



КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

**АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНЫХ
ДОМОВЛАДЕНИЙ
ЗАПАДНОГО НАПРАВЛЕНИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(по итогам первого 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 54 проекта, 2 из которых в дальнейшем анализе не учитывались, т.к. продажи в них были закрыты.



Рисунок 1. Структура выборки (всего 52 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.

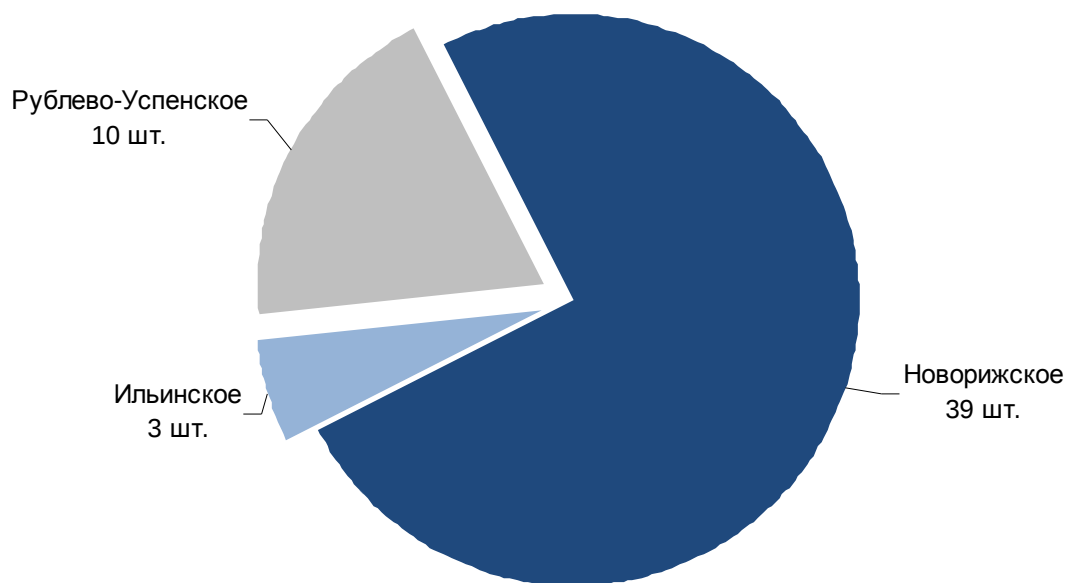


Рисунок 2. Распределение поселков по направлениям (всего 52 проекта)

Ситуацию на рынке загородной недвижимости западного направления Московской области в первом квартале 2011 можно охарактеризовать как умеренно активную:

- В большинстве поселков происходят продажи, количество предлагаемых объектов постепенно сокращается.
- В некоторых поселках продажи либо завершены, либо близки к завершению: полностью распродан поселок таунхаусов «БарвихаКлуб», завершены первичные продажи таунхаусов в поселке «Новахово», в поселке «Новорижский» распродают последние участки.
- Тем не менее, есть проекты, продажи в которых по каким-то причинам отложены: в поселке «Crystal Istra» временно закрыты продажи таунхаусов, строительство поселка «Седьмая миля», по данным отдела продаж, временно приостановлено.
- В то же самое время происходит выход на рынок новых поселков. В марте был анонсирован выход поселка «Брусландия» на 40 км Новорижского шоссе от компании «ЛэндАктив». По данным СМИ, это стартовый проект компании, которая планирует вывести на рынок 4 новых поселка в Истринском районе до 2015 года. Также в январе 2011 года компания «Вектор Инвестментс» заявила о начале строительства коттеджного поселка бизнес-класса «Есопарк Ушаково» в 50 км от МКАД по Новорижскому шоссе. «Вектор Инвестментс» имеет большие планы по развитию территорий на Новорижском шоссе. Согласно данным компании, в непосредственной близости от поселка «Экопарк Ушаково» в ближайшем будущем они планируют возвести ещё 4 коттеджных поселка и центр активного отдыха.

2. Общая информация об объектах

2.1. Распределение поселков по удаленности от МКАД

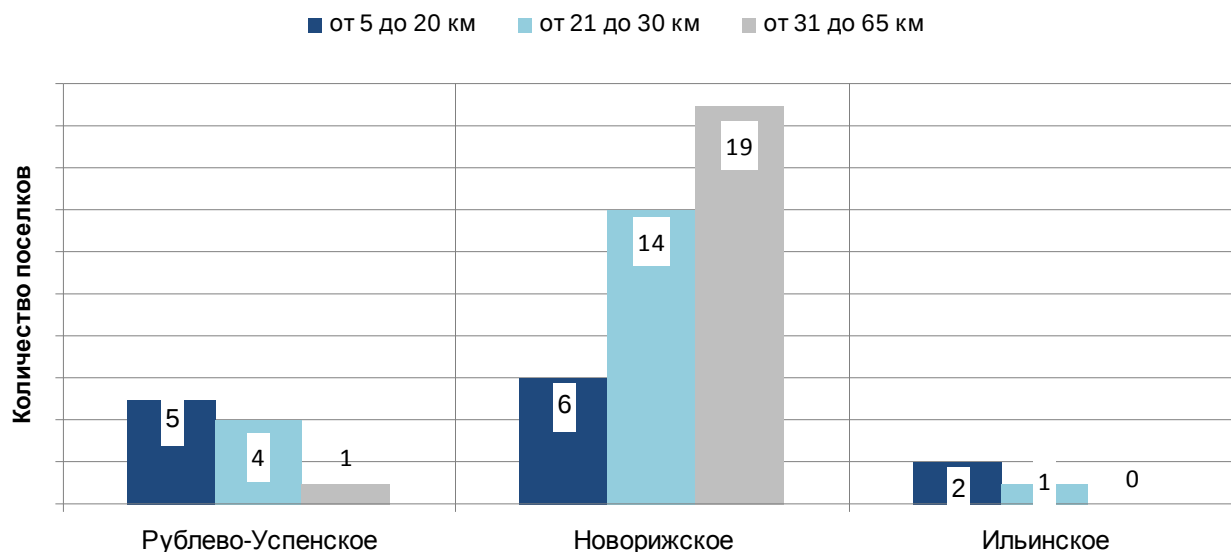


Рисунок 3. Распределение объектов по удаленности от МКАД (всего 52 поселка)

