

Остатки сладки: обзор рынка премиальных земельных участков на западе Подмосковья*



«Премиальные земельные участки на западе Подмосковья – это актив, который всегда в цене. И даже несмотря на высокую стоимость можно с уверенностью говорить об их инвестиционной привлекательности. Однако, как и стоило ожидать, выбор дорогих земельных участков становится все более ограниченным – уже сегодня в продаже их менее 100. При этом самыми востребованными направлениями среди покупателей продолжают оставаться Рублево-Успенское и Новорижское шоссе...»



Нина Резниченко,
директор департамента продаж
загородной недвижимости
Savills в России

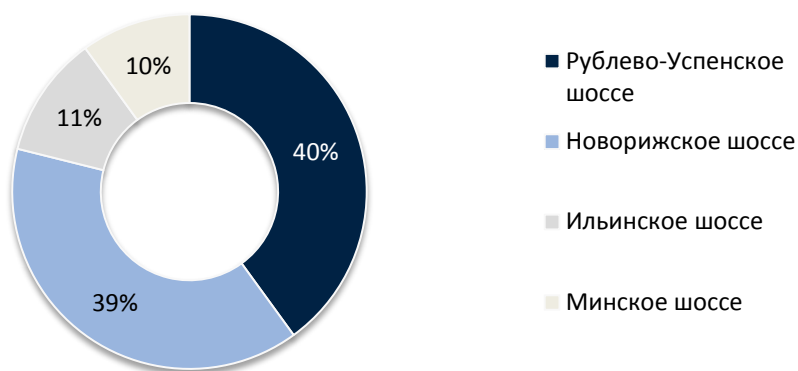
СКОЛЬКО ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСКОВ ОСТАЛОСЬ В ПРЕДЛОЖЕНИИ?

- В настоящее время земельные участки без обязательного строительного подряда представлены в **23 проектах** на западе Подмосковья, однако стоит обратить внимание на то, что в почти половине из этих поселков представлены единичные остаточные предложения (в продаже в каждом проекте осталось всего по 1-му участку).
- **Менее 100 участков предлагается для первичной продажи.**
 - Среди остальных форматов (таких как коттеджи, таунхаусы и дуплексы) земельные участки – это наименее распространенный тип недвижимости. На текущий момент на продажу выставлено всего 90 земельных участков совокупной площадью около 3 100 сот.

ГДЕ РАСПОЛОЖЕНЫ?

- **На Рублево-Успенском и Новорижском шоссе представлен наибольший выбор земельных участков.**
 - Преобладающее число участков сосредоточено на 2-х ключевых направлениях: Рублево-Успенском и Новорижском шоссе (по 40% и 39% всех участков, соответственно). Менее широкий выбор представлен в районе Минского и Ильинского шоссе (по 11%-10%). Так, например, на Ильинском шоссе сегодня экспонируется лишь несколько элитных проектов, в которых ведутся первичные продажи земельных участков: Silver Trails и Ten (оба проекта находятся на удалении примерно 10 км от МКАД).

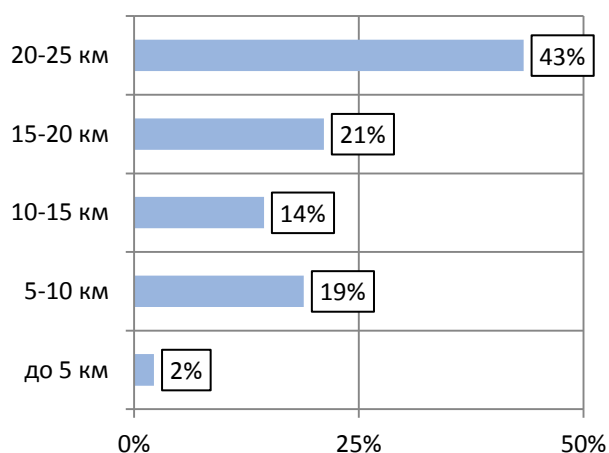
Граф.1. Территориальное распределение предлагаемых земельных участков по направлениям



Источник: Savills

- Наибольшая доля участков предлагается на удалении **20-25 км от МКАД** – это 43% объема предложения. Около 20% участков расположены на удалении 15-20 км от МКАД (21% рынка), а также 5-10 км от МКАД (19% рынка).

