



КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

**АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНЫХ
ДОМОВЛАДЕНИЙ
ЗАПАДНОГО НАПРАВЛЕНИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(по итогам второго квартала 2010 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 рынке¹, 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 59 проектов.

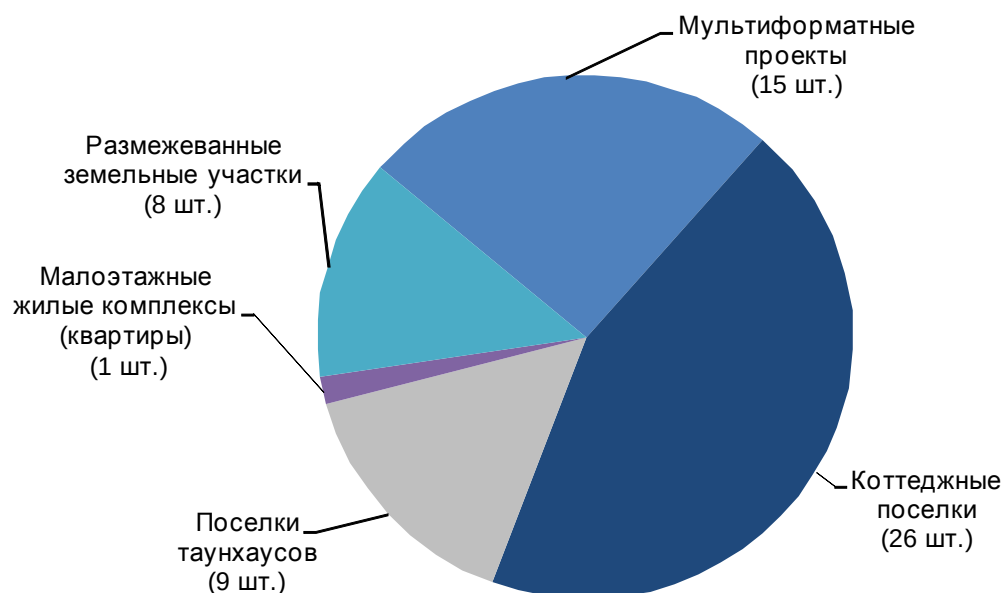


Рисунок 1. Структура выборки (всего 59 проектов)

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

¹ На всех стадиях готовности.

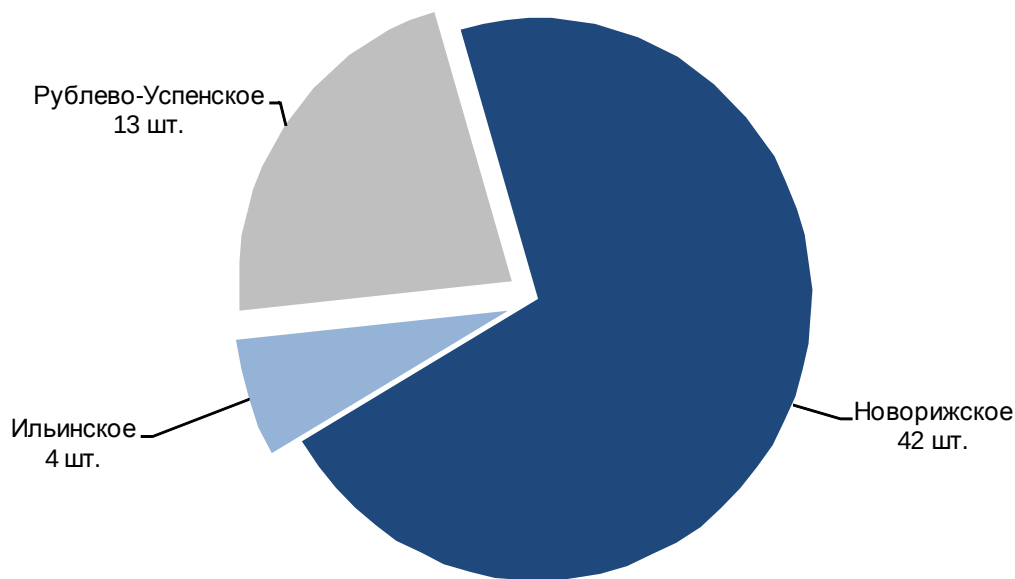


Рисунок 2. Распределение поселков по направлениям (всего 59 проектов)

Во втором квартале 2010 года в СМИ отсутствует информация о выводе на рынок новых поселков на Западном направлении Московской области, в частности на Рублево-Успенском, Новорижском и Ильинском шоссе. Таким образом, второй квартал оказался беден на пополнение предложения за счет новых проектов. Тем не менее, можно констатировать, что активизировалась деятельность застройщиков по ранее приостановленным проектам: многие застройщики стали уверенно озвучивать ориентировочные сроки сдачи поселка; менеджеры по продажам перестали жаловаться на отсутствие финансирования проектов; заработали офисы продаж, закрытые ранее.

Новое предложение появилось на рынке загородных домовладений. Застройщики поселка «Crystal Istra» расширили линейку предлагаемых продуктов. Теперь покупатель может приобрести недостроенный дом со скидкой 40% и достроить его сам, прибегая к консультациям застройщика.

Не смотря на общую активизацию, также остаются и те проекты, реализация которых приостановлена.

