

I ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА
**РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**
Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- ♦ **Активизация девелоперов** на загородном рынке: выход нового предложения во всех сегментах элитной загородной недвижимости
- ♦ **Рост покупательской активности** на первичном рынке во всех сегментах
- ♦ **Возвращение крупных сделок** бюджетом более 300 млн руб.
- ♦ **Рост популярности формата таунхаусов**: рост числа сделок в 2 раза относительно аналогичного периода

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Предложение

В начале июля 2017 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы на продажу было выставлено более 970 домовладений общей стоимостью почти 95 млрд руб. Несмотря на высокие темпы продаж в январе-июне 2017 г., объем предложения в лотах (по всем типам объектов) по итогам I полугодия 2017 г. увеличился на 4%. Рост показателя связан с выходом на рынок нового предложения во всех сегментах рынка. Так, в сегменте коттеджей предложение пополнилось новым поселком ART ECO (Новорижское ш., 32 км), в сегменте таунхаусов вышел новый поселок от компании Villagio Estate – Park Fonte (Новорижское ш., 25 км), рынок земельных участков пополнился за счет выхода нового объема в КП «Успенский Лес» (1-е Успенское ш., 21 км).

Почти половина (47%) предложения на первичном рынке представлена коттеджами, долю в 30% занимают земельные участки, на таунхаусы приходится 23%.

Традиционно лидером по объему предложения остается Новорижское шоссе, где по итогам I полугодия 2017 г. представлено 60% всего предложения. С начала года доля данного направления выросла на 7 п. п., что связано с выходом на рынок поселка Park Fonte. На втором месте, как и ранее, находится Рублево-Успенское шоссе с долей в 30%. Несмотря на выход нового предложения на данном направлении, его доля незначительно сократилась.

На небольшом – до 15 км – удалении от Москвы расположено 13% всех домовладений, выставленных на продажу. Наибольшая доля предложения представлена лотами на расстоянии 15–20 км от МКАД и 25–35 км от МКАД, что составляет 37% и 32% соответственно.

Основные показатели. Динамика

Предложение	Значение	Изменение за полугодие*
Коттеджи		
Средняя стоимость домовладения, млн руб. (\$ млн)	154 (2,6)	+2% ▲ (+4%) ▲
Средняя площадь коттеджа, м ²	697	▶
Таунхаусы		
Средняя стоимость домовладения, млн руб. (\$ млн)	33 (0,6)	-42% ▼ (-41%) ▼
Средняя площадь таунхауса, м ²	326	-16% ▼
Земельные участки		
Средняя стоимость участка, млн руб. (\$ млн)	59 (1,0)	+10% ▲ (+13%) ▲
Средняя площадь участка, сотки	27	+18% ▲

* I полугодие 2017 г. / II полугодие 2016 г.

Источник: Knight Frank Research, 2017

Спрос	Значение	Изменение за год*
Коттеджи		
Средняя стоимость домовладения, млн руб. (\$ млн)	86 (1,4)	(+11%) ▲ (+20%) ▲
Средняя площадь коттеджа, м ²	526	+17% ▲
Число совершенных сделок, шт.	70	+8% ▲
Таунхаусы		
Средняя стоимость домовладения, млн руб. (\$ млн)	39 (0,7)	+4% ▲ (+15%) ▲
Средняя площадь таунхауса, м ²	317	+5% ▲
Число совершенных сделок, шт.	27	+108% ▲
Земельные участки		
Средняя стоимость участка, млн руб. (\$ млн)	0,75 (48)	-10% ▼ (-17%) ▼
Средняя площадь участка, сотки	23	-13% ▼
Число совершенных сделок, шт.	96	+17% ▲

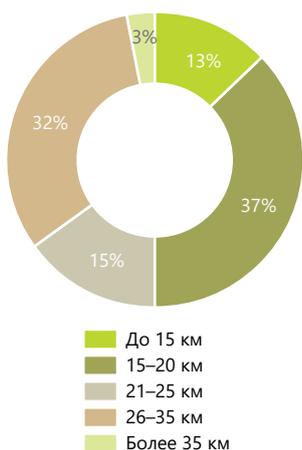
* I полугодие 2017 г. / I полугодие 2016 г.

Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение предложения по направлениям



Распределение предложения по удаленности от МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2017

Коттеджи

По данным на начало июля 2017 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости на продажу было выставлено 457 коттеджей общей стоимостью более 70 млрд руб. С начала года объем предложения в лотах в рассматриваемом сегменте сократился на 7%, в рублевом выражении – на 6%.

Средняя стоимость коттеджей, выставленных на продажу, составила 154 млн руб. (\$2,6 млн). Относительно начала 2017 г. показатель в обеих валютах практически не изменился: +2% в рублевом выражении и +4% в долларах.

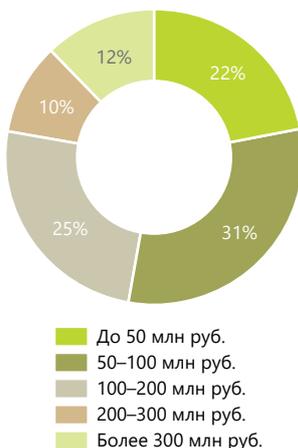
По-прежнему самая высокая средняя стоимость коттеджей отмечена на Минском шоссе, где по итогам I полугодия 2017 г. показатель составил 301 млн руб. (\$5,1 млн), далее по величине средней

Средняя стоимость предложения коттеджей по направлениям



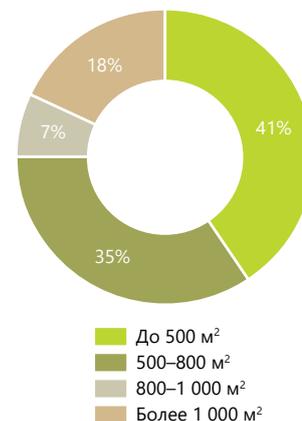
Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение предложения коттеджей на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение предложения коттеджей на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2017

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

стоимости предложения следует Рублево-Успенское шоссе с показателем 197 млн руб. (\$3,4 млн). Самая низкая стоимость коттеджей среди направлений зафиксирована на Дмитровском шоссе – 24 млн руб. (\$0,4 млн). Именно здесь отмечено и максимальное снижение среднего бюджета предложения: с начала года показатель упал почти на треть, что связано со снижением цен на последние домовладения в КП «Пестово».

Средняя площадь коттеджа, выставленного на продажу, составила 697 м², за полугодие показатель не изменился.

Таунхаусы

Объем предложения в сегменте таунхаусов за прошедшие полгода вырос более чем в 2,5 раза и по итогам I полугодия 2017 г. составил 226 объектов. Рост предложения прежде всего связан с выходом на рынок нового коттеджного поселка Park Fonte, расположенного на Новорижском шоссе в 25 км от МКАД. В поселке расположено 180 таунхаусов площадью от 277 до 357 м².

Как и ранее, основная часть таунхаусов, выставленных на продажу, представлена в поселках на Новорижском шоссе – 85%. Также таунхаусы представлены на Минском и Рублево-Успенском шоссе, доля данных направлений в общей структуре предложения составила 9% и 6% соответственно.

Средняя стоимость таунхаусов была равна 33 млн руб. (\$0,6 млн), что в рублевом выражении на 42% меньше, чем в начале года. Столь значительное снижение показателя связано с изменением структуры предложения – выходом на рынок нового поселка.

Средняя площадь таунхаусов, выставленных на продажу, также сократилась – с 390 м² до 326 м².

Земельные участки

С начала года объем предложения в сегменте земельных участков сократился на 20% и по данным на начало июля 2017 г. составил 291 объект. Отметим, что в рассматриваемом сегменте в I полугодии 2017 г. предложение пополнилось новым объемом в КП «Успенский Лес», где на продажу вышло 15 земельных участков.

