The background image is an aerial photograph of a suburban residential area. It shows several large houses with dark roofs, green lawns, and swimming pools. The houses are surrounded by various types of trees and shrubs. The overall scene is a mix of urban and rural elements, typical of a residential neighborhood.

**Techart**

консалтинговая  
группа

# Обзор рынка загородных домов Подмосковья

Москва 2019

# Вступительное слово



Чешко Александра  
ведущий аналитик

Представляем вашему вниманию краткий аналитический обзор рынка малоэтажного строительства в Москве и Московской области с фокусом на сегмент загородных организованных поселков. Материал подготовлен на основании более чем 10-летнего опыта работы «Текарт» в отрасли недвижимости и малоэтажного строительства (> 100 работ: исследований, бизнес-планов, стратегий и т. п.).

Помимо индивидуальных, мы регулярно проводим ряд инициативных исследований в отдельных сегментах рынка малоэтажного жилья (деревянные дома, каркасные дома, дома на основе ЛСТК, панельные дома и т.п.).



Чтобы иметь возможность оперативно отслеживать изменения в отрасли, мы поддерживаем цифровой канал, содержащий базовые рыночные сведения, данные об участниках рынка, важнейшие информационные материалы. Наши данные регулярно публикуются в профессиональных изданиях, также мы принимаем участие в отраслевых мероприятиях (одно из последних выступлений по теме материала — на форуме «Малоэтажное строительство в России» в октябре 2018 года).

Мы надеемся, что представленные данные позволят вам сформировать общее представление о текущем положении дел на рынке малоэтажного строительства и загородной недвижимости московского региона.

В случае, если вам необходима более подробная рыночная информация или решение ваших специфических или узких задач, вы можете обратиться к нам за проведением индивидуального исследования.

Мы всегда готовы оказать консультационную помощь и подсказать наилучший вариант взаимодействия.

