



КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

**АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНЫХ
ДОМОВЛАДЕНИЙ
ЗАПАДНОГО НАПРАВЛЕНИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(по итогам первого 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 поселки¹ с домовладениями, предлагаемыми застройщиками 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 49 проектов.

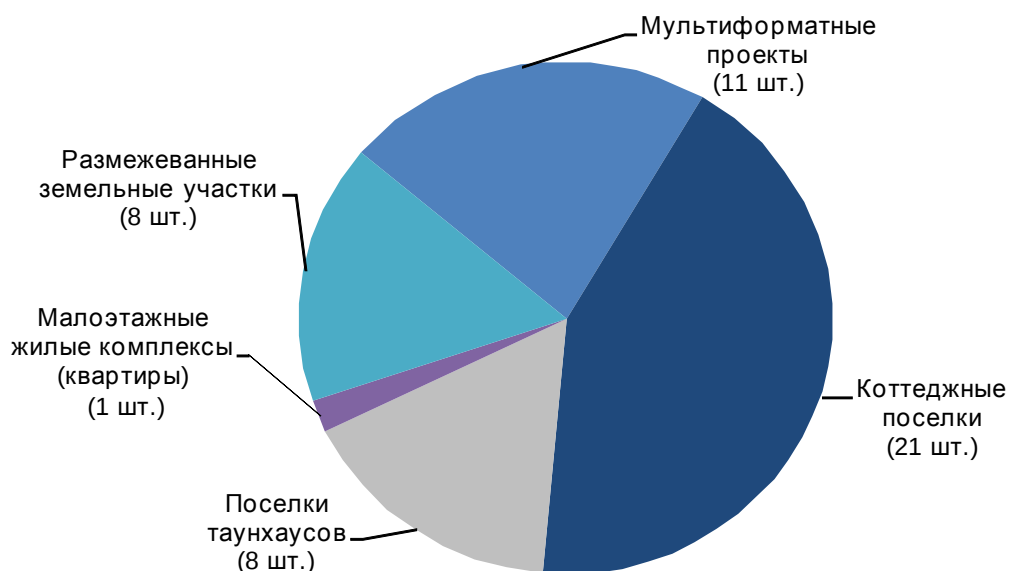


Рисунок 1. Структура выборки (всего 49 проектов)

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 При выборе объектов не учитывалась стадия готовности.

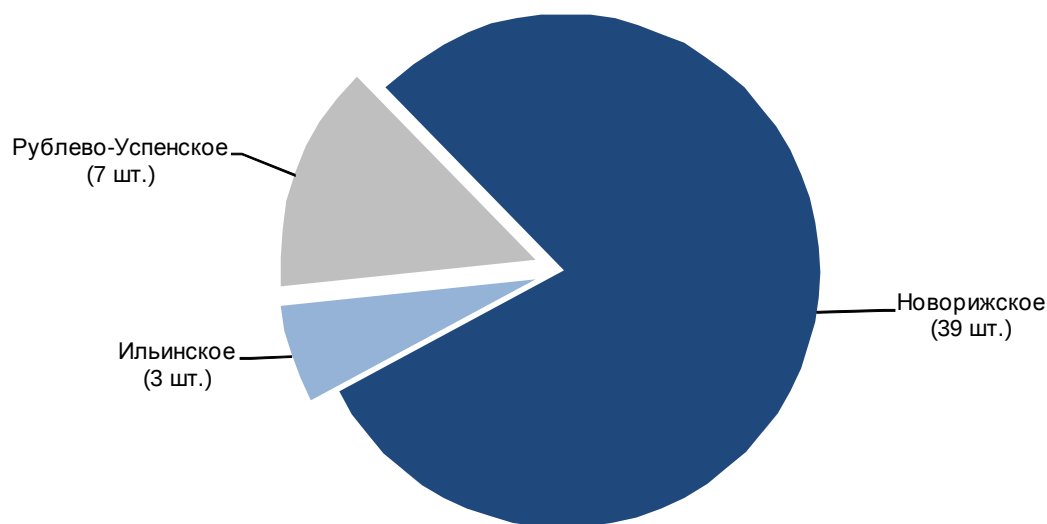


Рисунок 2. Распределение поселков по направлениям (всего 49 проектов)

Ближе к концу первого квартала 2010 года на рынке загородной недвижимости Западного направления Московской области наблюдалось небольшое оживление:

- Активизировалась деятельность застройщиков по текущим проектам. В марте компания «Vesco group» провела ребрендинг своих проектов, создав проект «Русская деревня», который объединил ранее отдельные поселки «Гринбург» и «Padikoff». Были закрыты первичные продажи в поселке «Лесавино», 50 км Новорижского шоссе. Компания «Инком» начала осуществлять продажи во второй очереди поселка «Новорижский».

- На рынке появилось несколько новых предложений. «Rodex group» заявил о планах на строительство второй очереди поселка «Звенигорье» - «Звенигорье-2» на 60 км Новорижского шоссе, но продажи в проекте планируется открыть позднее. Начались продажи в новом поселке таунхаусов «Sunny dale» на 47 км Новорижского шоссе. О масштабных планах дальнейшего освоения крупных земельных наделов на Новорижском направлении (до 30 км) в марте заявила компания «Инком».

