная цена таунхаусов в зависимости от направления (14 поселков, включая мультиформатные)

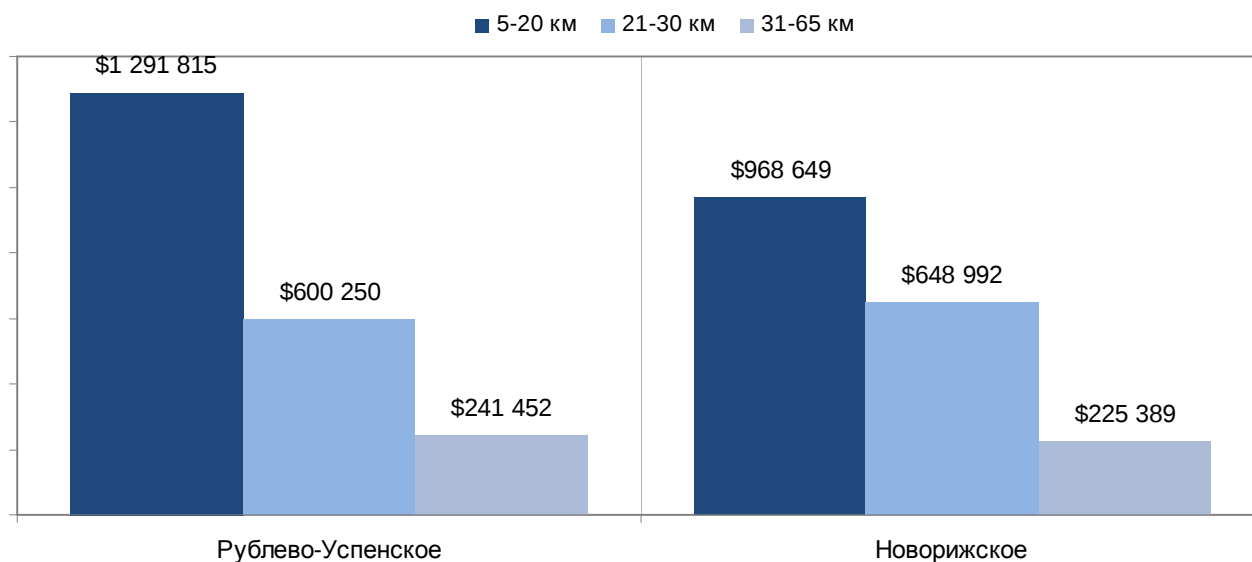
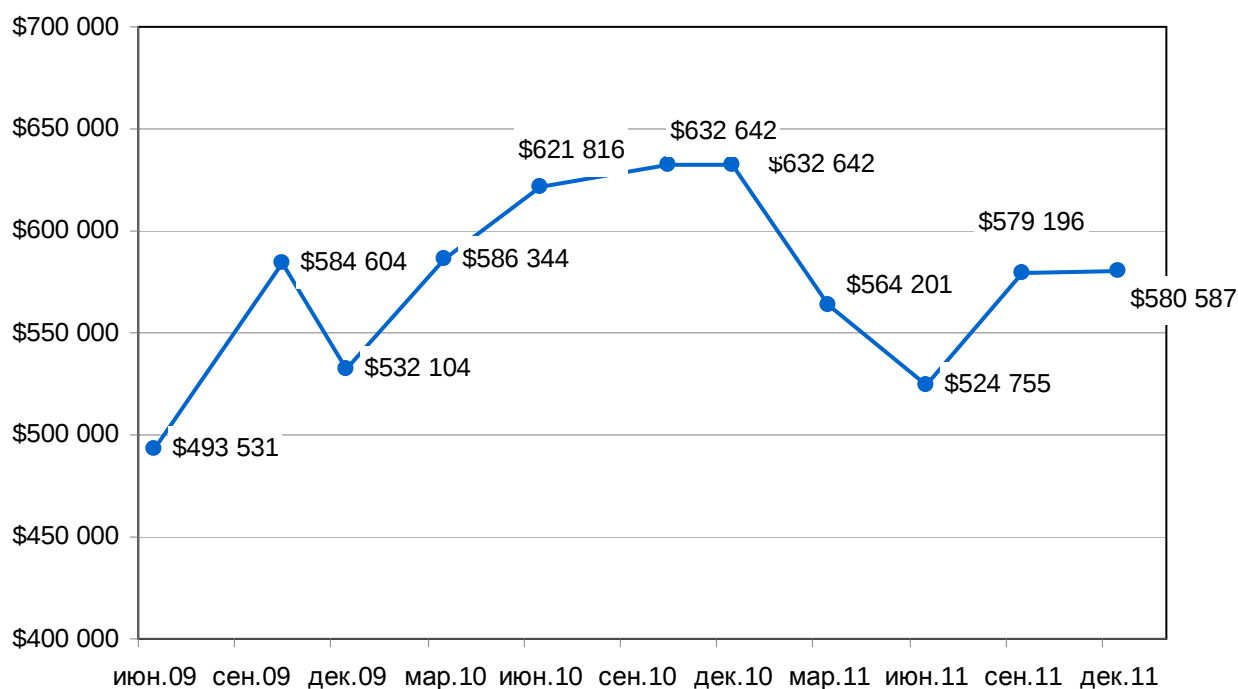


