



ИНДЕКСЫ, РЕЙТИНГИ, НОВОСТИ, АНАЛИТИКА, PR-СОПРОВОЖДЕНИЕ, АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ

## **Отчет по оптовому и розничному земельному рынку Московской области в 2011 г.**

### **Предварительные итоги и прогноз на 2012 г.**

#### **Основные тезисы:**

- Продолжается снижение средней стоимости сотки на участки без подряда в организованных коттеджных поселках. С начала 2011 года средняя стоимость сотки на участки без подряда снизилась практически на четверть (-24,9%). Это обусловлено, в первую очередь выходом на рынок более дешевого предложения и, во вторую очередь, естественным снижением стоимости в уже существующих поселках для дополнительного стимулирования спроса. Каково будущее рынка поселков с форматом без подряда?
- Объем спроса на участки без подряда в 2011 году в основном поддерживается благодаря: увеличению размера скидок, выходу новых поселков с более дешевым предложением. С начала 2011 года данный показатель показывает небольшой рост, в среднем на +2% за квартал.
- Оптовый рынок земли продолжает находиться в состоянии коррекции, активность инвесторов до сих пор не велика. При этом очевидно, что рынок оздоровился после затяжных глобальных экономических потрясений и стал активно повышать качество выставляемых на продажу земельных участков (наиболее полный пакет документов, дающий возможность в минимальные сроки провести сделку, самостоятельный сбор продавцом дополнительной разрешительной документации, разрешение вопросов с обременением и пр.). На такие качественные и максимально укомплектованные объекты потенциальный спрос постоянно растет, что приводит, соответственно, к увеличению реальных сделок.
- До начала экономического кризиса (1 полугодие 2008 года) общий объем предложения на оптовом рынке земли в Московской области оценивался примерно в 52,4 тыс. га. Таким образом, за период кризиса объем предложения вырос практически в 3 раза и составил 151,1 тыс. га.



ИНДЕКСЫ, РЕЙТИНГИ, НОВОСТИ, АНАЛИТИКА, PR-СОПРОВОЖДЕНИЕ, АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ

- Говоря о реальном спросе, то в целом, за последние 1,5 года, со 2-го полугодия 2010 года на оптовом рынке земли Московской области наблюдается положительная динамика количества реальных сделок. Однако, количество реальных сделок во 2-ом полугодии 2011 года практически в 5 раз меньше по сравнению со 2 полугодием 2008 (докризисный период).
- Практически половина (48%) сделок приходится на земли промышленного назначения.
- В 2011 году продолжает увеличиваться требовательность и осведомленность потенциальных покупателей к каждому конкретному объекту. Каким образом пойдет навстречу покупателю продавец?
- С начала года наблюдается выборочная тенденция перехода от продажи простой земли в нарезку (участки без подряда) к более маржинальному продукту (готовый дом или с подрядом), что дает надежды на возвращение к практически сформированному организованному коттеджному рынку в докризисный период. Будет ли отличаться организованный рынок от стихийного долгостройного «шанхая»?
- Эти и многие другие тенденции, выводы, прогнозы – в первой части исследования.

### **Цель исследования:**

Провести анализ оптового и розничного земельного рынка Московской области

### **Методология исследования по оптовому рынку:**

#### **1. Кабинетное исследование:**

- ✓ Внутренние и внешние базы данных по рынку земли Московской области, регулярно актуализируемые в ходе специальных мониторингов;
- ✓ Данные ранее проведенных исследовательских работ по аналогичной тематике;



ИНДЕКСЫ, РЕЙТИНГИ, НОВОСТИ, АНАЛИТИКА, PR-СОПРОВОЖДЕНИЕ, АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ

- ✓ Работа с **открытыми источниками** (специализированные Интернет-порталы, сайты ленд-лордов; специализированные СМИ и др.).

## 2. Экспертные интервью:

- ✓ Телефонные/очные **интервью от лица исполнителя** с представителями крупнейших землевладельцев, брокеров, консультантов, журналистов;
- ✓ **Телефонные/очные интервью** с представителями крупнейших землевладельцев, брокеров, консультантов, журналистов Московской области по технологии «**Mystery customer**» (скрытое выяснение информации по предварительно сформированным различным легендам).

## Методология исследования по розничному рынку (участки без подряда в организованных коттеджных поселках):

### 1. Кабинетное исследование:

- ✓ **Внутренние и внешние базы данных** по рынку организованных коттеджных поселков Московской области, регулярно актуализируемые в ходе специальных мониторингов;
- ✓ **Данные ранее проведенных исследовательских работ** по аналогичной тематике;
- ✓ **Работа с открытыми источниками** (специализированные Интернет-порталы, специализированные СМИ и др.).

### 2. Телефонные интервью:

- ✓ **Телефонные/очные интервью** с продавцами/риелторами Московской области по технологии «**Mystery customer**» (скрытое выяснение информации по предварительно сформированным различным легендам).