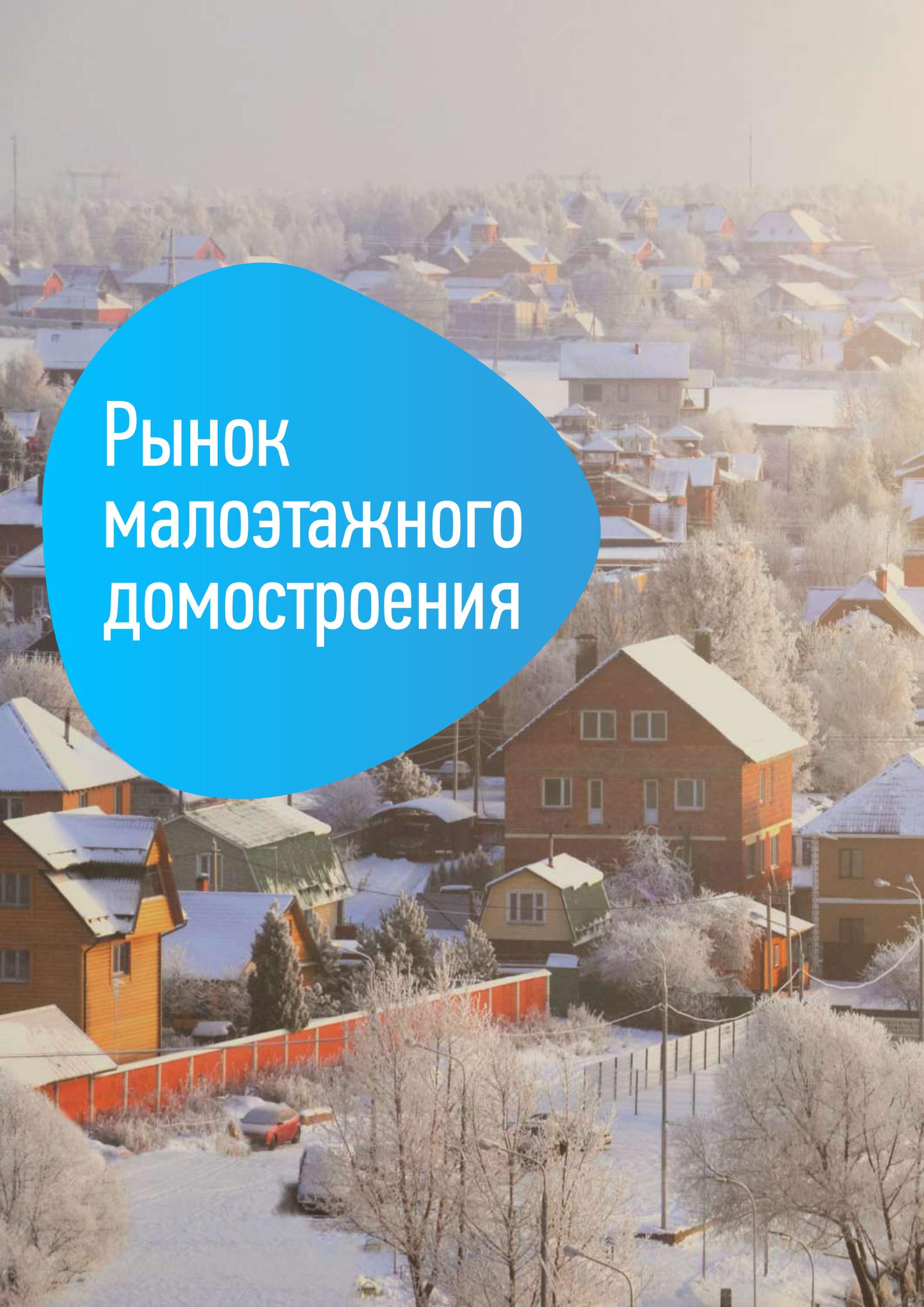


Эта публикация содержит только общую рыночную информацию.

«Текарт» посредством данной публикации не предоставляет аналитических, маркетинговых либо иных консультационных услуг. Данная публикация не является заменой профессиональных услуг и не должна использоваться в качестве основы для каких-либо решений или действий, которые могут повлиять на ваш бизнес.

«Текарт» не несет ответственности за любые убытки, понесенные любым лицом, которое полагается на эту публикацию.

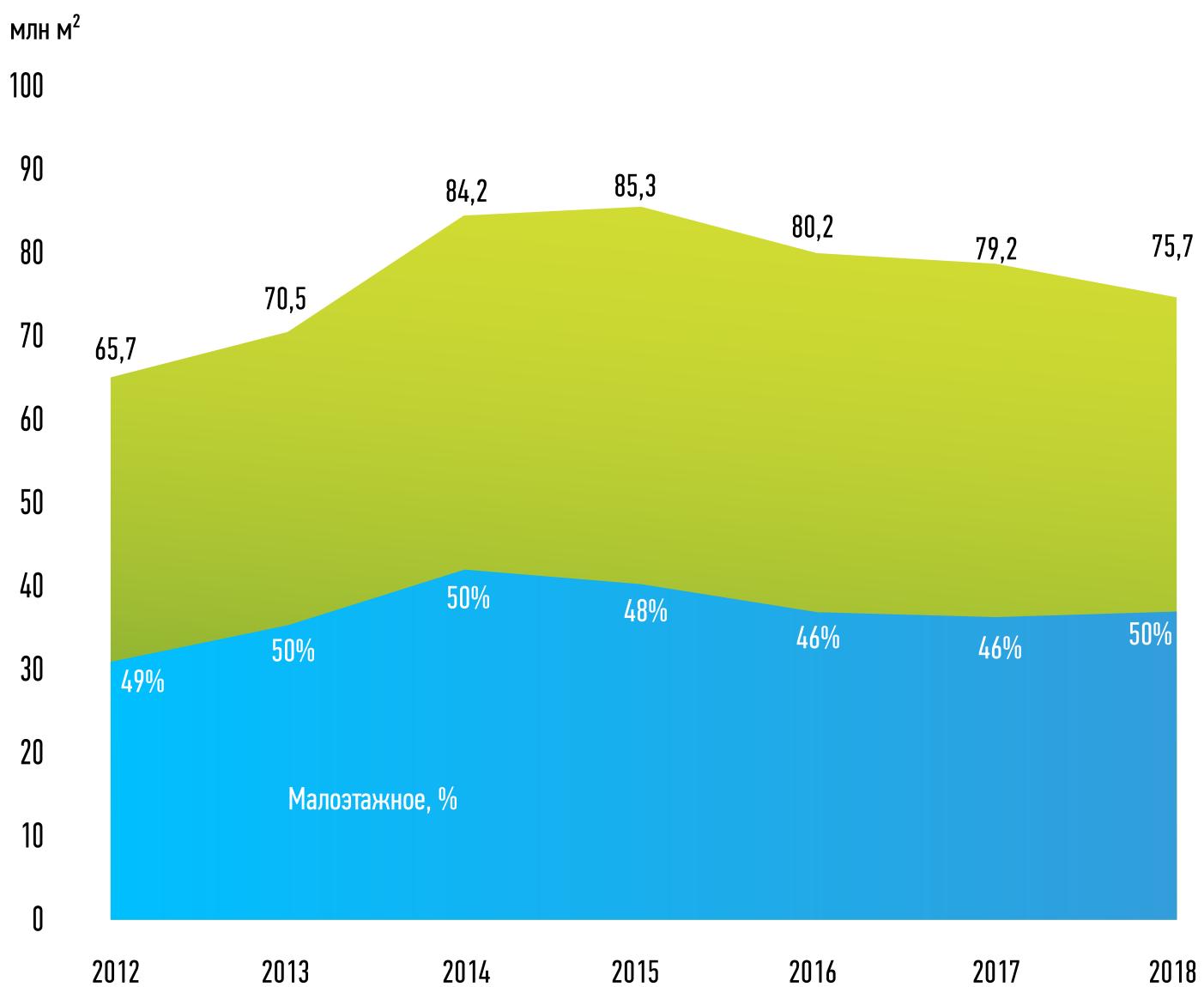
Прежде чем принимать важные бизнес-решения, обратитесь за квалифицированной профессиональной консультацией.