Рисунок 13. Распределение средневзвешенной цены таунхаусов в зависимости от удаленности от МКАД (14 поселков, включая мультиформатные)

На Рублево-Успенском шоссе и Новорижском шоссе таунхаусы можно встретить на расстоянии 5-65 км от МКАД.

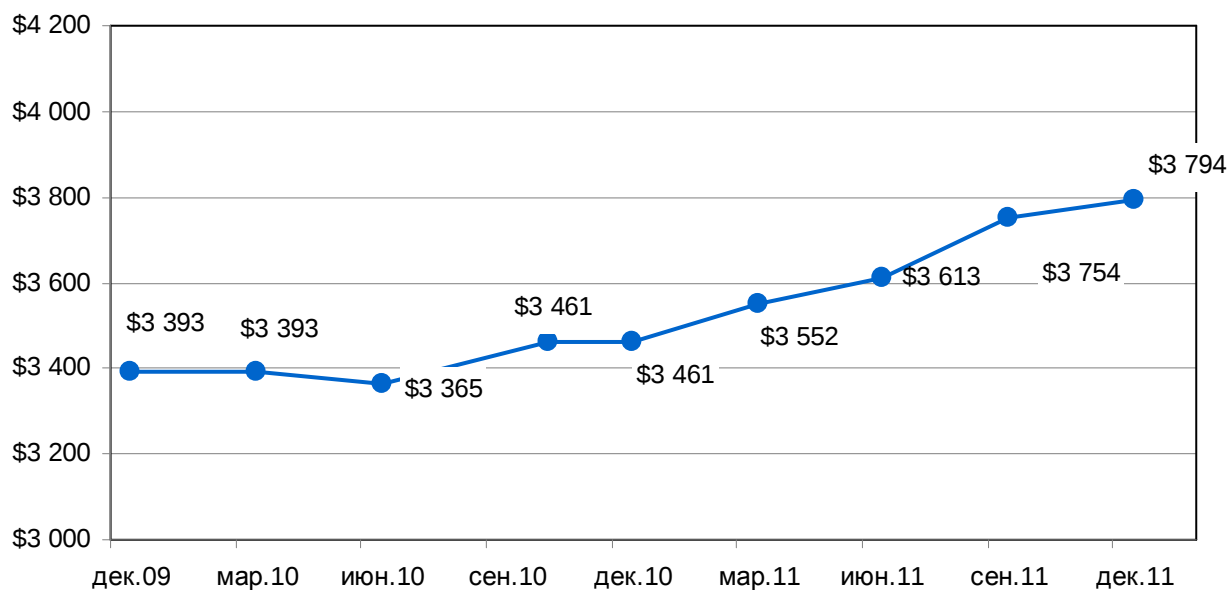
В связи с уходом из первичных продаж поселка «Ильинский квартал» в базе не осталось таунхаусов, предлагаемые на Ильинском шоссе.



