



Аналитический отчет DISCOVERY RESEARCH GROUP

Анализ рынка элитной загородной
недвижимости в коттеджных
поселках Рублево-Успенского и
Новорижского направления
Московской области



Агентство DISCOVERY Research Group было создано в 2005 г. За годы работы нашими клиентами стали тысячи компаний. Со списком клиентов можно ознакомиться тут: <http://www.drgroup.ru/clients.html>

Наши клиенты, в том числе - крупнейшие мировые корпорации, выражают благодарность агентству за проведенные исследования <http://www.drgroup.ru/reviews.html>

Почему маркетинговые исследования выгоднее покупать у нас?

1. Мы используем максимально полный набор источников,

который можно использовать в рамках кабинетного исследования, включая экспертные интервью с игроками рынка, результаты обработки баз данных ФТС РФ, данные ФСГС РФ (Росстата), профильных государственных органов и многие другие виды источников информации.

2. Мы обновляем исследование на момент его приобретения.

Таким образом, вы получаете обзор рынка по состоянию на самый последний момент. Наши отчеты всегда самые свежие на рынке!

3. Мы максимально визуализируем данные

путем формирования таблиц и построения диаграмм. Это позволяет клиентам тратить меньше времени на анализ данных, а также использовать подготовленные нами графики в собственных документах. Естественно, при этом очень много выводов дается в текстовом виде, ведь далеко не всю информацию можно представить в виде таблиц и диаграмм.

4. Все наши отчеты предоставляются клиентам в форматах Word и Excel,

что позволяет Вам в дальнейшем самостоятельно работать с отчетом, используя данные любым способом (изменять, копировать и вставлять в любой документ).

5. Мы осуществляем послепродажную поддержку

Любой клиент после приобретения отчета может связаться с нашим агентством, и мы в кратчайшие сроки предоставим консультацию по теме исследования.

Методология проведения исследований

Одним из направлений работы агентства DISCOVERY Research Group является подготовка *готовых исследований*. Также такие исследования называют *инициативными*, поскольку агентство самостоятельно инициирует их проведение, формулирует тему, цель, задачи, выбирает методологию проведения и после завершения проекта предлагает результаты всем заинтересованным лицам.

Мы проводим исследования рынков России, стран СНГ, Европы, США, некоторых стран Азиатско-Тихоокеанского региона.

Основным предназначением *готовых исследований* является ознакомление участников рынка – производителей, импортеров, дистрибьюторов, клиентов, всех заинтересованных лиц, – с текущей рыночной ситуацией, событиями прошлых периодов и прогнозами на будущее. *Хорошее готовое исследование должно быть логически выстроенным и внутренне непротиворечивым, емким без лишней малоприменимой информации, точным и актуальным, давать возможность быстро получить нужные сведения.*

РЫНОЧНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Хорошее готовое исследование должно отражать данные обо всех ключевых рыночных показателях, а значит содержать в себе информацию:

- об объеме, темпе роста и динамике развития производства, импорта и экспорта, и самого рынка;
- о различных сценариях прогноза ключевых показателей рынка в натуральном и стоимостном выражении;
- о структуре потребления;
- об основных сегментах рынка и ключевых отраслях;
- о ключевых тенденциях и перспективах развития рынка в ближайшие несколько лет;
- о ключевых факторах, определяющих текущее состояние и развитие рынка;
- о потребительских свойствах различных товарных групп;
- о рыночных долях основных участников рынка;
- о конкурентной ситуации на рынке;
- о финансово-хозяйственной деятельности участников рынка;
- иногда проводится мониторинг цен и определяется уровень цен на рынке;
- и др.

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Для того, чтобы клиент получил максимально детальное представление об анализируем рынке, мы используем все доступные источники информации:

1. Базы данных Федеральной Таможенной службы РФ, ФСГС РФ (Росстат).
2. Материалы DataMonitor, EuroMonitor, Eurostat.
3. Печатные и электронные деловые и специализированные издания, аналитические обзоры.
4. Ресурсы сети Интернет в России и мире.
5. Экспертные опросы.
6. Материалы участников отечественного и мирового рынков.
7. Результаты исследований маркетинговых и консалтинговых агентств.
8. Материалы отраслевых учреждений и базы данных.
9. Результаты ценовых мониторингов.
10. Материалы и базы данных статистики ООН (United Nations Statistics Division: Commodity Trade Statistics, Industrial Commodity Statistics, Food and Agriculture Organization и др.).
11. Материалы Международного Валютного Фонда (International Monetary Fund).
12. Материалы Всемирного банка (World Bank).
13. Материалы ВТО (World Trade Organization).
14. Материалы Организации экономического сотрудничества и развития (Organization for Economic Cooperation and Development).
15. Материалы International Trade Centre.
16. Материалы Index Mundi.
17. Результаты исследований DISCOVERY Research Group.

ОБРАБОТКА БАЗ ДАННЫХ И ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

При этом сбор информации – это лишь полдела. Важно правильно обработать базы данных и рассчитать значения требующихся показателей. Для этого нужны высокая квалификация и опыт работы в программах Access, Excel, SPSS. Наши специалисты обладают этими качествами.

Кроме того, за годы работы специалистами агентства разработаны собственное специальное программное обеспечение и алгоритмы обработки различных баз данных, в т.ч. баз данных ФТС РФ. Это позволяет производить более точные расчеты за меньший период времени.

Основное направление деятельности **DISCOVERY Research Group** – проведение маркетинговых исследований полного цикла в Москве и регионах России, а также выполнение отдельных видов работ на разных этапах реализации исследовательского проекта.

Также **DISCOVERY Research Group** в интересах Заказчика разрабатывает и реализует PR-кампании, проводит конкурентную разведку с привлечением соответствующих ресурсов.

Специалисты агентства обладают обширными знаниями в маркетинге, методологии, методике и технике маркетинговых и социологических исследований, экономике, математической статистике и анализе данных.

Специалисты агентства являются экспертами и авторами статей в известных деловых и специализированных изданиях, среди которых Коммерсантъ, Ведомости, Эксперт РБК, Профиль и ряд других.

Агентство **DISCOVERY Research Group** является партнером РИА «РосБизнесКонсалтинг» и многих других Интернет-площадок по продаже отчетов готовых исследований.

