

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

I полугодие 2024 г.





Татьяна Алексеева
Директор департамента
загородной недвижимости
NF Group

«Рынок элитной загородной недвижимости продолжает демонстрировать высокую покупательскую активность на фоне умеренных темпов выхода новых проектов. Объем предложения вновь начал сокращаться, а средние бюджеты предложения растут. Проекты-новинки на первичном рынке пользуются стабильно высоким спросом, в то же время сохраняется интерес и ко вторичному рынку, где покупатель может выбрать готовый для проживания дом».

Основные выводы

- > Объем предложения на первичном рынке снизился на 28% относительно I пол. 2023 г.
- > Во II кв. 2024 г. стартовали продажи в поселке премиум-класса Life Seasons на Минском шоссе, а также вышли на рынок новые очереди в проекте «Маслово Forest Club» и новая очередь таунхаусов CRYSTAL TOWN в проекте CRYSTAL ISTRА.
- > Стартовала активная фаза строительства Рублево-Архангельской линии метро с конечной станцией «Ильинская» в районе 23 км от МКАД по Новорижскому шоссе, которая через несколько лет соединит БКЛ и ММЦД «Москва-Сити» с проектом «СберСити» в Рублево-Архангельском.

Предложение

По итогам I пол. 2024 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось 2 106 лотов (-17% за год), в том числе 496 лотов на первичном рынке (24%) и 1 610 лотов на вторичном (76%).

Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 728 млрд руб. (+2% за год), из которых 83 млрд

руб. приходилось на первичный рынок (-6% за год), а 645 млрд руб. – на вторичный (+3% за год). При этом более половины (60%) суммарной стоимости предложения первичного рынка пришлось на предложение класса делюкс, хотя доля самих лотов в общем объеме предложения загородной элитной недвижимости составляет всего 12%.

Основные показатели

Предложение	Первичный рынок				Вторичный рынок	
	Премиум		Делюкс		Значение	Изменение за год*
	Значение	Изменение за год*	Значение	Изменение за год*		
Общий объем предложения, шт.	438	-27%	58	-34%	1 610	-13%
Коттеджи						
Объем предложения, шт.	98	-10%	35	-20%	1 308	-11%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	128	60%	1 217	40%	451	17%
Средняя площадь коттеджа, кв. м	451	1%	1 479	10%	835	4%
Таунхаусы						
Объем предложения, шт.	72	-9%	0	-	92	-5%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	73	38%	0	-	94	5%
Средняя площадь таунхауса, кв. м	482	23%	0	-	359	-9%
Земельные участки						
Объем предложения, шт.	268	-35%	23	-48%	210	-27%
Средняя цена сотки, млн руб.	3,6	20%	6,6	15%	4,3	21%
Средняя площадь участка, сотки	15,8	-2%	45,2	-23%	51	-20%

* По сравнению с I пол. 2023 г.

Источник: NF Group Research, 2024

На первичном рынке в I пол. 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 496 лотов. Предложение класса премиум составляет 88% общего объема предложения.

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 13% – до 1 610 шт.

По формату предложения первичный рынок в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, которые составляют 59% 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 (90%). В долларах предлагается только 10% лотов (все относится к классу делюкс). На вторичном рынке 68% лотов экспонируется в рублях и 32% – в иностранной валюте (30% в долларах и 2% в евро).

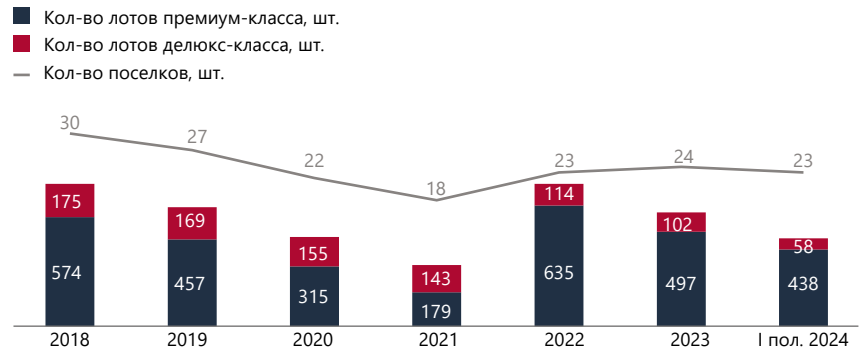
Лидирующую позицию по объему предложения на первичном рынке удерживает Новорижское шоссе – 78% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе – 16% лотов.

