

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

III квартал 2024 г.





Татьяна Алексеева

Директор департамента загородной недвижимости NF Group

«Рынок сохраняет высокую активность: мы продолжаем фиксировать значительный спрос и наличие сделок практически во всех проектах первичного рынка — как в премиум-классе, так и в сегменте делюкс, включая предложения от новых игроков. Несмотря на запуск новых проектов в традиционных загородных локациях, дефицит первичного предложения сохраняется. После краткосрочного роста в 2022–2023 гг. количество лотов на рынке сокращается уже пять кварталов подряд. Одновременно с этим мы наблюдаем «расширение» границ и пополнение рынка новыми форматами за счет активного развития новых масштабных проектов «курортного» загородного жилья. Внешние факторы, обуславливающие ограничения на выезды за границу и движение капиталов, сохраняются, что поддерживает спрос на качественную недвижимость внутри страны на высоком уровне».

Основные выводы

- > Объем предложения на первичном загородном рынке снизился на 25% относительно III кв. 2023 г., на вторичном рынке снижение составило 15% за год.
- > В 2024 г. анонсировали 3 новых курортных загородных проекта: OZERNA Resort & Villas, Ziggurat Country Club, PORT EMM ZAVIDOVO.
- > Средняя стоимость лотов выросла по всем форматам и на первичном, и на вторичном рынках, как за счет прямого роста цен, так и вследствие вымывания более доступного предложения, а также выхода на рынок более дорогих лотов.

Предложение

В течение 2024 г. мы наблюдали возросшую активность в сегменте курортной загородной недвижимости: с начала года на рынке было заявлено сразу три новых масштабных проекта формата «курортных дач» от профессиональных застройщиков:

- > OZERNA Resort & Villas от Villagio Estate на Озернинском водохранилище (более 250 домовладений на территории 64 га, а также отель со СПА и различные объекты инфраструктуры для спорта и отдыха)
- > Ziggurat Country Club от Ziggurat на реке Руза (300 домовладений

на территории 60 га, а также два отеля, медицинский центр и разнообразная инфраструктура, включая горнолыжный спуск)

- > PORT EMM ZAVIDOVO на Волге в Тверской области от Samolet Select (более 1 тыс. домовладений на территории 156 га, а также бутик-отель и различная инфраструктура).

По итогам III кв. 2024 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось 2 036 лотов (-16% за год), в том числе 457 лотов на первичном рынке (22%) и 1 579 лотов на вторичном (78%).

