

Выход нового предложения на первичном рынке: открылись продажи в «**Маслово Forest Club**» от девелопера «Галс».

Снижение средних цен на первичном рынке – **17%** на коттеджи, **28%** – на земельные участки за счет выхода новых предложений и курсовых колебаний.



# РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

III квартал 2022 г.





**Татьяна Алексеева**  
Директор по загородной недвижимости, Knight Frank

«Рынок элитной загородной недвижимости продолжает развиваться. В III квартале открылись первичные продажи в поселке «Маслово Forest» Club от девелопера «Галс» на Рублево-Успенском направлении. Ввод первых домов планируется уже в 2023 году».

## Основные выводы

- ♦ Выход нового предложения на первичном рынке: открылись продажи в «Маслово Forest Club» от девелопера «Галс».
- ♦ Количество сделок на первичном рынке за III квартал 2022 г. на 33% выше, чем во II квартале 2022 г.
- ♦ Снижение средних цен на первичном рынке – 17% на коттеджи, 28% – на земельные участки за счет выхода новых предложений и курсовых колебаний.

### Основные показатели

| Предложение                               | Вторичный рынок |                       | Первичный рынок |                       |
|---|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
|   | Значение        | Изменение за квартал* | Значение        | Изменение за квартал* |
| Общий объем предложения, шт.              | 1 698           | 4%                    | 475             | -2%                   |
| <b>Коттеджи</b>                           |                 |                       |                 |                       |
| Объем предложения, шт.                    | 1 360           | 4%                    | 116             | -43%                  |
| Средняя стоимость домовладения, млн руб.  | 282             | -3%                   | 236             | -17%                  |
| Средняя площадь коттеджа, м <sup>2</sup>  | 788             | -1%                   | 770             | -14%                  |
| <b>Таунхаусы</b>                          |                 |                       |                 |                       |
| Объем предложения, шт.                    | 92              | 1%                    | 71              | -1%                   |
| Средняя стоимость домовладения, млн руб.  | 84              | 2%                    | 65              | 0,2%                  |
| Средняя площадь таунхауса, м <sup>2</sup> | 377             | -2%                   | 323             | -2%                   |
| <b>Земельные участки</b>                  |                 |                       |                 |                       |
| Объем предложения, шт.                    | 246             | 6%                    | 288             | -7%                   |
| Средняя цена сотки, млн руб.              | 3               | 8%                    | 3               | -28%                  |
| Средняя площадь участка, сотки            | 76              | 19%                   | 22              | -19%                  |

\* III кв. 2022 г. / III кв. 2022 г.

Источник: Knight Frank Research, 2022



«Маслово Forest Club». Визуализация ГК «Галс-Девелопмент»

## Предложение

По итогам III квартала 2022 г. на рынке элитной загородной недвижимости Подмосковья экспонировалось 2 173 лотов, 78% предложения приходилось на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения – 497 млрд руб., в том числе 437 млрд руб. на вторичном рынке и 59,5 млрд руб. – на первичном.

За III квартал 2022 г. количество лотов на вторичном высокобюджетном рынке увеличилось на 4% – до 1 698 шт. (коттеджи от 50 млн руб., таунхаусы от 30 млн руб. и участки от 600 тыс. руб./сотка). На первичном рынке за квартал отмечалось небольшое снижение объема предложения, -2% – до 475 лотов в 18 поселках. В течение III квартала 2022 г. завершились первичные продажи в одном поселке, а также на рынок вышел новый проект «Маслово Forest Club».

Вторичный рынок в большей степени представлен форматом коттеджей – 85% лотов, на первичном рынке к продаже предлагаются преимущественно земельные участки – 61% всего предложения.

На вторичном рынке 65% лотов экспонируется в рублях и 35% – в иностранной валюте (32% в долларах и 3% в евро). На первичном рынке основная валюта номинирования – рубли (53%). В долларах представлено 47% лотов.

Основной объем предложения традиционно сосредоточен на западных направлениях. На Рублево-Успенское и Новорижское шоссе суммарно приходится 78% лотов на вторичном рынке и 93% – на первичном.

