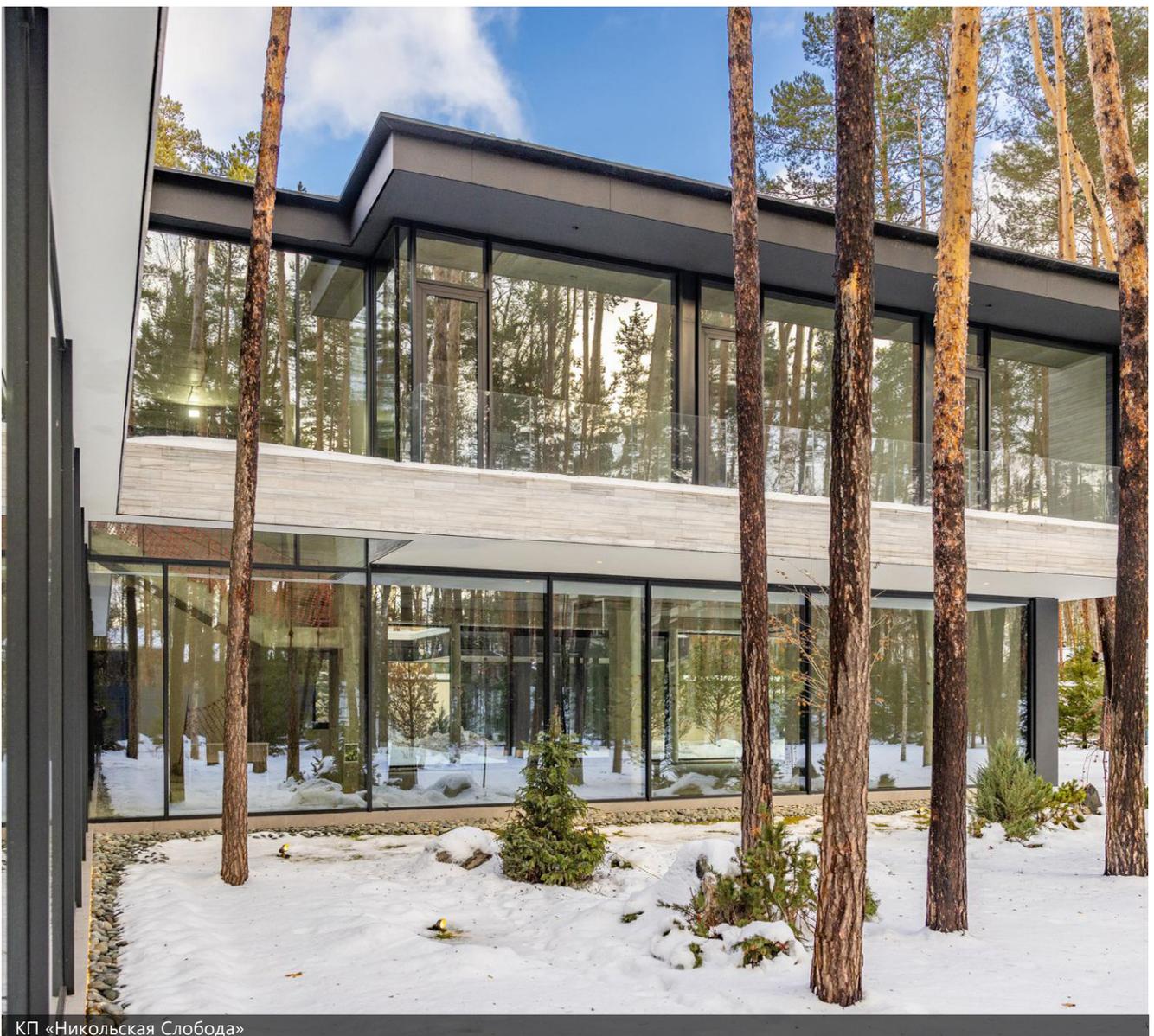


РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

2024 г.