2. Общая информация об объектах

2.1. Распределение поселков по удаленности от МКАД

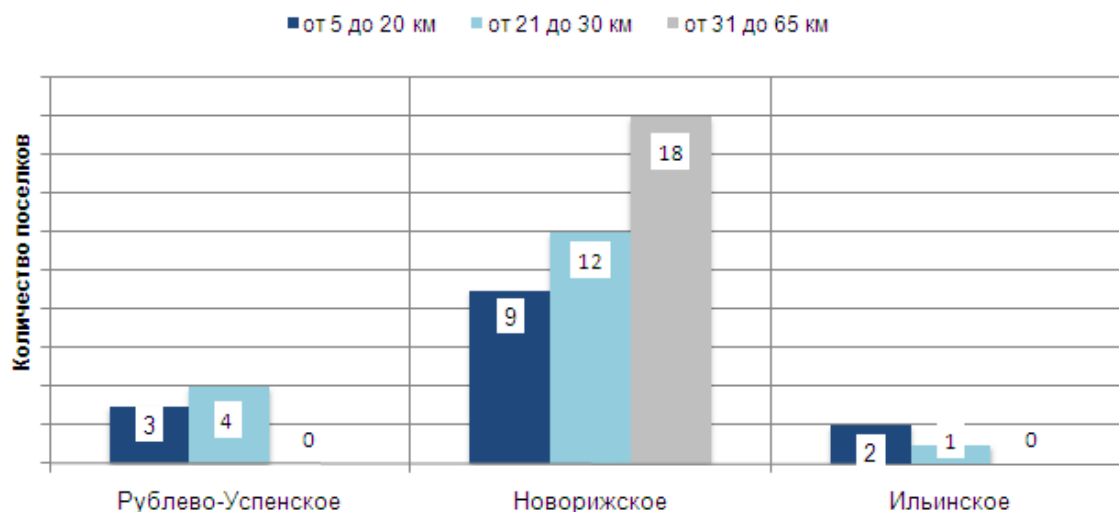


Рисунок 3. Распределение объектов по удаленности от МКАД (всего 49 поселков)

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 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

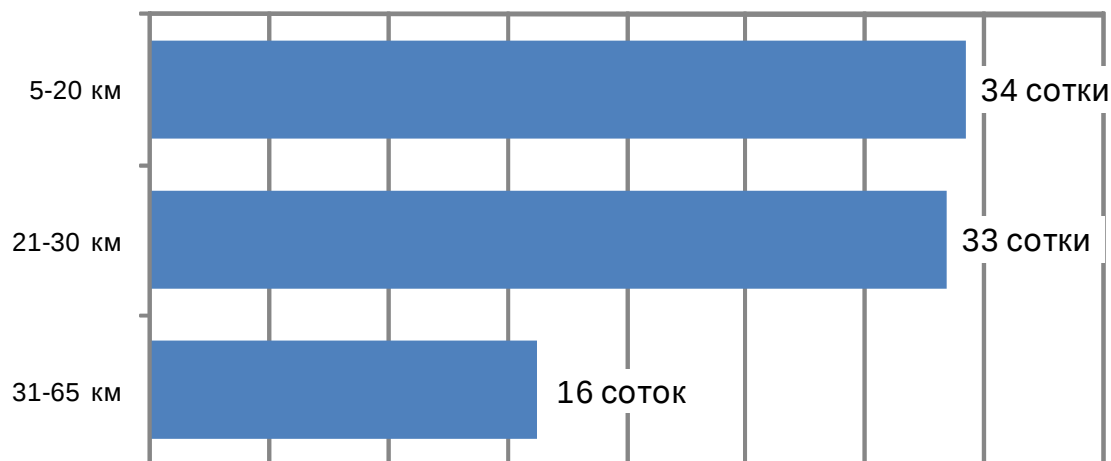


Рисунок 4. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство коттеджей (32 поселка, включая мультиформатные)

Данный показатель остался практически неизменным по отношению к его значению на декабрь 2009 года.

Таунхаусы.

