

**MAYFAIR**  
PROPERTIES

# ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 1 квартал 2007 год



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. О компании.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Рынок загородной жилой недвижимости.....</b>	<b>4</b>
2.1. Предложение.....	4
2.2. Спрос.....	6
2.3. Цены и прогнозы.....	8
2.4. События. Новые объекты.....	9

## О КОМПАНИИ

Консультационно-риэлтерская компания MAYFAIR Properties создана в начале 2006 года. Компания, специализируется на предоставлении комплекса услуг по всем операциям, связанным с элитной жилой, коммерческой, загородной недвижимостью и земельными участками в Москве и Московской области. Также оказывает услуги по консалтингу, аналитике, оценке и инвестициям в сфере элитной недвижимости. На сегодняшний день в компании работают 80 сотрудников. Большинство из них до работы в MAYFAIR Properties занимали ключевые посты в ведущих западных и отечественных риэлтерских компаниях. Суммарный опыт работы сотрудников MAYFAIR Properties на рынке элитной недвижимости составляет более 200 лет. В настоящий момент компанией осуществляются организационные мероприятия по подготовке нескольких крупнейших инвестиционных проектов в Москве.



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Динамика развития рынка загородной недвижимости с каждым годом набирает обороты, что свидетельствует о желании все большего количества потребителей. В 1-м квартале 2007 года рынок загородной жилой недвижимости продолжил свой рост. На конец марта на рынке насчитывалось порядка 410 коттеджных поселков, из которых в активной стадии продаж находились 270 поселков. Более 75% продаваемых объектов относятся к первичному рынку, соответственно, чуть менее 25% - ко вторичному рынку. Готовых объектов на подмосковном рынке на данный момент насчитывается около 110; более десяти поселков предусмотрены для сдачи в аренду.

В целом объем подмосковного загородного рынка за последние три года вырос почти на 200%. По статистике, каждый месяц рынок пополняется четырьмя-шестью новыми предложениями. С учетом наметившейся тенденции, специалисты компании MAYFAIR Properties прогнозируют увеличение суммарного количества строящихся и эксплуатируемых современных коттеджных поселков до 500 к концу 2007 года.

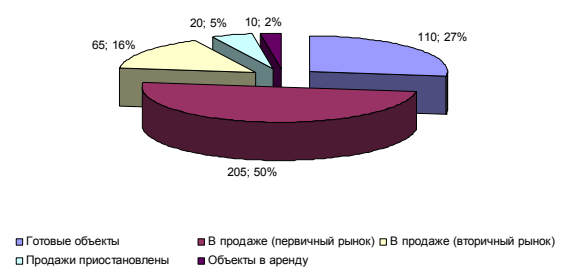
По итогам 1 квартала 2007 года, емкость рынка современных коттеджных поселков в стоимостном выражении составила более \$9,5 млрд., что превысило показатели конца 2006 года на 9%. Принимая во внимание статистику предыдущих лет, ежегодный рост суммарной стоимости реализуемых предложений составляет 35%. Таким образом, можно прогнозировать, что к концу 2007 года емкость рынка коттеджных поселков достигнет \$12 млрд. в стоимостном выражении.

Показательно, что темпы роста емкости рынка превышают темпы роста количества объектов, что свидетельствует о пропорциональном увеличении удельной стоимости предложений, а также об укрупнении масштабов нового строительства.

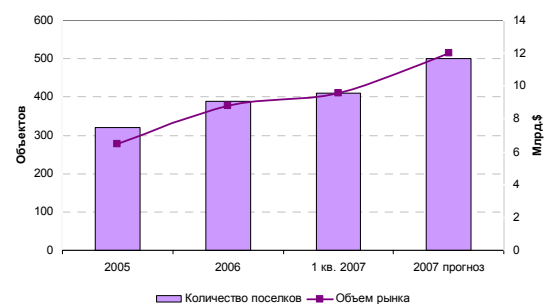
По итогам 1 квартала 2007 года, основной объем предложений на рынке современных коттеджных поселков приходится на объекты бизнес-класса (65% от общего числа объектов на продажу). Доля элитных объектов в структуре предложения постепенно снижается и на конец марта составила порядка 18% от общего числа коттеджных поселков. Напротив, растет число организованных коттеджных поселков эконом-класса, и эта тенденция, по оценке специалистов компании MAYFAIR Properties, является наиболее показательной для современного рынка коттеджных поселков.

