



КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

**АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНЫХ
ДОМОВЛАДЕНИЙ
ЗАПАДНОГО НАПРАВЛЕНИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(по состоянию на октябрь 2009 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 54 проекта.

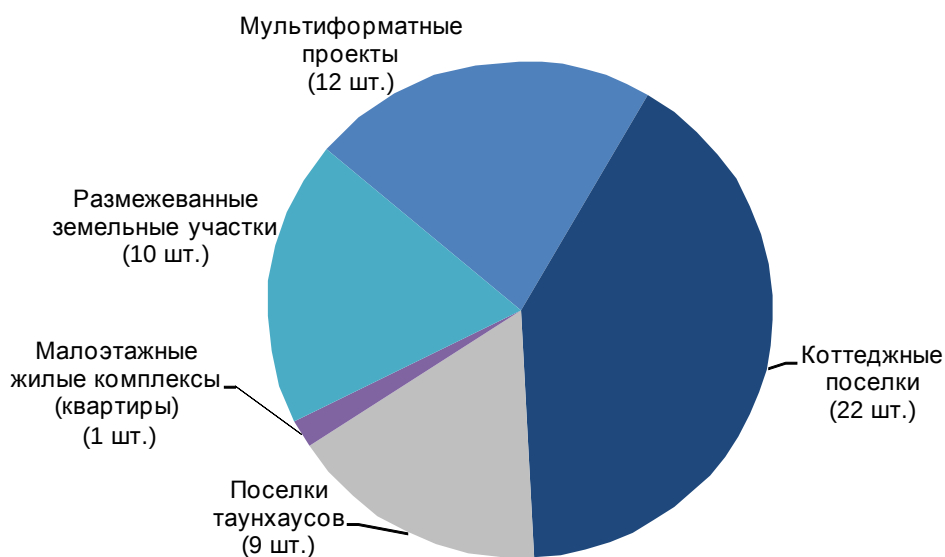


Рисунок 1. Структура выборки (всего 54 проекта)

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 При выборе объектов не учитывалась стадия готовности.

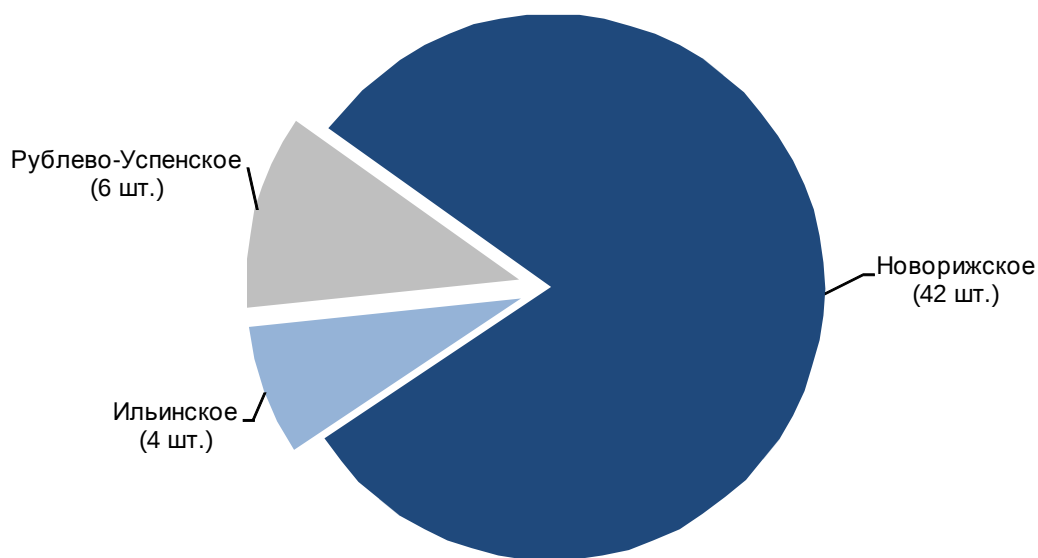


Рисунок 2. Распределение поселков по направлениям (всего 54 проекта)

За последние три месяца на анализируемых направлениях было заявлено об открытии продаж в 3 новых проектах:

- «Lipki Парк» (30-ый км Новорижского шоссе)
- Проект компании «Orange City» (на берегу Истринского водохранилища))
- Поселок «Сладкая жизнь» (33 км Новорижского шоссе), реализуемый компанией «Мизель»

Также произошло расширение предложения за счет начала реализации новых очередей. В конце октября было заявлено о поступлении в продажу 74 дополнительных участков в поселке Новорижский.

