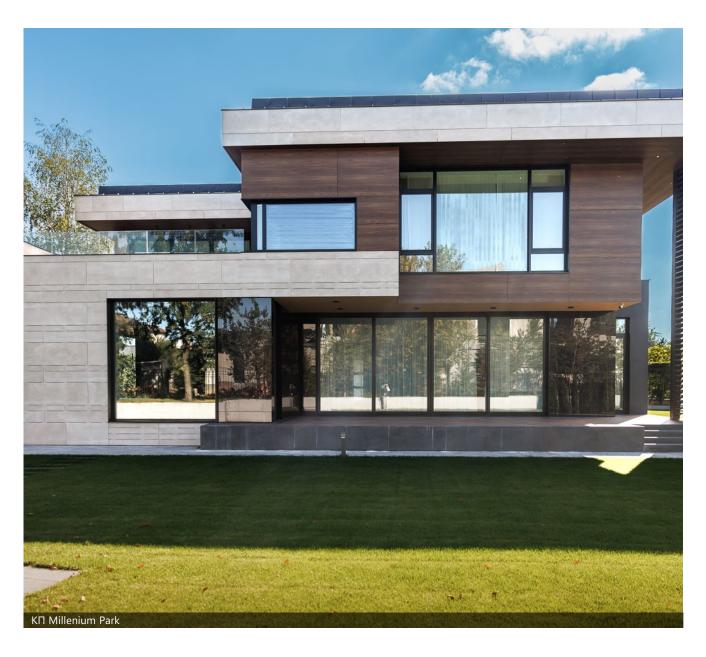


РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

I квартал 2024 г.





Татьяна АлексееваДиректор департамента
загородной недвижимости
NF Group

«Рынок загородной высокобюджетной жилой недвижимости продолжает поступательно развиваться: с начала 2023 г. на рынок вышло несколько новых проектов и очередей классов «премиум» и «делюкс». За счет выхода новых проектов с предложением коттеджей по итогам I квартала 2024 г. на первичном рынке фиксируется максимальный за последние два года объем предложения домов. При этом спрос в I квартале также сохранялся на высоком уровне, превысив результаты начала прошлого года. Мы ожидаем дальнейшего роста и пополнения рынка новыми проектами: несмотря на оживление сегмента в последние три года, дефицит предложения все еще достаточно острый».

Основные выводы

- > Объем предложения на первичном рынке снизился на 28% относительно I кв. 2023 г.
- В I кв. 2024 г. стартовали продажи в камерном поселке премиум-класса «Заречный» на Новорижском шоссе, а также вышли на рынок новые очереди в проекте Corner Lapino.
- В І кв. 2024 г. завершились первичные продажи в поселках Parkville Жуковка (делюкс-класса) и Les Маслово (премиум-класса) на Рублево-Успенском направлении.
- Количество сделок на первичном рынке в I кв. 2024 г. в 1,25 раза выше аналогичного показателя 2023 г.



Основные показатели

	Первичный рынок			Вторичный рынок		
	Премиум		Делюкс			
Предложение	Значение	Изменение за год*	Значение	Изменение за год*	Значение	Изменение за год*
Общий объем предложения, шт.	474	-27%	59	-40%	1 699	-9%
Коттеджи						
Объем предложения, шт.	122	26%	36	-22%	1 382	-6%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	144	71%	1 119	41%	442	20%
Средняя площадь коттеджа, кв. м	448	-7%	1 328	-1%	821	4%
Таунхаусы						
Объем предложения, шт.	51	-45%	-	-	91	-12%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	62	7%	-	-	98	8%
Средняя площадь таунхауса, кв. м	478	33%	-	-	384	-2%
Земельные участки						
Объем предложения, шт.	301	-34%	23	-56%	226	-24%
Средняя цена сотки, млн руб.	3,5	13%	6,6	61%	4,4	18%
Средняя площадь участка, сотки	16,5	0%	44,3	0%	52,1	-19%

*По сравнению с I кв. 2023 г.

