

Рост цен на вторичном рынке:
рост средних цен **от 11 до 28%**
за квартал за счет влияния
валютного номинирования

Выход новых лотов: новая
очередь земельных участков
в КП «Миллениум Парк»



РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

I квартал 2022 г.

knightfrank.com/research



**Олег Михайлик**

Директор по загородной недвижимости, Knight Frank

«Ключевым трендом на рынке загородной элитной недвижимости остается дефицит первичного предложения на фоне отсутствия новых проектов, что в первую очередь влияет на показатели спроса. Несмотря на существенные валютные колебания и общую экономическую нестабильность, рынок дает положительные сигналы: в I квартале в предложение поступили лоты в новых очередях проекта «Миллениум Парк». Динамика вторичного рынка определялась поведением продавцов: часть из них сняли объекты с продажи, при этом средние бюджеты предложения в рублях выросли за счет влияния валютного номинирования. Дальнейшее развитие рынка будет зависеть от структуры предложения: мы по-прежнему ожидаем выхода новых проектов и роста количества сделок».

Основные выводы

- ♦ Рост цен на вторичном рынке: рост средних цен от 11 до 28% за квартал за счет влияния валютного номинирования.
- ♦ Ограниченный объем предложения: затянувшийся дефицит первичного предложения негативно влияет на показатели спроса.
- ♦ Выход новых лотов: новая очередь земельных участков в КП «Миллениум Парк»

Основные показатели

Предложение	Вторичный рынок		Первичный рынок	
	Значение	Изменение за квартал*	Значение	Изменение за квартал*
Общий объем предложения, шт.	1 543	-8%	335	4%
Коттеджи				
Объем предложения, шт.	1 249	-9%	129	-7%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	439	28%	291	2%
Средняя площадь коттеджа, м ²	816	1%	813	-1%
Таунхаусы				
Объем предложения, шт.	70	-17%	87	-2%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	110	27%	61	-1%
Средняя площадь таунхауса, м ²	407	8%	370	0%
Земельные участки				
Объем предложения, шт.	224	-4%	119	27%
Средняя цена сотки, млн руб.	3,1	11%	5	4%
Средняя площадь участка, сотки	43	-34%	35,7	-15%

* IV кв. 2021 г. / I кв. 2022 г.

Источник: Knight Frank Research, 2022

Предложение

По итогам I квартала 2022 г. на рынке элитной загородной недвижимости Подмосковья экспонировалось 1 878 лотов, 82% предложения приходилось на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения – 668 млрд руб., в том числе 603 млрд руб. на вторичном рынке и 65 млрд руб. – на первичном.

За I квартал 2022 г. количество лотов на вторичном высокобюджетном рынке сократилось на 8% – до 1 543 шт. (коттеджи от 50 млн руб., таунхаусы от 30 млн руб. и участки от 600 тыс. руб./сотка). На первичном рынке за квартал отмечался небольшой рост предложения: +4% – до 335 лотов в 18 поселках. В наступившем году новые проекты не выходили, последний вышедший проект – Laripo Garden, где продажи были открыты в конце 2021 года.

На протяжении 5 лет на первичном рынке элитной загородной недвижимости наблюдается снижение объёма предложения из-за отсутствия новых проектов. В ближайшей перспективе возможно возобновление девелоперской активности на загородном элитном рынке. Дальнейшая динамика показателей рынка будет зависеть от выхода новых поселков.

Как первичный, так и вторичный рынки в большей степени представлены форматом коттеджей: 80% лотов, экспонируемых собственниками, и 39% лотов от застройщиков.

На вторичном рынке 48% лотов экспонируется в рублях и 52% – в иностранной валюте (49% в долларах и 3% в евро). На первичном рынке основная валюта номинирования – рубли (65%). В долларах представлено 35% лотов.

Основной объем предложения традиционно сосредоточен на западных направлениях. На Рублево-Успенское и Новорижское шоссе суммарно приходится 78% лотов на вторичном рынке и 90% на первичном.

