



КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

**АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНЫХ
ДОМОВЛАДЕНИЙ
ЗАПАДНОГО НАПРАВЛЕНИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(по итогам третьего 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 55 проектов.

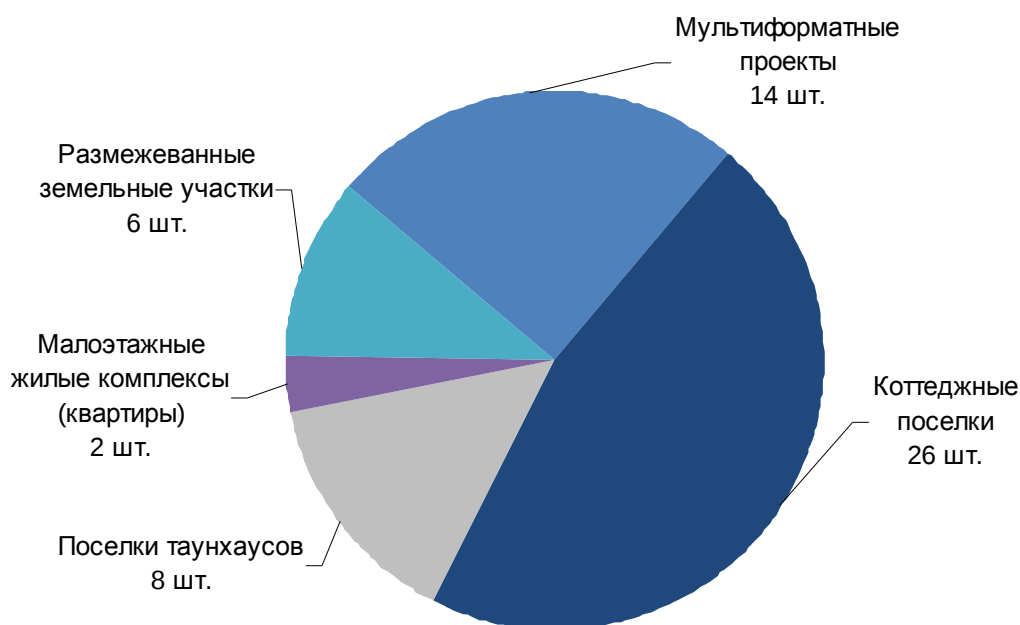


Рисунок 1. Структура выборки (всего 55 проектов)

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.

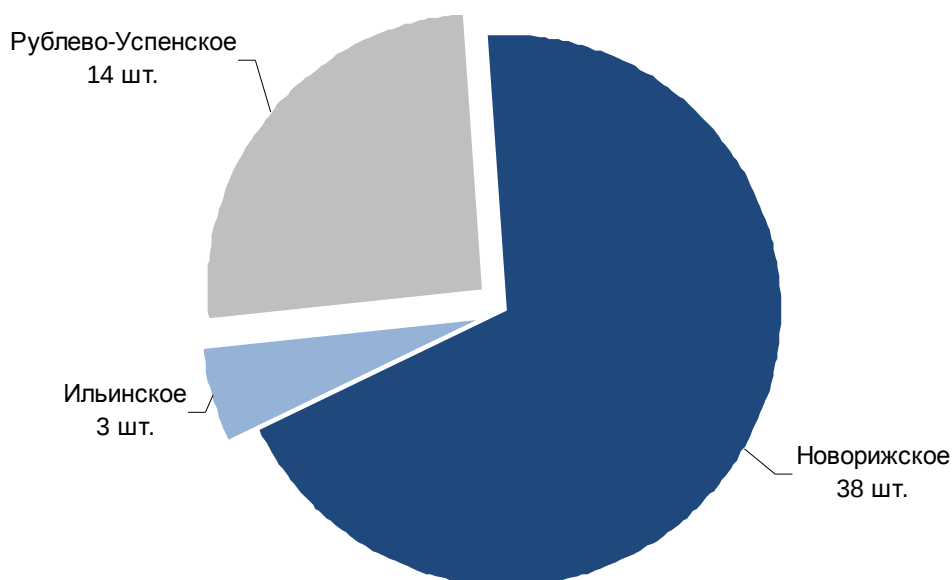


Рисунок 2. Распределение поселков по направлениям (всего 55 проектов)

В третьем квартале 2010 года продолжилось оживление рынка:

- На рынок были введены новые проекты: поселок «Madison Park» компании «Vilagio estate», поселок «Солнечный берег» компании «Аврора капитал». Согласно данным компании «Инком», ими также была начата реализация нового проекта «Покровский-2» в непосредственной близости от поселков «Покровский» и «Новорижский».²
- Также в третьем квартале полностью были завершены первичные продажи в поселке «Катина горка».
- В некоторых проектах перестали предлагаться участки без подряда, а также стали предъявляться более строгие требования к архитектуре домовладений, возводимых по подряду и самостоятельно.

Таким образом, мы можем констатировать продолжение активизации рынка, наметившейся ещё во втором квартале 2010 г.

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

² Информация в СМИ отсутствует.

