

I ПОЛУГОДИЕ 2016 ГОДА
РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Новый объем земельных участков вышел на продажу в КП «Новое Николино».

Произошло вымывание с рынка наиболее ликвидных предложений в сегменте коттеджей.

Наблюдался рост числа сделок с земельными участками в I полугодии 2016 г. на 41% относительно аналогичного периода 2015 г.



Алексей Трещев
Директор по городской
и загородной недвижимости,
Knight Frank

«Бум на первичном рынке земли в элитном сегменте связан, прежде всего, с отложенным спросом на участки около леса и в лесной зоне на Новорижском шоссе. Раньше практически невозможно было купить землю в организованном коттеджном поселке в лесу на данном направлении, сегодня такое предложение представлено в КП «Ренессанс Парк». Загородный рынок вынужден перестраиваться: покупатели, пользуясь ситуацией, ожидают самых лучших предложений по кризисным ценам.

Сегодня загородный рынок элитной недвижимости живет в ожидании новых проектов. Отсутствие на загородном рынке нового предложения и заявленных поселков, а также стабильный спрос ведут к вымыванию наиболее ликвидного предложения. Однако в дальнейшем это может иметь благоприятный эффект как для бизнеса девелоперов, которые смогут поднимать цены на наиболее востребованные проекты, так и для собственников объектов вторичного рынка, в сторону которых обратится покупатель».

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика

	Значение	Изменение за полугодие*
Предложение		
Коттеджи		
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн руб.)	2,26 (145)	+13% (0%)
Средняя площадь коттеджа, м ²	650	+2%
Таунхаусы		
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн руб.)	0,96 (62)	-6% (-17%)
Средняя площадь таунхауса, м ²	388	0%
Земельные участки		
Средняя стоимость участка, \$ млн (млн руб.)	0,97 (62)	+16% (2%)
Средняя площадь участка, соток	25	+9%
	Значение	Изменение за год**
Спрос		
Коттеджи		
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн руб.)	1,17 (80)	-21% (-6%)
Средняя площадь коттеджа, м ²	474	0%
Число совершенных сделок, шт.	81	-7%
Таунхаусы		
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн руб.)	0,54 (37)	-29% (-8%)
Средняя площадь таунхауса, м ²	327	-3%
Число совершенных сделок, шт.	19	-14%
Земельные участки		
Средняя стоимость участка, \$ млн (млн руб.)	0,77 (55)	-22% (-1%)
Средняя площадь участка, соток	25	+9%
Число совершенных сделок, шт.	79	+41%

* I полугодие 2016 г. / II полугодие 2015 г.

** I полугодие 2016 г. / I полугодие 2015 г.

Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на первичном рынке загородной недвижимости по формату



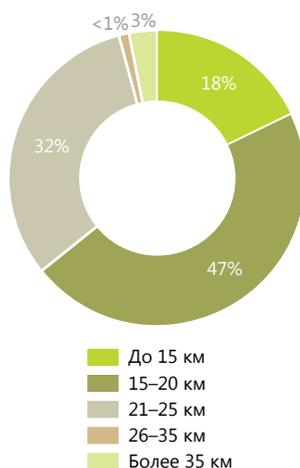
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на первичном рынке загородной недвижимости по направлениям



