



КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

**АНАЛИЗ РЫНКА ЗАГОРОДНЫХ
ДОМОВЛАДЕНИЙ
ЗАПАДНОГО НАПРАВЛЕНИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(по итогам третьего 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 рынке, находящиеся на различных стадиях готовности, 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. В состав выборки вошло 53 проекта, при этом всего было проанализировано 56 проектов, 3 из которых в дальнейшем не учитывались, т.к. первичные продажи в 2 из них были закрыты – «Кедры» и «Melody» – а один в настоящее время продолжает быть «заморожен» (поселок «Барвиха Village»).

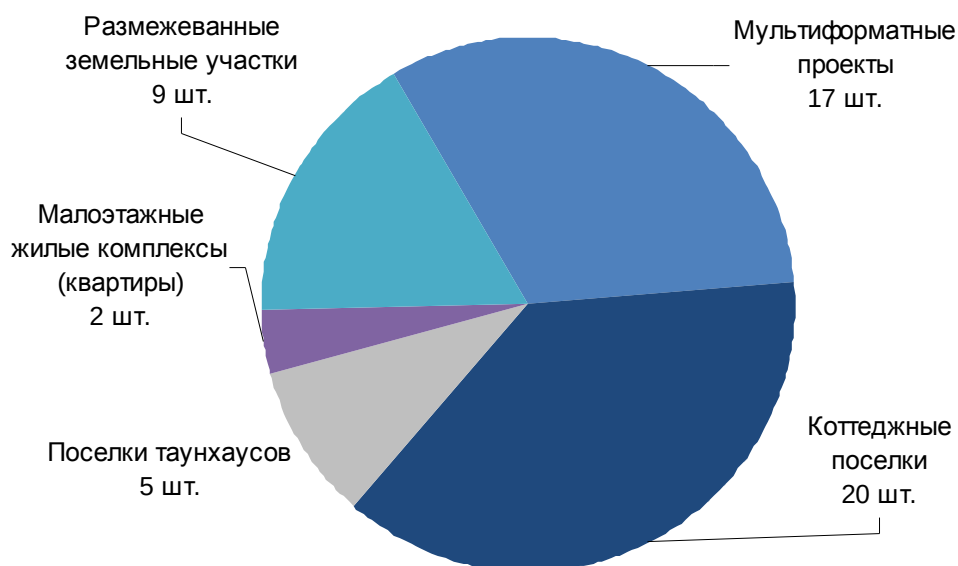


Рисунок 1. Структура выборки (всего 53 проекта)

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.

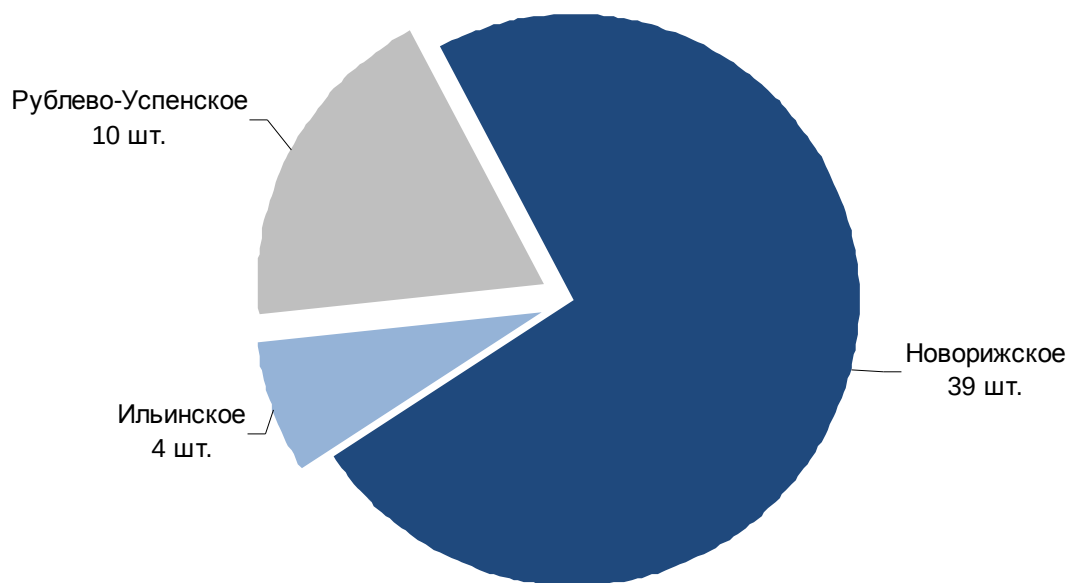


Рисунок 2. Распределение поселков по направлениям (всего 53 проекта)

Третий квартал 2011 года на рынке загородной недвижимости западного направления Московской был стабилен:

- В большинстве поселков происходят продажи, количество предлагаемых объектов постепенно сокращается.
- В некоторых поселках продажи либо завершены, либо близки к завершению: полностью распроданы поселки «Кедры» и «Melody»; все меньше домовладений остается 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 отложили теперь до весны 2012 г. из-за проблем с банком, осуществляющим финансирование проекта.¹ Представители застройщика сообщают, что в настоящее время проводится реконцепция поселка.
- Новые поселки продолжают выходить на рынок. В конце сентября 2011 г. компанией «Высота» было анонсировано начало строительства коттеджного поселка «Покровское-Рубцово» в 38 км от МКАД по Новорижскому шоссе. В августе 2011 года риэлтерские агентства стали активно предлагать домовладения в строящемся коттеджном поселке «Прозорово» в 14 км от МКАД по Ильинскому шоссе. В начале сентября открылись продажи в элитном коттеджном поселке «Rubin-Estate», расположенном в 15 км от Москвы между Рублевским, Ильинским и Новорижским шоссе. Стоит отметить, что во всех проектах анализируемого направления, вышедших на рынок за 3 кв. 2011 г., предлагаются участки с обязательным подрядом, строящиеся и готовые домовладения, и, при этом, на данном направлении не появилось ни одного поселка с предложением участка без подряда.