2. Общая информация об объектах

2.1. Распределение поселков по удаленности от МКАД

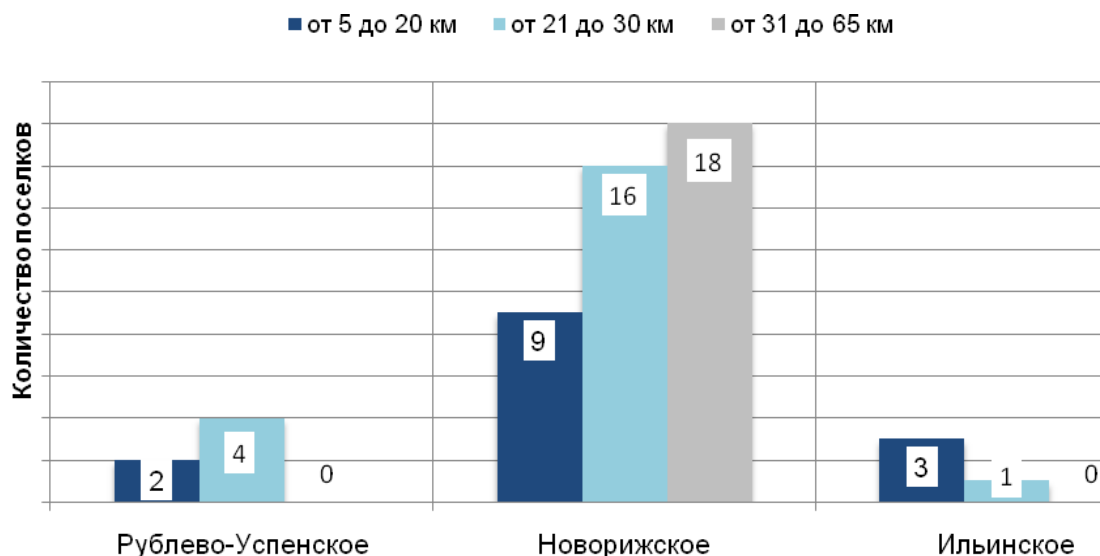


Рисунок 3. Распределение объектов по удаленности от МКАД (всего 54 поселка)

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

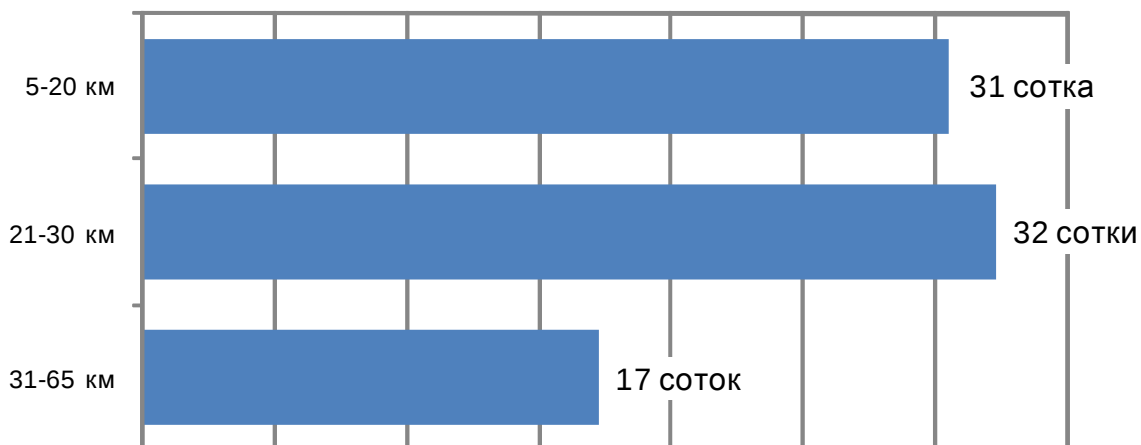


Рисунок 4. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство коттеджей (31 поселок, включая мультиформатные)

Данный показатель остался неизменен по отношению к его значению на конец второго квартал 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

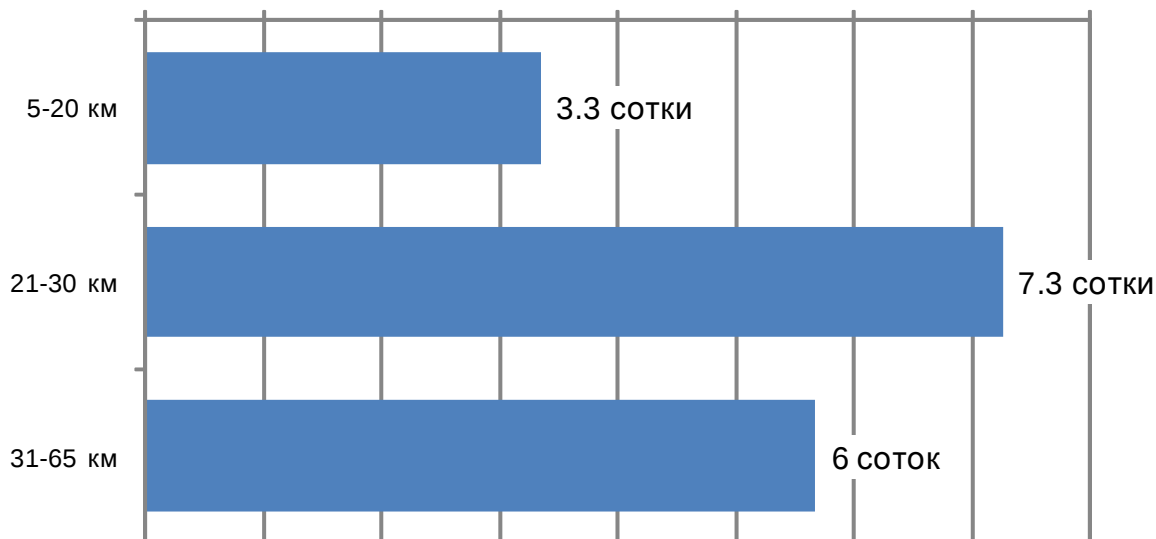


Рисунок 5. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство таунхаусов (17 поселков, включая мультиформатные)

Увеличение средней площади участков, предлагаемых вместе таунхаусами (с 4,5 соток до 7,3 сотки) на 21-30 км, обусловлено выведением на рынок нового проекта «Lipki Парк», в котором предлагаются дуплексы со средней площадью 10 соток.