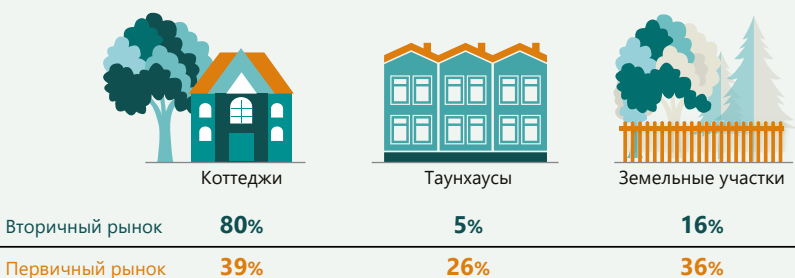
На вторичном рынке основное предложение коттеджей и таунхаусов представлено лотами с отделкой (69%). На первичном рынке преобладает предложение без отделки – 93% коттеджей и таунхаусов.

Объем предложения на первичном загородном элитном рынке



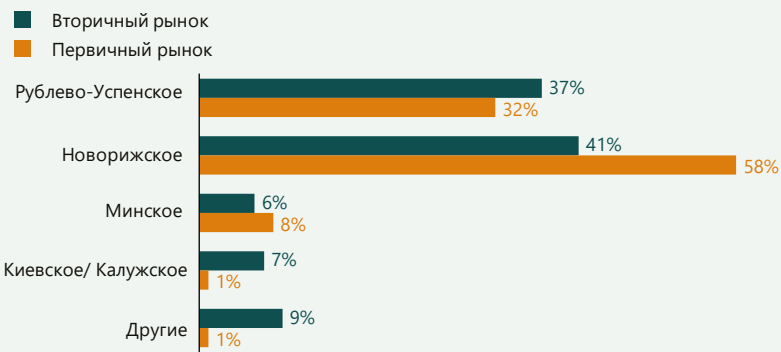
Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура предложения по форматам



Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура предложения по направлениям, шт.



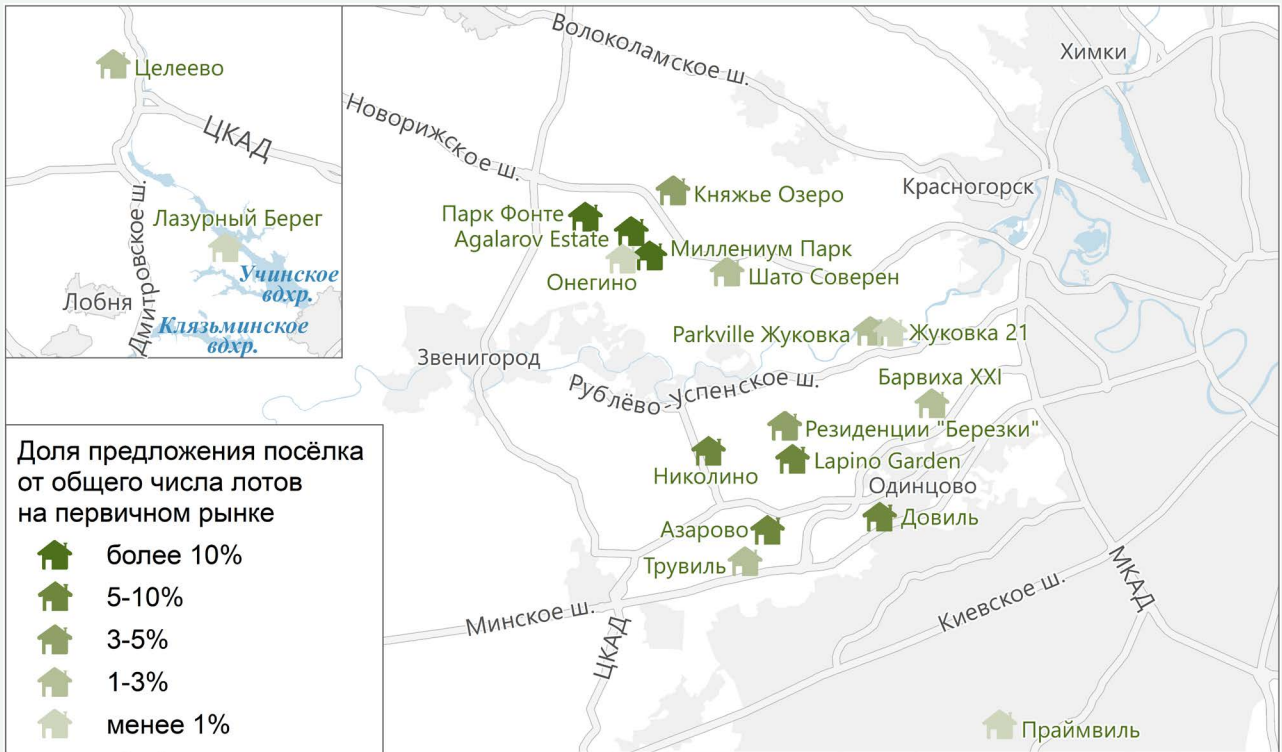
Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура предложения по расстоянию от МКАД



