



2015 ГОД  
РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

84% домовладений, представленных на продажу на первичном рынке, имеют рублевое ценообразование, либо в расчетах с ними используется фиксированный курс доллара.

Рублево-Успенское шоссе уступило лидирующую позицию по величине средней стоимости домовладений, предлагаемых на продажу, Минскому шоссе.

Сокращение числа сделок в 2015 г. составило 6%, тогда как суммарная стоимость проданных домовладений снизилась на 25%.

Несмотря на то, что средняя площадь проданных домовладений в 2015 г. осталась неизменной, средняя стоимость проданных объектов снизилась на 21%.



**Алексей Трещев**  
Директор по городской  
и загородной недвижимости  
Knight Frank

«Загородная элитная недвижимость является ярким индикатором макроэкономического состояния страны. Связано это прежде всего с тем, что ее объекты не являются предметом первой необходимости в решении жилищных вопросов: скорее, их можно отнести к предметам роскоши среди прочих уже имеющихся городских и международных активов. На протяжении всего 2015 г. мы видели отчетливое тому подтверждение: рынок падал и рос мгновенно в ответ на любые курсовые изменения. Однако именно эти скачки и позволили многим девелоперам, а также продавцам вторичного жилья выйти на достойный уровень продаж».

## РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### Основные показатели. Динамика

	Значение	Изменение за квартал*	Изменение с начала года**
<b>Предложение</b>			
Средняя цена домовладения, вкл. стоимость земли, \$/м <sup>2</sup>	3 060	▼ -9%	▼ -18%
Средняя стоимость домовладения, \$ млн	1,65	▼ -5%	▼ -5%
Средняя площадь коттеджа, м <sup>2</sup>	538,1	▲ +1%	▲ +15%
Новое предложение, количество поселков	0	▼	▼
<b>Спрос</b>			
Средняя цена домовладения, вкл. стоимость земли, \$/м <sup>2</sup>	2 835	▼ -19%	▼ -19%
Средняя стоимость домовладения, \$ млн	1,22	▼ -24%	▼ +28%
Средняя площадь коттеджа, м <sup>2</sup>	430,6	▼ -6%	▼ +4%
Число совершенных сделок, шт.	97	▲ +31%	▲ +11%

\* IV квартал 2015 г. / III квартал 2015 г.

\*\* IV квартал 2015 г. / IV квартал 2014 г.

Источник: Knight Frank Research, 2016

### Предложение

По данным на конец декабря 2015 г., на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы на продажу было представлено более 970 домовладений суммарной стоимостью \$1,6 млрд. Относительно декабря 2014 г. объем предложения на первичном рынке практически не изменился (-0,7%), что связано с выходом на рынок нового предложения в КП «Пестово» (Дмитровское шоссе), а также открытием продаж в КП «Резиденции "Березки"» (Рублево-Успенское шоссе).

Новое предложение появилось и в сегменте участков без подряда. В августе на рынок вышел КП «Новое Николино», где на про-

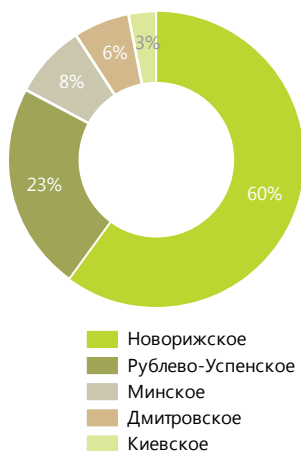
дажу представлены 40 участков, площадь которых варьируется от 13 соток до 2 га. А в ноябре в КП Crystal Istra в продажу поступили 8 новых участков (23–29 соток).

84% домовладений от общего представленного на рынке количества объектов имеют рублевое ценообразование, либо для расчетов с ними используется фиксированный курс доллара.

Средняя цена предложения по итогам 2015 г. составила 3 060 \$/м<sup>2</sup>, за три последних месяца 2015 г. показатель снизился на 9%, относительно декабря 2014 г. отрицательная динамика составила 18%.



