



I КВАРТАЛ 2016 ГОДА
РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

За I квартал произошел рост средневзвешенной цены предложения: на 15% в долларовом выражении, на 7% в рублевом эквиваленте.

Средневзвешенные цены предложения на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях сравнялись, тогда как годом ранее цена предложения на Новорижском шоссе была почти в 2 раза ниже, чем на Рублево-Успенском.

С начала 2016 г. на первичном рынке не было продано ни одного домовладения стоимостью более \$5 млн.



Алексей Трещев
Директор по городской
и загородной недвижимости,
Knight Frank

«В целом, мы отмечаем отсутствие новых проектов в элитном сегменте, рост рублевых цен, а также вымывание с рынка наиболее бюджетных предложений (стоимостью менее \$1 млн), что в перспективе может привести к дефициту недорогого предложения на первичном рынке. Формированию данной тенденции на рынке способствует и снижение интереса к дорогим объектам (стоимостью более \$5 млн). Так, в I квартале 2016 г. не было продано ни одного домовладения такой стоимостью. Не исключено, что покупателям в поисках привлекательных цен придется рассматривать объекты на удалении более 25 км от МКАД, которые на данном этапе пользуются невысоким спросом: с начала года в коттеджных поселках, расположенных на расстоянии более 25 км от МКАД, не было зафиксировано ни одной сделки».

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика

	Значение	Изменение за квартал*	Изменение за год**
Предложение			
Средняя цена домовладения, вкл. стоимость земли, \$/м ² (тыс. руб./м ²)	3 530 (239)	+15% ▲ (+7%) ▲	-3% ▼ (+13%) ▲
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн руб.)	1,90 (129)	+16% ▲ (+7%) ▲	+12% ▲ (+29) ▲
Средняя площадь коттеджа, м ²	539	+0,2% ▲	+15% ▲
Новое предложение, количество поселков	0	▼	▼
Спрос			
Средняя цена домовладения, вкл. стоимость земли, \$/м ² (тыс. руб./м ²)	2 445 (172)	-14% ▼ (-9%) ▼	-10% ▼ (+21%) ▲
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн руб.)	1,06 (75)	-13% ▼ (-8%) ▼	-11% ▼ (+4%) ▲
Средняя площадь коттеджа, м ²	435	+1% ▲	-4% ▼
Число совершенных сделок, шт.	72	-20% ▼	+16% ▲

* I квартал 2016 г. / IV квартал 2015 г.

** I квартал 2016 г. / I квартал 2015 г.

Источник: Knight Frank Research, 2016

Предложение

По данным на конец марта 2016 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости на продажу было выставлено 922 домовладения, что на 5% меньше, чем в декабре 2015 г. Тогда как суммарная стоимость всех домовладений, выставленных на продажу на первичном рынке, за прошедший квартал увеличилась на 10% и к концу марта достигла \$1,75 млрд.

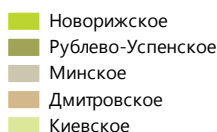
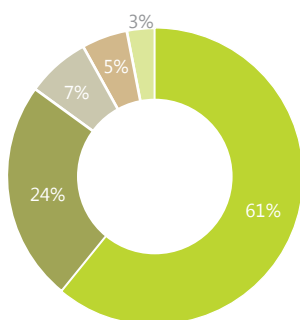
Доля предложения, номинированного в рублях, составила 84%. За прошедший квартал показатель не изменился, при этом в текущем году в поселках компании Villagio Estate (Madison Park, «Миллениум Парк», «Монтевилль», «Гринфилд»,

«Лазурный Берег») прайс-листы были полностью переведены в рубли, тогда как в 2015 г. девелопер использовал фиксацию курса доллара.

Отметим, что на Минском направлении все предложение по-прежнему номинировано в долларах. На Рублево-Успенском шоссе в 5 из 7 коттеджных поселков также сохранилось долларовое ценообразование.