2. Общая информация об объектах

2.1. Распределение поселков по удаленности от МКАД

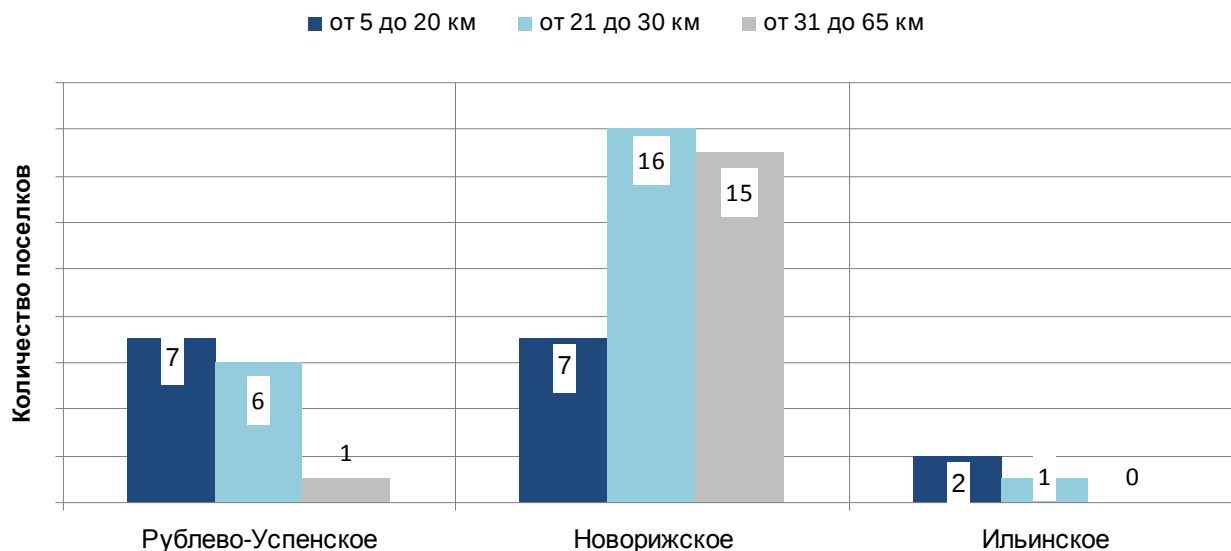


Рисунок 3. Распределение объектов по удаленности от МКАД (всего 55 поселков)

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:

Земельные участки, предлагаемые вместе с коттеджами

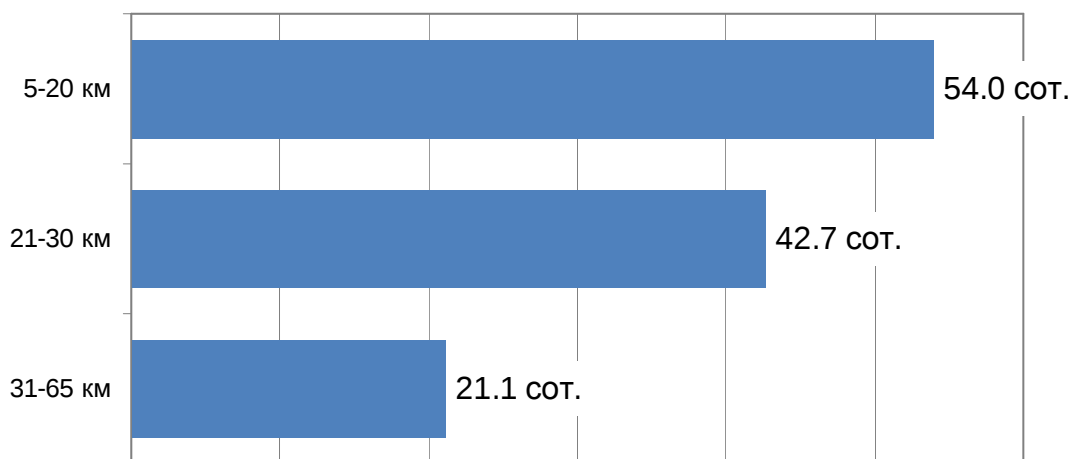


Рисунок 4. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство коттеджей (35 поселка, включая мультиформатные)

Значение показателя для удаленности 21-30 км от МКАД возросло: с 33 соток во втором квартале 2010 года до 42.7 соток в третьем квартале 2010 года. Это обусловлено добавлением в базу нового проекта «Madison Park», площадь участков в котором доходит до 150 соток. Увеличилась также средняя площадь участков на удалении 31-65 км от МКАД за счет сокращения

предложения наименьших домовладений. На прежнем уровне осталось значение показателя для удаленности 5-20 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:

Земельные участки, предлагаемые вместе с таунхаусами

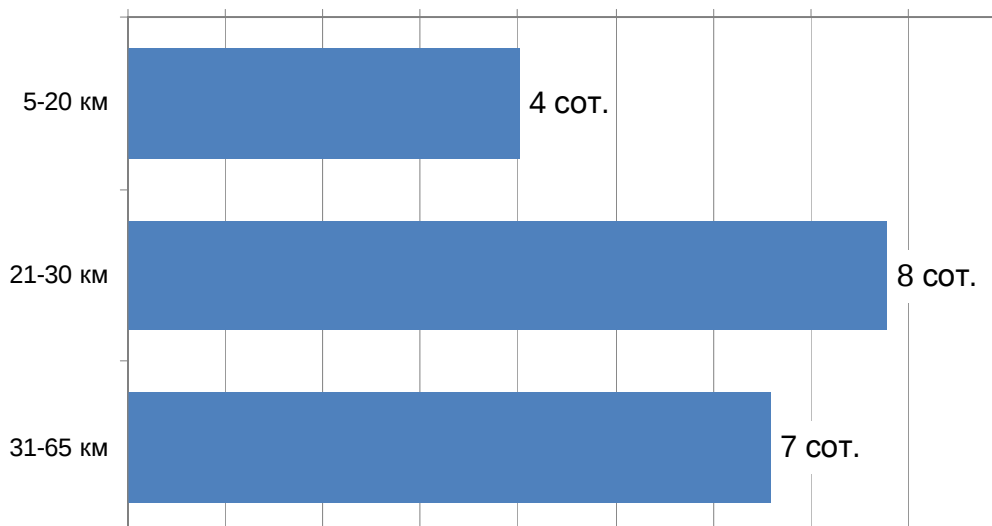


Рисунок 5. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство таунхаусов (21 поселок, включая мультиформатные)

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

Участки без подряда с коммуникациями.