### Распределение предложения на первичном рынке по направлениям



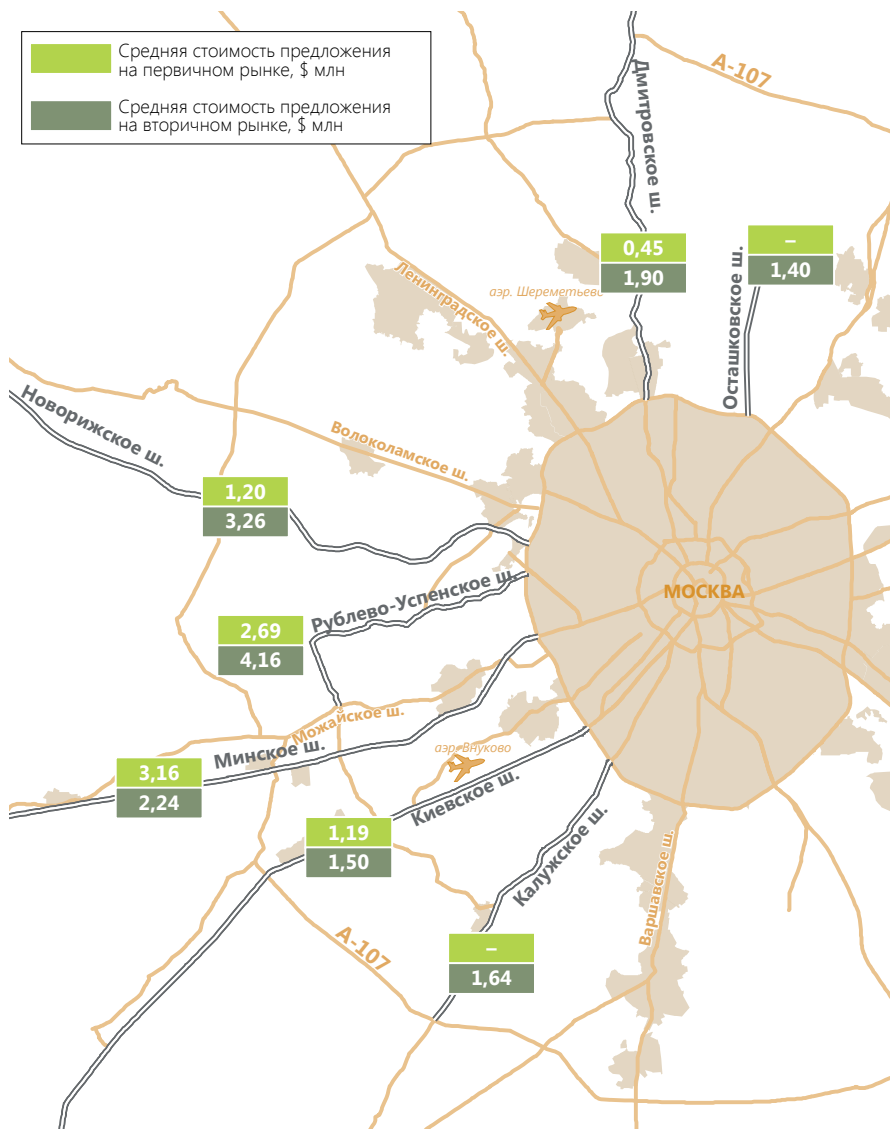
Источник: Knight Frank Research, 2016

Максимальное значение средней цены предложения по итогам декабря 2015 г. отмечалось на Минском шоссе, где данный показатель равен 6 750 \$/м<sup>2</sup>. На второй позиции находится Рублево-Успенское шоссе (3 205 \$/м<sup>2</sup>), замыкает тройку лидеров Новорижское шоссе со средней ценой предложения 2 680 \$/м<sup>2</sup>.

За последний квартал прошедшего года отрицательную динамику средней цены предложения можно было наблюдать практически по всем направлениям. Исключением стало Минское шоссе, где с конца сентября 2015 г. цена выросла на 3%. Рост показателя связан с вымыванием с рынка менее дорогого предложения. Однако относительно декабря 2014 г. цена все-таки показала снижение (-1%).