Содержание

Список таблиц и диаграмм	8
Таблицы:	8
Диаграммы:	9
Резюме	10
Глава 1. Методология исследования	12
Объект исследования	12
Цель исследования	12
Задачи исследования.....	12
Методы сбора и анализа данных	12
Источники получения информации	12
Объем и структура выборки.....	13
Глава 2. Маркетинговый анализ конкурентного окружения проекта	14
Анализ рынка недвижимости в Подмосковье	14
Обзор рынка коттеджных поселков в районе локации объекта Заказчика	19
<i>Анализ объема и структуры предложения проектов-конкурентов</i>	<i>19</i>
КП «Горки О2».....	19
КП «Маслово Forest Club».....	21
КП «VISION».....	22
КП «Millennium Park».....	23
КП «Miras».....	23
КП «ParkVille Жуковка»	24
КП «Ренессанс Парк».....	24
КП «Николино»	24
КП «Buzlanovo villas»	25
КП «HYGGE HOUSE»	26
КП «ROSA»	26
КП «Anosino Village»	27
КП «Райт Хиллс».....	28
КП «Березки. River Village»	29
КП «Corner Lapino»	30
КП «Никологорские дачи»	31
Характеристика конкурентного окружения рассматриваемого проекта, карта объектов-конкурентов, паспорта объектов-конкурентов	32
<i>Расположение объектов</i>	<i>32</i>

<i>Средняя цена объекта</i>	<i>34</i>
<i>Зависимость средней стоимости объекта от удаленности от МКАД.....</i>	<i>37</i>
<i>Площадь дома</i>	<i>39</i>
<i>Средняя стоимость квадратного метра.....</i>	<i>41</i>
<i>Площадь земельного участка.....</i>	<i>43</i>
<i>Инфраструктура.....</i>	<i>46</i>
<i>Темпы реализации проектов-конкурентов</i>	<i>47</i>
Глава 3. Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов.	50
Глава 4. Вывод о соответствии цен реализации объектов недвижимости и темпов продаж, заложенных в финансовую модель.	51
Глава 5. Вывод о перспективности вывода на рынок нового объекта.	52

Список таблиц и диаграмм

Отчет содержит 14 таблиц и 4 диаграммы.

Таблицы:

Таблица 1. Изменения ключевых показателей спроса на рынке премиальной недвижимости Западного направления Подмосковья в разные периоды времени	16
Таблица 2. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на первичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по расположению объекта (км от МКАД), км	32
Таблица 3. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на вторичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по расположению объекта (км от МКАД), км	33
Таблица 4. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на первичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по средней цене объекта, млн. руб.	34
Таблица 5. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на вторичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по средней цене объекта, млн. руб.	36
Таблица 6. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на первичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по средней цене объекта и удаленности от МКАД, млн. руб. и км	37
Таблица 7. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на вторичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по средней цене объекта и удаленности от МКАД, млн. руб. и км	38
Таблица 8. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на первичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по средней площади дома кв. м	39
Таблица 9. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на вторичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по средней площади дома кв. м	40
Таблица 10. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на первичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по средней стоимости квадратного метра, тыс. руб.	42
Таблица 11. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на вторичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по средней стоимости квадратного метра, тыс. руб.	43
Таблица 12. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на первичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по средней площади земельного участка, прилегающего к коттеджу, соток	44
Таблица 13. Темпы реализации проектов конкурентов	47
Таблица 14. Сравнительный анализ элитных коттеджных поселков в Московской области на первичном рынке.	50

Диаграммы:

Диаграмма 1. Структура рынка элитного загородного жилья в Московской области по сегментам в 2022 г., % от натурального объема.....	14
Диаграмма 2. География предложений элитного загородного жилья в Московской области в 2022 г., % от натурального объема	15
Диаграмма 3. Средняя площадь реализованного коттеджа в Московской обл. в 2019-2022 гг., м2.....	17
Диаграмма 4. Структура спроса на элитное загородное жилье в Московской области в 2022 г. по типу продукта, % от натурального объема.....	18

Резюме

Маркетинговое агентство DISCOVERY Research Group завершило исследование рынка элитной загородной недвижимости в коттеджных поселках Рублево-Успенского и Новорижского направления Московской области.

Согласно данным экспертов рынка, число сделок на первичном рынке по итогу 2022 года выросло на 25% относительно 2021 года. Основными драйверами увеличения спроса стали: стремление покупателей сохранить денежные средства путем покупки недвижимости в сложный кризисный период, а также появление нового ликвидного предложения.

Около половины всех премиальных загородных домов и участков представлено на Новорижском шоссе. Также широкий выбор для покупателей предлагается на Рублево - Успенском направлении. В определенном дефиците остается Сколковское шоссе – одно из наиболее перспективных направлений Московской области для развития премиальных коттеджных поселков.

Рост средней площади реализованного коттеджа за последние три года составил 41% - с 447 кв.м в 2019 году до 630 кв.м по итогам 2022 года. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года показатель изменился незначительно. Данное снижение обусловлено уменьшением выбора просторных по площади домов.

Основными конкурентами по строительству и реализации элитных коттеджных поселков Рублево-Успенского и Новорижского направления Московской области являются проекты: КП «ParkVille Жуковка», КП «HYGGE HOUSE», КП «Lumiere», КП «Михалково парк», КП «ТЕН», КП «Buzlanovo villas», КП «Ближкий берег», КП «Березки. River Village», КП «Горки О2», КП «Райт Хиллс», КП «Серебряная роща», КП «Chateau Souverain», КП «Corner Lapino», КП «Miras», КП «Futuro Park», КП «Monteville», КП «Papushevo Park», КП «Park Fonte», КП «Европа», КП «Молоденово», КП «Никологорские дачи», КП «Английский квартал в Аносино», КП «Кембридж», КП «Anosino Village», КП «Рига Парк», КП «Маслово Forest Club», КП «Британика», КП «ArtEco», КП «VISION», КП «Пионер», КП «Сокольники Парк», КП «Эсквайр Парк», КП «RIGA FAMILY», КП «ROSA», КП «Подсолнух Парк», КП «РУЗА Фэмили Парк», КП «Ruza Chalet».

Анализ рынка элитной загородной недвижимости в коттеджных поселках Рублево-Успенского и Новорижского направления Московской области

Был проведен конкурентный анализ проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области. Критериями сравнения стали: расположение объекта (км от МКАД), средняя цена объекта, площадь дома, площадь земельного участка, инфраструктура.

Глава 1. Методология исследования

Объект исследования

Рынок элитной загородной недвижимости в коттеджных поселках Рублево-Успенского и Новорижского направления Московской области

Цель исследования

Маркетинговое обоснование строительства элитного коттеджного поселка Рублево-Успенского направления Московской области

Задачи исследования

1. Маркетинговый анализ конкурентного окружения проекта.
 - Характеристика конкурентного окружения рассматриваемого проекта, карта объектов-конкурентов.
 - Анализ объема и структуры предложения проектов-конкурентов (по формату, типу домов и их площади, наличию отделки, стадии строительной готовности и т.д.).
 - Темпы реализации проектов-конкурентов.
2. Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов.
3. Вывод о соответствии цен реализации объектов недвижимости и темпов продаж, заложенных в финансовую модель.
4. Вывод о перспективности вывода на рынок новых объектов.

Методы сбора и анализа данных

Мониторинг документов: в качестве основных методов анализа данных выступают так называемые (1) Традиционный (качественный) контент-анализ интервью и документов и (2) Квантитативный (количественный) анализ с применением пакетов программ, к которым имеет доступ наше агентство.

Контент-анализ выполняется в рамках проведения Desk Research (кабинетное исследование). В общем виде целью кабинетного исследования является обосновать строительство элитного коттеджного поселка Рублево-Успенского направления Московской области и получить (рассчитать) показатели, характеризующие его состояние в настоящее время и в будущем.