На вторичном рынке Новорижское направление также занимает лидирующую позицию: здесь предлагается 41% всех лотов. На Рублево-Успенское приходится 35% лотов.

На первичном рынке основное предложение сосредоточено в зонах свыше 20 км от МКАД (72%): 29% лотов в зоне 20–30 км от МКАД и 43% – в зоне свыше 30 км от МКАД.

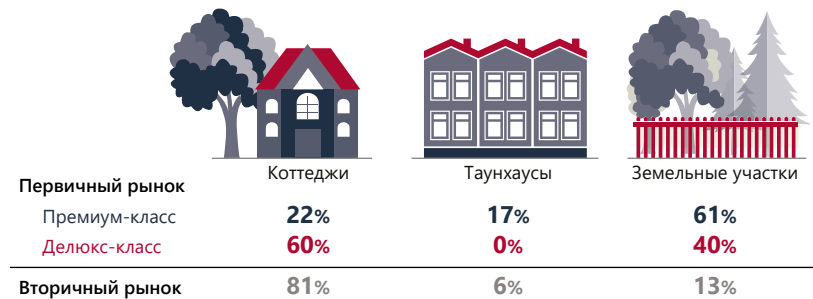
На вторичном рынке большая часть предложения представлена на удалении до 30 км от МКАД (92%): 25% лотов – в зоне до 10 км от МКАД, 27% – в зоне 10–20 км от МКАД и 40% – в зоне 20–30 км от МКАД.

Динамика объема предложения на первичном загородном элитном рынке, шт.



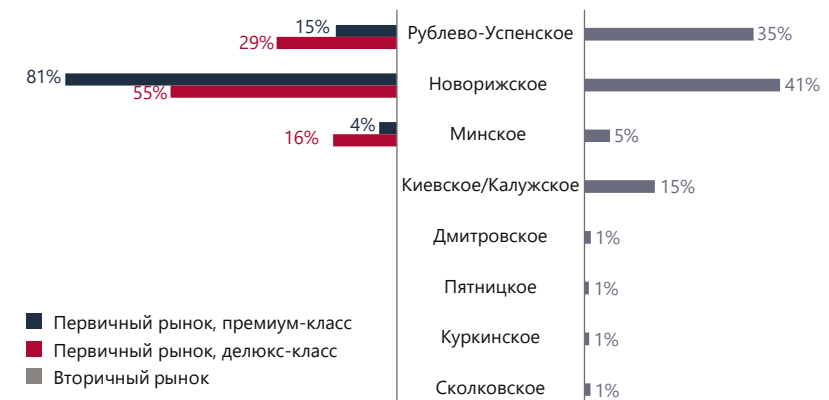
Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по форматам



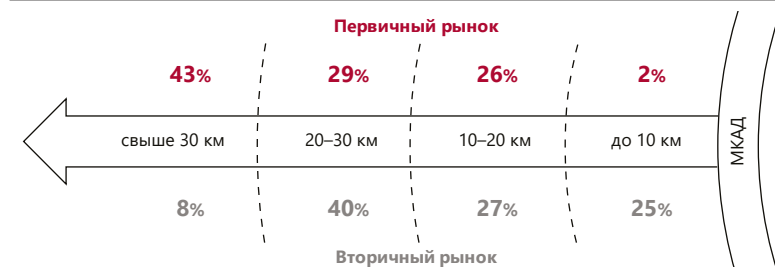
Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по направлениям, %