**Рисунок 14. Динамика средневзвешенной цены таунхаусов (14 поселков, включая мультитиповые)**

В настоящее время мы наблюдаем незначительный рост средневзвешенной цены: плюс 0,2% за 4 кв.2011. Изменение цены обусловлено колебанием курса валют за анализируемый период.

Ниже представлена динамика удельных цен:

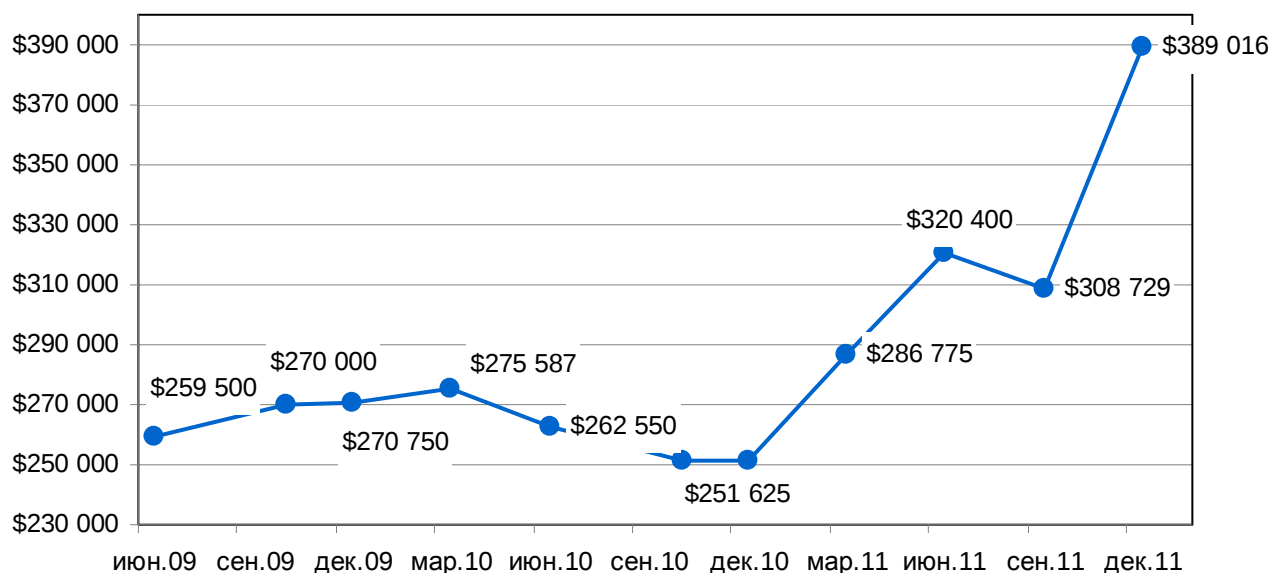


**Рисунок 15. Динамика средневзвешенной удельной цены за 1 кв.м таунхаусов (14 поселков, включая мультитиповые)**

В настоящее время мы наблюдаем небольшой рост средневзвешенной удельной цены 1 кв.м таунхаусов: плюс 1 % за 4 кв.2011 г.