По итогам 1 квартала 2007 года объем предложения коттеджных поселков составил порядка 410 объектов. Емкость рынка на данный момент превышает \$9,5 млрд.

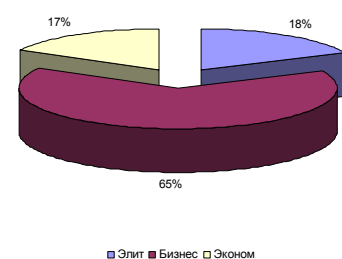
Структура предложения на рынке коттеджных поселков (по статусу объектов)



Динамика числа коттеджных поселков в Подмосковье и объема рынка



Структура предложения на рынке коттеджных поселков по классам, в % от общего числа предложений



Источник: данные компании MAYFAIR

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Что касается структуры предложения современных коттеджных поселков по географическому признаку, то в 1-м квартале 2007 года получили дальнейшее развитие тенденции, наметившиеся в предыдущем году.

На данный момент основной объем предложения сосредоточен в пределах 30-60 км от МКАД, но в связи с постепенным истощением земельного ресурса ближнего Подмосковья география активного строительства расширяется. Коттеджные поселки на расстоянии свыше 60 км от Москвы также имеют свою аудиторию, поэтому активные продажи ведутся и там (14% от общего количества предложений).

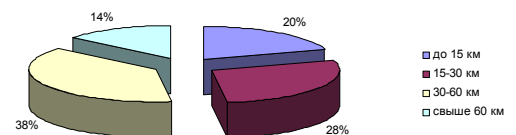
Постепенно меняется и структура предложения в зависимости от направлений. Ставшее в 2006 году лидером по количеству предложений современных коттеджных поселков Новорижское шоссе лидирует и по итогам 1 квартала 2007 года, сконцентрировав порядка 25% от всех предложений на первичном рынке. Этот показатель существенно превышает долю Рублево-Успенского шоссе в общем объеме предложений (11%). Хорошие темпы развития наблюдаются у Калужского и Дмитровского шоссе (по 10%). Основными причинами увеличения объемов предложения по этим направлениям стали сравнительно недорогая земля, а также рекреационные и инфраструктурные составляющие.

На данный момент наибольший потенциал для развития рынка загородной жилой недвижимости имеет Киевское шоссе, где сравнительно велико число подходящих участков под застройку, а также ведется реконструкция трассы. Хорошие перспективы развития наблюдаются у Пятницкого шоссе, однако основной объем земель под строительство здесь находится на значительном расстоянии от МКАД, что несколько снижает привлекательность данного направления для девелоперов.

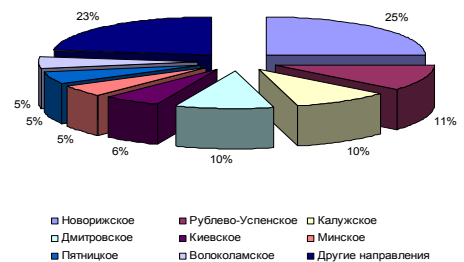
Как общую тенденцию следует отметить постепенное сближение границ между более и менее престижными трассами. Все более активно осваиваются южное, юго-восточное и северо-восточное направления как достойная альтернатива западу Подмосковья.

Основной объем предложения сосредоточен в пределах 30-60 км от МКАД (38%). Новорижское шоссе лидирует по количеству предложений (25% от суммарного объема первичного рынка).

