

# **РЫНОК НОВОСТРОЕК ОДИНЦОВО**

---

АВГУСТ 2010

Отдел консалтинга и аналитики

ДЕМОНСТРАЦИЯ

## РЫНОК НОВОСТРОЕК ОДИНЦОВО

### СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ .....	4
ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА.....	6
АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ОДИНЦОВО .....	9
АНАЛИЗ СПРОСА НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ОДИНЦОВО .....	13
ЦЕНОВОЙ АНАЛИЗ .....	19
ОЖИДАЕМЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ.....	22
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Классификация объектов жилой городской недвижимости .....</i>	<i>24</i>
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Паспорта новостроек городского поселения Одинцово.....</i>	<i>25</i>
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Основные застройщики городского поселения Одинцово .....</i>	<i>31</i>
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Стадии строительной готовности объектов .....</i>	<i>31</i>
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. «Азбука Жилья». Информация о компании .....</i>	<i>32</i>

## РЫНОК НОВОСТРОЕК ОДИНЦОВО

# ВВЕДЕНИЕ

### Цели исследования

Целью данного исследования является анализ первичного рынка недвижимости городского поселения<sup>1</sup> Одинцово Московской области<sup>2</sup>, на основании результатов анализа его ключевых параметров, структуры спроса и предложения, динамики ценовых показателей. А также определение тенденций развития рынка первичной жилой недвижимости в исследуемой территориальной единице и формирование прогнозов.

### Задачи исследования

- определить объем предложения новостроек г/п Одинцово, его структуру и динамику;
- оценить конкурентную ситуацию: общий объем предложения, реализуемые и планируемые проекты, игроки рынка;
- оценить тенденции рынка с точки зрения уровня спроса, его динамики и структуры, изменения предпочтений покупателей и других факторов (законодательные, инфраструктурные и т.п.);
- определить мотивацию покупателей, выявить, факторы, влияющие на спрос;
- обозначить сегменты рынка новостроек г/п Одинцово, характеризующиеся избыточным/недостаточным предложением, повышенным/пониженным спросом;
- определить наиболее перспективные направления развития рынка новостроек г/п Одинцово.

### География исследования

В рамках настоящего исследования был проведен анализ рынка новостроек городского поселения Одинцово, расположенного на западе МО в радиусе 12 км от Московской кольцевой автомобильной дороги. Объектом анализа является территория г/п Одинцово<sup>3</sup>, образованного в 2005 году из города Одинцово и упразднённых административно-территориальных единиц – Мамоновского и Юдинского сельских округов Одинцовского района. Г/п Одинцово включает 20 населенных пунктов:

- посёлок Абонентного ящика 001
- село Акулово
- деревня Вырубово
- деревня Глазынино
- деревня Губкино
- посёлок дома отдыха «Озёра»
- посёлок дома отдыха МПС «Берёзка»
- деревня Измалково
- посёлок института физики атмосферы (ИФА РАН)
- посёлок Красный Октябрь
- деревня Лохино
- посёлок Лохинский 2-ой
- деревня Мамоново
- посёлок Москворецкого леспаркхоза
- село Немчиновка
- хутор Никонорово
- город Одинцово
- деревня Переделки
- село Ромашково
- посёлок Трёхгорка

<sup>1</sup> Далее при упоминании городского поселения Одинцово возможно использование сокращения г/п Одинцово.

<sup>2</sup> Далее при упоминании Московской области возможно использование сокращения МО.

<sup>3</sup> Закон Московской области «О статусе и границах Одинцовского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований» от 28 февраля 2005 г. N 64/2005.

## РЫНОК НОВОСТРОЕК ОДИНЦОВО

### Методология исследования

В ходе выполнения работы были проведены кабинетные и полевые исследования рынка новостроек г/п Одинцово.

Полевые социологические исследования направлены на изучение количественных и качественных характеристик спроса на рынке первичной недвижимости в целом. Для создания портрета потенциального покупателя новостроек г/п Одинцово использованы регулярные исследования, ранее проводимые специалистами Отдела консалтинга и аналитики агентства «Азбука Жилья», включающие глубинные интервью и социологические опросы представителей целевой аудитории.

Кабинетные исследования включают сбор и анализ основных характеристик первичного рынка жилой недвижимости МО в целом и г/п Одинцово: общее состояние рынка, параметры оценки предложения, спроса, уровня цен, а также структуру и динамику этих показателей.

Для формирования комплексного представления о рынке новостроек использованы данные об основных показателях уровня социально-экономического развития МО и г/п Одинцово, транспортной и социальной инфраструктуры, особенностей рынка ипотечного кредитования.