### **3.3. Квартир**

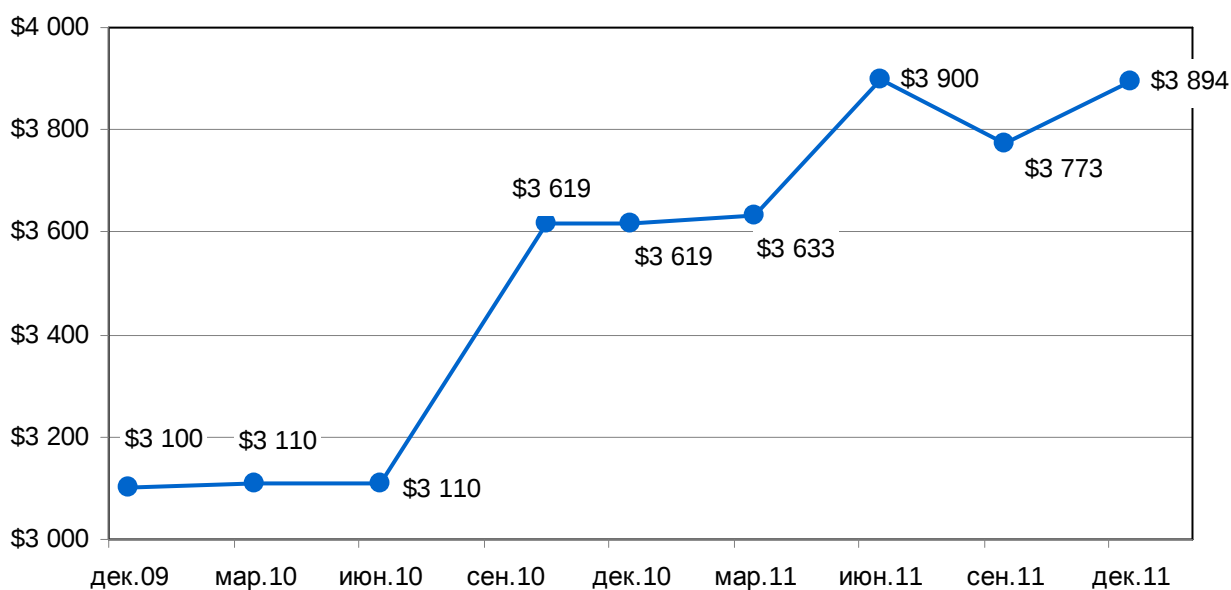
Цена предлагаемых квартир колеблется в диапазоне \$144 000-\$952 000 (\$3 272 -\$4 516 за 1 кв.м.).



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

В 4-ом квартале 2011 г. средневзвешенная цена квартир возросла на 26%. Рост был обусловлен с появлением в продаже новой очереди ЖК «Рублевское предместье» квартала «Престиж». Из-за большой площади квартир цены на квартиры в данной очереди доходят до \$952 000.

Ниже представлена динамика удельных цен:



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

Рост средневзвешенной цены квартир был не столь значительным и составил 3,2 %, что было обусловлено колебанием курсов основных валют.