¹ <http://www.bfm.ru/realty/2011/08/16/rosbank-i-miel-delajut-vid-chno-sudjatsja.html>

2. Общая информация об объектах

2.1. Распределение поселков по удаленности от МКАД

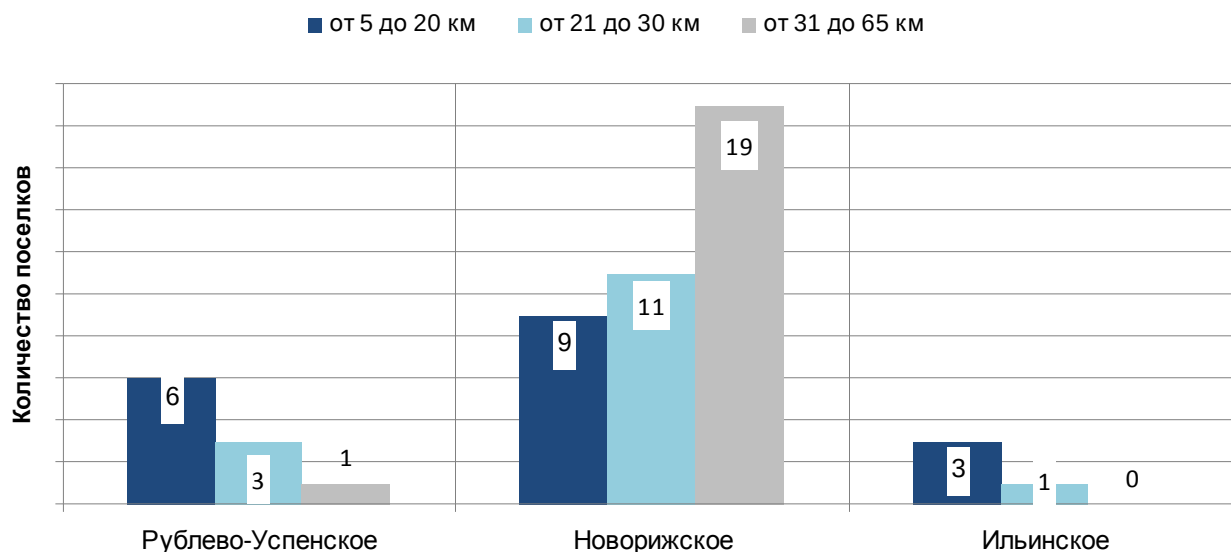


Рисунок 3. Распределение объектов по удаленности от МКАД (всего 53 поселка)

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 соток («Истрия») до 53.48 га («Madison Park»)². На диаграмме ниже представлены значения средневзвешенной площади земельных участков в организованных поселках под строительство коттеджей в зависимости от удаленности от МКАД:

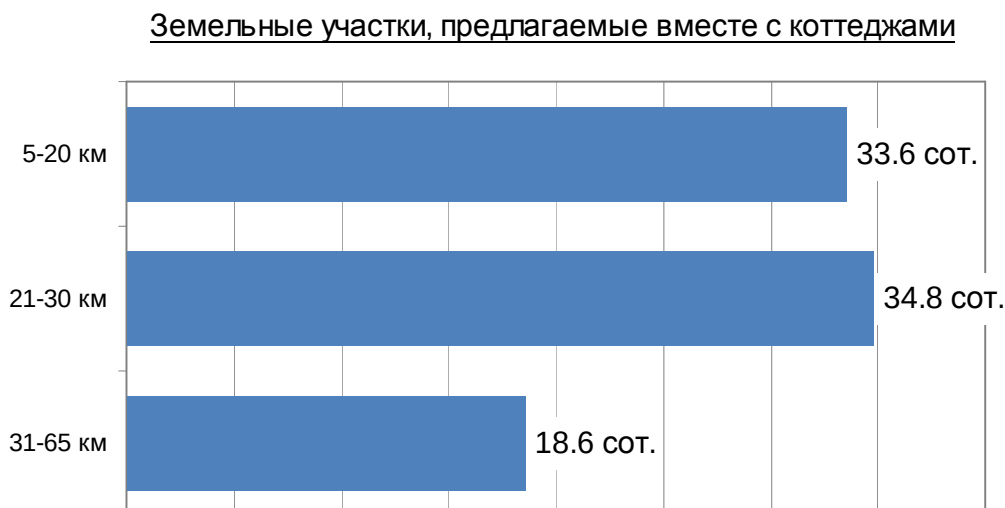


Рисунок 4. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство коттеджей (37 поселков, включая мультиформатные)

² Площадь предлагаемого с коттеджем участка 53.48 га существенно превосходит среднерыночные значения, вследствие чего не учитывается в дальнейшем расчете средних показателей

Значение показателя для удаленности 5-20 км от МКАД осталось практически неизменным по сравнению со вторым кварталом 2011 года. Средняя площадь участков на удалении 21-30 км от МКАД сократилась с 40.7 соток до 34.8 соток. Это обусловлено продажами домовладений большой площади в нескольких проектах. Увеличилось значение показателя для удаленности 31-65 км от МКАД с 14.7 соток до 18.6 соток. Это обусловлено активностью продаж домовладений площадью 10-12 соток на данной удаленности, а также с завершением первичных продаж в поселке «Melody».

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:

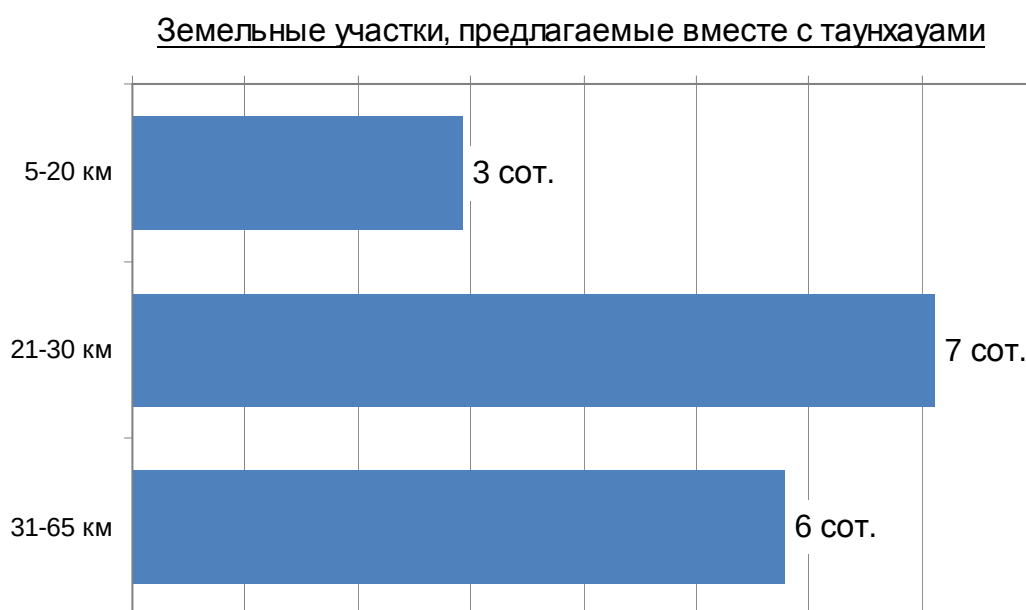


Рисунок 5. Средневзвешенная площадь земельных участков под строительство таунхаусов (14 поселков, включая мультиформатные)

Значение показателя осталось практически неизменным в третьем квартале 2011 года по сравнению со вторым кварталом.

Участки без подряда с коммуникациями.

