

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

I квартал 2023 г.



**Татьяна Алексеева**

Директор департамента
загородной недвижимости
NF Group

«За прошедший год рынок загородного высокобюджетного жилья активно пополнялся новыми объектами. После длительного отсутствия активности начался рост объемов предложения и расширение разнообразия на первичном рынке. Пока сегмент развивается осторожно: масштабные новые проекты выходят в наименее рискованной нише участков без под-ряда, а новые проекты с коттеджами либо имеют камерный формат, либо выходят небольшими очередями. Спрос, в том числе, отложенный, сохраняется. Существенная часть клиентов по-прежнему заинтересована в покупке готовых домов, в том числе, «под ключ», и готова ждать новые современные проекты».

Основные выводы

- > Объем предложения на первичном рынке вырос в 2 раза относительно I кв. 2022 г.
- > Доля валютного номинирования сокращается: на конец I кв. 2023 г. только 31% предложений от собственников экспонировался в иностранной валюте против 48% в конце I кв. 2022 г.
- > Увеличение количества сделок на первичном рынке в 2 раза относительно I кв. 2022 г.

Основные показатели

Предложение	Вторичный рынок		Первичный рынок	
	Значение	Изменение за год*	Значение	Изменение за год*
Общий объем предложения, шт.	1 869	21%	736	120%
Коттеджи				
Объем предложения, шт.	1 468	18%	134	4%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	368	-16%	238	-18%
Средняя площадь коттеджа, м²	793	-3%	689	-15%
Таунхаусы				
Объем предложения, шт.	103	47%	92	6%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	91	-17%	58	-5%
Средняя площадь таунхауса, м²	391	-4%	359	-3%
Земельные участки				
Объем предложения, шт.	298	33%	510	329%
Средняя цена сотки, млн руб.	3,7	19%	3,1	-40%
Средняя площадь участка, сотки	64	49%	19	-47%

* По сравнению с I кв. 2022 г.

Источник: NF Group Research, 2023



Предложение

По итогам I кв. 2023 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось порядка 2 605 лотов (+39% за год). Большая часть предложения, 72% всех лотов, приходилась на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 679 млрд руб. (+2% за год), из которых 609 млрд руб. приходилось на вторичный рынок (+1% за год), а 71 млрд руб. – на первичный (+9% 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 21% – до 1 869 шт. На первичном рынке в I кв. 2023 г. также отмечался рост объема предложения: количество лотов увеличилось в 2,2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2022 года до 736 коттеджей, таунхаусов и участков в 18 поселках, относящихся к элитному классу.

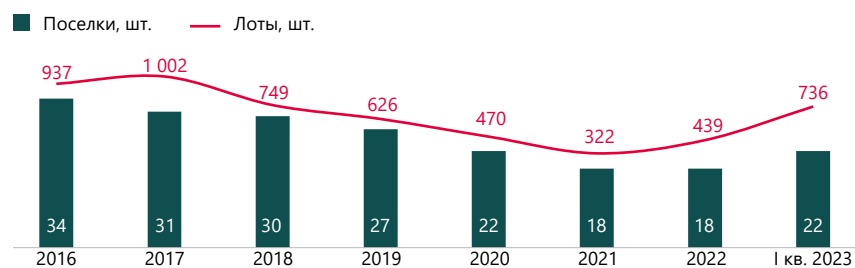
За год в сегменте появилось шесть новых проектов, один из которых был анонсирован в I квартале 2023 года (проект «Камыши» в деревне Жуковка), ещё в двух проектах были открыты продажи новых очередей. В 2023 г. ожидаются дальнейший рост девелоперской активности и выход новых проектов. Интерес к загородному девелопменту по-прежнему остается на высоком уровне.

По формату предложения первичный рынок в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, которые занимают 69% в общем объеме предложения, а вторичный, напротив, коттеджами, на которые приходится 79% всех выставленных лотов.

На вторичном рынке 69% лотов экспонируется в рублях и 31% – в иностранной валюте (30% в долларах и 1% в евро). На первичном рынке основная валюта номинирования также рубли (88%). В долларах предлагается 12% лотов.

