

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

I полугодие 2023 г.



**Татьяна Алексеева**

Директор департамента
загородной недвижимости
NF Group

«Рынок загородной высокобюджетной жилой недвижимости продолжает пополняться новыми качественными проектами во всех сегментах: за прошедшие полгода были открыты продажи в двух коттеджных поселках, один из которых класса делюкс. Всего за год на рынок вышло 7 новых проектов. Появление свежих предложений и расширение разнообразия позволило поддержать спрос на достаточно высоком уровне. Тем не менее, пока и клиенты проявляют осторожность в процессе выбора загородных домовладений, и предложения все еще недостаточно для восполнения ранее сформированного дефицита».

Основные выводы

- > Объем предложения на первичном рынке вырос на 41% относительно I пол. 2022 г.
- > Во II кв. 2023 г. стартовали продажи в поселке «Ильинские Холмы» на Новорижском шоссе.
- > Увеличение количества сделок на первичном рынке в 1,8 раз относительно I пол. 2022 г.

Основные показатели

Предложение	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	Значение	Изменение за год*	Значение	Изменение за год*
Общий объем предложения, шт.	681	41%	1 853	14%
Коттеджи				
Объем предложения, шт.	144	-29%	1 469	13%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	228	-20%	385	33%
Средняя площадь коттеджа, м²	636	-29%	802	1%
Таунхаусы				
Объем предложения, шт.	79	10%	97	7%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	53	-18%	90	10%
Средняя площадь таунхауса, м²	391	19%	395	3%
Земельные участки				
Объем предложения, шт.	458	47%	287	24%
Средняя цена сотки, млн руб.	3,3	-15%	3,6	20%
Средняя площадь участка, сотки	20	-26%	64	0%

* По сравнению с I пол. 2022 г.

Источник: NF Group Research, 2023

Предложение

По итогам I пол. 2023 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось порядка 2 534 лотов (+20% за год).

Большая часть предложения, 73% всех лотов, приходилась на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 702 млрд руб. (+45% за год), из которых 627 млрд руб. приходилось на вторичный рынок (+49% за год), а 75 млрд руб. – на первичный (+18% за год).

На первичном рынке в I пол. 2023 г. отмечался рост объема предложения: количество лотов увеличилось на 41%

по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. до 681 лота: коттеджи, таунхаусы и участки в 22 поселках, относящихся к элитному классу.

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 также увеличилось на 14% – до 1 853 шт.

В I пол. 2023 г. в сегменте появилось два новых проекта. В I квартале 2023 года был анонсирован проект «Камыши» в деревне Жуковка от AB Development.

Во II квартале 2023 г. стартовали продажи в коттеджном поселке «Ильинские Холмы» на Новорижском направлении от застройщика Qtec. Всего с начала 2022 г. в сегменте появилось семь новых проектов, ещё в двух проектах были открыты продажи новых очередей.

По формату предложения первичный рынок в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, которые составляют 67% в общем объеме предложения, а вторичный, напротив, коттеджами, на которые приходится 79% всех выставленных на продажу 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 рубль (89%). В долларах предлагается 11% лотов.

Основной объем предложения элитного загородного жилья традиционно сосредоточен на двух направлениях – Новая Рига и «Рублевка». Лидирующую позицию по объему предложения на первичном рынке удерживает Новорижское шоссе – 82% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе – 14% лотов.

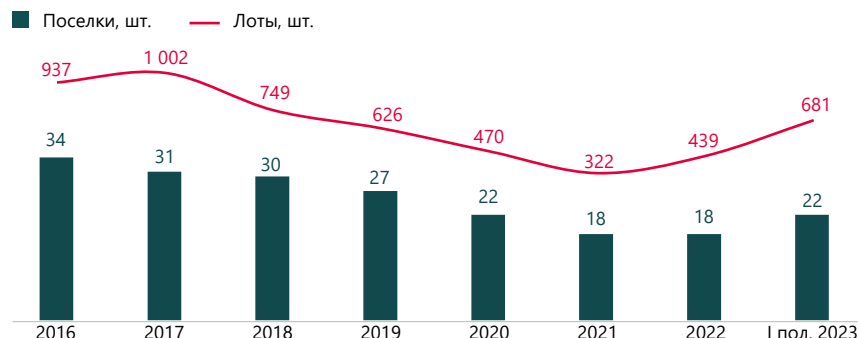
На вторичном рынке Новорижское направление также занимает лидирующую позицию: здесь предлагается 42% всех лотов. На Рублево-Успенское приходится 36% лотов.