Средняя цена сотки была отмечена на уровне 2,2 млн руб. (\$37 150), что в рублевом выражении на 7% меньше, чем в начале года. В долларовом выражении снижение было чуть менее значительным и составило -5% относительно января 2017 г. Отрицательная динамика показателя прежде всего связана с проведен-

ием девелоперами летних стимулирующих акций.

Средняя цена предложения земельных участков на Новорижском шоссе по итогам I полугодия 2017 г. составила 1,5 млн руб. за сотку (\$25 050), на Рублево-Успенском шоссе показатель более чем в 2 раза выше и отмечен на уровне 3,3 млн руб. за сотку (\$56 170).

Средняя площадь участков выросла с начала года на 18% за счет вымывания небольших лотов и в начале июля 2017 г. составила 27 соток. Половина предложения земельных участков сформирована лотами до 20 соток, однако велика и доля менее ликвидных участков площадью более 30 соток, на которые приходится пятая часть всего предложения.

Спрос

В I полугодии 2017 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости было заключено 193 сделки с коттеджами, таунхаусами и земельными участками, что на 21% больше, чем в январе-июне 2016 г. По-прежнему наиболее популярными у покупателей на загородном рынке остаются земельные участки: на их долю пришлось чуть больше половины всех сделок (98 сделок – 51%) в январе-июне 2017 г. Доля коттеджей в общей структуре сделок составила 36%, таунхаусов – 13%.

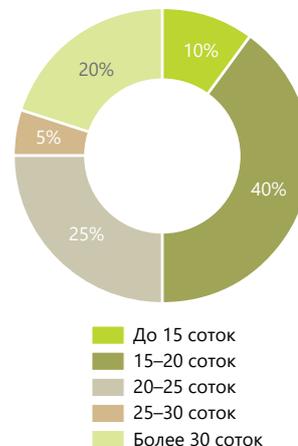
Основная часть сделок прошла в коттеджных поселках Новорижского шоссе (68%), вторую позицию по объему сделок заняло Рублево-Успенское шоссе, где прошло 22% всех сделок января-июня 2017 г. Меньше всего сделок было заключено на Киевском шоссе – всего 2%.

Коттеджи

По итогам января-июня 2017 г. было продано 70 коттеджей. Относительно аналогичного периода 2016 г. число сделок выросло на 8%. Наибольший интерес для покупателей в I полугодии 2017 г. представляли объекты, расположенные на Новорижском шоссе, – 74% сделок с коттеджами прошло именно здесь. Относительно I полугодия 2016 г. доля данного направления в общей структуре спроса увеличилась на 17 п. п. за счет сокращения доли сделок на Дмитровском направлении, где по итогам I полугодия 2017 г. прошло лишь 10% сделок, тогда как годом ранее на данное направление приходилось 22%.

В сегменте коттеджей выросла средняя стоимость проданного лота: в январе-июне 2017 г. она составила 86 млн руб. (\$1,4 млн), что в рублевом выражении на

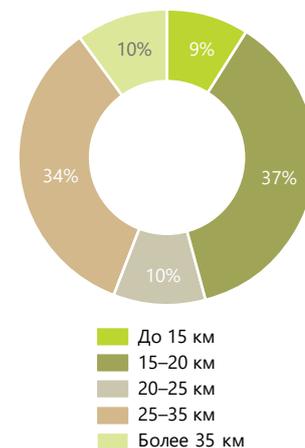
Распределение предложения земельных участков на первичном рынке по площади



Структура сделок на первичном рынке по направлениям

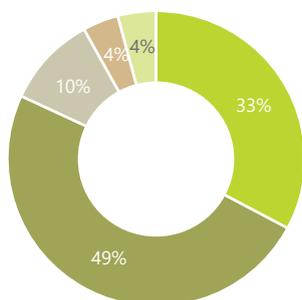


Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по удаленности от МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2017

Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по стоимости



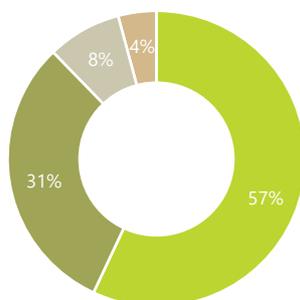
- До 50 млн руб.
- 50–100 млн руб.
- 100–200 млн руб.
- 200–300 млн руб.
- Более 300 млн руб.