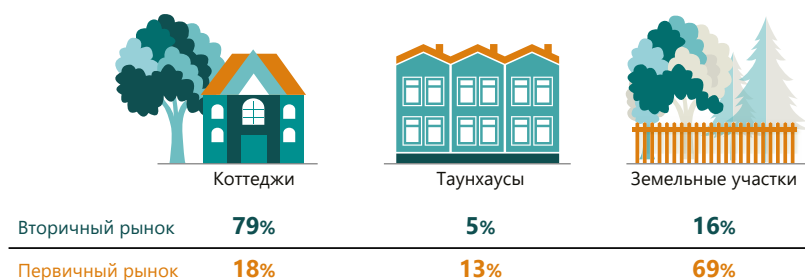
Основной объем предложения элитного загородного жилья традиционно сосредоточен на двух направлениях – Новая Рига и «Рублевка». Лидирующую позицию по объему предложения на вторичном рынке удерживает Новорижское шоссе: здесь предлагается 42% всех лотов. На Рублево-Успенское приходится 35% лотов. На первичном рынке Новорижское направление также занимает лидирующую позицию – 80% лотов.

Объем предложения на первичном загородном элитном рынке



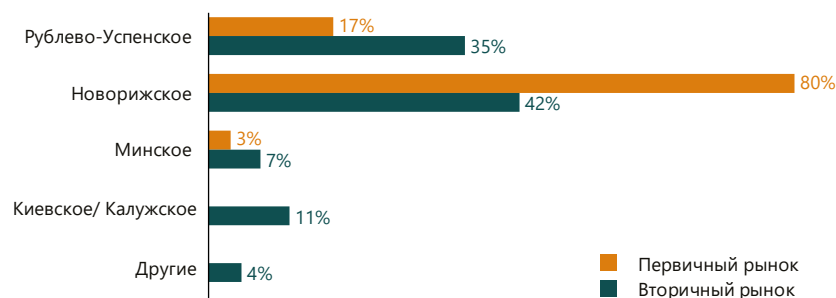
Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по форматам



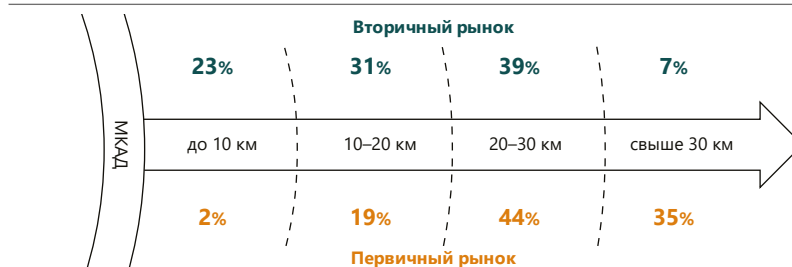
Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по направлениям, шт.



Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по расстоянию от МКАД



Источник: NF Group Research, 2023

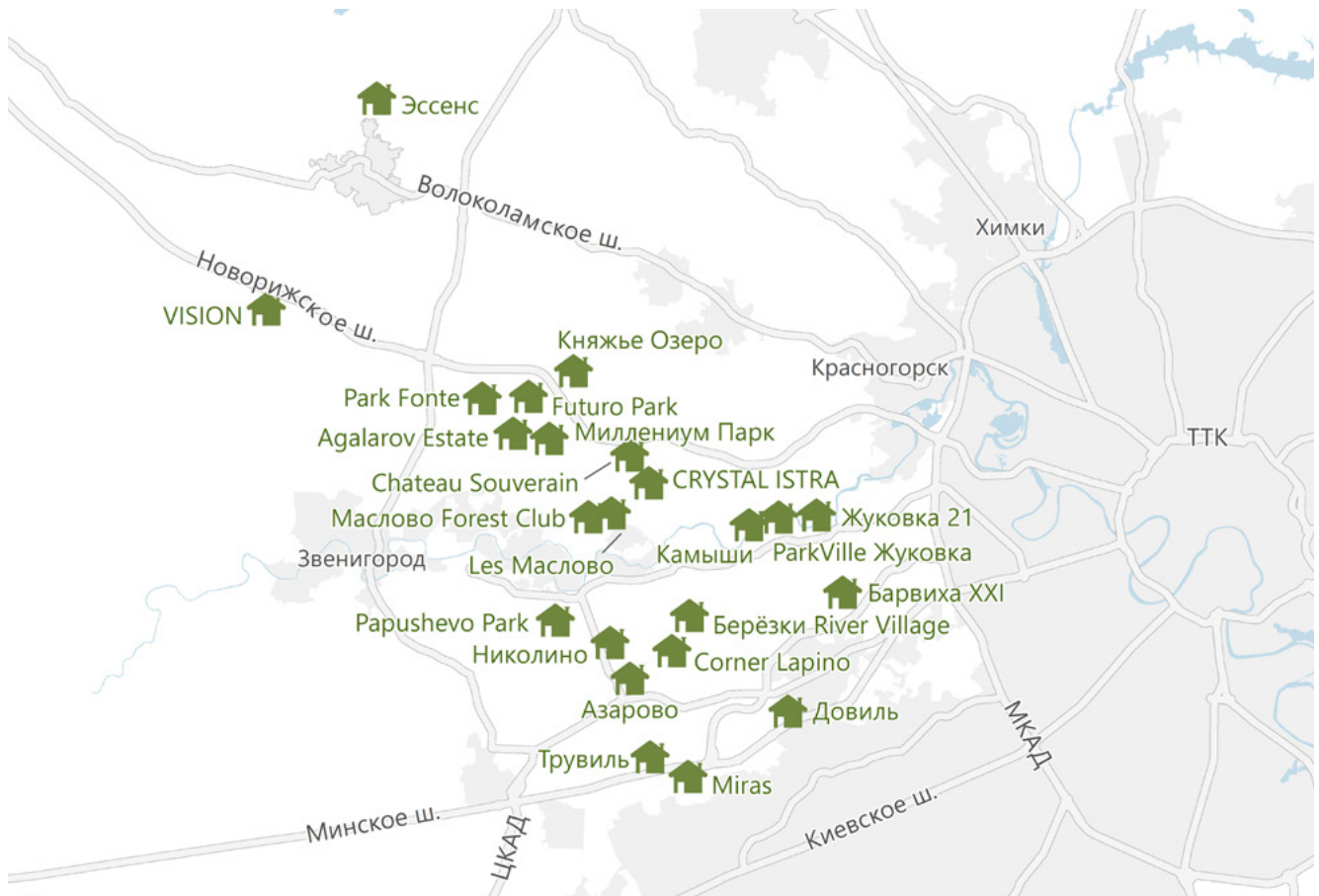
Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе – 17% лотов.

На вторичном рынке большая часть предложения представлена на удалении 20–30 км от МКАД (39% лотов). Также значительная доля предложения находится в 10–20 км от МКАД (31%). На первичном рынке основное предложение

сосредоточено в зоне 20–30 км от МКАД (44%), еще треть предложения представлена в зоне свыше 30 км от МКАД (35%).

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 не превышает 10%.

Элитные поселки с предложениями от застройщиков



Источник: NF Group Research, 2023



Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам I кв. 2023 г. составил 1 468 шт. на вторичном рынке (+18% за год) и 134 шт. на первичном рынке (+4% за год).

Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составлял 368 млн руб., что на 16% ниже уровня I кв. 2022 г. Снижение обусловлено динамикой курсов валют и выходом на рынок новых, более доступных по бюджету, коттеджей.

На первичном рынке коттеджи экспонировались в среднем по 238 млн руб. (-18% за год). Снижение преимущественно связано с изменением структуры предложения (выходом более доступных по бюджету лотов в поселках-новинках).

Больше всего предложений коттеджей первичного рынка сосредоточено на Рублево-Успенском направлении – 58% лотов, на вторичном рынке преобладает Новорижское направление – 41%.

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском шоссе – 587 млн руб. (-10% за год за счет изменения курса валют и выхода более дешевого предложения). На первичном рынке наиболее дорогие поселки представлены на Минском и Новорижском направлениях. Самый высокий показатель средней цены отмечен на Минском шоссе – 384 млн руб. Средний бюджет на Новой Риге по итогам I кв. 2023 года составлял 339 млн руб.: уменьшение за год на 10% произошло за счет изменения курса валют и выхода более дешевого предложения. Коттеджи от застройщиков на Рублевке в среднем экспонировались за 152 млн руб. (-28% за год, снижение за счет выхода новых проектов).

По итогам I кв. 2023 г. средняя площадь коттеджей, экспонируемых на вторичном рынке, составила 793 м² (-3% за год), на первичном рынке – 689 м² (-15% за год).

Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400–700 м² с бюджетом 50–200 млн руб. (27,6%). Это соотносится с результатами I кв. 2022 года, когда коттеджи с данными параметрами на вторичном рынке также составляли большую часть предложения (30,1%).