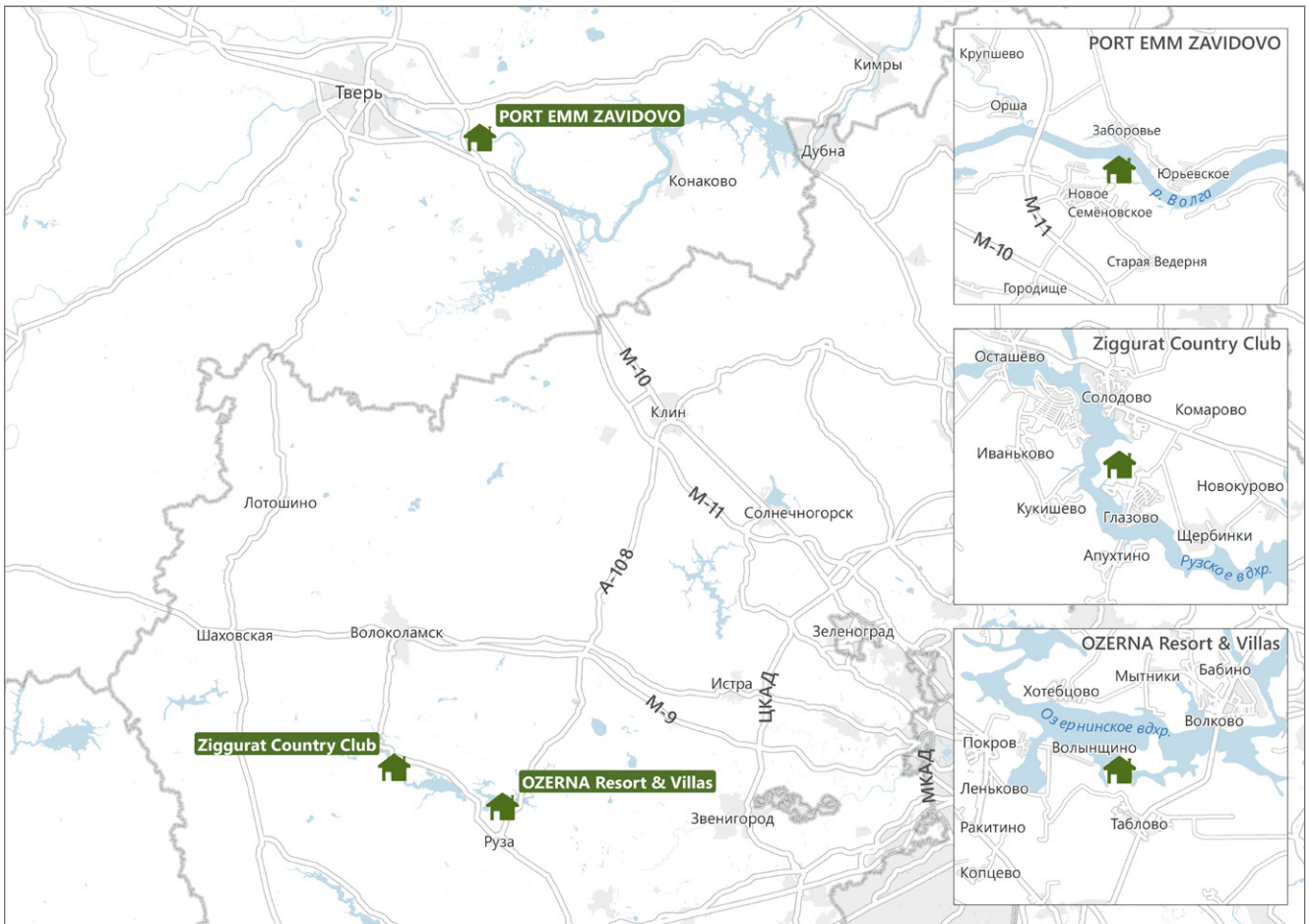
Основные показатели

| Предложение | Первичный рынок | | | | Вторичный рынок | |
|--|-----------------|-------------------|----------|-------------------|-----------------|-------------------|
| | Премиум | | Делюкс | | Значение | Изменение за год* |
| | Значение | Изменение за год* | Значение | Изменение за год* | | |
| Общий объем предложения, шт. | 381 | -24% | 76 | -29% | 1 579 | -15% |
| Коттеджи | | | | | | |
| Объем предложения, шт. | 82 | 2% | 32 | -18% | 1 283 | -11% |
| Средняя стоимость домовладения, млн руб. | 145 | 67% | 1 110 | -5% | 503 | 10% |
| Средняя площадь коттеджа, кв. м | 464 | 1% | 1 363 | -3% | 845 | 3% |
| Таунхаусы | | | | | | |
| Объем предложения, шт. | 72 | 38% | 0 | - | 87 | -12% |
| Средняя стоимость домовладения, млн руб. | 93 | 46% | 0 | - | 99 | 6% |
| Средняя площадь таунхауса, кв. м | 485 | 2% | 0 | - | 361 | -6% |
| Земельные участки | | | | | | |
| Объем предложения, шт. | 227 | -38% | 44 | -35% | 209 | -33% |
| Средняя цена сотки, млн руб. | 3,7 | 16% | 6,5 | -2% | 5,5 | 41% |
| Средняя площадь участка, сотки | 15,9 | -2% | 51,9 | 0% | 50,9 | -20% |

*По сравнению с III кв. 2023 г.

Источник: NF Group Research, 2024

Новые курортные поселки

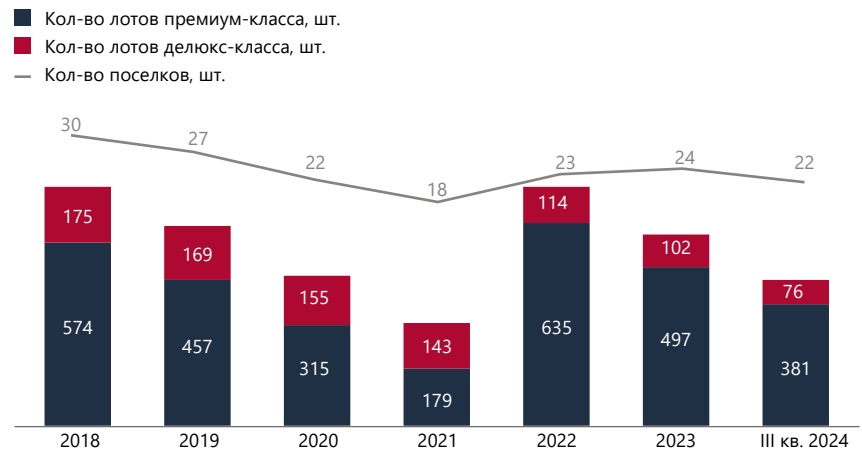


Источник: NF Group Research, 2024

Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 798 млрд руб. (-5% за год), из которых 83 млрд руб. приходилось на первичный рынок (-18% за год), а 715 млрд руб. – на вторичный (-4% за год). При этом более половины (61%) суммарной стоимости предложения первичного рынка пришлось на предложение класса делюкс, хотя доля самих лотов в общем объеме предложения загородной элитной недвижимости составляет всего 17%.