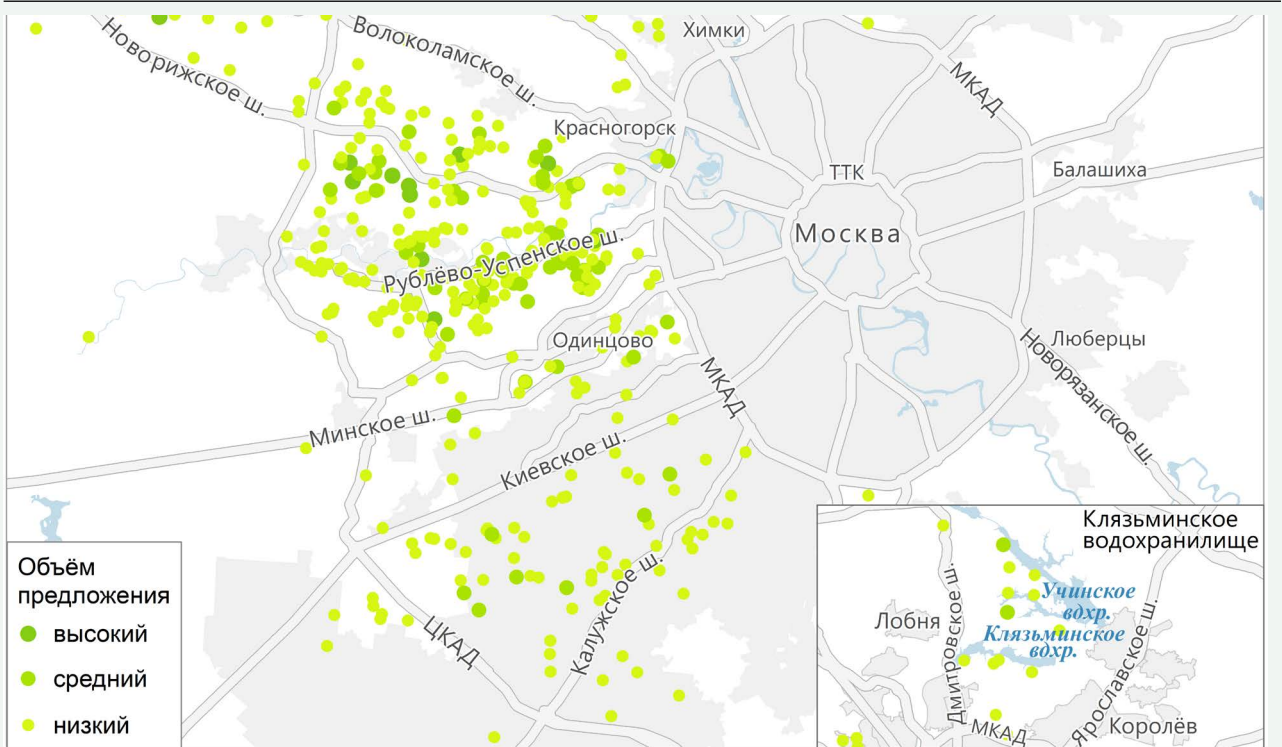
Источник: Knight Frank Research, 2022

Элитные поселки с предложениями от застройщиков



Источник: Knight Frank Research, 2022

Элитные поселки с предложениями от застройщиков



Источник: Knight Frank Research, 2022

Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам I кв. 2022 г. составил 1 249 шт. на вторичном рынке (-9% за квартал) и 129 шт. на первичном рынке (-7% за квартал).

Средний бюджет предложения – 439 млн руб. на вторичном рынке (+28% за квартал) и 291 млн руб. на первичном (+2% за квартал).

На вторичном рынке отмечается существенный рост средних цен предложения коттеджей, +28% за квартал. Такой существенный рост средних показателей отмечается по всем форматам, не только по коттеджам, и связан преимущественно с курсовыми колебаниями: на вторичном рынке 52% лотов экспонируется в евро или долларах.

Больше всего предложений коттеджей сосредоточено на Рублево-Успенском направлении: 52% лотов на вторичном рынке и 39% – на первичном.

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском шоссе – 649 млн руб., +31% за квартал. На первичном рынке наиболее дорогие поселки представлены на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях. Однако из-за предложений в более бюджетных поселках на данных направлениях верхняя граница среднего показателя