ОБЗОР

Knight Frank

2017 ГОД

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Отдельные девелоперы по-прежнему корректируют цены на коттеджи в сторону уменьшения

Новый виток развития сегмента таунхаусов: рост объема предложения и оптимизация качественных показателей

Количество сделок на загородном рынке остается стабильным, однако появляются крупные сделки в бюджете более 300 млн руб.

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Олег Михайлик
Заместитель директора по городской и загородной недвижимости департамента элитной жилой недвижимости, Knight Frank

«В прошлом году на загородном рынке были проданы особняки стоимостью от $10 до $25 млн, возможно, это был отложенный спрос, так как в 2016 году сделок в аналогичных бюджетах не было. Покупателями дорогих коттеджей были россияне, приобретали объекты для собственного проживания. Мы надеемся, что тренд прошлого года продолжится, более того – у нас есть ряд запросов на покупку загородной недвижимости от клиентов из Ближнего Востока и Китая».

Основные показатели. Динамика

Предложение	Значение	Изменение за полугодие*
Коттеджи		
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	123	-19% ▼
Средняя площадь коттеджа, м²	670	-16% ▼
Таунхаусы		
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	32	-45% ▼
Средняя площадь таунхауса, м²	324	-17% ▼
Земельные участки		
Средняя стоимость участка, млн руб.	3,0	+25% ▲
Средняя площадь участка, сотки	33	+45% ▲

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

Источник: Knight Frank Research, 2017

Спрос	Значение	Изменение за год*
Коттеджи		
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	101	+35% ▲
Средняя площадь коттеджа, м²	518	+14% ▲
Число совершенных сделок, шт.	104	-13% ▼
Таунхаусы		
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	39	-11% ▼
Средняя площадь таунхауса, м²	321	-6% ▼
Число совершенных сделок, шт.	57	+84% ▲
Земельные участки		
Средняя стоимость участка, млн руб.	49	-18% ▼
Средняя площадь участка, сотки	23	-11% ▼
Число совершенных сделок, шт.	157	–

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

Источник: Knight Frank Research, 2018

Предложение

По данным на начало 2018 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы на продажу было выставлено более 1 000 домовладений, что на 7% больше, чем годом ранее. Общая стоимость предложения была отмечена на уровне 98 млрд руб.

В 2017 г. на рынке загородной недвижимости было отмечено небольшое оживление в действиях как девелоперов, так и покупателей.

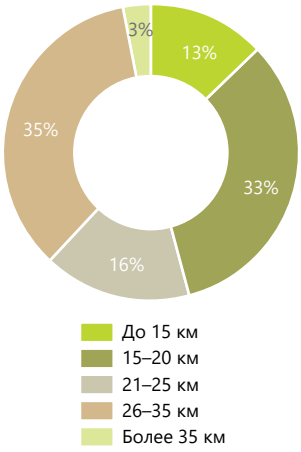
За прошедший год предложение пополнилось во всех сегментах элитной загородной недвижимости: на рынок вышло 2 новых поселка – Park Fonte (Новорижское ш., 25 км) и ART ECO (Новорижское ш., 32 км), также предложение пополнилось новым объемом в уже реализуемых поселках, таких как «Раздоры-2» (Рублево-Успенское ш., 4), «Успенский Лес» (1-е Успенское ш., 21 км) и Agalarov Estate (Новорижское ш., 22 км).

В первой половине года структура предложения на загородном рынке по сегментам претерпела небольшие изменения: с выходом на рынок нового КП Park Fonte доля таунхаусов в общей структуре предложения выросла вдвое – с 10% до 20%, в то время как доля земельных участков пропорционально сократилась и была отмечена на уровне 30%. На протяжении второй половины года структура оставалась стабильной.

Традиционно лидером по объему предложения остается Новорижское шоссе, где по итогам 2017 г. представлено 62% всего предложения. С начала года доля данного направления выросла на 9 п. п., что связано с выходом на рынок поселка Park Fonte. На втором месте находится Рублево-Успенское шоссе с долей в 31%.