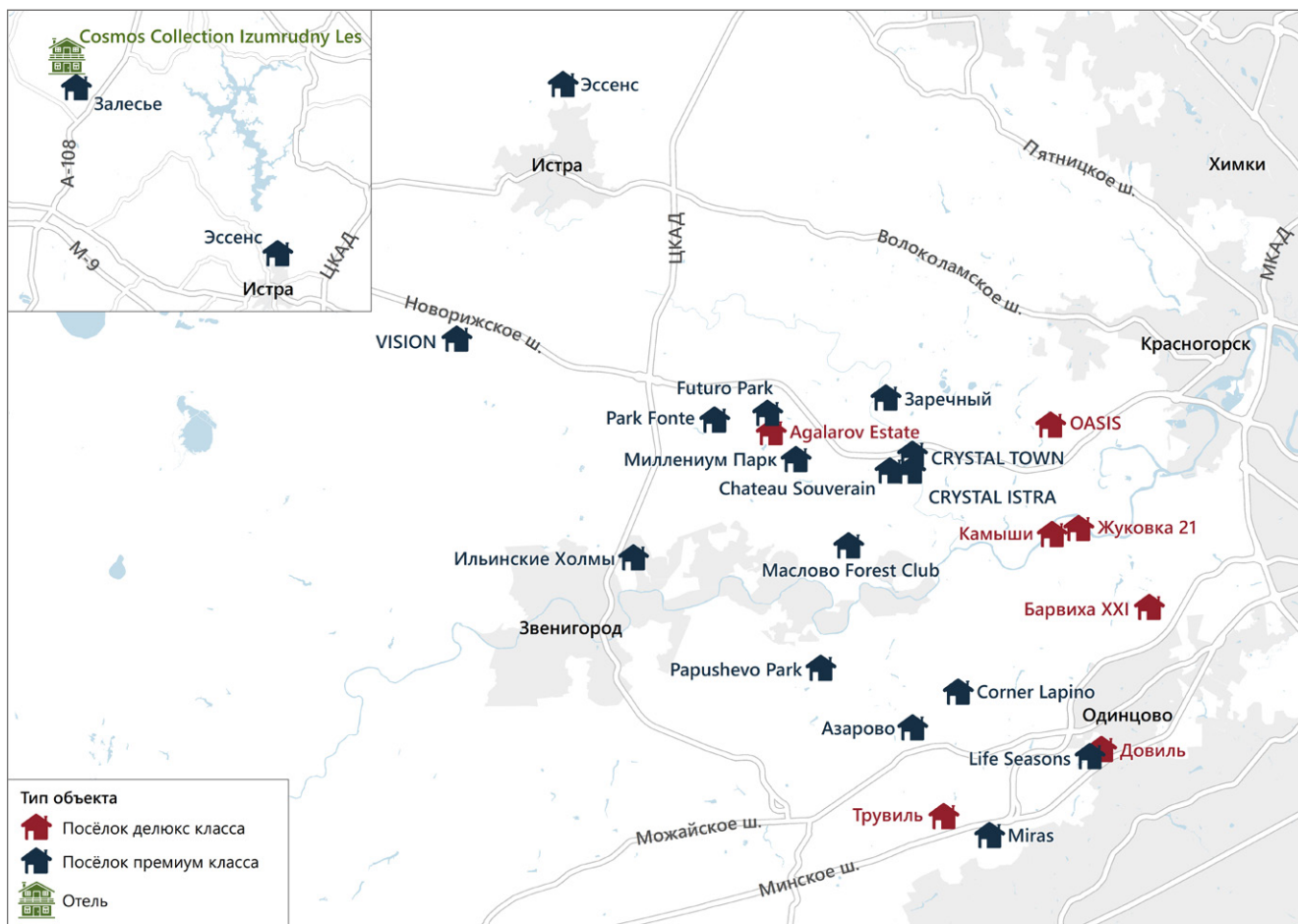
Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по расстоянию от МКАД



Источник: NF Group Research, 2024

Элитные поселки с предложениями от застройщиков



Источник: NF Group Research, 2024

Новые проекты/очереди, I пол. 2024 г.