Долларовое ценообразование имеют преимущественно самые дорогие объекты. Так, 84% домовладений в верхнем ценовом сегменте (стоимостью более \$5 млн) номинировано в долларах.

Распределение предложения на первичном рынке по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2016

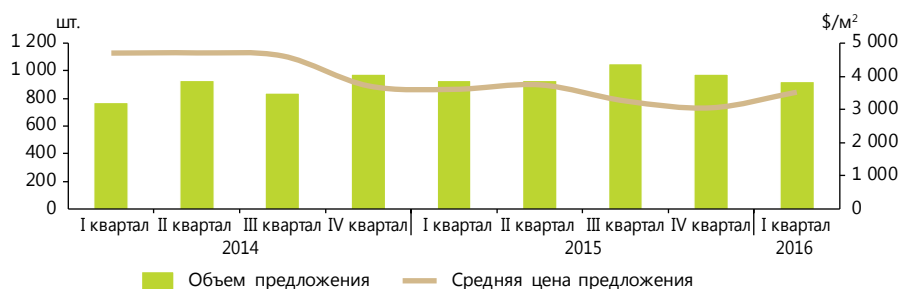
Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы за квартал выросла в долларовом выражении на 15%, в рублевом – на 7% и составила 3 530 \$/м² (239 тыс. руб./м²).

На Киевском и Минском шоссе цена предложения в I квартале 2016 г. практически не изменилась: по данным направлениям рост показателя в долларовом эквиваленте составил от 3% до 5%, в рублевом выражении было отмечено снижение на уровне 3–5%.

Рост средней цены был отмечен на Дмитровском шоссе, где за квартал показатель в долларовом выражении увеличился на 9%, в рублевом – на 1% и стал равен 1 270 \$/м² (86 тыс. руб./м²). Относительно января–марта 2015 г. цена снизилась на 27% в долларах и на 16% – в рублях.

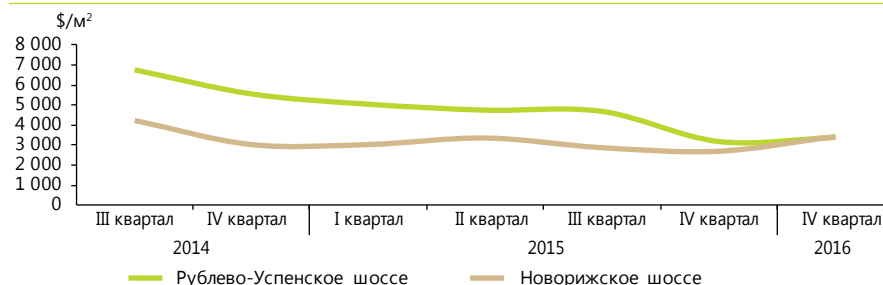
Максимальное увеличение цены предложения было зафиксировано на Новорижском шоссе. За первые 3 месяца 2016 г. цена в долларах выросла на 27%, в рублях – на 18%. Такой рост связан с увеличением цен на данном направлении в поселках Villagio Estate, суммарное число домовладений в которых составляет более 40% от общего объема предложения на рынке элитной загородной недвижимости Москвы. Относительно I квартала 2015 г. показатель в долларах вырос на 13%, а в рублях – на 31%. На Рублево-Успенском шоссе за 12 месяцев цена предложения имела отрицательную динамику: -33% в долларах и -22% в рублях. В результате по итогам I квартала 2016 г. средневзвешенные цены предложения на Рублево-Успенском и Новорижском шоссе сравнялись и стали равны 3 410 \$/м² (230 тыс. руб./м²).