Распределение предложения по направлениям

Распределение предложения по удаленности от МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2018

Средняя стоимость предложения коттеджей по направлениям

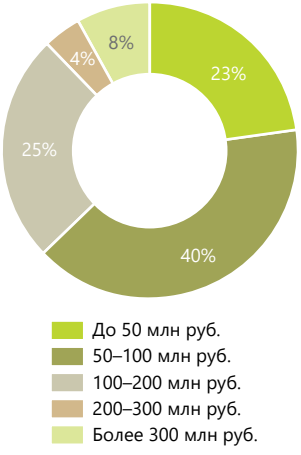
Источник: Knight Frank Research, 2018

Коттеджи

По данным на начало 2018 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости на продажу было выставлено 514 коттеджей общей стоимостью более 63 млрд руб. За год объем предложения в лотах вырос на 5%, что отчасти связано с выходом на рынок нового предложения в КП «Раздоры-2», в рамках которого покупателям предложен наиболее ликвидный продукт на современном загородном рынке – 16 домовладений площадью 186–400 м² на земельных участках от 8 до 15 соток.

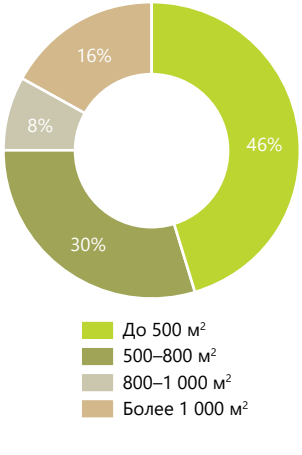
Средняя стоимость коттеджей, выставленных на продажу, по итогам года была отмечена на уровне 123 млн руб., что на 19% ниже, чем годом ранее. Снижение среднерыночного показателя связано с корректировкой цен в отдельных поселках, например, в КП «Березки» (Рублево-

Распределение предложения коттеджей на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2018

Распределение предложения коттеджей на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2018

Успенское ш., 17). Также на отрицательную динамику оказало влияние проведение новогодних акций в поселках: например, на ограниченный пул домовладений скидки предлагались в таких поселках, как «Миллениум Парк» (Новорижское ш., 19), «Ренессанс Парк» (Новорижское ш., 19) и т. д.

Уже традиционно самая высокая стоимость коттеджей зафиксирована на Минском шоссе – 284 млн руб. Далее по величине показателя следует Рублево-Успенское шоссе с показателем в 133 млн руб. Отметим, что относительно декабря 2016 г. средний бюджет на данном направлении снизился практически на треть.

Самые бюджетные предложения представлены на Дмитровском шоссе, где средняя стоимость домовладений, выставленных на продажу, составила 28 млн руб.

Средняя площадь коттеджей составила 670 м^2, за 12 месяцев 2017 г. показатель немного сократился (-3%), что связано со структурными изменениями предложения, выходом на рынок поселка ART ECO и нового объема в КП «Раздоры-2».

Таунхаусы

В 2017 г. на загородном рынке произошел новый виток развития таунхаусов – оптимизация площадей и, как следствие, бюджетов привлекли внимание покупателей к данному формату.

Объем предложения в данном сегменте увеличился почти в 2,5 раза за счет выхода нового поселка Park Fonte (Новорижское ш., 25) и был отмечен на уровне 200 лотов.

Средняя стоимость таунхаусов по данным на начало 2018 г. составила 32 млн руб., что на 45% ниже, чем годом ранее. Снижение произошло в первой половине года на фоне изменения структуры предложения, и на протяжении оставшегося периода показатель оставался стабильным.

Аналогичные изменения произошли и со средней площадью предложения. Сегодня показатель зафиксирован на уровне 324 м^2, годом ранее средняя площадь была равна 390 м^2.

Земельные участки

За прошедший год объем предложения в сегменте земельных участков сократился на 20% и по данным на начало 2018 г. составил 288 лотов. Объем предложения сократился даже несмотря на выход нового объема: новая очередь вышла в КП «Успенский Лес», предложение пополнилось новым объемом в КП Agalarov Estate. Снижение объема предложения связано с высокими темпами реализации, именно земельные участки остаются самым популярным форматом у покупателей.

