



КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

**АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНЫХ
ДОМОВЛАДЕНИЙ
ЗАПАДНОГО НАПРАВЛЕНИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(по итогам второго 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 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 57 проектов, 3 из которых в дальнейшем анализе не учитывались, т.к. продажи в двух из них были закрыты (поселки «Троица» и «Новорижский»), а один в настоящее время заморожен (поселок «Барвиха Village»).

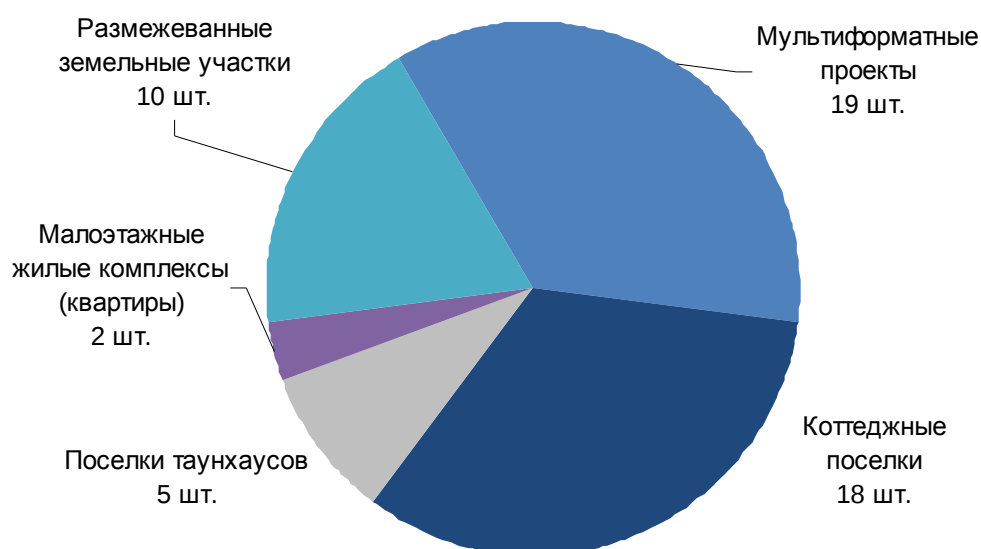


Рисунок 1. Структура выборки (всего 54 проекта)

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.

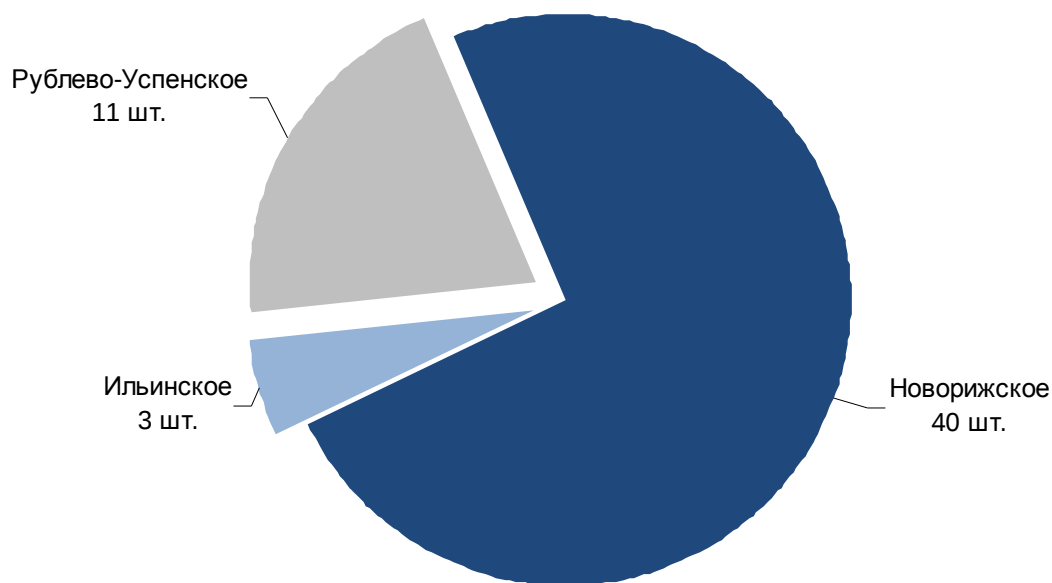


Рисунок 2. Распределение поселков по направлениям (всего 52 проекта)

Во втором квартале 2011 года на рынке загородной недвижимости западного направления Московской области сложилась благоприятная ситуация:

- В большинстве поселков происходят продажи, количество предлагаемых объектов постепенно сокращается.
- В некоторых поселках продажи либо завершены, либо близки к завершению: полностью распроданы поселки «Троица» и «Новорижский»; по несколько домовладений осталось в поселках «Маленькая Италия», «Ильинский квартал», «Светлогорье», «Рублевское Предместье».
- Тем не менее, есть проекты, продажи в которых по каким-то причинам отложены: в поселке «Барвиха Village» строительство и продажи заморожены ориентировочно до сентября-октября 2011 г. из-за проблем с банком, осуществляющим финансирование проекта.²
- В то же самое время происходит выход на рынок новых поселков. В апреле компания Kaskad Family объявила о начале реализации нового проекта коттеджного поселка «Иглово» на 52 км Новорижского шоссе. Также в апреле началась реализация домовладений в поселке комфорт-класса «Green Lane» компании Kingsland в 38 км от МКАД по Новорижскому шоссе. В апреле началась продажа домов и участков в поселке ГК «ИТЕРА» «Павловы озёра» в 14 км от МКАД по Новорижскому шоссе. В мае стартовали продажи участков в поселке «МеждуЛесомиРекой» в 15 км от МКАД по Новорижскому шоссе компании «Велес Капитал Девелопмент». Также в июле управляющая компания «ЗемАктив» начала строительство второй очереди коттеджного поселка «Анютини Глазки», который находится в 63 км от Москвы по Новорижскому шоссе.
- Ряд девелоперов также заявляет о планах по выпуску новых проектов в будущем. Компания Capital Group заявила в мае о планах о строительстве на 80 га в Красногорском районе двух коттеджных поселков. Первый поселок бизнес-класса может быть выведен на рынок уже в текущем году. Компания «Contact real estate» в июле начала распространять информацию о выходе на рынок поселка «Прозорово» в 14 км от МКАД по Ильинскому шоссе.