Площади предлагаемых участков без подряда в организованных коттеджных поселках колеблются в диапазоне от 5 до 145 соток. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади земельных участков предлагаемых без подряда в зависимости от удаленности от МКАД:

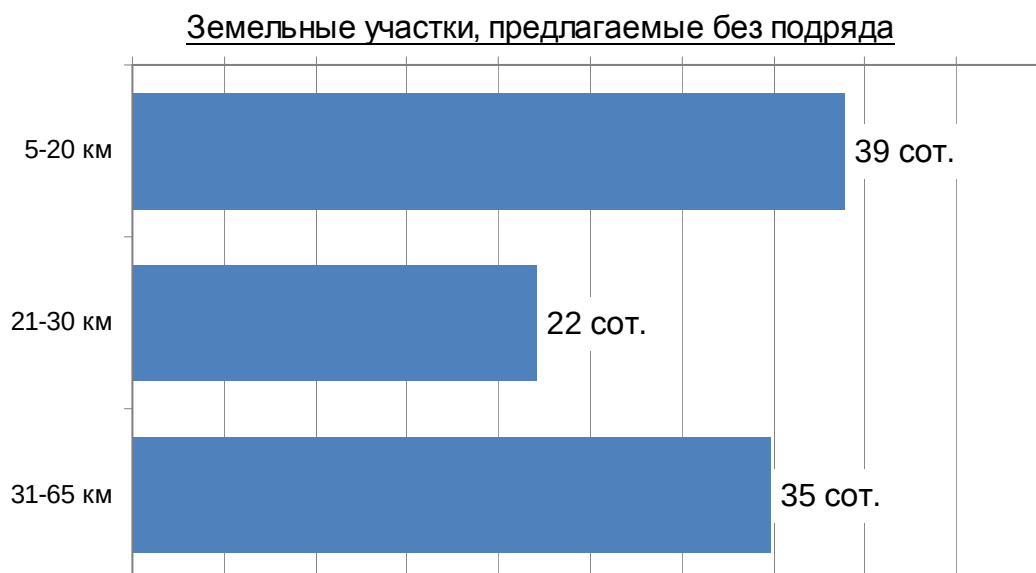


Рисунок 6. Средневзвешенная площадь участков без подряда (18 поселков, включая мультиформатные)

В 3 кв. 2011 г. средневзвешенное значение площадей участков в 5-20 км от МКАД увеличилось. Это обусловлено завершением продаж участков минимальной площади в поселке «Crystal Istra». Средневзвешенная значение площадей участков в 21-30 км и в 31-65 км удаленности от МКАД осталась практически неизменной.

2.3. Площади домовладений

Коттеджи.

Площадь предлагаемых коттеджей колеблется в диапазоне от 114 кв.м. до 1800 кв.м. На диаграмме ниже представлено распределение средневзвешенной площади коттеджей в поселках в зависимости от удаленности от МКАД:

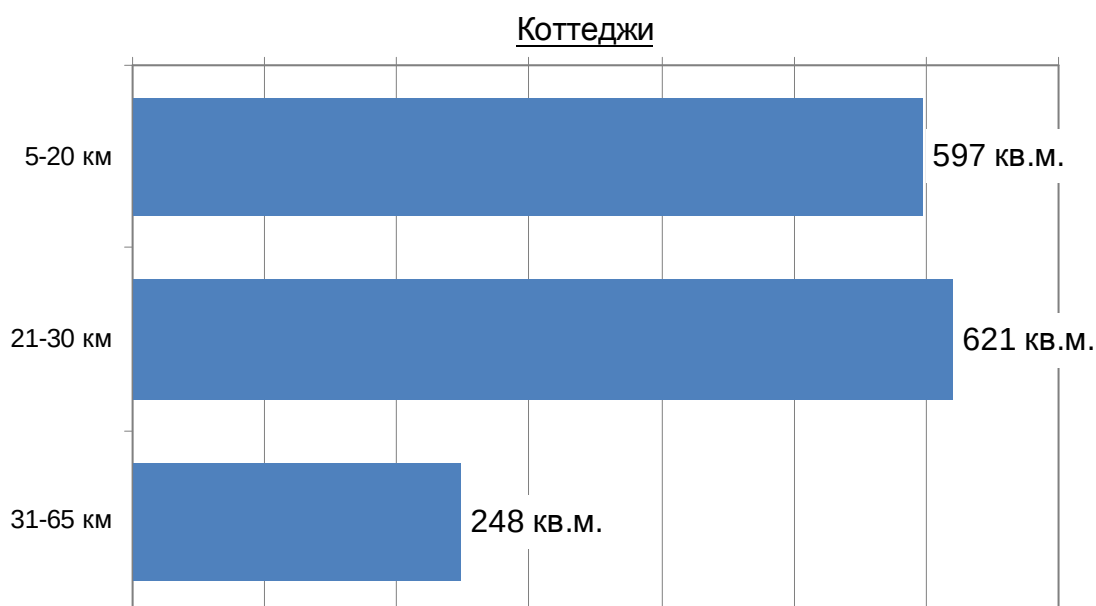


Рисунок 7. Средневзвешенная площадь коттеджей (37 поселков, включая мультиформатные)

Значение показателя для удаленности 5-20 км от МКАД уменьшилось с 632 кв.м во 2-ом квартале 2011 г. до 597 кв.м во 3-ем квартале 2011 г. Средняя площадь домовладений на удалении 21-30 км от МКАД также как и в ситуации с земельными участком под строительство коттеджей сократилась с 678 кв.м до 621 кв.м. Это обусловлено продажами домовладений большой площади в нескольких проектах. Увеличилось значение показателя для удаленности 31-65 км от МКАД с 229 кв.м до 248 кв.м. Это обусловлено активностью продаж домовладений небольшой площади на данной удаленности, а также с завершением первичных продаж в поселке «Melody».

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 поселки «бизнес» класса, а также эксклюзивные проекты «элит» класса, для которых характерна наибольшая площадь домовладений.

Таунхаусы.

Площадь предлагаемых таунхаусов находится в диапазоне от 80 кв.м. до 445 кв.м.

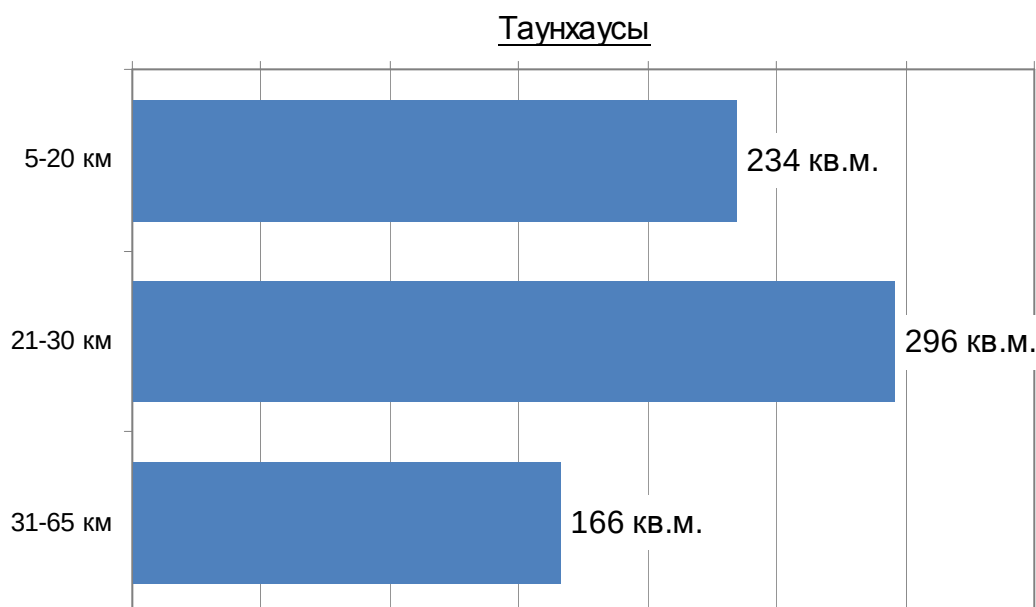


Рисунок 8. Средневзвешенная площадь таунхаусов (14 поселков, включая мультиформатные)

Значения показателя практически не изменились.