Предложение

По итогам I кв. 2024 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось порядка 2 232 лотов (-15% за год), в том числе 533 лота на первичном рынке (24%) и 1 699 лотов на вторичном (76%).

Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 761 млрд руб. (+10% за год), из которых 85 млрд руб. приходились на первичный рынок (+2% за год), а 676 млрд руб. – на вторичный (+11% за год). При этом более половины (55%) суммарной стоимости предложения первичного рынка пришлось на предложение класса «делюкс», хотя доля самих лотов в общем объеме предложения загородной элитной недвижимости составляет всего 11%.

На первичном рынке в I кв. 2024 г. предлагались коттеджи, таунхаусы и участки в 23 коттеджных поселках, относящихся к элитному классу. Среди них 16 поселков премиум-класса и 7 поселков делюкс-класса. Объем предложения первичного рынка снизился на 28% по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. и составил 533 лота. Предложение класса «премиум» составляет 89% от общего объема предложения.

В І кв. 2024 г. в сегменте появился новый проект — камерный поселок премиум-класса «Заречный» на Новорижском направлении от компании Savva Eco Development с предложением коттеджей. Также в поселке Corner Lapino на Рублево-Успенском направлении были открыты продажи новых очередей. В начале 2024 г. завершились первичные продажи в поселках Parkville Жуковка (класса «делюкс») и Les Маслово (класса «премиум») на Рублево-Успенском направлении.

За прошедший год количество высокобюджетных лотов (коттеджи стоимостью от 50 млн руб., таунхаусы от 30 млн руб., участки без подряда от 600 тыс. руб./сот.) в экспозиции от собственников загородной недвижимости также снизилось на 9% — до 1 699 шт.

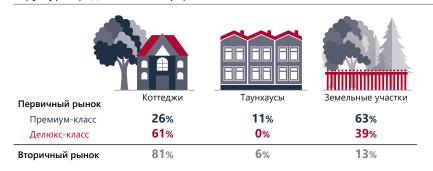
Динамика объема предложения на первичном загородном элитном рынке, шт.

- Кол-во лотов премиум-класса, шт. Кол-во лотов делюкс-класса, шт.
- Кол-во поселков, шт.



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по форматам



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по направлениям, %

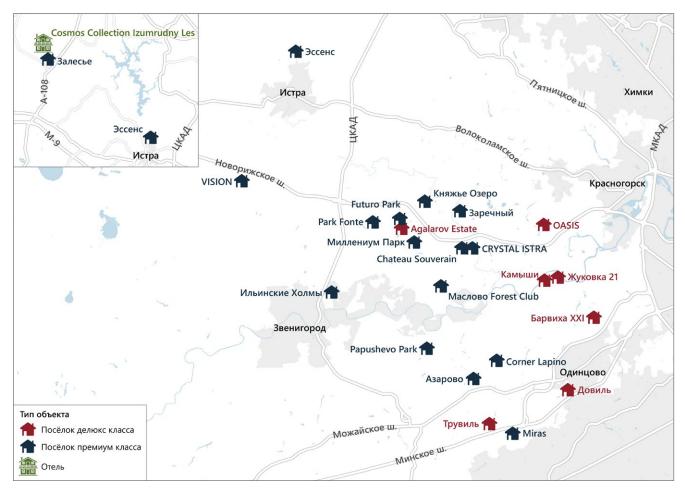


Источник: NF Group Research, 2024

По формату предложения первичный рынок в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, которые составляют 61% в общем объеме предложения, а вторичный, напротив, – коттеджами, на которые приходится 81% всех выставленных на продажу лотов.

На первичном рынке основной валютой номинирования остаются рубли (89%). В долларах предлагается только 11% лотов (все относятся к классу «делюкс»). На вторичном рынке 67% лотов экспонируется в рублях и 33% — в иностранной валюте (31% в долларах и 2% в евро).

Элитные поселки с предложениями от застройщиков



Источник: NF Group Research, 2024

Лидирующую позицию по объему предложения на первичном рынке удерживает Новорижское шоссе — 78% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе — 18% 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 зонах свыше 20 км от МКАД (75%): 32% лотов в зоне 20–30 км от МКАД и 43% в зоне свыше 30 км от МКАЛ.