² <http://www.bfm.ru/realty/2011/08/16/rosbank-i-miel-delajut-vid-chto-sudjatsja.html>

2. Общая информация об объектах

2.1. Распределение поселков по удаленности от МКАД

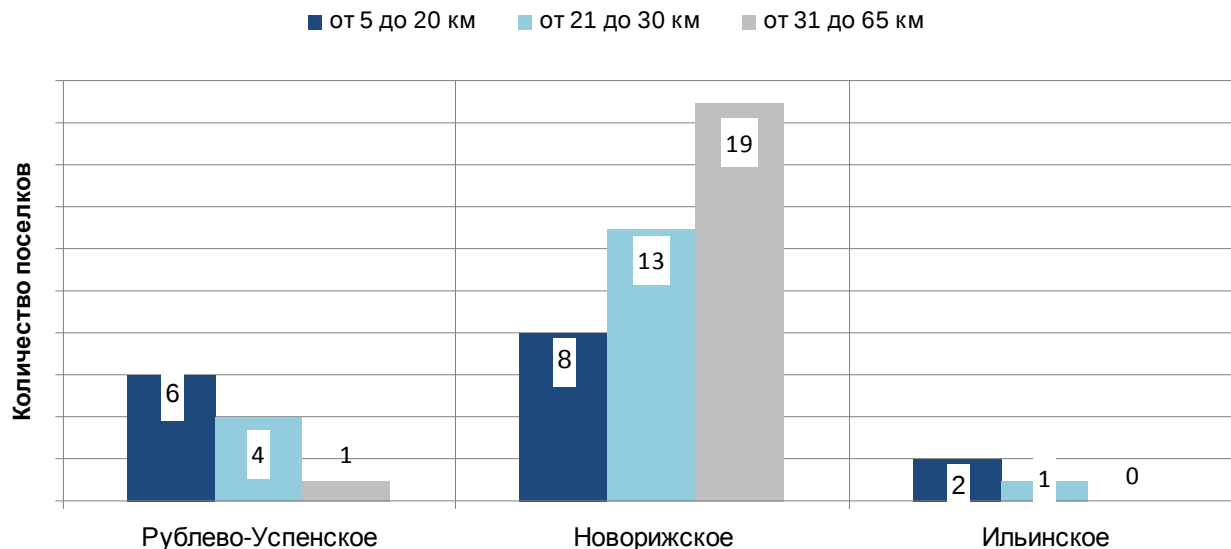


Рисунок 3. Распределение объектов по удаленности от МКАД (всего 54 поселка)

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 100 соток. 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

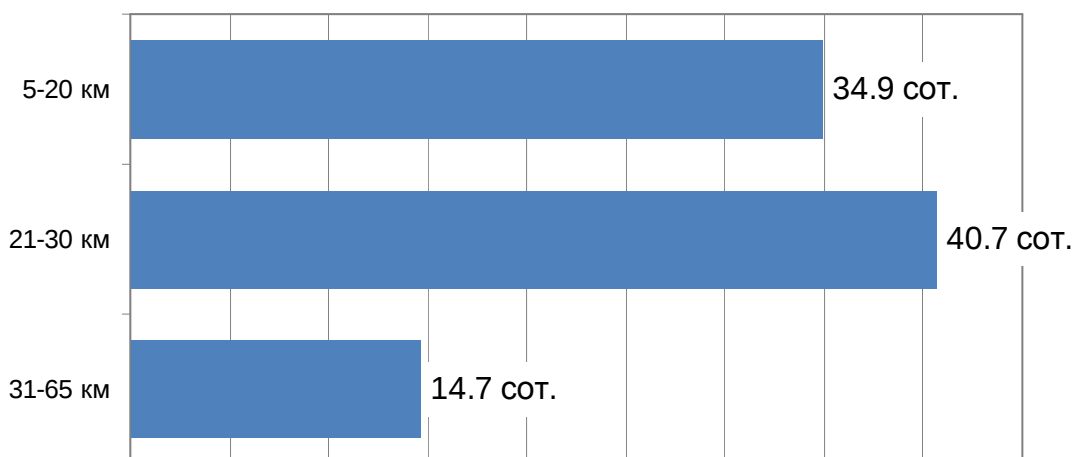


Рисунок 4. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство коттеджей (36 поселков, включая мультиформатные)

Значение показателя для удаленности 5-20 км от МКАД сократилось: с 45.2 соток в первом квартале до 34.9 соток во втором квартале 2011 года. Это обусловлено добавлением в базу нового поселка «Павловы озера», площадь земельных участков в котором находится в диапазоне 6-13

соток, что является нетипичным для предложения на данном направлении до 20 км от МКАД. Практически не изменились значения показателя для удаленности 21-30 км и 31-65 км от МКАД.

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:

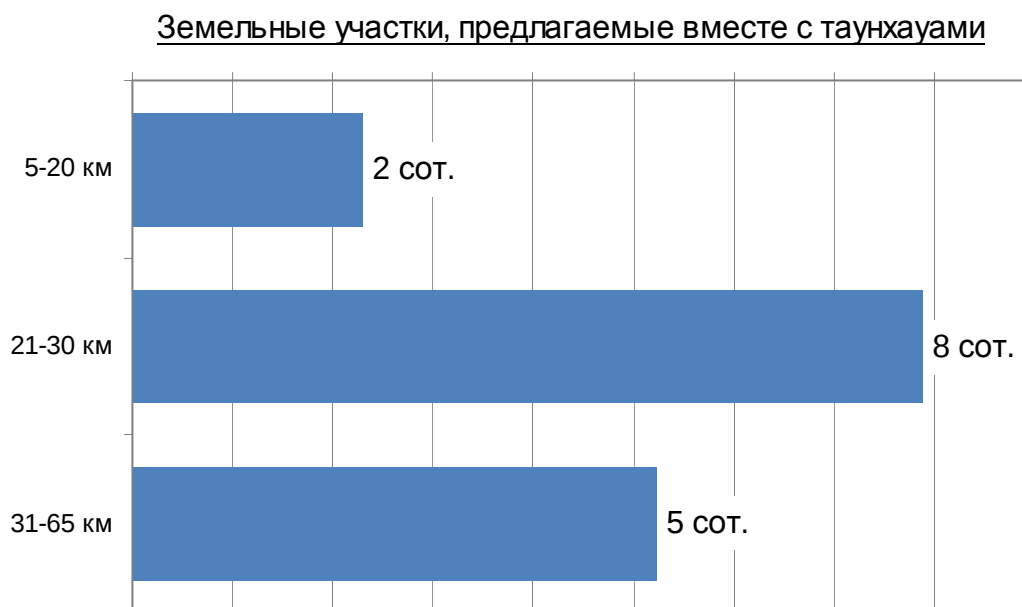


Рисунок 5. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство таунхаусов (16 поселок, включая мультиформатные)

Значение показателя для удаленности 5-20 км от МКАД сократилось: с 4 соток в первом квартале до 2 соток во втором квартале 2011 года. Это обусловлено уходом с рынка таунхаусов с относительно большими участками (до 10 соток в поселке «Ильинский квартал»). Практически не изменились значения показателя для удаленности 21-30 км и 31-65 км от МКАД.

Участки без подряда с коммуникациями.

Площади предлагаемых участков без подряда в организованных коттеджных поселках колеблются в диапазоне от 1 до 145 соток. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади земельных участков предлагаемых без подряда в зависимости от удаленности от МКАД:

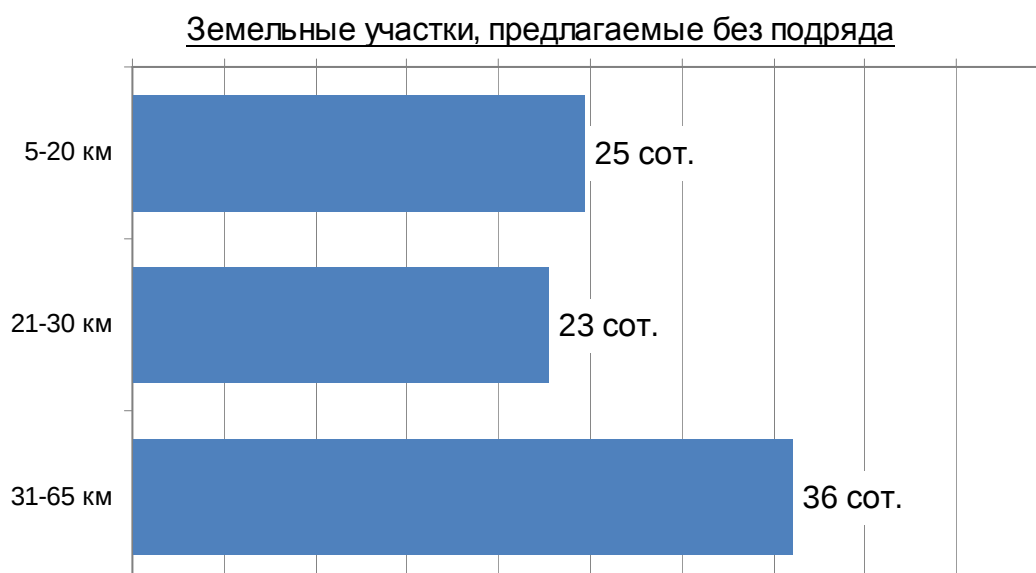


Рисунок 6. Средневзвешенная площадь участков без подряда (23 поселка, включая мультиформатные)

За последний квартал сократилась средняя площадь участков на удалении 5-20 км от МКАД. Это обусловлено добавлением в базу нового поселка «МеждуЛесамиРекой», средняя площадь участков в котором составляет 23 сотки. Средняя площадь участков на удалении от МКАД 21-30 км и 31-65 км от МКАД осталась практически неизменной.

Таким образом, количество поселков, в которых предлагаются участки без подряда продолжает увеличиваться.

2.3. Площади домовладений

Коттеджи.

Площадь предлагаемых коттеджей колеблется в диапазоне от 120 кв.м. до 1800 кв.м. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади коттеджей в поселках в зависимости от удаленности от МКАД:

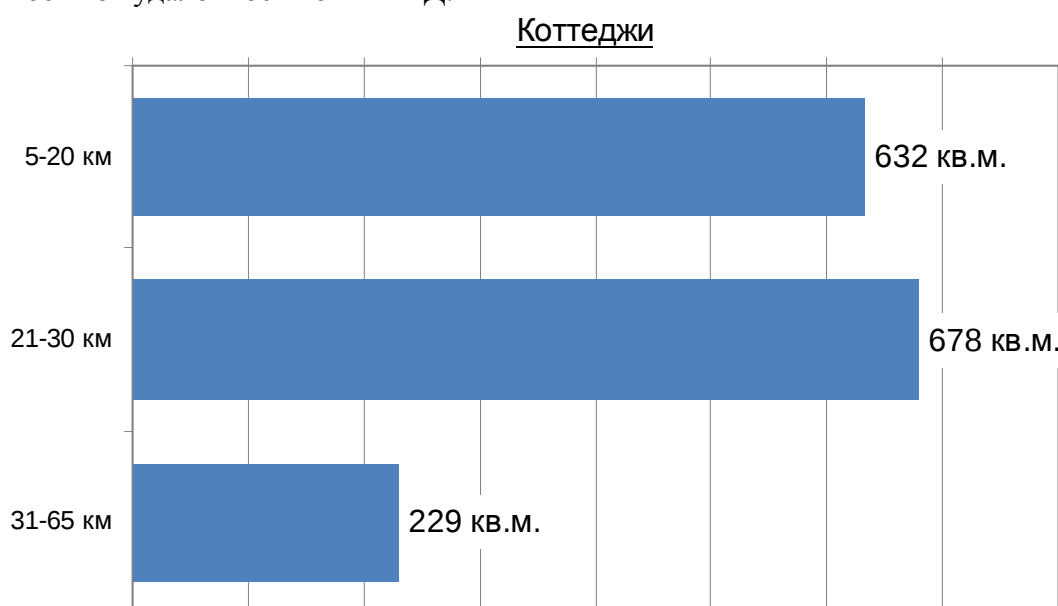


Рисунок 7. Средневзвешенная площадь коттеджей (36 поселков, включая мультиформатные)

Также как и в ситуации с земельными участком под строительство коттеджей, за счет введения в базу нового поселка «Павловы озера», средневзвешенная площадь домовладений на

удаленности 5-20 км от МКАД сократилась с 787 кв.м. в первом квартале 2011 г. до 632 кв.м во втором квартале 2011 г. Площадь коттеджей на удалении 31-65 км от МКАД осталась практически неизменной.