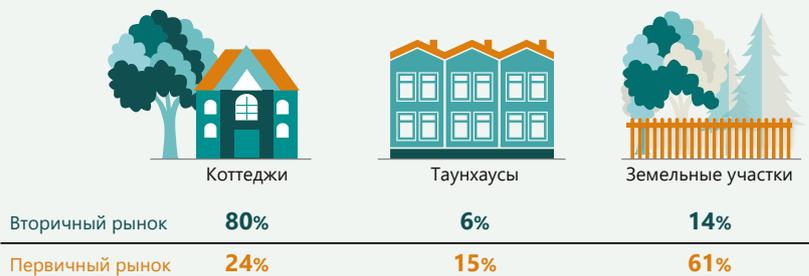
На вторичном рынке основное предложение коттеджей и таунхаусов представлено лотами с отделкой – 68%. На первичном рынке преобладает предложение без отделки – 96% коттеджей и таунхаусов.

### Объем предложения на первичном загородном элитном рынке



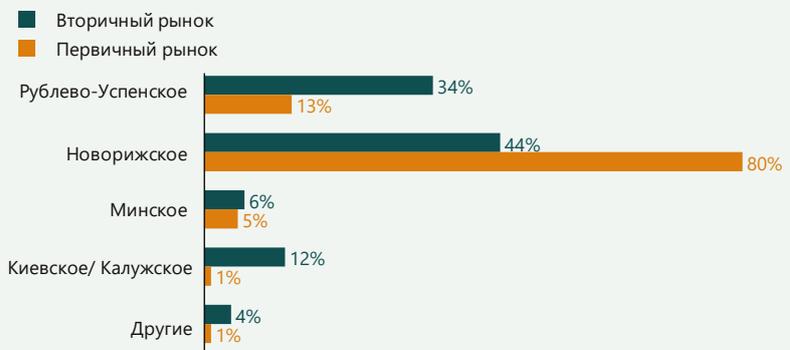
Источник: Knight Frank Research, 2022

### Структура предложения по форматам



Источник: Knight Frank Research, 2022

### Структура предложения по направлениям, шт.



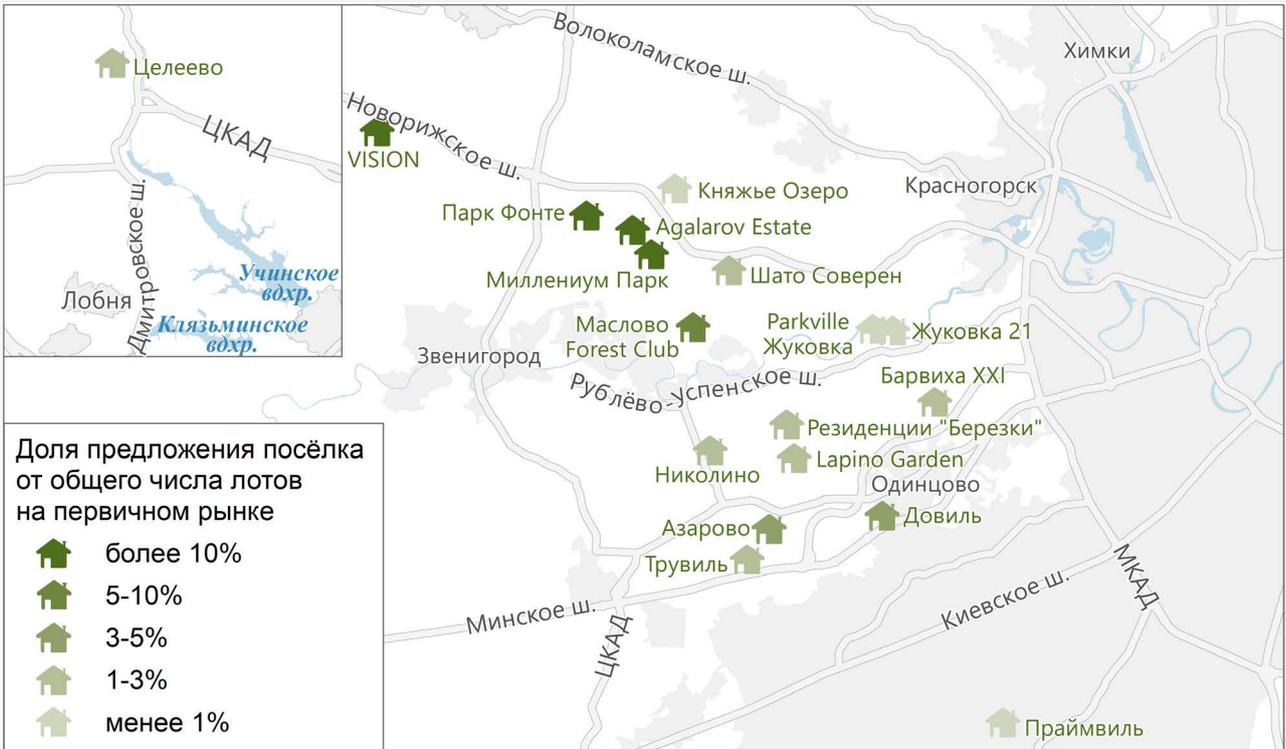
Источник: Knight Frank Research, 2022

### Структура предложения по расстоянию от МКАД



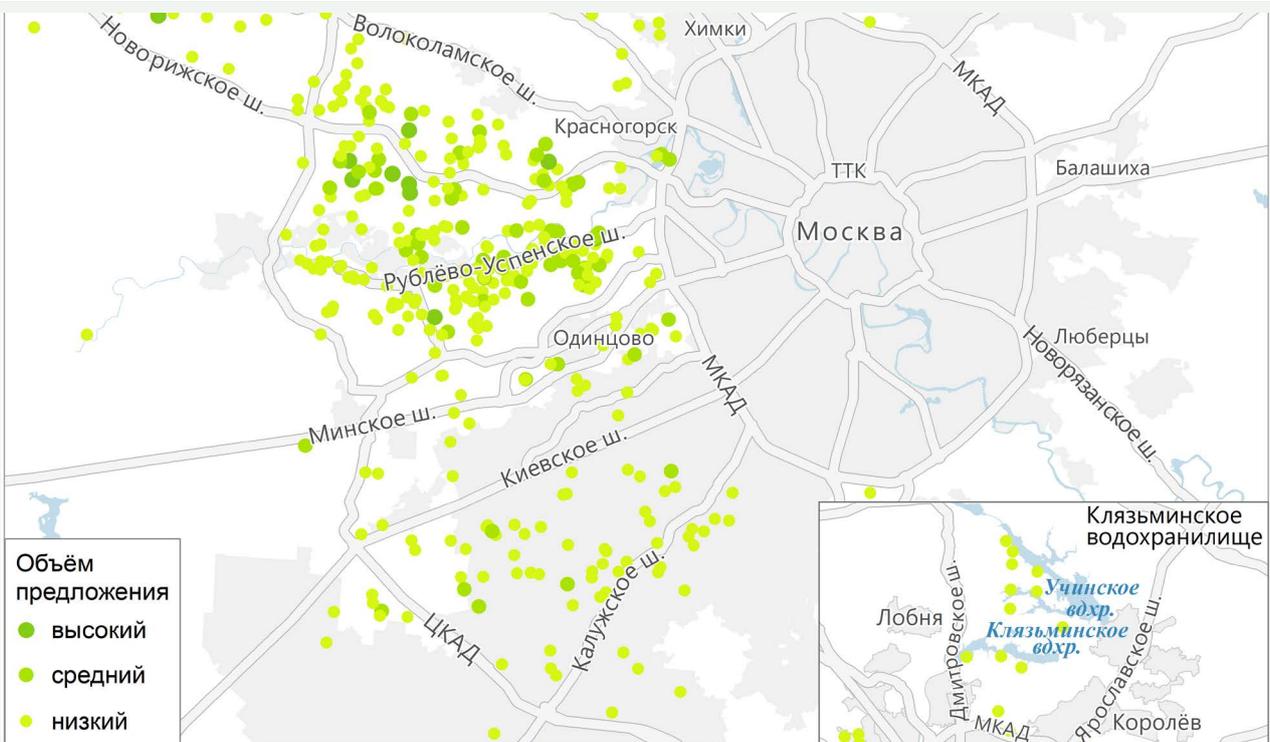
Источник: Knight Frank Research, 2022

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 III кв. 2022 г. составил 1 360 шт. на вторичном рынке (+4% за квартал) и 116 шт. на первичном рынке (-43% за квартал).

Средний бюджет предложения – 282 млн руб. на вторичном рынке (-3% за квартал) и 236 млн руб. на первичном (-17% за квартал).

На первичном рынке отмечается снижение средних цен предложения коттеджей: -17% за квартал. На первичном рынке снижение цен отмечается по всем форматам, кроме таунхаусов, и связано с изменением структуры предложения (выход новых объектов), колебанием цен в некоторых поселках, а также волатильностью курса валют (18% лотов экспонируется в евро или долларах).