The background image shows an aerial view of a residential neighborhood during winter. Numerous houses of various colors (red, brown, grey) are scattered across a hillside, their roofs and surrounding trees heavily covered in a thick layer of white snow. The scene is bathed in the warm, golden light of either sunrise or sunset, creating a peaceful and somewhat hazy atmosphere.

# Рынок малоэтажного домостроения

Фактором, оказывающим наибольшее влияние на спрос на жилье, является уровень жизни населения. Уровень жизни — понятие «собирательное», учитывающее и реальные располагаемые доходы, и покупательную способность, и степень обеспеченности материальными и духовными благами.

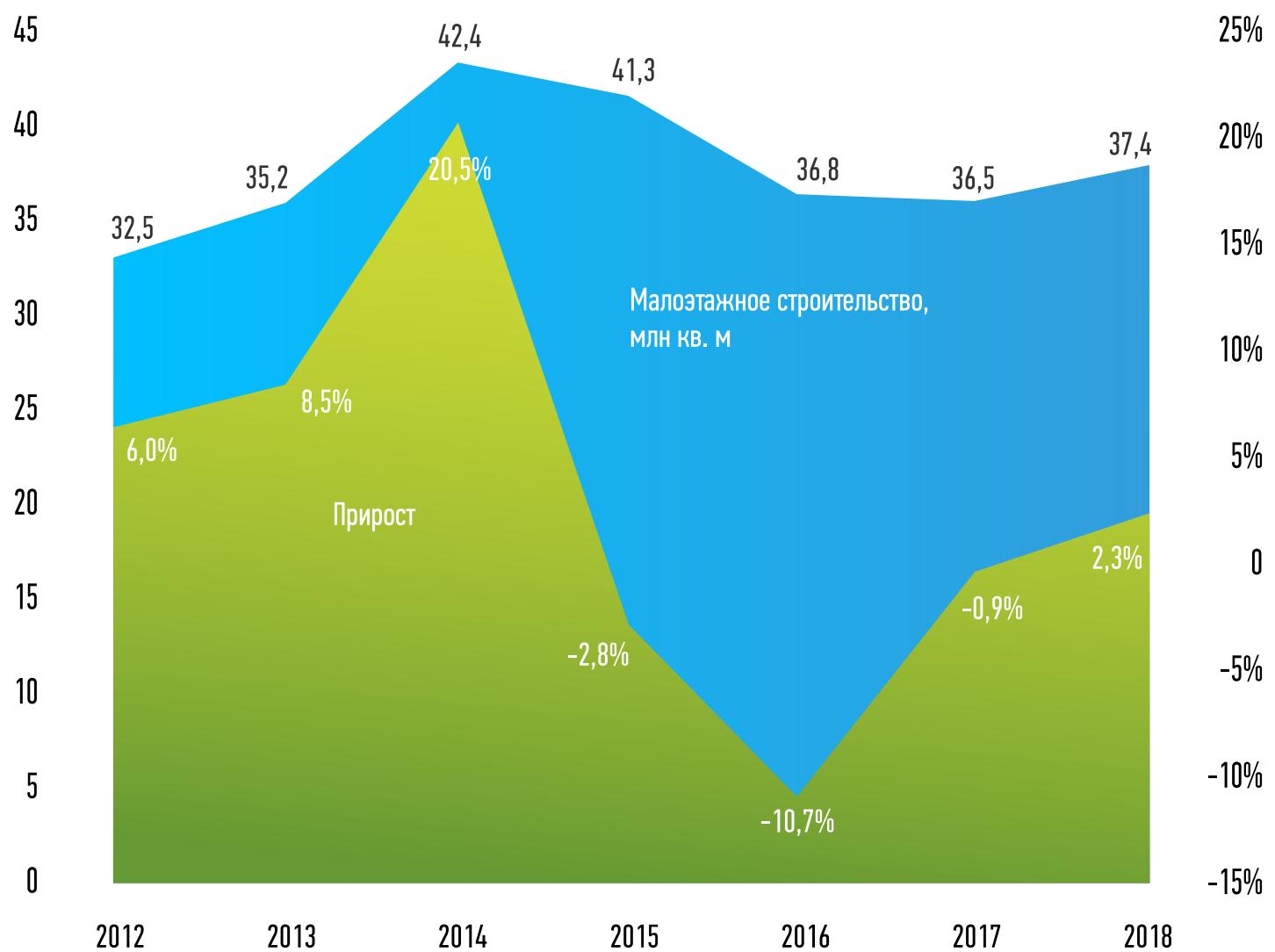
## Динамика жилищного строительства и доли малоэтажного строительства в нем в России