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 эксклюзивные 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 70 кв.м. до 484 кв.м.

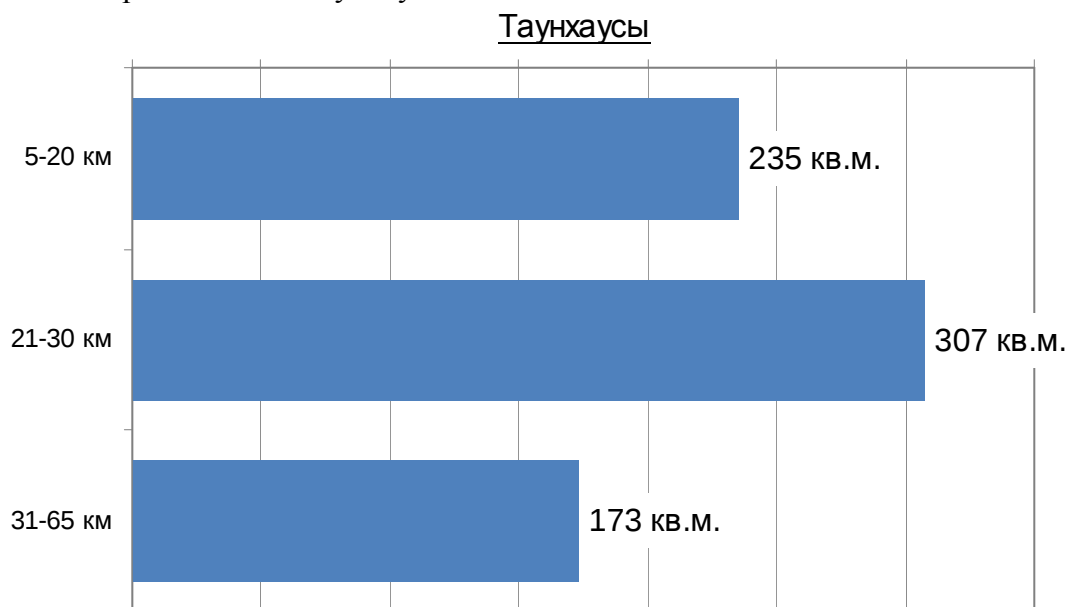


Рисунок 8. Средневзвешенная площадь таунхаусов (16 поселок, включая мультиформатные)

Значение показателя для удаленности 5-20 км от МКАД сократилось: с 292 кв.м. в первом квартале до 235 кв.м. во втором квартале 2011 года. Как и в случае с земельными участками под строительство таунхаусов это обусловлено уходом с рынка наиболее больших домовладений. Практически не изменились значения показателя для удаленности 21-30 км и 31-65 км от МКАД.

Квартиры.

Площадь предлагаемых загородных квартир колеблется в диапазоне от 40 кв.м. («Павлово 2») до 121 кв.м. («Рублевское предместье»). Во втором квартале 2011 г. в базу был внесён жилой комплекс «Горки-8», площадь квартир в котором составляет 62-116 кв.м.

3. Цена домовладений

Представленная в данном разделе информация относительно цен домовладений приведена на конец второго квартала 2011 г. с учетом специальных предложений и официально заявляемых скидок. В настоящее время скидки и специальные предложения практически отсутствуют. В отдельных случаях озвучивается возможность небольшой скидки при 100 % оплате.

3.1. Коттеджи

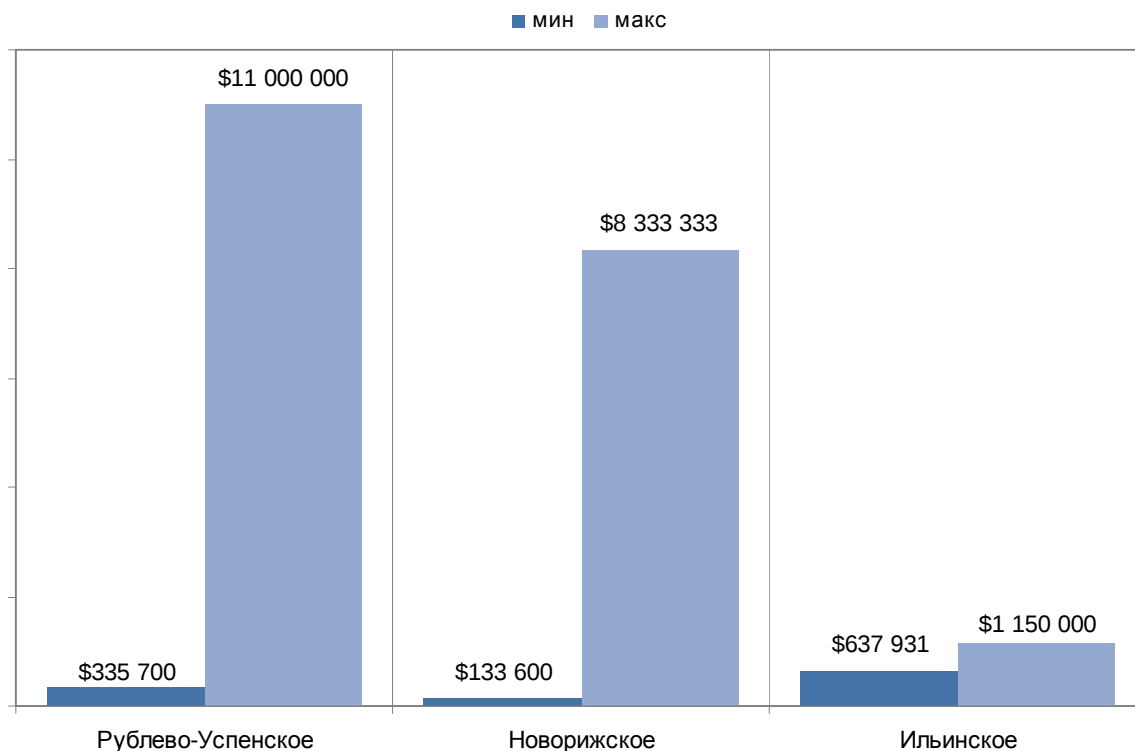


Рисунок 9. Минимальная и максимальная цена коттеджей в зависимости от направления (36 поселков, включая мультиформатные)