Динамика объема и средней цены предложения на первичном рынке загородной недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика средневзвешенной цены предложения на Рублево-Успенском и Новорижском шоссе



Источник: Knight Frank Research, 2016

Средняя цена предложения на первичном рынке элитной загородной недвижимости по направлениям

Направление	Средняя цена, \$/м ² (тыс. руб./м ²)	Изменение за квартал*	Изменение за год**
Минское	7 075 (478)	+5% ▲ (-3%) ▲	+2% ▲ (+18%) ▲
Рублево-Успенское	3 410 (230)	+6% ▲ (-1%) ▼	-33% ▼ (-22%) ▼
Новорижское	3 410 (230)	+27% ▲ (+18%) ▲	+13% ▲ (+31%) ▲
Киевское	2 355 (159)	+3% ▲ (-5%) ▼	-17% ▼ (-4%) ▼
Дмитровское	1 270 (86)	+9% ▲ (+1%) ▲	-27% ▼ (-16%) ▼

* I квартал 2016 г. / IV квартал 2015 г.

** I квартал 2016 г. / I квартал 2015 г.

Источник: Knight Frank Research, 2016

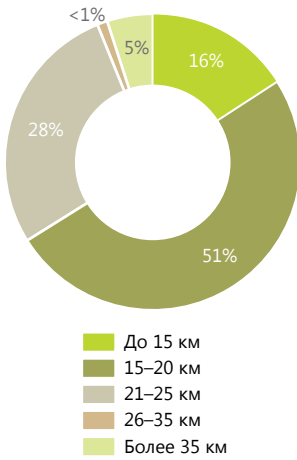
Тогда как годом ранее средняя цена предложения на Новорижском шоссе составляла 3 010 \$/м², что было практически в 2 раза ниже показателя Рублево-Успенского шоссе. К концу 2015 г. разрыв в цене предложения между направлениями сократился до 16%. Прежде всего причиной снижения цены на Рублево-Успенском шоссе послужило изменение структуры предложения на данном направлении: в конце сентября 2015 г. на рынок вышел новый коттеджный поселок

«Резиденции “Березки”» с более низкой, чем среднерыночная, ценой предложения.

За первые 3 месяца 2016 г. структура предложения по направлениям не изменилась. По-прежнему основная его доля сконцентрирована на Новорижском шоссе (61%), далее по числу объектов следует Рублево-Успенское шоссе с долей в 24%. Замыкает тройку лидеров Минское шоссе, где представлено 7% всех домовладений, выставленных на продажу.

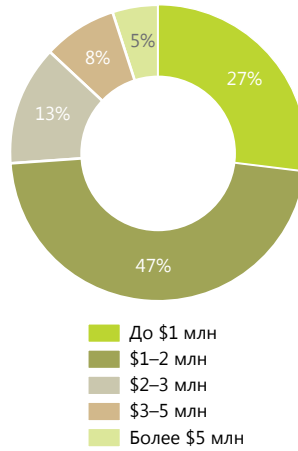
РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Распределение предложения на первичном рынке по удаленности от МКАД



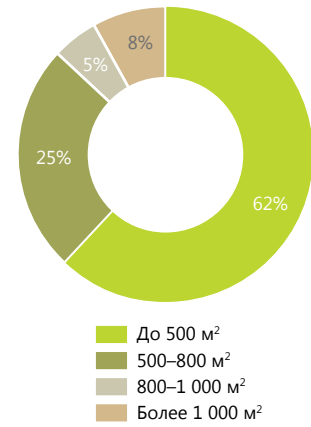
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на первичном рынке по стоимости домовладения



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на первичном рынке по площади домовладения