Источник данных на диаграммах: «Текарт» на основании официальной статистики ФСГС РФ

Кризисные явления в экономике неизменно отрицательно сказываются на рынке недвижимости и строительства. Не стал исключением и кризис 2014 года: в масштабах страны рынок жилья все еще не восстановился, хотя эксперты отмечают позитивные сигналы, свидетельствующие о постепенном выходе отрасли из пика.

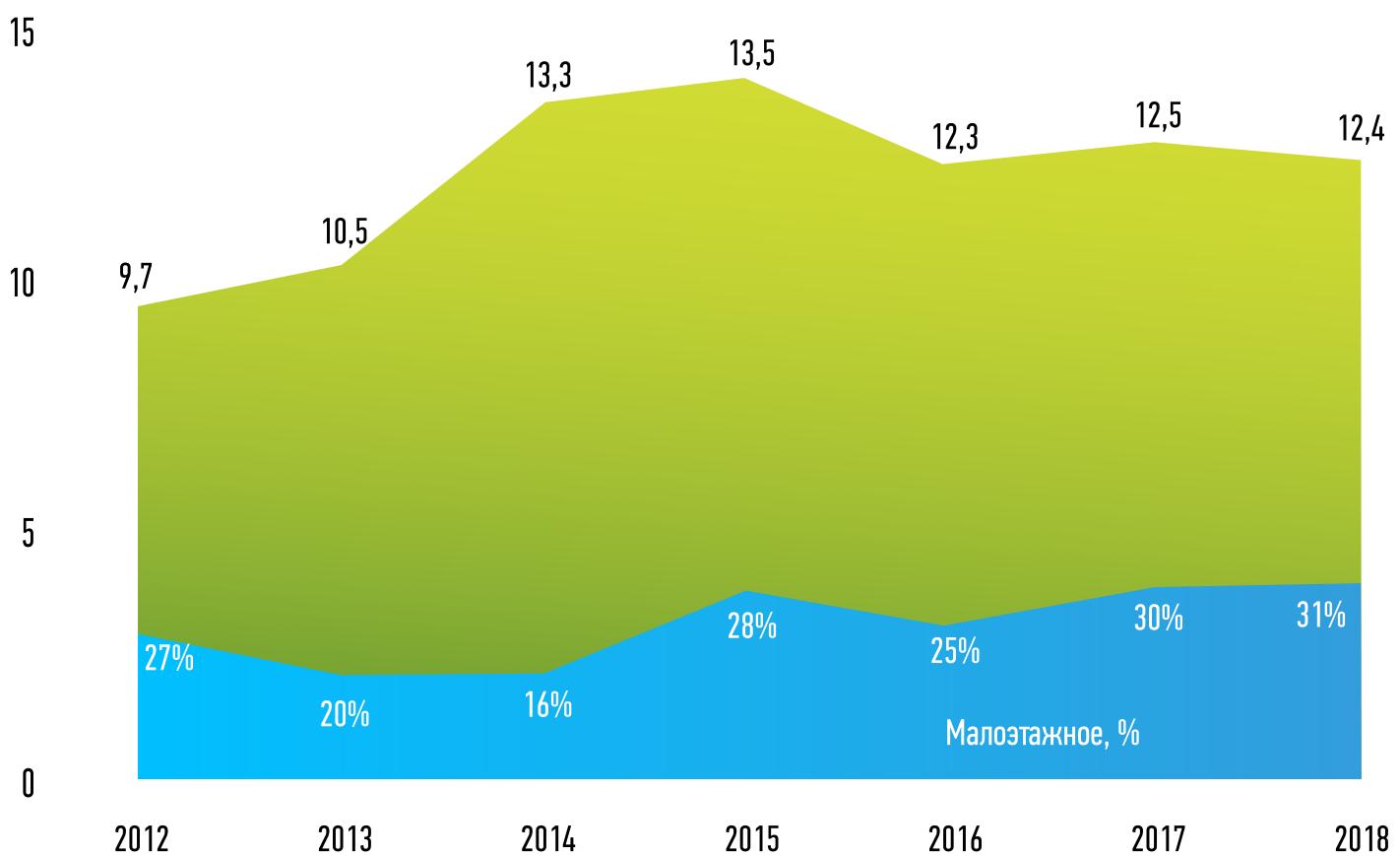
## Объем и динамика малоэтажного строительства в России



Источник данных на диаграммах: «Текарт» на основании официальной статистики ФСГС РФ

В масштабах страны на малоэтажное жилищное строительство, включающее как возведение индивидуальных домов, так и малоэтажную организованную либо многоквартирную застройку, приходится примерно половина всех вводимых квадратных метров жилья. Причем индивидуальное строительство — это 85-91% площади всех возводимых малоэтажных домов в рассматриваемой перспективе.

