
РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

2022 г.





Татьяна Алексеева

Директор по загородной недвижимости NF Group

«Ключевыми событиями элитного загородного рынка 2022 г. стали выход и анонсирование новых проектов, а также продолжающийся рост интереса к загородной недвижимости как со стороны покупателей, так и со стороны девелоперов. В начале года в предложение поступили лоты в новых очередях проекта «Миллениум Парк» (участки без подряда), стартовали продажи в КП Vision, в III квартале девелопер «Галс» открыл продажи в новом поселке на Рублево-Успенском направлении – «Маслово Forest Club». При этом в 2022 г. первичные продажи завершились в двух загородных поселках. В перспективе ожидается дальнейший рост девелоперской активности на загородном рынке».

Основные показатели

Предложение	Вторичный рынок		Первичный рынок	
	Значение	Изменение за год*	Значение	Изменение за год*
Общий объем предложения, шт.	1 850	10%	439	36%
Коттеджи				
Объем предложения, шт.	1 499	10%	121	-13%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	317	-8%	264	-8%
Средняя площадь коттеджа, м ²	780	-4%	771	-6%
Таунхаусы				
Объем предложения, шт.	99	18%	35	-61%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	89	3%	68	11%
Средняя площадь таунхауса, м ²	390	-4%	355	-4%
Земельные участки				
Объем предложения, шт.	252	8%	283	201%
Средняя цена сотки, млн руб.	2,9	4%	3,4	-29%
Средняя площадь участка, сотки	75	15%	22	-47%

*IV кв. 2022 г. / IV кв. 2021 г.

Источник: NF Group Research, 2023

Основные выводы

- > Выход новых проектов – КП Vision и «Маслово Forest Club».
- > Переход на рубли: на конец 2022 только 30% предложений от собственников экспонировались в иностранной валюте против 50% в конце 2021 г.
- > Снижение количества сделок на первичном рынке на 50% относительно 2022 г.



Миллениум Парк

Предложение

По итогам 2022 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось порядка 2 290 лотов (+14% за год). Большая часть предложения, 81% всех лотов, приходилась на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 595 млрд руб. (+2% за год), из которых 535 млрд руб. приходилось на вторичный рынок (+4% за год), а 60,2 млрд руб. – на первичный (-8% за год).

За прошедший год количество высокобюджетных лотов (таунхаусы от 30 млн руб., коттеджи от 50 млн. руб., участки без подряда от 600 тыс. руб./сот.) в экспозиции от собственников загородной недвижимости увеличилось на 10% – до 1 850 шт. На первичном рынке за 2022 г. также отмечался рост объема предложения: +36% (до 439 коттеджей, таунхаусов и участков в 18 поселках, относящихся к элитному классу).

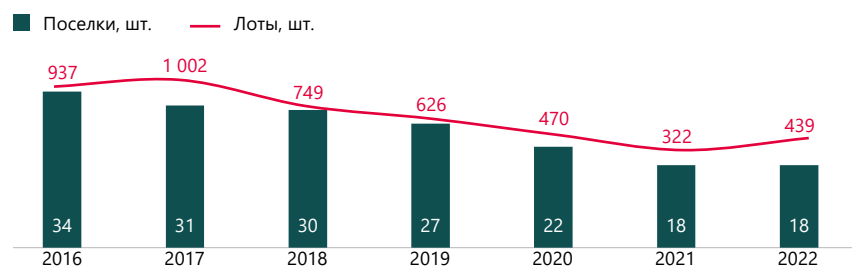
На первичном рынке сохраняется дефицит качественного предложения: объем лотов в экспозиции находится на минимальном уровне. В 2023 г. ожидается дальнейший рост девелоперской активности и выход новых проектов, что позволит оживить загородный элитный рынок Московского региона. Интерес к загородному девелопменту по-прежнему остается на высоком уровне.

По формату предложения первичный рынок в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, вторичный – коттеджами: 64% и 81% соответственно.

На вторичном рынке 70% лотов экспонируется в рублях и 30% – в иностранной валюте (29% в долларах и 1% в евро). На первичном рынке основная валюта номинирования также рубли (78%). В долларах представлено 22% лотов.

