

Средняя площадь домовладения, представленного на рынке коттеджных поселков московского региона, сокращается. По данным компании «Метриум», за год к I кварталу 2018 года средний метраж дома уменьшился на 11%. При этом на Рублево-Успенском шоссе по-прежнему предлагаются самые просторные коттеджи, которые в среднем в два раза больше, чем объекты на всем загородном рынке столичного региона. По данным аналитиков «Метриум», в I квартале 2018 года средняя площадь дома на первичном рынке жилой недвижимости московского региона составила 491 кв. м, тогда как в аналогичный период прошлого года она достигала 555 кв. м. Таким образом данный показатель снизился на 11%. Наиболее заметное сокращение площади выставленного на продажу коттеджа зафиксировано на Новорижском направлении, где средняя площадь объекта уменьшилась на 32%. По данным «Метриум», в I квартале 2017 года она достигала 623 кв. м, а по итогам января-марта 2018 года – 421 кв. м. При этом по некоторым направлениям был отмечен рост средней площади. К примеру, среднее домовладение на Киевском шоссе стало больше на 26%. Сейчас оно увеличилось до 436 кв. м, а год назад его площадь составляла 364 кв. м. Эксперты «Метриум» отмечают, что тенденция к сокращению средней площади домовладения наблюдается на загородном рынке первичной недвижимости не первый год. С 2016 года средний метраж дома на наиболее популярных у покупателей направлениях уменьшился на 18%, хотя в I квартале 2016 года он достигал 597 кв. м. «Уменьшение метража объектов на загородном рынке связано с целым рядом различных факторов, – комментирует Илья Менжунов, управляющий директор «Метриум Премиум», участник партнерской сети CBRE. – Во-первых, застройщики загородных поселков с началом кризиса быстро начали адаптировать свое предложение под изменившиеся возможности покупателей. Поскольку клиенты сосредоточились на поисках сравнительно небольших домовладений площадью порядка 400-450 кв. м, то и девелоперы начали возводить больше таких объектов, хотя в докризисные времена нормой элитного рынка считались загородные дома по 800 – 1 000 кв. м. Во-вторых, сокращение средней площади связано с изменением структуры предложения. Не секрет, что скидки на загородные объекты могут достигать значительных размеров, поэтому иногда девелоперы изымают из продажи самые крупные (и, как следствие, самые дорогие объекты), чтобы возобновить их реализацию в более активный сезон с точки зрения спроса, когда размер скидки может быть меньшим». Вслед за уменьшением средней площади выставленных на продажу домов снизились и их бюджеты покупки. За последний год средняя стоимость загородного домовладения по наблюдаемым направлениям сократилась на 33% с 99 млн до 67 млн рублей. Как и в случае с площадью, заметнее всего изменилась средняя стоимость коттеджа на Новорижском шоссе: со 114 млн до 54 млн рублей (-52%). Аналитики «Метриум» отмечают, что уменьшение бюджета покупки затронуло практически все направления, кроме Киевского, где за последний год средняя стоимость не поменялась.