Татьяна Алексеева
Директор департамента
загородной недвижимости
NF Group

«2024 год был успешным для рынка элитной загородной недвижимости. Мы зафиксировали рекордный спрос на первичном рынке за последние семь лет. При этом темпы выхода на рынок новых элитных проектов снижаются второй год подряд, что в условиях активного спроса приводит к сокращению объема предложения, которое мы фиксируем на протяжении шести кварталов. В то же время прошедший год был плодотворным для ниши курортных проектов: было анонсировано три новых проекта в Московской и Тверской областях. В 2025 году мы ожидаем выход на рынок новых элитных загородных проектов».

Основные выводы

- > Объем предложения на первичном загородном рынке снизился на 36% относительно IV кв. 2023 г., на вторичном рынке снижение составило 7% за год.
- > Средняя стоимость лотов выросла по всем форматам и на первичном, и на вторичном рынке, преимущественно за счет прямого роста цен, вымывания более доступного предложения, а также выхода на рынок более дорогих лотов.
- > В 2024 г. зафиксирован рекордный за последние 7 лет объем спроса на первичном рынке – 320 сделок (+21% за год).

Предложение

В декабре 2024 г. в рамках строительства Троицкой линии метро были открыты новые станции «Корниловская», «Коммунарка», «Новомосковская» в районе Коммунарка Новой Москвы, вблизи Калужского шоссе. В дальнейшем планируется продление данной ветки метро за МКАД на 6 станций со станциями «Сосенки», «Летово», «Десна», «Кедровая», «Ватутинки» и конечной станцией «Троицк» на удалении 19 км от МКАД по Калужскому шоссе. Планируется, что в пределах Москвы началом Троицкой линии будет станция «ЗИЛ» МЦК (недостаю-

щий участок из 4 станций планируется достроить в 2025 г.).

По итогам 2024 г. на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона экспонировалось 1 990 лотов (-15% за год), в том числе 383 лота на первичном рынке (19%) и 1 607 лотов на вторичном (81%).

Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 832 млрд руб. (+2% за год), из которых 85 млрд руб. приходилось на первичный рынок (-20% за год), а 746 млрд руб. – на вторичный (+6% за год).

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.	309	-38%	74	-27%	1 607	-7%
Коттеджи						
Объем предложения, шт.	72	-32%	31	-21%	1 291	-8%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	178	25%	1 200	4%	510	12%
Средняя площадь коттеджа, кв. м	498	9%	1 383	-3%	839	2%
Таунхаусы						
Объем предложения, шт.	43	-17%	0	-	81	-11%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	100	59%	0	-	100	1%
Средняя площадь таунхауса, кв. м	517	10%	0	-	362	-4%
Земельные участки						
Объем предложения, шт.	194	-43%	43	-32%	235	0%
Средняя цена сотки, млн руб.	3,7	11%	7,7	18%	5,9	34%
Средняя площадь участка, сотки	16,4	1%	53,1	0%	54,3	4%

*По сравнению с IV кв. 2023 г.

Источник: NF GROUP Research, 2025

При этом более половины (66%) суммарной стоимости предложения первичного рынка пришлось на предложение класса делюкс, хотя доля самих лотов в общем объеме предложения загородной элитной недвижимости составляет всего 19%.

На первичном рынке в IV 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. Объем предложения первичного рынка снизился на треть (-36%) по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. и составил 383 лота. Предложение класса премиум составляет 81% 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 7% – до 1 607 шт.

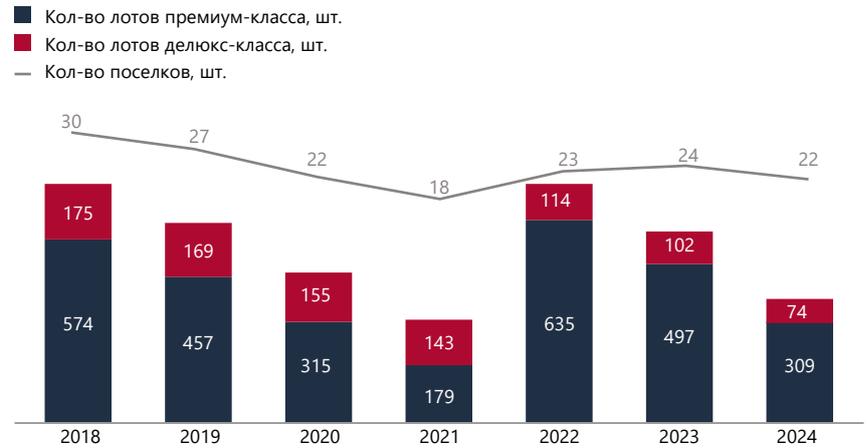
По формату предложения первичный рынок в большей степени представлен земельными участками без обязательного подряда на строительство, которые составляют 62% в общем объеме предложения, а вторичный, напротив, – коттеджами, на которые приходится 80% всех выставленных на продажу лотов.