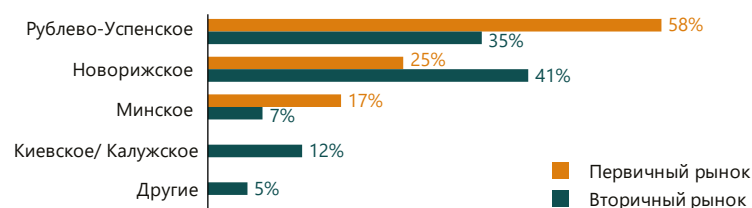
На первичном рынке экспонируется больше всего коттеджей площадью до 400 м² с бюджетом от 50 до 100 млн руб. – 38,8%.

Средние показатели предложения коттеджей



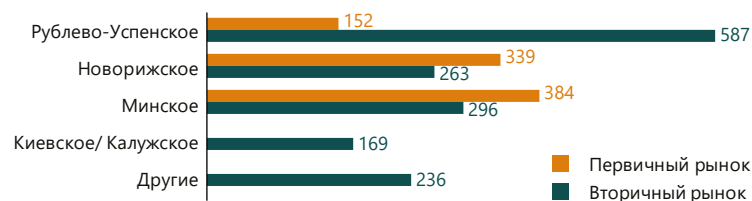
Источник: NF Group Research, 2023

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

		Бюджет, млн. руб				
Площадь, м²		50–100	100–200	200–300	>300	ИТОГО
	до 400	11,6%	4,9%	1,4%	0,7%	18,6%
	400–700	12,0%	15,6%	6,0%	4,3%	37,9%
	700–1 000	2,3%	6,1%	4,8%	7,9%	21,1%
	1 000–1 500	0,7%	1,7%	2,6%	7,8%	12,8%
	1 500–3 000	0,1%	0,5%	0,7%	6,9%	8,2%
	более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%	1,4%
ИТОГО		26,7%	28,8%	15,5%	29,0%	100%

Источник: NF Group Research, 2023

Структура первичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн. руб					
Площадь, м²		до 50	50–100	100–200	200–300	>300	ИТОГО
	до 400	6,0%	38,8%	2,2%	0,0%	0,0%	47,0%
	400–700	0,0%	9,0%	5,2%	0,7%	6,0%	20,9%
	700–1 000	0,0%	2,2%	3,0%	0,0%	6,0%	11,2%
	1 000–1 500	0,0%	2,2%	4,5%	0,8%	3,7%	11,2%
	1 500–3 000	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	8,2%	9,0%
	более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	0,7%
	ИТОГО	6,0%	52,2%	15,7%	1,5%	24,6%	100%

Источник: NF Group Research, 2023

Таунхаусы

По итогам I кв. 2023 г. на вторичном рынке элитной загородной недвижимости было представлено 103 таунхауса в 35 поселках, что выше уровня аналогичного периода прошлого года на 47%.

На первичном рынке таунхаусы были представлены в 3 поселках – всего 92 лота. За год объем предложения вырос на 6%.

Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке по итогам I кв. 2023 г. составляла 391 м² (-4% за год). Средний бюджет составил 91 млн руб. (-17% за год).

Средняя площадь таунхауса на первичном рынке составляла 359 м² (-5% за год). Средний бюджет за год уменьшился на 5% – до 58 млн руб.

Половина таунхаусов от собственников представлена на Новорижском направлении (49%). Средний бюджет предложения здесь составляет 99 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонируется 40% вторичных лотов, средний бюджет – 83 млн руб.

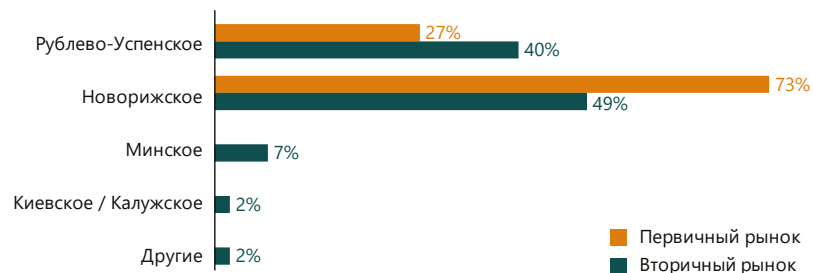
Наибольший объем предложения таунхаусов от застройщиков сосредоточен на Новорижском направлении (73%), средний бюджет предложения – 49 млн руб. Более дорогие таунхаусы от застройщиков предлагаются на Рублево-Успенском шоссе – в среднем 84 млн руб. за лот.