2. Общая информация об объектах

2.1. Распределение поселков по удаленности от МКАД

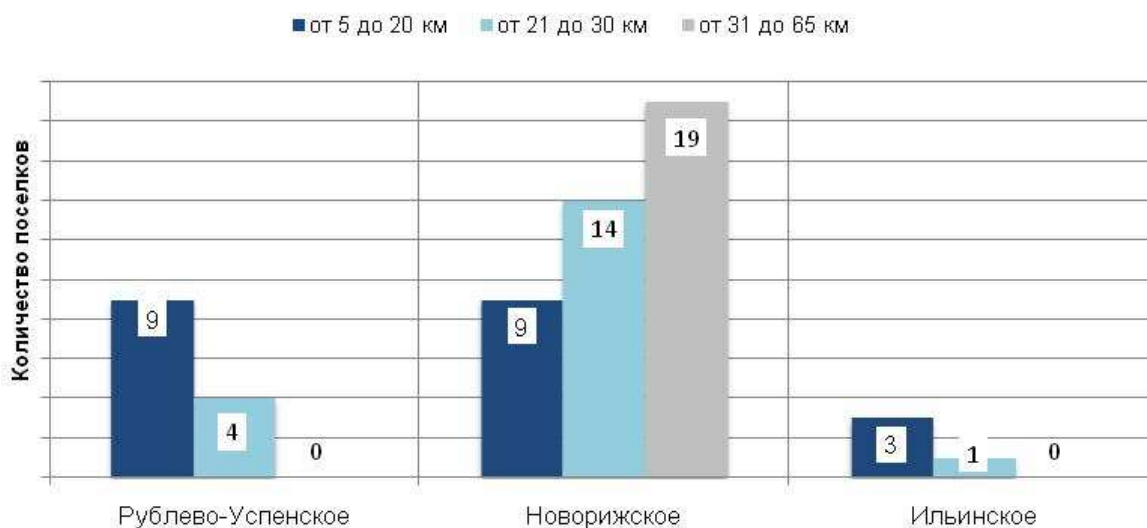


Рисунок 3. Распределение объектов по удаленности от МКАД (всего 59 поселков)

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 6 до 200 соток. На диаграмме ниже представлены значения средневзвешенной площади земельных участков в организованных поселках под строительство коттеджей в зависимости от удаленности от МКАД:

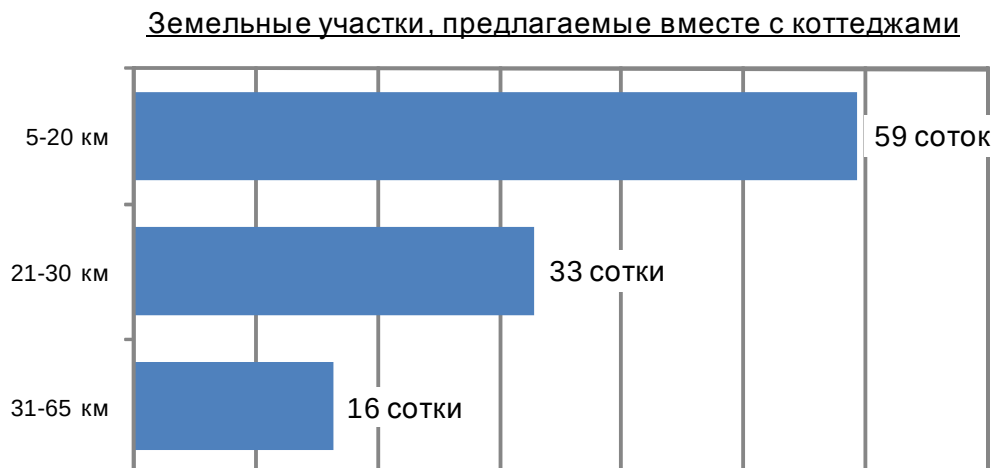


Рисунок 4. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство коттеджей (39 поселков, включая мультиформатные)

Значение показателя для удаленности 5-20 км от МКАД значительно возросло: с 34 соток в первом квартале 2010 года до 59 соток во втором квартале 2010 года. Это обусловлено добавлением в базу ранее не представленных в ней поселков (Жуковка XXI, Барвиха XXI, Parkvill Жуковка), площадь участков в которых доходит до 150-200 соток. В целом, ситуация осталась неизменной по сравнению с предыдущим периодом. Также на прежнем уровне осталось значение показателя для удаленности 21-30 и 31-65 км от МКАД.

Таунхаусы.

Площадь земельных участков с таунхаусами колеблется в диапазоне от 1 до 13 соток. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади земельных участков под строительство таунхаусов в зависимости от удаленности от МКАД:

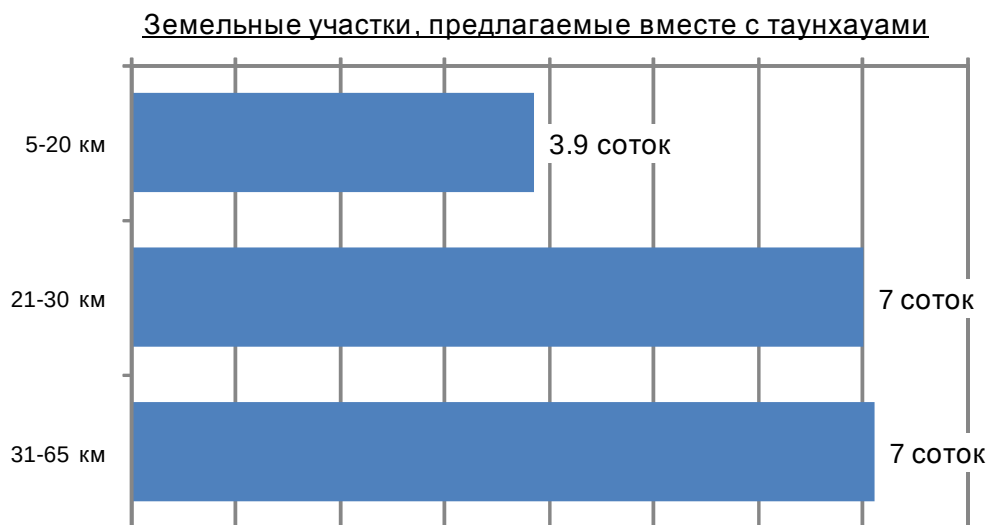


Рисунок 5. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство таунхаусов (23 поселка, включая мультиформатные)