На первичном рынке основной валютой номинирования остаются рубли (84%). В долларах предлагается только 16% лотов (все относится к классу делюкс). На вторичном рынке 69% лотов экспонируется в рублях и 31% – в иностранной валюте (30% в долларах и 1% в евро).

Лидирующую позицию по объему предложения на первичном рынке удерживает Новорижское шоссе с долей 76% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе – 21% лотов.

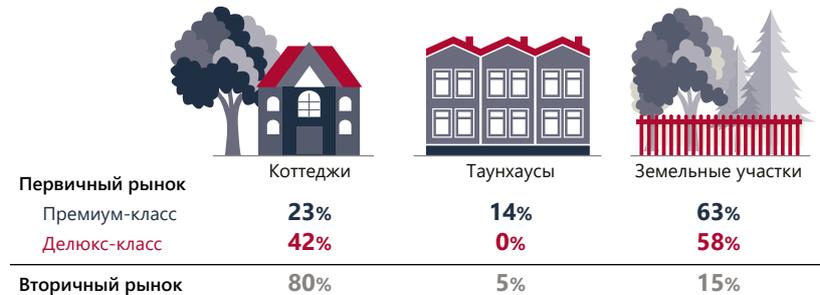
На вторичном рынке Новорижское направление также занимает лидирующую позицию: здесь предлагается 41% всех лотов. На Рублево-Успенское приходится 35% лотов.

Динамика объема предложения на первичном загородном элитном рынке, шт.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения по форматам



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения по направлениям, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения по расстоянию от МКАД



Источник: NF GROUP Research, 2025

На первичном рынке основное предложение сосредоточено в зонах свыше 20 км от МКАД (81%): 37% лотов в зоне 20–30 км от МКАД и 44% – в зоне свыше 30 км от МКАД.