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

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:

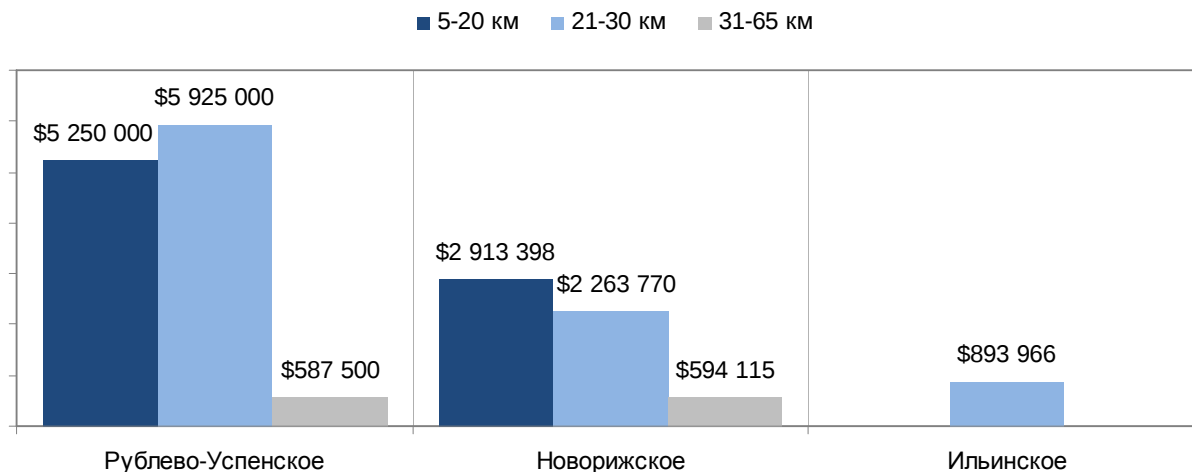


Рисунок 10. Распределение средневзвешенной цены коттеджей в зависимости от удаленности от МКАД (36 поселков, включая мультиформатные)

Приведенный ниже график иллюстрирует динамику средневзвешенной³ заявляемой застройщиками цены (с учетом официально предоставляемых скидок и специальных предложений) за период с июня 2009 г. по июнь 2011 г.

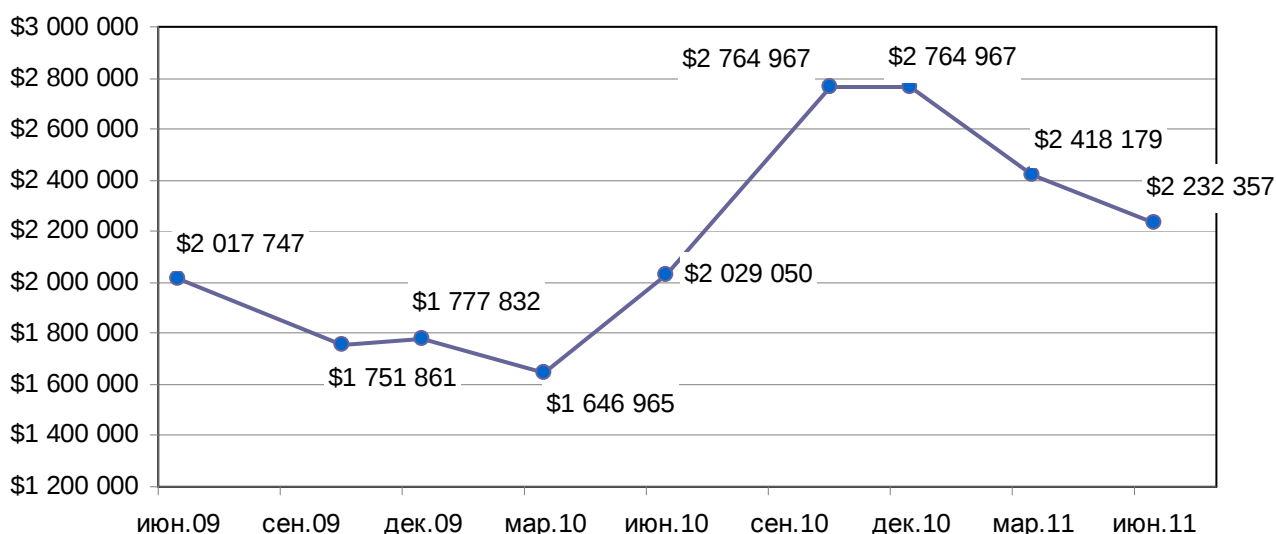


Рисунок 11. Динамика средневзвешенной цены коттеджей (36 поселков, включая мультиформатные)

Согласно приведенному графику в настоящее время наблюдается снижение средневзвешенной цены коттеджей. Показатель изменился на 7,7 % за последний квартал. Снижение обусловлено введением в базу поселка «Павловы озера» с невысокой ценой домовладений.

Не смотря на снижение средневзвешенной цены коттеджей по направлению в целом, в ряде поселков, степень готовности которых близка к 100 %, застройщики так же как и в первом квартале 2011 г. изменяют ценовую политику в сторону увеличения цен.

³ 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 презентативным параметром является средневзвешенная цена, которая учитывает не только количество проектов, но также и количество непроданных домовладений в каждом проекте.