На первичном рынке в III кв. 2024 г. предлагались коттеджи, таунхаусы и участки в 22 коттеджных поселках, относящихся к элитному классу: среди них 15 поселков премиум-класса и 7 поселков делюкс-класса.

Динамика объема предложения на первичном загородном элитном рынке, шт.



Источник: NF Group Research, 2024

Объем предложения первичного рынка снизился на четверть по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. и составил 457 лотов. Предложение класса премиум составляет 83% 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 15% – до 1 579 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 (86%). В долларах предлагается только 14% лотов (все относятся к классу дельюкс). На вторичном рынке 69% лотов экспонируется в рублях и 31% – в иностранной валюте (29% в долларах и 2% в евро).

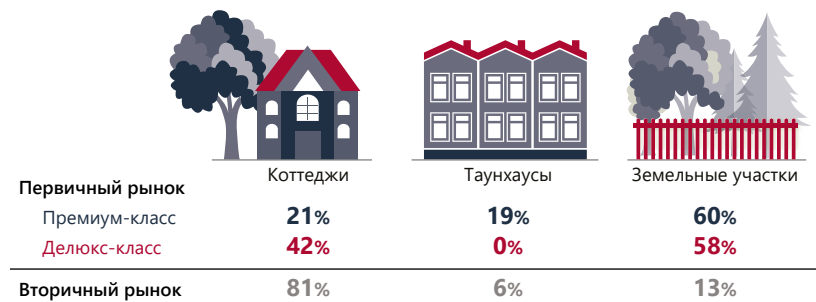
Лидирующую позицию по объему предложения на первичном рынке удерживает Новорижское шоссе с долей 78% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе – 18% лотов.

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 (76%): 34% лотов в зоне 20–30 км от МКАД и 42% – в зоне свыше 30 км от МКАД.

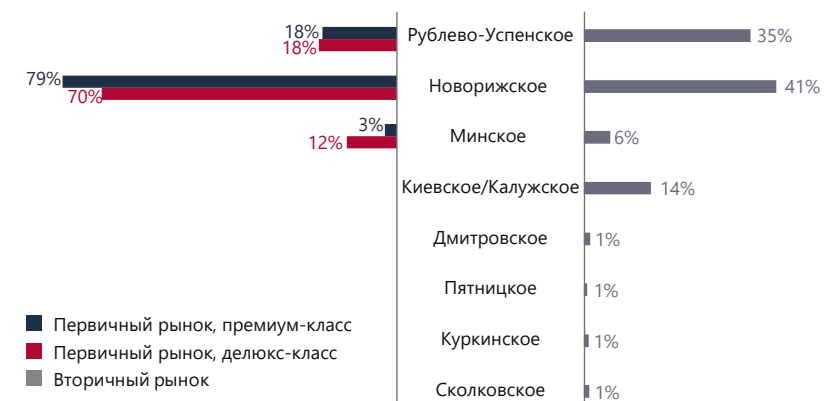
На вторичном рынке большая часть предложения представлена на удалении до 30 км от МКАД (92%): 25% лотов – в зоне до 10 км от МКАД, 27% – в зоне 10–20 км от МКАД и 40% – в зоне 20–30 км от МКАД.

Структура предложения по форматам



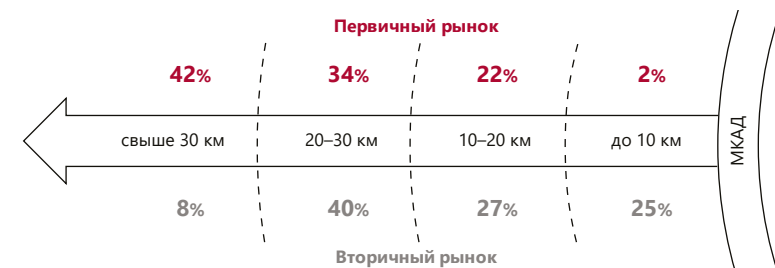
Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по направлениям, %