На первичном рынке основное предложение сосредоточено в зоне 20–30 км от МКАД (43%), еще более трети предложения представлено в зоне свыше 30 км от МКАД (38%). 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 (30%).

На первичном рынке доля объектов с отделкой минимальна (13% среди коттеджей и таунхаусов).

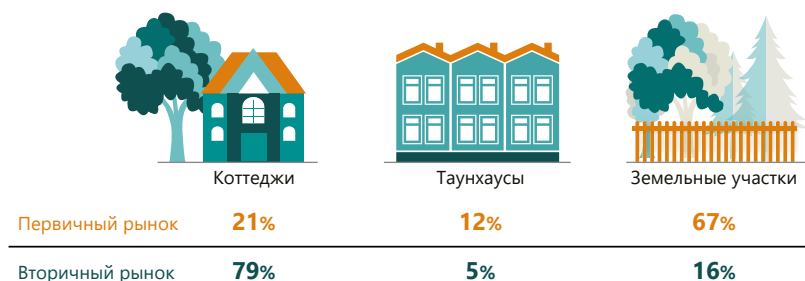
На вторичном рынке, напротив, доминируют предложения с отделкой – на такие лоты приходится 81% от общего числа выставленных на продажу домовладений.

Объем предложения на первичном загородном элитном рынке



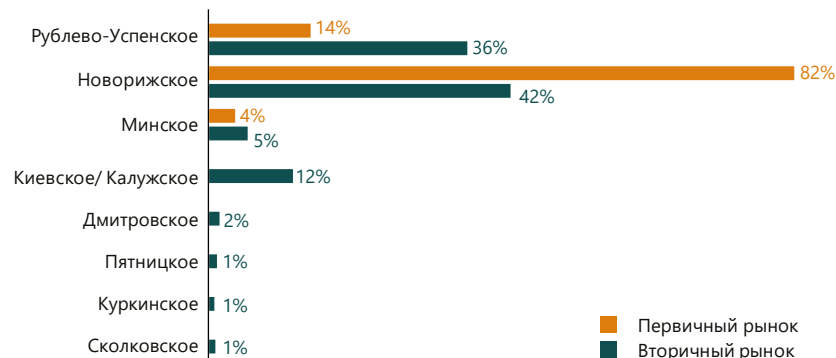
Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по форматам



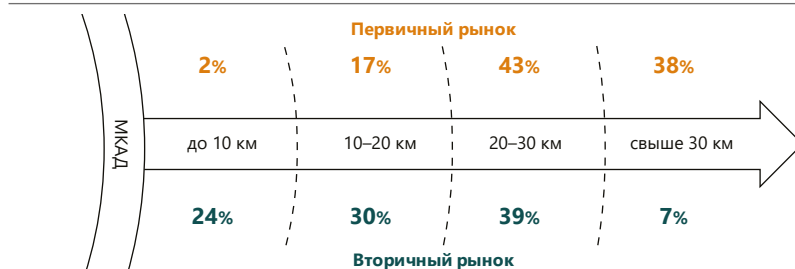
Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по направлениям, шт.