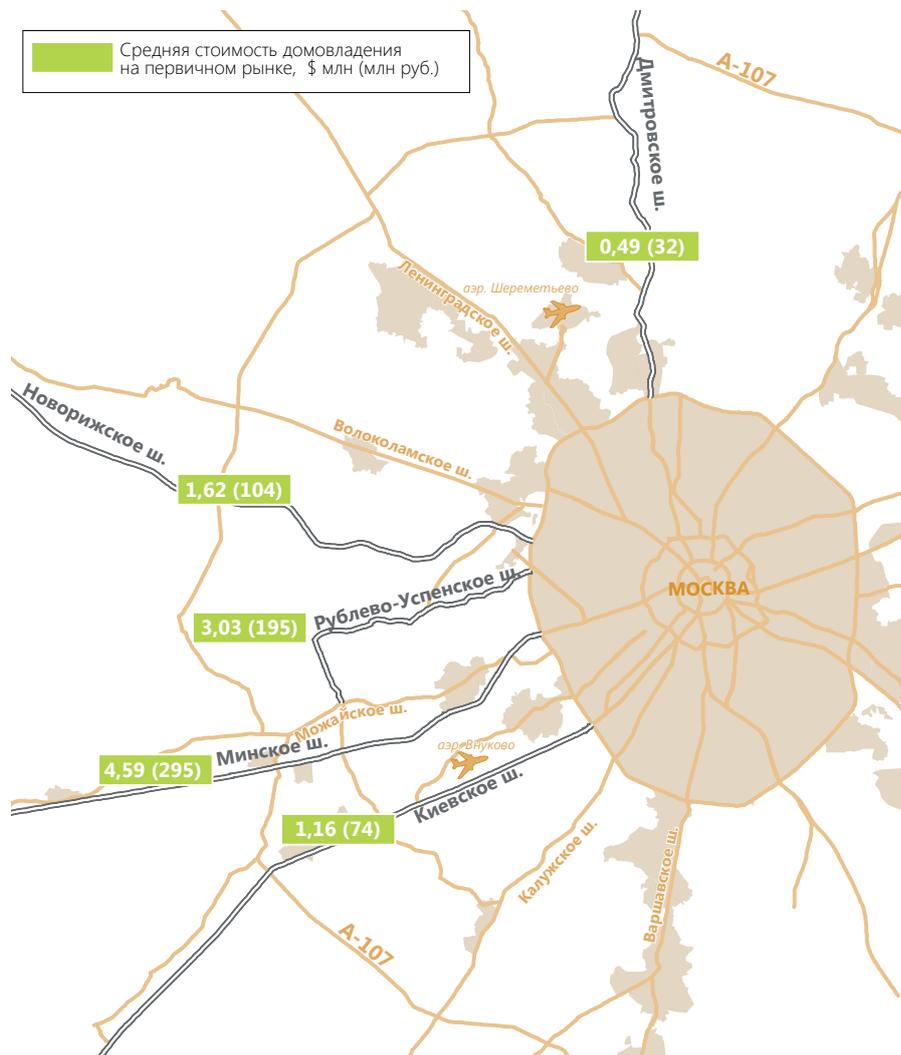
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на первичном рынке по удаленности от МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2016

Средняя стоимость предложения по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2016

Предложение

По данным на конец I полугодия 2016 г. на первичном рынке загородной недвижимости на продажу выставлено более 990 коттеджей, таунхаусов и земельных участков в 35 коттеджных поселках общей стоимостью более \$1,6 млрд. За I полугодие 2016 г. число объектов, выставленных на продажу, сократилось на 8%, в то время как общий объем предложения в долларовом выражении снизился лишь на 1%.

Половина предложения представлена коттеджами, 40% в общей структуре предложения занимают земельные участки, на таунхаусы приходится лишь 10% всего предложения. За прошедшие 6 месяцев 2016 г. доля земельных участков в общей структуре предложения увеличилась на 5 п. п., что связано с выходом на рынок нового предложения в КП «Новое Николино», где на продажу выставлены

земельные участки площадью от 13 соток до 2 га.

Структура предложения по направлениям за полугодие серьезных изменений не претерпела: по-прежнему более половины (54%) предложения сконцентрированы на Новорижском шоссе. Однако доля данного направления с декабря 2015 г. сократилась на 3 п. п., тогда как Рублево-Успенское шоссе прибавило 5 п. п., и теперь на долю этого направления приходится 33%. Наименьшая доля предложения сконцентрирована на Киевском направлении – всего 2% в общей структуре.

Основной объем предложения находится в коттеджных поселках, расположенных на удалении 15–20 км от МКАД. 18% всех предложений расположено на расстоянии менее 15 км от Москвы.

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Коттеджи

По данным на конец июня 2016 г. 499 коттеджей было выставлено на продажу на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы. За шесть месяцев 2016 г. объем предложения в данном сегменте сократился на 16%. Структура предложения по направлениям относительно декабря 2015 г. изменилась незначительно: на Новорижском шоссе по итогам июня 2016 г. было расположено 42% всех коттеджей против 45%. Доля Рублево-Успенского шоссе, напротив, выросла с 35% до 38%. Данные изменения связаны со структурой спроса: в коттеджных поселках на Новорижском шоссе зафиксированы более высокие темпы продаж.