Данный показатель остался практически неизменным по отношению к его значению на конец первого квартала 2010 года.

Участки без подряда с коммуникациями.

Площади предлагаемых участков без подряда в организованных коттеджных поселках колеблются в диапазоне от 6 до 117 соток. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади земельных участков предлагаемых без подряда в зависимости от удаленности от МКАД:



Рисунок 6. Средневзвешенная площадь коттеджей (20 поселков, включая мультиформатные)

За последний квартал средняя площадь участков осталась практически неизменной.

2.3. Площади домовладений

Коттеджи.

Площадь предлагаемых коттеджей колеблется в диапазоне от 110 кв.м. до 1400 кв.м. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади коттеджей в поселках в зависимости от удаленности от МКАД:

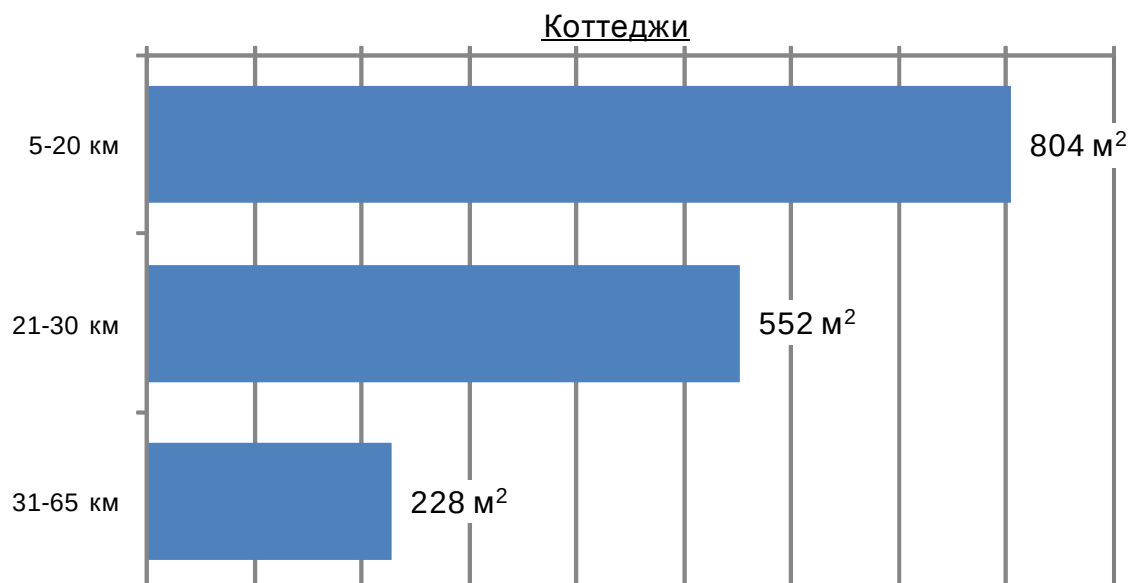


Рисунок 7. Средневзвешенная площадь коттеджей (39 поселков, включая мультиформатные)

Также как и в ситуации с земельными участкам под строительство коттеджей, за счет введение в базу дополнительных поселков, средневзвешенная площадь домовладений на удаленности 5-20 км от МКАД увеличилась. В первом квартале она составляла 543 м². В остальном, ситуация осталась практически не изменой в сравнении с первым кварталом 2010 года.

На расстоянии 31-65 км от МКАД сосредоточены в основном поселки «эконом» класса. Это обуславливает меньшую площадь домовладений в них. Что касается удаленности 5-20 км от МКАД, то в этом диапазоне сосредоточены в основном проекты «элит» класса, для которых характерна наибольшая площадь домовладений. В диапазоне 21-30 км от МКАД сосредоточены в основном поселки «бизнес» класса.

Таунхаусы.

Площадь предлагаемых таунхаусов находится в диапазоне от 145 кв.м. до 420 кв.м.