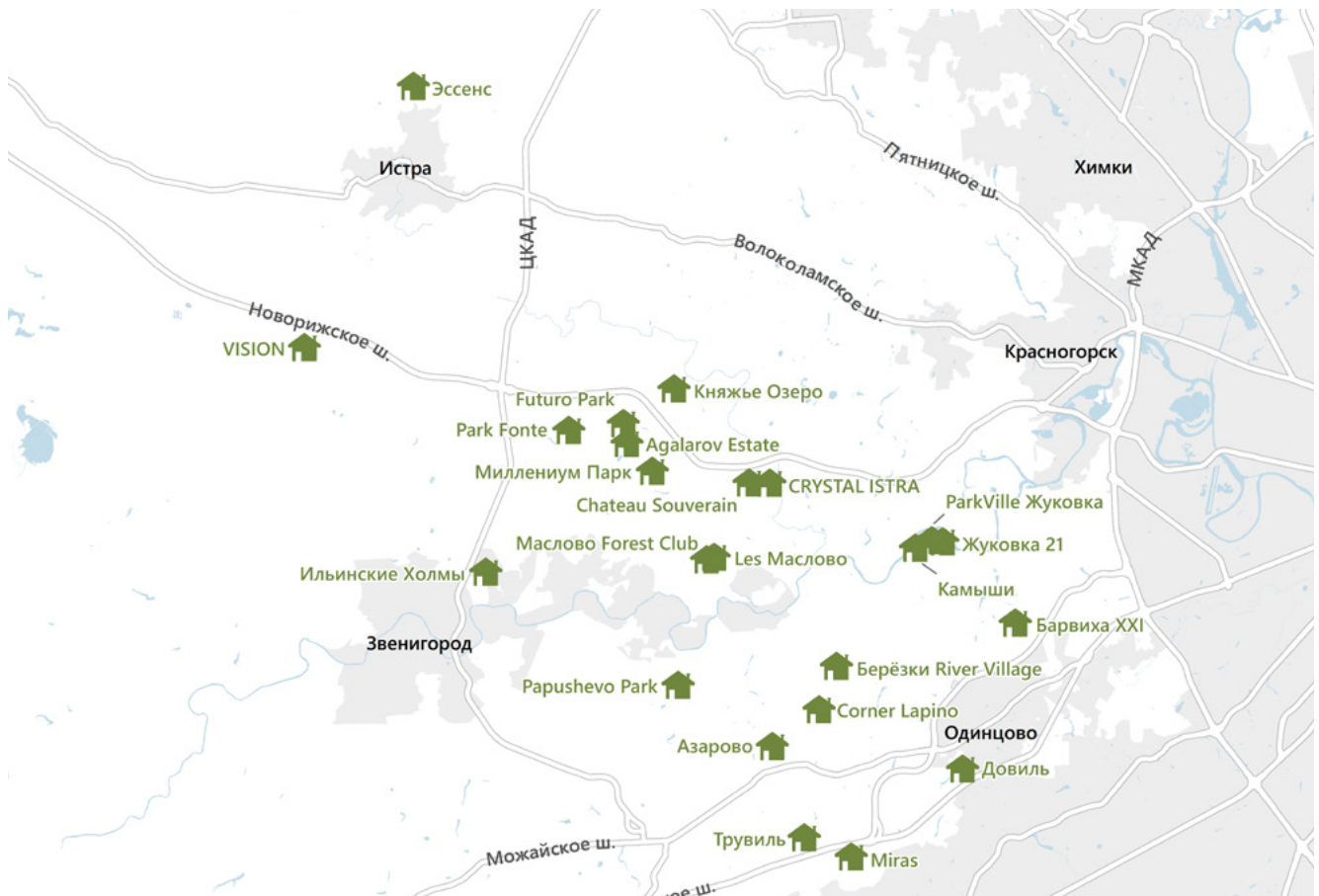
Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по расстоянию от МКАД



Источник: NF Group Research, 2023

Элитные поселки с предложениями от застройщиков



Источник: NF Group Research, 2023



КП «Миллениум Парк»

Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам I пол. 2023 г. составил 144 шт. на первичном рынке (-29% за год) и 1 469 шт. на вторичном рынке (+13% за год).

На первичном рынке коттеджи экспонировались в среднем по 228 млн руб. (-20% за год). Снижение преимущественно связано с изменением структуры предложения (выходом более доступных по бюджету лотов в поселках-новинках).

Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составлял 385 млн руб., что на 33% выше уровня I пол. 2022 г. Увеличение обусловлено динамикой курсов валют и выходом на рынок новых, более дорогих лотов.

Больше всего предложений коттеджей первичного рынка сосредоточено на Рублево-Успенском направлении – 45% лотов, на вторичном рынке преобладает Новорижское направление – 41%.

На первичном рынке наиболее дорогие поселки представлены на Минском и Новорижском направлениях. Самый высокий показатель средней цены отмечен на Минском шоссе – 380 млн руб. Средний бюджет на Новой Риге по итогам I пол. 2023 года составлял 215 млн руб.: уменьшение за год на 3% произошло за счет изменения курса валют и выхода более дешевого предложения. Коттеджи от застройщиков на Рублевке в среднем экспонировались за 180 млн руб. (-57% за год, снижение за счет выхода новых проектов).