Средние показатели предложения таунхаусов



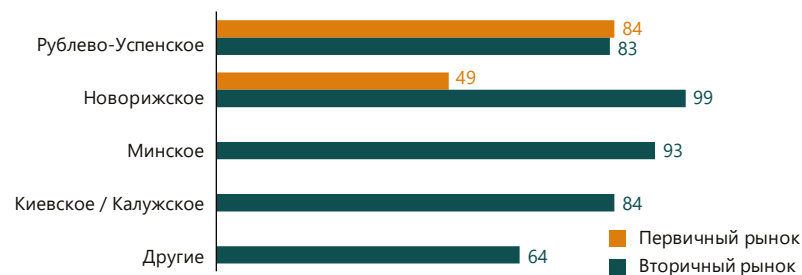
Источник: NF Group Research, 2023

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 I кв. 2023 г. на вторичном элитном загородном рынке было представлено 298 земельных участка (+33% за год). Средняя цена 1 сотки земли на вторичном рынке выросла на 19% – до 3,7 млн руб.

На первичном рынке экспонировалось 510 земельных участков, с I кв. 2022 г. количество лотов выросло более чем в 3 раза за счет выхода на рынок новых коттеджных поселков и очередей в ранее реализуемых проектах. Средняя цена 1 сотки земли за год снизилась на 40% – до 3,1 млн руб., как и средний размер лота (-47%, до 19 соток), изменения также обусловлены пополнением рынка новыми лотами.

На вторичном рынке представлены более крупные участки. Средняя площадь участка по итогам I кв. 2023 г. составила 64 сотки, это на 49% выше показателя прошлого года.

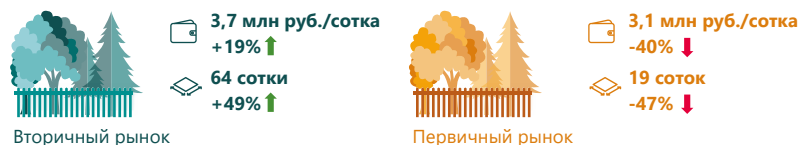
Больше всего участков от собственников сосредоточено в группе от 20 до 30 соток (28% лотов).

На первичном рынке больше всего участков представлено в группе до 15 соток (53%).

Половина предложения земельных участков вторичного сегмента представлена на Новорижском направлении (48%), где средняя цена сотки составляет 3,2 млн руб.

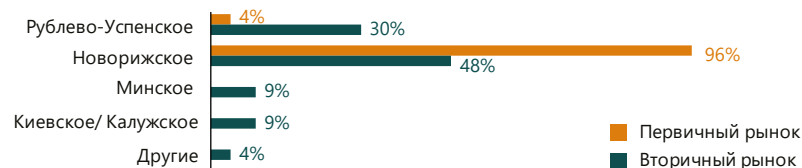
На первичном рынке основное предложение земельных участков также представлено на Новорижском направлении – 96% лотов. Средняя цена 1 сотки земли здесь составляет 3,1 млн руб.

Средние показатели предложения земельных участков



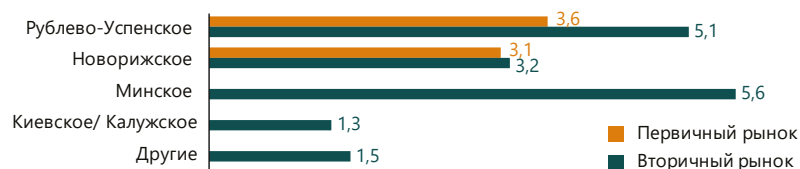
Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения участков по направлениям



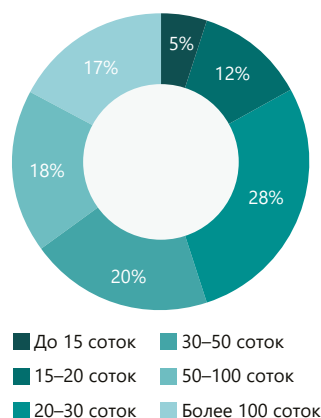
Источник: NF Group Research, 2023

Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.