Участки без подряда.

Площади предлагаемых участков без подряда в организованных коттеджных поселках колеблются в диапазоне от 7 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 земельных участков предлагаемых без подряда (19 поселков, включая мультиформатные)

Все большее количество дачных поселков начинает предложение участков без подряда. В связи с этим уменьшается средневзвешенная площадь участков на расстоянии 31-65 км от МКАД.

2.3. Площади домовладений

Коттеджи.

Площадь предлагаемых коттеджей колеблется в диапазоне от 120 кв.м. до 1200 кв.м.. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади коттеджей в поселках в зависимости от удаленности от МКАД:

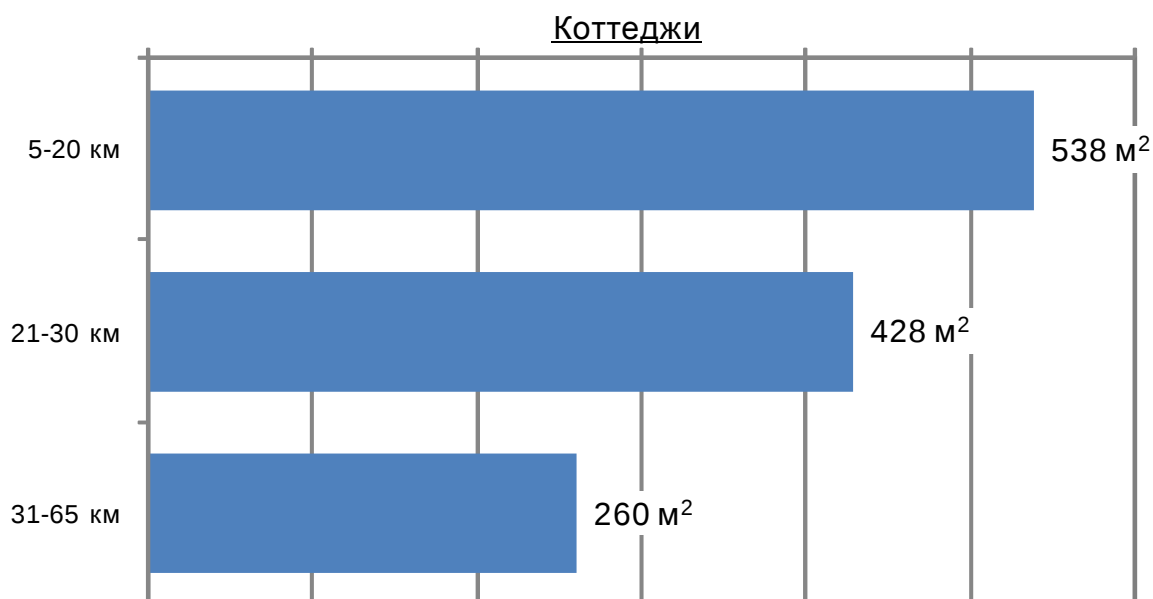


Рисунок 7. Средневзвешенная площадь коттеджей (31 поселок, включая мультиформатные)

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.

Таунхаусы.

Площадь предлагаемых таунхаусов находится в диапазоне от 145 кв.м. до 445 кв.м.

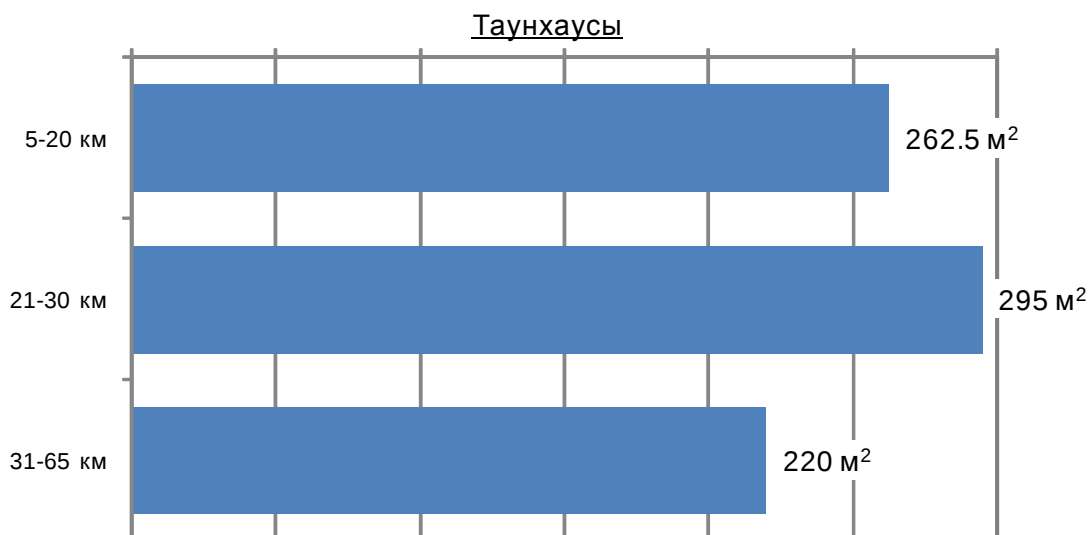


Рисунок 8. Средневзвешенная площадь таунхаусов (17 поселков, включая мультиформатные)

Квартиры.