Источники получения информации

1. Печатные и электронные деловые и специализированные издания, аналитические обзоры.
2. Ресурсы сети Интернет в России.
3. Экспертные опросы.
4. Материалы участников отечественного и мирового рынков.
5. Результаты исследований маркетинговых и консалтинговых агентств.
6. Материалы отраслевых учреждений и базы данных.
7. Результаты ценовых мониторингов.
8. Результаты исследований DISCOVERY Research Group.

Объем и структура выборки

Процедура контент-анализа документов не предполагает расчета объема выборочной совокупности. Обработке и анализу подлежат все доступные исследователю документы.

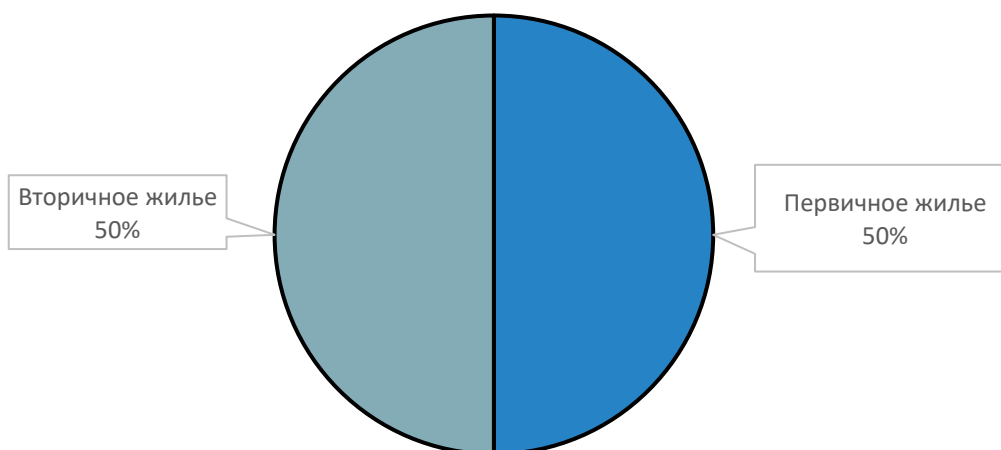
Глава 2. Маркетинговый анализ конкурентного окружения проекта

Анализ рынка недвижимости в Подмосковье

Застройщики за последний год вывели в продажу столько же нового предложения как за предыдущие лет. В 2022 году первичные продажи были открыты сразу в шести новых загородных проектах:,,,, новых поселка в закрытых продажах. В уже стартовавших ранее поселках в продажу поступили новые очереди – два новых квартала в

По данным на декабрь 2022 года в открытой продаже на западном направлении Подмосковья находится всего около лотов, что на% больше, чем в начале года. Несмотря на пополнение первичного рынка новыми предложениями от застройщиков, данного объема недостаточно для покрытия дефицита. Так, за последние три года количество экспонируемых лотов от застройщиков примерно на%, что объясняется выходом небольшого числа новых предложений в продажу. В этой связи, в общей структуре рынка доля первичного сегмента вторичному:% против% соответственно.

Диаграмма 1. Структура рынка элитного загородного жилья в Московской области по сегментам в 2022 г., % от натурального объема



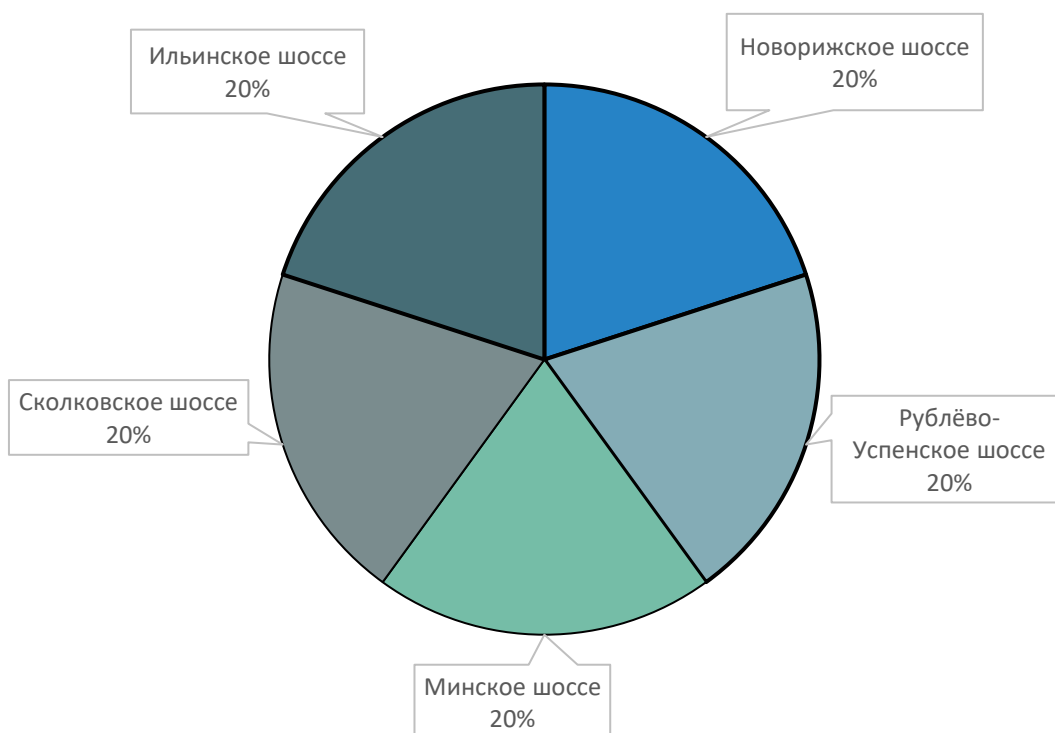
Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

Около половины всех премиальных загородных домов и участков представлено на Новорижском шоссе. Также широкий выбор для покупателей предлагается на Рублево -

Анализ рынка элитной загородной недвижимости в коттеджных поселках Рублево-Успенского и Новорижского направления Московской области

Успенском направлении –% объема предложения. В определенном дефиците остается шоссе – одно из наиболее перспективных направлений Московской области для развития премиальных коттеджных поселков.

Диаграмма 2. География предложений элитного загородного жилья в Московской области в 2022 г., % от натурального объема



Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

Число сделок на первичном рынке по итогу уходящего 2022 года – можно отметить изменение на% относительно прошлого года. Основными драйверами увеличения спроса стали.....

В течение последних трех лет наибольшим спросом пользовались коттеджи – их доля в объеме продаж составляла с 2019 года от% до%. В настоящее время их доля в спросе соответствует занимаемой ими части в структуре предложения –% (доля спроса) и% (доля предложения) соответственно. При этом продажи таунхаусов почти до ввиду

Покупатели стали интересоваться более просторными домами – более чем на% средняя площадь реализованного коттеджа за последние три года – с кв.м в 2019 году и до кв.м по итогам 2022 года.