Структура предложения на рынке загородного жилья по удаленности от МКАД



Структура предложения на рынке загородного жилья по направлениям



Источник: данные компании MAYFAIR

## СПРОС

Статистика 1 квартала 2007 года свидетельствует о том, что структура спроса на загородное жилье по-прежнему не соответствует существующему на рынке предложению. По оценке аналитиков компании MAYFAIR Properties, спрос на недорогие объекты в рамках организованных коттеджных поселков составляет около половины от поступающих в компанию запросов. В то же время сохраняется значительный потребительский спрос на объекты бизнес-класса (41%). Спрос на объекты элитной загородной недвижимости составляет менее 10% от общего объема спроса.

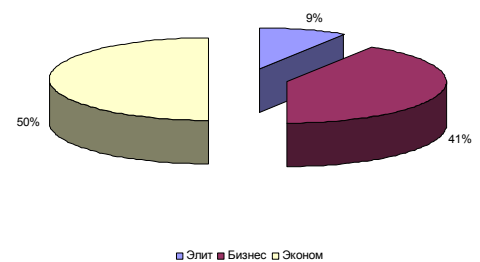
На основании сопоставления предложения и спроса можно сделать выводы о насыщении каждого из сегментов рынка загородной жилой недвижимости. Так, по оценке специалистов компании MAYFAIR Properties, на данный момент полностью насыщен верхний сегмент рынка, а рынок коттеджных поселков бизнес-класса близок к насыщению вследствие значительного числа вышедших на рынок проектов. Что касается рынка коттеджных поселков эконом-класса, то спрос на такие объекты удовлетворен лишь на 20-30%, что дает предпосылки к развитию этого сегмента.

Наибольшей популярностью по итогам 1 квартала 2007 года пользуются коттеджные поселки в сегменте от юго-запада до севера по часовой стрелке, что объясняется благоприятной экологической обстановкой по этим направлениям. Несмотря на то, что по-прежнему наиболее престижным считается Рублево-Успенское шоссе, лидером спроса является Новорижское шоссе, на которое пришлось чуть менее 30% от общего количества заявок.

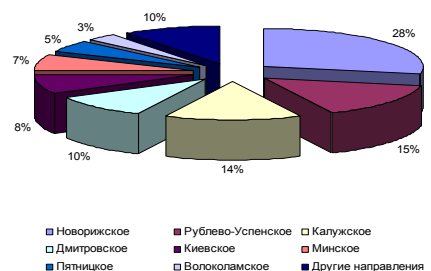
Необходимо также проиллюстрировать изменения в структуре спроса в зависимости от удаленности от МКАД. Традиционно наиболее предпочтительное расстояние (до 15 км) в настоящий момент уже не настолько популярно среди потребителей. По итогам 1 квартала 2007 года, на объекты в непосредственной близости от города приходится лишь 14% от общего числа поступивших запросов. Основное же внимание покупателей (63%) сосредоточено на среднем Подмосковье (15-60 км от МКАД). Показательно, что основная масса предложений на первичном рынке также сосредоточена в этих пределах.

Основной объем спроса приходится на объекты эконом-класса (50%). Насыщенность этого сегмента рынка составляет не более 30%. Географически лидером спроса является Новорижское шоссе.

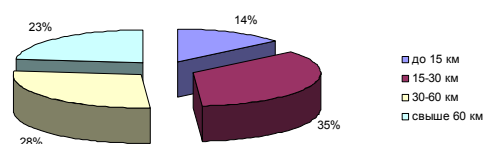
Структура спроса на рынке коттеджных поселков по классам, %



Структура спроса на рынке загородного жилья по направлениям



Структура спроса на рынке загородного жилья по удаленности от МКАД



Источник: данные компании MAYFAIR



## СПРОС

При этом стоит отметить рост спроса на коттеджные поселки, расположенные за пределами 60-километровой границы от МКАД (23% от общего объема спроса), что является одной из наиболее ярких текущих тенденций. Учитывая этот фактор, девелоперы выводят на рынок новые проекты организованных коттеджных поселков в формате так называемых «дальних дач».