Площадь предлагаемых «загородных» квартир колеблется в диапазоне от 45 кв.м. («Павлово 2») до 122 кв.м. («Рублевское предместье»).

3. Стоимость домовладений

Представленная в данном разделе информация относительно стоимости домовладений приведена на октябрь 2009 г. с учетом официально заявляемых скидок. Стоит отметить, что в настоящее время большинство застройщиков заносят скидки в официальные прайс-листы по проектам, уменьшается число застройщиков предлагающих «специальные» условия для каждого конкретного клиента.

3.1. Коттеджи

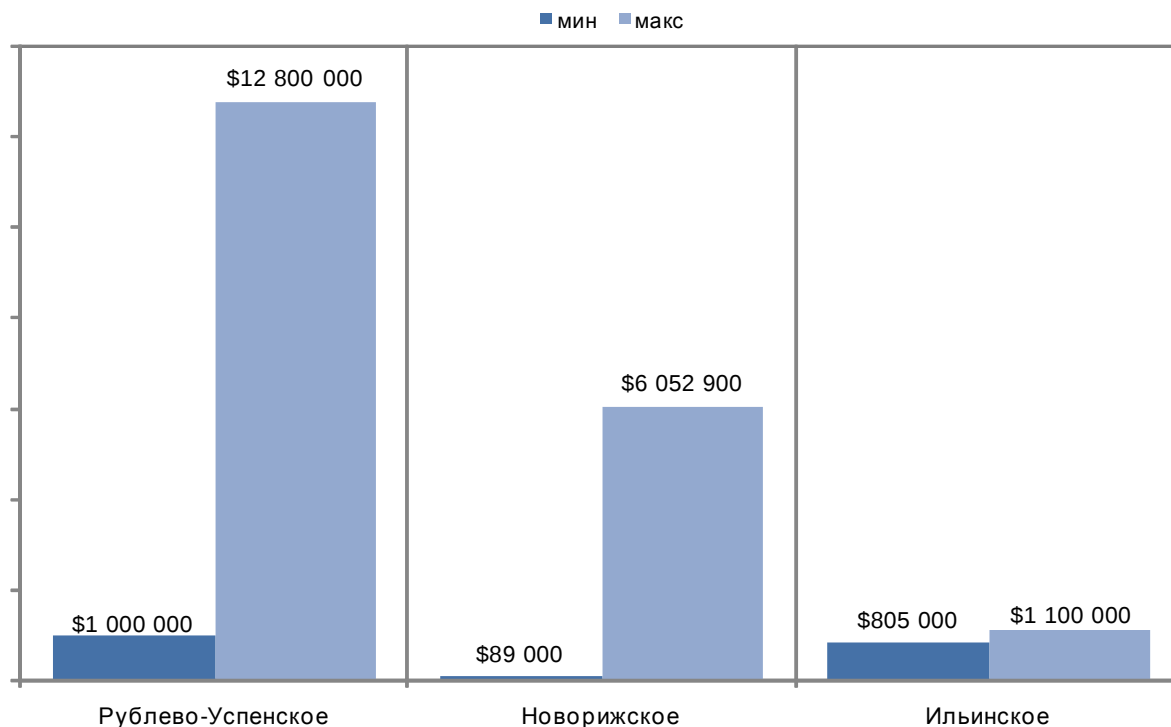


Рисунок 9. Минимальная и максимальная стоимость коттеджей в зависимости от направления

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

Большой разброс стоимости можно объяснить наличием эксклюзивных проектов, стоимость домовладений в которых значительно отличается от большинства проектов. Предложение на Ильинском направлении постепенно сужается (ушёл из первичной продажи проект «Parkvill Жуковка»). Распределение средневзвешенной стоимости по направлениям представлено на диаграмме ниже:

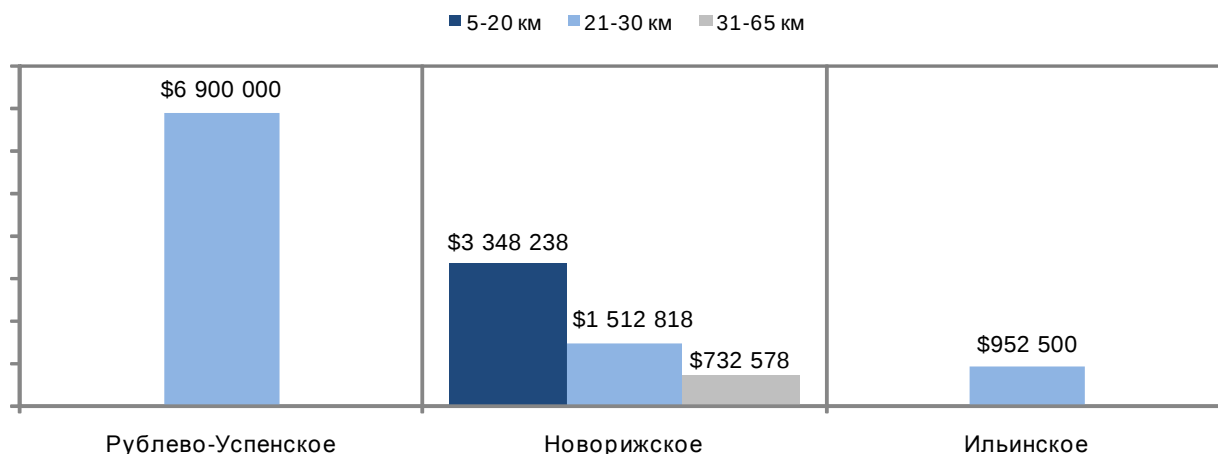


Рисунок 10. Распределение средневзвешенной стоимости коттеджей в зависимости от удаленности от МКАД

Приведенные ниже графики иллюстрируют динамику средней² заявляемой застройщиками цены (с учетом официально предоставляемых скидок и специальных предложений) за последние 1,5 года.