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 3,5 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

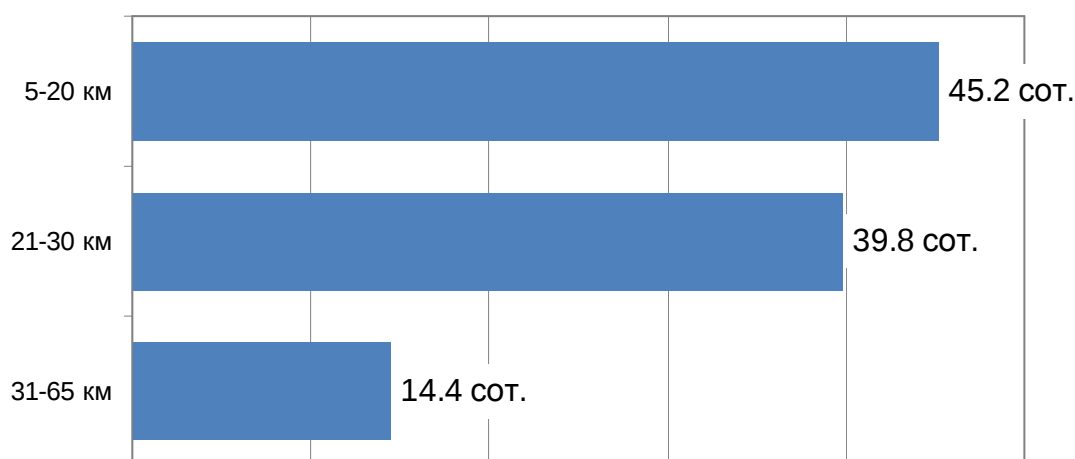


Рисунок 4. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство коттеджей (37 поселков, включая мультиформатные)

Значение показателя для удаленности 5-20 км от МКАД сократилось: с 54 соток в конце 2010 года до 45.2 соток в первом квартале 2011 года. Это обусловлено уходом из базы поселка «Parkvill Жуковка», площадь земельных участков в котором доходила до 150 соток. Уменьшилась также средняя площадь участков на удалении 31-65 км от МКАД за счет добавления в базу новых

поселков «Брусландия» и «Истрия». Площадь участков под индивидуальными жилыми домами (не дуплексы) в поселке «Истрия» начинается от 3,5 соток. Наименьшим изменениям подверглось значение показателя для удаленности 21-30 км от МКАД, здесь значение средней площади немного возросло за счет более активных продаж наиболее ликвидных небольших домовладений.

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:

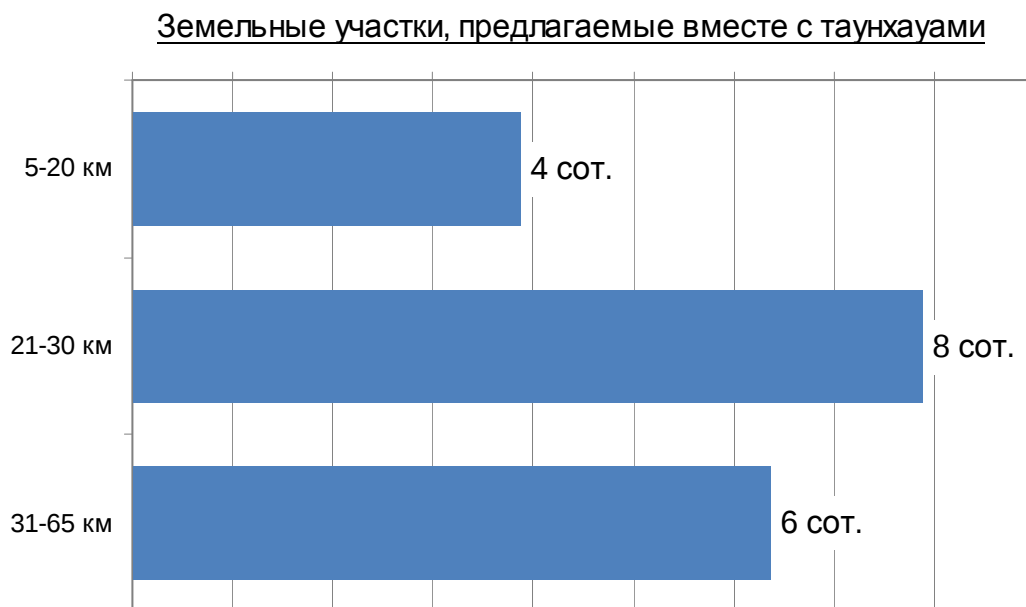


Рисунок 5. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство таунхаусов (15 поселок, включая мультиформатные)

Данный показатель остался практически неизменным по отношению к его значению в конце 2010 года.

Участки без подряда с коммуникациями.