В целом в течение последних лет заметна тенденция интереса к по площади домам среди покупателей, что объясняется изменением потребительских предпочтений в связи с желанием проживать большой семьей вместе с родными в загородном доме. До Covid -19 мы наблюдались тенденция – покупатели стремились свое пространство. Итоги 2022 года показали, что постепенно происходит изменение Преобладающая доля покупок у клиентов связана с мотивацией приобретения жилья не

Средняя цена купленного земельного участка за последние три года выросла на 2/3 – с млн руб./сот. в 2019 году до млн руб./сот. в 2022 году. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года показатель на%. Рост цен и бюджетов на земельные участки (как и на коттеджи) на протяжении последних трех лет объясняется в основном

Таблица 1. Изменения ключевых показателей спроса на рынке премиальной недвижимости Западного направления Подмосковья в разные периоды времени

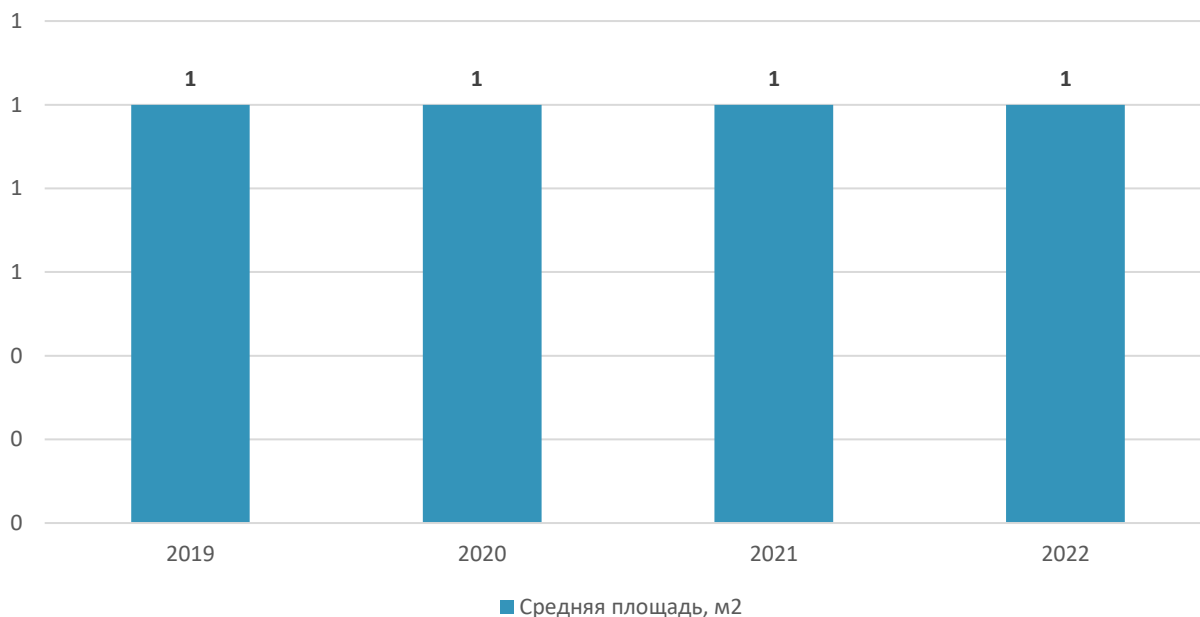
Период	Ср. площадь коттеджа, кв. м	Ср. площадь участка без подряда, сот.	Ср. площадь участка с подрядом, сот.	Ср. бюджет коттеджа, руб.	Ср. цена 1 сотки участка, руб.
2019					
2020					
2021					
2022					
Изменение в последние 3 года					
за 3 года (2022/2019)					
за 2 года (2022/2020)					
за год (2022/2021)					

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Рост средней площади реализованного коттеджа за последние три года составил% - с кв.м в 2019 году до кв.м по итогам 2022 года. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года показатель изменился незначительно, на%. Данное снижение обусловлено уменьшением выбора просторных по площади домов.

.....

Диаграмма 3. Средняя площадь реализованного коттеджа в Московской обл. в 2019-2022 гг., м2



Источник: расчеты Discovery Research Group.

Рынок в 2022 году пополнился шестью новыми проектами и новой очередью в уже реализуемом ранее поселке:

-
-
-
-
-
-

Стоит отметить, что во всех новых проектах застройщики выбрали востребованный среди покупателей стиль при проектировании коттеджной застройки. В будущих домах предусмотрена площадь, плоские кровли,,

..... объектов недвижимости суммарно запроектировано в новых коттеджных поселках премиум-класса, вышедших на рынок загородной недвижимости Подмосковья в 2022 году. При этом свыше половины (.....%) из запроектированного объема приходится на один крупный новый проект – от, расположенный в локации шоссе. В данном поселке планируется реализация более участков.

Если сравнивать совокупный спрос за 2022 год и прошлый год, то можно отметить числа сделок на рынке недвижимости на%.

Основными спроса стали:

–

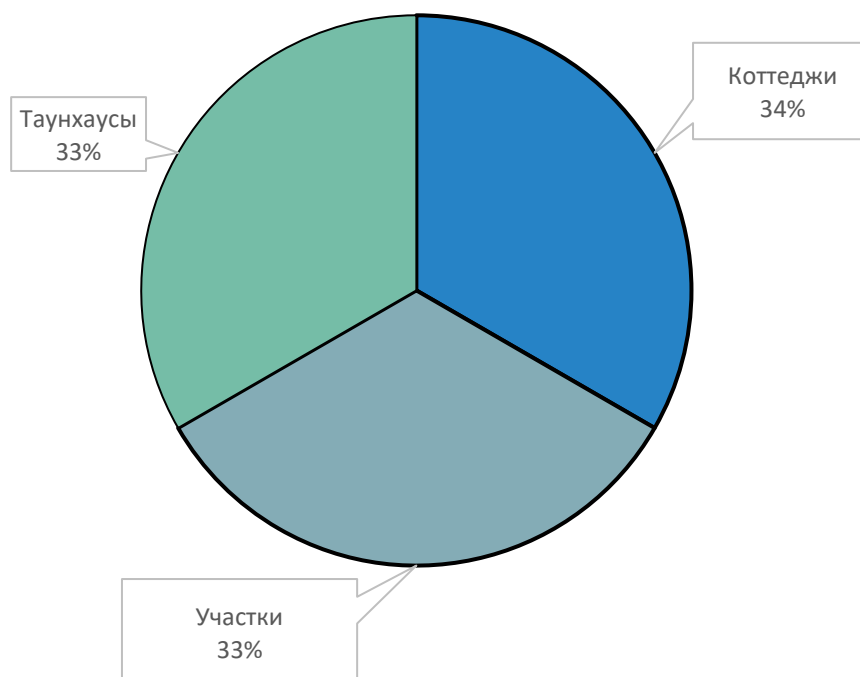
–

–

Коттеджи пользовались в течение последних трех лет наибольшим спросом – их доля в объеме продаж составляла с 2019 года от% до%. В настоящее время доля спроса коттеджей соответствует занимаемой ими части в структуре предложения –% (доля спроса) и% (доля предложения) соответственно.

С точки зрения распределения спроса по типу недвижимости важную роль сыграла Еще меньше этим целям отвечали, Так, доля почти до с начала рассматриваемого периода также ввиду отсутствия новых проектов с

Диаграмма 4. Структура спроса на элитное загородное жилье в Московской области в 2022 г. по типу продукта, % от натурального объема



Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

Итоги 2022 года показали, что постепенно происходит изменение целевой аудитории покупателей элитной загородной недвижимости.