Граф.2. Распределение объема предложения участков в зависимости от удаленности от МКАД

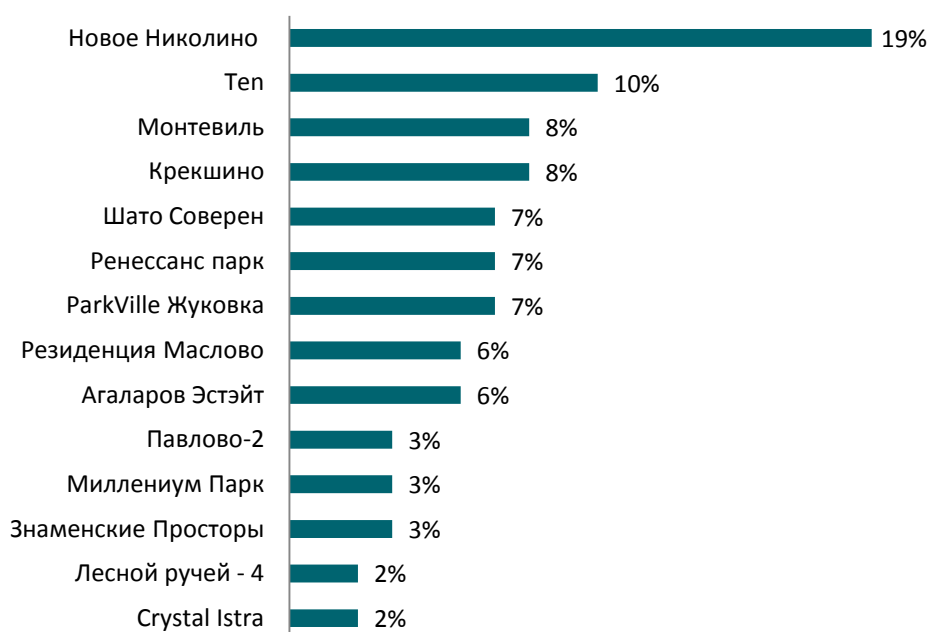


Источник: Savills

В КАКИХ ПОСЕЛКАХ ПРЕДСТАВЛЕНА?

- Наибольший выбор участков представлен в поселке «Новое Николино» – 17% от общего объема предложения участков. Проектами-лидерами по числу предлагаемых участков также являются новый проект Теп (10% рынка), «Крекшино» и «Монтевиль» – по 8% от общего количества всех экспонируемых предложений, соответственно (см. граф. далее).
- Самые большие земельные участки представлены в следующих поселках: Шато Соверен, Ренессанс Парк и ParkVille Жуковка. В перечисленных поселках можно найти участки размером более 100 сот. (см. граф.4).
- Самые маленькие земельные участки размером около 12 соток экспонируются в таких проектах, как Теп, Монтевиль и Новое Николино (см. граф.5).

Граф.3. Распределение объема предложения земельных участков по проектам



Источник: Savills

Граф.4. TOP-10 проектов, где представлены самые большие земельные участки, по убыванию площади (сот.)



Граф.5. TOP-10 проектов, где представлены самые маленькие земельные участки, по возрастанию площади (сот.)



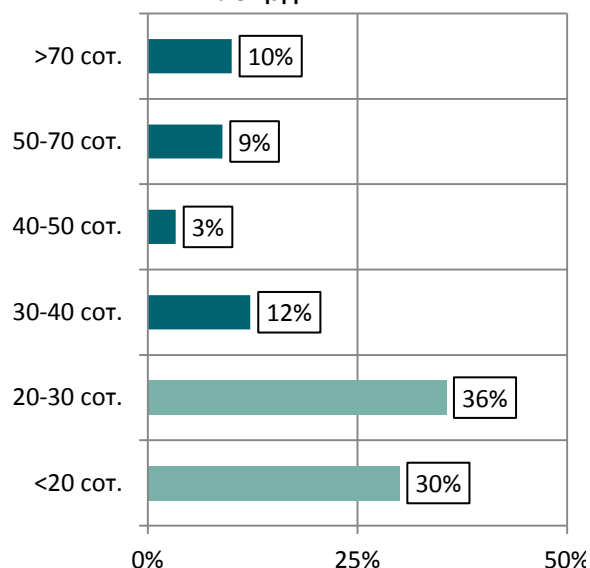
Источник: Savills

КАКОЙ ПЛОЩАДИ И СТОИМОСТИ?