Площади предлагаемых участков без подряда в организованных коттеджных поселках колеблются в диапазоне от 6 до 135 соток. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади земельных участков предлагаемых без подряда в зависимости от удаленности от МКАД:

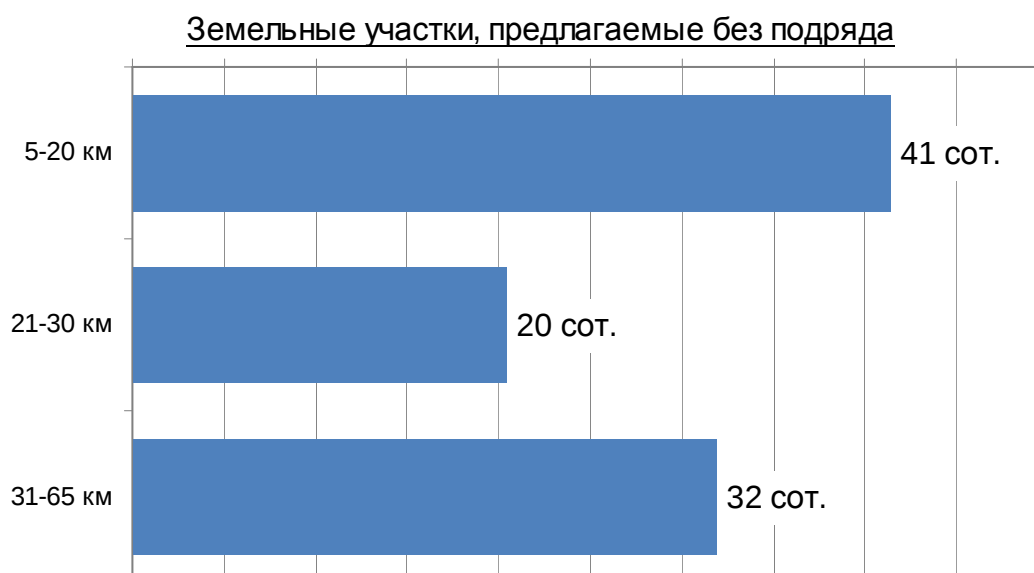


Рисунок 6. Средневзвешенная площадь участков без подряда (19 поселков, включая мультиформатные)

За последний квартал возросла средняя площадь участков на удалении 5-20 км от МКАД. Это обусловлено увеличением площадей предлагаемых участков в поселке «Crystal Istra». Средняя площадь участков на удалении от МКАД 21-30 км осталась практически неизменной. В связи с добавлением в базу новых объектов «Ecopark Ушаково» и «Zogino» увеличилась площадь участков на удалении 31-65 км от МКАД.

2.3. Площади домовладений

Коттеджи.

Площадь предлагаемых коттеджей колеблется в диапазоне от 110 кв.м. до 1495 кв.м. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади коттеджей в поселках в зависимости от удаленности от МКАД:

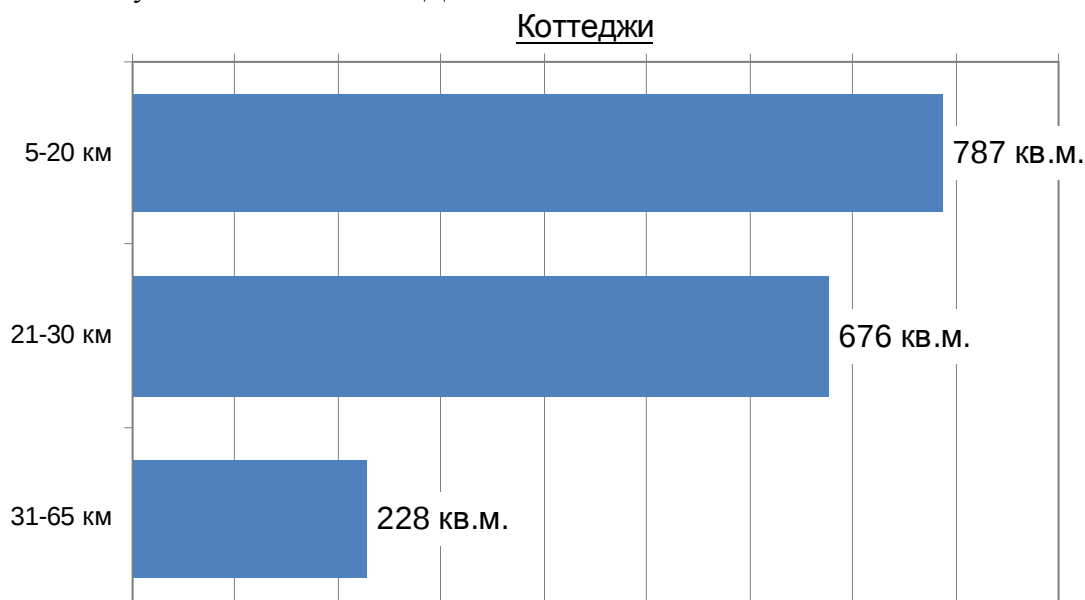


Рисунок 7. Средневзвешенная площадь коттеджей (37 поселков, включая мультиформатные)

Также как и в ситуации с земельными участками под строительство коттеджей, за счет сокращения предложения наиболее ликвидных домовладений, средневзвешенная площадь домовладений на удаленности 21-30 км от МКАД увеличилась. За счет введения в базу

дополнительных поселков, уменьшилась средняя площадь коттеджей на удалении 31-65 км от МКАД.

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.

