



2016 ГОД
РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- ♦ **Сокращение объема предложения.** Объем предложения на элитном рынке загородной недвижимости за прошедший год сократился на 15%, что связано с невысокой девелоперской активностью на фоне достаточно стабильного спроса.
- ♦ **Сохранение покупательской активности на уровне 2015 г.** Объем спроса на загородном рынке остается стабильным на протяжении второго года. В 2016 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы было реализовано 306 лотов.
- ♦ **Наиболее популярный формат – земельные участки.** В 2016 г. было отмечено смещение интереса покупателей в сторону земельных участков, именно с данным форматом недвижимости прошла половина сделок на загородном рынке.

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Алексей Трещев
Директор по городской и загородной недвижимости, Knight Frank

«Хотелось бы отметить живую реакцию рынка на появление нового объема предложения в сегменте земельных участков. Вероятно, она связана с относительно низкой ценой входа. Такой формат также позволяет будущему владельцу реализовать желаемый проект загородного дома как с точки зрения его размеров, так и планировочных решений, а не выбирать из предлагаемых на рынке готовых вариантов. Особенно ярко данная тенденция проявляется на фоне сокращающегося ликвидного предложения в сегменте коттеджей, ввиду отсутствия нового предложения».

Предложение

По данным на конец декабря 2016 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы на продажу было выставлено 937 лотов общей стоимостью почти 117 млрд руб. За 2016 г. объём предложения в лотах сократился на 15%, в стоимостном выражении отрицательная динамика составила 3%.

Сокращение объема предложения связано с невысокой активностью девелоперов на загородном рынке. За прошедший год предложение пополнилось только в сегменте земельных участков: на первичный рынок был выведен лишь один новый камерный коттеджный посёлок – КП «Успенский Лес» (1-е Успенское ш., 21 км), где покупателям представлены всего 17 земельных участков без подряда. Также на рынок вышла новая очередь в КП Madison Park (Новорижское ш., 24 км),

в рамках которой предложение увеличилось на 30 прилесных участков площадью 18–25 соток. Кроме того, на продажу выставлена новая прирезка в КП «Новое Николино» (Рублево-Успенское ш., 25 км).

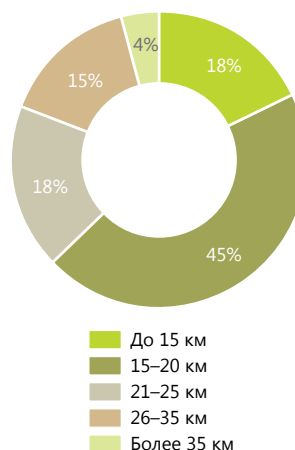
Традиционно основная часть объектов, выставленных на продажу, сконцентрирована на Новорижском шоссе, на долю которого по итогам 2016 г. пришлось более половины (53%) всего предложения. Вторую позицию по объёму предложения занимает Рублево-Успенское направление с долей в 35%, замыкает тройку лидеров Минское шоссе (6%).

На небольшом удалении от Москвы – до 15 км – расположено 18% всего предложения. Основная доля объектов (45%) находится в посёлках, расположенных на удалении 15–20 км от МКАД.

Распределение предложения в декабре 2016 г. по направлениям



Распределение предложения в декабре 2016 г. по удаленности от МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2016

Коттеджи

В конце декабря 2016 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы на продажу было выставлено 490 коттеджей, в общей структуре предложения на данный формат недвижимости приходится более половины предложения всего загородного рынка. За прошедший год число лотов, выставленных на продажу, сократилось на 20%. Столь значительное снижение связано как со структурой спроса на первичном рынке, так и с изменением структуры предложения: часть домовладений в одном из коттеджных поселков была снята с реализации.

Средняя стоимость коттеджей, выставленных на продажу, составила по итогам года 151 млн руб. (\$2,5 млн).

На Минском направлении зафиксирована самая высокая средняя стоимость предложения – 295 млн руб. (\$4,9 млн). За год показатель в рублях сократился на 18%, в долларовом выражении отрицательная динамика составила 2%.

Далее по значению средней стоимости коттеджей следует Рублево-Успенское шоссе, где по итогам декабря 2016 г. показатель был отмечен на уровне 195 млн руб. (\$3,2 млн), что в рублях на 3% ниже, чем в декабре 2015 г., в долларовом выражении был отмечен рост на 17%. На Новорижском шоссе цена за год в рублях выросла на 14%, в долларовом выражении – на 38% и по итогам 2016 г. была зафиксирована на уровне 118 млн руб. (\$2,0 млн).