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по расстоянию от МКАД



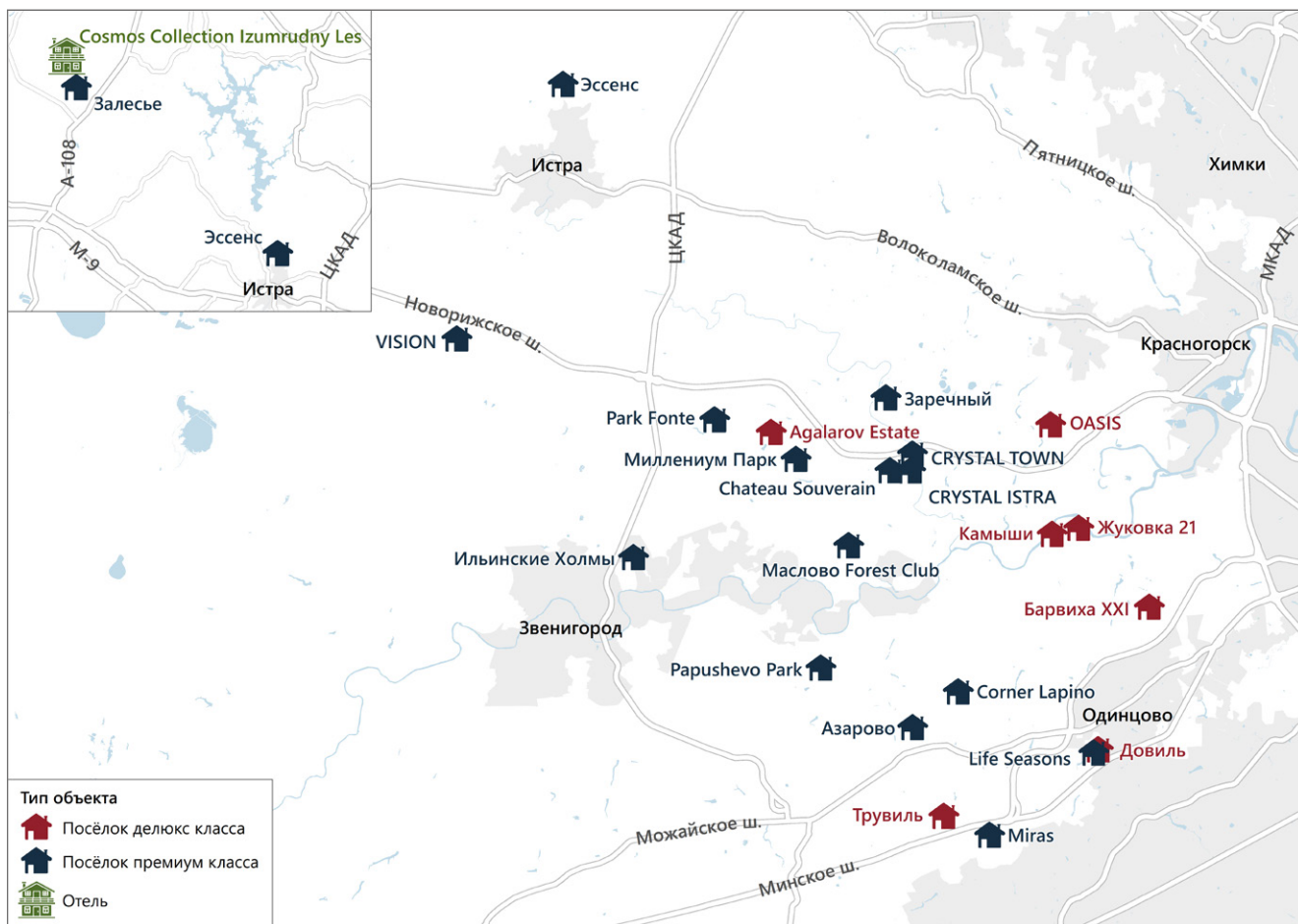
Источник: NF Group Research, 2024

Коттеджи и таунхаусы от застройщиков в основном предлагаются без отделки. Тем не менее четверть лотов (26%) в конце сентября 2024 г. предлагалась с отделкой: доля объектов с отделкой за год увеличилась на 10 п.п. за счет выхода на рынок в 2023 г. ново-

го предложения с отделкой в проекте «Залесье».

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

Элитные поселки с предложениями от застройщиков



Источник: NF Group Research, 2024

Новые проекты/очереди, I–III кв. 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

Объем предложения коттеджей по итогам III кв. 2024 г. составил 114 шт. на первичном рынке (-4% за год), почти три четверти объема (72%) составляет предложение коттеджей класса премиум. На вторичном рынке предлагалось 1 283 коттеджа (-11% за год). Средняя площадь коттеджей, предлагаемых на первичном рынке, составила 464 кв. м (+1% за год) для класса премиум и 1 363 кв. м для класса делюкс (-3% за год), на вторичном рынке – 845 кв. м (+3% за год).