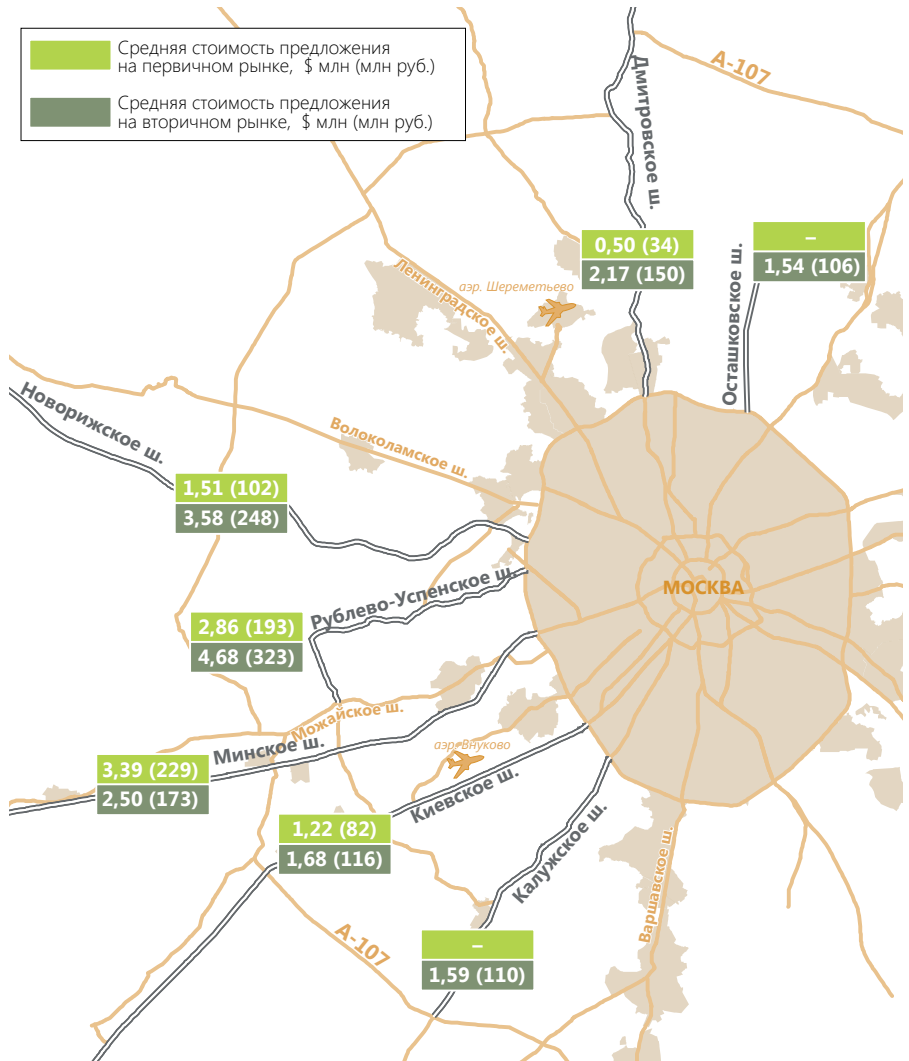
Источник: Knight Frank Research, 2016

Говоря о распределении предложения по удаленности от МКАД, отметим, что более половины домовладений представлено в коттеджных поселках, расположенных на удалении 15–20 км от Москвы. Объекты на расстоянии более 35 км от МКАД составляют 5%-ю долю.

Средняя площадь домовладений, выставленных на продажу, по итогам I квартала 2016 г. составила 539 м², что соответствует значению за IV квартал 2015 г. По сравнению с I кварталом 2015 г. показатель увеличился на 15%, что связано с выходом на рынок в конце III квартала 2015 г. КП «Резиденции “Березки”», где средняя площадь домовладений, выставленных на продажу, выше среднерыночной и равна 932 м².