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Сколковском шоссе – 704 млн руб. Следом идет Рублево-Успенское шоссе (622 млн руб.).

По итогам I пол. 2023 г. средняя площадь коттеджей, экспонируемых на первичном рынке, составила 636 м² (-29% за год), на вторичном рынке – 802 м² (+1% за год),

На первичном рынке экспонируется больше всего коттеджей площадью до 400 м² с бюджетом от 50 до 100 млн руб. – 29,9%.

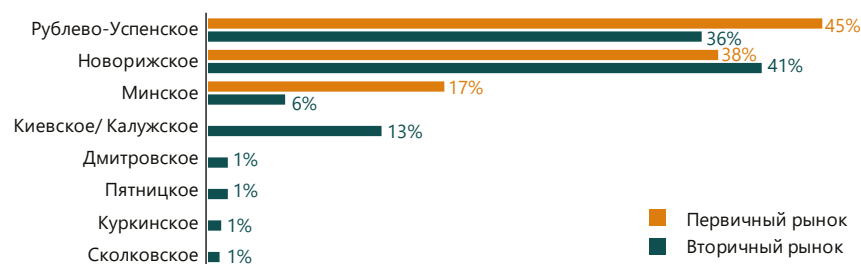
Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400–700 м² с бюджетом 50–200 млн руб. (26,8%). Это соотносится с результатами I пол. 2022 года, когда коттеджи с данными параметрами на вторичном рынке также составляли большую часть предложения (29,5%).

Средние показатели предложения коттеджей



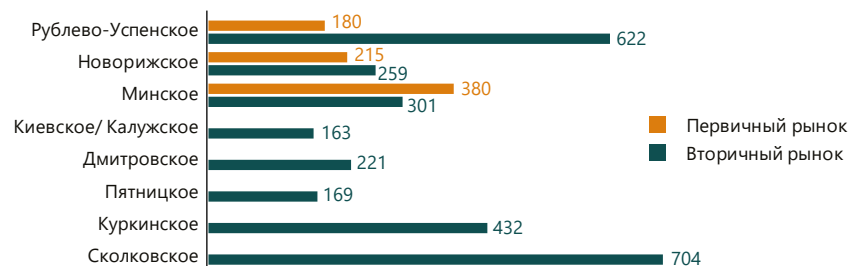
Источник: NF Group Research, 2023

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 первичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн. руб					ИТОГО
		до 50	50–100	100–200	200–300	>300	
Площадь, м²	до 400	11,8%	29,9%	1,4%	0,0%	0,0%	43,1%
	400–700	0,0%	18,1%	6,2%	0,7%	4,9%	29,9%
	700–1 000	0,0%	2,8%	1,4%	0,7%	6,9%	11,8%
	1 000–1 500	0,0%	2,0%	2,1%	0,7%	3,4%	8,2%
	1 500–3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,3%	6,3%
	более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	0,7%
ИТОГО		11,8%	52,8%	11,1%	2,1%	22,2%	100%

Источник: NF Group Research, 2023

Структура вторичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн. руб				ИТОГО
		50–100	100–200	200–300	>300	
Площадь, м²	до 400	11,5%	4,6%	1,5%	0,8%	18,4%
	400–700	11,9%	14,9%	6,2%	4,8%	37,8%
	700–1 000	1,8%	5,8%	4,2%	8,6%	20,4%
	1 000–1 500	0,7%	1,6%	3,0%	7,8%	13,1%
	1 500–3 000	0,1%	0,5%	0,6%	7,7%	8,9%
	более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%	1,4%
ИТОГО		26,0%	27,4%	15,5%	31,1%	100%

Источник: NF Group Research, 2023

Таунхаусы

По итогам I пол. 2023 г. на первичном рынке таунхаусы были представлены в 3 поселках – всего 79 лотов. За год объем предложения вырос на 10%.

На вторичном рынке элитной загородной недвижимости было представлено 97 таунхаусов в 33 поселках, что выше уровня аналогичного периода прошлого года на 7%.