Средняя цена предложения на первичном рынке по итогам I полугодия составила 3 475 \$/м² (223 тыс. руб./м²), что в долларовом выражении на 10% больше показателя конца 2015 г., в рублевом выражении показатель имел незначительную отрицательную динамику в размере 3%.

Средняя площадь домовладений, выставленных на продажу, составила 650 м², что на 15 м² больше, чем в декабре 2015 г. Это связано с вымыванием с рынка менее крупных по площади коттеджей.

Средняя стоимость домовладений, выставленных на продажу, составила \$2,26 млн (145 млн руб.). Долларовый показатель за 6 месяцев 2016 г. вырос на 13%, тогда как средняя стоимость в рублевом выражении осталась практически без изменений. Самое высокое значение средней стоимости предложения принадлежит Минскому шоссе, где показатель был равен \$4,59 млн

(295 млн руб.). Тем не менее в долларах это на 8% ниже, чем в декабре 2015 г., в рублях снижение было более значительным и составило 18%. Отметим, что за I полугодие 2016 г. наибольшее снижение средней стоимости предложения домовладений произошло именно на Минском шоссе.

По данным на конец июня 2016 г. 43% предложения представлено коттеджами площадью до 500 м², объекты площадью более 1 000 м² составляют 14% в общей структуре предложения. Анализируя структуру предложения по стоимости, отметим, что за шесть месяцев 2016 г. доля домовладений бюджетом менее \$1 млн сократилась на 6 п. п., что связано со структурой спроса: почти половина сделок проходит с коттеджами именно такой стоимости.

Таунхаусы

По данным на конец июня 2016 г. на первичном рынке на продажу выставлено 96 таунхаусов. В общей структуре предложения данный формат недвижимости по данным за I полугодие 2016 г. составил 10%. На протяжении последних шести месяцев доля данного формата загородной недвижимости оставалась неизменной.

Средняя площадь таунхаусов, предлагаемых на продажу была, равна 388 м², с начала 2016 г. показатель не изменился. Отметим, что самые большие по площади таунхаусы представлены на Рублево-Успенском шоссе в КП «Азарово»: там средняя площадь таунхаусов составила 671 м², что почти в 2 раза выше среднерыночного показателя.

Средняя стоимость таунхаусов, выставленных на продажу, составила \$0,96 млн (62 млн руб.). За полгода показатель в долларах сократился на 6%, в рублях – на 17%. Прежде всего отрицательная динамика связана со снижением долларовых цен более, чем на 30% в КП «Трувиль» на Минском шоссе. Также отчасти отрицательная динамика связана с волатильностью курса, так как доля предложения, номинированного в долларах, в сегменте таунхаусов по-прежнему достаточно высока и составляет более 40%. Тем не менее на рынке прошло и повышение цены предложения. Так, например, в КП «Парк Авеню» на Новорижском шоссе за прошедшие шесть месяцев 2016 г. цены предложения выросли в среднем на 3%.

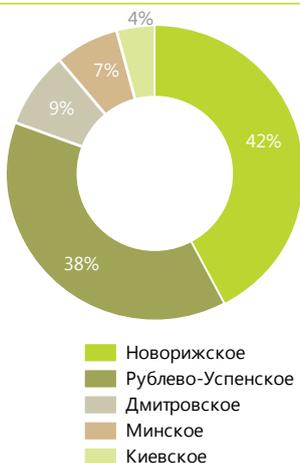
Цена предложения по итогам июня 2016 г. составила 2 485 \$/м² (160 тыс. руб./м²). По сравнению с началом года показатель снизился на 7% в долларах и на 18% в рублевом эквиваленте.

Земельные участки

Объем предложения земельных участков по состоянию на конец июня 2016 г. составил 396 лотов, общая площадь которых достигает 100 га. Несмотря на высокие темпы поглощения, объем предложения за первые 6 месяцев 2016 г. вырос: +4% в штуках и +14% в сотках, что связано с выходом нового объема предложения в КП «Новое Николино».