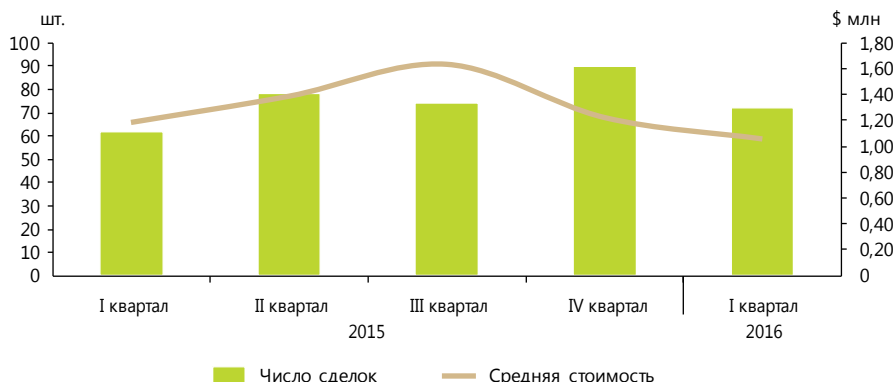
Средняя стоимость предложения на первичном рынке составила \$1,90 млн (129 млн руб.). Относительно I квартала 2015 г. как в долларах, так и в рублях был отмечен рост показателя на 12% и 29% соответственно. За 12 месяцев средняя стоимость предложения в обеих валютах выросла на Новорижском направлении (13% в долларах, 31% в рублях) и Минском шоссе (4% в долларах, 20% в рублях). Таким образом, показатель на Новорижском шоссе по итогам I квартала 2016 г. был равен \$1,51 млн (102 млн руб.) на Минском шоссе – \$3,39 млн (229 млн руб.). Максимальное падение показателя за год было зафиксировано на Дмитровском шоссе: средняя стоимость домовладения, выставленного на продажу, в долларовом выражении снизилась на 27%, в рублевом – на 16% и составила \$0,50 млн (34 млн руб.).

Средняя стоимость предложения по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика числа сделок и средней стоимости проданных домовладений на первичном рынке загородной недвижимости Москвы



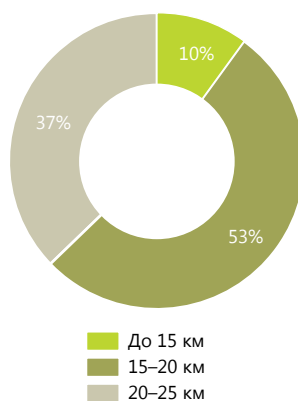
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение проданных в I квартале 2016 г. на первичном рынке домовладений по направлениям



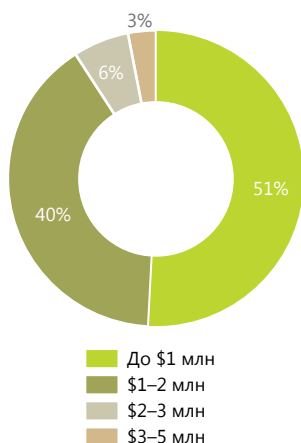
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение проданных в I квартале 2016 г. на первичном рынке домовладений по удаленности от МКАД



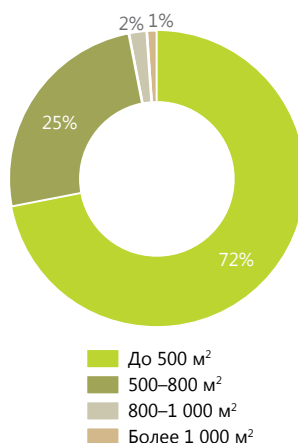
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение проданных в I квартале 2016 г. на первичном рынке домовладений по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение проданных в I квартале 2016 г. на первичном рынке домовладений по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

Структура предложения по площади за первые 3 месяца 2016 г. не изменилась: как и в IV квартале 2015 г., более половины (62%) всего предложения представлено домовладениями площадью менее 500 м², объекты площадью более 1 000 м² занимают 8%-ю долю.

Анализируя структуру предложения по стоимости, отметим, что доля менее дорогого предложения (до \$1 млн) за квартал сократилась на 17 п. п. и составила 27%. Прежде всего сокращение доли домовладений стоимостью менее \$1 млн связано с ростом цены предложения, что привело к увеличению доли домовладений в бюджете \$1–2 млн (+13 п. п.). Возросла и доля домовладений, бюджет которых варьируется в диапазоне \$2–3 млн. Теперь на такие объекты приходится 13% всего объема предложения. Сокращение объема менее дорогого предложения также связано с вымыванием с рынка наиболее бюджетных объектов.