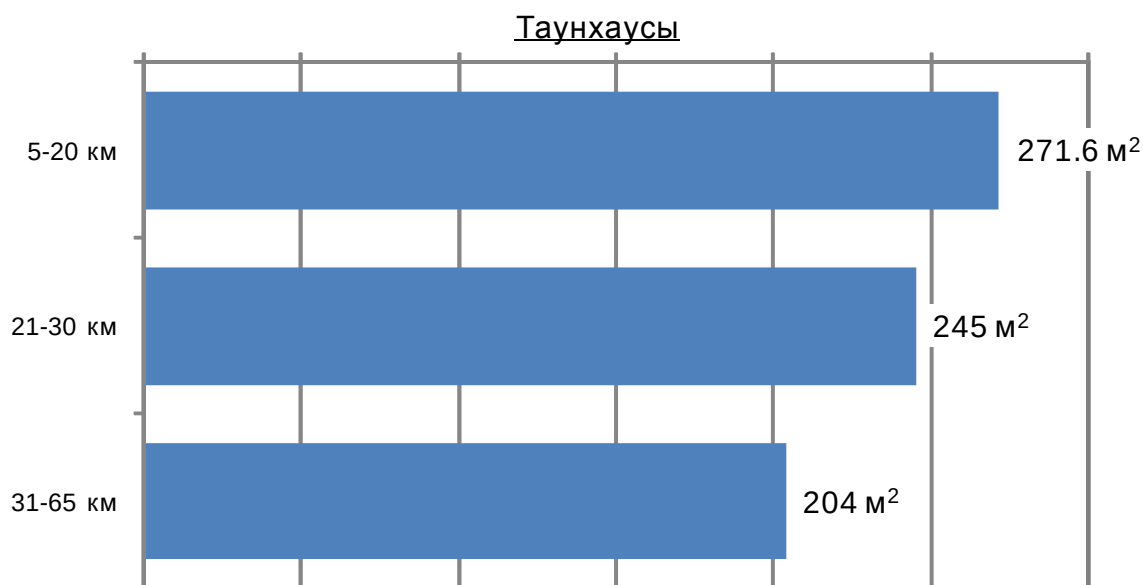


Рисунок 8. Средневзвешенная площадь таунхаусов (23 поселка, включая мультиформатные)

Квартиры.

Площадь предлагаемых загородных квартир колеблется в диапазоне от 45 кв.м. («Павлово 2») до 128 кв.м. («Рублевское предместье»).

3. Стоимость домовладений

Представленная в данном разделе информация относительно стоимости домовладений приведена на конец второго квартала 2010 г. с учетом специальных предложений и официально заявляемых скидок. В настоящее время скидки и специальные предложения практически не предоставляются.

3.1. Коттеджи

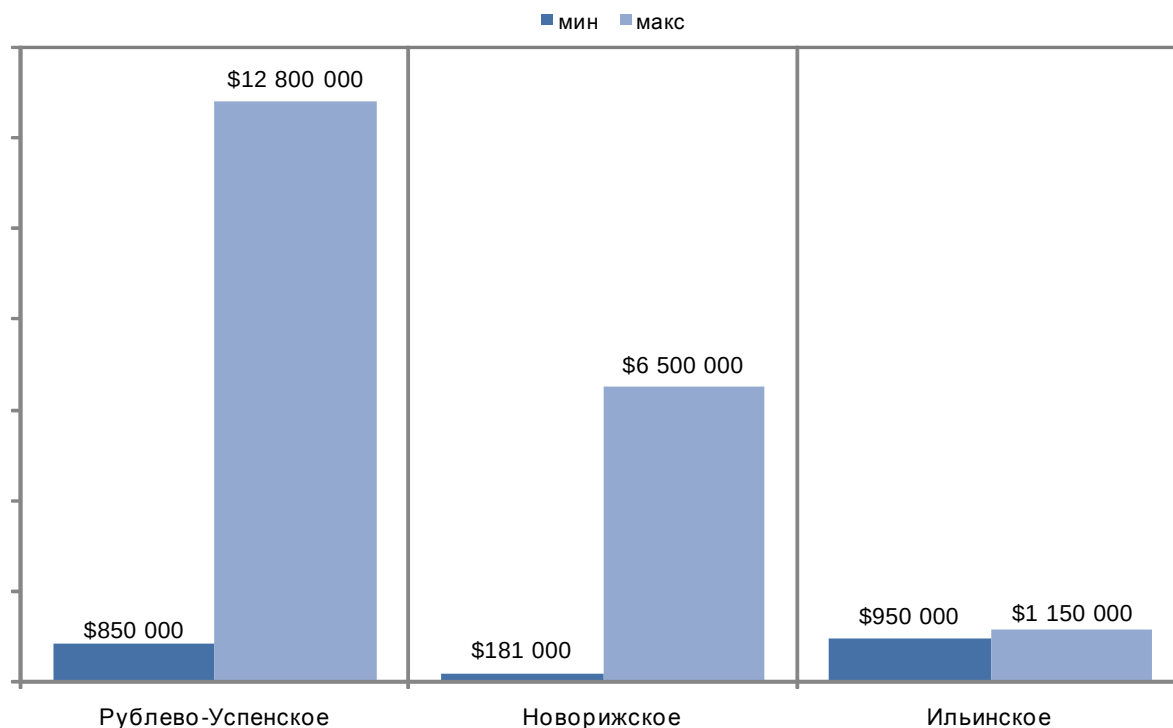


Рисунок 9. Минимальная и максимальная стоимость коттеджей в зависимости от направления (39 поселков, включая мультиформатные)

Самый широкий разброс максимальной и минимальной стоимости по прежнему характерен для Рублево-Успенского и Новорижского шоссе.