Квартиры.

Площадь предлагаемых загородных квартир колеблется в диапазоне от 40 кв.м. до 116 кв.м.

3. Цена домовладений

Представленная в данном разделе информация относительно цен домовладений приведена на конец третьего 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. Также в связи с нестабильностью курса основных валют в последнем месяцы, некоторые застройщики предлагают фиксированный курс³.

3.1. Коттеджи

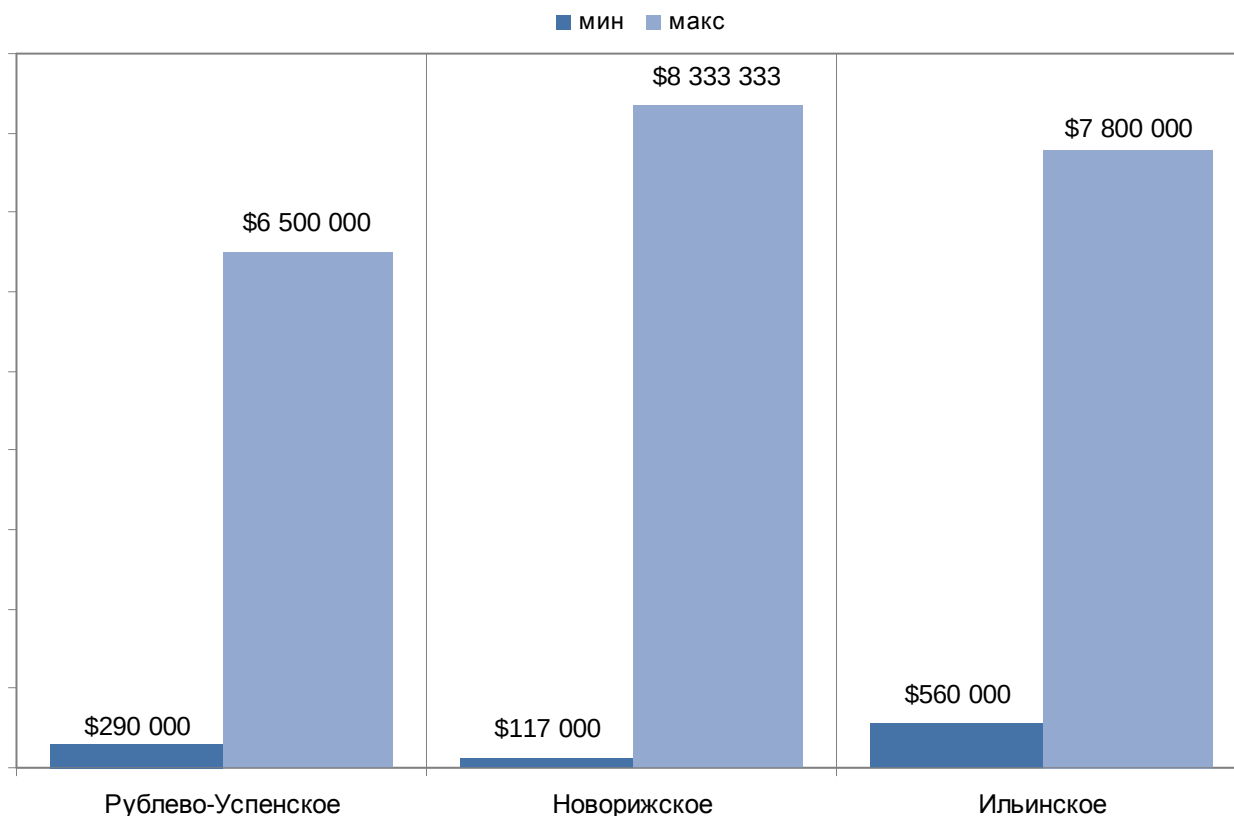


Рисунок 9. Минимальная и максимальная цена коттеджей в зависимости от направления (37 поселков, включая мультиформатные)

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 ниже⁴:

³ «Павлово-2» предлагает свои объекты по фиксированному курсу 30 руб. за 1\$.

⁴ Высокая средневзвешенная цена домовладений на удаленности 21-30 км от МКАД по Ильинскому шоссе объясняется большим разбросом цен в поселке «Европа», где максимальная цена домовладения достигает до \$7 800 000 (ранее представитель застройщика не озвучивал это предложение в телефонных беседах). Роль данного поселка при вычислении средневзвешенной цены очень высока, т.к. это единственный коттеджный поселок в первичной продаже на данной удаленности и шоссе.

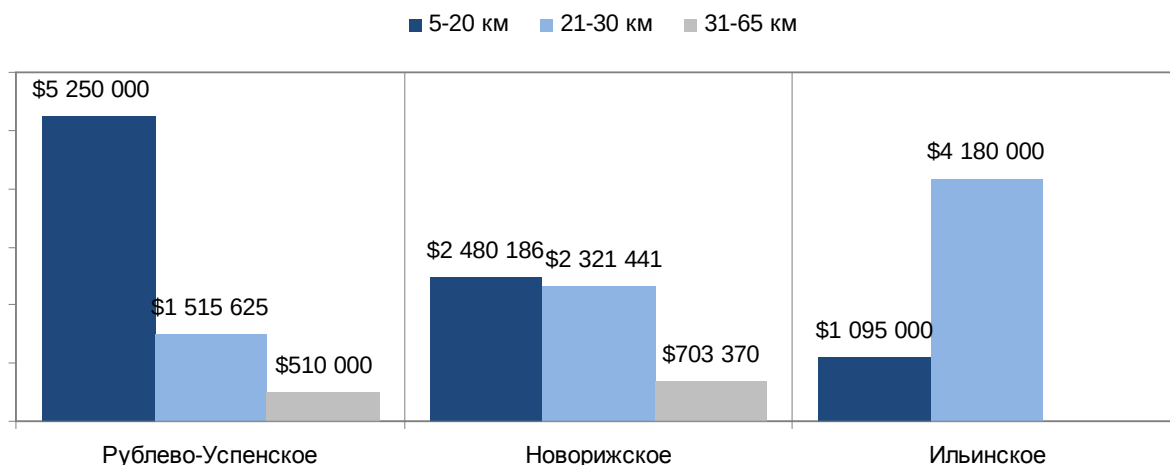


Рисунок 10. Распределение средневзвешенной цены коттеджей в зависимости от удаленности от МКАД (37 поселков, включая мультиформатные)

Приведенный ниже график иллюстрирует динамику средневзвешенной⁵ заявляемой застройщиками цены (с учетом официально предоставляемых скидок и специальных предложений) за период с июня 2009 г. по сентябрь 2011 г.