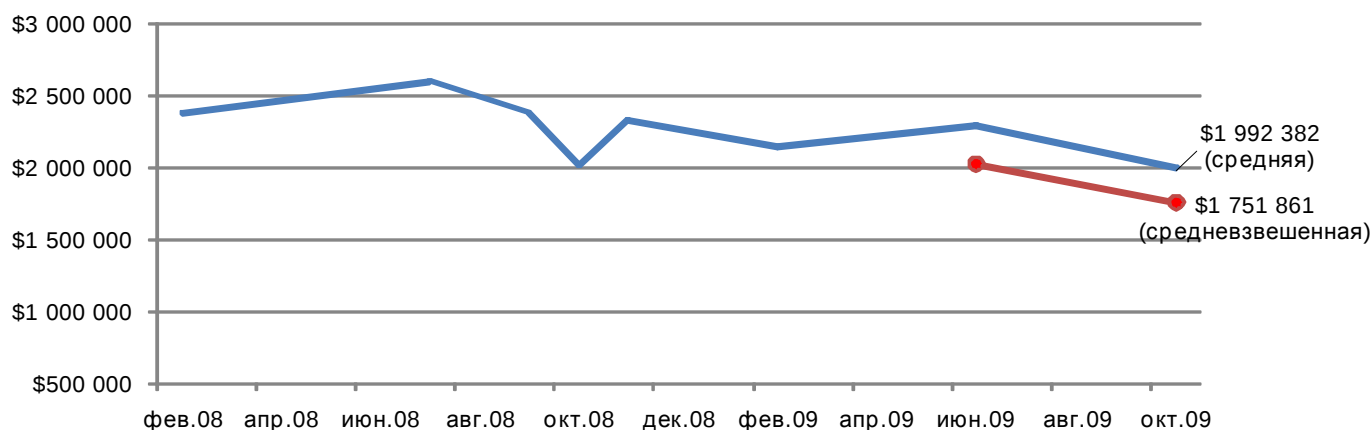


Рисунок 11. Динамика средней стоимости коттеджей

Самый низкий средний уровень цен коттеджей за последние полтора года наблюдался в октябре 2009 года и составил порядка \$ 2 млн. за домовладение (что аналогично значению данного показателя в октябре 2008 г.). Нет оснований сравнивать данное падение с ухудшением состояния рынка. Согласно проведенному анализу, снижение цен обусловлено следующими факторами:

- Уход из продажи проектов высокого ценового сегмента.
- Фиксация ранее скрытых скидок в официальных прайс-листах.

В действительности, с февраля 2009 года наблюдается снижение темпов падения стоимости объектов, для большинства проектов характерна стабилизация цен. Отказ от снижения стоимости своих объектов ряд застройщиков связывает с восстановлением спроса.