Название	Направление	Класс	Тип лота	Число лотов	Девелопер
«Заречный»	Новорижское	Премиум	Коттеджи	6	Savva Eco Development
Life Seasons	Минское	Премиум	Коттеджи	16	«РТЗ»
Новые очереди					
«Маслово Forest Club», 4 оч.	Рублево-Успенское	Премиум	Коттеджи	33	«Галс-Девелопмент»
Corner Lapino, 2-3 оч.	Рублево-Успенское	Премиум	Коттеджи	19	My Corner by Unistroy
CRYSTAL TOWN в CRYSTAL ISTRA	Новорижское	Премиум	Таунхаусы	37	«Диамансервис»

Источник: NF Group Research, 2024

Коттеджи и таунхаусы от застройщиков в основном предлагаются без отделки. При этом за год доля объектов с отделкой на первичном рынке увеличилась с 13 до 21% за счет выхода на рынок в 2023 г. нового предложе-

ния с отделкой в проекте «Залесье». В целом с 2022 г. на рынок вышло пять 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% общего количества выставленных на продажу домовладений.

Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам I пол. 2024 г. составил 133 шт. на первичном рынке (-13% за год), 74% составляет предложение коттеджей класса премиум. На вторичном рынке предлагалось 1 308 коттеджей (-11% за год). Средняя площадь коттеджей, предлагаемых на первичном рынке, составила 451 кв. м (+1% за год) для класса премиум и 1 479 кв. м для класса делюкс (+10% за год), на вторичном рынке – 835 кв. м (+4% за год).

Средний бюджет предложения коттеджей на первичном рынке на конец I пол. 2024 г. составил 128 млн руб. (+60% за год) в классе премиум и 1 217 млн руб. (+40% 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 ростом цен.

Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составил 451 млн руб., что на 17% 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 – 44% лотов, на вторичном рынке преобладает Новорижское направление – 39%.

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 – 143 млн руб. (+100% за год), в делюкс-классе на Рублево-Успенском направлении – 1 490 млн руб. (+52% за год).

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Сколковском направлении – 1 069 млн руб. Следом идет Рублево-Успенское направление – 731 млн руб., на Новорижском направлении – 333 млн руб.

Структура предложения коттеджей по направлениям, %



Источник: NF Group Research, 2024

Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб.



Источник: NF Group Research, 2024



По итогам I пол. 2024 г. основную долю предложения коттеджей на первичном рынке составляли лоты площадью до 400 кв. м с бюджетом от 50 до 200 млн руб. (40%) и лоты площадью 1,5–3,0 тыс. кв. м с бюджетом более 300 млн руб. (14%). Также чуть более 10% первичного предложения формируют лоты площадью 400–700 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. (25% лотов).

Структура первичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн руб.					
		До 50	50–100	100–200	200–300	Более 300	ИТОГО
Площадь, кв. м	До 400	1,5%	24,8%	15,0%	0,0%	0,0%	41,3%
	400–700	0,0%	6,8%	8,3%	3,0%	10,5%	28,6%
	700–1 000	0,0%	2,2%	1,5%	1,5%	5,3%	10,5%
	1 000–1 500	0,0%	0,8%	0,8%	1,5%	2,2%	5,3%
	1 500–3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,5%	13,5%
	Более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,8%
	ИТОГО	1,5%	34,6%	25,6%	6,0%	32,3%	100,0%