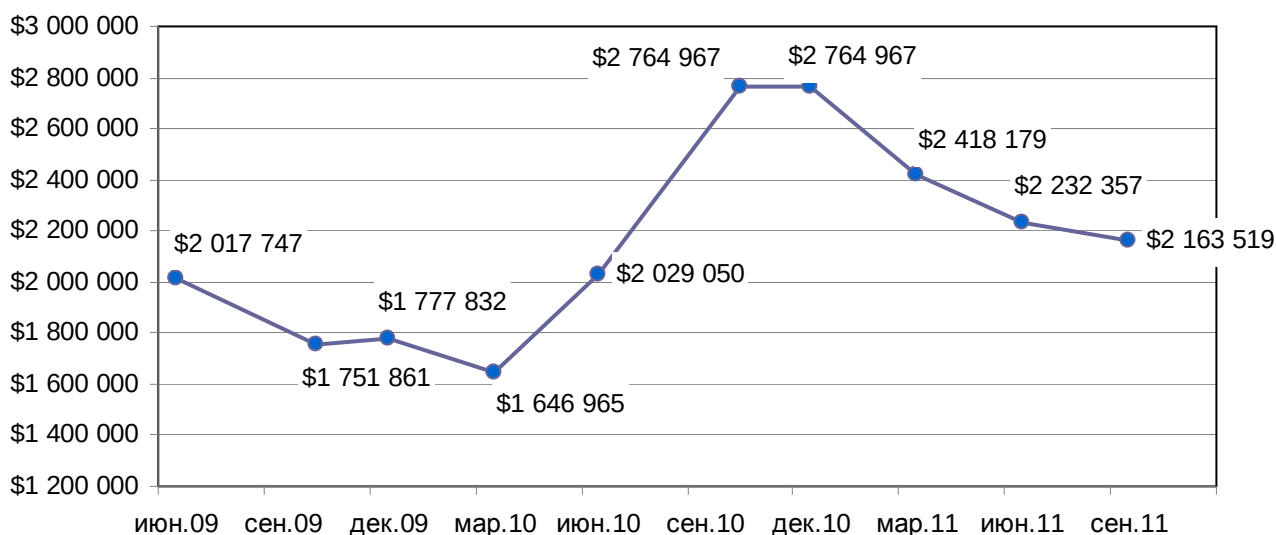


Рисунок 11. Динамика средневзвешенной цены коттеджей (37 поселков, включая мультиформатные)

Согласно приведенному графику в настоящее время наблюдается снижение средневзвешенной цены коттеджей. Показатель изменился на 3,1 % за последний квартал. Снижение обусловлено рублевой привязкой цен в большинстве поселков и нестабильностью курса доллара по отношению к рублю.

⁵ 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 информативным параметром является средневзвешенная цена, которая учитывает не только количество проектов, но также и количество непроданных домовладений в каждом проекте.

3.2. Таунхаусы

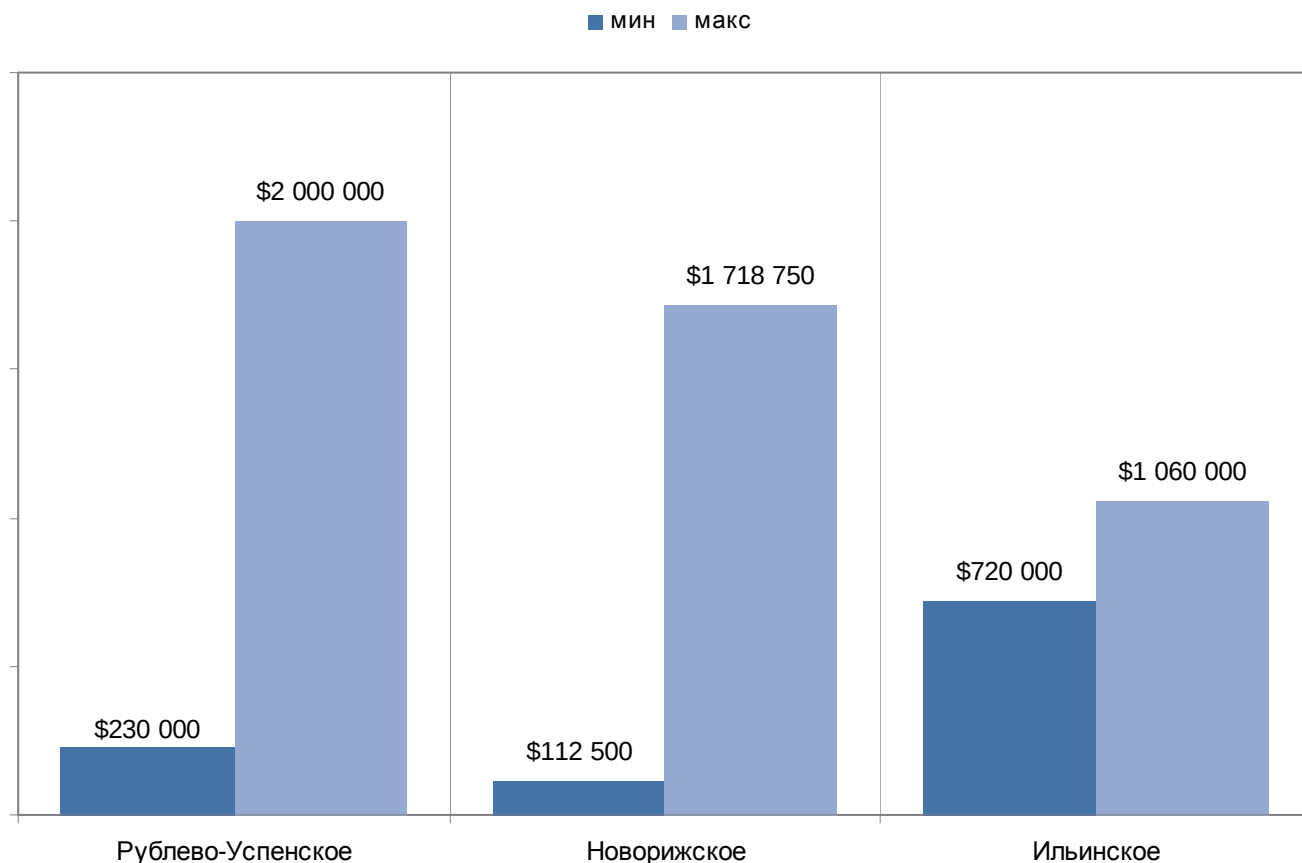


Рисунок 12. Минимальная и максимальная цена таунхаусов в зависимости от направления (14 поселков, включая мультиформатные)