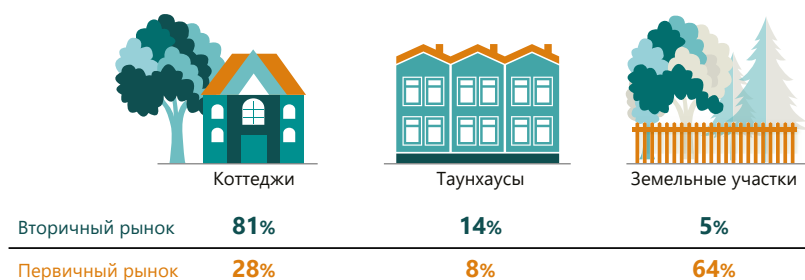
Основной объем предложения элитного загородного жилья традиционно сосредоточен на двух направлениях – Новая Рига и «Рублевка». Лидирующую позицию по объему предложения на вторичном рынке удерживает Новорижское шоссе: здесь предлагается 42% всех лотов. На Рублево-Успенское приходится 35% лотов. На первичном рынке Новорижское направление также занимает лидирующую позицию – 79% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе – 14% лотов.

Объем предложения на первичном загородном элитном рынке



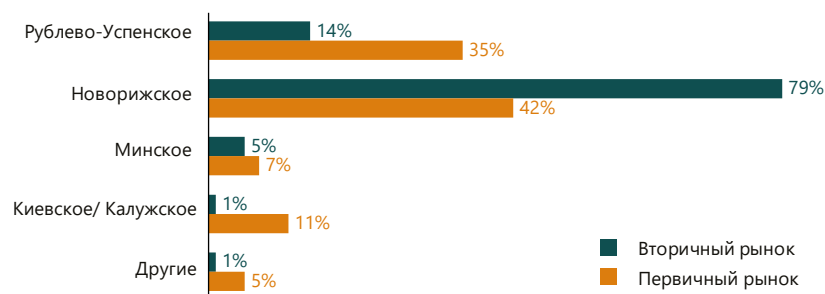
Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по форматам



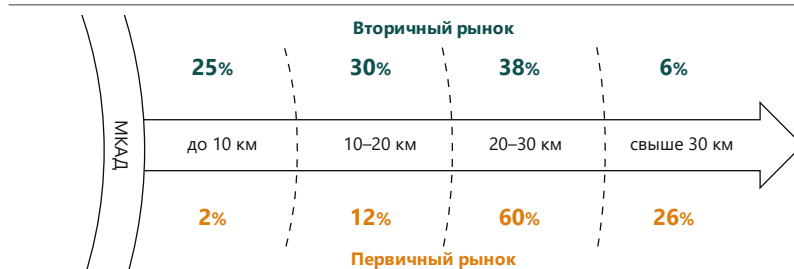
Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по направлениям, шт.



Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по расстоянию от МКАД

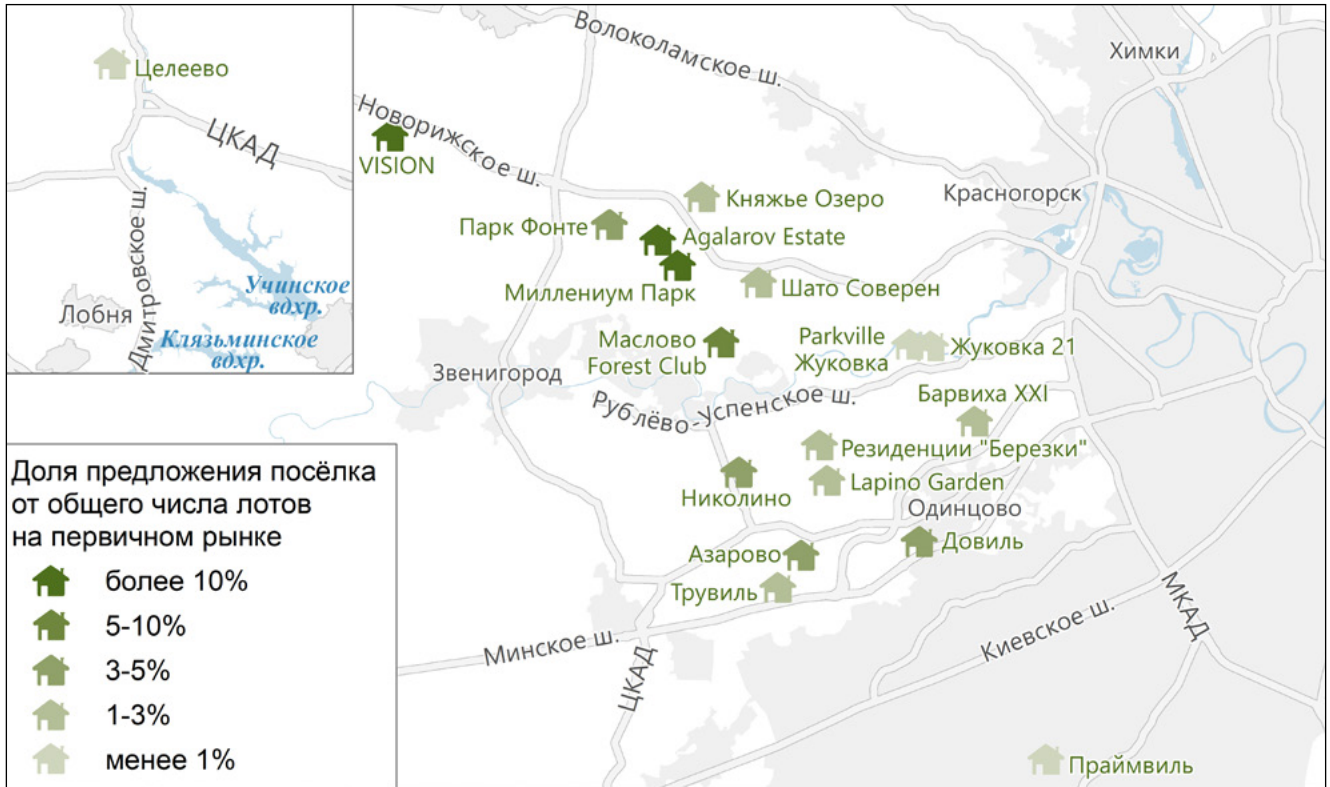


Источник: NF Group Research, 2023

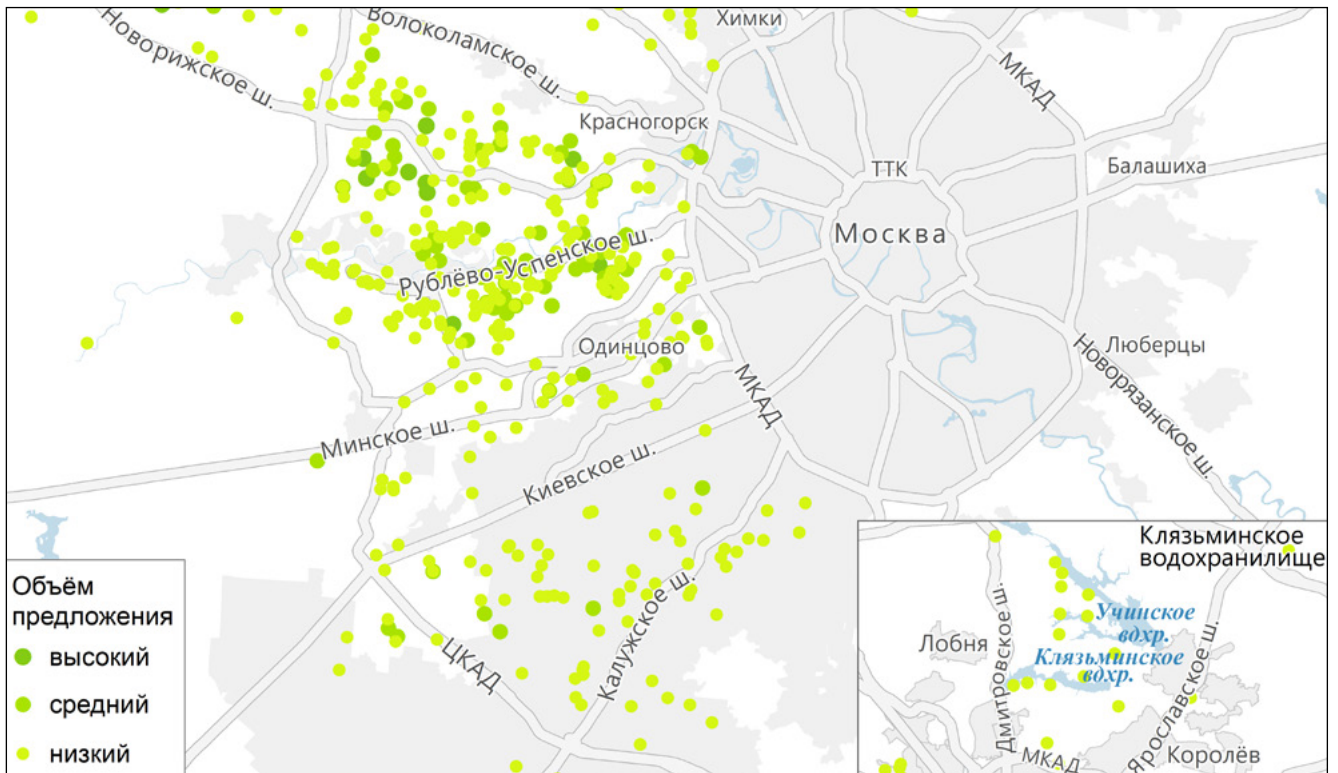
На вторичном рынке большая часть предложения представлена на удалении 20–30 км от МКАД (38% лотов). Также значительная доля предложения находится в 10–20 км от МКАД (30%). На первичном рынке основное предложение сосредоточено в зоне 20–30 км от МКАД (60%).