На вторичном рынке большая часть предложения представлена на удалении до 30 км от МКАД (93%): 25% лотов — в зоне до 10 км от МКАД, 28% — в зоне

 $10-20\,$ км от МКАД и 40%- в зоне $20-30\,$ км от МКАД.

Коттеджи и таунхаусы от застройщиков в основном предлагаются без отделки. При этом за год доля объектов с отделкой на первичном рынке увеличилась с 11% до 25% за счет выхода на рынок нового предложения с отделкой в 2023 г. в проекте «Залесье». В целом с 2022 г. на рынок вышло 5 проектов с предложением коттеджей с отделкой / возможностью получить отделку от застройщика за доплату.

На вторичном рынке, напротив, доминируют предложения с отделкой: на такие лоты приходится 79% от общего числа выставленных на продажу домовладений.

Структура предложения по расстоянию от МКАД



Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам I кв. 2024 г. составил 158 шт. на первичном рынке (+10% за год), 77% составляет предложение коттеджей класса «премиум». По итогам первых 3 месяцев 2024 г. на рынке фиксируется максимальный за последние два года объем предложения коттеджей на первичном рынке. В то же время на вторичном рынке предлагалось 1 382 коттеджа (-6% за год). Средняя площадь коттеджей, предлагаемых на первичном рынке, составила 448 кв. м (-7% за год) для класса «премиум» и 1 328 кв. м для класса «делюкс» (-1% за год), на вторичном рынке - 821 кв. м (+4% за год).

Средний бюджет предложения коттеджей на первичном рынке составил на конец I кв. 2024 г. 144 млн руб. (+71% за год) в классе «премиум» и 1 119 млн руб. (+41% за год) в классе «делюкс». Увеличение в классе «премиум» преимущественно связано с изменением структуры предложения (вымыванием более ликвидных лотов с меньшими бюджетами и выходом более дорогих лотов), в классе «делюкс» — с повышением курса доллара и повышением цен.

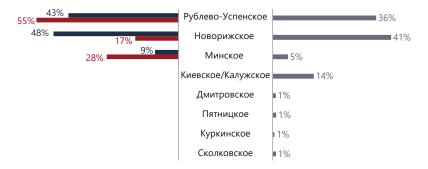
Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составил 442 млн руб., что на 20% выше, чем год назад. Увеличение обусловлено динамикой курсов валют и выходом на рынок более дорогих лотов.

Основной объем предложения коттеджей на первичном рынке сосредоточен на Рублево-Успенском направлении – 46% лотов, на вторичном рынке преобладает Новорижское направление – 41%.

На первичном рынке наиболее дорогое предложение коттеджей представлено в поселках на Рублево-Успенском и Минском направлениях. Самый высокий показатель средней цены в премиум-классе отмечен на Новорижском направлении — 179 млн руб. (+107% за год), в делюкс-классе на Рублево-Успенском направлении — 1321 млн руб. (+45% за год).



- Первичный рынок, премиум-класс
- Первичный рынок, делюкс-класс
- Вторичный рынок



Источник: NF Group Research, 2024

Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб.

- Первичный рынок, премиум-класс
- Первичный рынок, делюкс-класс
- Вторичный рынок





Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Сколковском направлении – 1 033 млн руб. Следом идет Рублево-Успенское направление – 721 млн руб.

По итогам I кв. 2024 г. основную долю предложения коттеджей на первичном рынке составляли лоты площадью до 400 кв. м с бюджетом от 50 до 200 млн руб. (37%) и лоты площадью 400—700 кв. м с бюджетом более 300 млн руб. (15%). Также чуть более 10% первичного предложения формируют лоты площадью 1 500—3 000 кв. м с максимальными бюджетами за счет предложения коттеджей делюкс-класса.

На вторичном рынке большая часть предложения была представлена коттеджами площадью 400–700 кв. м с бюджетом 50–200 млн руб. (24% лотов).