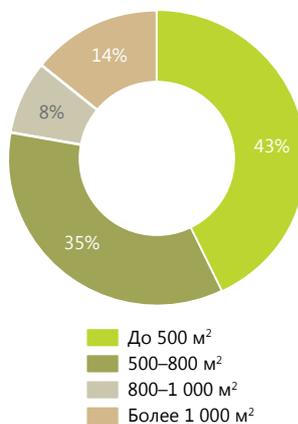
Средняя цена предложения земельных участков равна 38 820 \$/сотка (2,5 млн руб./сотка), что в долларах на 6% больше, чем в декабре 2015 г.: в рублевом выражении было отмечено снижение

Распределение предложения коттеджей на первичном рынке по направлениям



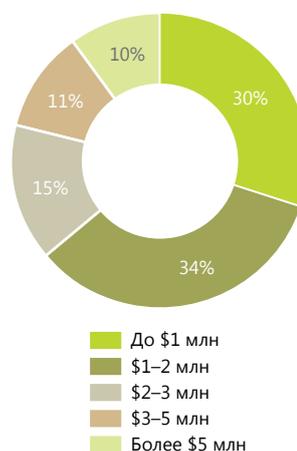
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения коттеджей на первичном рынке по площади



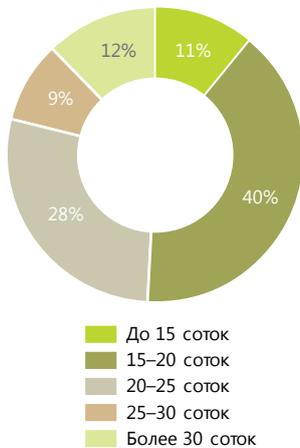
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения коттеджей на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения земельных участков на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

показателя также на 6%. Самая высокая цена сотки зафиксирована на Рублево-Успенском шоссе, где показатель по итогам июня был равен 60 925 \$/сотка (3,9 млн руб./сотка). Сегодня земельные участки на Рублево-Успенском шоссе представлены в таких коттеджных поселках, как «Parkville Жуковка», «Малое Сареево», «Новое Николино», «Раздоры-2». Самая низкая цена сотки представлена в КП «Малое Сареево» – 23 000 \$/сотка. Отметим, что все предложения земельных участков на Рублево-Успенском шоссе имеют долларовое ценообразование.

Средняя площадь земельного участка, выставленного на продажу, составила 25 соток, а стоимость – \$0,97 млн (62 млн руб.).

Спрос Коттеджи

За первые шесть месяцев 2016 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости был реализован 81 коттедж общей стоимостью 6,5 млрд руб. Относительно I полугодия 2015 г. число сделок сократилось на 7%, а суммарная стоимость снизилась на 13%.

В I полугодии 2016 г. 16% проданных коттеджей находились в поселках, расположенных на удалении более 35 км от МКАД. Годом ранее доля проданных домовладений, находящихся на таком расстоянии от Москвы, составляла лишь 2%. Тем не менее увеличилась и доля коттеджей в поселках, удаленных от МКАД менее чем на 15 км: с 7% по итогам I полугодия 2015 г. до 14% в январе–июне 2016 г.

Средняя площадь проданных домовладений составила 474 м², что соответствует значению I полугодия 2015 г. Отметим, что средняя площадь спроса более чем на четверть ниже средней площади предложения. Средний бюджет сделок сократился в I полугодии 2016 г. относительно января–июня 2015 г. в долларовом выражении на 21%, в рублевом – на 6% и составил \$1,2 млн (80 млн руб.).

Более половины (56%) проданных коттеджей имели площадь менее 500 м², однако годом ранее доля таких объектов составляла 64% в общей структуре спроса. Также сократился интерес к коттеджам площадью 800–1 000 м² и более 1 000 м² на 5 п. п. и 3 п. п. соответственно. В то же время,

доля сделок с домовладениями площадью 500–800 м² выросла на 17 п. п.

Анализируя структуру спроса по стоимости, отметим увеличение доли сделок в бюджете менее \$1 млн (+13 п. п. относительно I полугодия 2015 г.). Более того, в I полугодии 2016 г. не было продано ни одного коттеджа стоимостью более \$5 млн, тогда как в январе–июне 2015 г. в таком бюджете было совершено 3 сделки.