Площади предлагаемых участков без подряда в организованных коттеджных поселках колеблются в диапазоне от 6 до 100 соток. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади земельных участков предлагаемых без подряда в зависимости от удаленности от МКАД:

Земельные участки, предлагаемые без подряда

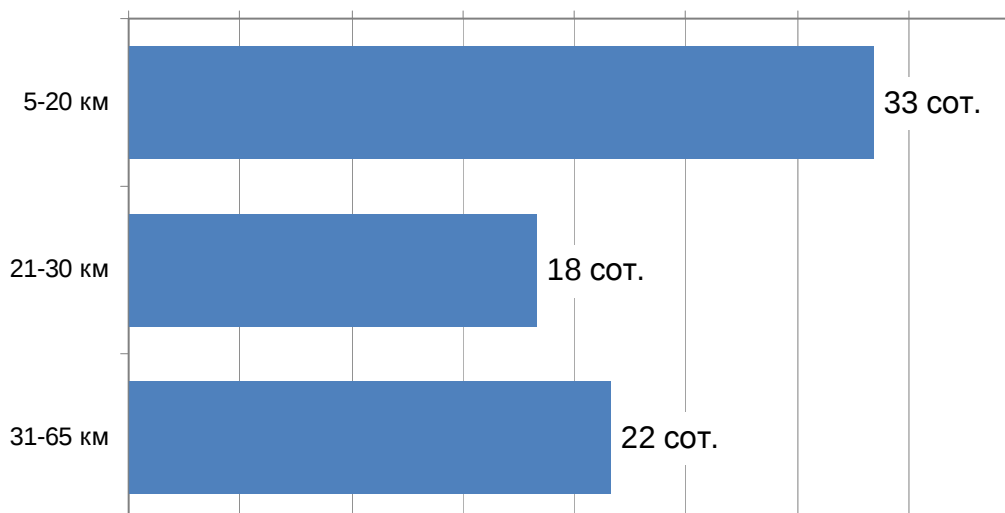


Рисунок 6. Средневзвешенная площадь коттеджей (15 поселков, включая мультиформатные)

За последний квартал средняя площадь участков осталась практически неизменной.

2.3. Площади домовладений

Коттеджи.

Площадь предлагаемых коттеджей колеблется в диапазоне от 120 кв.м. до 1495 кв.м. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади коттеджей в поселках в зависимости от удаленности от МКАД:

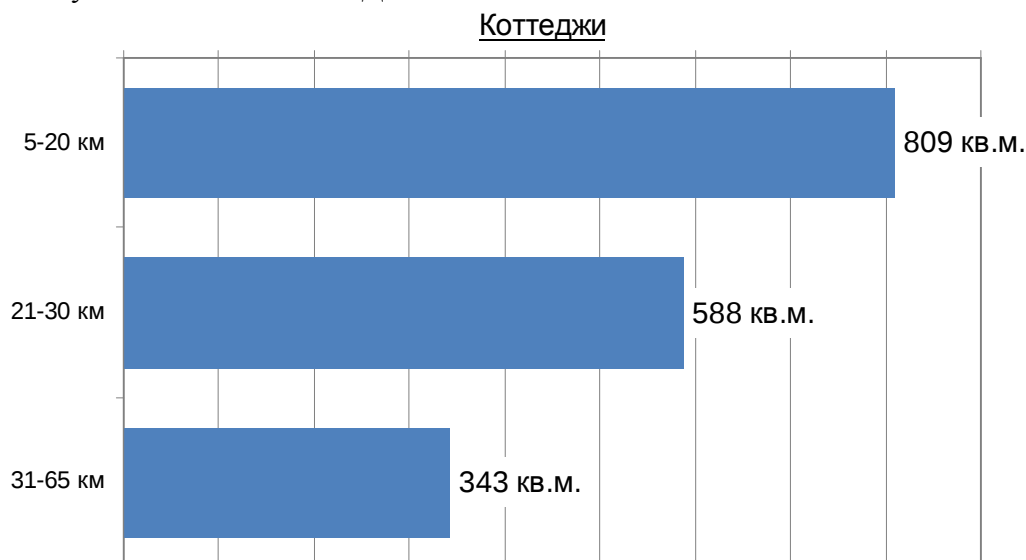


Рисунок 7. Средневзвешенная площадь коттеджей (35 поселков, включая мультиформатные)

Также как и в ситуации с земельными участкам под строительство коттеджей, за счет введение в базу дополнительных поселков, а также за счет сокращения предложения наиболее ликвидных домовладений, средневзвешенная площадь домовладений на удаленности 21-30 км и 31-65 км от МКАД увеличилась.

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 120 кв.м. до 450 кв.м.