Большой разброс стоимости можно объяснить наличием эксклюзивных проектов, стоимость домовладений в которых значительно отличается от большинства проектов. Распределение средневзвешенной стоимости по направлениям представлено на диаграмме ниже:

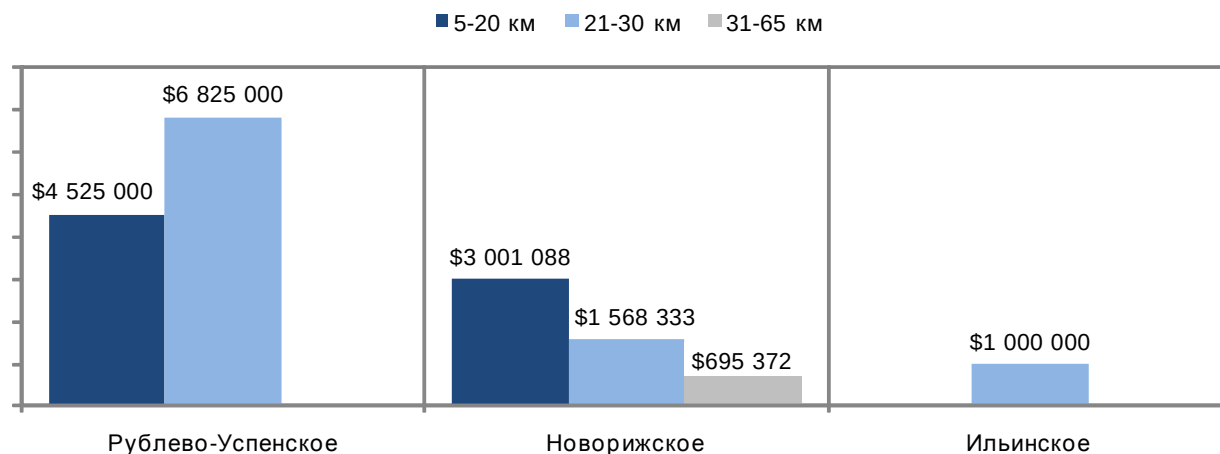


Рисунок 10. Распределение средневзвешенной стоимости коттеджей в зависимости от удаленности от МКАД (39 поселков, включая мультиформатные)

Приведенный ниже график иллюстрирует динамику средневзвешенной² заявляемой застройщиками цены (с учетом официально предоставляемых скидок и специальных предложений) за период с июня 2009 г. по июнь 2010 г.

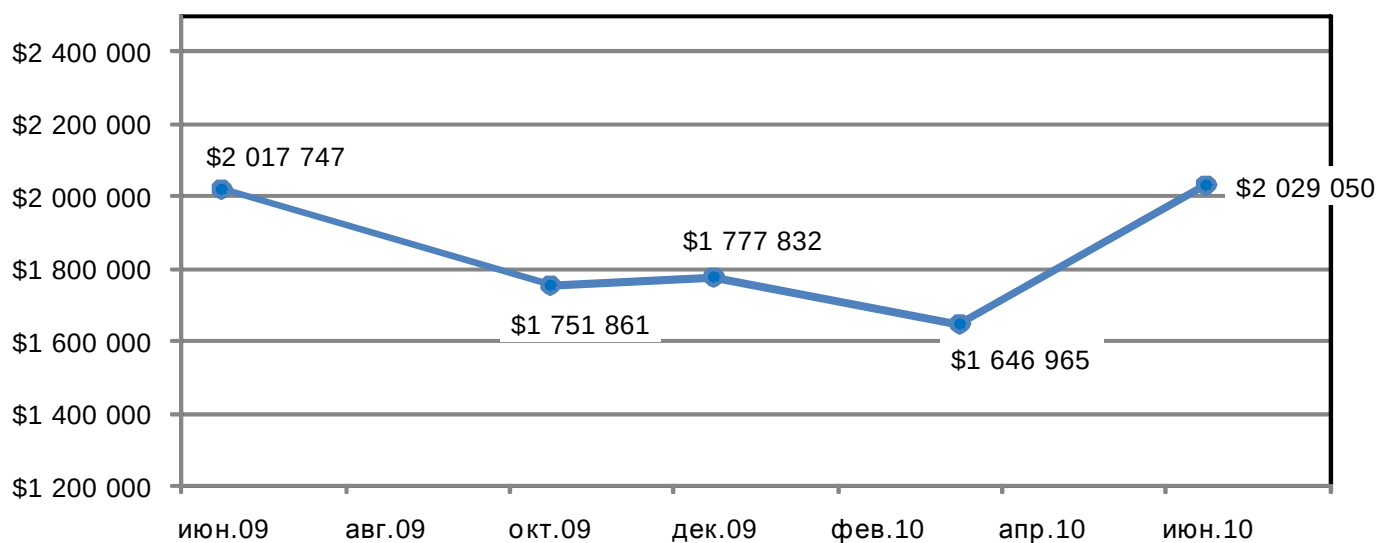


Рисунок 11. Динамика средневзвешенной стоимости коттеджей (39 поселков, включая мультиформатные)

Согласно приведенному графику в настоящее время наблюдается рост средневзвешенной стоимости коттеджей. Показатель изменился на 23% за последний квартал. Рост обусловлен введением в базу дополнительных поселков, а также вымыванием предложения наименьших по площади и стоимости объектов.

² В период до 2009 г. динамика средней стоимости 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 презентативным параметром является средневзвешенная стоимость, которая учитывает не только количество проектов, но также и количество непроданных домовладений в каждом проекте.