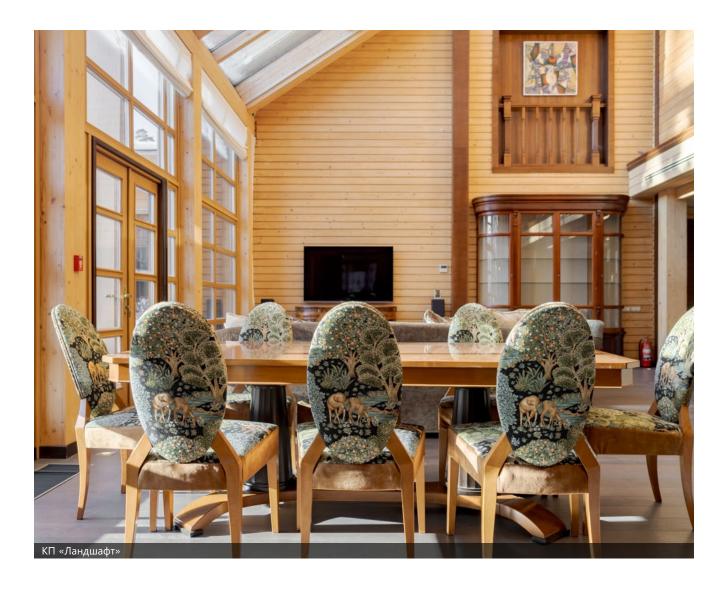
Структура первичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн руб.						
		До 50	50-100	100-200	200-300	>300	итого	
Площадь, кв. м	До 400	2%	22%	15%	1%	0%	40%	
	400-700	0%	9%	6%	6%	15%	36%	
	700-1 000	0%	2%	1%	1%	5%	9%	
	1 000-1 500	0%	1%	1%	0%	2%	4%	
	1 500-3 000	0%	0%	0%	0%	11%	11%	
	Более 3 000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	итого	2%	34%	23%	8%	33%	100%	

Источник: NF Group Research, 2024

Структура вторичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн руб.					
		50-100	100-200	200-300	>300	итого	
Σ	До 400	11%	5%	2%	1%	19%	
8	400-700	10%	14%	6%	5%	35%	
Площадь, к	700-1 000	2%	6%	4%	9%	21%	
	1 000-1 500	0%	2%	2%	9%	13%	
	1 500-3 000	0%	0%	1%	9%	10%	
	Более 3 000	0%	0%	0%	2%	2%	
	ИТОГО	23%	27%	15%	35%	100%	



Таунхаусы

По итогам I кв. 2024 г. на первичном рынке таунхаусы были представлены в 3 поселках премиум-класса, суммарно предлагался 51 лот. За год объем предложения снизился на 45%. Средняя площадь таунхауса составила 478 кв. м (+33% за год). Средний бюджет за год увеличился на 7% — до 62 млн руб. Все изменения связаны с постепенным вымыванием предложения из экспозиции на фоне отсутствия новых проектов со сблокированным форматом.

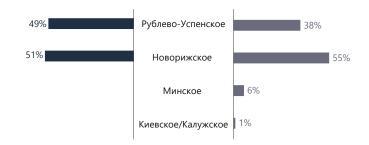
На вторичном рынке элитной загородной недвижимости был представлен 91 таунхаус, что ниже уровня аналогичного периода прошлого года на 12%. Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке по итогам I кв. 2024 г. составляла 384 кв. м (-2% за год). Средний бюджет — 98 млн руб. (+8% за год).

Объем предложения таунхаусов от застройщиков примерно поровну распределен между Новорижским (51%) и Рублево-Успенским (49%) направлениями. Наиболее дорогие таунхаусы предлагались на Рублево-Успенском шоссе — в среднем 66 млн руб. за лот, на Новорижском направлении средний бюджет предложения таунхауса составил 58 млн руб.