.....

В последние два года стала более заметна тенденция увеличения доли покупок именно для своих взрослых детей и их молодых семей. По итогам года до% всех клиентов готовы были рассматривать и продолжают подбирать дома и земельные участки для сына или дочери.

.....

Обзор рынка коттеджных поселков в районе локации объекта Заказчика

Анализ объема и структуры предложения проектов-конкурентов

Во всех новых проектах застройщики выбрали востребованный среди покупателей стиль при проектировании коттеджной застройки. В будущих домах предусмотрена

Основными конкурентами по строительству и реализации элитных коттеджных поселков Рублево-Успенского и Новорижского направления Московской области являются проекты: КП «ParkVille Жуковка»,, КП «Lumiere»,, КП «TEN»,, КП «Ближкий берег»,, КП «Горки O2»,, КП «Серебряная роща»,, КП «Corner Lapino»,, КП «Futuro Park»,, КП «Rapushevo Park»,, КП «Европа»,, КП «Никологорские дачи»,, КП «Кембридж»,, КП «Рига Парк»,, КП «Британика»,, КП «VISION»,, КП «Сокольники Парк»,, КП «RIGA FAMILY»,, КП «Подсолнух Парк»,, КП «Ruza Chalet».

На вторичном рынке загородной недвижимости Московской обл. по Рублево-Успенскому и Новорижскому направлениям наиболее востребованными являются проекты: КП «Барвиха XXI»,, КП «Кристалл Истра»,, КП «Monteville», КП «Николино»,, КП «Успенка 21»,, КП «По-Рижская Мечта»,, КП «Chateau Souverain»,, КП «Прозорово»,, КП «Барвиха Хиллс»,, КП «Ильинка»,, КП «Павлово House».

КП «Горки O2»

Коттеджный поселок «Горки О2» строится в самом центре «Рублевки» - до МКАД 17 километров, на Рублево-Успенское шоссе имеется удобный выезд. Несмотря на расположение в границах населенного пункта, к экологической обстановке нареканий нет — рядом начинаются обширные лесные массивы с целой цепочкой живописных озер, образованных рекой Медвенкой.

.....

Рисунок 3. КП «Горки О2»



КП «Маслово Forest Club»

Коттеджный поселок «Маслово Forest Club» - новый проект премиальной загородной недвижимости, реализуемый в Одинцовском районе МО. Место для него выбрано в красивейшем хвойном лесу неподалеку от знаменитой Николиной горы. До Москвы 28 километров по Новорижскому, Ильинскому или Рублево-Успенскому шоссе. Дорога занимает не более получаса.

Рисунок 4. Генеральный план коттеджного поселка «Маслово Forest Club»



КП «VISION»

В одном из живописных мест Истринского района МО строится коттеджный поселок «Vision» - по территории его протекает речка Разварня, вплотную подходит лесной массив, так что природное окружение можно назвать идеальным.

До МКАД около 30 километров, неподалеку проходит Новорижское шоссе — дорога до мегаполиса занимает менее получаса. Еще ближе — в 10 минутах пути расположен город Истра — проблем с доступом к инфраструктуре у жителей не возникнет.

.....

Рисунок 5. Генеральный план коттеджного поселка «VISION»



КП «Millennium Park»

Поселок Миллениум Парк – это уникальный дизайнерский поселок, первая очередь которого вводится в эксплуатацию. Жилая территория, а также 670 благоустроенных домов уже ждут своих владельцев. Новый поселок Подмосковья Millennium Park располагает роскошными парками, просторными бульварами, где высажены редкие виды деревьев, живописными каналами, украшенными оригинальными ротондами.

.....

Рисунок 6. Генеральный план коттеджного поселка «Millennium Park»



КП «Miras»

Охраняемый коттеджный посёлок на 19 домовладений, выполненных в едином современном стиле. Находится в 19 км от Москвы по Минскому шоссе. Доехать на машине можно всего за 15 минут от МКАД, по платной дороге М-1. Новая подъездная 4-х полосная дорога Кокошкинское шоссе. Свой прямой выход к Гимназии Святителя Василия Великого. Площадь посёлка 4,3 Га, площадь коттеджей варьируется от 290 до 310 м², участки от 11 до 30 соток.

.....

КП «ParkVille Жуковка»

Коттеджный поселок «ParkVille (Парквилл)» относится к классу поселков DE LUXE. Расположен поселок в Московской области, в Одинцовском районе, на северо-западе д. Жуковка. С юга к поселку примыкает поселок «Царское село» и спорткомплекс World Class, с востока – Ильинское шоссе и поселок Жуковка-XXI, с северо-запада – излучина Москвы-реки. До коттеджного поселка «ParkVille» можно добраться по Рублево-Успенскому шоссе, удаленность от МКАД всего 6 км.

Коттеджный поселок занимает участок земли в 40 Га. Всего на территории 57 коттеджей. «ParkVille» представляет собой выдержанные в классическом стиле постройки площадью до 1500 кв. метров. Участки составляют площадь от 25 соток до 120 соток. В поселке есть своя парковая зона. Расположение домов и улиц создает впечатление, что дома построены без какого-либо плана застройки: улицы достаточно извилисты, а коттеджи расставлены нерегулярно.

.....

КП «Ренессанс Парк»

Коттеджный поселок «Ренессанс Парк» - новое предложение элитной загородной недвижимости в ближнем Подмосковье. Строится он в на опушке хвойного массива в 19 километрах к западу от МКАД — на Новорижское шоссе имеется удобный выезд и дорога в столицу занимает совсем немного времени.

Поселок большой, 130 гектар — 312 землевладений размером от 20 соток до 3 гектар, настоящие современные усадьбы. Добротные кирпичные особняки возводятся по специально разработанным для нового поселка проектам — скучной «типовой застройки» здесь не будет.

.....

КП «Николино»

В одном из самых экологически чистых районов Подмосковья, в 20 минутах езды от Москвы, расположен комфортабельный поселок Николино площадью 150 га. В поселке представлены 250 комфортабельных особняков площадью от 272 до 1900 м², с уникальной архитектурой.

Представлены современные инженерные решения, есть все необходимые коммуникации. Службы коммунального сервиса и безопасности работают в круглосуточном режиме. Дома выполнены по индивидуальным и типовым проектам, большая часть которых была принята к исполнению после предварительного конкурса архитекторов и дизайнеров Италии, Франции и России. Предусмотрена возможность индивидуальной планировки и отделки фасадов и интерьеров.