По итогам IV квартала средняя цена предложения на Дмитровском шоссе снизилась почти на четверть и составила 1 165 \$/м<sup>2</sup>. Отметим, что это минимальное значение средней цены предложения по рынку. Отрицательная динамика на данном направлении в IV квартале связана со снижением цен в КП «Пестово» на все домовладения (-15%), а также курсовыми колебаниями, так как цены на все предложение на Дмитровском шоссе номинированы в рублях. За год цена на данном направлении снизилась на 59%. На Рублево-Успенском шоссе за октябрь-декабрь 2015 г. цена снизилась на 9%, а за год опустилась на 42%. Такие изменения связаны как с выходом на рынок нового предложения с рублевым ценообразованием, так и со снижением цены в уже реализуемых коттеджных поселках с долларовым прайс-листом. Например, за год в КП «Parkville Жуковка» долларové

### Средняя стоимость предложения по направлениям в декабре 2015 г.



Источник: Knight Frank Research, 2016

### Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке по направлениям

Направление	Средняя цена, \$/м <sup>2</sup>	Изменение за квартал*	Изменение с начала года**
Минское	6 750	▲ +3%	▼ -1%
Рублево-Успенское	3 205	▼ -9%	▼ -42%
Новорижское	2 680	▼ -6%	▼ -11%
Киевское	2 290	▼ -11%	▼ -27%
Дмитровское	1 165	▼ -23%	▼ -59%

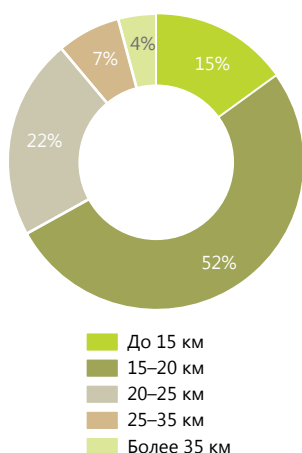
\* IV квартал 2015 г. / III квартал 2015 г.

\*\* IV квартал 2015 г. / IV квартал 2014 г.

Источник: Knight Frank Research, 2016

## РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Распределение предложения на первичном рынке по удаленности от МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2016

цены снизились в среднем почти на 30%. На Новорижском шоссе средняя цена предложения за квартал снизилась на 6%, а за год – на 11%.

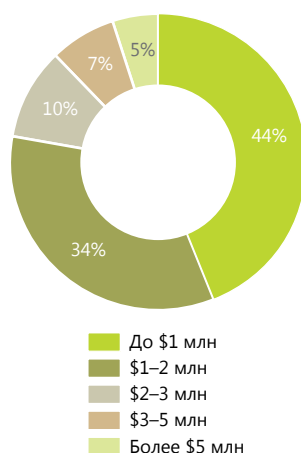
Средняя стоимость домовладений, представленных на продажу, по данным на конец декабря 2015 г., составила \$1,65 млн, что на 5% меньше, чем годом ранее. Максимальное значение средней стоимости предложения было отмечено на Минском шоссе и составило \$3,16 млн, тогда как годом ранее лидирующая позиция принадлежала Рублево-Успенскому шоссе. Здесь средняя стоимость домовладений, представленных на продажу, по итогам 2015 г. была равна \$2,69 млн, что на 29% меньше, чем в конце 2014 г. Третьим по величине средней стоимости предложения идет Новорижское шоссе (\$1,20 млн), где за год средняя стоимость снизилась на 9%. Минимальное значение показателя все также принадлежит Дмитровскому шоссе – \$0,45 млн, что на 62% меньше, чем в декабре 2014 г.

Более 80% предложения первичного рынка элитной загородной недвижимости пришлось на Новорижское и Рублево-Успенское шоссе.

По-прежнему большая часть (60%) домовладений, представленных на продажу, расположена на Новорижском шоссе, однако за год доля данного направления в общей структуре предложения сократилась на 10 п. п. в пользу Рублево-Успенского шоссе, где по итогам 2015 г. находилось 23% домовладений. На Минское шоссе пришлось 8% всего предложения.

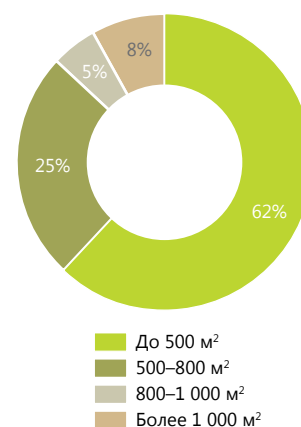
Таунхаусы в общей структуре предложения на первичном рынке составили 11%.