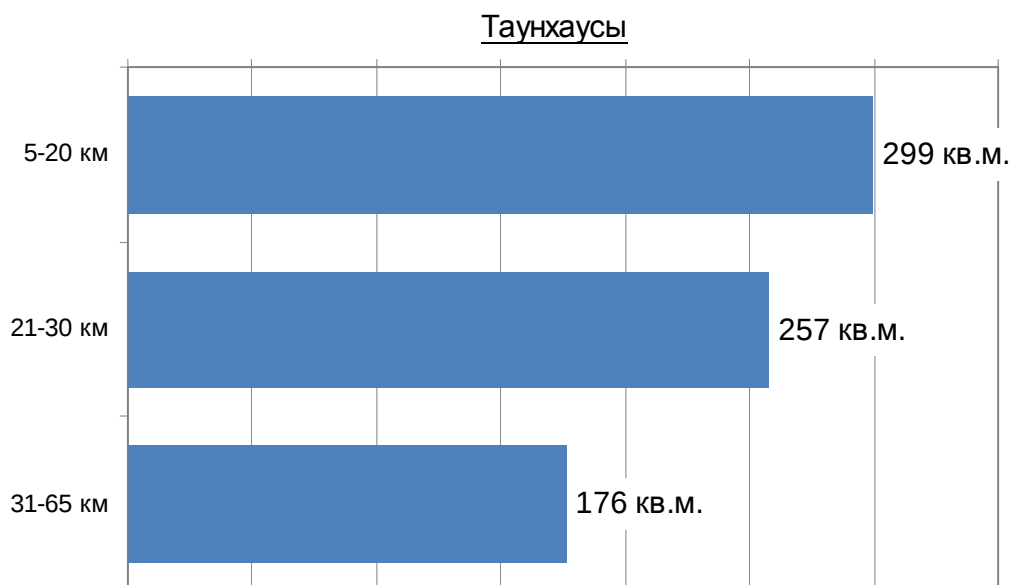


Рисунок 8. Средневзвешенная площадь таунхаусов (21 поселок, включая мультиформатные)

Квартиры.

Площадь предлагаемых загородных квартир колеблется в диапазоне от 45 кв.м. («Павлово 2») до 110 кв.м. («Рублевское предместье»).

3. Стоимость домовладений

Представленная в данном разделе информация относительно стоимости домовладений приведена на конец третьего квартала 2010 г. с учетом специальных предложений и официально заявляемых скидок. В настоящее время скидки и специальные предложения практически не предоставляются. Некоторые застройщики сообщают о возможности новогодних акций в декабре.

3.1. Коттеджи

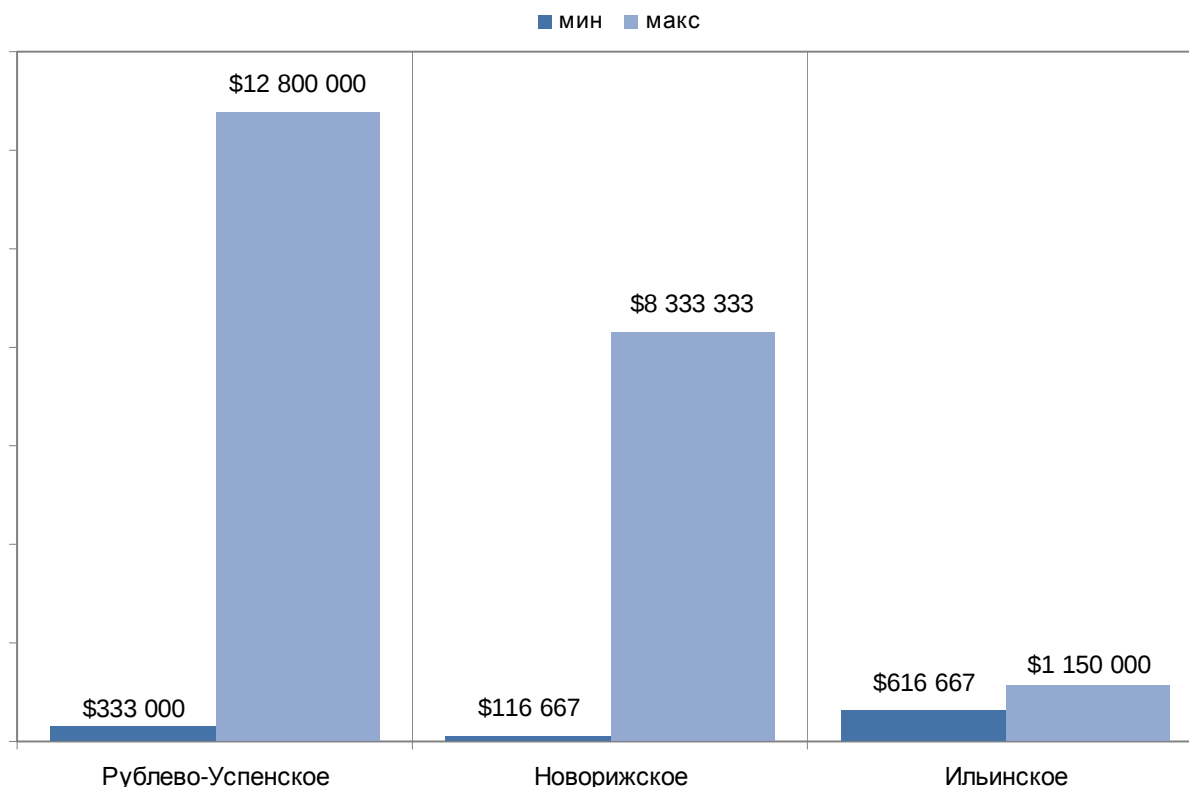


Рисунок 9. Минимальная и максимальная стоимость коттеджей в зависимости от направления (35 поселков, включая мультиформатные)

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:

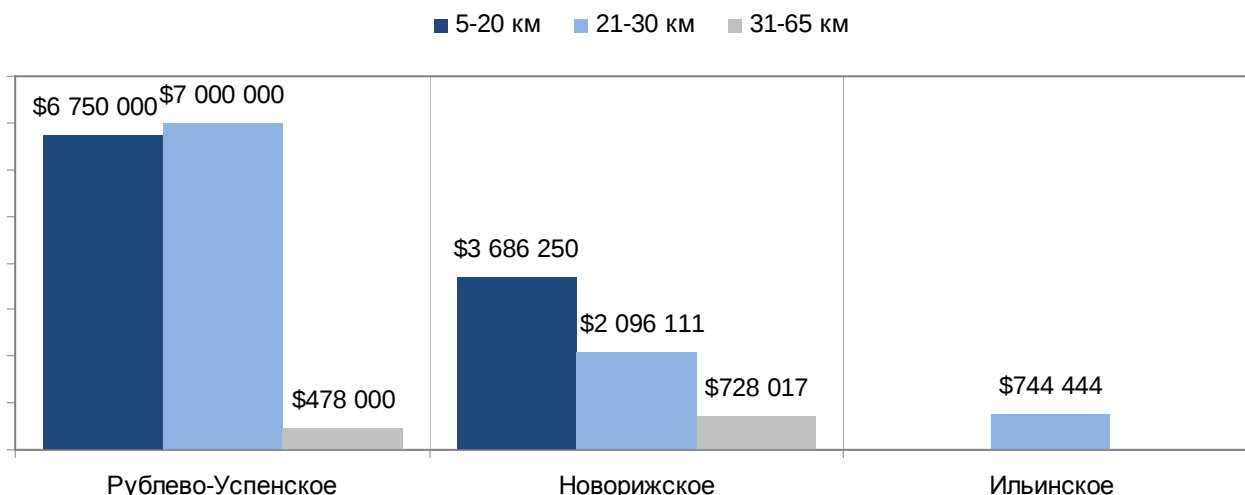


Рисунок 10. Распределение средневзвешенной стоимости коттеджей в зависимости от удаленности от МКАД (35 поселков, включая мультиформатные)

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 2010 г.

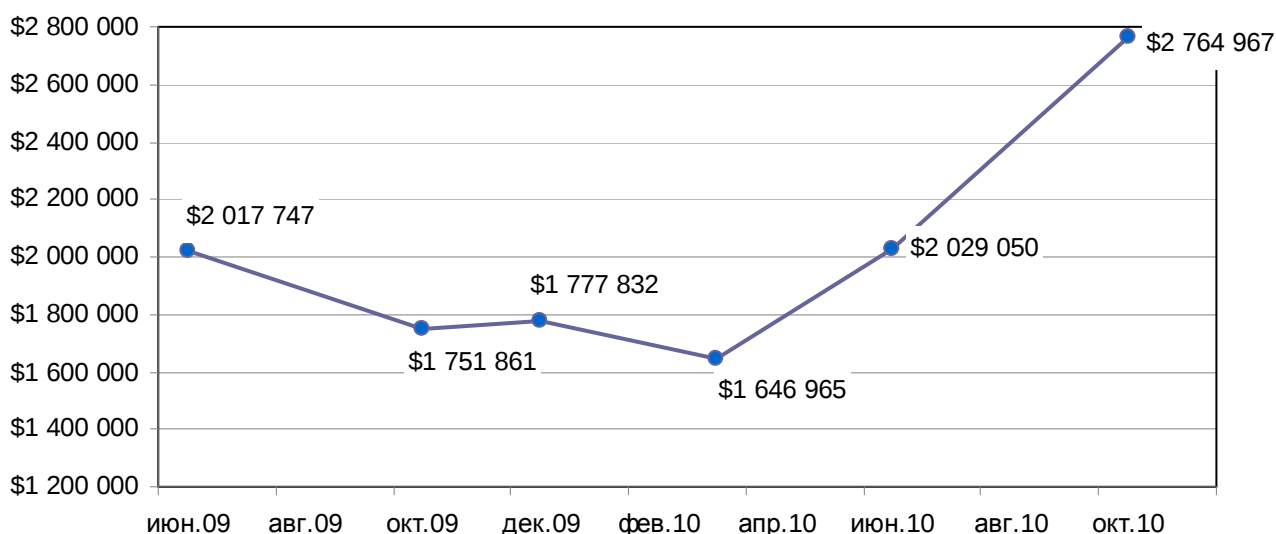


Рисунок 11. Динамика средневзвешенной стоимости коттеджей (35 поселков, включая мультиформатные)

Согласно приведенному графику в настоящее время наблюдается рост средневзвешенной стоимости коттеджей. Показатель изменился на 36% за последний квартал. Рост обусловлен введением в базу дополнительных поселков, а также вымыванием предложения наименьших по площади и стоимости объектов.