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

Земельные участки, предлагаемые вместе с таунхаусами

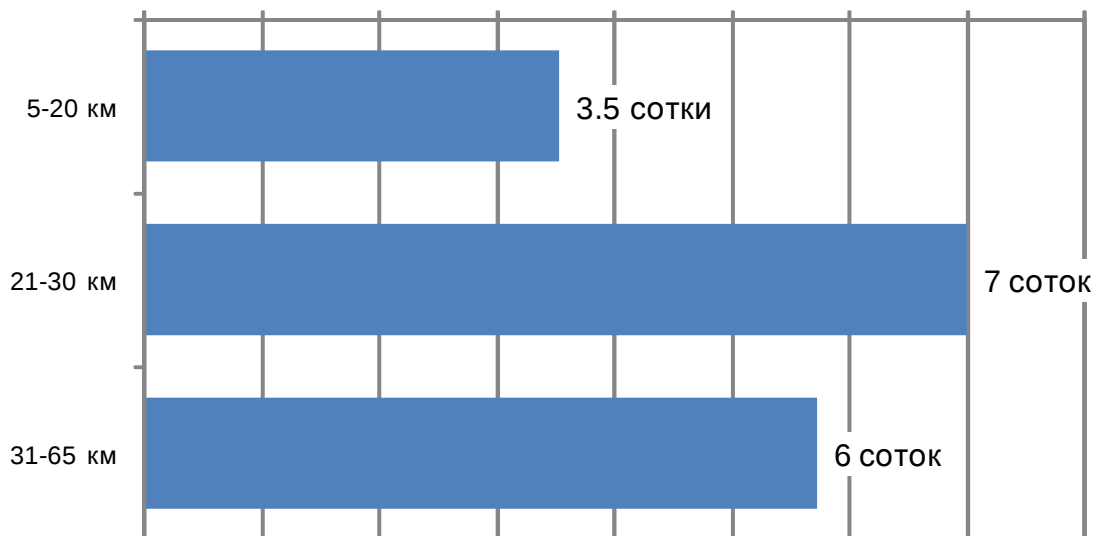


Рисунок 5. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство таунхаусов (19 поселков, включая мультиформатные)

Данный показатель остался практически неизменным по отношению к его значению на декабрь 2009 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:

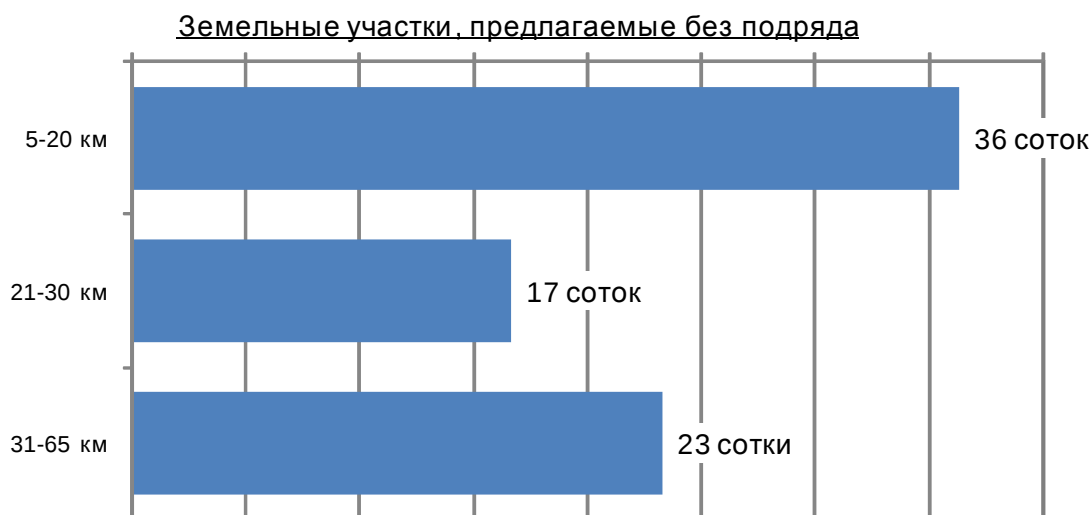


Рисунок 6. Средневзвешенная площадь коттеджей (17поселков, включая мультиформатные)

За последний квартал средняя площадь участков осталась практически неизменной.

2.3. Площади домовладений

Коттеджи.

Площадь предлагаемых коттеджей колеблется в диапазоне от 200 кв.м. до 939 кв.м. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади коттеджей в поселках в зависимости от удаленности от МКАД:

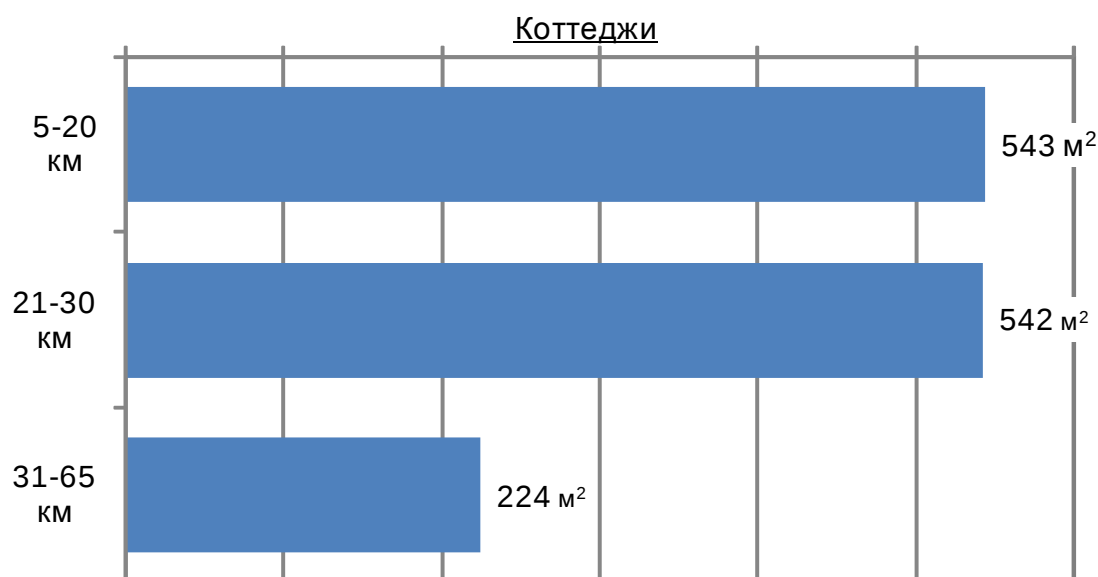


Рисунок 7. Средневзвешенная площадь коттеджей (32 поселка, включая мультиформатные)

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.