Распределение предложения на первичном рынке по стоимости домовладения



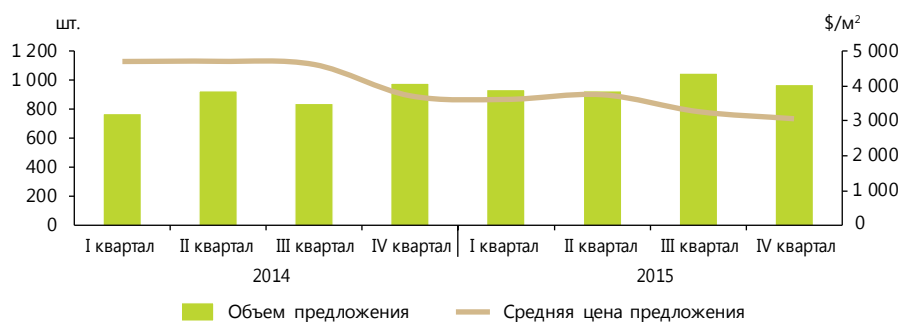
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на первичном рынке по площади домовладения



Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика объема и средней цены предложения на первичном рынке



Источник: Knight Frank Research, 2016

Средняя цена предложения таунхаусов была равна 2 660 \$/м², что на 13% меньше среднерыночной цены предложения на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы. Отметим, что цены лишь 56% таунхаусов номинированы в рублях.

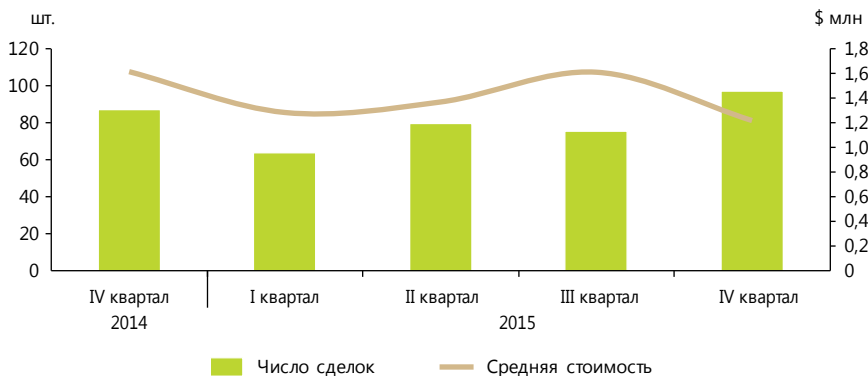
Средняя площадь таунхаусов, представленных на продажу, составила 386,9 м², что на 28% меньше среднерыночного показателя. А средняя стоимость, по данным на конец декабря 2015 г., была равна \$1,03 млн.

Основная часть предложения (67%) сконцентрирована в коттеджных поселках, расположенных на расстоянии до 20 км от Москвы. Относительно декабря 2014 г. доля объектов, удаленных от МКАД на 15–20 км, увеличилась на 15 п. п., что связано с выходом на рынок КП «Резиденции “Березки”», который находится в 17 км от Москвы по Рублево-Успенскому шоссе.

Анализируя структуру предложения по площади, отметим, что 62% домовладений были площадью до 500 м², годом ранее на такие объекты приходилось 68% всего предложения. Также в декабре 2015 г. домовладения площадью более 1 000 м² составили 8%-ю долю предложения против 2% по итогам 2014 г. Такие структурные изменения произошли под действием спроса на первичном рынке, а также выхода на рынок нового предложения.

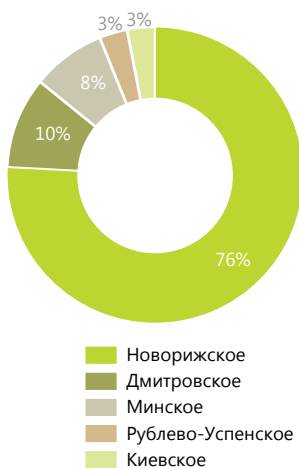
В связи с переходом на рублевое ценообразование, а также снижением цен доля объектов стоимостью до \$1 млн за год увеличилась на 9 п. п. и по данным на конец 2015 г. составила 44%. Доля объектов стоимостью \$1–2 млн за год снизилась с 45% до 34%. Также сократилась и доля объектов стоимостью более \$5 млн (-2 п. п. за год). Уменьшение доли самого дорогого предложения связано как со снижением цен на данные объекты, так и со структурой спроса.