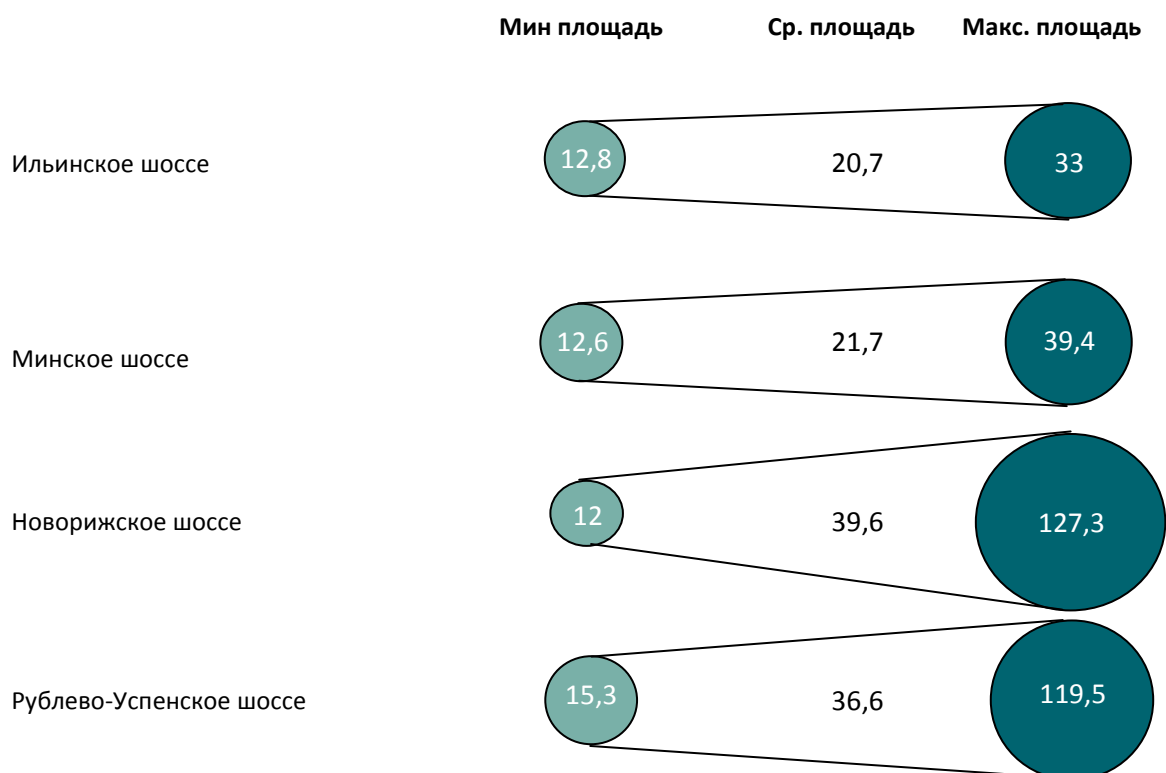
- Площади

- 2/3 объема предлагаемых участков без подряда имеют площадь до 30 сот.,** из которых участки размером 20-30 сот. составляют 36%, а менее 20 сот. – 30%. **Большие участки сейчас менее популярны,** поэтому мы наблюдаем незначительный выбор таких вариантов на рынке: лоты площадью 50-70 сот. составляют 9% рынка, свыше 70 сот. – 10% совокупного числа экспонируемых лотов.
- 34 сот.** – средняя площадь предлагаемого сегодня земельного участка без подряда на премиальном рынке недвижимости запада Подмосковья.
- Самый широкий выбор участков по площадям представлен на Новорижском направлении** – здесь в первичной продаже предлагаются варианты размером от 12 до 127,3 сот. (см. граф.7).