Средний бюджет предложения коттеджей на первичном рынке на конец III кв. 2024 г. составил 145 млн руб. (+67% за год) в классе премиум и 1 110 млн руб. (-5% за год) в классе делюкс. Увеличение стоимости в классе премиум преимущественно связано с увеличением цен и изменением структуры предложения (вымыванием более ликвидных лотов с меньшими бюджетами и выходом более дорогих лотов), в классе делюкс – с вымыванием дорогостоящих лотов и понижением курса доллара.

Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составил 503 млн руб., что на 10% выше, чем год назад. Увеличение обусловлено ростом цен и выходом более дорого предложения.

Половина предложения коттеджей на первичном рынке сосредоточена на Рублево-Успенском направлении, на вторичном рынке преобладает Новорижское направление с долей 40%.

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 – 174 млн руб. (+143% за год) за счет выхода дорогостоящего предложения, в делюкс-классе на Рублево-Успенском направлении – 1 449 млн руб. (+3% за год).

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском направлении – 860 млн руб. Следом идет Сколковское направление – 796 млн руб., за ними следует Новорижское направление – 356 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



КП Agalarov Estate

По итогам III 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%), следом шли лоты площадью 400–700 кв. м в бюджете 100–200 млн руб. (14%) и лоты площадью 1,5–3,0 тыс. кв. м с бюджетом более 300 млн руб. (12%), последнее за счет предложения класса делюкс. Также чуть более 11% первичного предложения формируют лоты площадью 400–700 кв. м с максимальными бюджетами за счет предложения коттеджей делюкс-класса и предложения в поселке «Залесье».

На вторичном рынке большая часть предложения была представлена коттеджами площадью 400–700 кв. м с бюджетом 50–200 млн руб. (23% лотов).

Структура первичного предложения по площади и бюджету

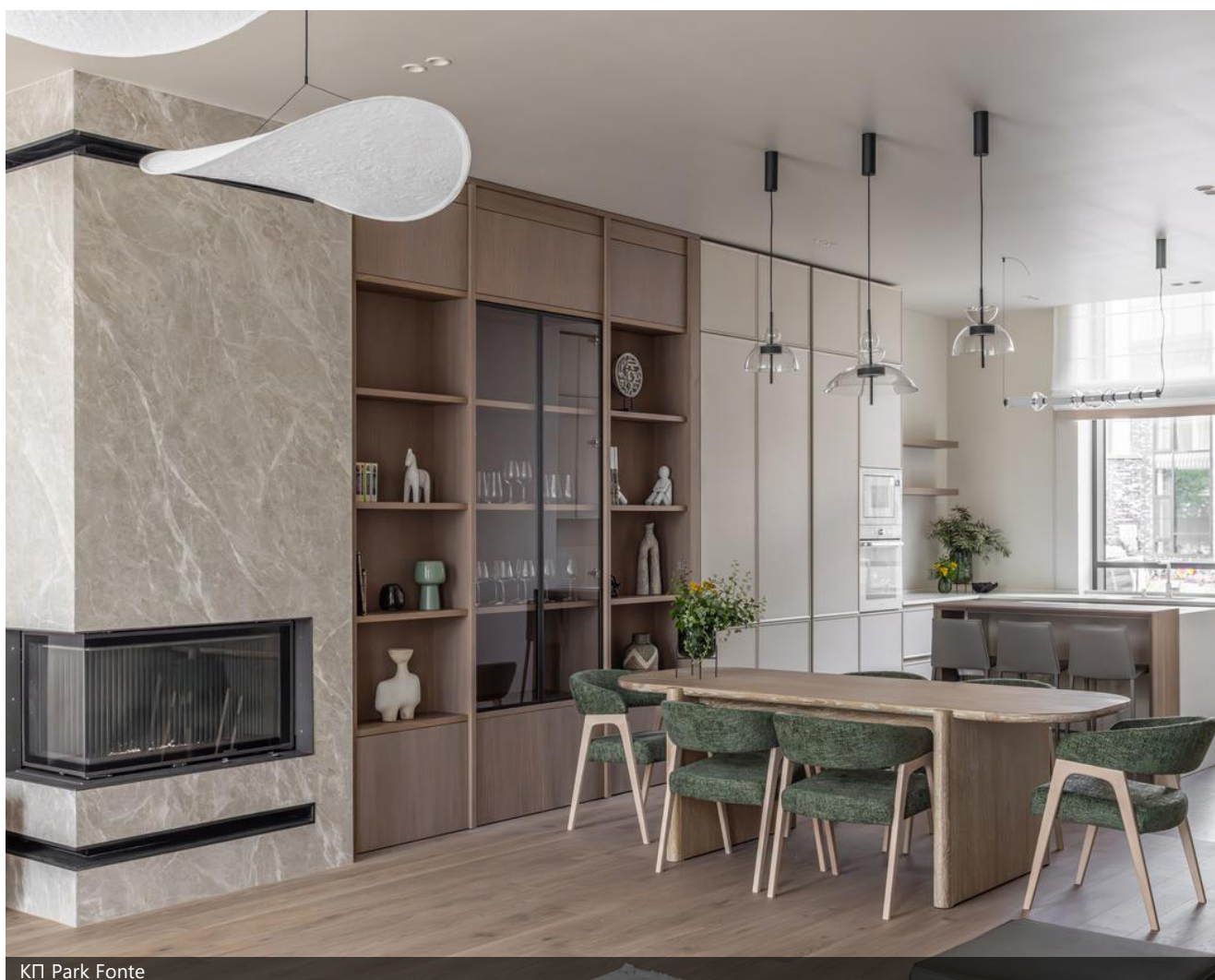
| | | Бюджет, млн руб. | | | | ИТОГО |
|----------------|-------------|------------------|---------|---------|-----------|--------|
| | | 50–100 | 100–200 | 200–300 | Более 300 | |
| Площадь, кв. м | До 400 | 26,3% | 10,5% | 0,0% | 0,0% | 36,8% |
| | 400–700 | 3,5% | 14,0% | 4,4% | 11,4% | 33,3% |
| | 700–1 000 | 0,0% | 1,8% | 1,7% | 7,0% | 10,5% |
| | 1 000–1 500 | 0,9% | 0,9% | 1,8% | 3,5% | 7,1% |
| | 1 500–3 000 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 12,3% | 12,3% |
| | Более 3 000 | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | ИТОГО | 30,7% | 27,2% | 7,9% | 34,2% | 100,0% |