Совокупность результатов кабинетных и полевых исследований, а также выводы, сделанные на их основании, являются базой для формирования прогноза развития рынка новостроек Московской области и городского поселения Одинцово, определения его приоритетных направлений.

### ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ, ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Ближнее Подмосковье (до 15 км от МКАД) один из самых перспективных сегментов на первичном рынке жилья Московского региона. Учитывая дефицит строительных площадок в Москве и всё большую интеграцию Ближнего Подмосковья в столичную инфраструктуру в ближайшем будущем можно ожидать постепенное повышение статуса данной территории. А учитывая выгодные ценовые предложения на объекты, расположенные здесь, можно предполагать, что уровень потребительского спроса на новостройки в городах Ближнего Подмосковья ещё долго будет сохраняться на высоком уровне.

Среди городов Ближнего Подмосковья одним из самых комфортных для проживания и престижных всегда считался город Одинцово. Благоприятная экологическая ситуация, средняя загруженность дорог, неплохая транспортная доступность до Москвы – вот некоторые особенности города. По уровню комфортности проживания Одинцово на сегодняшний день вполне сопоставим со спальными районами Москвы, что подтверждается его высоким ценовым рейтингом.

Московская область по итогам I полугодия 2010 г. стала лидером по объемам ввода жилья среди других регионов. В январе-июне здесь было введено 2,5 млн. кв. м жилых площадей, что составило 11,8% от всего объема введенного жилья в России (21,6 млн. кв. м). В г/п Одинцово в 2009 году было введено 267,7 тыс. кв. м жилья, на 2010 год планируется увеличение этого показателя до 280,5 тыс. кв. м.

**РЫНОК НОВОСТРОЕК ОДИНЦОВО**

**СПИСОК ГРАФИКОВ, ТАБЛИЦ И ИЛЛЮСТРАЦИЙ**

Тип	Наименование
График.	Динамика объема ввода жилья в Московской области
График.	Динамика объема ввода жилья в г/п Одинцово
Таблица.	Ввод в эксплуатацию жилых домов по Одинцовскому району
График.	Динамика объема предложения на рынке новостроек Московской Области
График.	Динамика индекса объема предложения на рынке новостроек г/п Одинцово
Таблица.	Прирост объема предложения на рынке новостроек Московской области и г/п Одинцово
График.	Структура предложения на рынке новостроек г/п Одинцово по классам, авг.'2010
График.	Структура предложения на рынке новостроек г/п Одинцово по типу конструкций, авг.'2010
График.	Структура предложения на рынке новостроек г/п Одинцово по количеству комнат, авг.'2010
График.	Структура предложения на рынке новостроек г/п Одинцово по стадии готовности, авг.'2010
График.	Структура предложения на рынке новостроек г/п Одинцово по стоимости квартиры, авг.'2010
Таблица.	Дифференциация структуры предложения на рынке новостроек Московской области и г/п Одинцово по стоимости квартиры
Карта 1.	Структура предложения на рынке новостроек Одинцово, авг.'2010
График.	Динамика индекса потенциального спроса на рынке новостроек Московской области и г/п Одинцово
Таблица.	Дифференциация показателей динамики уровня спроса на рынке новостроек Московской области и г/п Одинцово
График.	Структура спроса на рынке новостроек г/п Одинцово по классам, авг.'2010
График.	Структура спроса на рынке новостроек г/п Одинцово по типу конструкций, авг.'2010
График.	Структура спроса на рынке новостроек г/п Одинцово по количеству комнат, авг.'2010
График.	Структура спроса на рынке новостроек г/п Одинцово по стадии готовности, авг.'2010
График.	Структура спроса на рынке новостроек г/п Одинцово по стоимости квартиры, авг.'2010
Таблица.	Дифференциация структуры спроса на рынке новостроек Московской области и г/п Одинцово по стоимости квартиры
График.	Структура целевой аудитории на рынке новостроек г/п Одинцово, 2010
Карта 2.	Структура спроса на рынке новостроек Одинцово, авг.'2010
График.	Динамика средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек г/п Одинцово
График.	Динамика средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек г/п Одинцово по классам
Таблица.	Дифференциация средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек г/п Одинцово по классам и кол-ву комнат
График.	Динамика средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек г/п Одинцово по количеству комнат
График.	Дифференциация средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек г/п Одинцово по стадии готовности
Карта 3.	Дифференциация средневзвешенной цены 1 кв. м на рынке новостроек Одинцово
График.	Прогноз динамики средневзвешенной цены кв. м на рынке новостроек Московской области и г/п Одинцово по итогам 2010 г.
График.	Прогноз динамики средневзвешенной цены кв.м на рынке новостроек г/п Одинцово по классам по итогам 2010 г.
Схема.	Карта-схема строительства дублёра Можайского шоссе