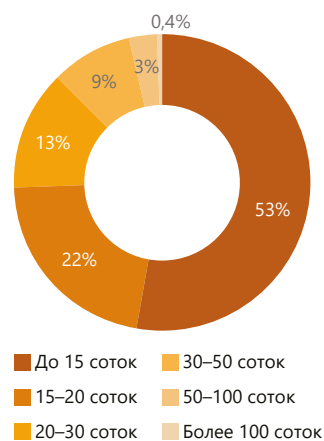
Источник: NF Group Research, 2023

Структура вторичного предложения участков по площади, шт. I кв. 2023



Источник: NF Group Research, 2023

Структура первичного предложения участков по площади, шт. I кв. 2023



Источник: NF Group Research, 2023

Спрос

Объем сделок за первые 3 месяца 2023 г. на первичном загородном элитном рынке составил порядка 40 лотов, что в два раза больше, чем в I кв. 2022 г. Рост объема предложения и расширение его разнообразия позволили увеличить продажи на первичном рынке относительно первого квартала прошлого года, когда объемы предложения были минимальными.

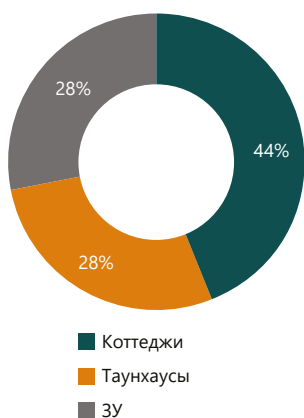
Сделки на первичном рынке проходили преимущественно на Новорижском и Рублево-Успенском направлениях – 47% и 49% соответственно.

Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты «Маслово Forest Club», «Берёзки River Village»; в сегменте таунхаусов – «Азарово»; в сегменте участков без подряда – CRYSTAL ISTRA.

Основная доля сделок на первичном рынке была сосредоточена в формате коттеджей – 44% от общего объема спроса. На таунхаусы и земельные участки приходилось по 28% сделок.

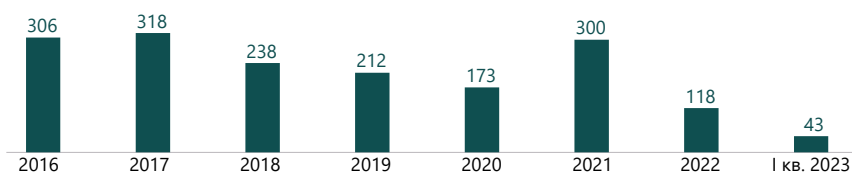
Среди коттеджей от застройщиков в I кв. 2023 года наибольшим спросом пользовались лоты площадью до 400 м² и бюджетом 50–100 млн руб. (33% проданных коттеджей), что соотносится с результатами I кв. 2022.

Структура сделок на первичном рынке по форматам.



Источник: NF Group Research, 2023

Количество сделок на первичном загородном элитном рынке, шт.

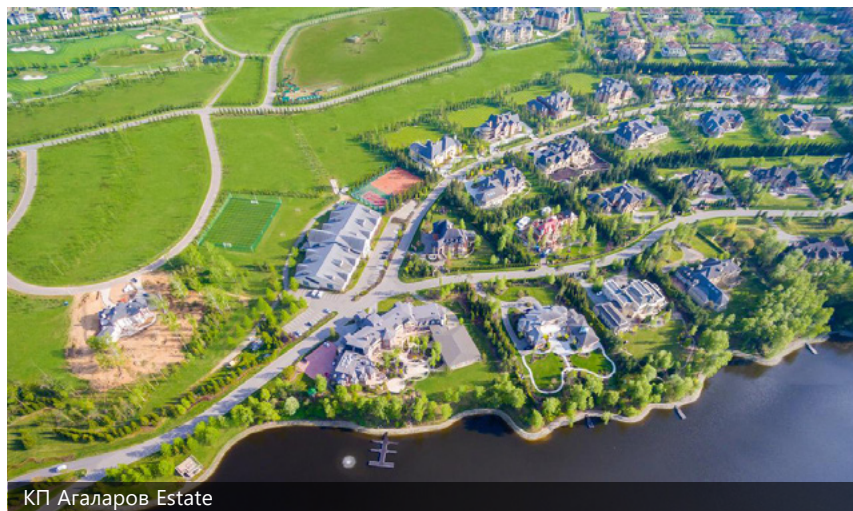


Источник: NF Group Research, 2023

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 департамента
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.