Источник: NF Group Research, 2024

Структура вторичного предложения по площади и бюджету

| | | Бюджет, млн руб. | | | | ИТОГО |
|----------------|-------------|------------------|---------|---------|-----------|-------|
| | | 50–100 | 100–200 | 200–300 | Более 300 | |
| Площадь, кв. м | До 400 | 9,2% | 6,2% | 1,3% | 0,9% | 17,6% |
| | 400–700 | 8,1% | 14,6% | 6,0% | 7,0% | 35,7% |
| | 700–1 000 | 1,4% | 5,3% | 3,2% | 9,6% | 19,5% |
| | 1 000–1 500 | 0,4% | 2,1% | 2,1% | 10,4% | 15,0% |
| | 1 500–3 000 | 0,1% | 0,6% | 0,5% | 9,0% | 10,2% |
| | Более 3 000 | 0,0% | 0,0% | 0,1% | 1,9% | 2,0% |
| | ИТОГО | 19,2% | 28,8% | 13,2% | 38,8% | 100% |

Источник: NF Group Research, 2024



Таунхаусы

По итогам III кв. 2024 г. на первичном рынке таунхаусы были представлены в трех поселках премиум-класса, суммарно предлагалось 72 лота. За год объем предложения увеличился на 38%. Средняя площадь таунхауса составила 485 кв. м (+2% за год), а средний бюджет за год увеличился на 46% – до 93 млн руб. Изменения связаны с выходом первого за последние несколько лет проекта с таунхаусами – очередью таунхаусов CRYSTAL TOWN в проекте CRYSTAL ISTRА, а также появлением отделки у части лотов. В III кв. 2024 г. завершились первичные продажи в поселке Futuro Park.

На вторичном рынке элитной загородной недвижимости было представлено 87 таунхаусов, что ниже уровня аналогичного периода прошлого года на 12%. Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке по итогам III кв. 2024 г. составляла 361 кв. м (-6% за год), средний бюджет – 99 млн руб. (+6% за год).

По объему предложения таунхаусов от застройщиков доминирует Новорижское направление с долей 67%, треть предложения, 33% приходится на Рублево-Успенское направление. Наиболее дорогие таунхаусы предлагались на Рублево-Успенском шоссе – в среднем 130 млн руб. за лот, на Новорижском направлении средний бюджет предложения составил 75 млн руб.