3.2. Таунхаусы

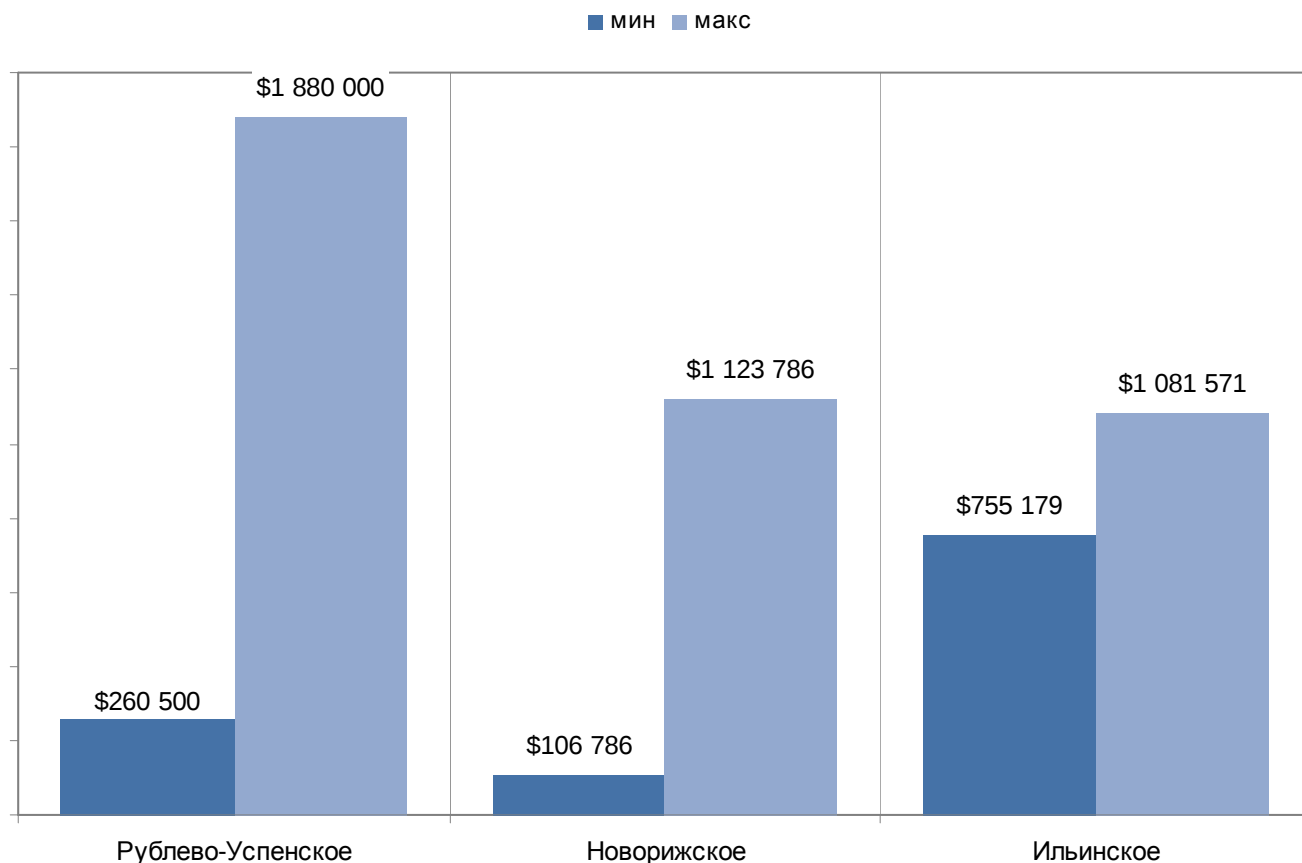


Рисунок 12. Минимальная и максимальная цена таунхаусов в зависимости от направления (16 поселок, включая мультиформатные)

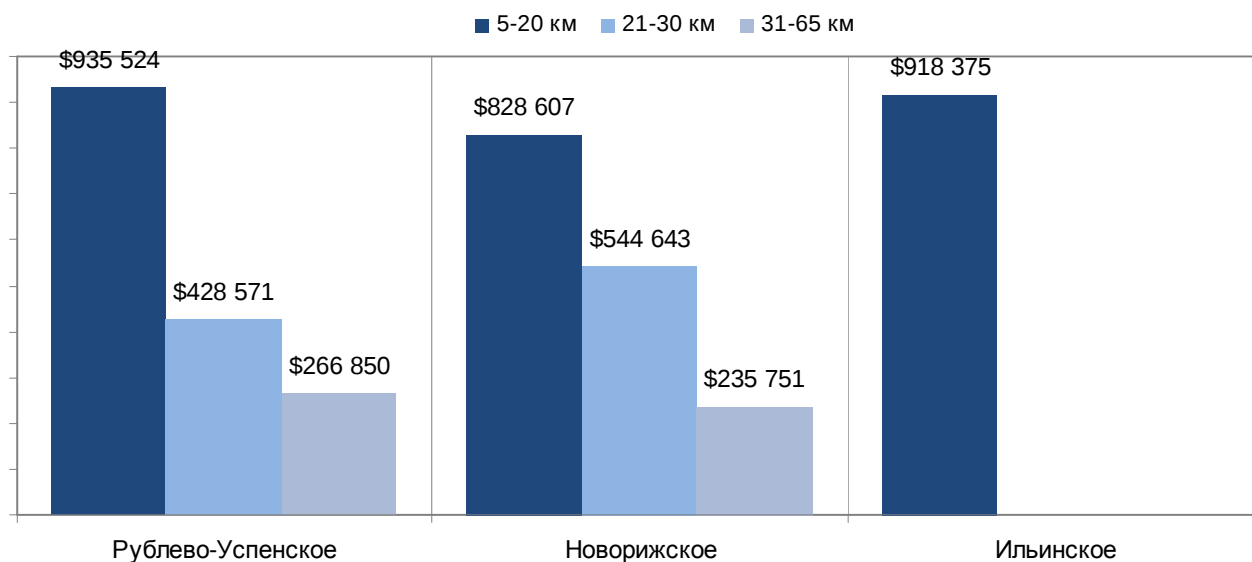


Рисунок 13. Распределение средневзвешенной цены таунхаусов в зависимости от удаленности от МКАД (16 поселков, включая мультиформатные)

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 5-65 км от МКАД.