Источник: NF Group Research, 2024

Структура вторичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн руб.				
		50–100	100–200	200–300	Более 300	ИТОГО
Площадь, кв. м	До 400	10,5%	5,0%	1,3%	0,5%	17,3%
	400–700	9,5%	15,1%	5,8%	6,1%	36,5%
	700–1 000	1,6%	5,1%	3,4%	9,5%	19,6%
	1 000–1 500	0,3%	2,1%	2,4%	9,7%	14,5%
	1 500–3 000	0,0%	0,5%	0,5%	9,3%	10,3%
	Более 3 000	0,0%	0,0%	0,1%	1,7%	1,8%
	ИТОГО	21,9%	27,8%	13,5%	36,8%	100%

Источник: NF Group Research, 2024



КП «Сосновый бор»

Таунхаусы

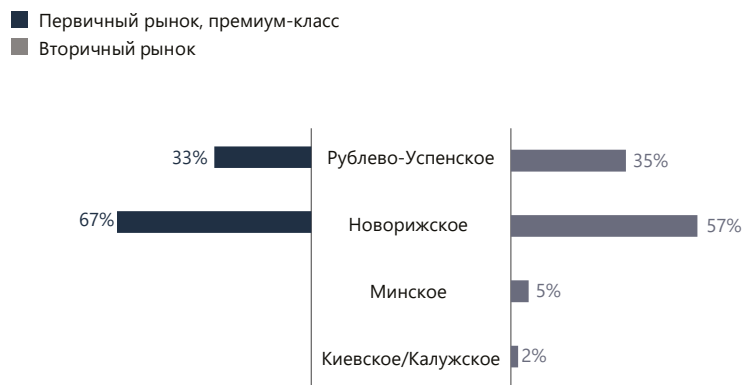
По итогам I пол. 2024 г. на первичном рынке таунхаусы были представлены в четырех поселках премиум-класса, суммарно предлагалось 72 лота. За год объем предложения снизился на 9%. Средняя площадь таунхауса составила 482 кв. м (+23% за год), а средний бюджет за год увеличился на 38% – до 73 млн руб. Изменения связаны с выходом первого за последние несколько лет проекта с таунхаусами – очередью таунхаусов CRYSTAL TOWN в проекте CRYSTAL ISTRА, а также постепенным вымыванием предложения из экспозиции.

На вторичном рынке элитной загородной недвижимости было представлено 92 таунхауса, что ниже уровня аналогичного периода прошлого года на 5%. Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке по итогам I пол. 2024 г. составляла 359 кв. м (–9% за год), средний бюджет – 94 млн руб. (+5% за год).

Объем предложения таунхаусов от застройщиков примерно поровну распределен между Новорижским (67%) и Рублево-Успенским (33%) направлениями. Наиболее дорогие таунхаусы предлагались на Новорижском шоссе – в среднем 74 млн руб. за лот, на Рублево-Успенском направлении средний бюджет предложения составил 71 млн руб.

Более половины таунхаусов от собственников предлагались на Новорижском направлении (57%). Средний бюджет предложения здесь составил 92 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонировалось 35% вторичных лотов, средний бюджет – 98 млн руб. Также единичные дорогие лоты предлагались на Минском, Киевском/Калужском и Пятницком направлениях со средним бюджетом 97, 65 и 117 млн руб. соответственно.

Структура предложения таунхаусов по направлениям, %



Источник: NF Group Research, 2024

Средний бюджет предложения таунхаусов по направлениям, млн руб.



Источник: NF Group Research, 2024



Земельные участки

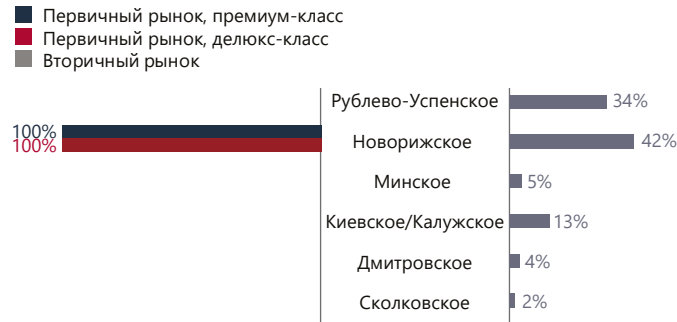
По итогам I пол. 2024 г. на первичном рынке экспонировался 291 земельный участок, 92% лотов предлагалось в проектах класса премиум. За год количество лотов снизилось на треть (-36%) в основном за счет продажи участков в новых проектах / новых очередях, вышедших в 2022 г.