На вторичном рынке большая часть предложения представлена на удалении

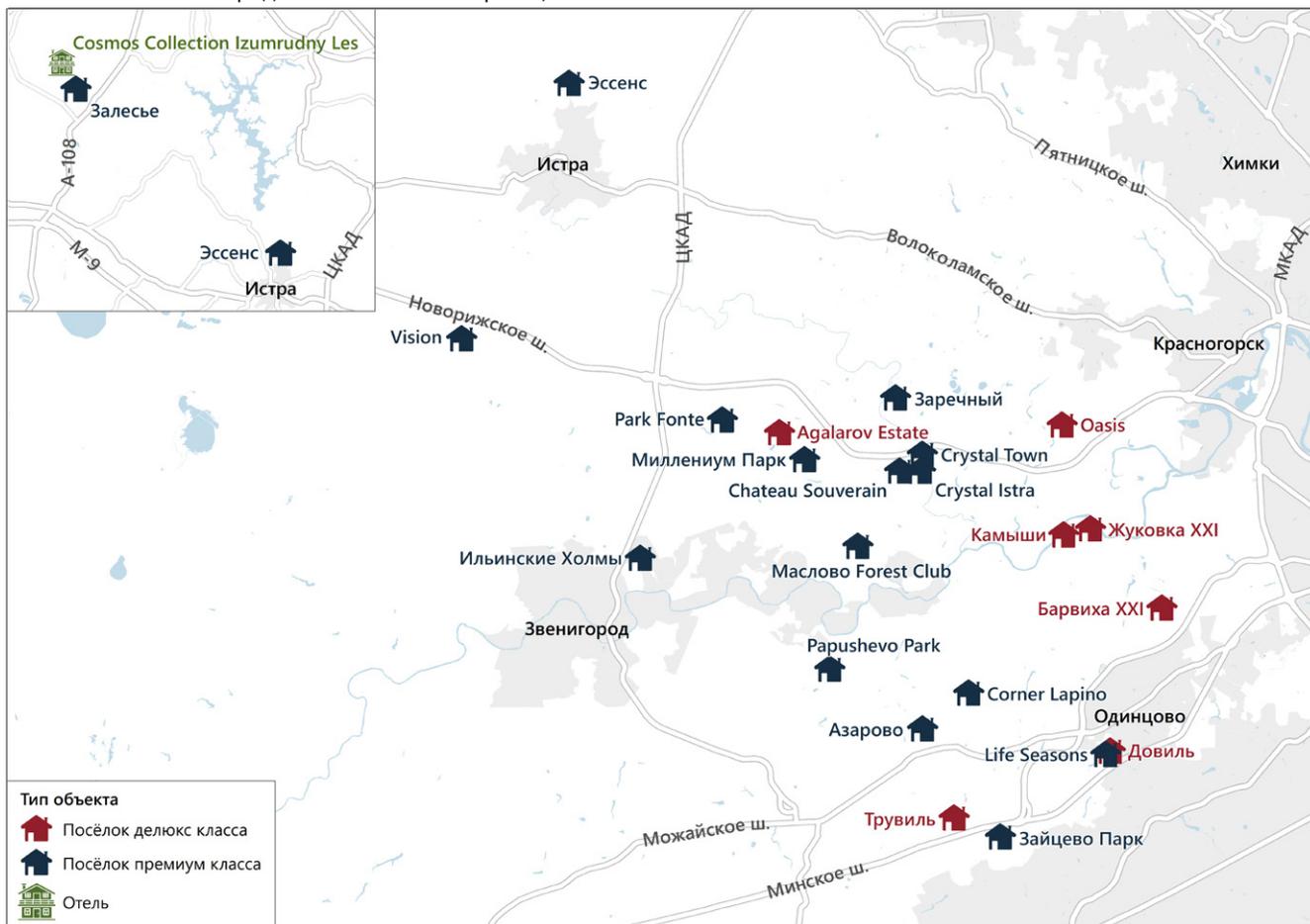
до 30 км от МКАД (92%): 25% лотов – в зоне до 10 км от МКАД, 27% – в зоне 10–20 км от МКАД и 40% – в зоне 20–30 км от МКАД.

Коттеджи и таунхаусы от застройщиков в основном предлагаются без отделки. Тем не менее треть лотов (35%) в конце 2024 г.

предлагалась с отделкой: доля объектов с отделкой за год увеличилась на 8 п. п.

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, 2025

Новые проекты/очереди, 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-я очередь	Рублево-Успенское	Премиум	Коттеджи	33	«Галс-Девелопмент»
Corner Lapino, 2–3-я очереди	Рублево-Успенское	Премиум	Коттеджи	19	My Corner by Unistroy
Crystal Town в Crystal Istra	Новорижское	Премиум	Таунхаусы	37	«Диамантсервис»

Источник: NF GROUP Research, 2025

Коттеджи

Объем предложения коттеджей по итогам 2024 г. составил 103 шт. на первичном рынке (-31% за год), почти три четверти объема (70%) составляет предложение коттеджей класса премиум. На вторичном рынке предлагался 1 291 коттедж (-7% за год). Средняя площадь коттеджей, предлагаемых на первичном рынке, составила 498 кв. м (+9% за год) для класса премиум и 1 383 кв. м для класса делюкс (-3% за год), на вторичном рынке – 839 кв. м (+2% за год).

Средний бюджет предложения коттеджей на первичном рынке на конец 2024 г. составил 178 млн руб. (+25% за год) в классе премиум и 1 220 млн руб. (+4% 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 повышением цен и ростом курса доллара.