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

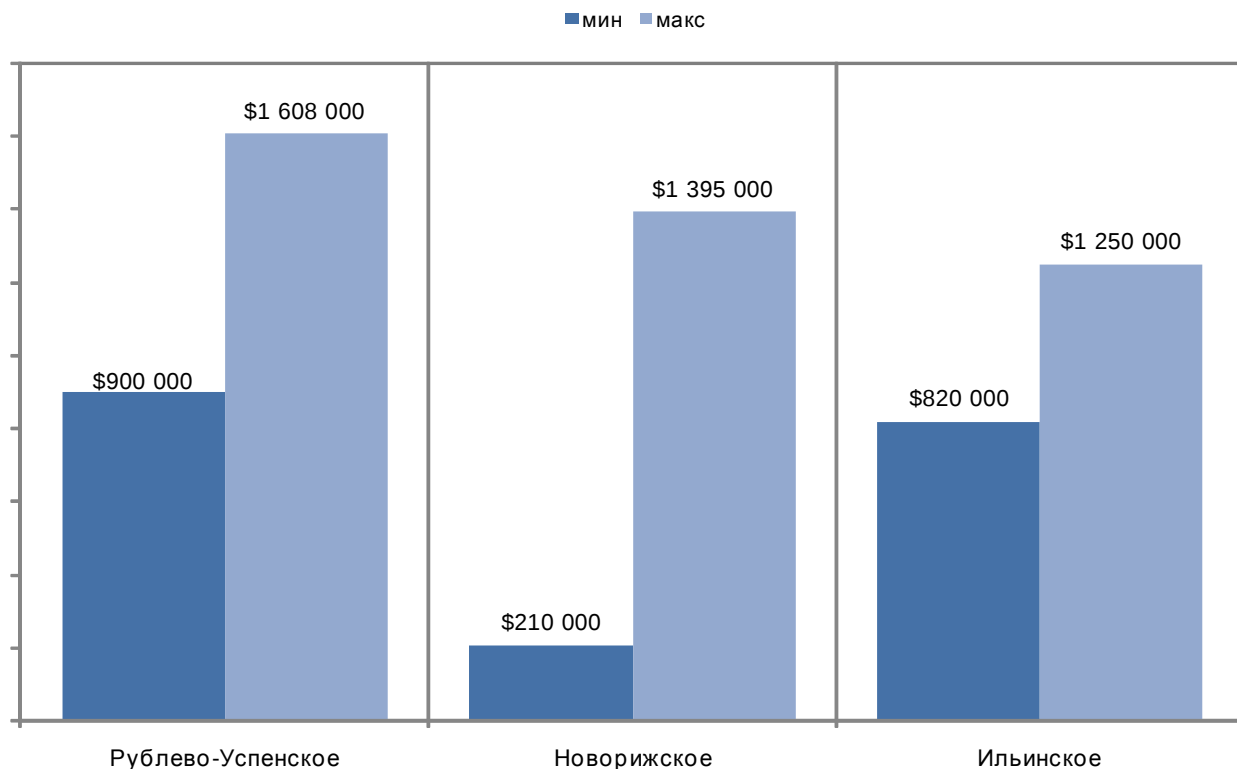


Рисунок 12. Минимальная и максимальная стоимость таунхаусов в зависимости от направления

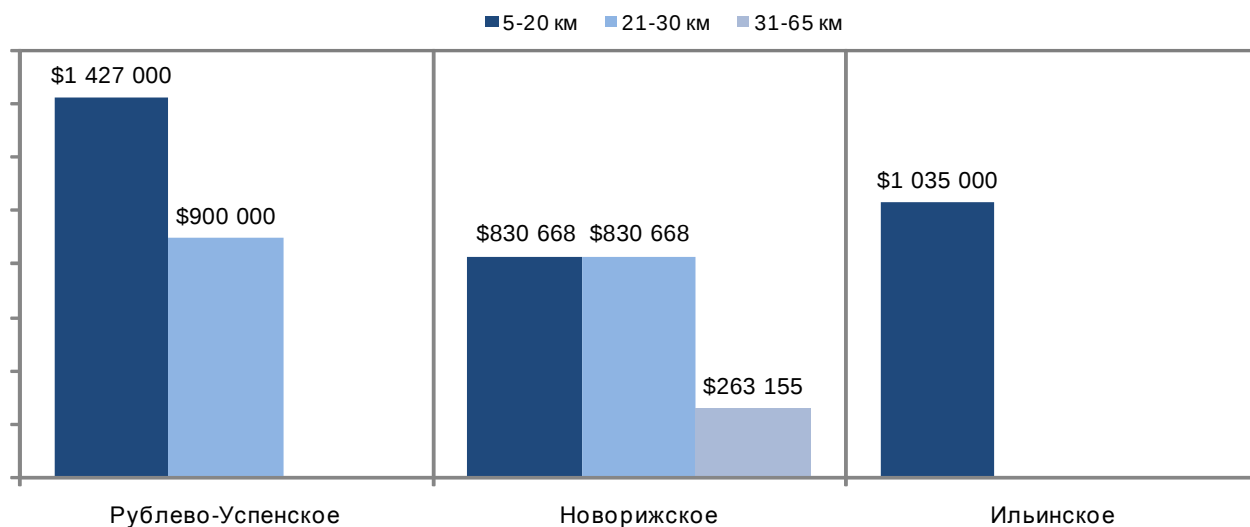


Рисунок 13. Распределение средневзвешенной стоимости таунхаусов в зависимости от удаленности от МКАД

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.