Спрос

За первые три месяца 2016 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы было продано 72 домовладения на общую сумму более \$75 млн. Относительно I квартала 2015 г. число проданных домовладений возросло на 16%, при этом рост суммарной стоимости составил лишь 1%. По сравнению с IV кварталом 2015 г. число сделок сократилось на 20%, тогда как суммарная стоимость снизилась на 31%. Все это свидетельствует о снижении бюджета покупки. Так, средняя стоимость проданных домовладений по итогам I квартала 2016 г. составила \$1,06 млн (75 млн руб.), что на 44% ниже средней стоимости предложения на первичном рынке элитной загородной недвижимости. За квартал средняя стоимость проданных домовладений в долларах снизилась на 13%, в рублях – на 8%. За 12 месяцев отрицательная динамика показателя в долларах составила 11%, в рублях был отмечен незначительный рост (+4%).

Самая высокая средняя стоимость проданных домовладений в I квартале 2016 г. была отмечена на Рублево-Успенском шоссе – \$3,66 млн (258 млн руб.). На Новорижском шоссе показатель по итогам квартала составил \$1,11 млн (78 млн руб.).

В I квартале 2016 г. средняя площадь проданных домовладений составила 435 м², что на 17 м² меньше, чем годом ранее.

Основной интерес покупателей в I квартале 2016 г. пришелся на Новорижское

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

шоссе, где было совершено 85% всех сделок (+3 п. п. за квартал). Также в тройку наиболее интересных направлений вошли Дмитровское (10%) и Киевское (4%). Отметим, что в январе–марте 2016 г. на Минском шоссе не было продано ни одного домовладения.

Стоит заметить, что практически все домовладения, проданные в I квартале 2016 г., имели рублевое ценообразование.

Четверть проданных в январе–марте 2016 г. домовладений имела площадь 500–800 м². По сравнению с предыдущим кварталом доля домовладений такой площади увеличилась на 9 п. п., в то время как доля объектов площадью до 500 м² – максимальная (72%) в общем объеме предложения – сократилась на 7 п. п.

Анализируя структуру спроса по стоимости, отметим, что больше половины (51%) сделок пришлось на менее дорогие домовладения (до \$1 млн). Доля таких объектов в структуре спроса возросла относительно предыдущего квартала на 6 п. п. за счет снижения интереса к объектам в ценовом диапазоне \$1–2 млн. Сделок с домовладениями стоимостью более \$5 млн в I квартале 2016 г. отмечено не было.

В I квартале 2016 г. покупатели отдавали предпочтение домовладениям в коттеджных поселках, находящихся на среднем удалении от МКАД: 90% сделок пришлось на объекты, расположенные на расстоянии 15–25 км от города. За квартал доля домовладений в поселках, расположенных на расстоянии до 15 км от МКАД, снизилась в 2 раза, и теперь в общей структуре спроса на такие объекты приходится лишь 10%. В коттеджных поселках, которые находятся далее 25 км от Москвы, в январе–марте 2016 г. сделок отмечено не было.

Вторичный рынок

По данным на конец I квартала 2016 г. средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке элитной загородной недвижимости составила 5 030 \$/м² (340 тыс. руб./м²). Относительно IV квартала 2015 г. долларовой показатель вырос на 8%, тогда как в рублевом выражении цена осталась на прежнем уровне. За 12 месяцев средняя цена предложения в долларовом эквиваленте выросла на 6%.