Средняя площадь коттеджей, выставленных на продажу, в декабре 2016 г. была равна 694 м², что на 9% больше, чем годом ранее.

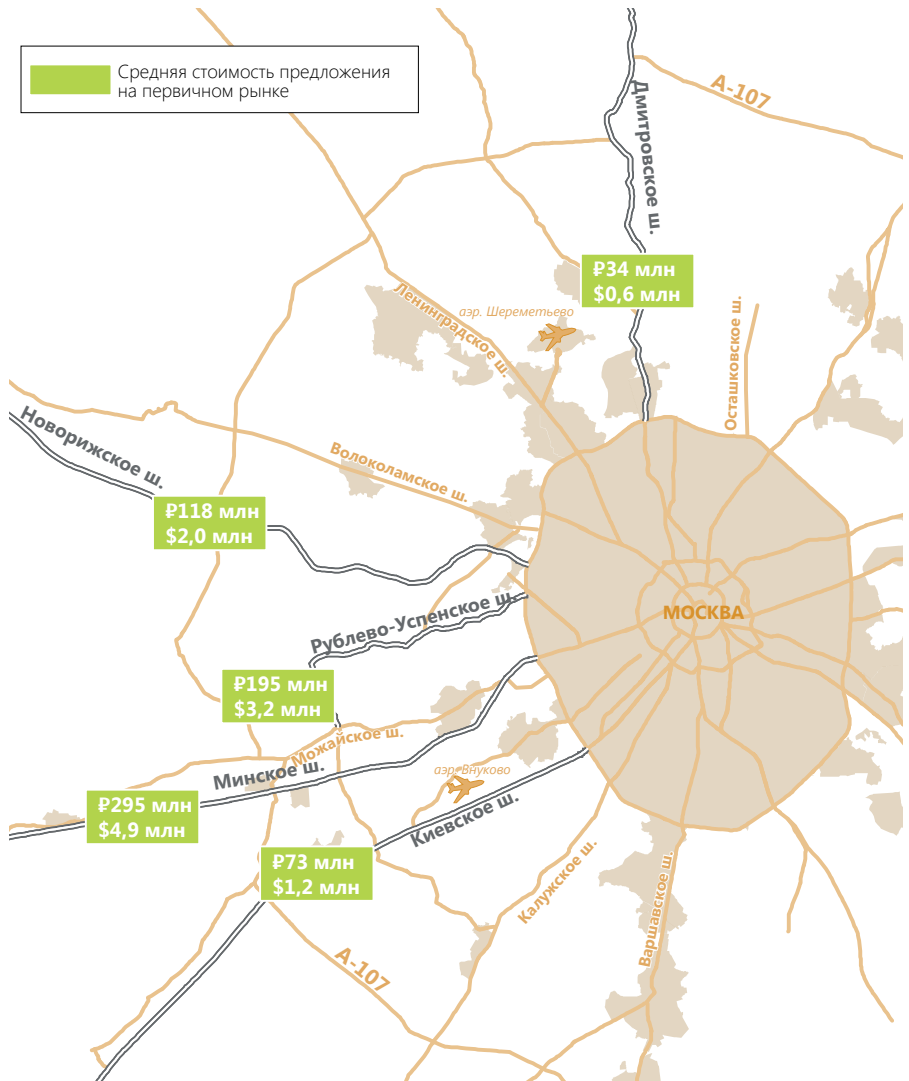
Таунхаусы

В декабре 2016 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы на продажу было выставлено 85 таунхаусов. В общей структуре предложения на данный формат недвижимости пришлось 9%. За год предложение таунхаусов сократилось на 20%, что прежде всего связано с отсутствием нового предложения в данном формате.

Лидером по объему предложения по-прежнему остается Новорижское шоссе: 53% всех таунхаусов первичного рынка расположено именно здесь, в двух поселках, – «Парк Авеню» и «Прозорово».

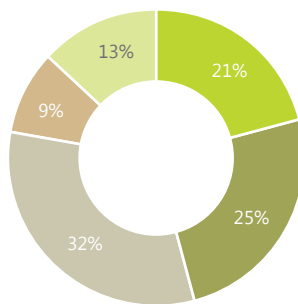
Средняя стоимость таунхаусов, выставленных на продажу, снизилась за прошедший год на 23% и по итогам декабря 2016 г. составила 57 млн руб.

Средняя стоимость предложения коттеджей по направлениям



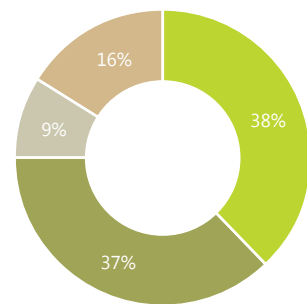
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения коттеджей 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.