Граф.6. Распределение земельных участков по площадям



Граф.7. Диапазоны площадей участков по направлениям

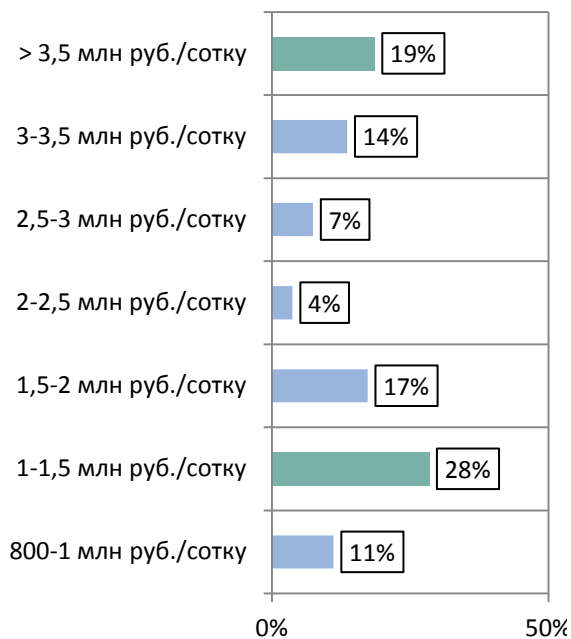


Источник: Savills

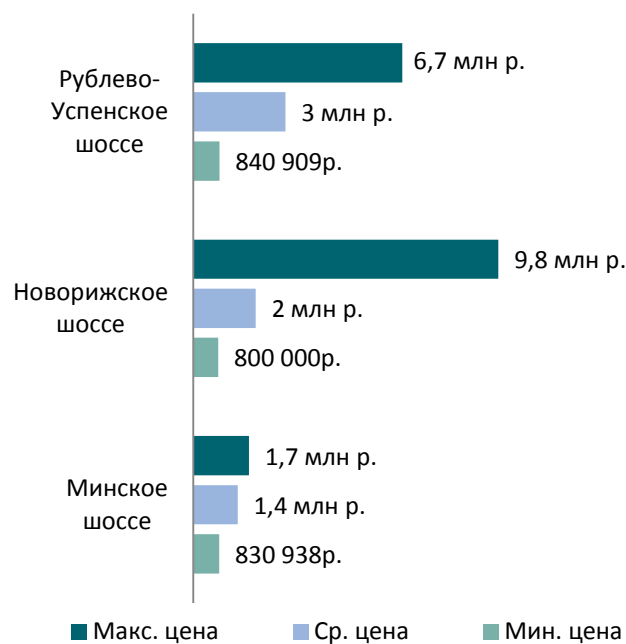
- Бюджеты и цены

- По данным Savills, **средняя стоимость земельного участка** без подряда составляет **98 млн руб., при цене за сотку около 2,4 млн руб.** Почти 20% от общего количества всех экспонируемых участков выставлено по цене **свыше 3,5 млн руб./сот.** (см. граф. далее).
- Предложение по бюджетам распределено также достаточно неравномерно. На данный момент ценовую нишу до 30 млн руб. занимает около 20% объема предложения, при этом в основном предложение представлено в районе Новорижского (45%) и Минского шоссе (35%). Дорогие участки стоимостью свыше 105 млн руб. предлагаются в большей степени в районе Рублево-Успенского шоссе – 38% от общего количества объектов данного ценового диапазона.
- Рублево-Успенское шоссе – традиционно самое дорогое западное направление** с предложениями земельных участков на загородном рынке, средние цены составляют здесь 3 млн руб./сот. Дорогие участки также представлены на Новорижском шоссе, средняя стоимость которых составляет 2 млн руб.
- Несмотря на то, что средний показатель стоимости участков, расположенных на Новорижском шоссе, уступает значению показателя на Рублевке, именно **на Новой Риге, в поселке «Агаларов Эстэйт», расположен самый дорогой участок для продажи.** Его стоимость при площади в 59,3 сот. составляет 580 млн руб. (т.о. цена за 1 сотку – 9,8 млн руб.).

Граф.8. Ценовая структура объема предложения



Граф.9. Диапазоны цен на участки по направлениям, руб./сотку



Источник: Savills

▪ **Ключевыми факторами, увеличивающими стоимость земли, являются:**

- наличие деревьев на участке;
- прилесной участок;
- размер участка;
- близость к реке;
- престижность района, близость к МКАД;
- развитая инфраструктура в районе и благоустройство коттеджного поселка.