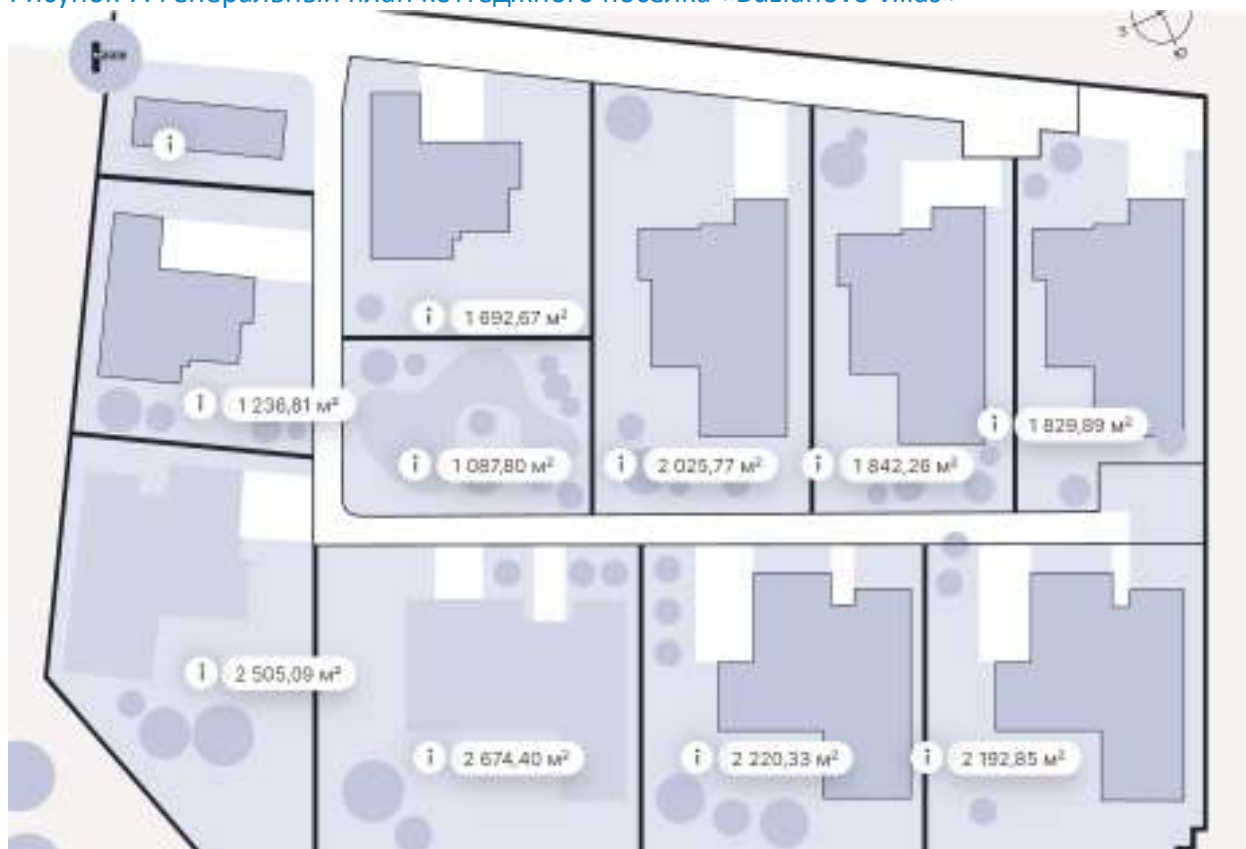
.....

КП «Buzlanovo villas»

В центре Красногорского района, всего в 15 километрах от МКАД, расположился коттеджный поселок «Buzlanovo Villas» - дорога в центр столицы занимает не более получаса по Новорижскому, Ильинскому или Рублево-Успенскому шоссе.

.....

Рисунок 7. Генеральный план коттеджного поселка «Buzlanovo villas»



КП «HYGGE HOUSE»

Коттеджный поселок «Hygge House» строится в уникальном месте ближайшего Подмосковья, на границе заповедного лесного массива рядом с целой цепочкой красивейших чистых озер.

При этом, расстояние до МКАД составляет всего семь километров — по Новорижскому или Ильинскому шоссе, так что попасть в центр мегаполиса можно всего за полчаса.

Рисунок 8. Генеральный план коттеджного поселка «HYGGE HOUSE»



КП «ROSA»

Коттеджный поселок «ROSA» - новый проект бизнес-класса в Истринском районе Подмосковья — до МКАД 60 километров, транспортная доступность обеспечивается Новорижским шоссе.

Место для строительства выбрано в окружении лесного массива, до берега Истринского водохранилища можно не спеша дойти за 20 минут. В тоже время, здесь

отлично представлена внешняя инфраструктура — рядом есть несколько крупных населенных пунктов, а чуть далее — город Истра.

Рисунок 9. Генеральный план коттеджного поселка «ROSA»



КП «Anosino Village»

ANOSINO VILLAGE – это небольшой коттеджный поселок, расположенный в живописном районе Подмосковья, на расстоянии 25 км от МКАД по Новорижскому шоссе.

Коттеджный поселок ANOSINO VILLAGE состоит из 24 домовладений и создан для людей, которые ценят комфорт и уют в личной жизни.

Поселок граничит с лесом, где можно погулять и насладиться тишиной и свежим воздухом.

На благоустроенной зеленой территории, объединенной с соседним готовым жилым поселком, уже функционирует все, что нужно для комфортного проживания за городом – детские и спортивные площадки, озеро, прогулочный бульвар, выход в лес, супермаркет.

Рисунок 10. Генеральный план коттеджного поселка «Anosino Village»



КП «Райт Хиллс»

Концепция КП «Райт Хиллс»:

-
-
-
-
-

Рисунок 11. Генеральный план коттеджного поселка «Райт Хиллс»



КП «Березки. River Village»

Основная жилая часть построена по кластерному типу, что создает дополнительную приватность. Две линии коттеджей расположились вдоль реки и каскада прудов. Основная инфраструктурная часть расположена у въезда в поселок и отделяет жилую часть от дороги. Инфраструктура посёлка полностью готова. Центральная зона отведена под живописный бульвар, на территории расположены спортивные и детские площадки, теннисные корты и огромный развлекательный парк «Четыре сезона».

Рисунок 12. Генеральный план коттеджного поселка «Березки. River Village»



КП «Corner Lapino»

Коттеджный поселок «Corner Lapino» - новое предложение на западном направлении Подмосковья. Строится он в 18 км от МКАД — выезд на 1-е Успенское, а затем — Рублево-Успенское шоссе позволяет быстро попасть в мегаполис.

.....

Рисунок 12. Генеральный план коттеджного поселка «Corner Lapino»



КП «Никологорские дачи»

Коттеджный поселок «Никологорские дачи» расположен всего в 23 километрах от МКАД по Ильинскому шоссе. Поскольку эта магистраль пролегает между Рублевским и Новорижским шоссе, поэтому для поездок в столицу и обратно домой можно использовать любую из трех трасс. В любом случае, дорога не будет занимать больше 25 минут.

Минимальная площадь участков в коттеджном поселке равна 16 соткам, максимальная – 26. При желании можно приобрести несколько смежных, чтобы стать владельцем внушительной усадьбы.

.....

Рисунок 12. Модель домов коттеджного поселка «Никологорские дачи»



Характеристика конкурентного окружения рассматриваемого проекта, карта объектов-конкурентов, паспорта объектов-конкурентов

Расположение объектов

По показателю «расположение объекта» (количество км от МКАД) лидерами на рынке первичной недвижимости стали проекты:

1. КП – км от МКАД,
2. КП - км от МКАД,
3. КП – км от МКАД.