средней цены фиксируется на Минском направлении, где первичные продажи ведутся всего в двух дорогих поселках. Средний бюджет на Рублевке и Новой Риге по итогам I квартала 2022 года составлял 212 и 379 млн руб., -1% на обоих направлениях. Коттеджи от застройщиков на Минском шоссе в среднем экспонировались за 456 млн руб. (+1% за квартал).

Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400–700 кв. м с бюджетом 50–200 млн руб. (23,6%), а также коттеджами площадью 700–1 500 кв. м с бюджетом более 300 млн руб. (22,3%)

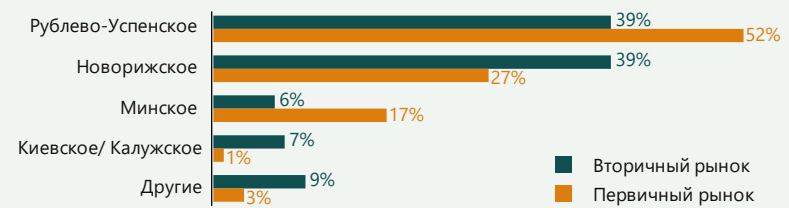
На первичном рынке экспонируется больше всего коттеджей площадью 400–700 кв. м с бюджетом от 50 до 100 млн руб. (20,9%).

Средние показатели предложения коттеджей



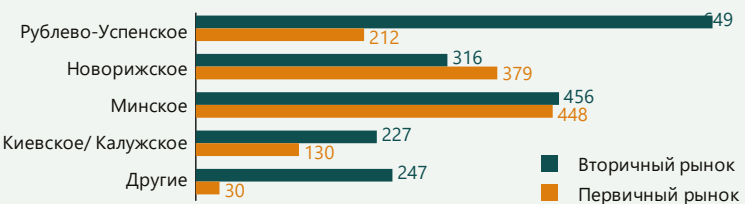
Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура предложения коттеджей по направлениям, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура вторичного предложения по площади и бюджету

Площадь, м²	Бюджет, млн. руб				ИТОГО
	50–100	100–200	200–300	> 300	
до 400	7,4%	5,4%	1,3%	0,7%	14,8%
400–700	9,6%	14,0%	7,4%	7,7%	38,7%
700–1 000	1,5%	5,2%	3,2%	12,2%	22,1%
1 000–1 500	0,4%	1,8%	2,3%	10,1%	14,6%
1 500–3 000	0,1%	0,4%	0,6%	7,4%	8,5%
более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	1,3%
ИТОГО	19,0%	26,8%	14,8%	39,4%	100

Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура первичного предложения по площади и бюджету

Площадь, м²	Бюджет, млн. руб					ИТОГО
	до 50	50–100	100–200	200–300	> 300	
до 400	3,1%	20,9%	4,7%	0,8%	0,0%	29,5%
400–700	3,1%	7,8%	3,9%	3,1%	8,5%	26,4%
700–1 000	0,0%	0,8%	3,9%	2,3%	8,5%	15,5%
1 000–1 500	0,0%	0,0%	9,3%	2,2%	4,7%	16,2%
1 500–3 000	0,0%	0,0%	1,6%	0,0%	10,0%	11,6%
более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,8%
ИТОГО	6,2%	29,5%	23,4%	8,4%	32,5%	100

Источник: Knight Frank Research, 2022

Таунхаусы

По итогам I квартала 2022 г. на вторичном рынке элитной загородной недвижимости было представлено 70 таунхаусов, что ниже уровня конца прошлого года на 17%. На первичном рынке экспонировалось 87 лотов. За квартал объем предложения сократился на 2%.

Основное предложение таунхаусов от собственников представлено на Новорижском и Рублево-Успенском шоссе – 47% и 44% соответственно. Средний бюджет предложения на Новой Риге составляет 116 млн руб., на Рублево-Успенском – 107 млн руб.

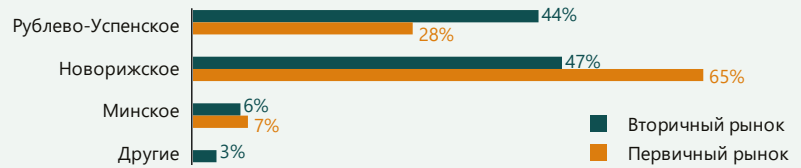
Наибольший объем предложения таунхаусов от застройщиков сосредоточен на Новорижском направлении (66%). Здесь же самый низкий средний бюджет предложения – 49 млн руб. Самые дорогие таунхаусы от застройщиков предлагаются на Рублево-Успенском и Минском шоссе – в среднем 64 и 104 млн руб. за лот соответственно.

Средние показатели предложения таунхаусов



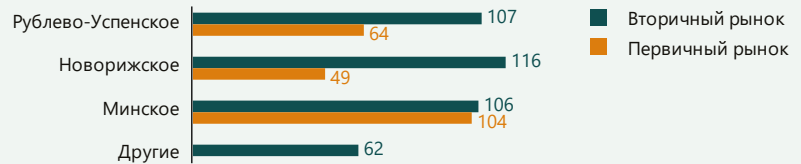
Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура предложения таунхаусов по направлениям, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Средний бюджет предложения таунхаусов, млн руб.



Источник: Knight Frank Research, 2022

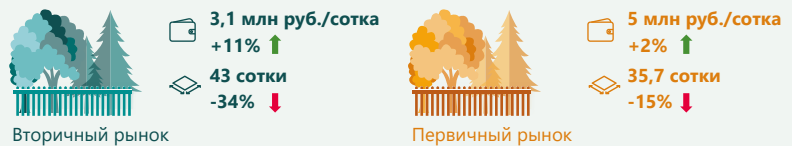
Земельные участки

По итогам I квартала 2022 г. на вторичном элитном загородном рынке было представлено 224 земельных участка, -4% за квартал. На первичном рынке экспонировался 119 земельный участок, +27% за квартал.

Большая часть предложения земельных участков вторичного сегмента представлена на Новорижском направлении (48%), где средняя цена сотки составляет 3,2 млн руб. На Рублево-Успенское шоссе приходится 30% лотов, средняя цена здесь – 3,8 млн руб./сотка.