3.2. Таунхаусы

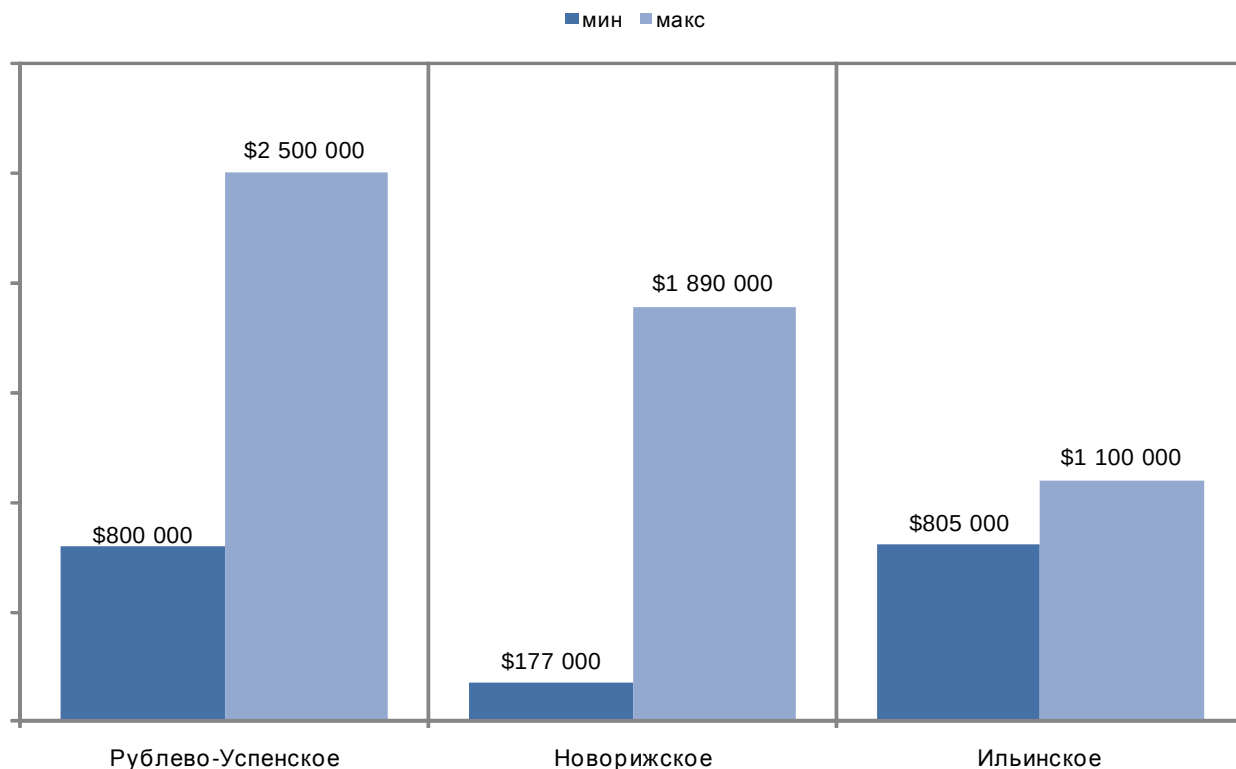


Рисунок 12. Минимальная и максимальная стоимость таунхаусов в зависимости от направления (23 поселка, включая мультиформатные)

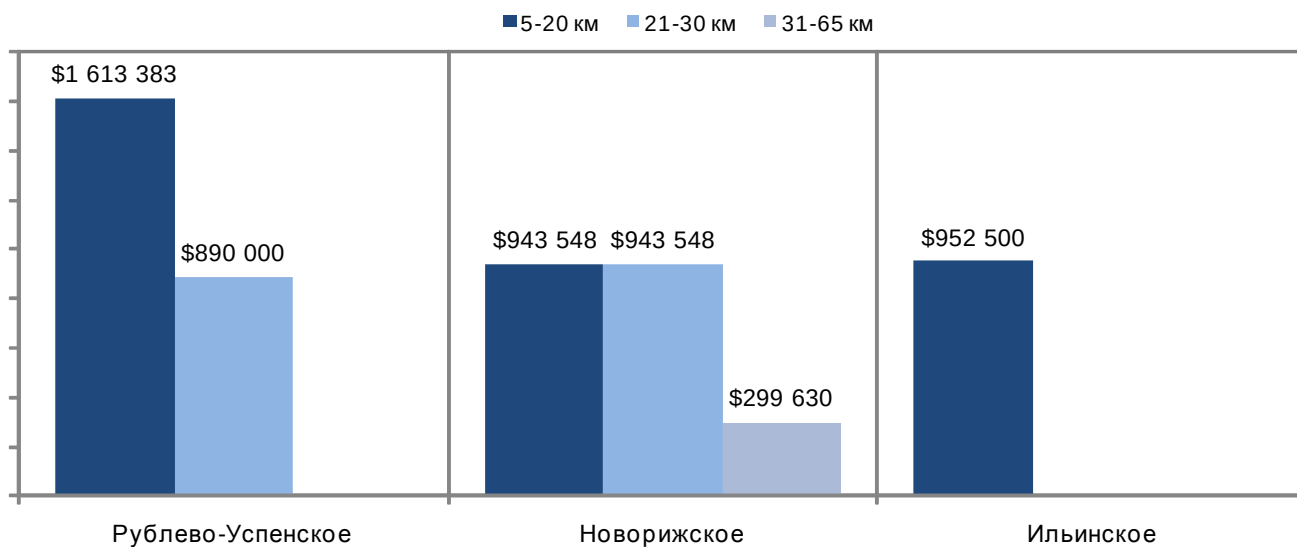


Рисунок 13. Распределение средневзвешенной стоимости таунхаусов в зависимости от удаленности от МКАД (23 поселка, включая мультиформатные)

Таунхаусы, предлагаемые на Ильинском шоссе, сосредоточены на расстоянии 5-20 км от МКАД. Что же касается Рублево-Успенского шоссе и Новорижского шоссе, то здесь таунхаусы можно встретить и на расстоянии 21-65 км от МКАД.