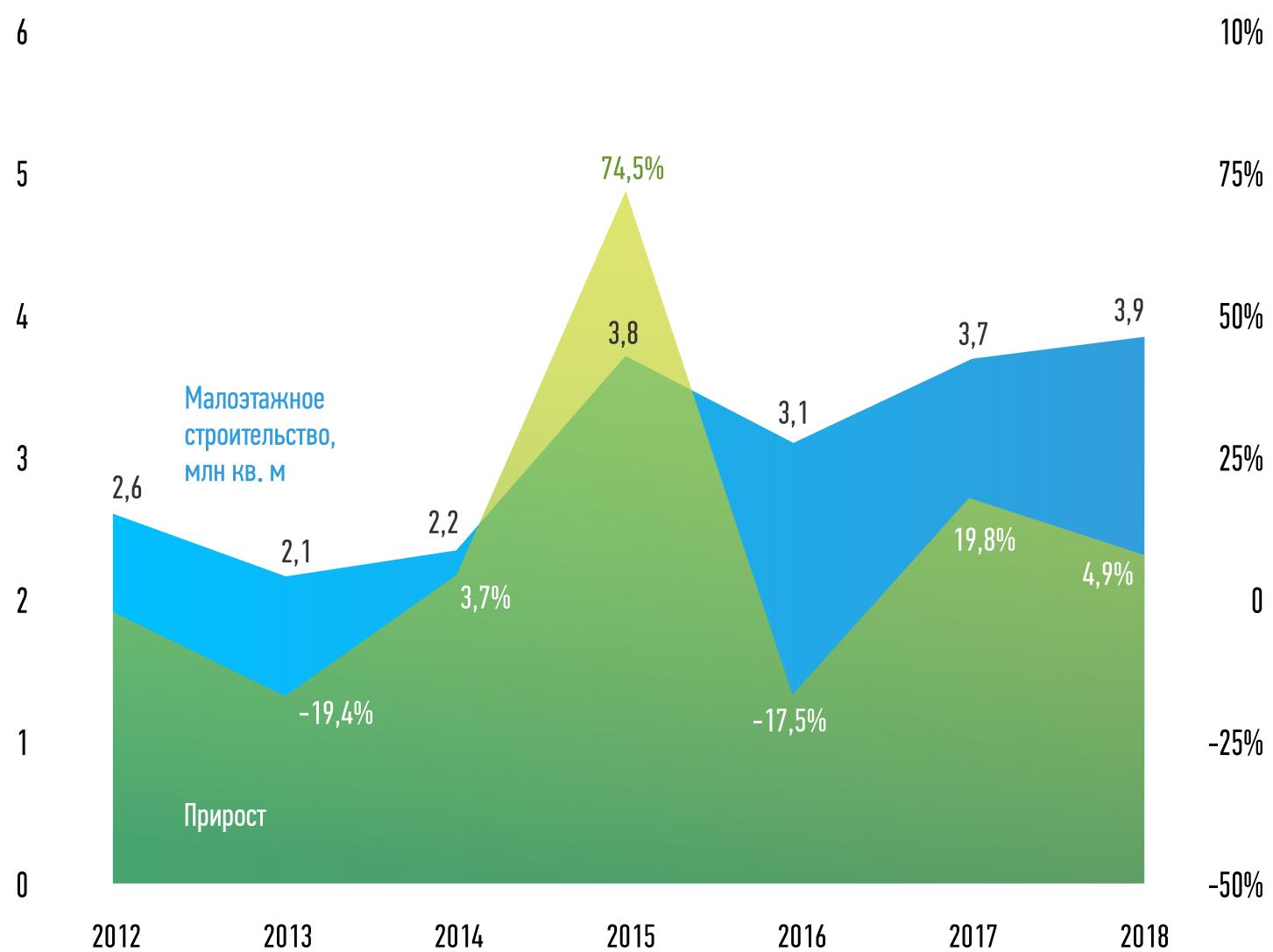
## Динамика жилищного строительства и доли индивидуального малоэтажного строительства в нем в Москве и Московской области