Доля предложений с отделкой на вторичном рынке составляет 81% от общего числа выставленных на продажу коттеджей и таунхаусов. На первичном рынке доля объектов с отделкой минимальна и составляет 12%.

Элитные поселки с предложениями от застройщиков



Распределение высокобюджетного предложения от собственников загородной недвижимости



Источник: NF Group Research, 2023

Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам 2022 г. составил 1 499 шт. на вторичном рынке (+10% за год) и 121 шт. на первичном рынке (-11% за год).

Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составлял 317 млн руб., что на 8% ниже уровня 2021 г. Рост обусловлен динамикой курсов валют и выходом на рынок новых, более доступных по бюджету, коттеджей.

На первичном рынке коттеджи экспонировались в среднем по 264 млн руб. (-8% за год). Снижение связано с динамикой курсов валют и изменением цен на пул лотов в поселках.

Больше всего предложений коттеджей первичного рынка сосредоточено на Новорижском направлении – 47% лотов, на вторичном рынке также преобладает Новорижское направление – 41%.

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском шоссе – 481 млн руб. (+5% за год из-за ухода с рынка более дешевого предложения). На первичном рынке наиболее дорогие поселки представлены на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях. Самый высокий показатель средней цены отмечен на Минском шоссе, где первичные продажи ведутся всего в двух дорогих поселках. Средний бюджет на Новой Риге по итогам 2022 года составлял 217 млн руб.: уменьшение за год на 43% произошло за счет изменения курса валют и выхода более дешевого предложения. Коттеджи от застройщиков на Рублевке в среднем экспонировались за 260 млн руб. (+21% за год), на Минском шоссе – за 483 млн руб. (+9% за год) за счет роста цен на некоторые лоты.

По итогам 2022 г. средняя площадь коттеджей, экспонируемых на вторичном рынке, составила 780 м² (-4% за год), на первичном рынке – 771 м² (-6% за год).

Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400–700 м² с бюджетом 50–200 млн руб. (30,1%).

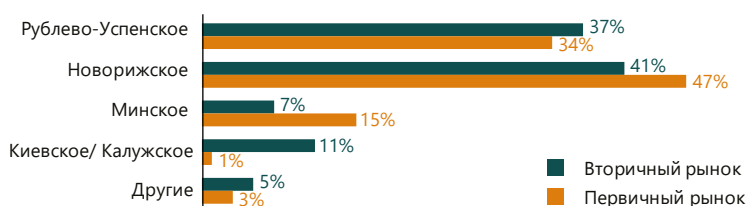
На первичном рынке экспонируется больше всего коттеджей площадью до 400 м² с бюджетом от 50 до 100 млн руб. – 20,7%.