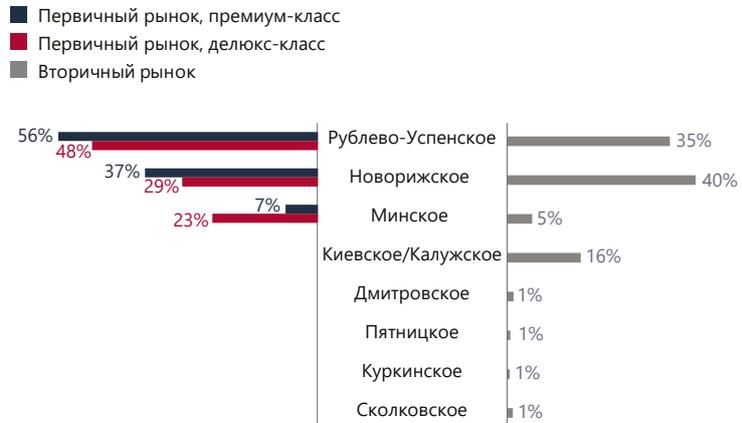
Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составил 510 млн руб., что на 12% выше, чем год назад. Увеличение обусловлено ростом цен и выходом более дорогого предложения.

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 – 204 млн руб. (+13% за год), в делюкс-классе на Рублево-Успенском направлении – 1 497 млн руб. (+10% за год), за счет роста цен.

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском направлении – 868 млн руб. Следом идет Сколковское направление – 833 млн руб., за ними следует Новорижское направление – 369 млн руб.

Структура предложения коттеджей по направлениям, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб.



Источник: NF GROUP Research, 2025



КП «Монтевиля»

По итогам 2024 г. основную долю предложения коттеджей на первичном рынке составляли лоты площадью до 400 кв. м с бюджетом от 50 до 200 млн руб. (27%), следом шли лоты площадью 400–700 кв. м в бюджете более 300 млн руб. (16%) (за счет предложения в проекте «Залесье» и предложения класса делюкс) и в бюджете 100–200 млн руб. (14%). Также чуть более 14% первичного предложения формируют лоты площадью 1,5–3,0 тыс. кв. м с бюджетом более 300 млн руб. за счет предложения класса делюкс.

На вторичном рынке большая часть предложения была представлена коттеджами площадью 400–700 кв. м с бюджетом 50–200 млн руб. (22% лотов).

Структура первичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн руб.				
		50–100	100–200	200–300	Более 300	ИТОГО
Площадь, кв. м	До 400	14,6%	12,6%	1,9%	0,0%	29,1%
	400–700	2,9%	13,6%	5,9%	15,5%	37,9%
	700–1 000	0,0%	1,9%	1,0%	6,8%	9,7%
	1 000–1 500	1,0%	1,0%	1,9%	5,8%	9,7%
	1 500–3 000	0,0%	0,0%	0,0%	13,6%	13,6%
	ИТОГО	18,5%	29,1%	10,7%	41,7%	100,0%

Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура вторичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн руб.				
		50–100	100–200	200–300	Более 300	ИТОГО
Площадь, кв. м	До 400	9,6%	6,5%	1,6%	0,7%	18,4%
	400–700	7,5%	14,3%	5,9%	7,6%	35,3%
	700–1 000	1,5%	4,7%	3,6%	10,0%	19,8%
	1 000–1 500	0,4%	1,5%	2,0%	10,5%	14,4%
	1 500–3 000	0,1%	0,6%	0,5%	8,9%	10,1%
	Более 3 000	0,0%	0,1%	0,0%	1,9%	2,0%
ИТОГО	19,1%	27,7%	13,6%	39,6%	100%	

Источник: NF GROUP Research, 2025



КП «Никола-Прозорово»

Таунхаусы

По итогам 2024 г. на первичном рынке таунхаусы были представлены в трех поселках премиум-класса, суммарно предлагалось 43 лота. За год объем предложения снизился на 17%. Средняя площадь таунхауса составила 517 кв. м (+10% за год), а средний бюджет за год увеличился на 59% – до 100 млн руб. Изменения связаны с выходом первого за последние несколько лет проекта с таунхаусами – очередью таунхаусов Crystal Town в проекте Crystal Istra, а также появлением отделки у части лотов.