Стоит отметить, что средневзвешенная площадь домовладений (независимо от удаленности) постепенно увеличивается, это связано с вымываем предложением наиболее ликвидных объектов наименьшей площади.

Таунхаусы.

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

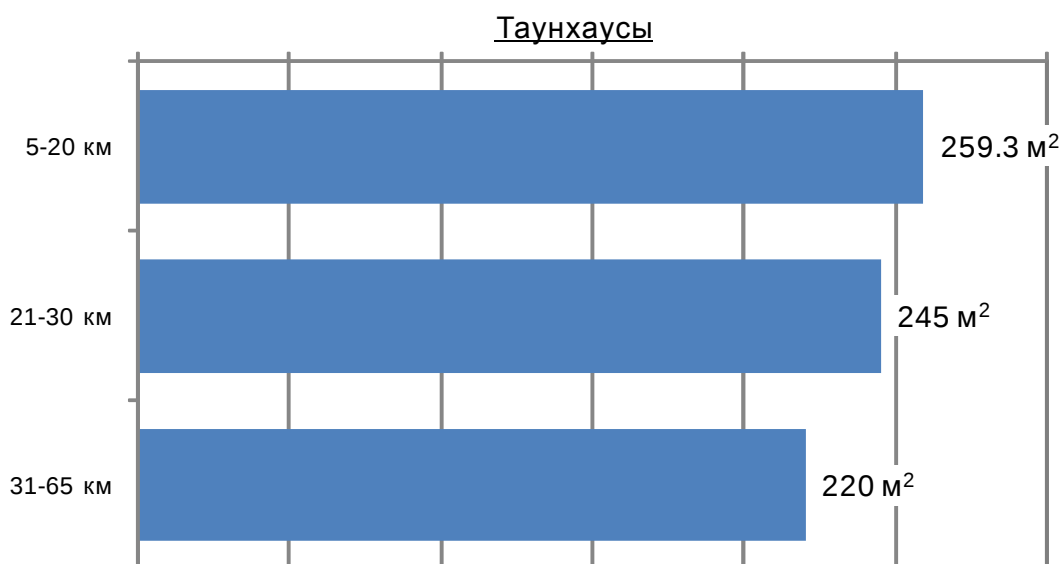


Рисунок 8. Средневзвешенная площадь таунхаусов (19 поселков, включая мультиформатные)

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 первого квартала 2010 г. с учетом официально заявляемых скидок. Стоит отметить, что, количество застройщиков, готовых открыто давать скидки, значительно сократилось по сравнению с 2009 г.

3.1. Коттеджи

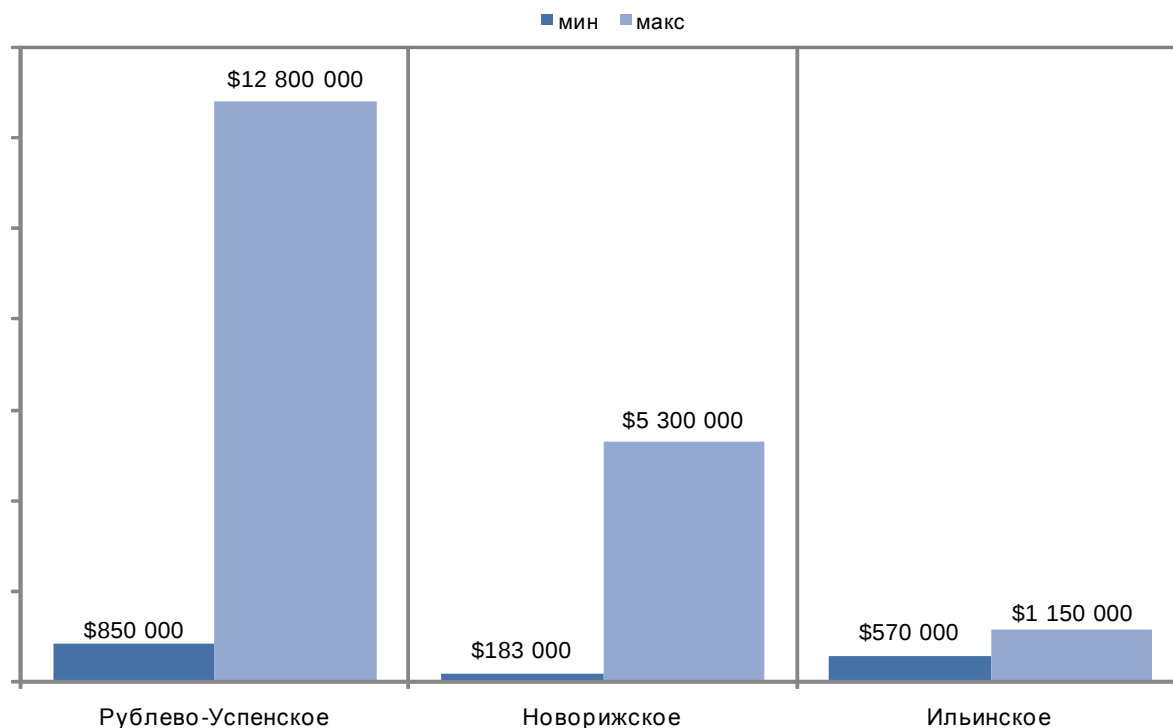


Рисунок 9. Минимальная и максимальная стоимость коттеджей в зависимости от направления (32 поселка, включая мультиформатные)