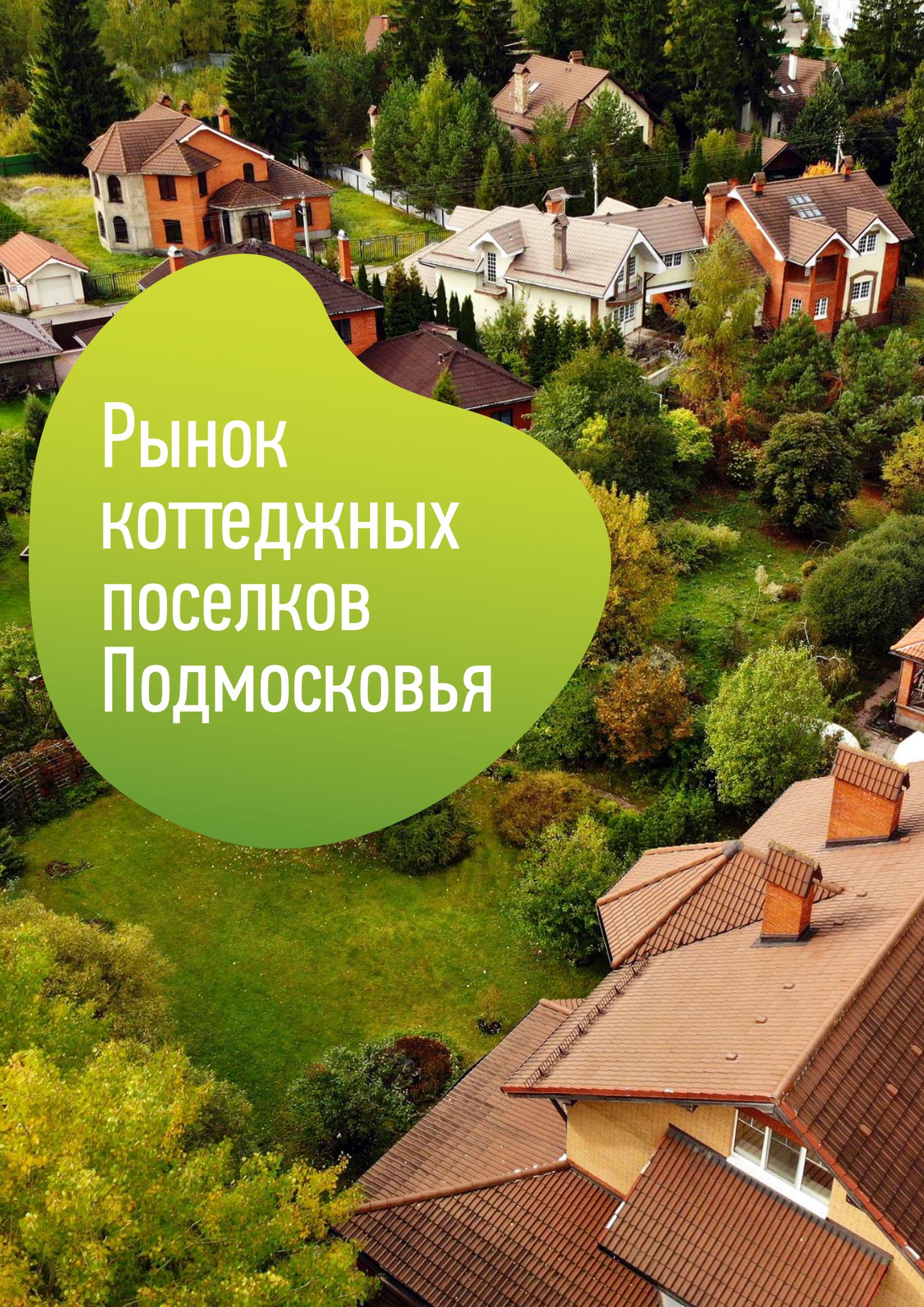
Источник данных на диаграммах: «Текарт» на основании официальной статистики ФСГС РФ

В Москве и Московской области ситуация отличается от общероссийской. Во-первых, доля малоэтажного домостроения в жилищном строительстве значительно ниже, чем в среднем по РФ (16-31% в рассматриваемом периоде), однако имеет тенденцию к росту. Во-вторых, спрос острее реагирует на внешние факторы, но и восстановление происходит быстрее.