На вторичном рынке элитной загородной недвижимости был представлен 81 таунхаус, что ниже уровня аналогичного периода прошлого года на 11%. Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке по итогам 2024 г. составляла 362 кв. м (-4% за год), средний бюджет – 100 млн руб. (+1% за год).

По объему предложения таунхаусов от застройщиков доминирует Рублево-Успенское направление с долей 56%, на Новорижское направление приходится 44%. Наиболее дорогие таунхаусы предлагались на Рублево-Успенском шоссе – в среднем 130 млн руб. за лот, на Новорижском направлении средний бюджет предложения составил 62 млн руб.

Более половины таунхаусов от собственников предлагалось на Новорижском направлении (61%). Средний бюджет предложения здесь составил 100 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонировалось 32% вторичных лотов, средний бюджет – 99 млн руб. Также единичные дорогие лоты предлагались на Минском и Пятницком направлениях со средним бюджетом 97 и 140 млн руб. соответственно.

Структура предложения таунхаусов по направлениям, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Средний бюджет предложения таунхаусов по направлениям, млн руб.



Источник: NF GROUP Research, 2025



Земельные участки

По итогам 2024 г. на первичном рынке экспонировалось 237 земельных участков, 82% лотов предлагалось в проектах класса премиум. За год количество лотов снизилось на 41%, 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 11% – до 3,7 млн руб., а в классе делюкс – на 18% до 7,7 млн руб. за счет повышения цен. При этом средний размер лота составил 16,4 сотки (+1% за год) в классе премиум и 53,1 сотки (без изменений) в классе делюкс.

На вторичном рынке объем предложения земельных участков за год не изменился и составил 235 лотов. Средняя цена 1 сотки выросла на 34% – до 5,9 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 2024 г. составила 54,3 сотки (+4% за год).

На первичном рынке по итогам 2024 г. в проектах класса премиум в основном предлагались небольшие участки: 80% предложения – это лоты 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, 2025

Средняя цена 1 сотки земли, млн руб.



Источник: NF GROUP Research, 2025

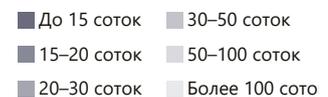
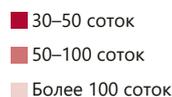
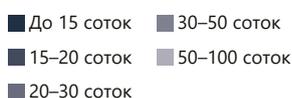
На вторичном рынке в основном экспонировались участки большой площади: 78% предложения участков составили лоты площадью более 20 соток. Больше всего участков предлагалось в диапазонах от 20 до 30 соток (24%) и от 30 до 50 соток (21%), 50–100 соток (19%).

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 (38%) и Рублево-Успенское (38%) со средней ценой 1 сотки соответственно 5,3 и 7,9 млн руб.

Структура предложения участков по площади, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

Рост объема предложения и расширение его разнообразия в 2022–2023 гг. позволили увеличить продажи на первичном рынке относительно прошлого года. В итоге в 2024 г. на первичном загородном элитном рынке было реализовано 320 лотов, что в 1,2 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года.