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском шоссе – 412 млн руб. (+74% 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 шоссе, где первичные продажи ведутся всего в одном элитном поселке. Средний бюджет предложения на Рублевке и Новой Риге по итогам III квартала 2022 года составлял 236 и 202 млн руб., -43% и -9% соответственно. Коттеджи от застройщиков на Минском шоссе в среднем экспонировались за 381 млн руб. (+27% за квартал).

Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400–700 м<sup>2</sup> с бюджетом 50–200 млн руб. (46,1%).

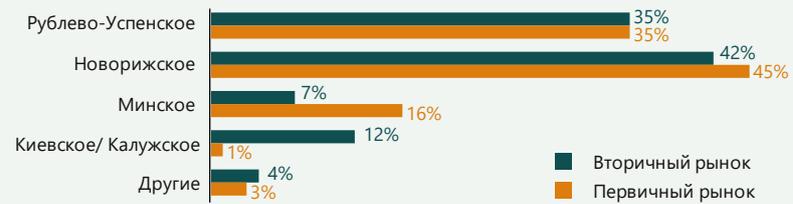
На первичном рынке экспонируется больше всего коттеджей площадью до 400 м<sup>2</sup> с бюджетом 50–100 млн руб. (22,4%).

### 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, м <sup>2</sup> | Бюджет, млн. руб |              |              |              | ИТОГО      |
|-------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
|                         | 50–100           | 100–200      | 200–300      | > 300        |            |
| до 400                  | 10,2%            | 5,9%         | 1,1%         | 0,1%         | 17,3%      |
| 400–700                 | 13,5%            | 16,5%        | 6,4%         | 2,8%         | 39,2%      |
| 700–1 000               | 2,4%             | 5,9%         | 5,0%         | 7,1%         | 20,4%      |
| 1 000–1 500             | 0,7%             | 2,4%         | 3,3%         | 7,1%         | 13,5%      |
| 1 500–3 000             | 0,1%             | 0,4%         | 1,3%         | 6,7%         | 8,5%       |
| более 3 000             | 0,0%             | 0,0%         | 0,0%         | 1,1%         | 1,1%       |
| <b>ИТОГО</b>            | <b>26,9%</b>     | <b>31,1%</b> | <b>17,1%</b> | <b>24,9%</b> | <b>100</b> |

Источник: Knight Frank Research, 2022

### Структура первичного предложения по площади и бюджету

| Площадь, м <sup>2</sup> | Бюджет, млн. руб |              |              |             |              | ИТОГО      |
|-------------------------|------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|------------|
|                         | до 50            | 50–100       | 100–200      | 200–300     | > 300        |            |
| до 400                  | 7,0%             | 22,4%        | 6,9%         | 0,9%        | 0,0%         | 37,1%      |
| 400–700                 | 3,4%             | 2,6%         | 5,2%         | 3,4%        | 7,8%         | 22,4%      |
| 700–1 000               | 0,0%             | 0,9%         | 4,3%         | 0,9%        | 6,9%         | 13,0%      |
| 1 000–1 500             | 0,0%             | 4,3%         | 6,0%         | 1,6%        | 3,4%         | 15,3%      |
| 1 500–3 000             | 0,0%             | 0,0%         | 0,9%         | 0,0%        | 10,3%        | 11,2%      |
| более 3 000             | 0,0%             | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%        | 0,9%         | 0,9%       |
| <b>ИТОГО</b>            | <b>10,3%</b>     | <b>30,2%</b> | <b>23,3%</b> | <b>6,8%</b> | <b>29,3%</b> | <b>100</b> |

Источник: Knight Frank Research, 2022

## Таунхаусы

По итогам III квартала 2022 г. на вторичном рынке элитной загородной недвижимости было представлено 92 таунхауса, что выше уровня окончания прошлого года на 1%. На первичном рынке экспонировался 71 лот. За квартал объем предложения сократился на 1%.

Основное предложение таунхаусов от собственников представлено на Новорижском и Рублево-Успенском шоссе: 52% и 35% соответственно. Средний бюджет предложения на Новой Риге составляет 87 млн руб., на Рублево-Успенском – 81 млн руб.