Таунхаусы

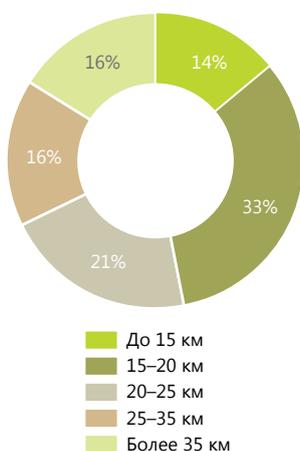
В сегменте таунхаусов в I полугодии 2016 г. было заключено 19 сделок, что на 14% меньше, чем годом ранее. Общая площадь проданных таунхаусов снизилась чуть сильнее – на 16%.

Практически все таунхаусы, за исключением одного, были проданы в коттеджных поселках, расположенных на Новорижском шоссе. Городом ранее, в I полугодии 2015 г., сделки с таунхаусами были зафиксированы на Новорижском, Рублево-Успенском и Минском шоссе.

Средняя стоимость проданных в январе–июне 2016 г. коттеджей составила \$0,54 млн (37 млн руб.). Относительно аналогичного периода 2015 г. долларовый показатель упал на 29%, рублевый показал менее стремительное снижение – на уровне 8%.

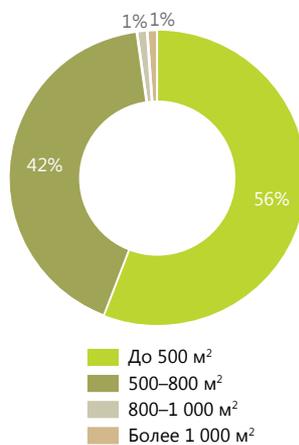
Средняя площадь проданных таунхаусов также имела отрицательную динамику: за год показатель уменьшился практически на 10 м² и теперь равен 327 м².

Распределение проданных коттеджей на первичном рынке по удаленности от МКАД



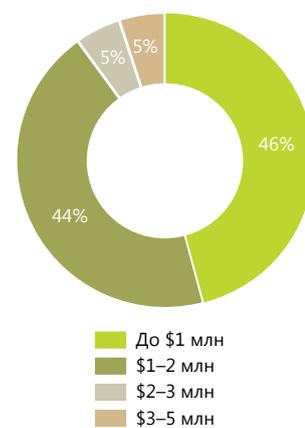
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение проданных коттеджей на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

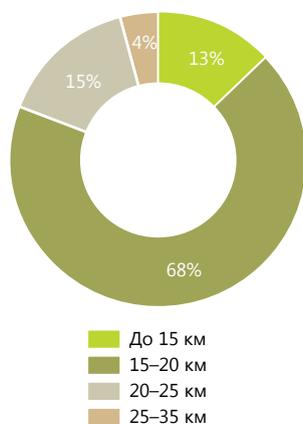
Распределение проданных коттеджей на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2016

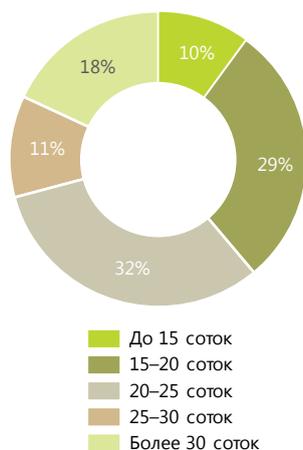
РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Распределение проданных земельных участков на первичном рынке по удаленности от МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение проданных земельных участков на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

Земельные участки

По итогам I полугодия 2016 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости число сделок с земельными участками по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. выросло на 41%, таким образом, в январе–июне 2016 г. было продано 79 земельных участков. Отметим, что сегмент земельных участков – единственный на загородном рынке элитной недвижимости, в котором был отмечен рост числа сделок.

Общая площадь земельных участков, проданных за первые шесть месяцев 2016 г., составила почти 20 га, что почти в 1,5 раза больше, чем годом ранее, когда показатель был равен чуть более 13 га.