### 3.4. Земельные участки без подряда с коммуникациями.

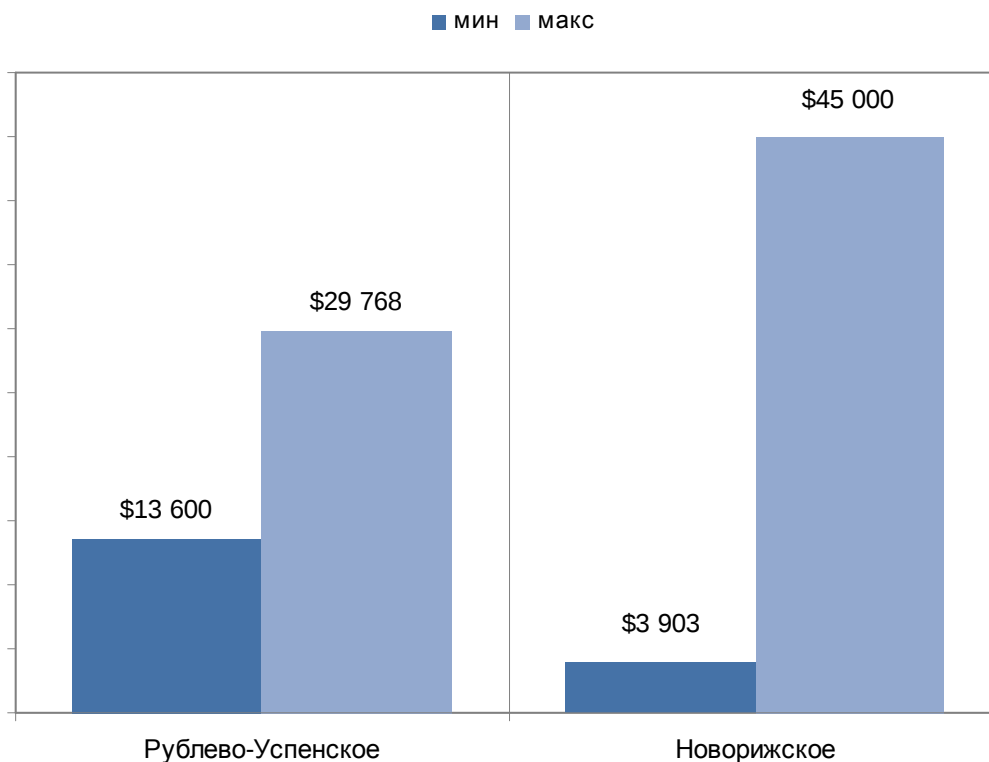


Рисунок 18. Минимальная и максимальная цена земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от направления (22 поселка, включая мультиформатные).

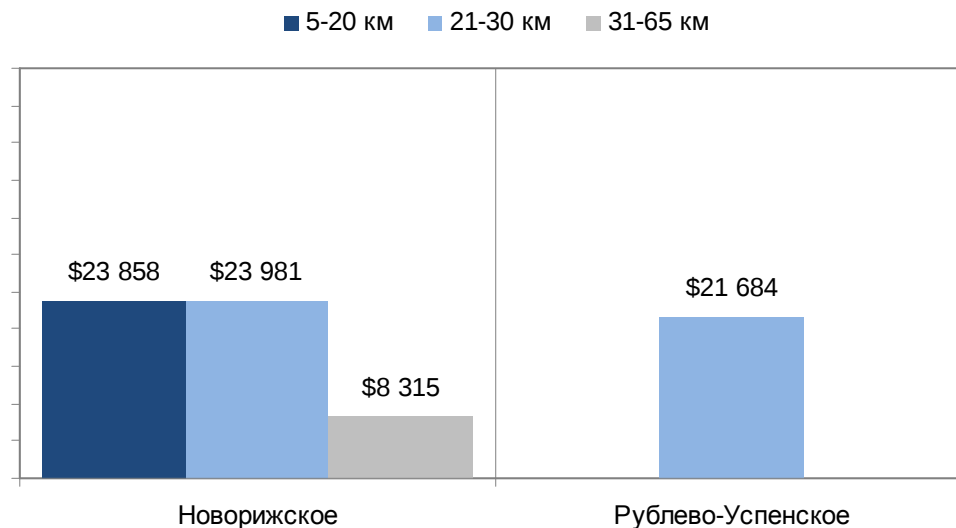


Рисунок 19. Распределение средневзвешенной цены земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от удаленности от МКАД (22 поселка, включая мультиформатные)

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.

Цена подряда на Западном направлении Московской области в настоящее время колеблется в диапазоне: \$600-\$1000 за 1 кв.м. (в зависимости от используемых в строительстве технологий и материалов).