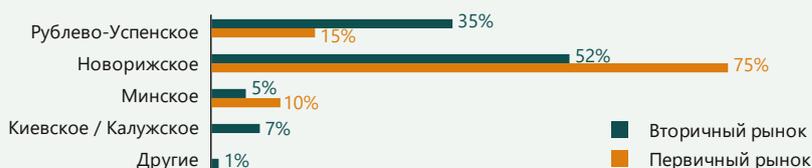
Наибольший объем предложения таунхаусов от застройщиков сосредоточен на Новорижском направлении (75%). Здесь же самый низкий средний бюджет предложения – 59 млн руб. Самые дорогие таунхаусы от застройщиков предлагаются на Рублево-Успенском и Минском шоссе: в среднем 76 и 99 млн руб. за лот соответственно.

### Средние показатели предложения таунхаусов



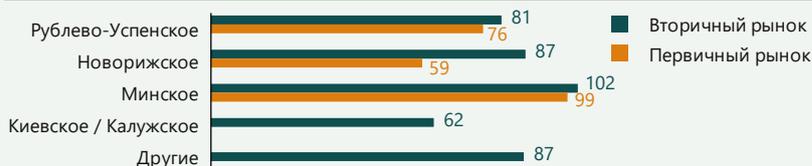
Источник: Knight Frank Research, 2022

### 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 III квартала 2022 г. на вторичном элитном загородном рынке было представлено 246 земельных участка (+6% за квартал). На первичном рынке экспонировалось 288 земельных участков (-7% за квартал).

Большая часть предложения земельных участков вторичного сегмента представлена на Новорижском шоссе (53%), где средняя цена сотки составляет 2,8 млн руб. На Рублево-Успенском направлении приходится 27% лотов, средняя цена здесь – 3,7 млн руб./сотка.

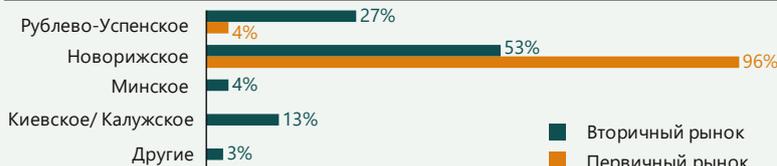
На первичном элитном рынке участки реализуются только на Новорижском (96% лотов) и Рублево-Успенском (4%) направлениях, где средняя цена 1 сотки земли составляет 2,9 и 3,3 млн руб. соответственно.

### Средние показатели предложения земельных участков



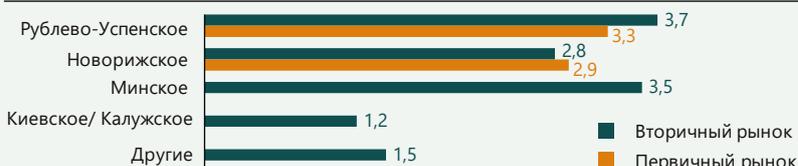
Источник: Knight Frank Research, 2022

### Структура предложения участков по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2022

### Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.



Источник: Knight Frank Research, 2022

## Спрос

Число сделок за январь – сентябрь 2022 года на первичном загородном элитном рынке составило порядка 90 штук, что на 48% ниже, чем в январе – сентябре 2021 года. В частности, в III квартале было совершено 40 сделок. Относительно II квартала показатель вырос на 33%, а относительно III квартала 2021 г. снизился на 51%.

Спрос на элитное загородное жилье остается на хорошем уровне. Дальнейшее развитие рынка будет зависеть от структуры предложения: первичный рынок наконец-то активизируется после 5-летней стагнации, ожидаются дальнейший выход новых проектов от крупных застройщиков и рост количества сделок.

В III квартале 2022 г. основной объем сделок приходился на Новорижское шоссе – 78%. На Рублево-Успенском направлении фиксировалось 20% сделок.

Основная доля сделок на первичном рынке была сосредоточена в формате земельных участков (59% от общего объема спроса). Наиболее востребованы дома площадью 400–700 м<sup>2</sup> и бюджетом 50–100 млн руб. (47% проданных коттеджей).

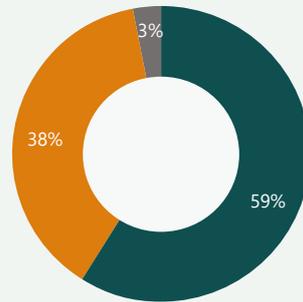
Наибольшим спросом у покупателей на вторичном элитном загородном рынке пользуются дома площадью 400–700 м<sup>2</sup> с бюджетом 50–100 млн руб. (39% ушедших лотов). Основной спрос был направлен на Рублево-Успенское направление (46% ушедших лотов).