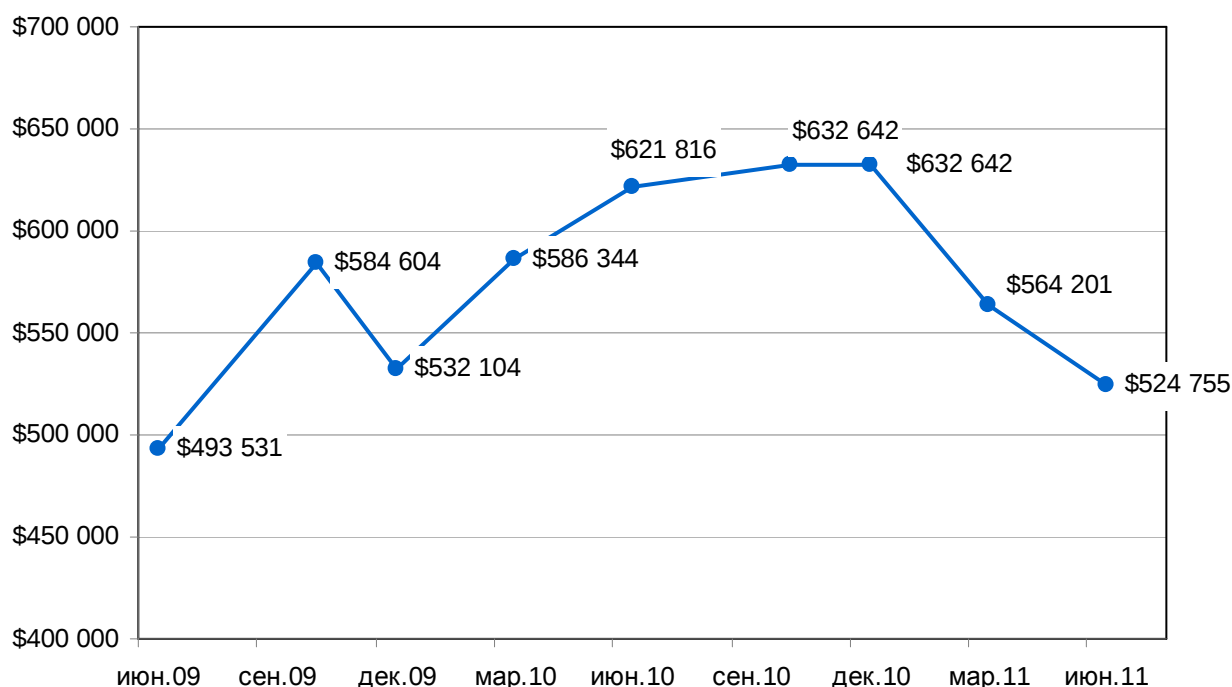


Рисунок 14. Динамика средневзвешенной цены таунхаусов (16 поселков, включая мультиформатные)

В настоящее время мы наблюдаем снижение средневзвешенной цены (~ на 7 %). Данное изменение обусловлено частными факторами - уход из продажи таунхаусов больших площадей, цены на которые были выше средних.

3.3. Квартир

Цена предлагаемых квартир колеблется в диапазоне \$156 000-\$424 000 (\$3 300-\$4 000 за 1 кв.м.).

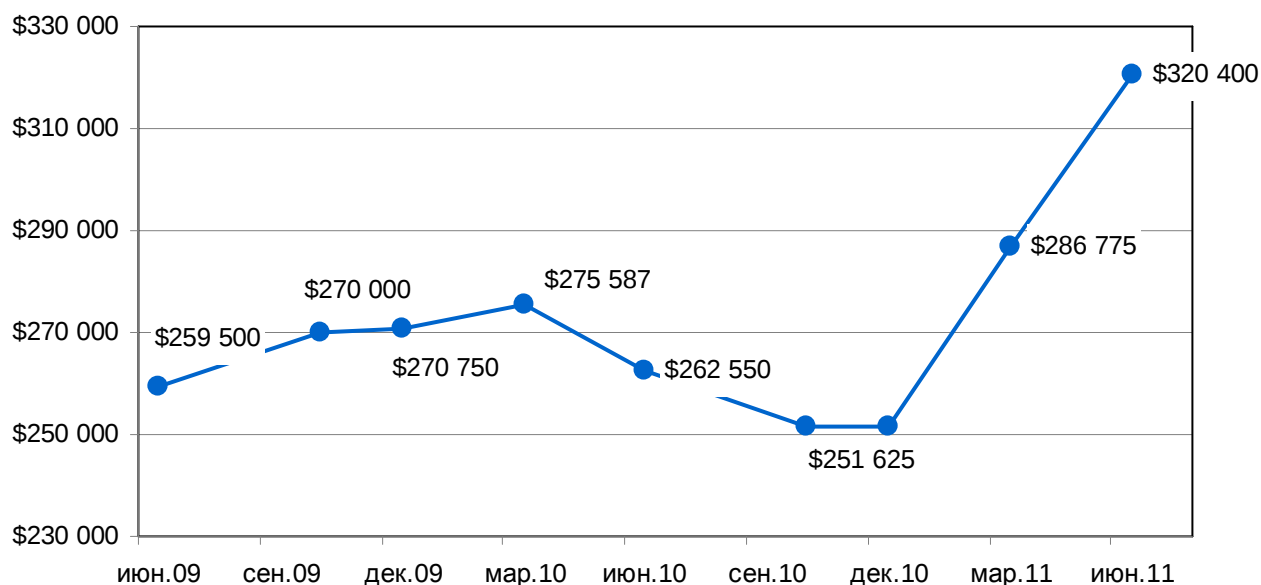


Рисунок 15. Динамика средневзвешенной цены квартир (3 поселка, включая мультиформатные)

Наблюдается рост средневзвешенной цены продажи загородных квартир по сравнению с концом 2010 г. (на 11,5 %).⁴ Рост средневзвешенной цены обусловлен добавлением в базу ЖК «Горки-8», цена квартир в котором выше, чем в ранее анализированных ЖК.