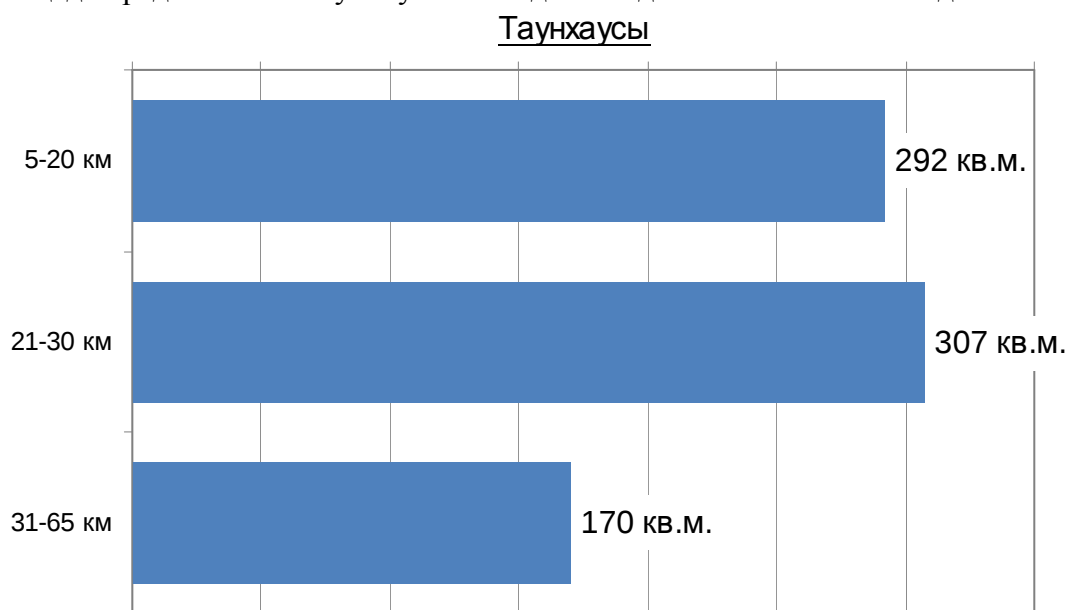


Рисунок 8. Средневзвешенная площадь таунхаусов (15 поселок, включая мультиформатные)

За последний квартал возросла средняя площадь таунхаусов на удалении 21-30 км от МКАД. Это обусловлено вымыванием самого ликвидного предложения в существующих проектах – продаже самых небольших домовладений. Так, в поселке «Lipki Park», ранее предлагавшем домовладения от 150 до 360 кв.м., в настоящее время в продаже остались только таунхаусы площадью 350-360 кв.м. На удалении 5-20 км и 31-65 км от МКАД ситуация осталась практически неизменной.

Квартиры.

Площадь предлагаемых загородных квартир колеблется в диапазоне от 41 кв.м. («Павлово 2») до 121 кв.м. («Рублевское предместье»).

3. Цена домовладений

Представленная в данном разделе информация относительно цен домовладений приведена на конец первого квартала 2010 г. с учетом специальных предложений и официально заявляемых скидок. В настоящее время скидки и специальные предложения практически отсутствуют. Единственный поселок из выборки, в котором в марте осуществлялась продажа домовладений по акции, - «Ноттинг Хилл» (23 км Новорижского шоссе). При приобретении коттеджа в поселке, покупатель получает в подарок автомобиль Mercedes C- или E-класса в зависимости от цены выбранного домовладения.

3.1. Коттеджи

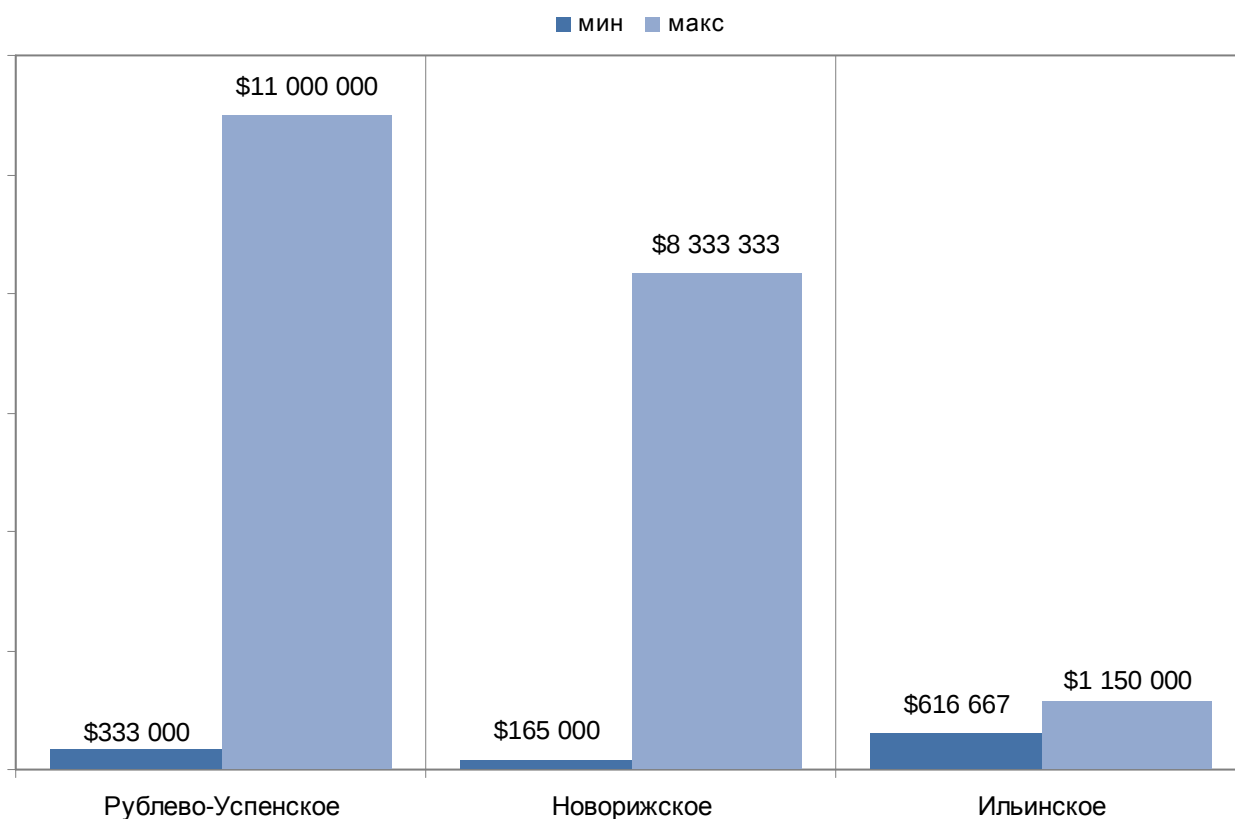


Рисунок 9. Минимальная и максимальная цена коттеджей в зависимости от направления (37 поселков, включая мультиформатные)