Средние показатели предложения коттеджей



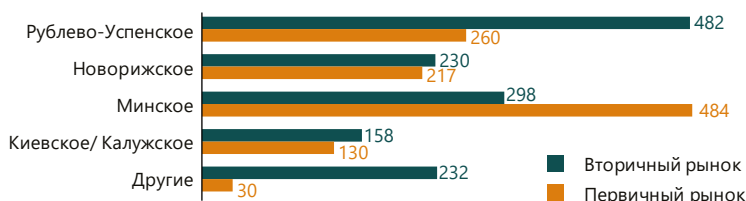
Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения коттеджей по направлениям, шт.



Источник: NF Group Research, 2023

Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб.



Источник: NF Group Research, 2023

Структура вторичного предложения по площади и бюджету

Площадь, м ²	Бюджет, млн. руб.				ИТОГО
	50–100	100–200	200–300	>300	
до 400	11,9%	5,0%	1,5%	0,2%	18,6%
400–700	12,5%	17,6%	5,8%	2,9%	38,8%
700–1 000	2,6%	5,8%	4,8%	7,1%	20,3%
1 000–1 500	0,7%	1,7%	3,0%	7,5%	12,9%
1 500–3 000	0,1%	0,4%	0,9%	6,6%	8,0%
более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%	1,4%
ИТОГО	27,8%	30,5%	16,0%	25,7%	100

Источник: NF Group Research, 2023

Структура первичного предложения по площади и бюджету

Площадь, м ²	Бюджет, млн. руб.					ИТОГО
	до 50	50–100	100–200	200–300	>300	
до 400	8,3%	20,7%	5,8%	1,7%	0,0%	36,5%
400–700	3,3%	1,7%	7,4%	1,7%	8,3%	22,4%
700–1 000	0,0%	0,8%	4,1%	0,0%	8,3%	13,2%
1 000–1 500	0,0%	4,1%	6,6%	1,6%	4,1%	16,4%
1 500–3 000	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	9,9%	10,7%
более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,8%
ИТОГО	11,6%	27,3%	24,7%	5,0%	31,4%	100

Источник: NF Group Research, 2023

Таунхаусы

По итогам 2022 г. на вторичном рынке элитной загородной недвижимости было представлено 99 таунхаусов в 34 поселках, что выше уровня прошлого года на 18%.

На первичном рынке таунхаусы были представлены в 3 поселках – всего 35 лотов. За год объем предложения сократился на 61%.

Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке по итогам 2022 г. составляла 390 м² (-4% за год). Средний бюджет составил 89 млн руб. (+3 % за год).

Средняя площадь таунхауса на первичном рынке составляла 355 м² (-4% за год). Средний бюджет за год вырос на 11% – до 68 млн руб.

Половина таунхаусов от собственников представлена на Новорижском направлении (49%). Средний бюджет предложения здесь составляет 95 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонируется 37% вторичных лотов, средний бюджет – 82 млн руб.

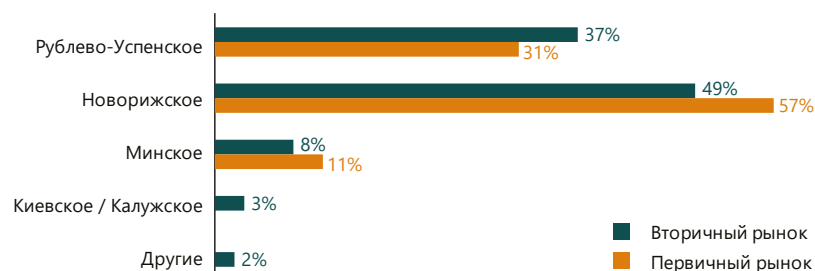
Наибольший объем предложения таунхаусов от застройщиков сосредоточен на Новорижском направлении (57%). Здесь же самый низкий средний бюджет предложения – 58 млн руб. Самые дорогие таунхаусы от застройщиков предлагаются на Рублево-Успенском и Минском шоссе – в среднем 76 и 100 млн руб. за лот соответственно.