³ 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

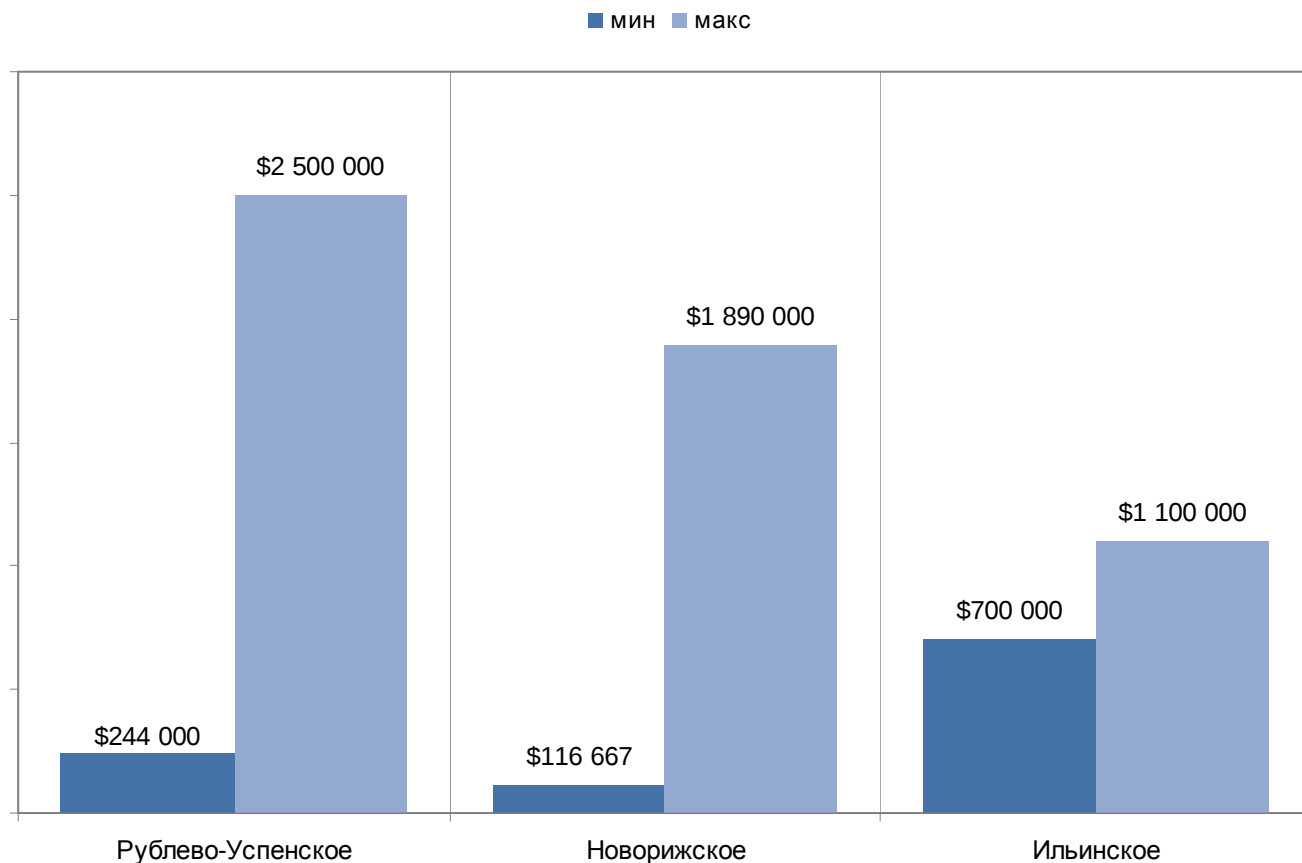


Рисунок 12. Минимальная и максимальная стоимость таунхаусов в зависимости от направления (21 поселок, включая мультиформатные)

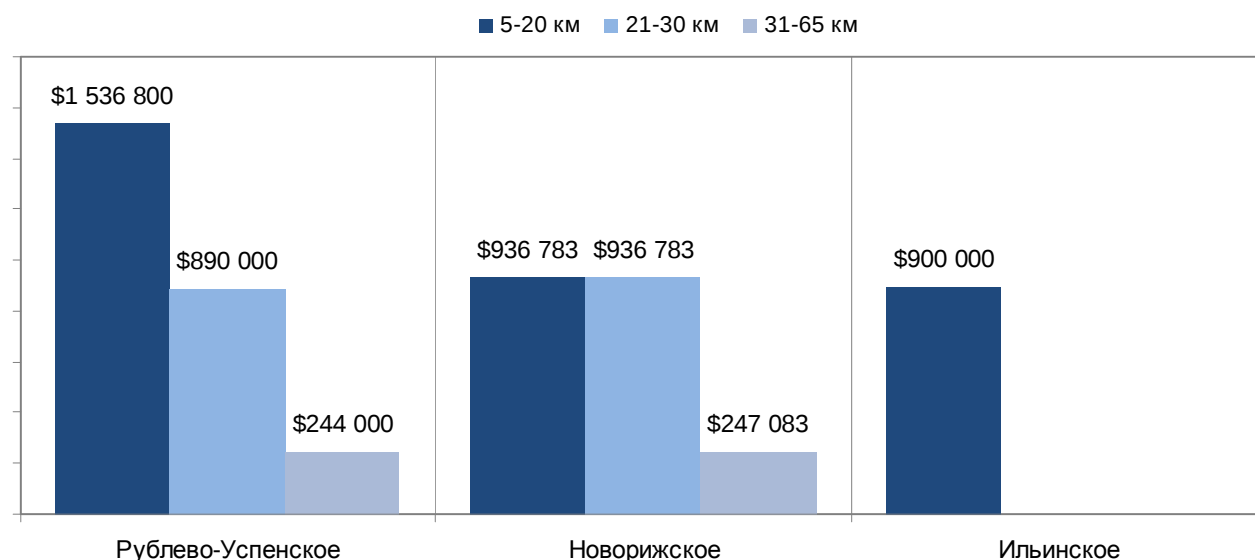


Рисунок 13. Распределение средневзвешенной стоимости таунхаусов в зависимости от удаленности от МКАД (21 поселок, включая мультиформатные)

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.