Средняя цена сотки по итогам года составила 3,0 млн руб., что на четверть выше показателя предыдущего года. Столь значительный рост цены связан исключительно с изменением структуры предложения, выходом объема в КП Agalarov Estate. Структурные изменения увеличили и среднюю площадь предложения – теперь средняя площадь участков, выставленных на продажу, составляет 33 сотки против 23 соток в предыдущем году. Так, если годом ранее в общей структуре предложения участки площадью более 30 соток занимали долю в 15%, то по данным на начало 2018 г. значение увеличилось до 38%.

Средняя цена предложения земельных участков на Новорижском шоссе была отмечена на уровне 3 млн руб., что лишь на 100 тыс. руб. меньше, чем на Рублево-Успенском шоссе (3,1 млн руб./сотка), тогда как годом ранее цена на Рублево-Успенском шоссе была практически в 2 раза выше.

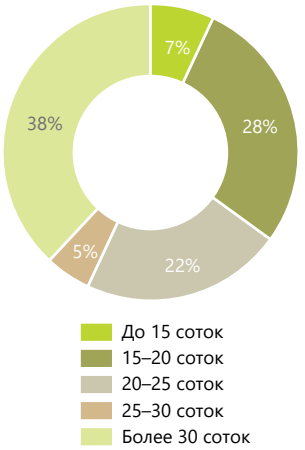
Спрос

По итогам 2017 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости было реализовано порядка 320 лотов. Относительно 2016 г. показатель практически не изменился, продемонстрировав незначительную положительную динамику в размере 4%.

Как и годом ранее, в 2017 г. основным спросом у покупателей пользовались земельные участки, 49% сделок прошли именно с ними. В 2017 г. увеличился интерес к такому формату загородной недвижимости, как таунхаусы: если в 2016 г. на сделки с ними приходилось лишь 10%, то в 2017 г. в общей структуре сделок данный формат занимает долю в 18%. Прежде всего это связано как с выходом на рынок нового поселка Park Fonte, так и с активизацией спроса в поселках на минском направлении (КП «Довиль» (Минское ш., 10) и «Трувиль» (Минское ш., 18)).

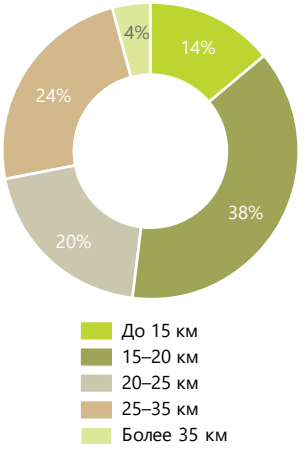
Традиционно лидирующую позицию по числу сделок удерживает Новорижское шоссе, на долю которого пришлось 67% всех сделок. Немного увеличился интерес покупателей к Рублево-Успенскому шоссе: за год его доля в общей структуре сделок выросла с 12% до 18%. Замыкает тройку лидеров Дмитровское шоссе с долей 7%.

Распределение предложения земельных участков на первичном рынке по площади



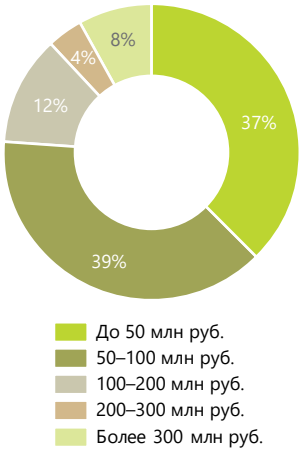
Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по направлениям

Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по удаленности от МКАД



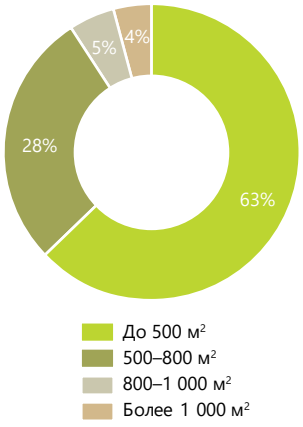
Источник: Knight Frank Research, 2018

Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по стоимости



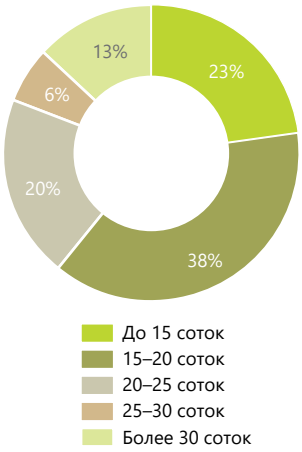
Источник: Knight Frank Research, 2018

Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2018

Структура сделок с земельными участками на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2018

Коттеджи

По итогам января – декабря 2017 г. было реализовано 104 коттеджа. Относительно 2016 г. число сделок упало на 13%. Структура сделок по направлениям значительных изменений не претерпела. Как и в целом по рынку, основной интерес покупателей сконцентрирован на объектах, расположенных на Новорижском шоссе (59%).

Средний бюджет проданных в 2017 г. коттеджей составил 101 млн руб., что на 35% больше, чем годом ранее. Столь значительное увеличение показателя прежде всего связано с появлением сделок в высоких бюджетах (более 300 млн руб.). Так, если в 2016 г. не было продано ни одного коттеджа стоимостью более 300 млн руб., то в этом году число сделок в таком бюджете – 8. Говоря о структуре сделок по стоимости, стоит отметить, что немного сократилась доля сделок в небольшом бюджете (до 50 млн руб.) – на 5 п. п.

Выросла и средняя площадь проданного коттеджа: +14% – с 453 м² в 2016 г. до 518 м² в 2017 г. Анализируя структуру сделок по площади, отметим, что по-прежнему основной интерес покупателей сконцентрирован на небольших коттеджах площадью до 500 м² (63%). Однако в 2017 г. немного увеличилась доля сделок с коттеджами площадью 800 м² и более (+5 п. п. за год).

Больше половины сделок проходят с коттеджами, расположенными в коттеджных поселках на удалении от Москвы не более, чем 20 км. Однако ввиду достаточно активных продаж в новом КП ART ECO увеличилась доля сделок (+6 п. п.) с коттеджами на удалении 25–35 км от МКАД.

Таунхаусы

В 2017 г. сегмент таунхаусов на элитном загородном рынке переживал новую волну интереса со стороны покупателей. Так, в 2017 г. было реализовано 57 таунхаусов против 31 лота в 2016 г.

Средняя стоимость проданных таунхаусов, однако, немного скорректировалась в меньшую сторону (-11% относительно 2016 г.) и составила 39 млн руб. Снизилась и средняя площадь: -6% за год – с 341 м² до 321 м².

Земельные участки

По итогам января – декабря 2017 г. в сегменте земельных участков было реализовано 157 лотов, что соответствует показателю предыдущего года. Средняя площадь проданных участков сократилась на 11% – с 27 соток в 2016 г. до 23 соток в 2017 г. Это связано с достаточно высокими темпами реализации участков в поселках «Малое Сареево» и «Успенский Лес»: в обоих поселках применена мелкая «нарезка» – наиболее интересный для нынешнего покупателя продукт.

Анализируя структуру сделок по площади, отметим, что доля небольших участков (площадью до 20 соток) выросла за год с 45% до 61%. В то же время сократилась доля сделок с земельными участками площадью более 25 соток: если в 2016 г. на такие сделки приходилось порядка 30%, то в по итогам 2017 г. – лишь 18%.

Средний бюджет проданных земельных участков также снизился. За год отрицательная динамика составила 18% и по итогам 2017 г. средняя стоимость реализованных земельных участков была отмечена на уровне 49 млн руб.

Knight Frank

© **Knight Frank LLP 2018** – 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 Широкова
Директор, Россия и СНГ
olga.shirokova@ru.knightfrank.com

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Олег Михайлик
Заместитель директора
oleg.mikhaylik@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000