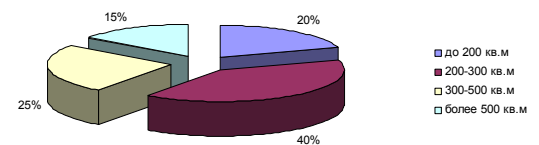
Что касается структуры спроса на современное загородное жилье в зависимости от площади коттеджа, то очевидный рост популярности объектов эконом-класса обуславливает высокий уровень спроса на небольшие по площади коттеджи. По итогам 1 квартала 2007 года, наибольший процент спроса (40%) пришелся на объекты площадью от 200 до 300 кв.м. Кроме того, сохраняющийся спрос на объекты бизнес-класса подтверждается количеством поступивших заявок на коттеджи площадью от 300 до 500 кв.м (25%). Одновременно с этим, постепенно снижается уровень спроса на значительные по площади коттеджи в организованных поселках.

Не менее важным является проведение анализа спроса на рынке загородной недвижимости в разрезе расчетов потребителей на определенный бюджет покупки. Исходя из имеющихся в компании MAYFAIR Properties данных за 1 квартал 2007 года, большинство потенциальных покупателей объектов загородной жилой недвижимости ориентируются на сумму до \$1 млн. (суммарно число заявок на подобные объекты составило чуть менее 70%). Напротив, спрос на объекты стоимостью свыше \$3 млн. минимален и составляет порядка 2% от количества заявок за расчетный период.

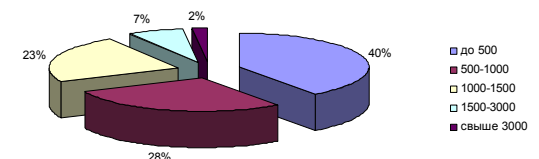
Таким образом, продолжается постепенное изменение структуры спроса на загородное жилье. Все большей популярностью пользуются недорогие объекты, а также ранее непрестижные направления (юг, юго-восток, восток). Потенциальные покупатели готовы рассматривать коттеджные поселки на значительном расстоянии от города как альтернативу городскому жилью; домовладение может состоять из небольшого земельного участка и минимального по площади коттеджа, однако одно требование потребителей остается неизменным. Поселок должен быть организованным, иметь проработанную концепцию застройки и всю необходимую инфраструктуру, включая собственную службу эксплуатации и охрану. Необходимым условием является также круглогодичный подъезд к поселку и удовлетворительная пропускная способность трассы.

Наибольший процент спроса (40%) пришелся на объекты площадью от 200 до 300 кв.м. Большинство потенциальных покупателей ориентируются на покупку недорогих объектов (до \$500 тыс.)

Структура спроса в зависимости от площади коттеджа



Структура спроса на коттеджные поселки по бюджету покупки, тыс.\$



Источник: данные компании MAYFAIR



## ЦЕНЫ И ПРОГНОЗЫ

По итогам 1 квартала 2007 года были рассмотрены цены предложений на первичном и вторичном рынках загородной жилой недвижимости. Среднерыночная стоимость 1 кв.м. элитной жилой недвижимости, предлагаемой в рамках строительства современных коттеджных поселков, составила 5720\$ (без учета непопулярных восточных и южных направлений). Рост цен по итогам квартала составил 10%.

Вторичный рынок традиционно проще подвергается анализу в силу значительно большего числа предложений и доступности информации. В результате проведенного анализа было доказано, что в настоящий момент цена 1 квадратного метра загородного жилья, включая стоимость земли, на вторичном рынке незначительно зависит от степени удаленности домовладения от МКАД, а в отдельных случаях не зависит вообще. Таким образом, можно говорить о «раздвигании» границ рынка элитной загородной жилой недвижимости до 50 км от МКАД. Такова тенденция 1 квартала, и логично предположить, что она будет все более актуальна для развивающегося рынка.

