



Загородные жилые многоквартирные комплексы: комфорт города или простор загорода?

Демонстрация

Развитие рынка загородного жилья Московского региона происходит по трем основным направлениям:

- коттеджное строительство,
- строительство таунхаусов,
- строительство многоквартирных жилых комплексов, а также смешанная застройка, объединяющая различные форматы жилья.

Строительство загородных многоквартирных жилых комплексов является относительно новым направлением загородного строительства. Данный формат представляет собой промежуточный сегмент, соединяющий несколько форматов жилья:

- Городской, представленный квартирами в жилых домах;
- Загородный, предполагающий строительство жилья в природном окружении.

Таким образом, с учетом характеристик обоих форматов жилья, сегмент характеризуется следующими параметрами:

- Тип дома – квартирный.
- Расположение – вне городских территорий, в природном окружении.
- Наличие собственной огороженной охраняемой территории комплекса, создающей комфортную загородную среду.
- Этажность – преимущественно до 5 этажей, не более 10.
- Комплексность застройки, в том числе предполагающая наличие развитой инфраструктуры, организованных паркингов.
- Низкая плотность застройки, обусловленная небольшой этажностью и наличием собственной территории.
- Подключение к центральным коммуникациям (центральное отопление, электро- и теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, телефон, подключение к сети Интернет и т.п.).
- Экологическая, загородная направленность.

Активное строительство загородных многоквартирных жилых комплексов началось в 2000-х гг. Первый загородный многоквартирный дом появился в 2000 г. на территории коттеджного поселка: в поселке Заречье (Сколковское шоссе) был построен 12-этажный комплекс «Земляничная поляна», рассчитанный на 36 квартир площадью от 146 до 600 кв. м.

Дальнейшее развитие данного сегмента было обусловлено его преимуществами для девелопера. Основное преимущество: большой выход площадей на загородных участках, что обуславливает высокую экономическую эффективность проектов, а также расширение потенциальной группы спроса за счет нового, более доступного по сравнению с коттеджным строительством, формата.

Несмотря на то, что сегмент постепенно развивается, его нельзя назвать высоко развитым. В настоящий момент на первичном рынке представлено не более 20 загородных многоквартирных жилых комплексов.

Дальнейшему развитию сегмента малоэтажных загородных комплексов в ближайшее время будут способствовать такие процессы, как децентрализация коммерческой недвижимости в Москве, нарастание процесса дезурбанизации (желание постоянной жизни за городом

приобретает всё бóльшую популярность), а также рост популярности организованного отдыха за городом. Последний процесс будет напрямую влиять на развитие сегмента апартаментов, который на российском рынке находится в зачаточном состоянии, тогда как на рынке зарубежных стран является одним из наиболее популярных у девелоперов направлений.

Кроме этого, дефицит земельных участков в пределах города существенно ограничивает возможности девелоперов и вынуждает их перемещаться за его пределы. Использование пока еще неосвоенных земельных ресурсов Подмоскovie для создания новых «микрорайонов» и «городов» даст реальную возможность увеличить объемы строительства жилья, при этом разгрузив мегаполис. Опыт западных стран свидетельствует, что такой вариант развития городской агломерации является закономерным и целесообразным с рыночной точки зрения.

В условиях грядущего дефицита предложения, который будет очевидным следствием кризиса, перспективы проектов в сегменте загородного жилья для постоянного проживания с продуманной концепцией и адекватной ценовой политикой оцениваются как высокие. Важным параметром, который обеспечивает популярность квартир в загородных многоквартирных жилых комплексах является их цена. Так, бюджет покупки квартиры в ЗМЖК окажется существенно ниже по сравнению с покупкой коттеджа, что связано с более низкими площадями квартир, а также отсутствием земельного участка. В то же время по сравнению с городскими квартирами ниже оказывается удельная цена кв. м, что позволяет в рамках заданного бюджета приобрести квартиру бóльшей площади.

В исследовании представлены данные по текущему состоянию сегмента: объемные и структурные показатели предложения, ценовые характеристики, в том числе, сравнение с ценами городских квартир и загородных коттеджей, характеристики и особенности спроса; оценены перспективы развития сегмента в условиях кризиса. Также отдельно рассмотрены подсегменты загородных многоквартирных жилых комплексов с сервисным обслуживанием и комплексов аналогичного формата на территории Москвы.

Исследование ориентировано как на профессиональных участников рынка (девелоперов, аналитиков, риэлторов, консультантов), так и на потенциальных покупателей жилой недвижимости, желающих получить наиболее полную картину рынка загородного жилья.