3.4. Земельные участки без подряда с коммуникациями.

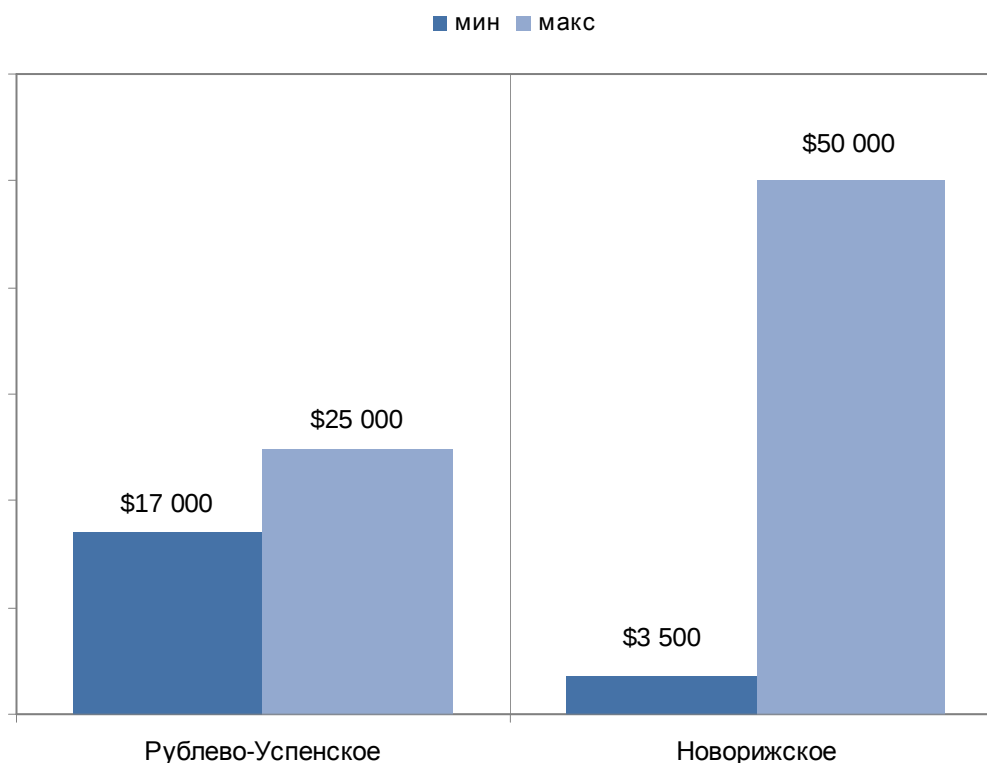


Рисунок 16. Минимальная и максимальная цена земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от направления (23 поселка, включая мультиформатные).

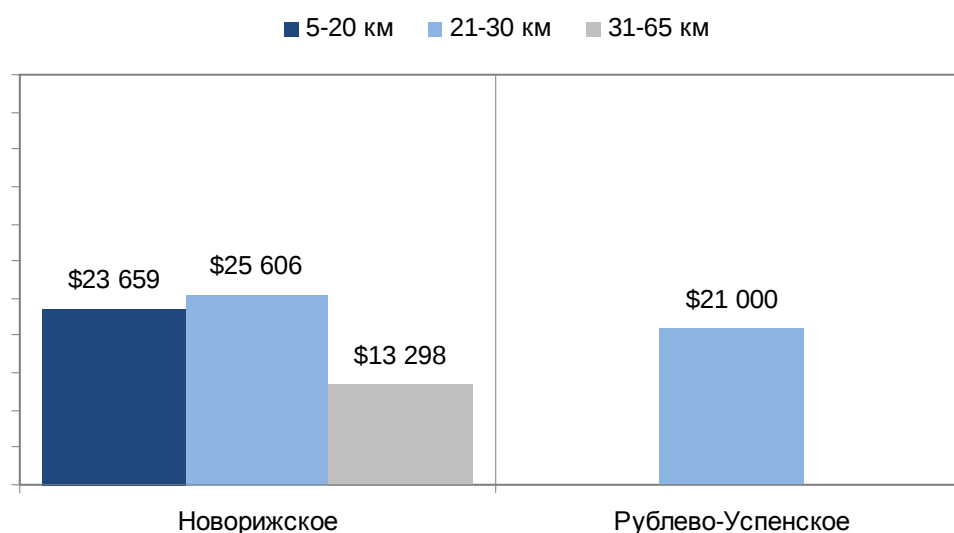


Рисунок 17. Распределение средневзвешенной цены земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от удаленности от МКАД (23 поселка, включая мультиформатные)

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

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: \$900-\$1000 за 1 кв.м. (в зависимости от используемых в строительстве технологий и материалов).

4. Выводы

- Во втором квартале 2011 года на рынке загородных домовладений Западного направления Московской области сложилась благоприятная ситуация: продажи домовладений осуществлялись в большинстве поселков, на рынок выводились новые проекты.
- Были завершены продажи в нескольких поселках: «Новорижский», «Троица».
- На рынок были выведены новые проекты: «Иглово», «Green Lane», «Павловы озера», «МеждуЛетомиРекой» и «Анютины глазки». Причем, если большинство новых поселков находятся на 50-65 км от МКАД по Новорижскому шоссе и относятся к «эконом» и «комфорт» классу, что типично для такого удаления, то поселок «Павловы озёра» выбивается из общего ряда, т.к. это первый поселок «комфорт» класса, расположенный так близко к МКАД (14 км по Новорижскому шоссе).
- Согласно информации СМИ, выход на рынок новых проектов продолжится в Зем-4ом кварталах 2011 г.
- Количество поселков, в которых предлагаются участки без подряда продолжает увеличиваться.
- Цены на коттеджи и таунхаусы за анализируемый период снизились, цены на квартиры выросли, а на земельные участки остались неизменными по сравнению с первым кварталом 2011 года.
- Есть проект, продажи в котором отложены. Это поселок «Барвиха Village» - строительство и продажи заморожены ориентировочно до сентября-октября 2011 г. из-за проблем с банком, осуществляющим финансирования проекта.
- В то же самое время предложение наиболее ликвидных объектов продолжает постепенно сужаться.