Источник: Knight Frank Research, 2017

11% больше, чем в начале года. Выросла также и средняя площадь проданного коттеджа – с 451 м² в I полугодии 2016 г. до 526 м² в I полугодии 2017 г.

Анализируя структуру сделок по стоимости, отметим, что почти половина сделок (49%) с коттеджами проходит в бюджете 50–100 млн руб. Отметим и появление сделок в высоких бюджетах. Так, если в I полугодии 2016 г. не было продано ни одного коттеджа стоимостью более 300 млн руб., то в I полугодии 2017 г. доля сделок в таком бюджете составила 4%. По-прежнему более половины сделок проходит с коттеджами площадью до 500 м², однако за год доля таких сделок сократилась на 7 п. п. и по итогам I полугодия 2017 г. составила 57%.

Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по площади



- До 500 м²
- 500–800 м²
- 800–1 000 м²
- Более 1 000 м²

Источник: Knight Frank Research, 2017

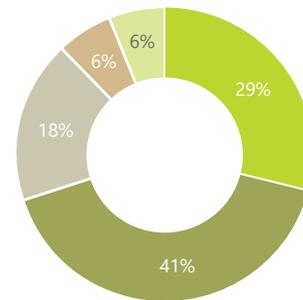
Доля сделок в коттеджных поселках на небольшом удалении от Москвы (до 15 км) за год сократилась с 17% до 9%. Это произошло за счет смещения интереса к более удаленным объектам. Так, в январе-июне 2017 г. доля сделок с коттеджами на расстоянии 25–35 км от МКАД увеличилась на 19 п. п. и составила 34%, что связано с высокими темпами реализации домовладений в КП «Княжье Озеро».

Таунхаусы

В сегменте таунхаусов отмечено увеличение покупательской активности: число сделок за год выросло в 2 раза и по итогам января-июня 2017 г. было равно 27.

Относительно I полугодия 2016 г. качественные показатели сделок в сегменте

Структура сделок с земельными участками на первичном рынке по площади



- До 15 соток
- 15–20 соток
- 20–25 соток
- 25–30 соток
- Более 30 соток

Источник: Knight Frank Research, 2017

таунхаусов изменились незначительно, динамика была разнонаправленной. В I полугодии 2017 г. средняя стоимость проданных таунхаусов составила 39 млн руб., а средняя площадь объекта – 317 м². По сравнению с аналогичным периодом прошлого года бюджет покупки вырос на 1 млн руб., а площадь таунхауса сократилась на 17 м².

Земельные участки

В сегменте земельных участков по итогам I полугодия 2017 г. было реализовано 96 лотов. Относительно аналогичного периода 2016 г. число сделок выросло на 17%. Однако средний размер проданного земельного участка и, как следствие, бюджет сократились. Так, если в I полугодии 2016 г. средняя площадь проданных земельных участков была равна 25 соткам, то по итогам 6 месяцев 2017 г. данный показатель снизился на 23% и составил 19 соток. Это отчасти связано с выходом на рынок нового интересного предложения в КП «Успенский Лес», где прошло около 15% всех сделок с земельными участками.

Анализируя структуру сделок по площади, отметим, что доля небольших участков площадью до 15 соток выросла за год с 12% до 29%. В то же время сократилась доля сделок с земельными участками площадью более 30 соток: если в I полугодии 2016 г. на такие сделки приходилось порядка 20%, то в I полугодии 2017 г. – лишь 6%.

Показатель среднего бюджета проданных земельных участков продемонстрировал еще более значительную отрицательную динамику в размере 32%, снизившись с 54 млн руб. до 37 млн руб.



Клубный поселок ART ECO, Новорижское ш., 30 км

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



© Knight Frank LLP 2017 – 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 Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Ясько

Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@ru.knightfrank.com

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Алексей Трещев

Директор
alexey.treshchev@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000