Исходя из полученных данных, ценовым лидером вторичного рынка продолжает оставаться Рублево-Успенское шоссе со средними показателями стоимости 1 кв.м. на уровне \$4100-4200. Северные направления представляют наиболее доступный ценовой сегмент рынка элитной загородной недвижимости.

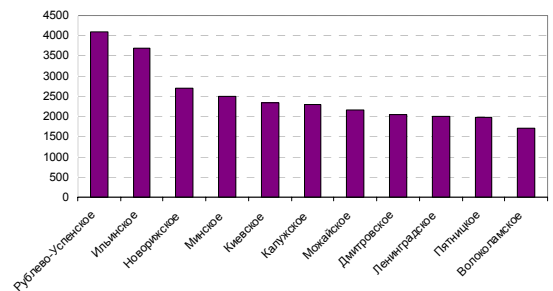
В соответствии с прошлогодними прогнозами специалистов компании MAYFAIR Properties, рост цен на загородную жилую недвижимость составил в 1 квартале 2007 года порядка 10%. Однако, в связи с выходом значительного количества новых предложений, а также со стабилизацией столичных цен на недвижимость, ожидается замедление темпов роста цен на рынке загородной недвижимости, которое, впрочем, не приведет к уменьшению деловой активности рынка вследствие все растущего спроса на этот формат жилья.

Что касается прогнозов развития рынка, то с учетом динамики 1 квартала и дальнейшего замедления роста цен суммарный рост по итогам текущего года составит порядка 25-35% в зависимости от индивидуальных характеристик объекта.

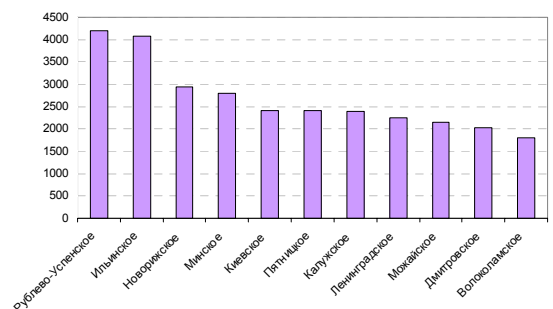
Кроме вышеназванных тенденций, следует отметить рост количества покупателей, приобретающих загородную недвижимость по «белой» схеме, то есть с указанием реальной

Средняя цена коттеджа составила порядка 5720\$/кв.м. Общий рост цен составил от 5 до 15% в зависимости от класса жилья. Прогнозируется уменьшение темпов роста цен во 2 полугодии 2007 года

Стоимость загородной недвижимости (до 50 км от МКАД, все предложения), \$/кв.м



Стоимость элитной загородной недвижимости, \$/кв.м



стоимости покупки. Такие сделки составляют на данный момент 60-70% от общего количества. Таким образом, рынок становится более прозрачным.

Что касается рынка коттеджных поселков бизнес- и особенно эконом-класса, то в этих сегментах растет доля сделок, заключенных с привлечением ипотечных кредитов. Такие сделки составляют порядка 30% от общего числа. Предполагается, что в 2007 году доля покупок в кредит возрастет до 80%, в первую очередь, за счет роста спроса на недорогое загородное жилье.