Распределение предложения коттеджей на первичном рынке по площади



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

Источник: Knight Frank Research, 2016

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Снижение показателя в первую очередь связано с волатильностью курса доллара. Способствовала снижению и корректировка цен на таунхаусы в КП «Трувиль» в I полугодии 2016 г. Однако стоит подчеркнуть, что в рассматриваемом сегменте была отмечена и положительная динамика. Так, цены выросли в КП «Парк Авеню» и «Прозорово».

Средняя площадь предложения в сегменте таунхаусов – 390 м², за год показатель практически не изменился.

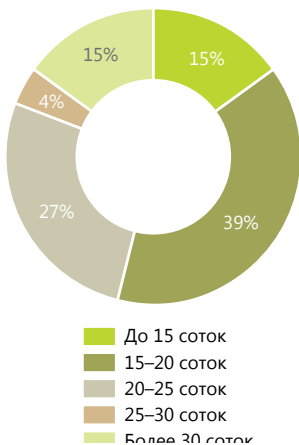
Земельные участки

В декабре 2016 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы на продажу было выставлено 362 земельных участка. За прошедший год новое предложение вышло на рынок только в данном сегменте, поэтому объем предложения сократился незначительно (-5%), несмотря на большой интерес покупателей к данному сегменту.

Средняя цена сотки по итогам года была равна 2,4 млн руб., в долларовом выражении – \$38 950. Относительно декабря 2015 г. рублевый показатель снизился на 11%, тогда как в долларах была отмечена положительная динамика (+6%).

Отметим, что на первичном рынке в элитном сегменте земельные участки представлены только на 3 направлениях из 5 – Новорижском, Рублево-Успенском и Дмитровском. Лидерство по объему предложения по-прежнему удерживает Новорижское направление, где расположено 64% всех земельных участков. Однако за год доля данного района в общей структуре сократилась на 14 п. п. в пользу

Распределение предложения земельных участков на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

Рублево-Успенского направления.

Средняя площадь земельных участков, выставленных на продажу, составила 23 сотки, что соответствует значению, зафиксированному годом ранее. Основной объем предложения представлен земельными участками площадью 15–20 соток, самые компактные земельные участки площадью до 15 соток занимают долю в 15%.

Спрос

За 2016 г. на первичном рынке загородной недвижимости Москвы было реализовано 306 лотов. Относительно предыдущего года число сделок осталось на том же уровне. Половина сделок пришлось на земельные участки – доля коттеджей в общей структуре сделок составила 39%, на таунхаусы пришлось лишь 11%.

Основная часть сделок была совершена в коттеджных поселках, расположенных на Новорижском шоссе: доля данного направления в общей структуре спроса составила 75%. Долю в 11% занимает Рублево-Успенское направление, замыкает тройку лидеров Дмитровское шоссе (8%).

Коттеджи

В 2016 г. было заключено 119 сделок с коттеджами, что на 17% меньше, чем годом ранее. В основном снижение числа сделок с коттеджами связано с сокращением ликвидного предложения и, как результат, смещением интереса покупателей к сегменту земельных участков.

Больше половины сделок (61%) прошло в поселках на Новорижском шоссе. Отметим, что доля данного направления за год увеличилась на 4 п. п., тогда как доля Дмитровского шоссе, напротив, сократилась и составила 19% против 23% в 2015 г.

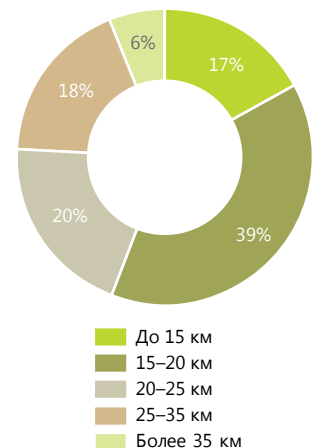
Меньше всего сделок прошло на Минском шоссе, его доля в общей структуре спроса составила лишь 4%, тогда как годом ранее на данном направлении прошло 10% всех сделок.

Средняя стоимость проданных коттеджей в 2016 г. составила 78 млн руб. (\$1,2 млн), средняя площадь была отмечена на уровне 467 м², что на 6% ниже показателя предыдущего года. Анализируя структуру сделок, отметим, что наибольшей популярностью в 2016 г. пользовались объекты площадью до 500 м²: доля коттеджей такой площади в общей структуре сделок составила 63%, что соответствует значению предыдущего года. В два раза снизилась доля сделок с коттеджами площадью более 800 м²: в 2015 г. на такую площадь приходилось 10% проданных коттеджей, в 2016 г. – 5%.