#### **4. Новогодние акции 2011-2012 гг.**

Предновогодний период 2011/2012 гг. значительно отличается от двух предыдущих лет большим количеством новогодних акций и предложений. В 12 поселках из 59 попавших в выборку предлагаются скидки, рассрочки, подарки за покупку, специальные предложения на приобретение отдельных объектов в рамках проекта. Подробная информация о новогодних предложениях представлена ниже:

1. Скидки (10-30 %):

- o В поселке «Лесная рапсодия» скидка 15 % на все готовые дома.
- o В поселке «Приозерье» лесные земельные участки предлагаются по цене на 25 % ниже, указанной в прайс-листе.
- o В поселке «Веретенки» до 1 февраля 2012 года на все участки, кроме тех, на которые действуют специальные предложения, цена снижена на 20,12%
- o В ЖК «Горки-8» только в декабре 2011 г. и январе 2012 г. в микрорайоне 1 к 2 скидка на все квартиры 15%
- o В поселке «Папушево» от «Велес Девелопмент» с 1 ноября 2011 г. по 31 января 2012 г. действуют скидки до 30 % на приобретение участков без подряда на строительство.
- o В поселке «Павлово-2» при покупке в декабре (100 % оплата) – фиксированный курс доллара 28.5 руб. + скидка 10 %.
- o В поселке «Павловы озера» скидки на участки с подрядом 15-20 %
- o В поселке «Истринские холмы» снижение цен на 1 - 4 млн.руб. при цене домовладений 19-25 млн. руб.

2. Рассрочки:

- o В поселке «Веретенки» беспроцентная рассрочка на 1 год.

3. Подарки за покупку:

- o В поселке «Веретенки» вся работа по оформлению участка в собственность в подарок.
- o В поселке «Брусландия» карта «Путешествие» номиналом 100 000 рублей в подарок каждому клиенту при покупке домовладения в поселке в период с 1 декабря 2011 года по 31 января 2012 года. С помощью карты «Путешествие» можно оплатить туристическую поездку, а также другие услуги, предоставляемые туристическими агентствами: например, купить авиабилеты, забронировать номер в гостинице, приобрести горящий тур.
- o В поселке «Анютины глазки» при покупке участка с 15 ноября по 15 января - 3D Кинотеатр SONY в подарок (очки, домашний кинотеатр, ЖК-панель).
- o В поселке «Rubin-estate» покупатель, подписавший договор в течение декабря 2011 года, получает в подарок от Инвестора - один год проживания в поселке без оплаты стоимости услуг Управляющей компании.
- o В поселке «Покровский» с 25 ноября 2011 года по 30 января 2012 года покупателям в подарок дизайнерский биокамин.

4. Специальные предложения:

- o В поселке «Веретенки» до 15 января 2012 года 10 участков в первой очереди поселка по специальной цене 171 000 руб. за сотку при средней цене 400 000 – 500 000 руб./сотка.
- o В поселке «Грин-Хилл» два домовладения по специальной цене (1 060 000\$ и 1 100 000\$ при средней цене в поселке \$1 500 000).

## 5. Выводы по итогам 4 кв. 2011 г.

- В рассматриваемый период рынок загородных домовладений Западного направления Московской области был стабилен и даже немного активизировался благодаря новогодним акциям в конце ноября - декабре: продажи домовладений осуществлялись в большинстве поселков, на рынок выводились новые проекты.
- Новогодние предложения были представлены в 12 поселках из 59 проанализированных. В качестве новогодних акций застройщики предлагали: скидки, рассрочки, подарки за покупку, специальные цены на выборочные домовладения.
- Были завершены первичные продажи в одном поселке – «Ильинский квартал», в поселках «Crystal Istra», «Лесавино», «Приозерье», «Маленькая Италия» и «Покровский» в продаже остаются последние домовладения.
- На рынок были выведены такие новые проекты как: «Европа. Английский квартал», «Котово», «Успенка 21» и «Sovereign». Не появилось ни одного поселка, в котором бы предлагались участки без подряда.
- Средневзвешенные цены на коттеджи и квартиры за анализируемый период выросли, на таунхаусы и земельные участки остались практически неизменными по сравнению с третьим кварталом 2011 года.
- В поселке «Барвиха Village» по-прежнему строительство «заморожено», продажи приостановлены из-за проблем с финансированием проекта.
- На фоне происходящих продаж, предложение наиболее ликвидных объектов сужается.