Средняя цена 1 сотки в проектах класса премиум за год увеличилась на 20% – до 3,6 млн руб. за счет изменения структуры предложения и удорожания лотов, а в классе делюкс – на 15% до 6,6 млн руб. за счет валютных колебаний и пополнения предложения. При этом средний размер лота составил 15,8 сотки (-2% за год) в классе премиум и 45,2 сотки (-23% за год) в классе делюкс.

На вторичном рынке объем предложения земельных участков за год сократился на четверть (-27%) и составил 210 лотов. Средняя цена 1 сотки выросла на 21% – до 4,3 млн руб. На вторичном рынке традиционно экспонируются более крупные участки, нежели на первичном. Средняя площадь участка по итогам I пол. 2024 г. составила 51 сотку (-20% за год).

На первичном рынке по итогам I пол. 2024 г. в проектах класса премиум в основном предлагались небольшие участки: 83% предложения – это лоты площадью до 20 соток, при этом половине 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: 77% предложения участков составили лоты площадью более 20 соток. Больше всего участков предлагалось в диапазонах от 20 до 30 соток (24%) и от 30 до 50 соток (23%).

На первичном рынке в конце I пол. 2024 г. всё предложение земель-

ных участков было представлено на Новорижском направлении.

Основными направлениями по объему предложения участков на вторичном рынке были Новорижское (42%) и Рублево-Успенское (34%) со средней ценой 1 сотки соответственно 4,5 и 5,2 млн руб.

Структура предложения участков по площади, %



Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

Рост объема предложения и расширение его разнообразия в 2022–2023 гг. позволили увеличить продажи на первичном рынке относительно прошлого года. В итоге за первые шесть месяцев 2024 г. на первичном загородном элитном рынке было реализовано порядка 160 лотов, что в 1,5 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. На конец июня 2024 г. объем сделок на первичном рынке загородной элитной недвижимости составил 62% от объема сделок за весь 2023 г.

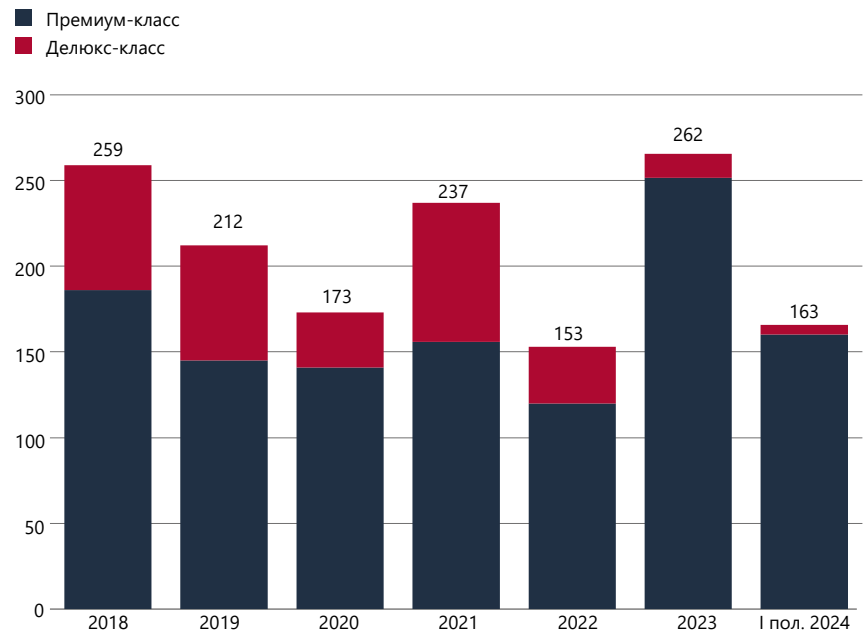
Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты «Маслово Forest Club», Corner Lapino, Papushevo Park, «Залесье»; в сегменте таунхаусов – CRYSTAL TOWN, Futuro Park; в сегменте участков без подряда – проекты Millenium Park, VISION и CRYSTAL ISTRА.