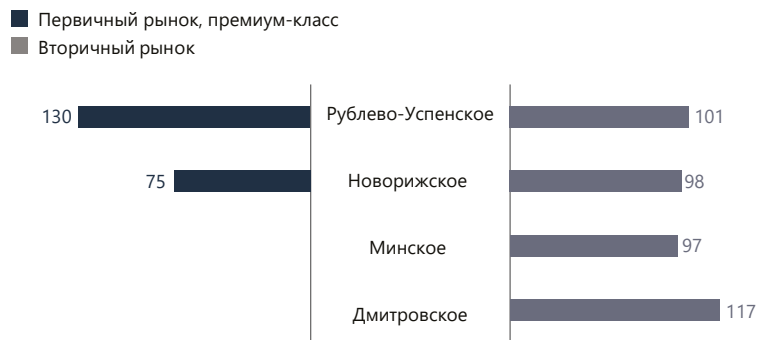
Более половины таунхаусов от собственников предлагались на Новорижском направлении (57%). Средний бюджет предложения здесь составил 98 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонировалось 36% вторичных лотов, средний бюджет – 101 млн руб. Также единичные дорогие лоты предлагались на Минском и Пятницком направлениях со средним бюджетом 97 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

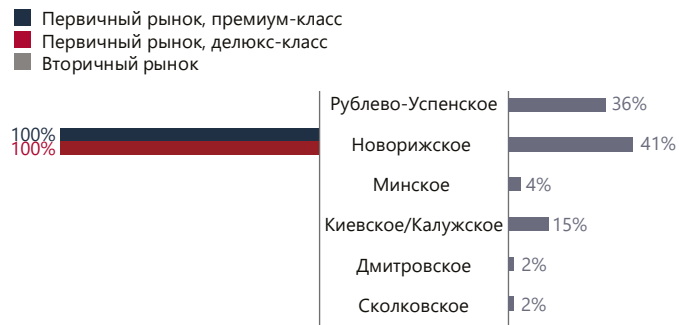
По итогам III кв. 2024 г. на первичном рынке экспонировался 271 земельный участок, 84% лотов предлагалось в проектах класса премиум. За год количество лотов снизилось на треть (-38%), в основном за счет продажи участков в новых проектах / новых очередях, вышедших в 2022 г.

Средняя цена 1 сотки в проектах класса премиум за год увеличилась на 16% – до 3,7 млн руб. за счет удорожания лотов, а в классе делюкс – снизилась на 2% до 6,5 млн руб. за счет валютных колебаний. При этом средний размер лота составил 15,9 сотки (-2% за год) в классе премиум и 51,9 сотки (без изменений) в классе делюкс.

На вторичном рынке объем предложения земельных участков за год сократился на треть (-33%) и составил 209 лотов. Средняя цена 1 сотки выросла на 41% – до 5,5 млн руб., что было вызвано выходом на рынок более дорогого предложения, в том числе лотов на Рублево-Успенском направлении, а также повышением цен. На вторичном рынке традиционно экспонируются более крупные участки, нежели на первичном. Средняя площадь участка по итогам III кв. 2024 г. составила 51 сотку (-20% за год).

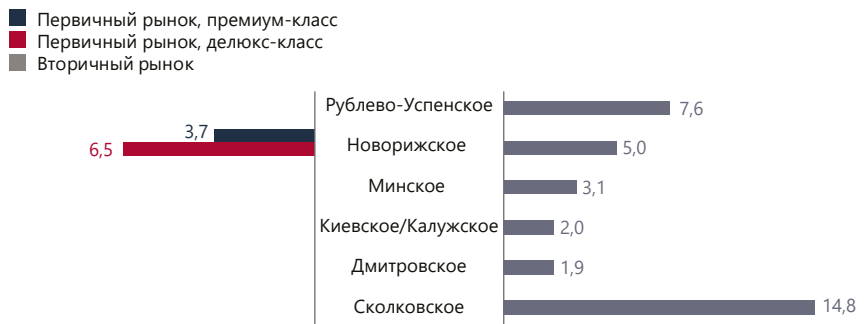
На первичном рынке по итогам III кв. 2024 г. в проектах класса премиум в основном предлагались небольшие участки: 84% предложения – это лоты площадью до 20 соток, при этом половину всего предложения составили участки

Структура предложения участков по направлениям, %



Источник: NF Group Research, 2024

Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.



Источник: NF Group Research, 2024

площадью менее 15 соток. В проектах класса делюкс предлагаются участки площадью 30 соток и более.

На вторичном рынке в основном экспонировались участки большой площади: 78% 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%).

С начала II кв. 2024 г. на первичном рынке всё предложение земельных участков сосредоточено на Новорижском направлении.

Основными направлениями по объему предложения участков на вторичном рынке были Новорижское (41%) и Рублево-Успенское (36%) со средней ценой 1 сотки соответственно 5,0 и 7,6 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 девять месяцев 2024 г. на первичном загородном элитном рынке было реализовано около 250 лотов, что в 1,3 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. На конец сентября 2024 г. объем сделок на первичном рынке загородной элитной недвижимости составил 95% от общего количества сделок за весь 2023 г.