Таблица 2. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на первичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по расположению объекта (км от МКАД), км

№	Наименование коттеджного поселка	Населенный пункт	Класс недвижимости	Шоссе	Км от МКАД
6	КП Buzlanovo villas	Бузланово	ЭЛИТНЫЙ	Рублево-Успенское	
15	КП Miras	Зайцево	ЭЛИТНЫЙ	Минское шоссе	

Анализ рынка элитной загородной недвижимости в коттеджных поселках Рублево-Успенского и Новорижского направления Московской области

27	КП Маслово Forest Club	Маслово	ЭЛИТНЫЙ	Рублево-Успенское	

Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

По показателю «расположение объекта» (количество км от МКАД) лидерами на рынке вторичной недвижимости стали проекты:

1. КП – км от МКАД,
2. КП - км от МКАД,
3. КП – км от МКАД.

Таблица 3. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на вторичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по расположению объекта (км от МКАД), км

№	Наименование коттеджного поселка	Населенный пункт	Класс недвижимости	Шоссе	Шоссе
9	КП Кристалл Истра	Тимошкино	ЭЛИТНЫЙ	Новорижское	
17	КП Княжье Озеро	Истра	ЭЛИТНЫЙ	Новорижское	

--	--	--	--	--	--

Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

Средняя цена объекта

Очевидно, что наиболее бюджетными вариантами оказались коттеджные поселки бизнес-класса, такие как КП, КП, КП, КП, КП и КП

Следует отметить самый дорогой вариант в сегменте «бизнес» - КП, который по средней стоимости лота соответствует «элитному» сегменту.

Самыми бюджетными вариантами проектов строительства элитного загородного жилья Московской обл. по показателю средней стоимости лота можно выделить:

1. КП
2. КП
3. КП

Таблица 4. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на первичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по средней цене объекта, млн. руб.

№	Наименование коттеджного поселка	Населенный пункт	Класс недвижимости	Шоссе	Средняя стоимость лота, млн руб.
9	КП Miras	Зайцево	ЭЛИТНЫЙ	Минское шоссе	
19	КП VISION	Котово	ЭЛИТНЫЙ	Новорижское	

Анализ рынка элитной загородной недвижимости в коттеджных поселках Рублево-Успенского и Новорижского направления Московской области

27	КП Пионер	Истра.	БИЗНЕС	Новорижское	

Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

На вторичном рынке элитного загородного жилья в Московской обл. наблюдается аналогичная картина. Самыми бюджетными вариантами оказались коттеджные поселки бизнес-класса, такие как КП и КП

Следует отметить самый дорогой вариант в сегменте «бизнес» - КП, который по средней стоимости лота соответствует «элитному» сегменту.

Самыми бюджетными вариантами проектов строительства элитного загородного жилья Московской обл. по показателю средней стоимости лота можно выделить:

1. КП
2. КП
3. КП

Таблица 5. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на вторичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по средней цене объекта, млн. руб.

№	Наименование коттеджного поселка	Населенный пункт	Класс	Шоссе	Средняя стоимость лота, млн руб.
7	КП Monteville	Славково	ЭЛИТНЫЙ	Новорижское	
13	КП Молоденово	Молоденово	ЭЛИТНЫЙ	Рублево-Успенское	

Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

Средняя цена объекта в проекте строительства элитного загородного жилья в Московской области напрямую коррелирует с дальностью расположения проекта от самой столицы.

Таким образом, справедливо будет рассмотреть зависимость средней стоимости объекта от удаленности от МКАД.

Зависимость средней стоимости объекта от удаленности от МКАД

Рассмотрим одновременно среднюю стоимость объекта строительства элитного загородного жилья в Московской области и удаленность от МКАД.

Отсортируем удаленность от МКАД (по возрастанию) вместе со средней ценой проекта.

По таблице наглядно видно, что максимальные цены зафиксированы на проекты, которые ближе всего к МКАД с учетом класса жилья.

Таблица 6. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на первичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по средней цене объекта и удаленности от МКАД, млн. руб. и км

№	Наименование коттеджного поселка	Населенный пункт	Класс недвижимости	Км от МКАД	Средняя стоимость лота, млн руб.
9	КП Горки О2	Солослово	ЭЛИТНЫЙ		
14	КП Miras	Зайцево	ЭЛИТНЫЙ		

Площадь дома

Рассмотрим рейтинг по средней площади объекта в проектах строительства коттеджных поселков классов «элитный» и «бизнес» в Московской области на первичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика.

Самые низкие значения по средней площади в проектах:

- КП – кв. м,
- КП – кв. м,
- КП – кв. м.

Самые высокие значения по средней площади в проектах:

- КП – кв. м,
- КП – кв. м,
- КП – кв. м.

Таблица 8. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на первичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по средней площади дома кв. м

№	Наименование коттеджного поселка	Населенный пункт	Класс	Ср. площадь коттеджа, м ²
20	КП Английский квартал в Аносино	Аносино	ЭЛИТНЫЙ	

Анализ рынка элитной загородной недвижимости в коттеджных поселках Рублево-Успенского и Новорижского направления Московской области

Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

Рассмотрим рейтинг по средней площади объекта в проектах строительства коттеджных поселков классов «элитный» и «бизнес» в Московской области на вторичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика.

Самые низкие значения по средней площади в проектах:

- КП – кв. м,
- КП – кв. м,
- КП – кв. м.

Самые высокие значения по средней площади в проектах:

- КП – кв. м,
- КП – кв. м,
- КП – кв. м,

Таблица 9. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на вторичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по средней площади дома кв. м

№	Наименование коттеджного поселка	Населенный пункт	Класс	Ср. площадь коттеджа, м ²

Анализ рынка элитной загородной недвижимости в коттеджных поселках Рублево-Успенского и Новорижского направления Московской области

Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

Средняя стоимость квадратного метра

Для расчета средней стоимости квадратного метра в проектах строительства коттеджей в Московской области рассчитаем среднюю площадь дома в проекте, возьмем среднюю стоимость лота и поделим среднюю стоимость на среднюю площадь коттеджа. Результаты подсчета в таблице ниже.

Мы видим, что наиболее близкие к МКАД проекты-конкуренты: КП, КП Жуковка и КП имеют наиболее высокие цены. Также среди самых дорогостоящих проектов оказался КП, удаленный от МКАД на км. Однако, девелопер делает акцент на экологичность, уникальность ландшафта и концепцию уютной загородной тишины.

Средняя стоимость квадратного метра виллы в КП сильно выбивается в рассматриваемом ряде проектов. Такой высокий показатель объясняется тем, что создатели проекта сделали акцент на организации пространства прилегающей территории. Каждая резиденция отличается площадью земельного участка и индивидуальным планировочным решением, количеством мастер-спален, ванных комнат, машиномест, наличием бассейна, lounge и spa-зоной. Такая концепция объясняет высокую стоимость лота в КП

Стоит отметить, что наиболее бюджетным вариантом является КП, при расстоянии от МКАД в км, показатель средней цены за 1 кв. м находится в середине рейтинга и составляет тыс. руб/кв. м. Однако, это объясняется тем, что концепция

Анализ рынка элитной загородной недвижимости в коттеджных поселках Рублево-Успенского и Новорижского направления Московской области

Рассмотрим аналогичный показатель для предложений на вторичном рынке загородного жилья в Московской области.