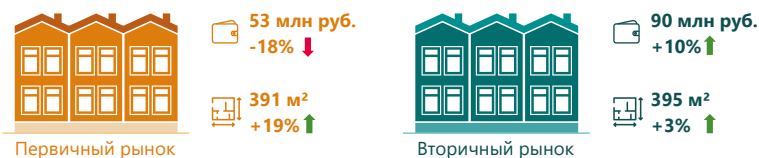
Средняя площадь таунхауса на первичном рынке составляла 391 м² (+19% за год). Средний бюджет за год уменьшился на 18% – до 53 млн руб.

Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке по итогам I пол. 2023 г. составляла 395 м² (+3% за год). Средний бюджет составил 90 млн руб. (+10% за год).

Наибольший объем предложения таунхаусов от застройщиков сосредоточен на Новорижском направлении (68%), средний бюджет предложения – 45 млн руб. Более дорогие таунхаусы от застройщиков предлагаются на Рублево-Успенском шоссе – в среднем 72 млн руб. за лот.

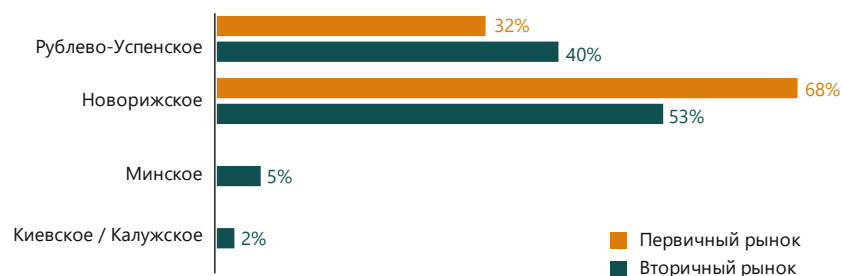
Половина таунхаусов от собственников представлена на Новорижском направлении (53%). Средний бюджет предложения здесь составляет 93 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонируется 40% вторичных лотов, средний бюджет – 85 млн руб.

Средние показатели предложения таунхаусов



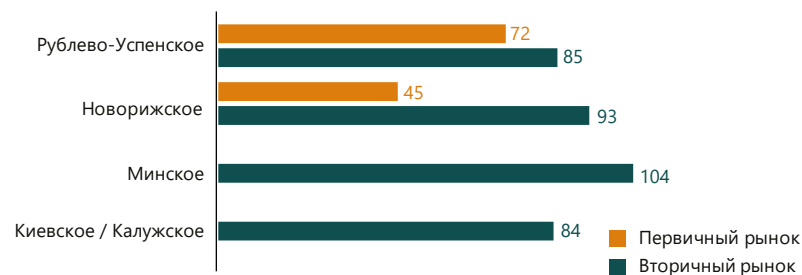
Источник: NF Group Research, 2023

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 пол. 2023 г. на первичном рынке экспонировалось 458 земельных участков, за год количество лотов выросло почти в 1,5 раза за счет выхода на рынок новых коттеджных поселков и очередей в ранее реализуемых проектах.

Средняя цена 1 сотки земли за год снизилась на 15% – до 3,3 млн руб., как и средний размер лота (-26%, до 20 соток), изменения также обусловлены пополнением рынка новыми лотами.

На вторичном элитном загородном рынке было представлено 287 земельных участков (+24% за год). Средняя цена 1 сотки земли на вторичном рынке выросла на 20% – до 3,6 млн руб. На вторичном рынке представлены более крупные участки. Средняя площадь участка по итогам I пол. 2023 г. составила 64 сотки (за год без изменений).

На первичном рынке больше всего участков представлено в группе до 15 соток (49%).

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

На первичном рынке основное предложение земельных участков также представлено на Новорижском направлении – 98% лотов. Средняя цена 1 сотки земли здесь составляет 3,3 млн руб.

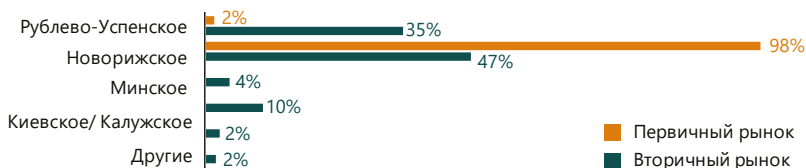
Половина предложения земельных участков вторичного сегмента также представлена на Новорижском направлении (47%), средняя цена сотки составляет 3,1 млн руб.