Половина таунхаусов от собственников предлагалась на Новорижском направлении (55%). Средний бюджет предложения здесь составил 100 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонировалось 38% вторичных лотов, средний бюджет — 94 млн руб. Также единичные дорогие лоты предлагались на Киевском/Калужском и Минском направлениях со средним бюджетом 125 и 103 млн руб. соответственно.

Структура предложения таунхаусов по направлениям, %

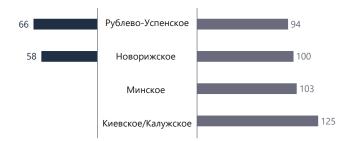
- Первичный рынок, премиум-класс
- Вторичный рынок

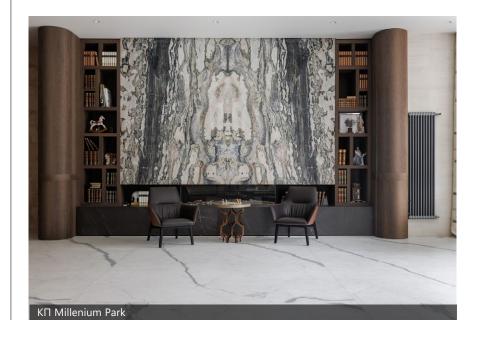


Источник: NF Group Research, 2024

Средний бюджет предложения таунхаусов по направлениям, млн руб.

- Первичный рынок, премиум-класс
- Вторичный рынок





Земельные участки

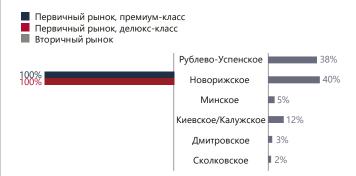
По итогам I кв. 2024 г. на первичном рынке экспонировалось 324 земельных участка, 93% лотов предлагалось в проектах класса «премиум». За год количество лотов снизилось на треть (-36%) в основном за счет продажи участков в новых проектах / новых очередях, вышелших в 2022 г.

Средняя цена 1 сотки земли в проектах класса «премиум» за год увеличилась на 13% — до 3,5 млн руб. за счет изменения структуры предложения и удорожания лотов, а в классе «делюкс» — на 61% до 6,6 млн руб. за счет валютных колебаний и выхода нового предложения. При этом средний размер лота не изменился в обоих классах и составил 16,5 соток в классе «премиум» и 44,3 сотки в классе «делюкс».

На вторичном загородном элитном рынке объем предложения земельных участков за год сократился на четверть (-24%) и составил 226 лотов. Средняя цена 1 сотки земли выросла на 18% – до 4,4 млн руб. На вторичном рынке экспонировались более крупные участки, нежели на первичном рынке. Средняя площадь участка по итогам I кв. 2024 г. составила 52 сотки (-19% за год), изменения обусловлены ростом курса валюты и изменением структуры предложения.

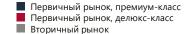
На первичном рынке по итогам I кв. 2024 г. в проектах класса «премиум» в основном предлагались небольшие участки: 81% предложения составили участки площадью до 20 соток, при этом половину всего предложения составили участки площадью менее 15 соток. В проектах класса «делюкс» предлагаются участки площадью 30 соток и более.

Структура предложения участков по направлениям, %



Источник: NF Group Research, 2024

Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.





Источник: NF Group Research, 2024

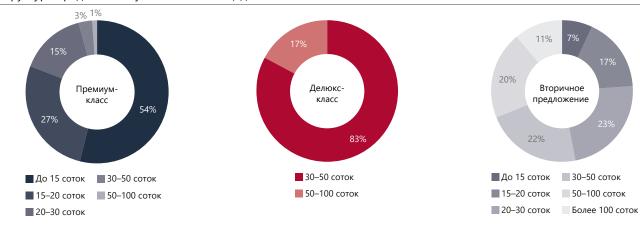
На вторичном рынке в основном экспонировались участки большой площади: 60% предложения участков составили лоты площадью более 20 соток. Больше всего участков предлагалось в диапазонах по площади от 20 до 30 соток (23%) и от 30 до 50 соток (22%).

На первичном рынке в конце I кв. 2024 г. все предложение земель-

ных участков было представлено на Новорижском направлении.