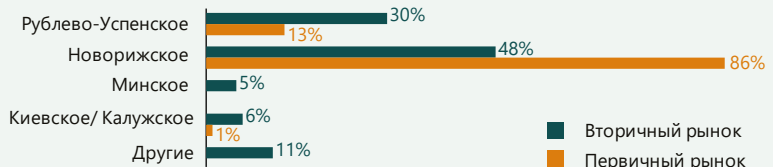
На первичном элитном рынке большинство участков реализуются на Новорижском (86% лотов) и Рублево-Успенском (13%) направлениях, где средняя цена 1 сотки земли составляет 5,2 и 4,3 млн руб. соответственно.

Средние показатели предложения земельных участков



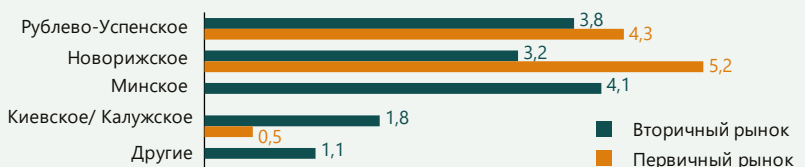
Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура предложения участков по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2022

Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Спрос

Объем сделок за I квартал 2022 г. на первичном загородном элитном рынке составил 20 шт., что на 60% ниже, чем в I квартале 2021 г. В условиях дефицита качественного предложения с 2018 г. наблюдалась тенденция к снижению количества сделок на первичном загородном элитном рынке. Со II полугодия 2020 г. показатель вновь начал демонстрировать положительную динамику: на рынке реализовывался отложенный в период действия ограничений из-за пандемии спрос, но низкий объем ликвидного предложения выступал сдерживающим фактором. В I квартале 2022 года снижение количества сделок было обусловлено как минимальным объемом предложения, так и влиянием экономической нестабильности.

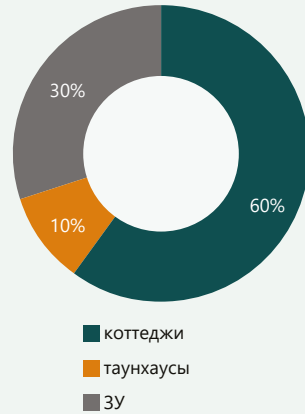
Количество ушедших лотов на вторичном рынке высокобюджетного загородного жилья по итогам I квартала 2022 г. на 38% выше показателя I квартала 2021 г. Здесь также отмечается рост начиная со II полугодия 2020 г. Однако в I квартале 2022 года рост количества ушедших лотов объяснялся в первую очередь снятием объектов с реализации.

В I квартале 2022 г. основной объем сделок на первичном рынке приходился на Рублево-Успенское направление – 60%. На Новорижском направлении фиксировалось 25% сделок.

Основная доля сделок на первичном рынке была сосредоточена в формате коттеджей – 60% от общего объема спроса. На таунхаусы приходилось 10% сделок, на земельные участки – 30%.

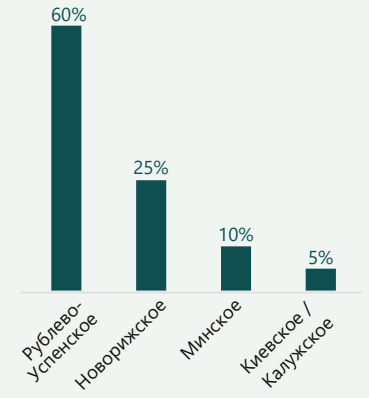
Наибольшим спросом у покупателей на вторичном элитном загородном рынке также пользовались коттеджи – 77% сделок, 14% сделок составляли таунхаусы, 9% – земельные участки.

Структура сделок на первичном рынке по форматам.