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:

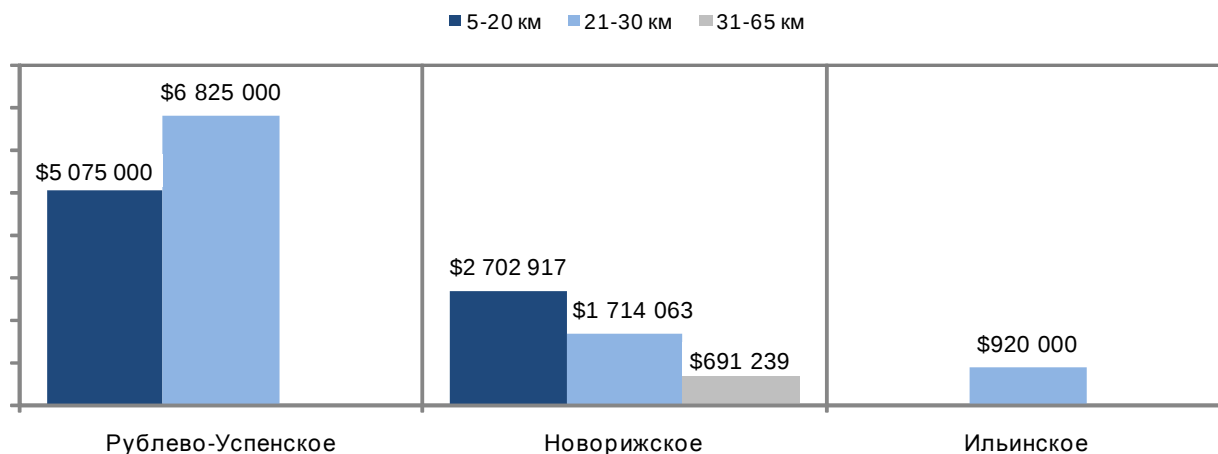


Рисунок 10. Распределение средневзвешенной стоимости коттеджей в зависимости от удаленности от МКАД (32 поселка, включая мультиформатные)

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

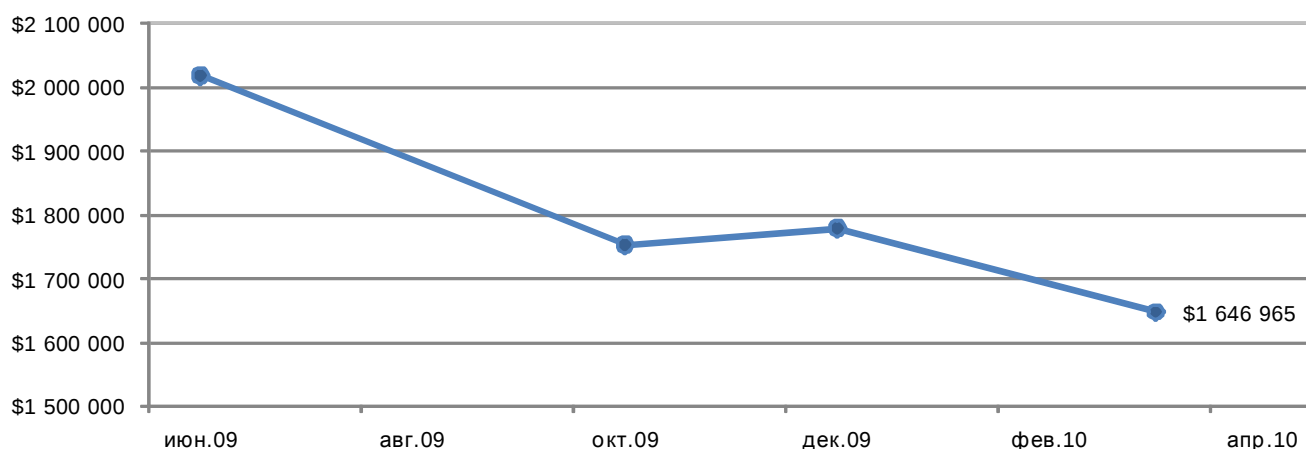


Рисунок 11. Динамика средневзвешенной стоимости коттеджей (32 поселка, включая мультиформатные)

Согласно приведенному графику в настоящее время наблюдается снижение средневзвешенной стоимости коттеджей. Показатель изменился на 7% за последний квартал. Снижение проявляется в дифференциации рядом застройщиков ценового предложения внутри проектов (скидки на отдельные домовладения (спецпредложения)).