Средние показатели предложения таунхаусов



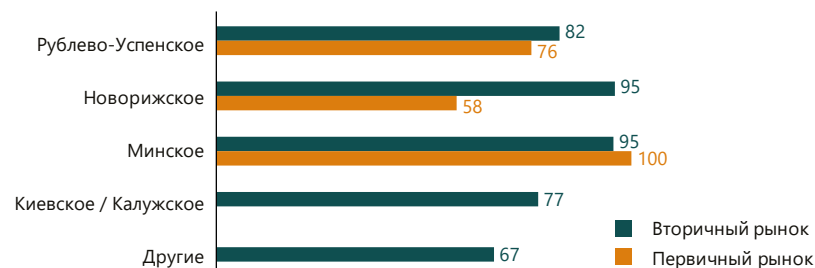
Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения таунхаусов по направлениям, шт.



Источник: NF Group Research, 2023

Средний бюджет предложения таунхаусов, млн руб.



Источник: NF Group Research, 2023



Земельные участки

По итогам 2022 г. на вторичном элитном загородном рынке было представлено 252 земельных участка (+8% за год). Средняя цена 1 сотки земли на вторичном рынке выросла на 4% – до 2,9 млн руб.

На первичном рынке экспонировалось 283 земельных участка, за год количество лотов выросло в 2 раза. Средняя цена 1 сотки земли за год снизилась на 47% – до 3,4 млн руб. Это обусловлено динамикой курсов валют и появлением новых лотов в КП «Миллениум Парк» и КП Vision.

В целом на вторичном рынке представлены более крупные участки. Средняя площадь участка по итогам 2022 г. составила 75 соток, это на 15% выше показателя прошлого года. Средняя площадь участков от застройщиков составляет 22 сотки (-47% за год).

Больше всего участков от собственников сосредоточено в группе от 20 до 30 соток (25% лотов). На первичном рынке больше всего участков представлено в группе до 15 соток (48%).

Половина предложения земельных участков вторичного сегмента представлена на Новорижском направлении (49%), где средняя цена сотки составляет 2,9 млн руб.

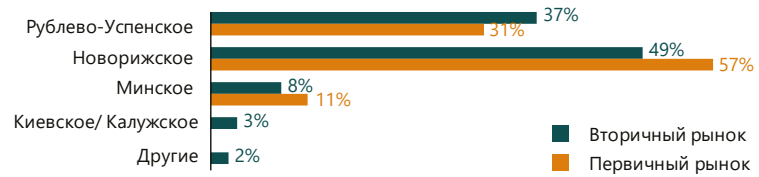
На первичном рынке основное предложение земельных участков также представлено на Новорижском направлении – 57% лотов. Средняя цена 1 сотки земли здесь составляет 3,4 млн руб.

Средние показатели предложения земельных участков



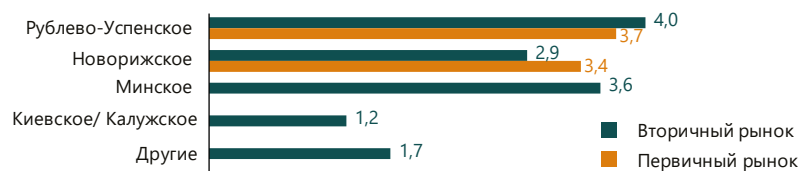
Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения участков по направлениям



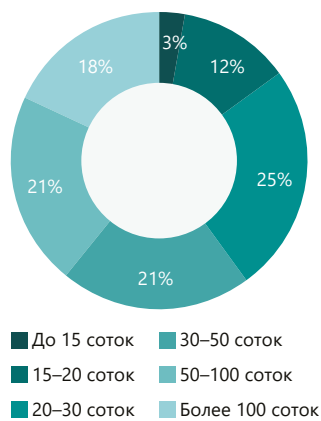
Источник: NF Group Research, 2023

Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.