## Динамика числа сделок и средней стоимости проданных домовладений на первичном рынке



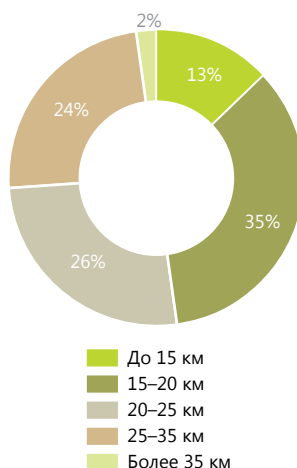
Источник: Knight Frank Research, 2016

## Распределение спроса в 2015 г. на первичном рынке по направлениям



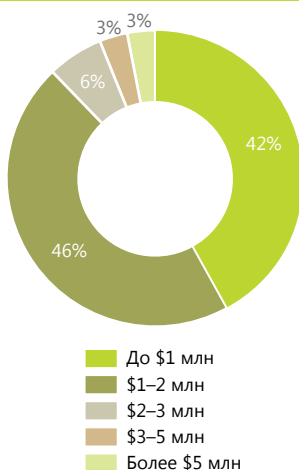
Источник: Knight Frank Research, 2016

## Распределение проданных в 2015 г. на первичном рынке домовладений по удаленности от МКАД



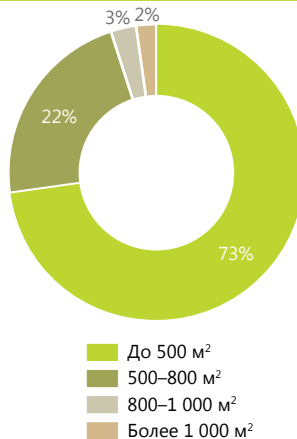
Источник: Knight Frank Research, 2016

## Распределение проданных в 2015 г. на первичном рынке домовладений по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2016

## Распределение проданных в 2015 г. на первичном рынке домовладений по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

## Спрос

В IV квартале 2015 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы было заключено 97 сделок, что на 11% больше, чем за аналогичный период 2014 г. Несмотря на увеличение числа проданных домовладений, суммарная стоимость проданных объектов в октябре–декабре 2015 г. составила \$118,4 млн, что на 16% меньше, чем годом ранее. Отметим, что в IV квартале 2015 г. 91% сделок был заключен в рублях.

За период с января по декабрь 2015 г. было продано 315 домовладений; относительно 2014 г. число сделок сократилось на 6%, в то время как суммарная стоимость снизилась на четверть.

Средняя цена проданных домовладений в IV квартале составила 2 835 \$/м², что на 7% ниже цены предложения. В октябре–декабре 2014 г. средняя цена спроса была равна 3 500 \$/м².

19% сделок в 2015 г. были совершены с таунхаусами. Средняя стоимость проданных таунхаусов составила \$0,67 млн, что на 35% меньше средней стоимости предложения таунхаусов. Средняя площадь проданных таунхаусов равна 318,8 м².

В IV квартале, как и прежде, большая часть сделок пришлось на Новорижское шоссе, где было заключено 84% всех сделок. По итогам года доля Новорижского шоссе составила 76%.

Далее по величине доли спроса в январе–декабре 2015 г. следует Дмитровское шоссе, на которое пришлось 10% продаж. Замыкает тройку лидеров Минское шоссе, где было совершено 8% от всех сделок 2015 г.

На Рублево-Успенском шоссе в 2015 г. было продано 10 домовладений (3% от общего числа проданных домовладений).

Средняя площадь проданных домовладений в 2015 г. составила 440 м², что соответствует значению показателя за 2014 г. В IV квартале 2015 г. средняя площадь проданных объектов была равна 430,6 м², годом ранее данный показатель был на 31,8 м² больше.

В IV квартале 2015 г. средняя стоимость проданного домовладения была на уровне \$1,22 млн. По итогам 2015 г. данный показатель составил \$1,37 млн, против \$1,73 млн годом ранее.

Анализируя структуру спроса по удаленности от МКАД, отметим, что только 13% всех проданных домовладений в 2015 г. были в коттеджных поселках, расположенных на расстоянии до 15 км от МКАД.

## РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Годом ранее на такие объекты пришлось 20%. В то же время доля домовладений в поселках, удаленных от МКАД на 15–20 км, в структуре спроса увеличилась с 22% до 35%.

Основная доля (73%) проданных в 2015 г. объектов пришлась на домовладения площадью до 500 м<sup>2</sup>. Отметим, что структура спроса по площади в 2015 г. практически не претерпела изменений относительно 2014 г. Доли домовладений площадью до 500 м<sup>2</sup> и более 1 000 м<sup>2</sup> возросли на 2 п. п. и 1 п. п. соответственно, что произошло за счет уменьшения доли объектов площадью 500–800 м<sup>2</sup> с 25% до 22%.

Однако в IV квартале 2015 г. было отмечено увеличение интереса со стороны покупателей к домовладениям меньшей площади. Так, если в октябре–декабре 2014 г. 70% проданных домовладений были площадью до 500 м<sup>2</sup>, то в IV квартале 2015 г. доля таких объектов возросла до 78%.

В структуре спроса по стоимости можно отметить более весомые изменения. Так, в 2015 г. 42% проданных домовладений были стоимостью до \$1 млн, относительно 2014 г. доля таких объектов увеличилась на 19 п. п. В 2015 г. в три раза сократилась доля объектов, стоимость которых варьируется в диапазоне \$2–3 млн. Отметим, что доля наиболее дорогих объектов (стоимость более \$5 млн) в 2015 г. не изменилась и также составила 3%.

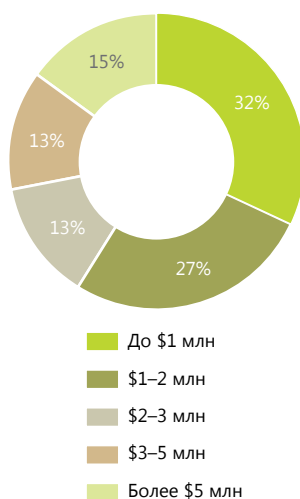
По данным за IV квартал 2015 г., объекты стоимостью до \$2 млн составили 92% от общего числа сделок.

Средняя площадь домовладений, представленных на продажу, в конце 2015 г. составила 646,6 м<sup>2</sup>. Показатель средней стоимости предложения был отмечен на уровне \$3,01 млн. Самая высокая средневзвешенная стоимость предложения среди направлений была зафиксирована на Рублево-Успенском шоссе – \$4,16 млн. Далее по величине показателя идет Новорижское шоссе, где он равен \$3,26 млн. Также в тройку лидеров вошло Минское шоссе (\$2,24 млн).

42% домовладений вторичного рынка имеют площадь до 500 м<sup>2</sup>. Коттеджи площадью более 1 000 м<sup>2</sup> составляют 13% в общей структуре предложения.

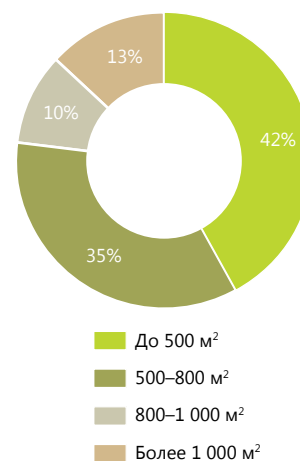
Говоря о структуре предложения на вторичном рынке по стоимости домовладений, отметим, что на долю объектов в ценовом диапазоне до \$2 млн приходится более половины (59%) всего предложения. Объекты в верхнем ценовом сегменте составляют 15% совокупного объема предложения.

Распределение предложения на вторичном рынке по стоимости домовладения



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на вторичном рынке по площади домовладения



Источник: Knight Frank Research, 2016

## Вторичный рынок

По данным на конец декабря 2015 г., средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке элитной загородной недвижимости составила 4 660\$/м<sup>2</sup>. За IV квартал показатель снизился на 4%.

Максимальное значение средней цены по итогам 2015 г. было представлено на Рублево-Успенском шоссе и составило 5 485 \$/м<sup>2</sup>. Минимальное значение средневзвешенной цены предложения на вторичном рынке, как и ранее, принадлежит Осташковскому шоссе (2 530 \$/м<sup>2</sup>).