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

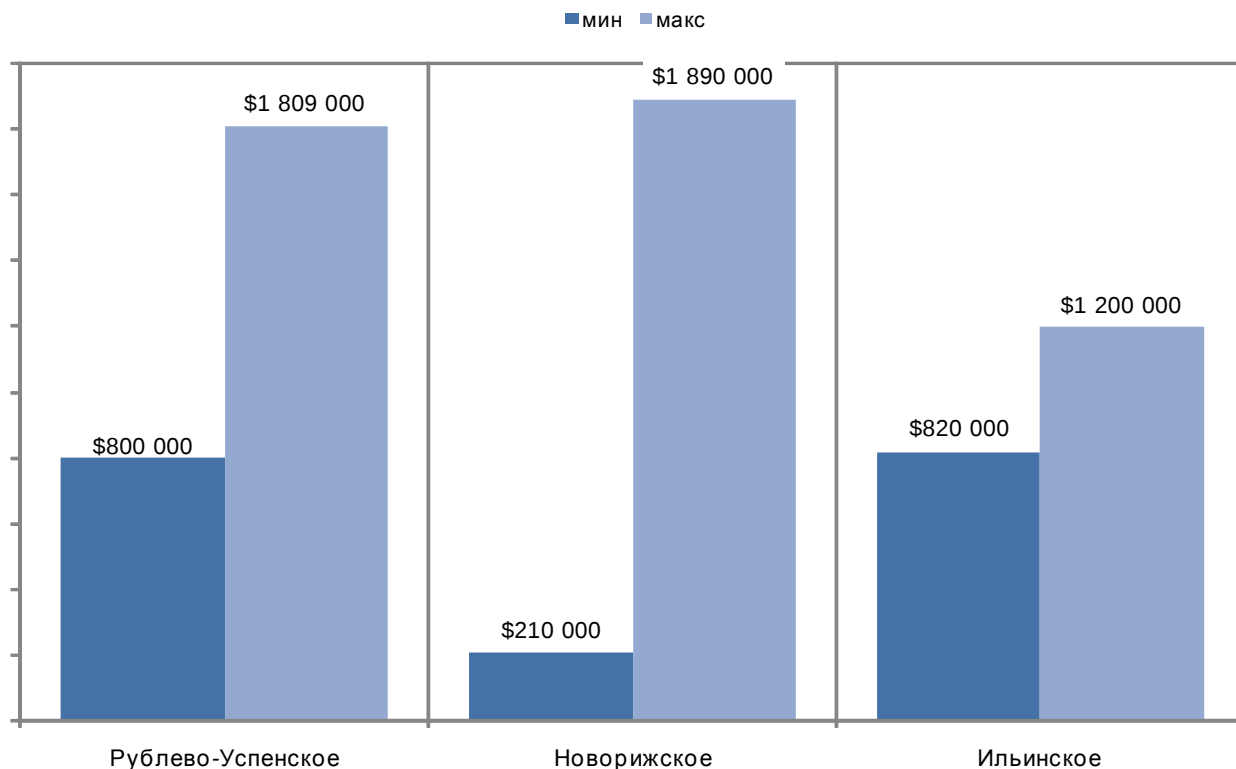


Рисунок 12. Минимальная и максимальная стоимость таунхаусов в зависимости от направления (19 поселков, включая мультиформатные)

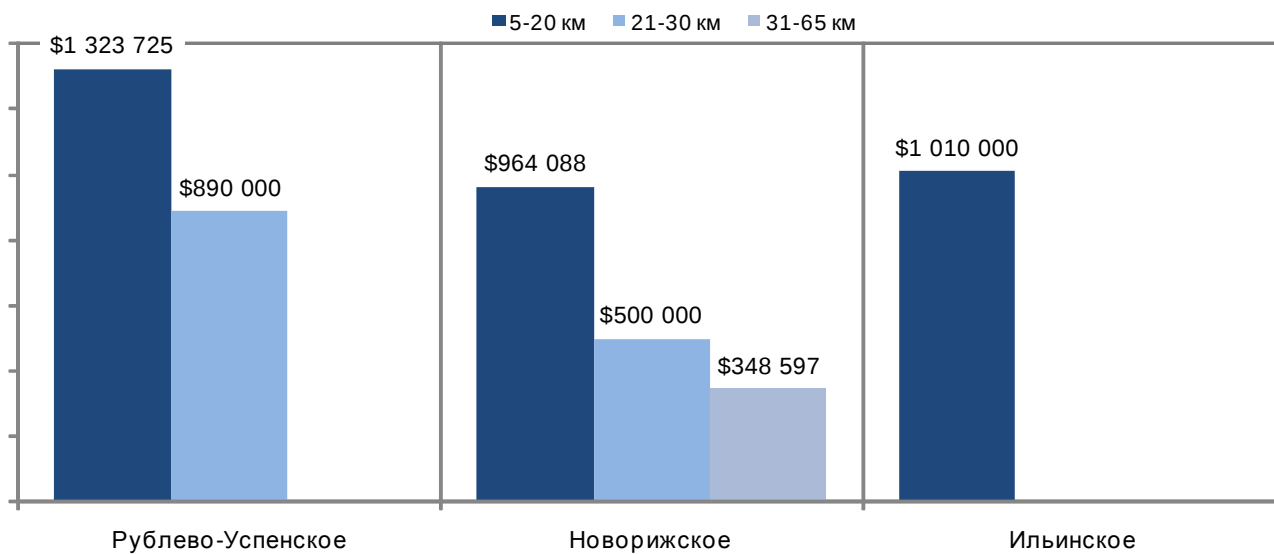


Рисунок 13. Распределение средневзвешенной стоимости таунхаусов в зависимости от удаленности от МКАД (19 поселков, включая мультиформатные)

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 21-65 км от МКАД.