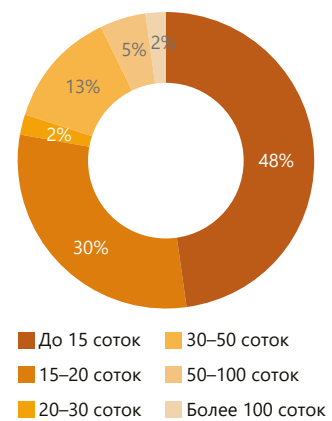
Источник: NF Group Research, 2023

Структура вторичного предложения участков по площади, шт. 2022



Источник: NF Group Research, 2023

Структура первичного предложения участков по площади, шт. 2022



Источник: NF Group Research, 2023

Спрос

Объем сделок за 12 месяцев 2022 г. на первичном загородном элитном рынке составил порядка 118 лотов, что на 50% ниже, чем в 2021 г. Ограниченное предложение на первичном рынке, а также нестабильная экономическая ситуация стали следствием снижения общего количества сделок.

На вторичном рынке количество ушедших лотов по итогам 2022 г. оказалось на 4% ниже показателя 2021 г.

Как на первичном, так и на вторичном рынках большая часть сделок пришлось на вторую половину года.

Сделки на первичном рынке проходили преимущественно на Новорижском направлении – 68%. На Рублево-Успенское направление в 2022 г. приходилось 7% сделок, на Минское – 25%.

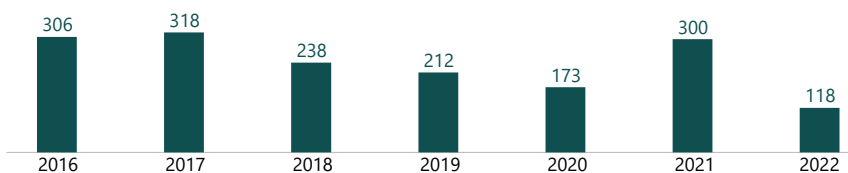
Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты «Довиль», «Трувиль», «Маслово Forest Club»; в сегменте таунхаусов – «Парк Фонте», «Азарово», «Довиль»; в сегменте участков без подрада – «Миллениум парк», Cristal Istra, «Николино».

Основная доля сделок на первичном рынке была сосредоточена в формате коттеджей – 45% от общего объема спроса. На таунхаусы и земельные участки приходилось по 20% и 35% сделок соответственно.

В целом основной спрос на первичном рынке в 2022 г. был направлен на коттеджи площадью до 400 м² и бюджетом 50–100 млн руб. (34% проданных коттеджей).

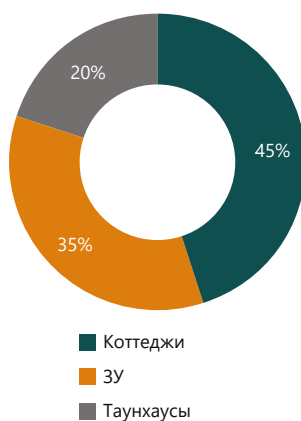
Наибольшим спросом у покупателей на вторичном элитном загородном рынке пользуются дома площадью 400–700 м² с бюджетом 50–200 млн руб. (34% ушедших лотов). Основной спрос в 2022 г. был направлен на Новорижское направление – 48% ушедших лотов

Количество сделок на первичном загородном элитном рынке, шт.



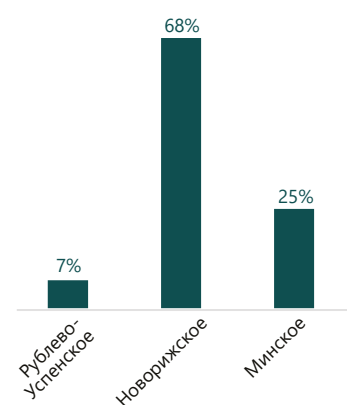
Источник: NF Group Research, 2023

Структура сделок на первичном рынке по форматам.



Источник: NF Group Research, 2023

Структура сделок на первичном рынке по направлениям, шт.



Источник: NF Group Research, 2023



ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, 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

Nf@nfgroup.ru

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

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, Региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Татьяна Алексеева

Директор по загородной недвижимости

TA@nfgroup.ru



© NF Group 2023 – 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 NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.