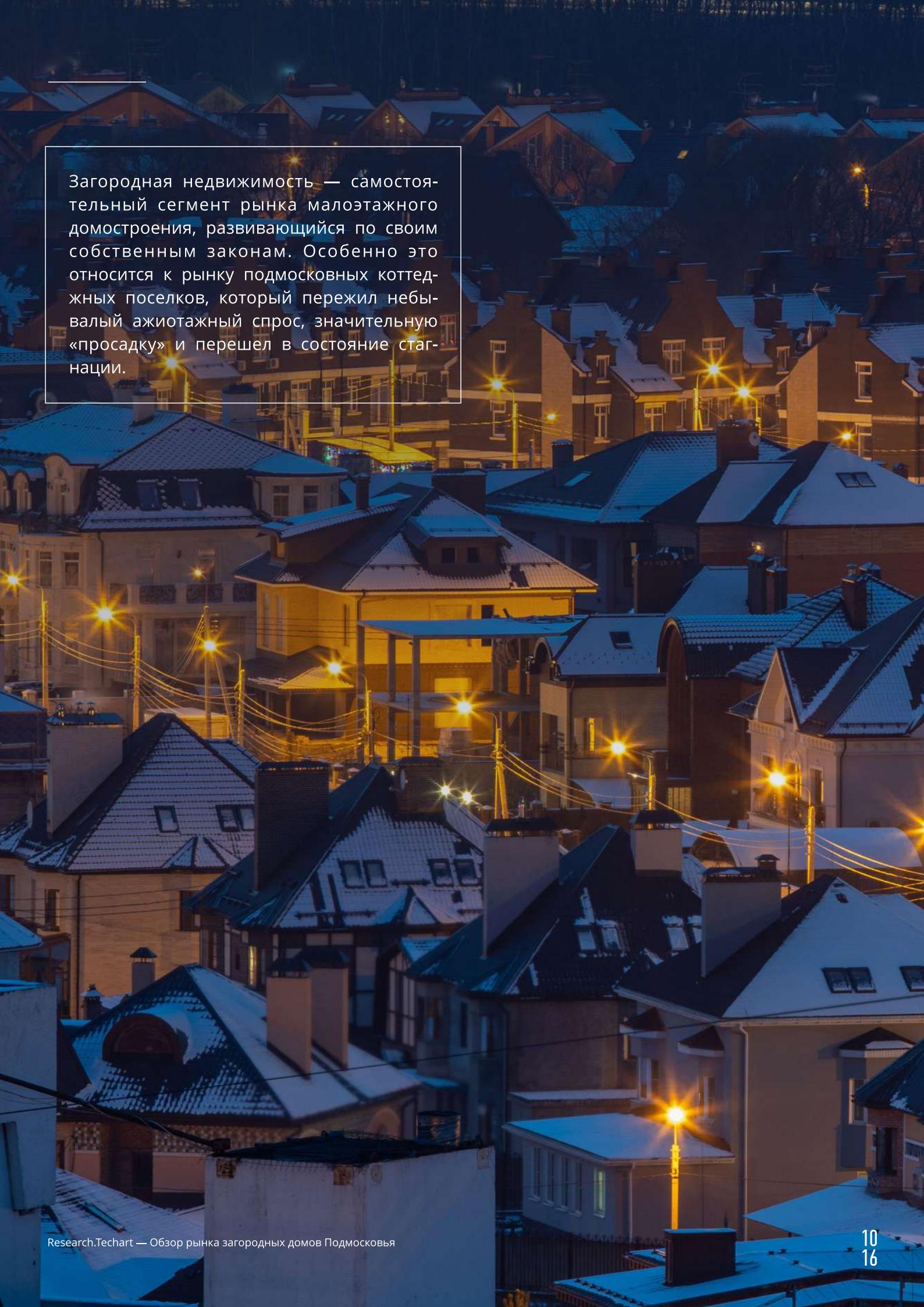
## Объем и динамика индивидуального малоэтажного строительства в Москве и Московской области



Источник данных на диаграммах: «Текарт» на основании официальной статистики ФСГС РФ



Рынок  
коттеджных  
поселков  
Подмосковья



Загородная недвижимость — самостоятельный сегмент рынка малоэтажного домостроения, развивающийся по своим собственным законам. Особенно это относится к рынку подмосковных коттеджных поселков, который пережил небывалый ажиотажный спрос, значительную «просадку» и перешел в состояние стагнации.

На сегодняшний момент предложение загородного жилья в Подмосковье значительно превышает спрос. Покупатели же стали более экономными, прагматичными, информированными и требовательными. Спрос сместился в сторону участков и домов с меньшей площадью. Большое влияние имеет инфраструктура, коммуникации, степень готовности дома (если речь идет о покупке недвижимости). Ввиду транспортных проблем, для постоянного проживания выбираются объекты не далее 40 км от Москвы; для сезонного проживания удаленность от МКАД не играет для покупателей столь важной роли, на первый план выходит вопрос цены и наличия коммуникаций и инфраструктуры.

Далеко не все имеющиеся в продаже объекты могут удовлетворить запросам потребителей. Многие дома продаются годами, растет предложение на вторичном рынке загородного жилья, запускаемые проекты зачастую могут предложить лишь ограниченный набор ранее вполне обычных «удобств». Так, например, в новых поселках девелоперы все чаще экономят на собственной внутрипоселковой инфраструктуре, стремясь снизить стоимость проекта; но при этом стремятся выбирать локации вблизи крупных населенных пунктов с развитой инфраструктурой. Такой шаг позволяет как повысить привлекательность проекта, так и удешевить прокладку коммуникаций. Необходимо отметить, что все больше новых коттеджных поселков имеют лишь ограниченный набор коммуникаций, например, не обустраивается общая канализация и водопровод.