Количество сделок на первичном загородном элитном рынке, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2022

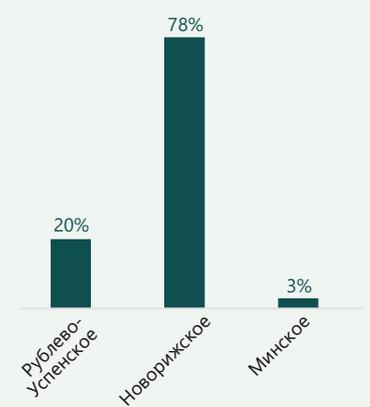
Структура сделок на первичном рынке по форматам.



■ Таунхаусы  
■ Коттеджи  
■ ЗУ

Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура сделок на первичном рынке по направлениям, шт.



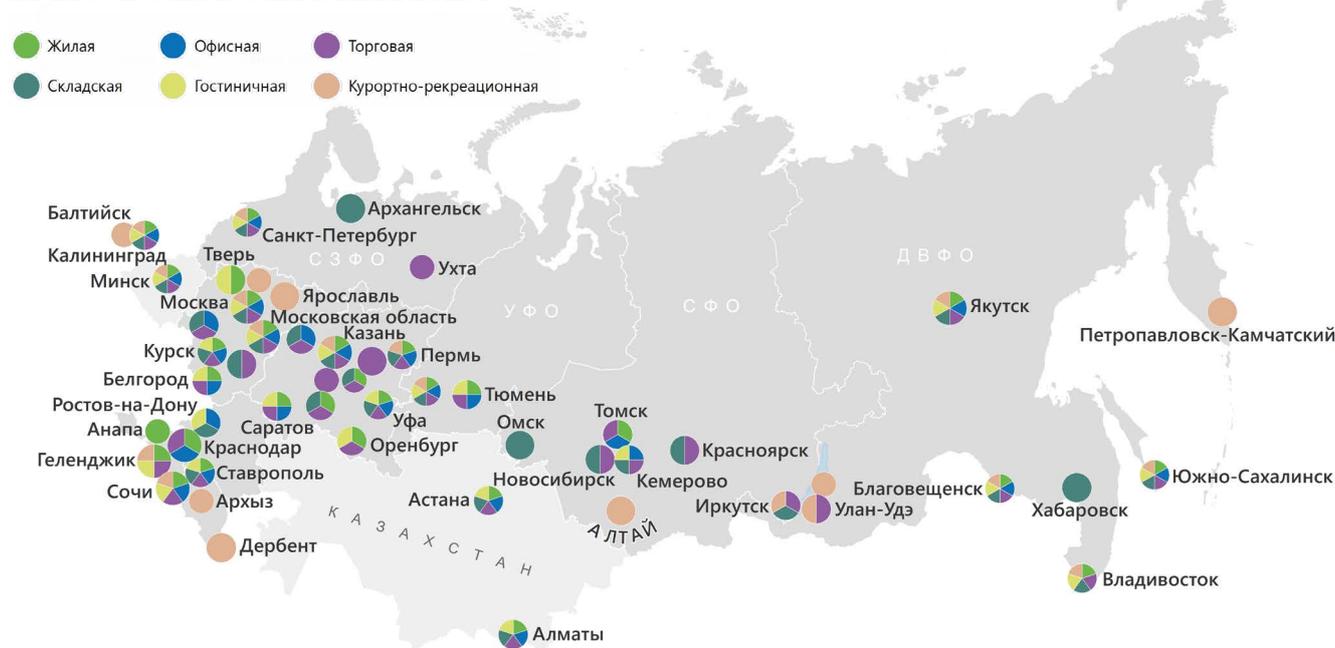
Источник: Knight Frank Research, 2022



# 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



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



Чтобы 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](mailto:OShirokova@kf.expert)

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Ольга Решетнякова**

Директор, Россия и СНГ  
[OR@kf.expert](mailto: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

**Татьяна Алексеева**

Директор по загородной недвижимости  
[Tatyana.Alekseeva@ru.knightfrank.com](mailto:Tatyana.Alekseeva@ru.knightfrank.com)