Источник: данные компании MAYFAIR



## СОБЫТИЯ. НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

### Новости рынка

- Девелоперская компания «ИНКОМ» объявила о выводе на рынок нового корпоративного бренда—Villagio Estate. Эта торговая марка будет сопровождать Девелопмент исключительно элитных загородных проектов компании. Строительство и реализация проектов бизнес- и эконом-класса будут осуществляться под маркой «Инком-девелопмент»
- В Подмосковье планируется строительство трех крупных коттеджных поселков на расстоянии 30-50 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Один из них (рабочее название - «Времена года») займет нишу «эконом+», два других - от бизнес-класса до элитного загородного жилья. Девелопером проектов выступает международный фонд Thor Real Estate Master Fund
- На 24 км Рублево-Успенского шоссе появится новый элитный поселок «Папушево», который расположится на участке в 58 га. Проектом предусмотрено строительство порядка 200 домов площадью 350-900 кв.м. Проект реализует «Управляющая компания AG Asset Management»
- Vesco Group предлагает альтернативу ипотеке, выводя на рынок элитный проект Istrian Monopoly, коттеджный поселок с новой маркетинговой концепцией. Коттеджи в нем будут приобретаться в рассрочку от 1 до 5 лет; за каждый внесенный платеж покупатель получит ценную бумагу, необходимое количество которых в итоге будет меняться на право собственности на домовладение и долю в общих территориях. Продажа данных ценных бумаг (аналог опциона) сможет осуществляться в любых долях на любой стадии проекта
- На рынке появится новый элитный поселок на 18 км по Новорижскому шоссе с рабочим названием «Фешенебельные резиденции в долине реки Истра». Проектом предусмотрено строительство 150 эксклюзивных вилл и 80 таунхаусов. Продажи стартуют в апреле
- На MIPIM 2007 представлен проект планировки мегапроекта «Рублево-Архангельское» в Красногорском районе Подмосковья
- Началось строительство коттеджного поселка «Светлогорье» в 38 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Девелопером проекта является компания «СтройРазвитие»
- Девелоперская компания Rodex Group ведет разработку трех новых проектов, которые планируется выводить в 2007-2008 гг. Поселок под рабочим названием «Роща» расположится на расстоянии 105 км от МКАД, на берегу Можайского водохранилища, и предложит рынку порядка 500 коттеджей эконом-класса для временного проживания. Два других проекта будут строиться на Новорижском шоссе и пополнят число предложений в сегменте бизнес-класса
- Компания RIGroup объявила о двух новых проектах, под которые будет задействовано около 400 га земли. Поселок «Котово» расположится на расстоянии 37 км от МКАД по Новорижскому шоссе на территории в 80 га. Проектом предусмотрено строительство более 200 коттеджей бизнес-класса. Возведение домов начнется в июне 2007 года. Поселок «Кузнечково» планируется построить в 60 км от Москвы, в Клинском районе, на участке земли в 300 га. Поселок будет состоять из 500 домовладений. Инвестиции в эти проекты суммарно оцениваются на уровне \$375 млн. Кроме того, компания начинает строительство коттеджного поселка бизнес-класса «Фрунзевец» на территории в 24 га в 27 км от МКАД по Киевскому шоссе. Проектом предусмотрено возведение 76 кирпичных коттеджей и 17 двухквартирных дуплексов со встроенными гаражами
- Стартовали продажи в элитном загородном поселке Millenium Park, представляемом компанией Villagio Estate. Этот проект признан «Поселком года 2007» в номинации «Лучший проект коттеджного поселка класса de luxe»
- На рынке появился новый дачный поселок премиум-класса «Сосновые берега», расположенный в 110 км от МКАД, на берегу Можайского водохранилища
- Первый поселок лэйнхаусов (в переводе - «дом в переулке») - «Ильинка» - представлен компаниями «Конти» и «МАРР Капитал». Объект строится в 11 км от МКАД по Ильинскому шоссе и представляет собой загородный поселок бизнес-класса в новом формате. Проектом предусмотрено строительство 162 домов с минимальной площадью жилых домовладений 270 кв.м и прилегающими участками от 2 до 7 соток. Продажи уже ведутся
- Среди других появившихся на рынке проектов следует отметить такие поселки, как «Карповы варты» (Новорижское шоссе), «Русские узоры» (Калужское шоссе), «Русь» (Дмитровское шоссе).

119034, Москва, М. Власьевский пер., д. 5, стр. 8  
Тел.: +7 (495) 933-6060, факс: +7 (495) 241-4422  
[www.mfproperties.ru](http://www.mfproperties.ru)



**MAYFAIR**  
PROPERTIES