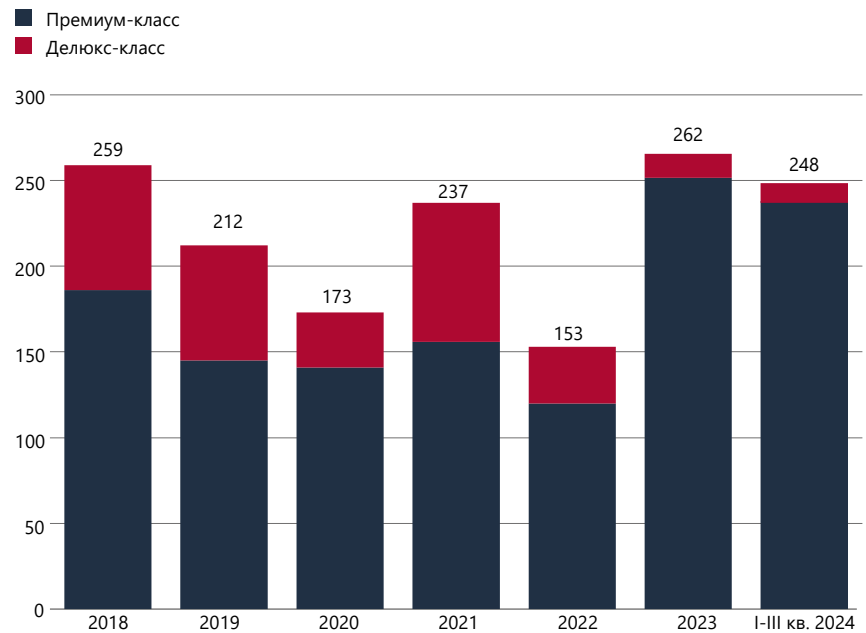
Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты «Маслово Forest Club», Corner Lapino, Papushevo Park, «Залесье»; в сегменте таунхаусов – CRYSTAL TOWN, Futuro Park; в сегменте участков без подряда – проекты VISION, Millenium Park, и CRYSTAL ISTRA.

Более половины сделок на первичном рынке пришлось на формат земельных участков – 59 % общего объема спроса. На коттеджи и таунхаусы пришлось 33 и 8% сделок соответственно.

Среди земельных участков на первичном рынке в I–III кв. 2024 г. наибольшим спросом пользовались лоты площадью до 20 соток (74%): 43% сделок с участками до 15 соток, 31% – с участками 15–20 соток. Средняя стоимость сотки проданного участка составила 4,0 млн рублей, это на 26% выше показателя девяти месяцев 2023 г.

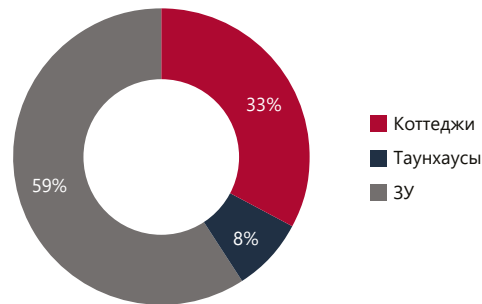
Средняя площадь проданного коттеджа составила 505 кв. м со средним бюджетом 134 млн руб. (+5% за год). При этом средняя площадь проданного таунхауса была на уровне 325 кв. м со средним бюджетом сделки 65 млн руб. (+22%).

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–III кв. 2024 г.



КП VISION



КП Millenium Park



КП «Маслово Forest Club»



КП CRYSTAL TOWN

Эксклюзивные предложения NF Group



Дом в КП «Жуковка 21»

- Рублево-Успенское шоссе, 8 км от МКАД
- 1 250 кв. м
- 5 спален
- 50 соток
- С мебелью
- 14 850 000 \$**



Дом в КП Park Fonte

- Новорижское шоссе, 23 км от МКАД
- 260 кв. м
- 4 спальни
- 3 сотки
- С мебелью
- 125 000 000 руб.**



Дом в КП «Мэдисон Парк»

- Новорижское шоссе, 24 км от МКАД
- 430 кв. м
- 5 спален
- 20 соток
- С мебелью
- 179 000 000 руб.**



Дом в КП «Николино»

- 2-е Успенское шоссе, 25 км от МКАД
- 950 кв. м
- 5 спален
- 15 соток
- С мебелью
- 10 900 000 \$**



Дом в КП «Николина гора РАПС»

- Рублево-Успенское шоссе, 23 км от МКАД
- 822 кв. м
- 6 спален
- 15 соток
- С мебелью
- 165 000 000 руб.**



Дом в КП «Лесной Пейзаж»

- Калужское шоссе, 32 км от МКАД
- 330 кв. м
- 5 спален
- 17 соток
- С мебелью
- 90 000 000 руб.**



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