Структура сделок на первичном рынке по направлениям



Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по удаленности от МКАД

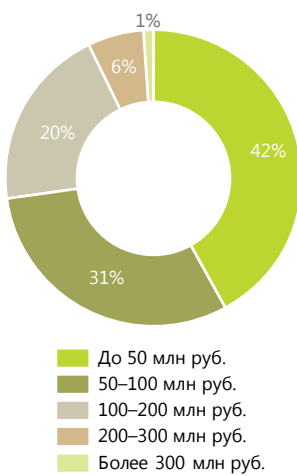


Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по направлениям

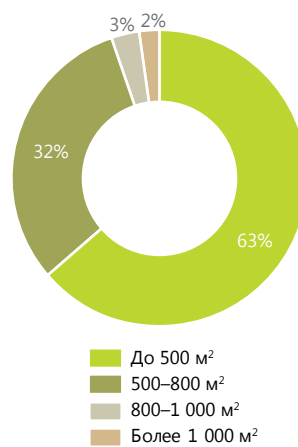


Источник: Knight Frank Research, 2016

Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по стоимости



Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по площади



Наибольшая часть сделок (39%) прошла в коттеджных поселках, расположенных на удалении 15–20 км от Москвы. В ближайших к столице поселках было заключено лишь 17% сделок.

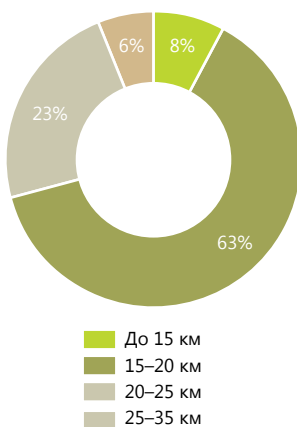
Таунхаусы

В 2016 г. на первичном рынке 11% сделок было совершено с таунхаусами. Годом ранее на данный формат недвижимости пришлось 16% сделок.

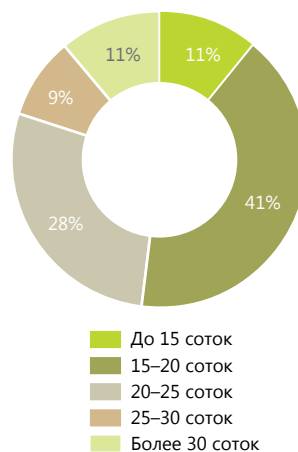
Средняя стоимость проданных таунхаусов составила 44 млн руб. (\$0,67 млн), что в рублях на 8% больше, чем в 2015 г., в долларовом выражении показатель, напротив, снизился (-1%). За год доля сделок в бюджете до 50 млн руб. выросла на 5 п. п. и по итогам 2016 г. составила 87%.

Средняя площадь проданных в 2016 г. таунхаусов составила 338 м², что на 20 м² больше, чем годом ранее. Почти 80% сделок прошло в коттеджных поселках, расположенных на Новорижском шоссе, тогда как на Рублево-Успенское направление пришлось около 5% всех сделок.

Структура сделок с земельными участками на первичном рынке по удаленности от МКАД



Структура сделок с земельными участками на первичном рынке по площади



Земельные участки

По итогам 2016 г. наиболее популярным форматом загородной недвижимости стали земельные участки, именно здесь прошла половина всех сделок: за 2016 г. на первичном рынке было реализовано 154 земельных участка, что на 21% больше, чем годом ранее.