Более половины сделок на первичном рынке пришлось на формат земельных участков – 56 % общего объема спроса. На коттеджи и таунхаусы пришлось 34 и 10% сделок соответственно.

Среди земельных участков на первичном рынке в I пол. 2024 г. наибольшим спросом пользовались лоты площадью до 20 соток (73%): 42% сделок с участками до 15 соток, 31% – с участками 15–20 соток. Средняя стоимость сотки проданного участка составила 3,7 млн рублей, это на 20% выше показателя I пол. 2023 г.

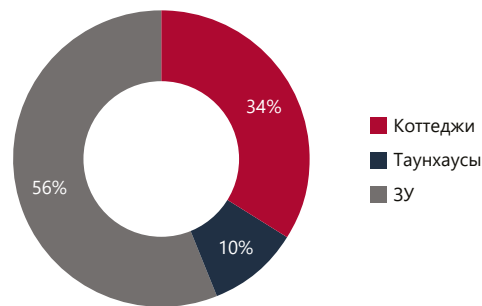
Средняя площадь проданного коттеджа составила 400 кв. м со средним бюджетом 158 млн руб. (–2% за год). При этом средняя площадь проданного таунхауса была на уровне 318 кв. м со средним бюджетом сделки 65 млн руб. (+10%).

Динамика количества сделок на первичном рынке, шт.



Источник: NF Group Research, 2024

Структура сделок на первичном рынке по форматам, %



Источник: NF Group Research, 2024

Лидеры продаж, I пол. 2024 г.



КП Millenium Park



КП Vision



КП «Маслово Forest Club»





КП CRYSTAL TOWN

Эксклюзивные предложения NF Group




Дом в КП «Успенский лес»


 Рублево-Успенское шоссе, 22 км от МКАД

 3 175 кв. м

 137 соток


 7 спален

 С мебелью


 18 000 000 \$




Дом в КП «Усово 8»

 Рублево-Успенское шоссе, 10 км от МКАД

 520 кв. м

 4 спальни


 8 соток

 С мебелью


 325 000 000 руб.




Дом в КП «Гринфилд»


 Новорижское шоссе, 25 км от МКАД

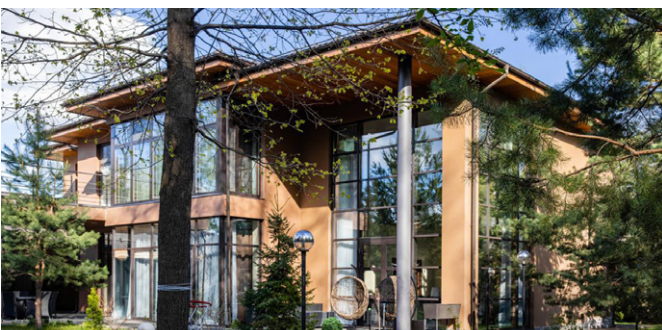
 423 кв. м

 4 спальни


 20 соток

 С мебелью


 246 000 000 руб.



Дом в КП «Антоновка»


 Киевское шоссе, 7 км от МКАД

 900 кв. м

 5 спален


 24 сотки


 С отделкой


 193 000 000 руб.




Дом в КП «Никольская слобода»


 Новорижское шоссе, 9 км от МКАД

 2 000 кв. м

 7 спален

 41 сотка

 С мебелью

 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

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 Алексева

Директор департамента

загородной недвижимости

TA@nfgroup.ru