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:

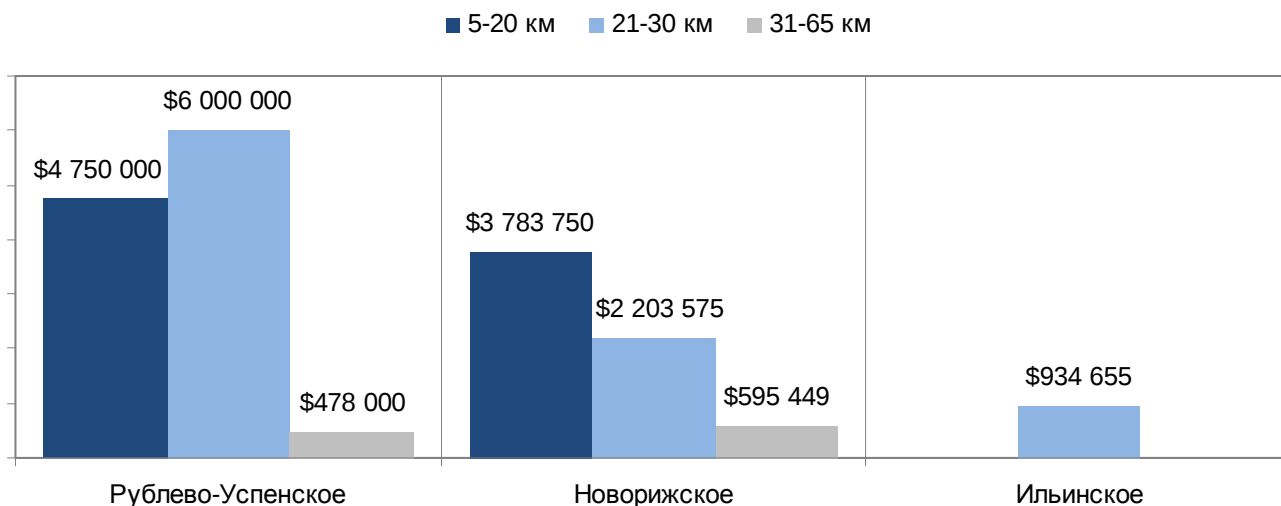


Рисунок 10. Распределение средневзвешенной цены коттеджей в зависимости от удаленности от МКАД (37 поселков, включая мультиформатные)

Приведенный ниже график иллюстрирует динамику средневзвешенной² заявляемой застройщиками цены (с учетом официально предоставляемых скидок и специальных предложений) за период с июня 2009 г. по март 2011 г.

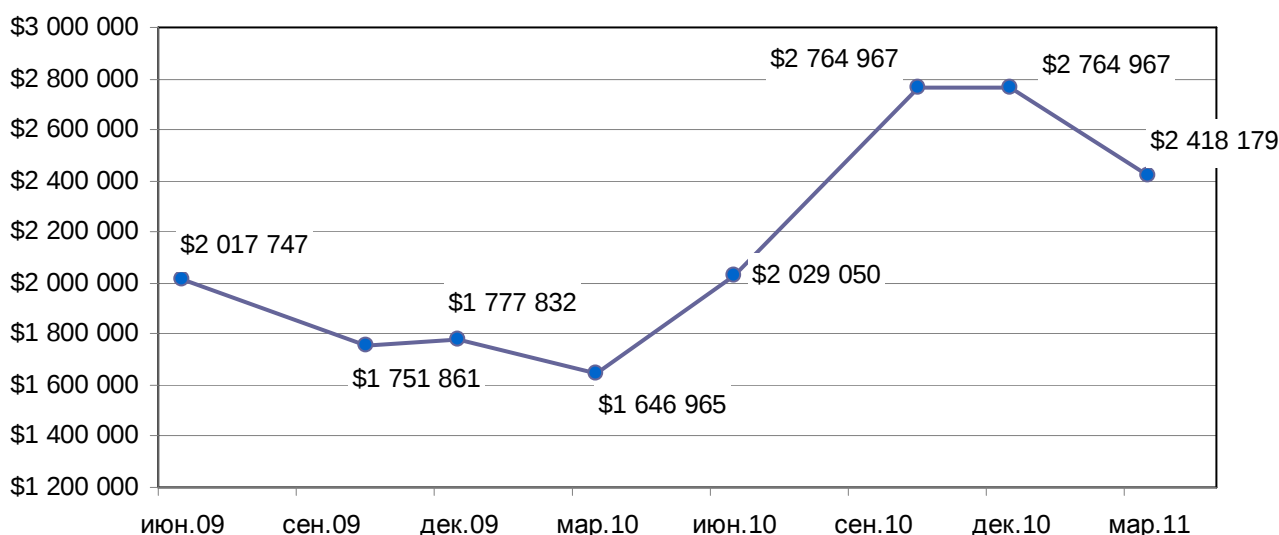


Рисунок 11. Динамика средневзвешенной цены коттеджей (37 поселков, включая мультиформатные)

Согласно приведенному графику в настоящее время наблюдается снижение средневзвешенной цены коттеджей. Показатель изменился на 12,5 % за последний квартал. Снижение обусловлено введением в базу дополнительных поселков («Брусландия», «Истрия»). Новое предложение на западном направлении сосредоточено далее 40 км от МКАД, что обуславливает относительно низкую цену домовладений в выходящих на рынках поселках.

Не смотря на снижение средневзвешенной цены коттеджей по направлению в целом, в ряде поселков, степень готовности которых близка к 100 %, застройщики изменяют ценовую политику в сторону увеличения цен.