Основными направлениями по объему предложения участков на вторичном рынке были Новорижское (40%) и Рублево-Успенское (38%) со средней ценой 1 сотки земли соответственно 3,8 и 5,9 млн руб.

Структура предложения участков по площади, %



Спрос

Рост объема предложения и расширение его разнообразия в 2022—2023 гг. позволили увеличить продажи на первичном рынке относительно прошлого года. В итоге за I кв. 2024 г. на первичном загородном элитном рынке было реализовано порядка 50 лотов, что в 1,25 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты Маслово Forest Club, Papushevo Park, Corner Lapino; в сегменте таунхаусов — Futuro Park; в сегменте участков без подряда — проекты VISION и CRYSTAL ISTRA.

Половина сделок на первичном рынке пришлась на формат коттеджей – 49% от общего объема спроса. На таунхаусы и земельные участки пришлось 9% и 42% сделок соответственно.

Среди земельных участков на первичном рынке в I кв. 2024 г. наибольшим спросом пользовались лоты площадью до 20 соток (79%): 53% сделок с участками до 15 соток, 26% — с участками 15—20 соток. Средняя стоимость сотки проданного участка составила 2,8 млн рублей.

Средняя площадь проданного коттеджа составила 373 кв. м со средним бюджетом 116 млн руб. При этом средняя площадь проданного таунхауса была на уровне 222 кв. м со средним бюджетом сделки 46 млн руб.

Динамика количества сделок на первичном рынке, шт. Премиум-класс Делюкс-класс 259 250 212 200 173 150 100

2021

2022

2023

I кв. 2024

Источник: NF Group Research, 2024

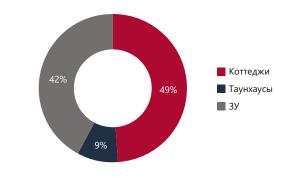
2019

50

0

Структура сделок на первичном рынке по форматам, %

2020



Источник: NF Group Research, 2024

Лидеры продаж, І кв. 2024 г.



КП Vision



КП CRYSTAL ISTRA



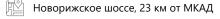
КП Papushevo park



КП Маслово Forest Club

Эксклюзивные предложения NF Group

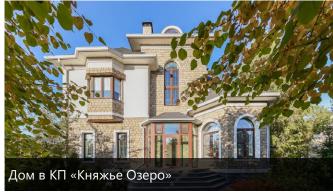




🗋 1 200 кв. м 💾 6 спален

19 соток 🔑 С мебелью

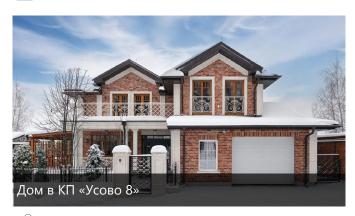
🦰 490 000 000 руб.



쀁 Новорижское шоссе, 23 км от МКАД

🕠 600 кв. м 🔚 5 спален

190 000 000 руб.

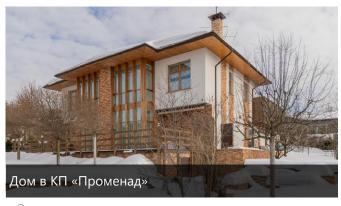


🔛 Рублево-Успенское шоссе, 10 км от МКАД

🛅 520 кв. м 🖺 4 спальни

8 соток С мебелью

350 000 000 руб.



🖺 Киевское шоссе, 12 км от МКАД

185 000 000 py6.



Рублево-Успенское шоссе, 8 км от МКАД

50 соток
С мебелью

0

Дом в КП «Никольская слобода»

Новорижское шоссе, 9 км от МКАД

22 000 000 \$



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

<u>Nf@nfgroup.ru</u>

Или оставьте заявку на нашем сайте.

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, региональный директор <u>OS@nfgroup.ru</u>

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор OR@nfgroup.ru

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Татьяна Алексеева

Директор департамента загородной недвижимости

TA@nfaroup.ru



© NF Group 2024 — 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.