Более 70% предложений вторичного рынка сосредоточено на трех направлениях:

- Рублево-Успенском шоссе,
- Новорижском шоссе,
- Минском шоссе.

Средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке по направлениям

Направление	Средняя цена предложения, \$/м <sup>2</sup>
Рублево-Успенское ш.	5 485
Новорижское ш.	5 150
Минское ш.	4 085
Дмитровское ш.	3 140
Киевское ш.	3 040
Калужское ш.	2 845
Осташковское ш.	2 530

Источник: Knight Frank Research, 2016

## Аренда

По данным на конец декабря 2015 г., средняя ставка аренды на рынке элитной загородной недвижимости Москвы составила 20 585 \$/мес. За последние три месяца 2015 г. средняя ставка аренды показала небольшой рост на уровне 1%. Несмотря на увеличение средней ставки в IV квартале

2015 г., было отмечено снижение показателя (-8%) относительно марта 2015 г.

Наибольшее число объектов, представленных для аренды, было расположено на Рублево-Успенском направлении, доля которого в общей структуре предложения составила 65%. Также в Топ-3 районов,

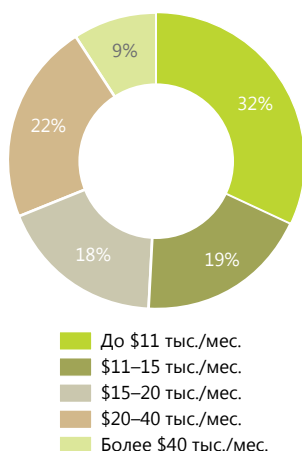
которые формируют почти 95% всего предложения, попали Новорижское и Минское шоссе с долей в 25,4% и 4,4% соответственно. Меньше всего объектов на рынке высокобюджетной аренды представлено на Осташковском (0,6%) и Дмитровском (0,4%) шоссе.

22% предложения на рынке высокобюджетной аренды номинировано в рублях.

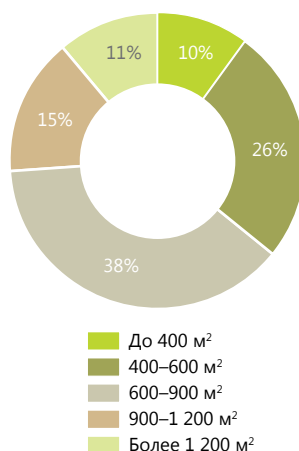
Анализируя структуру предложения по величине ставки, отметим, что объекты со ставками до \$11 тыс. составляют 32% от всего объема предложения. Наиболее дорогое предложение со ставкой аренды более \$40 тыс. занимает долю в 9%.

Наименьшую долю (10%) в общей структуре предложения составляют объекты площадью до 400 м<sup>2</sup>. В то время как домовладения площадью от 600 м<sup>2</sup> до 900 м<sup>2</sup> составляют 38% всего рынка аренды. Домовладения площадью более 1 200 м<sup>2</sup> занимают 11% от общего предложения высокобюджетной аренды.

Распределение предложения на рынке высокобюджетной аренды по ставке



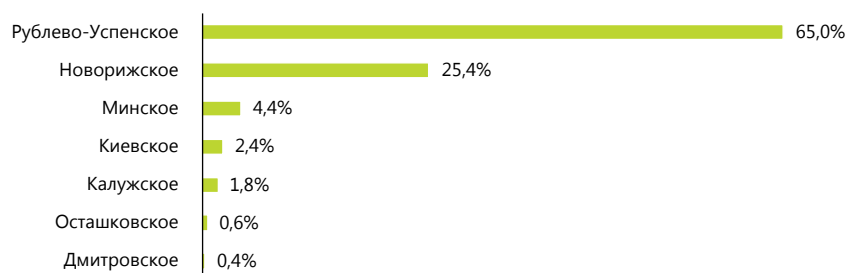
Распределение предложения на рынке высокобюджетной аренды по площади домовладения



Источник: Knight Frank Research, 2016

Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на рынке высокобюджетной аренды по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение арендных ставок на рынке высокобюджетной аренды по валюте



Источник: Knight Frank Research, 2016

### 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



© Knight Frank LLP 2016 – 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.