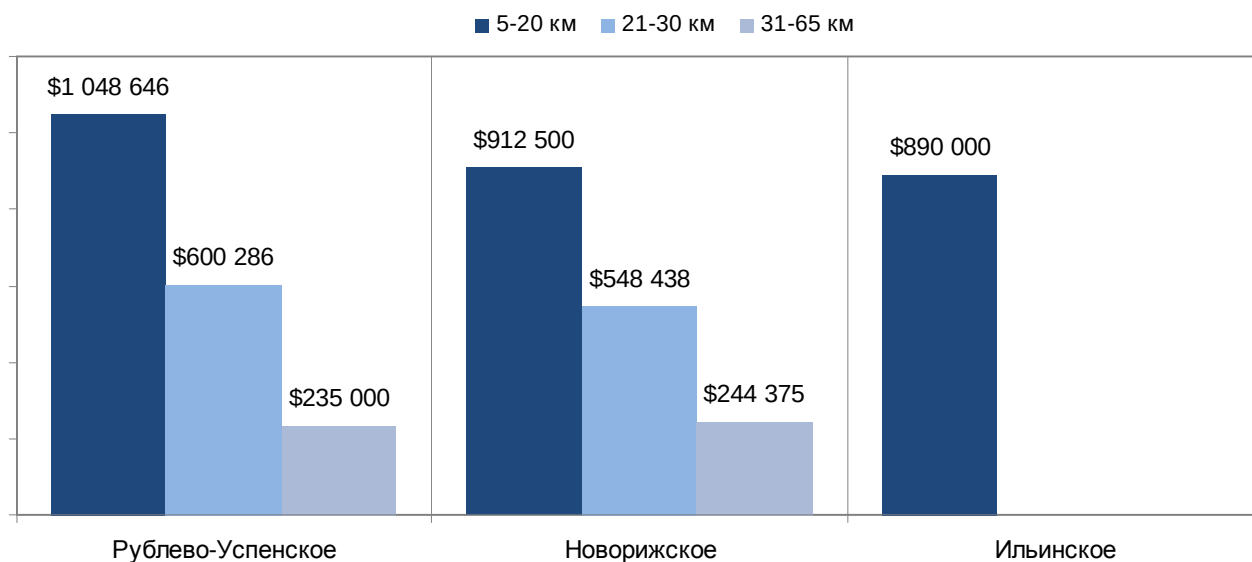


Рисунок 13. Распределение средневзвешенной цены таунхаусов в зависимости от удаленности от МКАД (14 поселков, включая мультиформатные)

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.

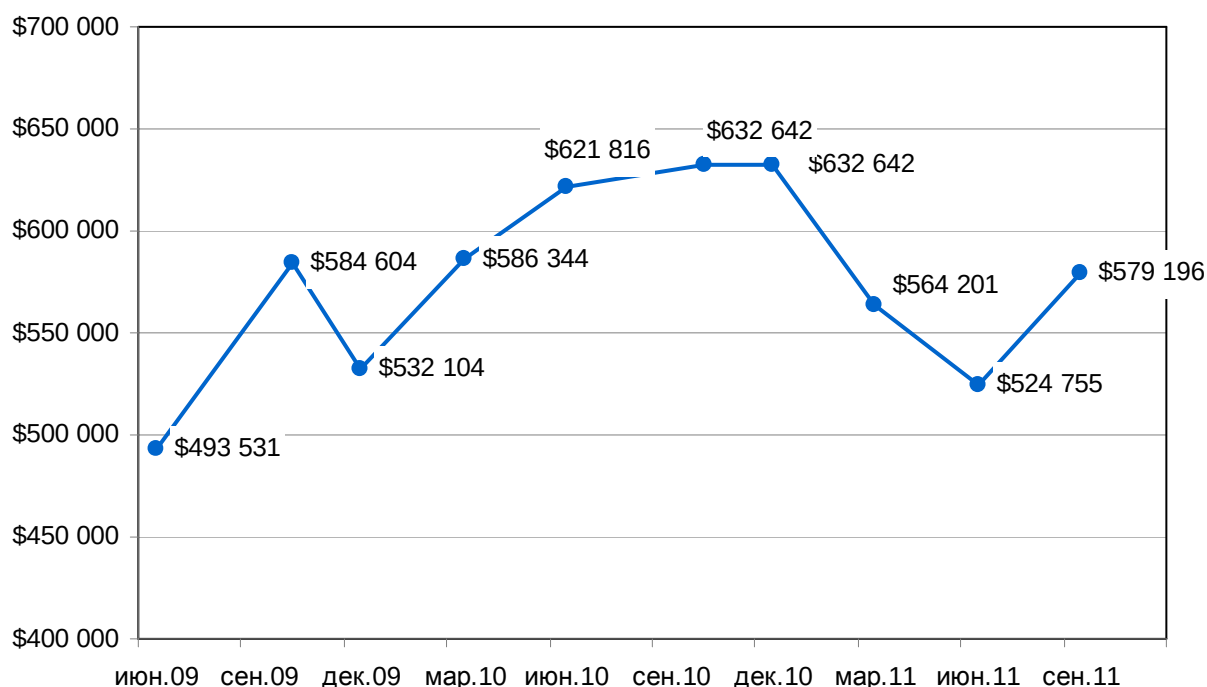


Рисунок 14. Динамика средневзвешенной цены таунхаусов (14 поселков, включая мультиформатные)

В настоящее время мы наблюдаем рост средневзвешенной цены: плюс 10.4% за 3 кв.2011. Важно отметить, что данное изменение средней цены не означает фактическое изменение цен на конкретные объекты, а обусловлено частным фактором - продажа в поселке «Маленькая Италия» таунхауса с отделкой (от застройщика) по цене \$1 719 000, что более, чем в два раза выше среднерыночного предложения.