² 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

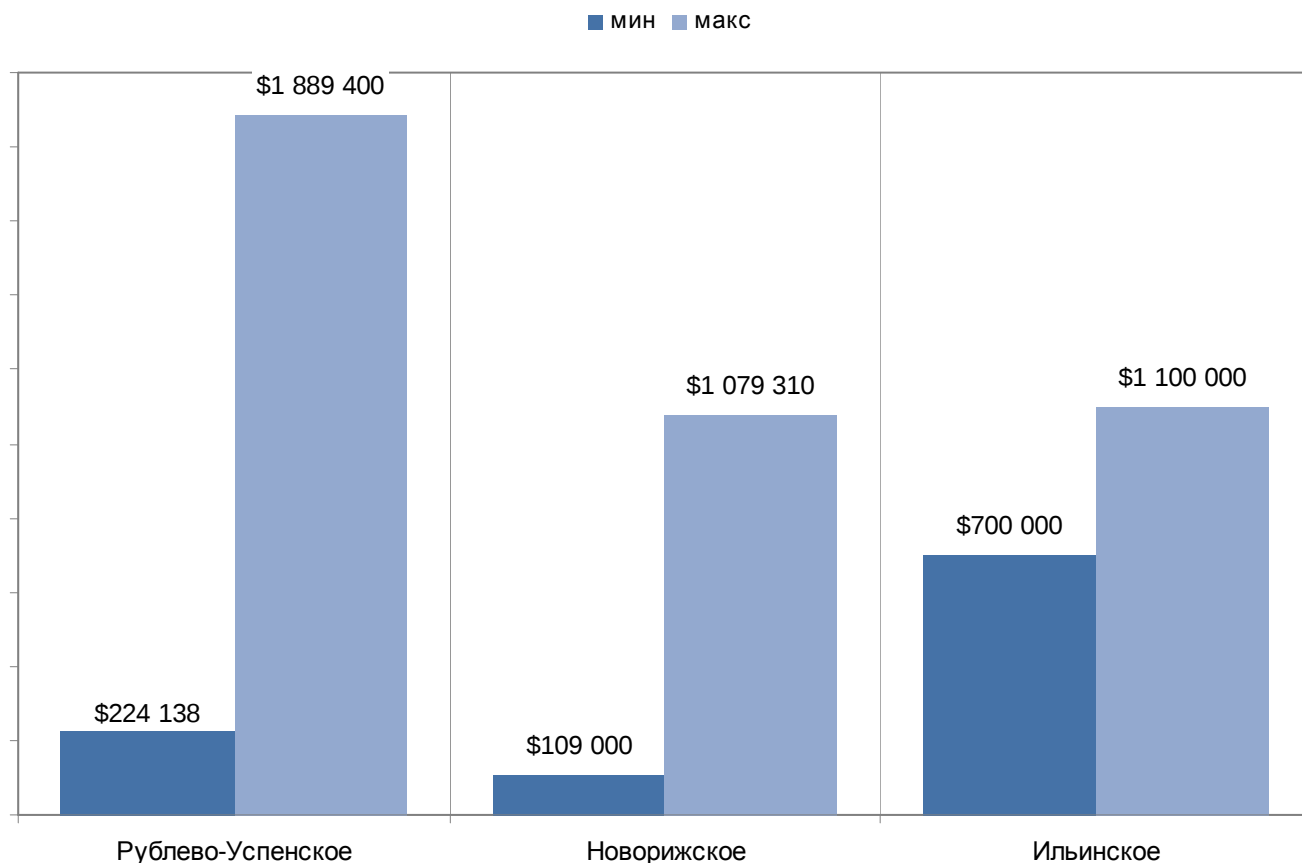


Рисунок 12. Минимальная и максимальная цена таунхаусов в зависимости от направления (15 поселок, включая мультиформатные)

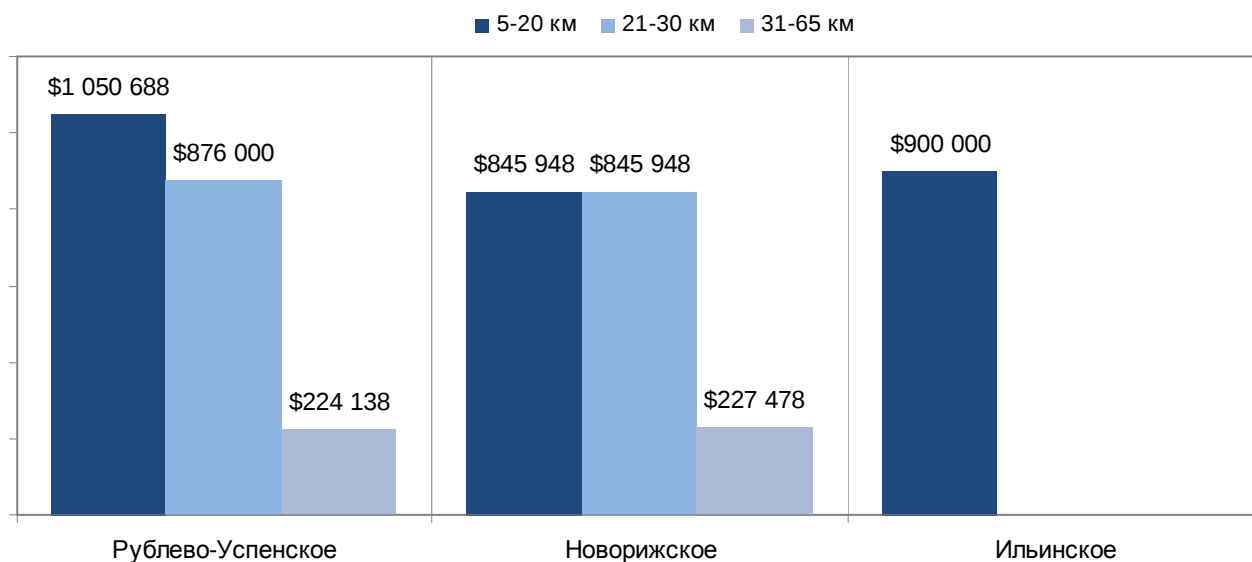


Рисунок 13. Распределение средневзвешенной цены таунхаусов в зависимости от удаленности от МКАД (15 поселков, включая мультиформатные)

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.