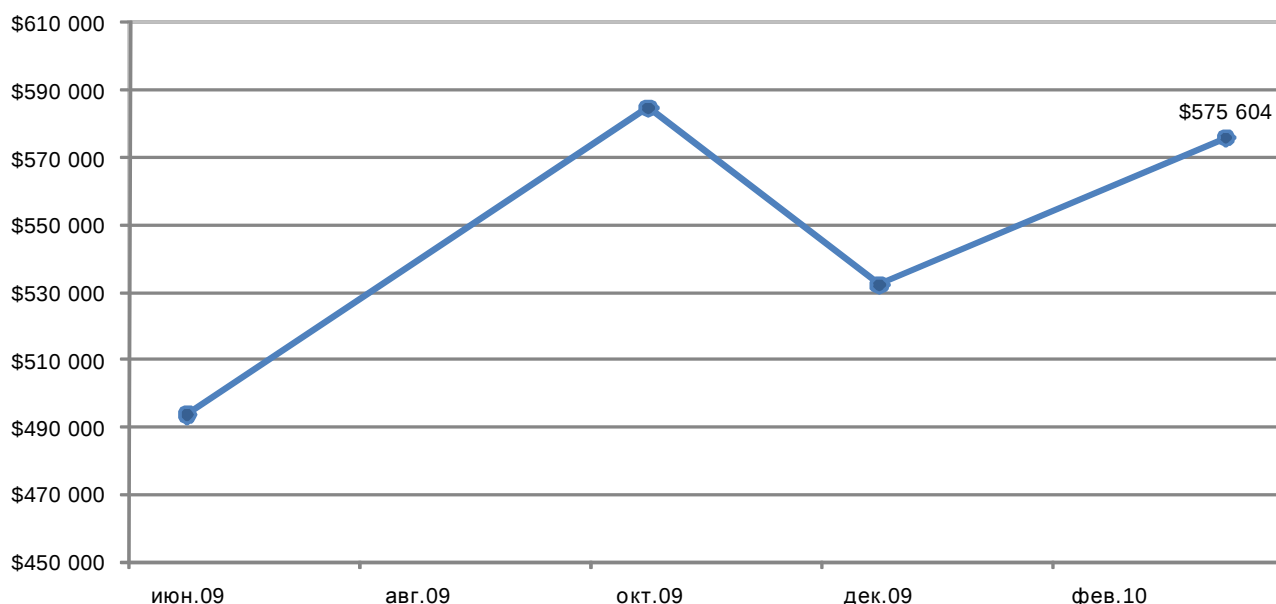


Рисунок 14. Динамика средневзвешенной стоимости таунхаусов (19 поселков, включая мультиформатные)

В настоящее время мы наблюдаем рост средневзвешенной цены (на 8%).

3.3. Квартиры

Стоимость предлагаемых квартир колеблется в диапазоне \$143 000-\$388 000 (\$2 600-\$3 600 за 1 кв.м.).

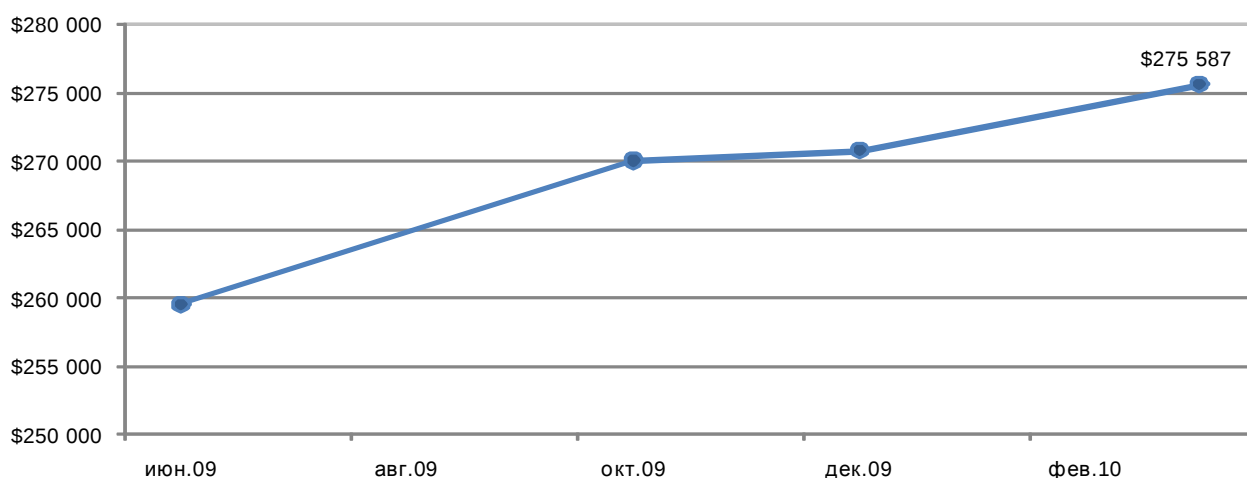


Рисунок 15. Динамика средневзвешенной стоимости квартир (2 поселка, включая мультиформатные)

Наблюдается рост средневзвешенной стоимости продажи загородных квартир по сравнению декабром 2009 г,³ что связано с вымыванием предложения самых ликвидных квартир наименьшей площади.