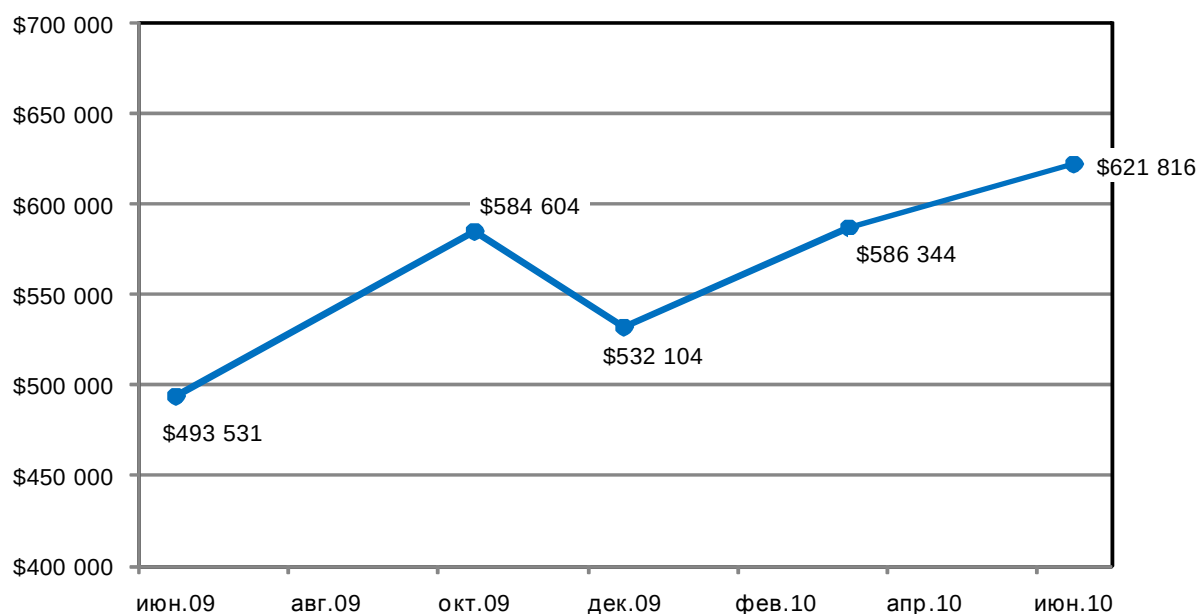


Рисунок 14. Динамика средневзвешенной стоимости таунхаусов (23 поселка, включая мультиформатные)

В настоящее время мы наблюдаем рост средневзвешенной цены (на 6,05 %). Данное увеличение произошло за счет добавления в базу, ранее не представленного в ней поселка «Новое Лапино», где стоимость таунхауса достигает до \$2 250 000. В целом, цены в большинстве поселков снизились за счет роста курса долларов за указанный период.³

3.3. Квартыры

Стоимость предлагаемых квартир колеблется в диапазоне \$143 000-\$380 000 (\$2 600-\$3 600 за 1 кв.м.).

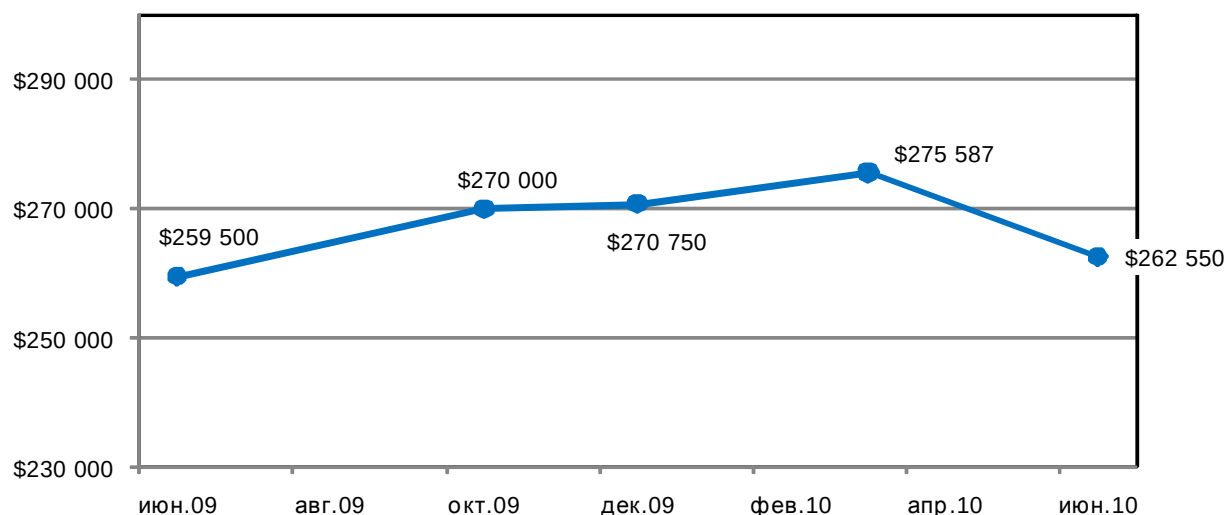


Рисунок 15. Динамика средневзвешенной стоимости квартир (2 поселка, включая мультиформатные)

Наблюдается снижение средневзвешенной стоимости продажи загородных квартир по сравнению первым кварталом 2010 г.,⁴ что связано со снижением цен в проекте «Рублевское предместье», а также с увеличением курса доллара за указанный период.⁵

³ Ряд застройщиков используют рублевые цены при продаже домовладений в своих поселках.