Ниже представлена динамика удельных цен:

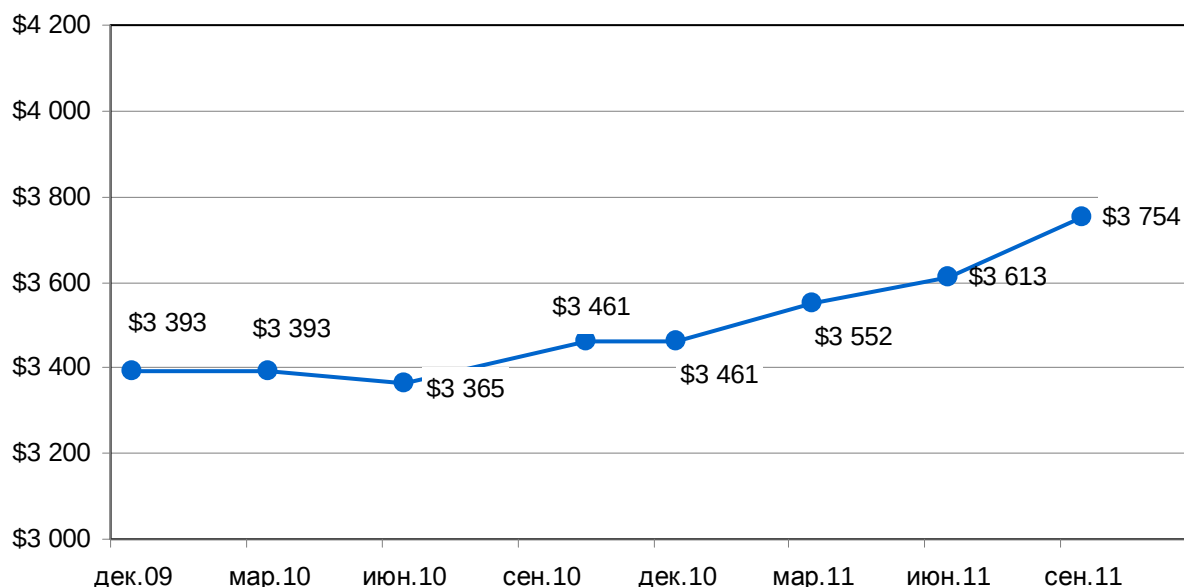


Рисунок 15. Динамика средневзвешенной удельной цены за 1 кв.м таунхаусов (14 поселков, включая мультиформатные)

В настоящее время мы наблюдаем рост средневзвешенной удельной цены 1 кв.м таунхаусов: плюс 3.9 % за 3 кв.2011 г.

3.3. Квартирьы

Цена предлагаемых квартир колеблется в диапазоне \$144 000-\$456 000 (\$3 175 -\$4 375 за 1 кв.м.).

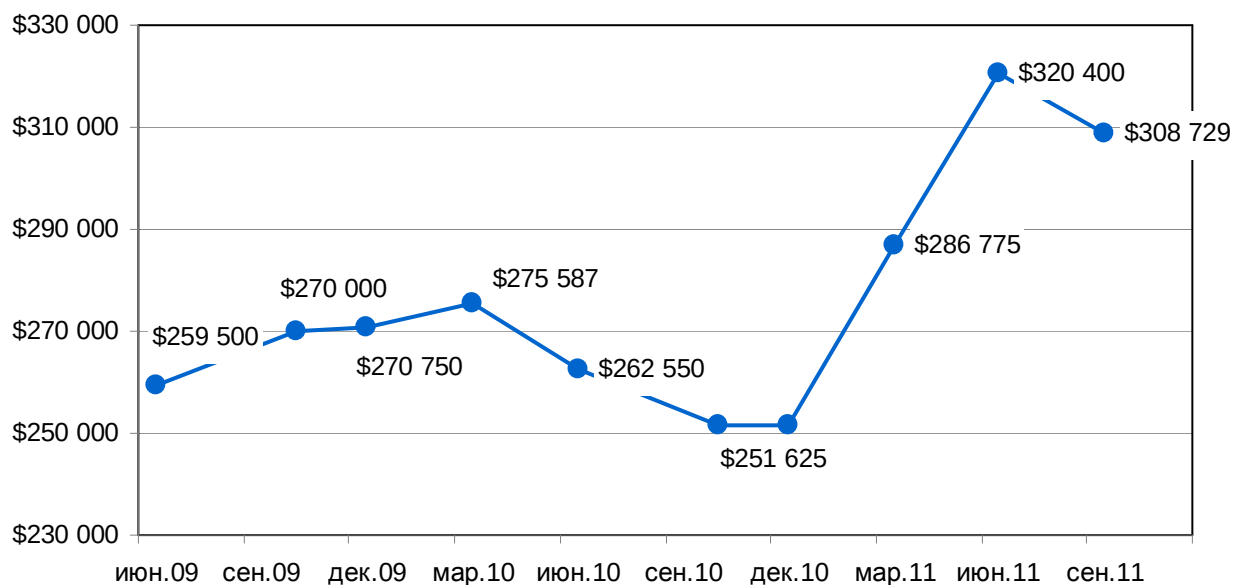


Рисунок 16. Динамика средневзвешенной цены квартир (3 поселка, включая мультиформатные)

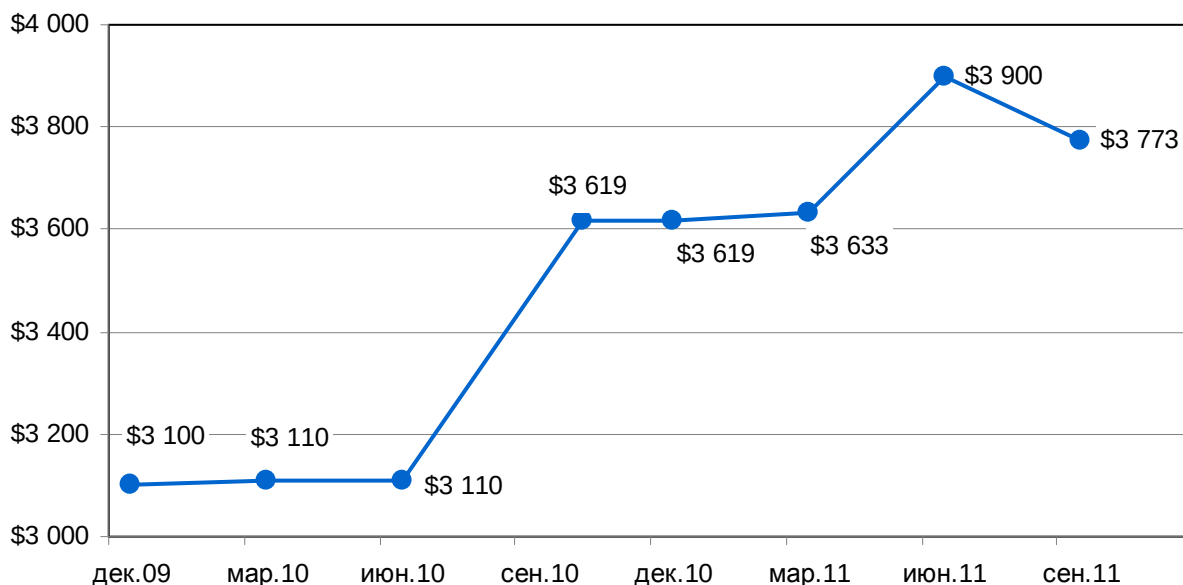


Рисунок 17. Динамика средневзвешенной цены 1 кв.м квартир (3 поселка, включая мультиформатные).

Наблюдается снижение средневзвешенной цены продажи загородных квартир по сравнению со вторым кварталом 2011 г. – минус 3.6 %, и средневзвешенной удельной цены 1 кв.м – минус 3.3 %. Важно отметить, что роль каждой конкретной квартиры в генеральной совокупности велика, т.к. размер выборки мал – всего 2 поселка. Снижение средневзвешенной цены обусловлено рублевой привязкой цен в ЖК «Горки-8» и «Рублевское предместье» и нестабильностью курса \$ по отношению к рублю.