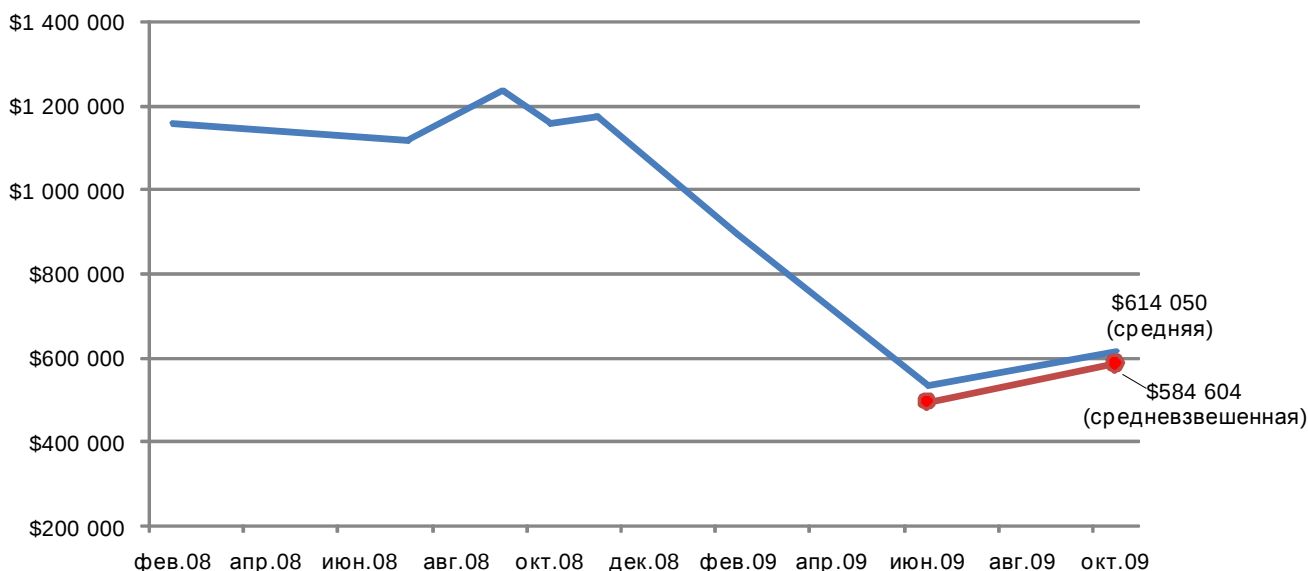


Рисунок 14. Динамика средней стоимости таунхаусов

Самый низкий средний уровень цен **таунхаусов** за последние полтора года наблюдался в июне 2009 года и составил порядка \$530 тыс. Как уже отмечалось ранее³, падение средней стоимости (30% по сравнению с февралем 2009 г.) было обусловлено откладыванием такого проекта как «Барвиха виладж» и временным закрытием продаж таунхаусов в этом проекте (стоимость по состоянию на конец 1-ого квартала 2009 г. составляла порядка \$1 500 000 – \$2 000 000). В настоящее время мы наблюдаем рост цен, который также обусловлен частными факторами – выход в продажу нового объекта «Lipki Парк» (средняя стоимость дуплексов в нем составляет порядка \$900 000). Что касается средних значений цен по отдельным проектам, то они фактически не претерпели изменений в сравнении с ценами конца второго квартала 2009 года.

3.3. Квартыры

Стоимость предлагаемых квартир колеблется в диапазоне \$161 000-\$378 000 (\$2 800-\$3 600 за 1 кв.м.).

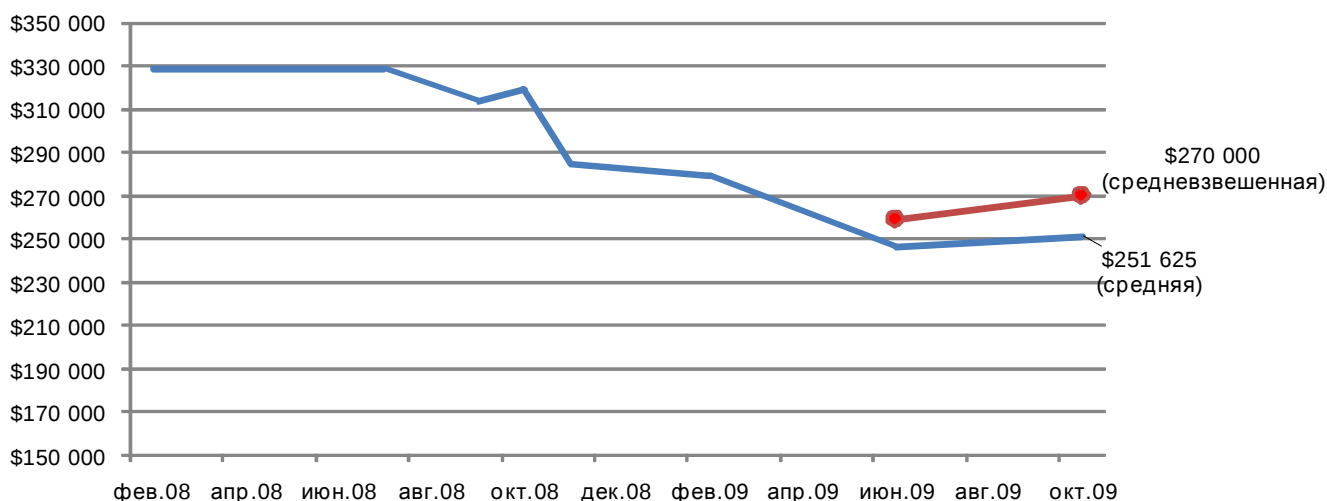


Рисунок 15. Динамика средней стоимости квартир

³ В отчете по итогам первого полугодия 2009 г.

Наблюдается рост средней стоимости продажи загородных квартир на 2-4% по сравнению с концом второго квартала 2009 г.,⁴ что также связано скорее с внутренними факторами конкретных проектов.

3.4. Земельные участки без подряда.