Остановимся на базовых показателях развития рынка коттеджных поселков Москвы и Московской области. На начало 2019 года предложение было представлено более чем 800 поселками с более чем 50 тысячами объектов (домов и участков).

На первичном рынке в организованных коттеджных поселках, по данным «Текарт», продавалось 1173 дома общей площадью 568,8 тыс. кв.м.

В своих исследованиях «Текарт» выделяет три основных ценовых сегмента:

Эконом	Средний	Высокий
поселки эконом- и комфорт-класса	поселки бизнес-класса	элит- и премиум-класс



2019

800 поселков

50 000 объектов

Отнесение поселка к той или иной категории базируется на стоимости квадратного метра жилья, которая, в свою очередь, зависит от многих параметров: позиционирование поселка, удаленность от черты города, инфраструктура и т. д.

Диапазон цен, используемый в классификации коттеджных поселков в Москве и Московской области в 2018 году, представлен в следующей таблице.

Класс	Эконом	Средний	Высокий
Стоимость 1 кв.м жилья, руб.	25,8 - 87,2	41,4 - 342,6	100,1 - 1886,5

Источник: «Текарт»

Примечание. В таблице указаны диапазоны цен на все категории домов, в т.ч. с разным объемом/качеством отделки, в результате чего границы ценовых диапазонов разных классов могут пересекаться.

На первичном рынке Московской области в 2018 году преобладало предложение коттеджей в поселках высокого класса (~ 94% от общего числа), сконцентрированных на традиционно дорогостоящих Рублево-Успенском и Новорижском направлениях.

Наиболее предлагаемый в 2018 году формат — коттеджи «под отделку», на них пришлось 59% предложения.

Структура предложения в разрезе ценового сегмента значительно различается в зависимости от типа отделки. В категории без отделки и коммуникаций доли ценовых сегментов распределены равномерно, в сегменте с установленными коммуникациями абсолютное лидерство у экономкласса, в сегменте «под ключ» — у высокого класса. Диспропорция долей при расчете структуры в кв. м обусловлена разницей в среднем метраже. Средняя площадь дома эконом класса составляет 254 кв. м, среднего класса — 478 кв. м, высокого класса — 654 кв. м.



2018

94% — ВЫСОКИЙ КЛАСС

## Структура предложения домов в Московской области в организованных поселках по типам домов в разрезе ценового сегмента



Источник — расчетные данные «Текарт»

Что касается спроса на коттеджи на первичном рынке, то он в 2018 году был так же, как и предложение, сконцентрирован на Новорижском и Рублево-Успенском направлениях.

Примерно половина проданных коттеджей расположены не далее 40 км от МКАД.

Наиболее востребованными оказались дома площадью до 500 кв.м и стоимостью до 100 млн руб. (~70% всех совершенных в 2018 году продаж).

A photograph of a forest at dusk or night. In the foreground, the dark silhouettes of tall evergreen trees stand against a sky transitioning from blue to dark. In the lower right, a modern wooden house is visible, its interior lights glowing warmly through the windows and along the eaves. A balcony or deck area is also illuminated. The overall atmosphere is peaceful and suggests a rural or semi-rural setting.

2018

~70% продаж

до 500 кв. м

до 100 млн руб.

# Опыт «Текарт» в исследованиях рынка малоэтажного домостроения и загородной недвижимости

2009 — 10 — 2019  
лет

100

выполненных аналитических и консалтинговых проектов  
в области малоэтажного домостроения и недвижимости

Жилое и малоэтажное  
домостроение

Центр отраслевой компетенции  
«Малоэтажное домостроение»

Строительные и отделочные  
материалы

5 инициативных исследований в продаже:



Рынок деревянных  
домов



Рынок деревянно-  
каркасных домов



Рынок SIP



Производители  
деревянных домов



Рынок домов на ЛСК

# Techart

консалтинговая  
группа

Департамент  
маркетингового анализа,  
[research.techart.ru:](http://research.techart.ru)  
маркетинговый консалтинг,  
стратегия, исследования,  
бизнес-планирование и ТЭО

[facebook.com/Techart.Research/](https://facebook.com/Techart.Research/)

[research@techart.ru](mailto:research@techart.ru)

+7 (495) 790-7591 \*140

Специализация «Текарт» — b2b-рынки,  
в том числе следующие профильные  
направления:

- Строительство и ремонт
- Инновационные рынки
- Переработка отходов
- Энергетика и энергоэффективность
- Сельское хозяйство
- Нефтегазовая и химическая отрасль
- Деревообработка
- Промышленное оборудование
- Медицина