3.4. Земельные участки без подряда с коммуникациями.

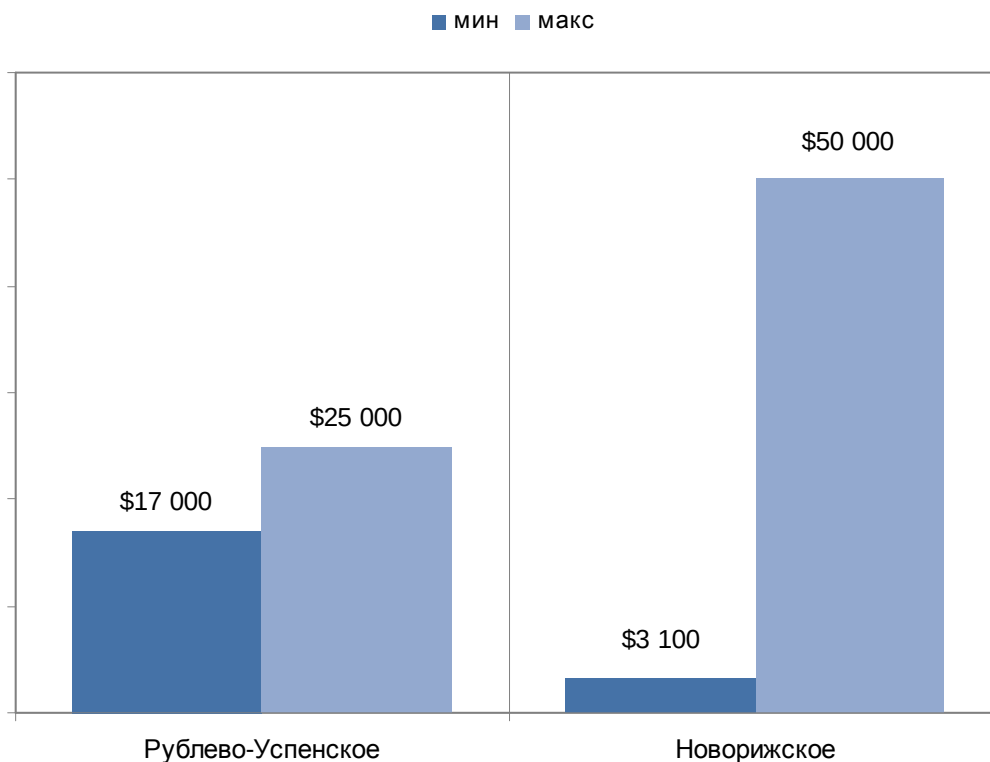


Рисунок 18. Минимальная и максимальная цена земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от направления (18 поселка, включая мультиформатные).

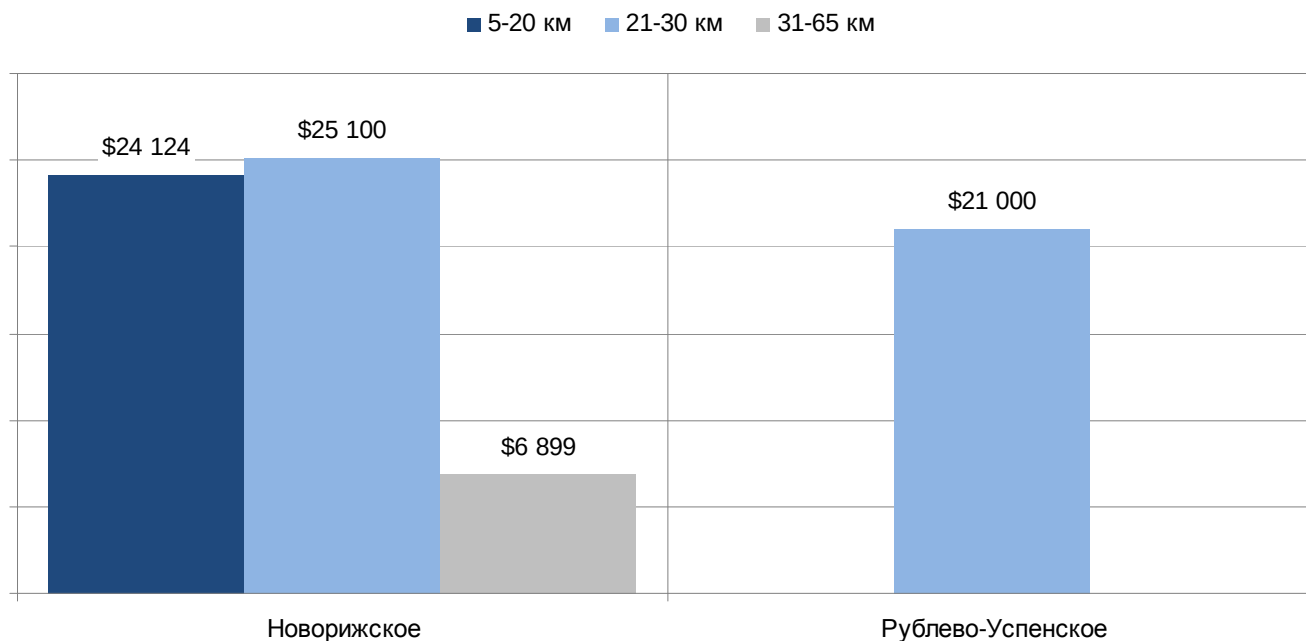


Рисунок 19. Распределение средневзвешенной цены земельных участков без подряда (за 1 сотку) в зависимости от удаленности от МКАД (18 поселков, включая мультиформатные)

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: \$600-\$1000 за 1 кв.м. (в зависимости от используемых в строительстве технологий и материалов).

4. Выводы по итогам 3 кв. 2011 г.

- В рассматриваемый период рынок загородных домовладений Западного направления Московской области был стабилен: продажи домовладений осуществлялись в большинстве поселков, на рынок выводились новые проекты, застройщики не корректировали ценовую политику по реализуемым проектам.
- В нескольких поселках продажи были завершены («Кедры», «Melody»), в других в настоящий момент продаются последние домовладения («Маленькая Италия», «Ильинский квартал», «Светлогорье», «Рублевское Предместье»).
- Были выведены новые проекты: «Покровское-Рубцово», «Прозорово» и «Rubin-Estate».
- На анализируемом направлении не появилось ни одного поселка, в котором бы предлагались участки без подряда.
- Средневзвешенные цены на коттеджи и квартиры за анализируемый период снизились, на таунхаусы – выросли, а на земельные участки остались практически неизменными по сравнению со вторым кварталом 2011 года.
- В поселке «Барвиха Village» по-прежнему строительство «заморожено», продажи приостановлены (ориентировочно до весны 2012 г.) из-за проблем с финансированием проекта.
- На фоне происходящих продаж, предложение наиболее ликвидных объектов продолжает сужаться.