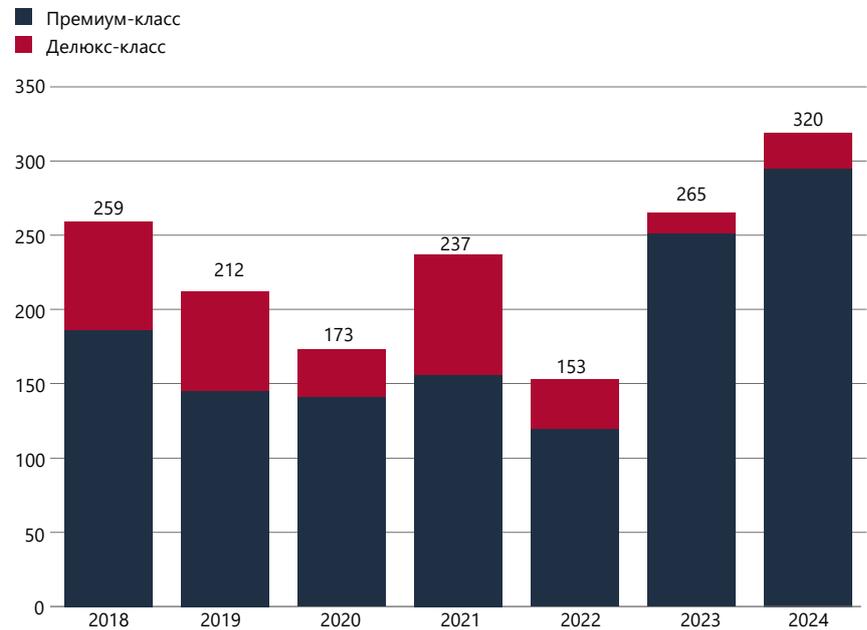
Лидерами по спросу на первичном загородном рынке в сегменте коттеджей стали проекты «Маслово Forest Club», Corner Lapino, Rapushevo Park, «Залесье»; в сегменте таунхаусов – Crystal Town, Futuro Park; в сегменте участков без подряда – проекты Vision, Millenium Park, и Crystal Istra.

Более половины сделок на первичном рынке пришлось на формат земельных участков – 60% общего объема спроса. На коттеджи и таунхаусы пришлось 31 и 9% сделок соответственно.

Средние параметры земельных участков, проданных на первичном рынке в 2024 г.: в премиум-классе средняя площадь участка 16,2 сотки (–16% за год) и средний бюджет 63 млн руб. (+2% за год), в делюкс-классе средняя площадь 36,9 сотки (–23% за год), а средний бюджет 236 млн руб. (–5% за год).

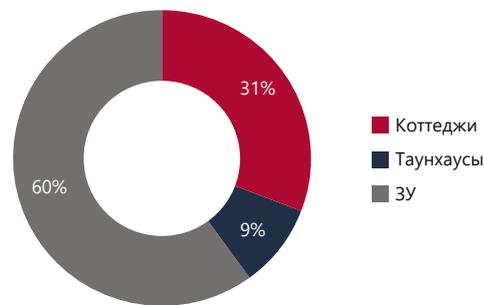
Средние параметры коттеджей, проданных на первичном рынке в 2024 г.: в премиум-классе средняя площадь дома 402 кв. м (–20% за год) и средний бюджет 122 млн руб. (+67% за год), в делюкс-классе средняя площадь 1 269 кв. м (+17% за год), а средний бюджет 1 млрд руб. (+99% за год).

Динамика количества сделок на первичном рынке, шт.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура сделок на первичном рынке по форматам, %



Источник: NF GROUP Research, 2025

Лидеры продаж, 2024 г.



КП Vision



КП Millenium Park



КП «Маслово Forest Club»



КП Crystal Town

Эксклюзивные предложения NF Group



Дом в КП «Никола-Прозорово»

- Дмитровское шоссе, 25 км от МКАД
- 1 100 кв. м 5 спален
- 155 соток С отделкой
- 890 000 000 руб.**



Дом в КП «Борки»

- Рублево-Успенское шоссе, 17 км от МКАД
- 234 кв. м 4 спальни
- 10 соток С отделкой
- 73 000 000 руб.**



Дом в КП «Никольская слобода»

- Новорижское шоссе, 9 км от МКАД
- 1 050 кв. м 5 спален
- 30 соток Без отделки
- 6 000 000 \$**



Дом в КП «Успенские Дачи»

- 1-е Успенское шоссе, 20 км от МКАД
- 733 кв. м 5 спален
- 53 сотки Без отделки
- 5 500 000 \$**



Дом в КП «Весна СНТ»

- 2-е Успенское шоссе, 20 км от МКАД
- 230 кв. м 2 спальни
- 9 соток С отделкой
- 63 500 000 руб.**



ЗУ в КП «Стольное»

- Минское шоссе, 6 км от МКАД
- 170 соток
- 520 000 000 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



© NF GROUP 2025 – 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 компаний 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.