ИНДЕКСЫ, РЕЙТИНГИ, НОВОСТИ, АНАЛИТИКА, PR-СОПРОВОЖДЕНИЕ, АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ

## **Структура исследования:**

### **Блок А. Оптовый рынок земли Московской области**

Краткое резюме исследования

Цели, задачи и технология исследования

#### **1. Предложение**

- 1.1. Динамика объема предложения на оптовом рынке земли
- 1.2. Структура предложения на оптовом рынке земли по направлениям
- 1.3. Структура предложения на оптовом рынке земли по шоссе
- 1.4. Структура предложения на оптовом рынке земли по удаленности от МКАД
- 1.5. Структура предложения на оптовом рынке земли по категориям
- 1.6. Структура объема предложения по обеспеченности коммуникациями
- 1.7. Предпочтения девелоперов по направлениям (кол-во организованных поселков)
- 1.8. Предпочтения девелоперов по шоссе (кол-во организованных поселков)
- 1.9. Предпочтения девелоперов по зонам удаленности от МКАД (кол-во организованных поселков)

#### **2. Спрос**

- 2.1. Динамика сделок на оптовом рынке земли (в гектарах и штуках)
- 2.2. Динамика уровня потенциального спроса на оптовом рынке земли
- 2.3. Структура потенциального спроса на оптовом рынке земли по направлениям
- 2.4. Структура потенциального спроса на оптовом рынке земли по шоссе
- 2.5. Структура реального спроса на оптовом рынке земли по шоссе



ИНДЕКСЫ, РЕЙТИНГИ, НОВОСТИ, АНАЛИТИКА, PR-СОПРОВОЖДЕНИЕ, АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ

2.6. Структура потенциального спроса на оптовом рынке земли по удаленности от МКАД

2.7. Структура потенциального спроса на оптовом рынке земли по категориям

2.8. Структура реального спроса на оптовом рынке земли по категориям

2.9. Структура реального спроса на оптовом рынке земли в зависимости от площади участка

### 3. Цены

3.1. Динамика средней стоимости сотки на оптовом рынке земли

3.2. Реальная ёмкость оптового рынка земли

3.3. Динамика средней цены 1 сотки на розничном рынке земли

3.4. Структура средней цены на оптовом рынке земли по направлениям

3.5. Структура средней цены на оптовом рынке земли по шоссе

3.6. Структура средней цены на оптовом рынке земли по удаленности от МКАД

3.7. Структура средней цены на оптовом рынке земли по категориям

3.8. Структура средней цены по обеспеченности коммуникациями

### 4. Выводы

4.1. Основные тенденции на рынке

4.2. Прогнозы на 2012 год

4.3. Новое в законодательстве

Приложение 1. Ключевые участники оптового рынка земли

Приложение 2. Характеристики наиболее привлекательных шоссе



ИНДЕКСЫ, РЕЙТИНГИ, НОВОСТИ, АНАЛИТИКА, PR-СОПРОВОЖДЕНИЕ, АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ

## **Блок Б. Розничный рынок земли Московской области (участки без подряда в организованных коттеджных поселках)**

Краткое резюме проекта

Цели, задачи и технология

### **1. Предложение**

- 1.1. Общая динамика объема предложения
- 1.2. Динамика объема предложения по шоссе
- 1.3. Динамика объема предложения по удаленности от МКАД
- 1.4. Динамика объема предложения по классу
- 1.5. Динамика выхода новых поселков с форматом участков без подряда
- 1.6. Структура предложения по наполненности инфраструктурой в ОКП
- 1.7. Структура предложения по стоимости обслуживания
- 1.8. Структура предложения по объему электрических мощностей, выделяемых на участок

### **2. Спрос**

- 2.1. Общая динамика объема спроса
- 2.2. Динамика объема спроса по шоссе
- 2.3. Динамика объема спроса по удаленности от МКАД
- 2.4. Динамика объема спроса по классу
- 2.5. Структура спроса по наполненности инфраструктурой в ОКП
- 2.6. Структура спроса по стоимости обслуживания
- 2.7. Структура спроса по объему электрических мощностей, выделяемых на участок



ИНДЕКСЫ, РЕЙТИНГИ, НОВОСТИ, АНАЛИТИКА, PR-СОПРОВОЖДЕНИЕ, АГЕНТСКИЕ УСЛУГИ

### 3. Цены

- 3.1. Общая динамика средней стоимости участков без подряда
- 3.2. Динамика средней стоимости участков без подряда по шоссе
- 3.3. Динамика средней стоимости участков без подряда по удаленности от МКАД
- 3.4. Динамика средней стоимости участков без подряда по классу

### 4. Выводы

- 4.1. Основные тенденции на рынке.
- 4.2. Прогнозы на 2012 год
- 4.3. Новое в законодательстве.

Приложение. Ключевые участники розничного рынка земли

#### **ИТОГО в отчете:**

- 1. Диаграммы – 86 шт.
- 2. Таблицы – 7 шт.
- 3. Текстовый материал – около 10 стр.

Формат исследования – Word

Общий объем – 51 стр.

Стоимость: 30 000 рублей

Тел. +7 (499) 579-89-15, (926) 524-07-02, 960-58-63