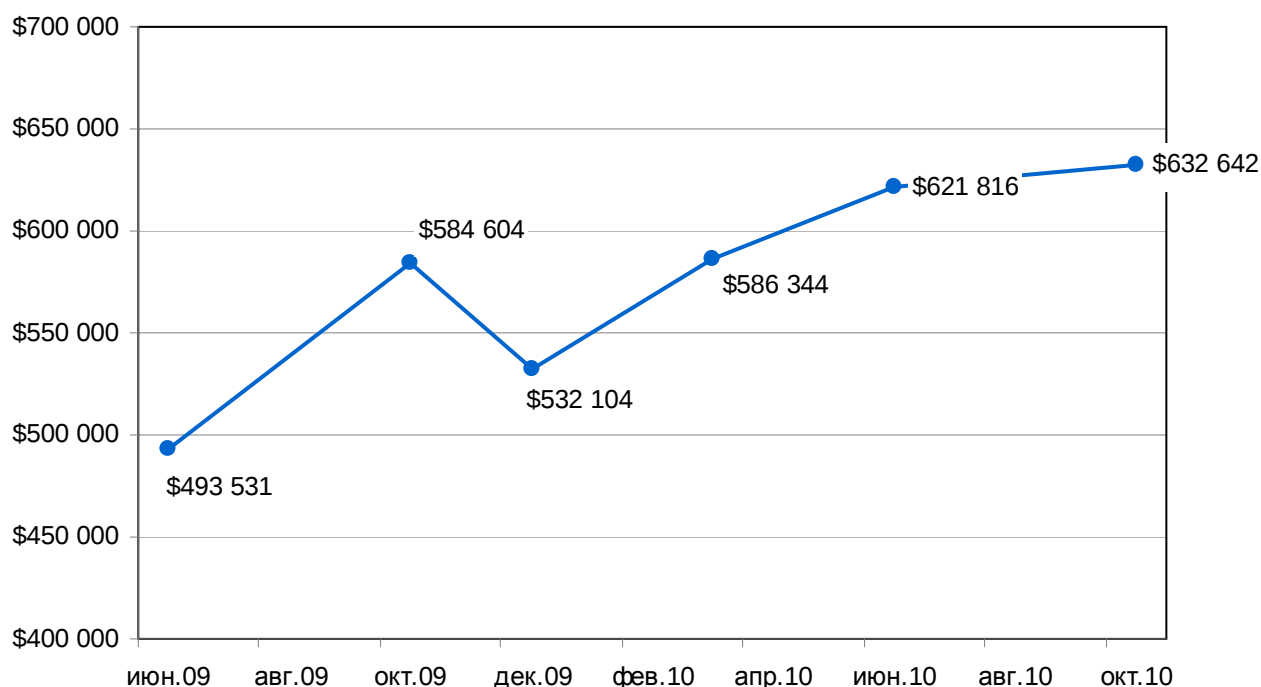


Рисунок 14. Динамика средневзвешенной стоимости таунхаусов (21 поселок, включая мультиформатные)

В настоящее время мы наблюдаем незначительный рост средневзвешенной цены (на 1,74 %). Данное изменение обусловлено общим повышением цен в проектах и не подвержено влиянию частных факторов.

3.3. Квартиры

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

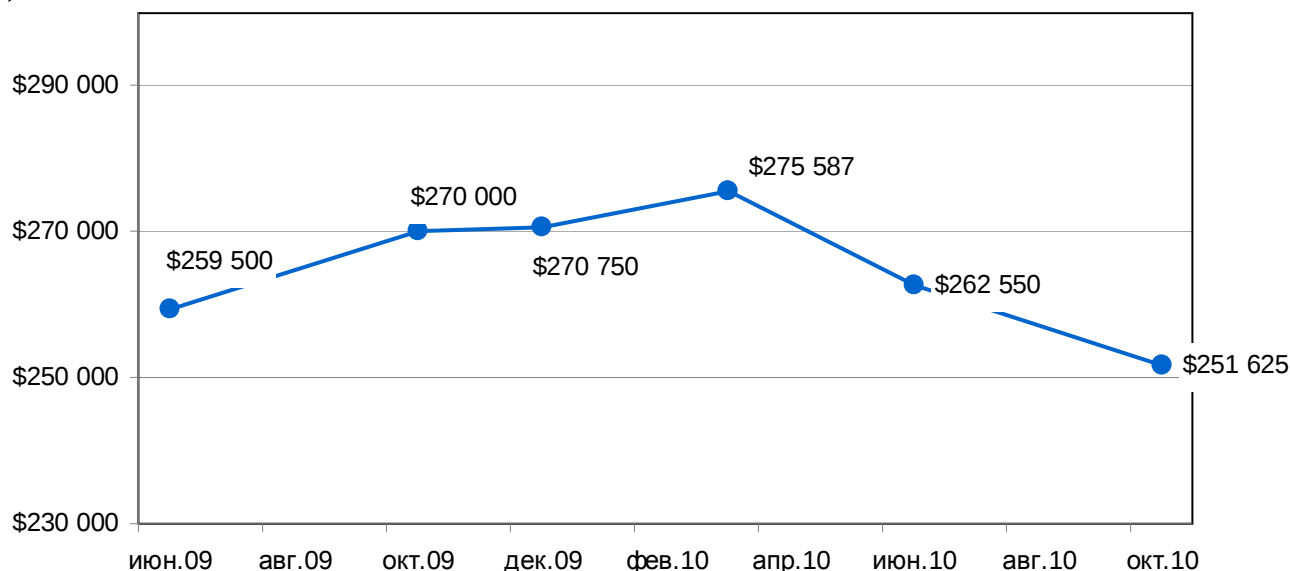


Рисунок 15. Динамика средневзвешенной стоимости квартир (2 поселка, включая мультиформатные)

Наблюдается снижение средневзвешенной стоимости продажи загородных квартир по сравнению со вторым кварталом 2010 г. (на 5 %).⁴

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.