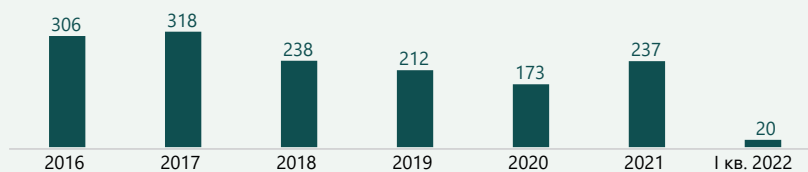
Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура сделок на первичном рынке по направлениям, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2022

Количество сделок на первичном загородном элитном рынке, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2022



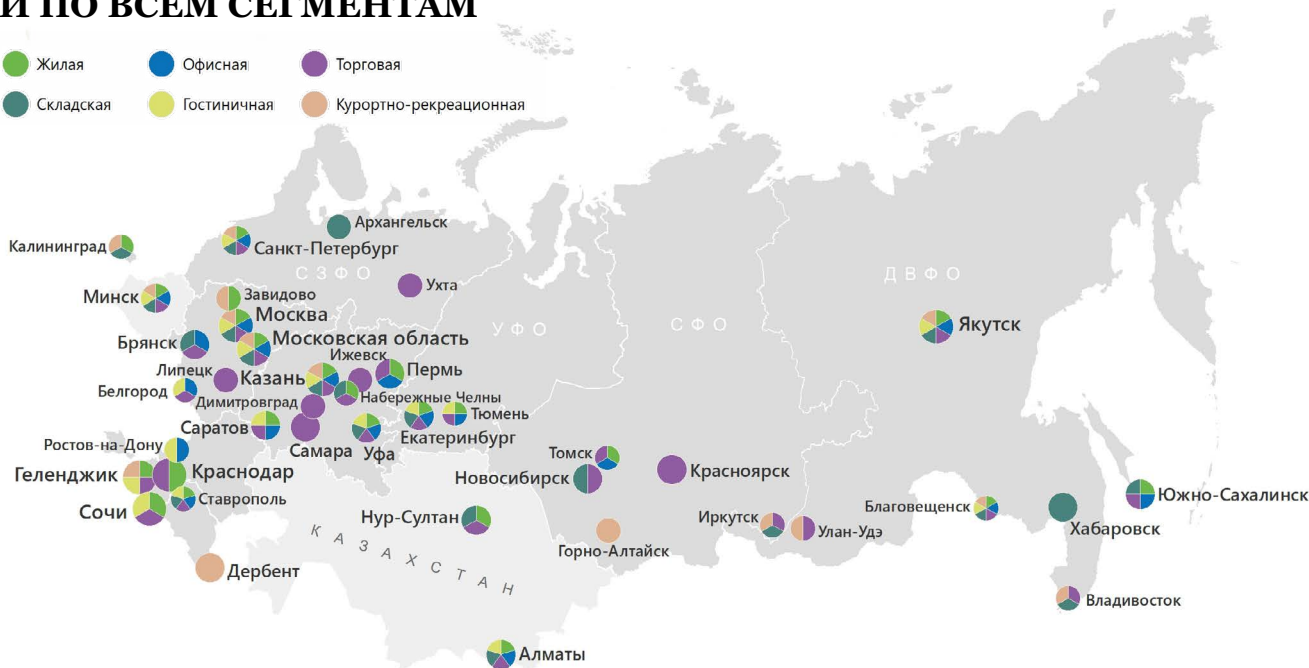
КП «Миллениум Парк»

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания Knight Frank, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

- Жилая
- Офисная
- Торговая
- Складская
- Гостиничная
- Курортно-рекреационная



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- Концепция/реконцепция Проекта
- Аудит, оптимизация существующего Проекта
- Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- Бизнес-план Проекта
- Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- Сопровождение разработки архитектурной концепции/рабочей документации
- Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Коммерческая и жилая недвижимость
- Федеральные и Международные стандарты оценки
- Оценка для принятия управленческого решения
- Оценка для привлечения заемного финансирования
- Оценка для сделки купли-продажи
- Оценка для составления финансовой отчетности



Узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12
kf@kf.expert

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Региональный директор, Россия и СНГ
OShirokova@kf.expert

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор, Россия и СНГ
OR@kf.expert



© Knight Frank LLP 2022 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Олег Михайлик

Директор по загородной недвижимости
om@kf.expert