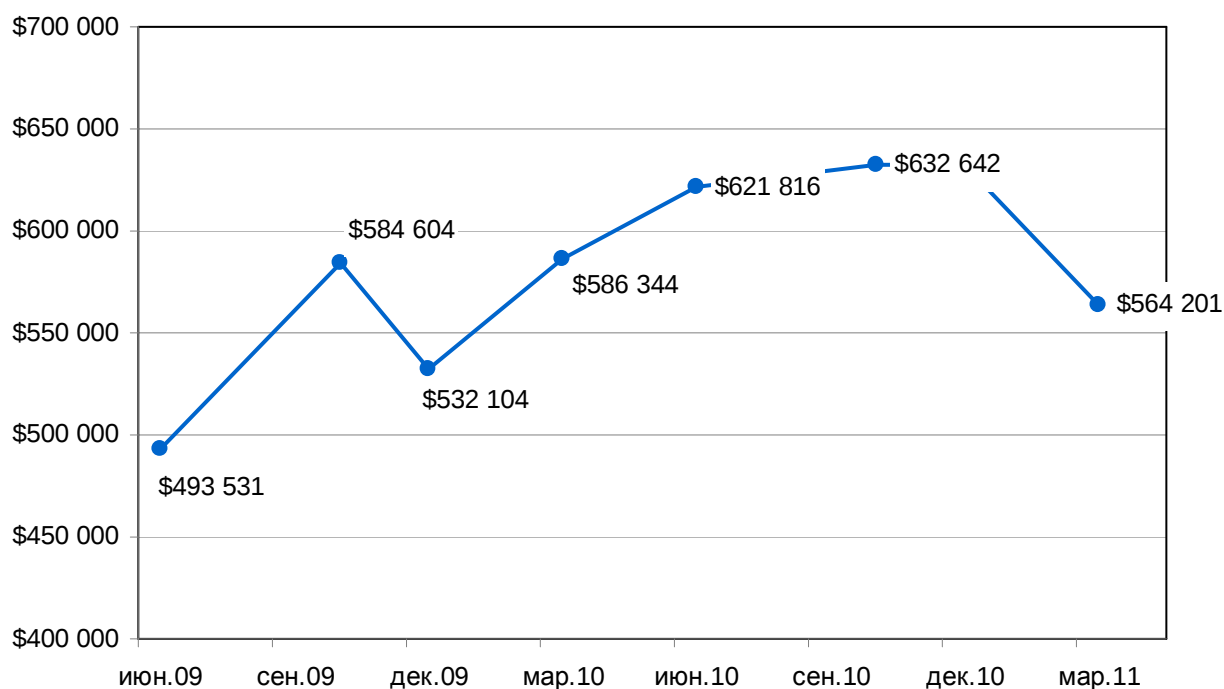


Рисунок 14. Динамика средневзвешенной цены таунхаусов (15 поселков, включая мультиформатные)

В настоящее время мы наблюдаем снижение средневзвешенной цены (~ на 11 %). Данное изменение обусловлено частными факторами:

- ✓ Ушли из продажи поселки «Новахово» и «Барвиха Клуб», цены таунхаусов в которых превышали \$1 000 000.
- ✓ Были приостановлены продажи в поселке «Crystal Istra», цены домовладений в котором ранее находились в диапазоне \$900 000 – \$1 890 000.

3.3. Квартыры

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

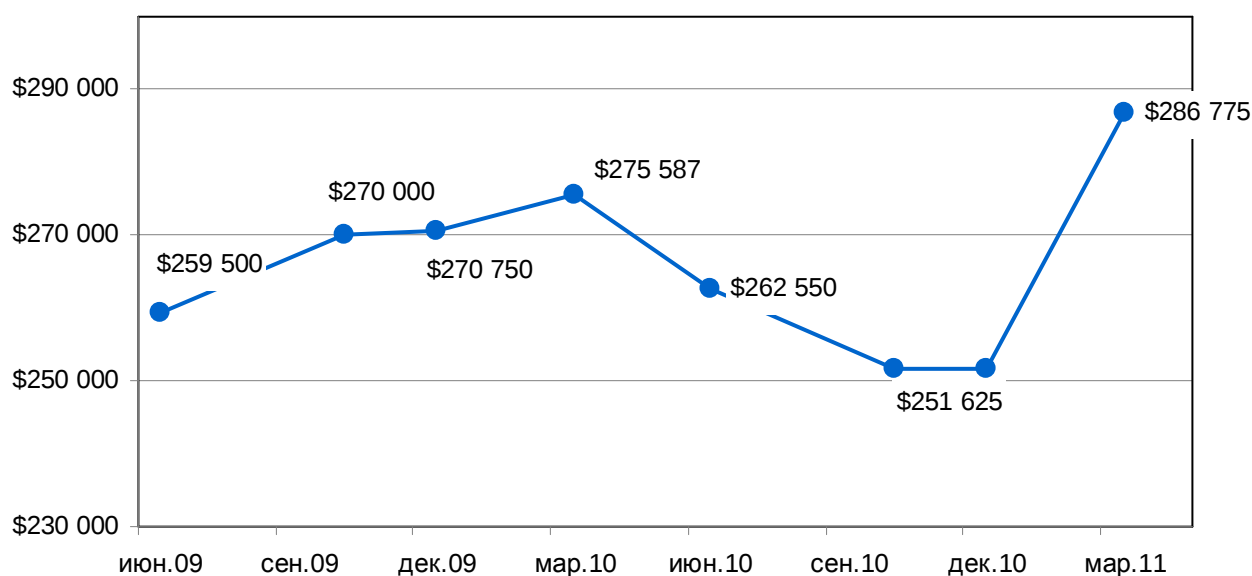


Рисунок 15. Динамика средневзвешенной цены квартир (2 поселка, включая мультиформатные)

Наблюдается рост средневзвешенной цены продажи загородных квартир по сравнению с концом 2010 г. (на 14 %).³ Рост средневзвешенной цены обусловлен пересмотром прайс-листов застройщиками в связи с повышением готовности объектов и изменением конъюнктуры рынка.