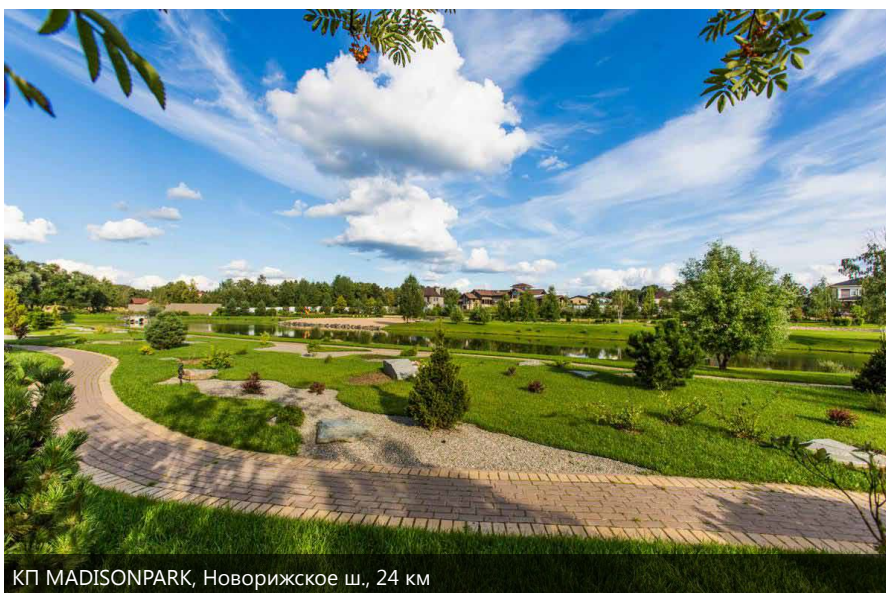
Активизация спроса на земельные участки связана с диверсификацией предложения: в 2016 г. покупателям были предложены новые лесные участки на престижных направлениях. Однако стоит отметить, что средняя площадь проданных объектов незначительно сократилась: по итогам 2016 г. показатель был равен 27 соткам (в 2015 г. – 28 соток).

Средний бюджет проданных в 2016 г. участков составил 60 млн руб. (\$0,9 млн).

Более половины (71%) всех проданных в 2016 г. земельных участков было расположено в коттеджных поселках на расстоянии до 20 км от столицы. Подчеркнем, что за прошедший квартал в коттеджных поселках на удалении более 25 км от МКАД сделок с земельными участками отмечено не было.

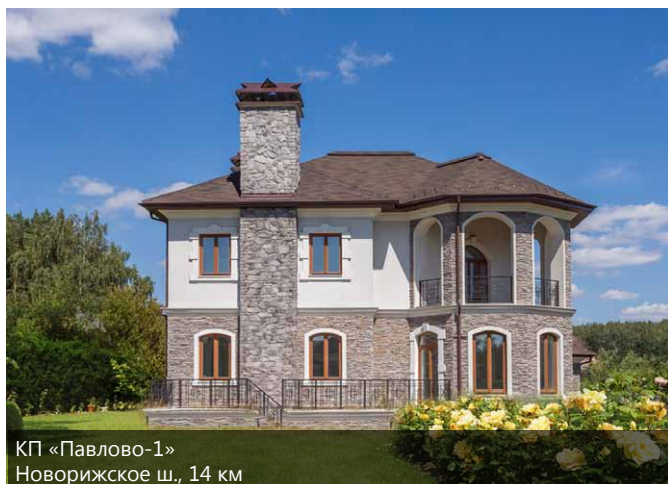
В 2016 г. основной интерес для покупателей представляли земельные участки площадью от 15 до 25 соток, именно на такие объекты пришлось 69% всех сделок. Компактные участки, площадью до 15 соток, в общей структуре сделок заняли долю в 11%.

Источник: Knight Frank Research, 2016

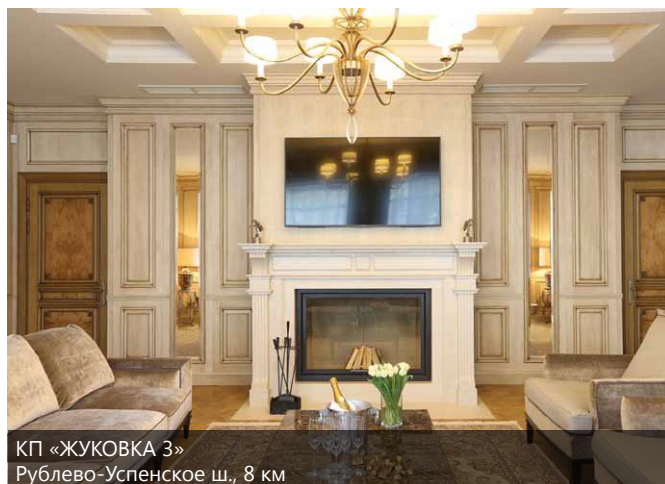


КП MADISONPARK, Новорижское ш., 24 км

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



КП «Павлово-1»
Новорижское ш., 14 км



КП «ЖУКОВКА 3»
Рублево-Успенское ш., 8 км



ЖК «Малая Ордынка, 19»
Москва, М. Ордынка ул., д. 19



Клубный Дом BUNIN
Москва, Плющиха ул., д. 37



Riverwalk
Великобритания, Лондон, Вестминстер, W1



Супермаркет на границе со Швейцарией
Доходность 6,36%



© 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