СОДЕРЖАНИЕ

- Описание загородных многоквартирных жилых комплексов, история развития
- Характеристики предложения и ценовая ситуация на первичном рынке рассматриваемого сегмента
- Перспективы развития сегмента
- Спрос
- Загородные многоквартирные жилые комплексы с сервисным обслуживанием
- Многоквартирные жилые комплексы загородного формата в Москве

Приложение. Паспорта загородных многоквартирных жилых комплексов

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ В ИССЛЕДОВАНИИ

Всего: 11 графиков, 4 таблицы, 2 карты

По разделам Исследования:

- **Описание рассматриваемого сегмента, история развития**
Таблица. Классификация загородных многоквартирных жилых комплексов
Таблица. Загородные многоквартирные жилые комплексы на вторичном рынке
- **Характеристики предложения и ценовая ситуация на первичном рынке загородных многоквартирных жилых комплексов**
Карта. Расположение загородных многоквартирных жилых комплексов
Графики. Ценовая ситуация и структура предложения загородных многоквартирных жилых комплексов по направлениям Московской области
Графики. Ценовая ситуация и структура предложения загородных многоквартирных жилых комплексов по удаленности от МКАД
Графики. Структура предложения и ценовая характеристика загородных многоквартирных жилых комплексов по классам
Графики. Структура предложения и ценовая характеристика загородных многоквартирных жилых комплексов по кол-ву квартир
Графики. Структура предложения и ценовая характеристика загородных многоквартирных жилых комплексов по типу застройки
- **Перспективы развития сегмента**
- **Спрос**
График. Сравнение цен в загородных многоквартирных комплексах с коттеджами и квартирами
- **Загородные многоквартирные жилые комплексы с сервисным обслуживанием**
Таблица. Загородные многоквартирные жилые комплексы с сервисным обслуживанием
- **Многоквартирные жилые комплексы загородного формата в Москве**
Таблица. Многоквартирные жилые комплексы загородного формата в Москве
Карта. Расположение многоквартирных жилых комплексов загородного формата в Москве

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ:

- o Собственная база компании Blackwood,
- o Программное приложение WinNER – база данных по предложениям объектов городской и загородной недвижимости в московском регионе, объем актуальной информации - около 100 000 предложений,
- o Данные, полученные в ходе полевых и кабинетных исследований,
- o Данные, полученные в результате проведения экспертных интервью,
- o Результаты ранее проведенных компанией Blackwood исследований,
- o Информация, полученная из открытых источников (Интернет, специализированная пресса).

Демонверсия

Компания Blackwood

- Blackwood Real Estate, образованная в 1991 году, является одной из ведущих компаний на московском рынке элитной недвижимости;
- Оказывает широкий спектр услуг по продаже и аренде жилых и коммерческих помещений;
- Отличается высоким профессионализмом в области аналитических и консалтинговых исследований на рынке недвижимости;
- Предоставляет широкий спектр услуг по ведению и реализации девелоперских инвестиционных проектов на рынке недвижимости.

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований

– Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований компании Blackwood – это команда профессионалов, включающая экспертов, как по основным сегментам недвижимости, так и по экономике, инвестициям и финансам;

– Предоставляет полный комплекс консалтинговых и аналитических услуг: стратегический консалтинг в области жилой и коммерческой недвижимости, разработка концепции/реконцепции проекта, финансовый анализ, подготовка архитектурного предпроектного исследования; мониторинг основных сегментов рынка недвижимости, подготовка периодических обзоров, тематических исследований, специальных исследований по заказу клиентов;

– Полные и хорошо структурированные базы данных по основным сегментам недвижимости, а также по экономике и финансовой сфере России, комплексный анализ рынка недвижимости, его текущих тенденций и перспектив развития являются надежной основой для проведения исследований и гарантией качества предоставляемых консалтинговых и аналитических услуг;

– Среди наших клиентов, такие компании, как: Air France, Adventa, Halliburton, Coca-Cola, Alcatel, Sun Interbrew, DHL Worldwide, ABN Amro, LG Electronics, Commerzbank, Brunswick UBS Warburg, Novartis, Liggett-Ducat LTD, Wrigley Moscow, L'oreal, Ernst & Young, Procter & Gamble, Adidas, American Chamber of Commerce, IKEA, Volvo, Samsung, Peugeot, Renault, Canon, British Airways, Dresdner Bank, Phillip Morris, Nestle, Sumitomo, Сибнефть, Банк Москвы, Внешторгбанк, Норильский Никель, Сбербанк и др.

Контакты для получения дополнительной информации и приобретения исследования:

Компания Blackwood
119019, Москва,
ул. Волхонка, д. 6, стр. 1

тел.: +7 (495) 730-2000,
факс: +7 (495) 697-6060

research@blackwood.ru,
www.blackwood.ru

Ольга Широкова
Директор Департамента Консалтинга, аналитики и исследований
тел.: +7 (499) 130-1553
shirokova@blackwood.ru

Нина Шлеленко
Старший консультант отдела городской жилой недвижимости
shlelenko@blackwood.ru

Александра Мамохина
Руководитель отдела городской жилой недвижимости
mamokhina@blackwood.ru