3.4. Земельные участки без подряда с коммуникациями.

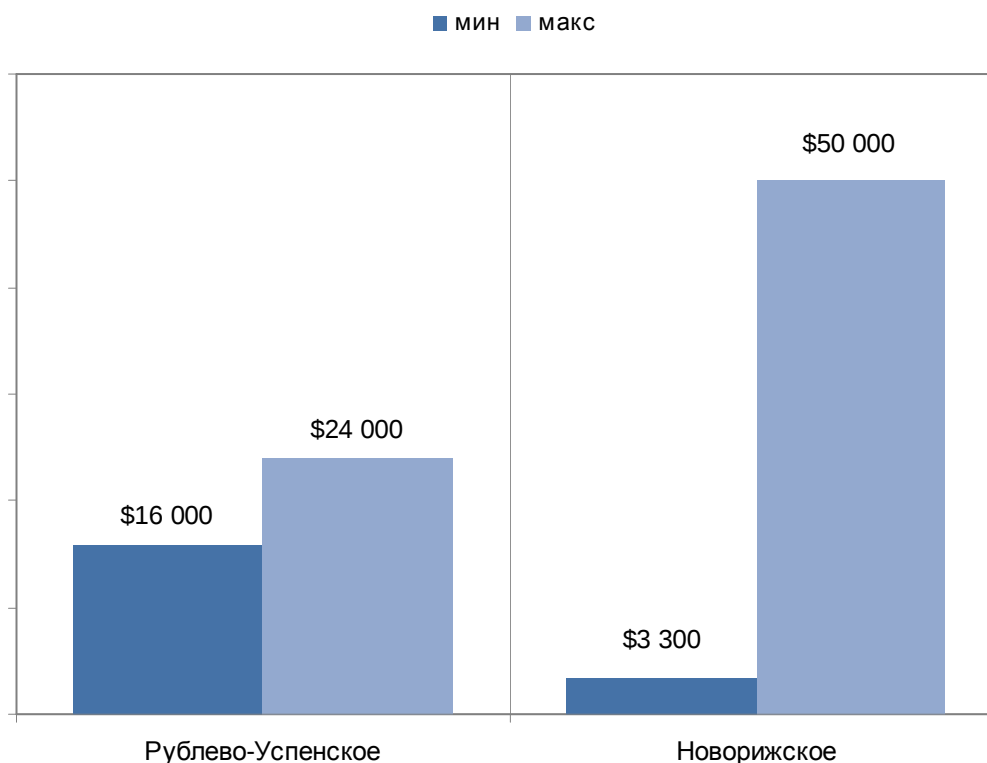


Рисунок 16. Минимальная и максимальная цена земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от направления (19 поселков, включая мультиформатные).

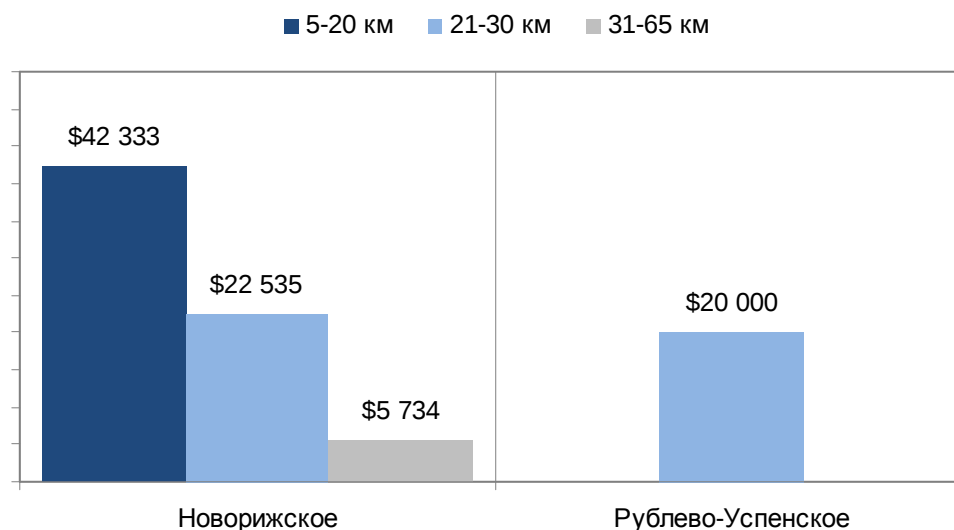


Рисунок 17. Распределение средневзвешенной цены земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от удаленности от МКАД (19 поселков, включая мультиформатные)

³ 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**

- В первом квартале 2011 года на рынке загородных домовладений Западного направления Московской области наблюдалась умеренная активность, продажи домовладений осуществлялись в большинстве поселков.
- Были завершены продажи в нескольких поселках: «БарвихаКлуб» полностью распродан, завершены продажи таунхаусов в поселке «Новохоово».
- На рынок были выведены новые проекты: «Экопарк Ушаково», «Брусландия». Тем не менее, новые поселки представлены в сегменте «комфорт» класс и сосредоточены на удалении от МКАД 40 км и далее.
- Цены на коттеджи и таунхаусы за анализируемый период снизились, цены на квартиры выросли, а на земельные участки остались неизменными по сравнению с концом 2010 года.
- Есть проекты, продажи в которых по каким-то причинам отложены: в поселке «Crystal Istra» временно закрыты продажи таунхаусов, строительство поселка «Седьмая миля», по данным отдела продаж, временно приостановлено.
- Тем не менее, предложение наиболее ликвидных объектов продолжает постепенно сужаться. Происходит постепенный рост средних площадей и цен домовладений в поселках, которые длительное время находятся в продаже.