Средние показатели предложения земельных участков



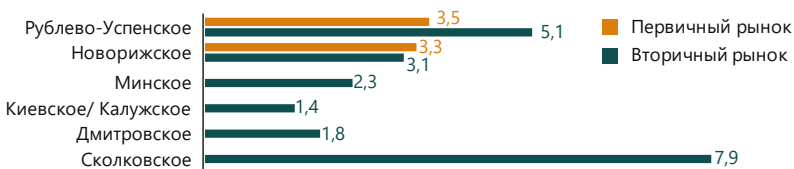
Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения участков по направлениям



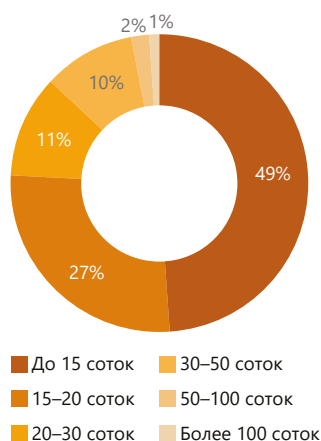
Источник: NF Group Research, 2023

Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.



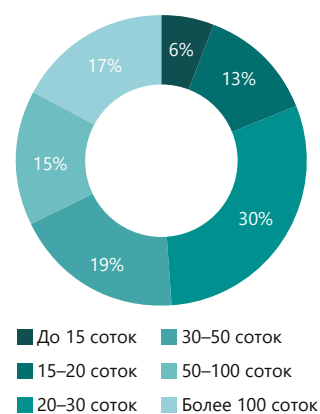
Источник: NF Group Research, 2023

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



Источник: NF Group Research, 2023

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



Источник: NF Group Research, 2023

Спрос

Объем сделок за I полугодие 2023 г. на первичном загородном элитном рынке составил порядка 120 лотов, что в 1,8 раза больше, чем в I пол. 2022 г. Рост объема предложения и расширение его разнообразия позволили увеличить продажи на первичном рынке относительно первого полугодия прошлого года, когда объемы предложения были минимальными.

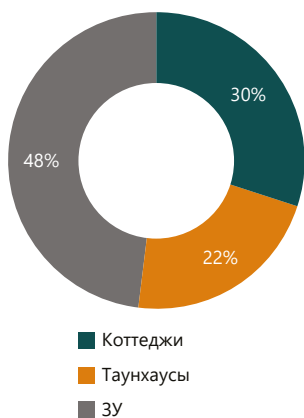
Сделки на первичном рынке проходили преимущественно на Новорижском и Рублево-Успенском направлениях – 64% и 34% соответственно.

Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты Маслово Forest Club, Берёзки River Village; в сегменте таунхаусов – Park Fonte и Futuro Park; в сегменте участков без подряда – CRYSTAL ISTRА и VISION.

Основная доля сделок на первичном рынке была сосредоточена в формате земельных участков – 48% от общего объема спроса. На коттеджи и таунхаусы пришлось 30% и 22% сделок соответственно.

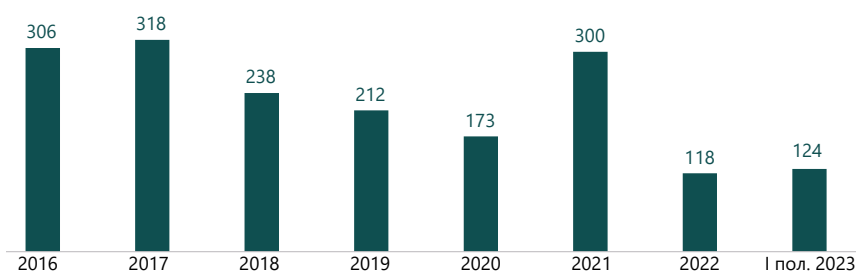
Среди земельных участков на первичном рынке в I пол. 2023 года наибольшим спросом пользовались лоты площадью 20–30 соток (37%) и 15–20 соток (30%), бюджетом 50–100 млн руб. (55% проданных участков).

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



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.