³ 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.

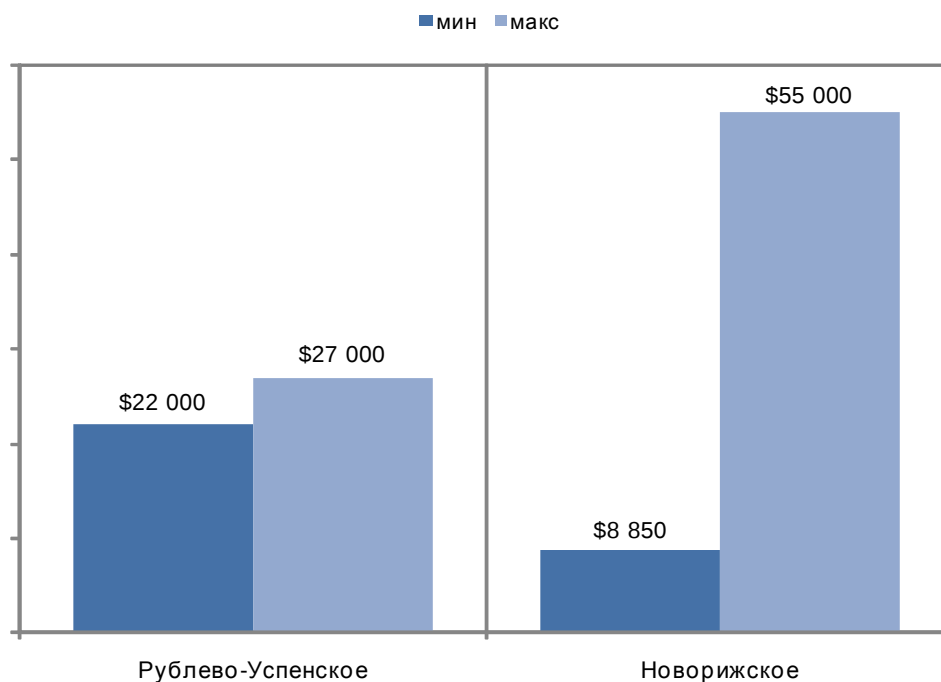


Рисунок 16. Минимальная и максимальная стоимость земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от направления.

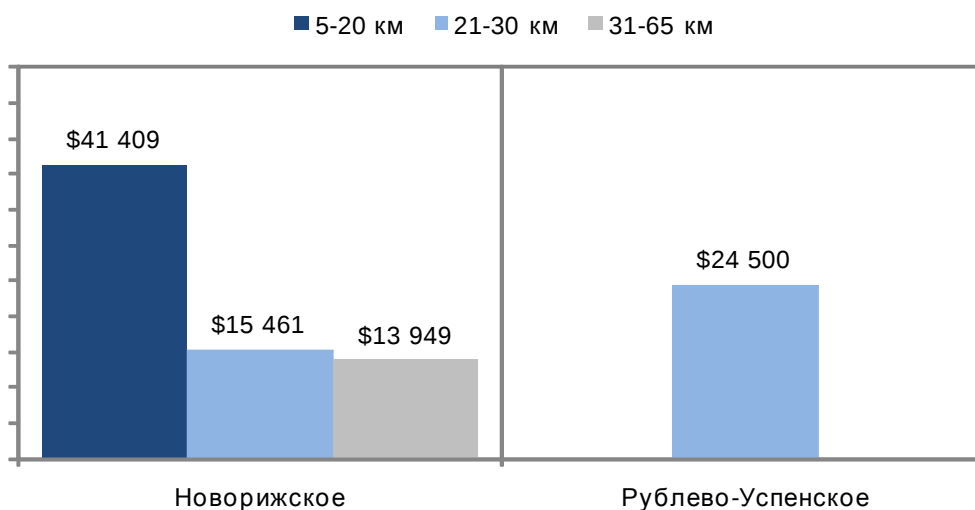


Рисунок 17. Распределение средневзвешенной стоимости земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от удаленности от МКАД

Участки без подряда начали предлагаться в поселке «Папушево» (Рублево-Успенское шоссе).

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).

4. Выводы

- В первом квартале 2010 года на рынке загородных домовладений Западного направления Московской области наблюдается оживление: продажи домовладений осуществляются в большинстве предлагаемых проектов.
- Цены на коттеджи снизились, цены на таунхаусы и квартиры выросли по сравнению с декабрем 2009 года.
- Большинство застройщиков вносит изменения в ценовую политику по реализуемым проектам: расширение ценового диапазона, повышение цен.
- На рынок выводятся новые проекты («Sunny Dale») или новые очереди старых проектов («Новорижский», «Звенигорье»)
- Тем не менее, несмотря на появление небольшого количества новых поселков, предложение продолжает постепенно сужаться за счет сокращения числа готовых домовладений и домовладений высокой степени готовности.