Таблица 11. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на вторичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по средней стоимости квадратного метра, тыс. руб.

№	Наименование коттеджного поселка	Населенный пункт	КЛАСС	Тыс. руб. за кв м
7	КП Риверсайд	Истра	ЭЛИТНЫЙ	

Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

Площадь земельного участка

Отдельно рассмотрим рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области по такому показателю как площадь земельного участка. Для ряда покупателей размер земельного участка, прилегающего к коттеджу, имеет важное значение.

Следует отметить, что среди предложений рассматриваемых проектов элитного загородного жилья в Московской обл. встречаются варианты от м2 в КП дом2. КП

Средняя площадь земельного участка у проекта Заказчика – 2-3 сотки, что вписывается в стандартные показатели по площади придомового участка.

По показателю средней площади прилегающего земельного участка среди рассматриваемых проектов элитных коттеджных поселков в Московской области на первичном рынке являются:

- КП – кв. м,
- КП – кв. м,
- КП – кв. м.

Таблица 12. Рейтинг проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области на первичном рынке, конкурирующих с проектом Заказчика, по средней площади земельного участка, прилегающего к коттеджу, соток

№	Наименование коттеджного поселка	Населенный пункт	Класс	Площадь земельного участка, сотки
14	КП Маслово Forest Club	Маслово	ЭЛИТНЫЙ	

Анализ рынка элитной загородной недвижимости в коттеджных поселках Рублево-Успенского и Новорижского направления Московской области

Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

Инфраструктура

Проект Заказчика полностью отвечает следующим требованиям качественной инфраструктуры проекта строительства элитных коттеджных поселков в Московской области:

-
-
-
-

Свободные планировки и различные варианты площадей домовладений.

Темпы реализации проектов-конкурентов

В таблице приведены сведения, полученные из открытых источников о темпах реализации проектов элитных коттеджных поселков Московской обл. Также мы провели переговоры в завуалированной форме (Mystery-Shopping) от имени потенциального заказчика с представителями ряда девелоперов и получили сведения как о них самих, так и о деятельности их конкурентов.

Таблица 13. Темпы реализации проектов конкурентов

№	Наименование коттеджного поселка	Населенный пункт	Шоссе	Кол-во домов в проекте, шт	Кол-во построенных домов, шт.	Кол-во проданных домов, шт.	Виды предложений	Примечание
7	КП Близкий берег (элитный)							
10	КП Corner Lapino (Бизнес)							
11								
12								
13								

Анализ рынка элитной загородной недвижимости в коттеджных поселках Рублево-Успенского и Новорижского направления Московской области

14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22	КП Маслово Forest Club (элитный)							
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								
32								
33								
34								
35								

Анализ рынка элитной загородной недвижимости в коттеджных поселках Рублево-Успенского и Новорижского направления Московской области

36								
37	КП Березки. River Village (элитный)							

Источник: расчеты DISCOVERY Research Group

Глава 3. Сравнительный стоимостной анализ проектов-конкурентов.

В 3 главе проведен подробный конкурентный анализ по 36 проектам коттеджных поселков на первичном рынке и по 20 проектам на вторичном рынке элитной загородной недвижимости Московской области.

Среди рассмотренных вариантов можно выделить 10 максимально конкурирующих между собой конкурирующих проектов по ряду технико-экономических показателей.

Таблица 14. Сравнительный анализ элитных коттеджных поселков в Московской области на первичном рынке.

№	Наименование коттеджного поселка	Населенный пункт	Шоссе	Площадь дома, кв. м	Площадь участка, сотки	Стоимость лота, млн. руб.	Средняя стоимость лота, млн руб.

Источник: расчеты Discovery Research Group.

Проекты занявшие позиции в нижней части рейтинга предоставляют максимально бюджетные цены. Однако, это объясняется разницей в концепциях коттеджных поселков. Проекты КП, КП, КП и КП предлагают более развитую внутреннюю инфраструктуру и более привлекательный архитектурно-ландшафтный облик, с чем и связана разница в стоимостном показателе.

Глава 4. Вывод о соответствии цен реализации объектов недвижимости и темпов продаж, заложенных в финансовую модель.

Анализ ценовой политики проектов-конкурентов показывает, что основное предложение сосредоточено в сегменте млн. руб., который является целевым для реализуемого проекта. Конкуренция в этом сегменте является достаточно большой, и при выборе проекта покупателями будут учитываться дополнительные факторы, такие как площадь домов, удобство местоположения, окружающая природа, удаленность инфраструктуры, темпы и качество строительства.

.....

Глава 5. Вывод о перспективности вывода на рынок нового объекта.

Как было сказано ранее, на рынок коттеджей в Подмосковье приходится% от всего рынка элитной загородной недвижимости в Московской области.

Число сделок на первичном рынке по итогу уходящего 2022 года – можно отметить изменение на% относительно прошлого года. Основными спроса стали:

Среди коттеджей наибольшей популярностью пользуются лоты с отделкой, поскольку покупатели предпочитают В сегменте готовых первичных домов спрос главным образом сосредоточен в ценовой категории от до млн рублей. Все элитные коттеджные поселки имеют центральные инженерные сети.

Средняя стоимость элитных коттеджей в Подмосковье составляет млн руб., средняя стоимость квадратного метра – тыс. руб. Наиболее дешевые варианты предлагаются По результатам анализа предложений в открытых источниках и переговоров (Mystery-Shopping) от имени потенциального заказчика можно сделать вывод, что размер предоставляемых девелоперами скидок на коттеджи находится в диапазоне

Самые востребованные лоты — это, чаще всего, дома до «квадратов» со всеми коммуникациями, инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью. Около половины всех премиальных загородных домов и участков представлено на шоссе. Также широкий выбор для покупателей предлагается на направлении –% объема предложения. В определенном дефиците остается шоссе – одно из наиболее перспективных направлений Московской области для развития премиальных коттеджных поселков.

Был проведен конкурентный анализ проектов строительства элитных коттеджных поселков в Московской области, которые конкурируют с проектом Заказчика. Критериями сравнения стали: расположение объекта (км от МКАД), средняя цена объекта, площадь дома, площадь земельного участка, инфраструктура. По результатам конкурентного анализа можно сделать вывод, что проект

Согласно представленным в отчете данным и выводам, элитный коттеджный поселок в Московской области должен иметь следующие характеристики:

- **Обоснованная цена лота – от до млн. руб.**
- **Площадь – в среднем м².**
- **Площадь прилегающего участка – соток.**

Агентство маркетинговых исследований

DISCOVERY RESEARCH GROUP

125438, Москва, ул. Михалковская 63Б, стр. 4, этаж 4

БЦ «Головинские пруды»

Тел. +7 (499) 394-53-60, (495) 968-13-14

e-mail: research@drgroup.ru

www.drgroup.ru

Схема проезда