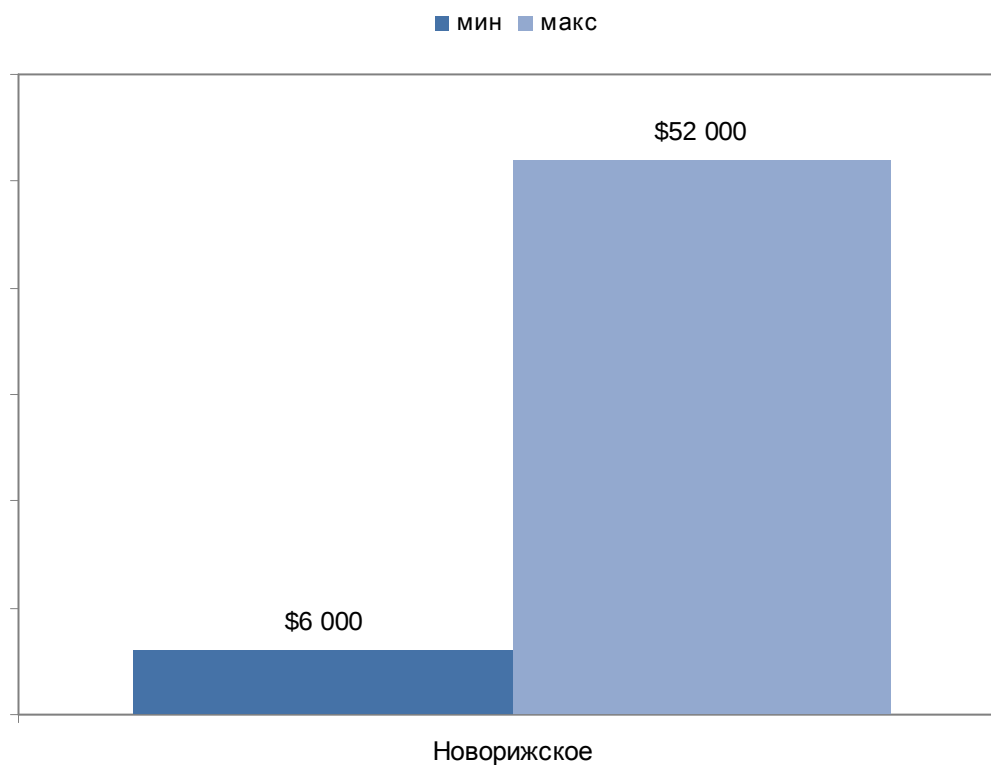


Рисунок 16. Минимальная и максимальная стоимость земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от направления (15 поселков, включая мультиформатные).

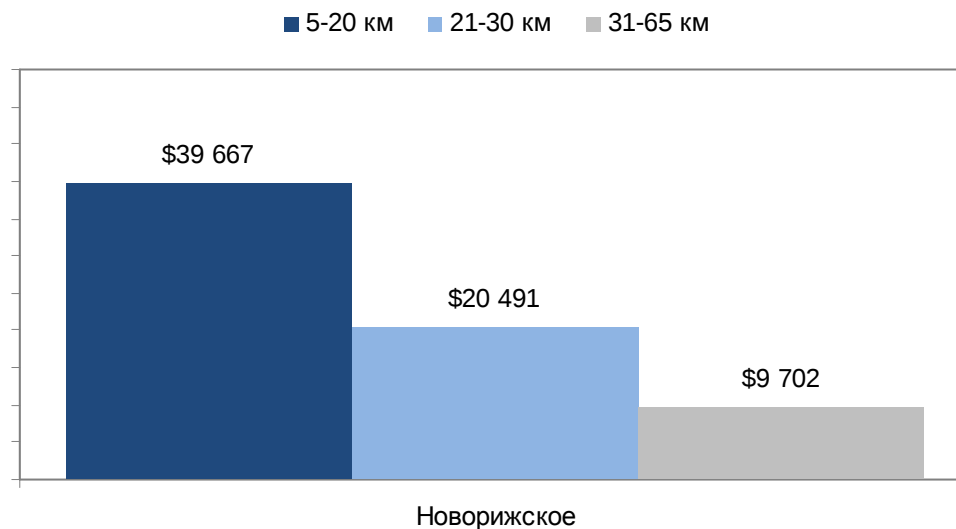


Рисунок 17. Распределение средневзвешенной стоимости земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от удаленности от МКАД (15 поселков, включая мультиформатные)

Участки без подряда предлагаются только в организованных поселках на Новорижском шоссе. Цены на земельные участки снизились по сравнению со значением предыдущего периода на 2 – 25 % в зависимости от удаленности от МКАД.⁵

Стоимость 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).

⁵ Сильнее всего снизились цены на 31-65 км удаленности от МКАД (25 %), далее идет 21-30 км (7 %), на 5-21 км – 2 %.

4. Выводы

- В третьем квартале 2010 года на рынке загородных домовладений Западного направления Московской области продолжилось оживление, наметившееся во втором квартале, продажи домовладений осуществляются в большинстве проектов.
- На рынок были выведены новые проекты: «Madison Park», «Покровский-2» и «Солнечный берег».
- Цены на коттеджи и таунхаусы за анализируемый период выросли, цены на квартиры и земельные участки снизились по сравнению со вторым кварталом 2010 года.
- В настоящее время с рынка уходят только те проекты, в которых полностью завершены продажи («Катина горка»).
- Тем не менее, предложение наиболее ликвидных объектов продолжает постепенно сужаться. Происходит постепенный рост средних площадей и цен домовладений.