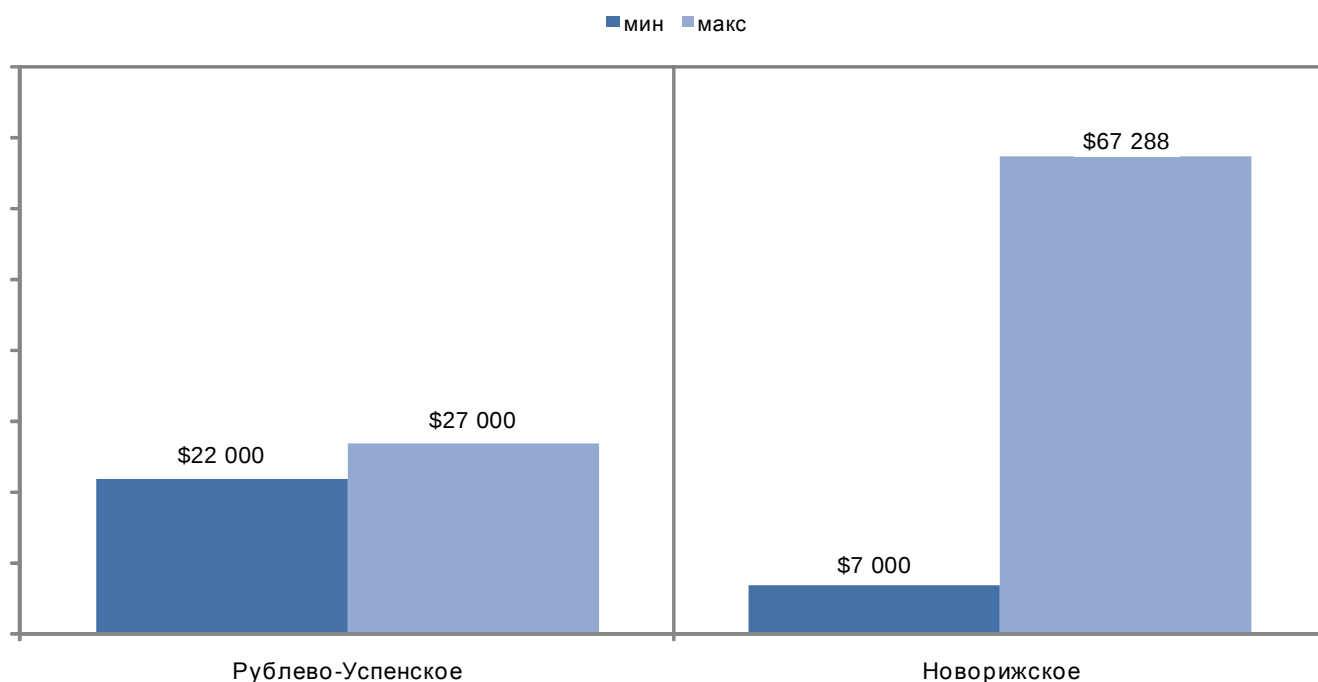


Рисунок 16. Минимальная и максимальная стоимость земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от направления.

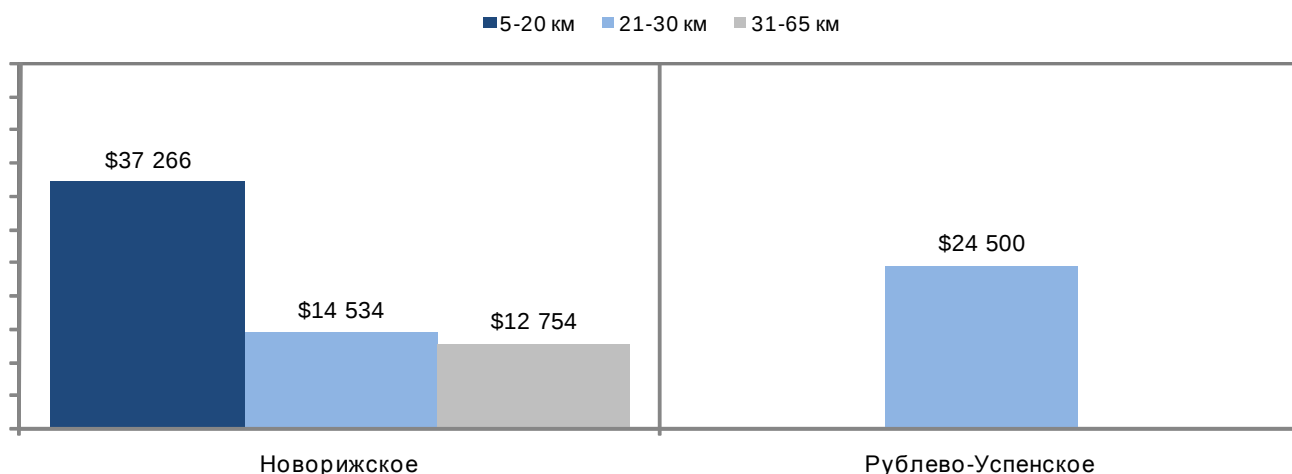


Рисунок 17. Распределение средневзвешенной стоимости земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от удаленности от МКАД

Стоит отметить, что за 3 квартала 2009 г. такой сегмент как земельные участки без подряда значительно расширился. Во многих поселках помимо / вместо участков с подрядом стали предлагаться земельные участки без обязательного подряда. Стоимость подряда на Западном направлении Московской области в настоящее время колеблется в широком диапазоне: \$750-\$1700 за 1 кв.м. (в зависимости от используемых в строительстве технологий и материалов).

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

4. Выводы

- Спрос в третьем квартале 2009 года был стабильным
- За указанный период произошло увеличение предложения земельных участков без подряда, в основном за счет ввода новых проектов, а также новых очередей уже существующих проектов
- Новые концептуальные проекты бизнес и элит классов по-прежнему практически не выходят на рынок. Предложение постепенно сужается, за счет сокращения числа готовых домовладений и домовладений высокой степени готовности
- Колебание цен обусловлено вводом новых проектов и уходом ряда старых. При этом, можно отметить, что у большинства застройщиков уровень цен не изменился по отношению ко второму кварталу 2009 года
- Многие застройщики стали отказываться от предложения «специальных» условий для конкретного клиента