⁴ Роль каждой конкретной квартиры в генеральной совокупности велика, так как размер выборки очень мал (всего 2 поселка).

3.4. Земельные участки без подряда с коммуникациями.

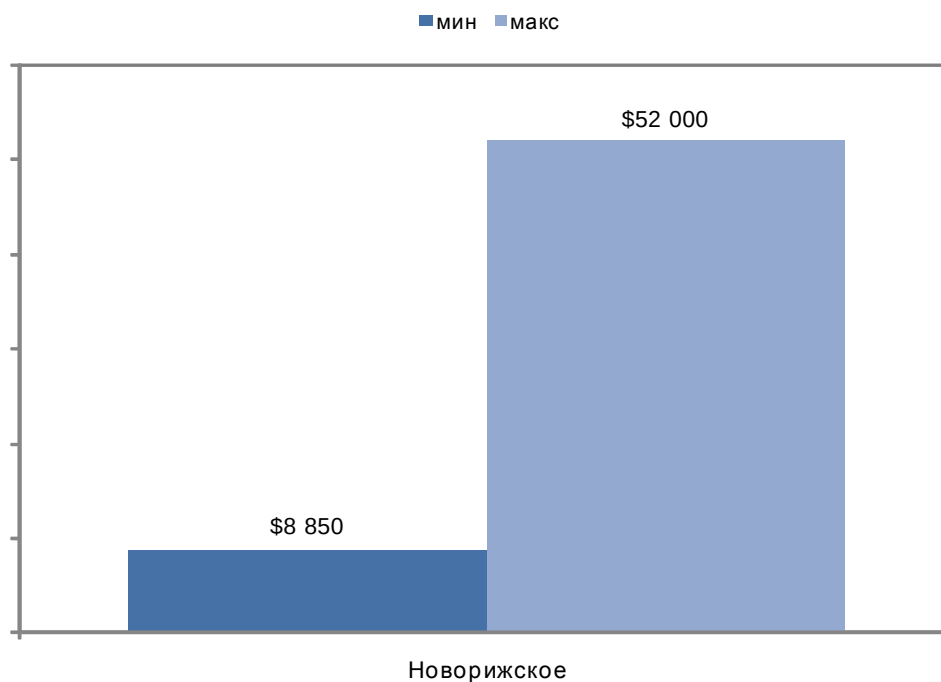


Рисунок 16. Минимальная и максимальная стоимость земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от направления.

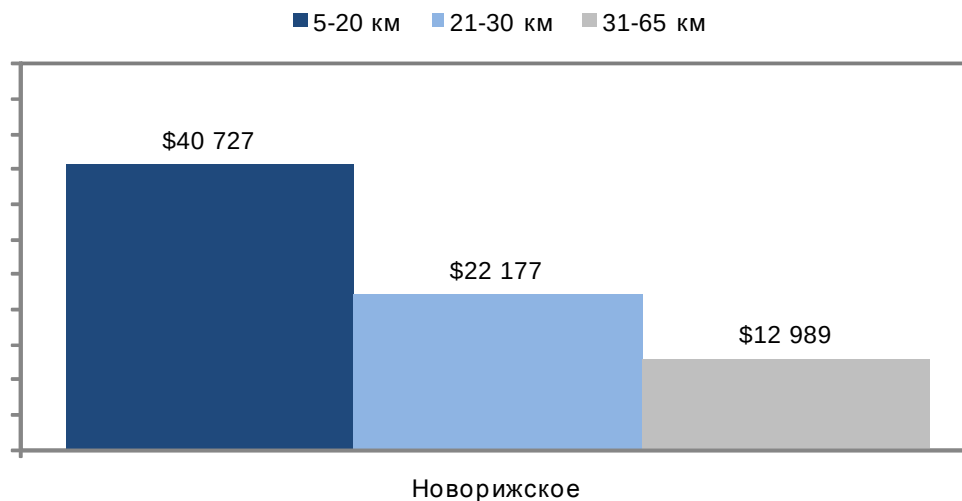


Рисунок 17. Распределение средневзвешенной стоимости земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от удаленности от МКАД

Участки в коттеджных поселках предлагаются на Новорижском шоссе. Ранее участки без подряда также предлагались в поселке «Папушево» (Рублево-Успенское шоссе), в настоящее время реализация проекта приостановлена.

Стоимость подряда на Западном направлении Московской области в настоящее время колеблется в диапазоне: \$800-\$1000 за 1 кв.м. (в зависимости от используемых в строительстве технологий и материалов).

⁵ Ряд застройщиков используют рублевые цены при продаже домовладений в своих поселках.

4. Выводы

- Во втором квартале 2010 года на рынке загородных домовладений Западного направления Московской области наблюдается оживление: продажи домовладений осуществляются в большинстве проектов, активизируются ранее приостановленные проекты.
- Цены на коттеджи за анализируемый период выросли, цены на таунхаусы остались практически неизменными, цены на квартиры снизились по сравнению с первым кварталом 2010 года.
- Некоторые проекты продолжают уходить с рынка («Папушево», «Кленовая роща») из-за отсутствия финансирования стройки.
- Выход новых проектов на рынок Западного направления Московской области приостановился.
- Предложение продолжает постепенно сужаться за счет сокращения числа в представленных на рынке поселков.