Комплекс резиденций «Полянка», 21 км Рублево-Успенского шоссе

Наибольший интерес для покупателей в I полугодии 2016 г. представляли участки площадью 20–25 соток: на такие участки пришлось практически треть сделок, что на 9 п. п. больше, чем в январе–июне 2015 г. Отметим, что спрос на участки площадью более 30 соток стабилен.

За год средняя площадь проданных участков увеличилась на 9% и по итогам I полугодия 2016 г. была равна 25 соткам. Отметим, что данное значение соответствует показателю предложения. Средняя стоимость проданных домовладений по итогам января–июня 2016 г. составила \$0,77 млн (53 млн руб.), что в долларах на 22% ниже показателя I полугодия 2015 г., в рублях средняя стоимость снизилась незначительно: всего на 1%.

Как и ранее, лидером по числу сделок среди направлений стало Новорижское

шоссе, на долю которого пришлось 82% всех сделок с участками. Также сделки с земельными участками прошли и на Рублево-Успенском шоссе.

Почти пятая часть сделок с земельными участками прошла с объектами с долларовым ценообразованием. Годом ранее на сделки в валюте приходилось около 34%.

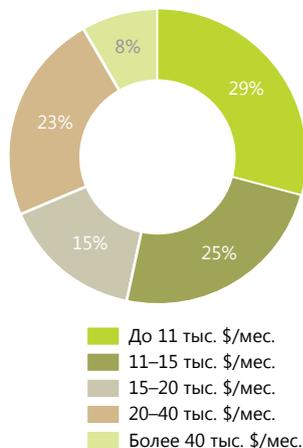
В I полугодии 2016 г. 68% проданных земельных участков были расположены на расстоянии 15–20 км от МКАД, годом ранее участки на таком удалении от Москвы составляли 57% в общей структуре спроса. В 2016 г. появились также сделки с земельными участками в поселках на расстоянии больше 25 км от МКАД. В январе–июне 2015 г. сделки в коттеджных поселках на таком удалении зафиксированы не были.

Распределение предложения высокобюджетной аренды по направлениям



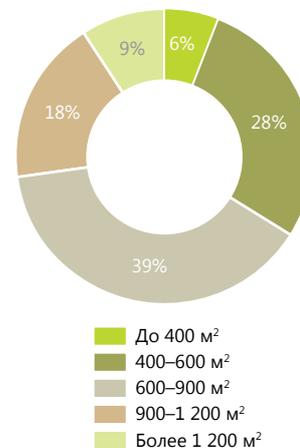
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на рынке высокобюджетной аренды по ставке



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на рынке высокобюджетной аренды по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение 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.

Аренда

Средняя ставка аренды на рынке элитной загородной недвижимости по итогам I квартала 2016 г. составила 19 530 \$/мес. За прошедший квартал средняя ставка показала незначительный рост на уровне 1%, а с декабря 2015 г. показатель снизился на 2%.

Более 90% всего предложения высокобюджетной аренды сконцентрировано на 2 направлениях: Рублево-Успенском и Новорижском. Также в тройку лидеров по объему предложения попало Минское шоссе, однако на его долю пришлось лишь 2,8% всех коттеджей на аренду.

Доля предложения, номинированного в рублях, на рынке высокобюджетной аренды по итогам I полугодия составила 35%. Можно отметить постепенное увеличение доли рублевого предложения. Стоит сказать о том, что фактический показатель выше, поскольку при появлении

клиента собственники готовы фиксировать валютную ставку аренды в рублях. Тем не менее высокая доля долларовой предложения по-прежнему связана с тем, что часть собственников проживает за рубежом и не готова переходить на рубли.

Анализируя структуру предложения высокобюджетной загородной аренды, отметим, что за первые 6 месяцев 2016 г. доля менее дорогих (до 11 тыс. \$/мес.) предложений по аренде сократилась на 3 п. п. Также на 3 п. п. сократилась и доля предложения со ставкой в диапазоне от 15 тыс. \$/мес. до 20 тыс. \$/мес.

За I полугодие 2016 г. уменьшилась доля предложений площадью менее 400 м²: с 12% в декабре 2015 г. до 6% в июне 2016 г. За счет этого увеличилась доля сдающихся в аренду коттеджей, площадь которых равна 600–900 м², также на 6 п. п.