Как и прежде, самое высокое значение средневзвешенной цены предложения среди направлений принадлежит Рублево-Успенскому шоссе – 5 870 \$/м² (397 тыс. руб./м²), что в долларах на 7%

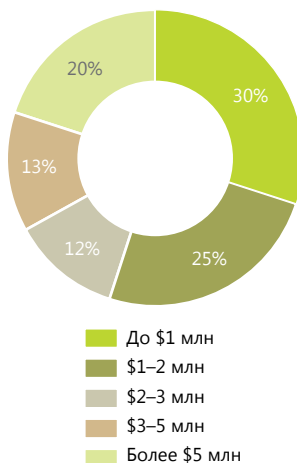
выше, чем кварталом ранее, однако в рублях была отмечена незначительная отрицательная динамика (-1%).

Далее по величине средней цены предложения следует Новорижское шоссе, где за первые 3 месяца 2016 г. показатель в долларовом выражении вырос на 1%, в рублевом эквиваленте снизился на 6% и составил 5 205 \$/м² (352 тыс. руб./м²). Отметим, что за прошедшие 12 месяцев только на Рублево-Успенском и Новорижском шоссе была отмечена положительная динамика средневзвешенной цены предложения в долларах: 1% и 9% соот-

ветственно. В то же время самое большое падение было зафиксировано на Осташковском шоссе: за год долларовая цена снизилась более чем на четверть и по итогам I квартала 2016 г. составила 2 635 \$/м² (178 тыс. руб./м²).

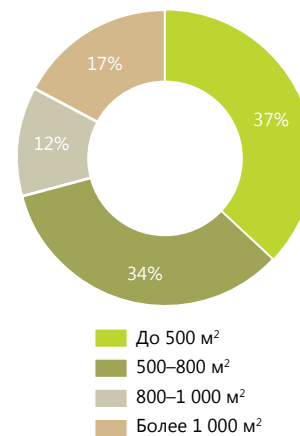
За прошедший квартал средняя площадь предложения на вторичном рынке увеличилась на 8% и составила 699 м², тогда как средняя стоимость домовладений, выставленных на продажу, в долларах выросла на 17% и по итогам марта 2016 г. была отмечена на уровне \$3,52 млн (243 млн руб.).

Распределение предложения на вторичном рынке элитной загородной недвижимости по стоимости домовладений



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на вторичном рынке элитной загородной недвижимости по площади домовладений



Источник: Knight Frank Research, 2016

Средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке по направлениям

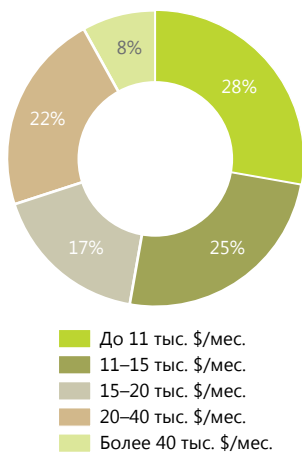
Средняя цена предложения, \$/м² (тыс. руб./м²)

Рублево-Успенское ш.	5 870 (397)
Новорижское ш.	5 205 (352)
Минское ш.	4 345 (294)
Дмитровское ш.	3 215 (217)
Киевское ш.	3 140 (212)
Калужское ш.	2 775 (188)
Осташковское ш.	2 635 (178)

Источник: Knight Frank Research, 2016

Анализируя структуру предложения по площади, отметим, что на вторичном рынке немного увеличилось предложение домовладений больших площадей: рост в сегменте 800–1 000 м² и более 1 000 м² составил 2 п. п. и 4 п. п. соответственно преимущественно за счет снижения доли предложения площадью до 800 м².

Распределение предложения на рынке высокобюджетной аренды по ставке



Источник: Knight Frank Research, 2016

Структура предложения по стоимости также претерпела изменения. Теперь пятая часть всего предложения на вторичном рынке представлена объектами стоимостью более \$5 млн, тогда как в конце 2015 г. на такие объекты приходилось 15% всего предложения. Показатель для объектов стоимостью до \$2 млн, напротив, снизился (-4 п. п. за квартал) и по итогам марта 2016 г. был равен 55%.

Аренда

Средняя ставка аренды на рынке элитной загородной недвижимости по итогам I квартала 2016 г. составила 19 290 \$/мес. С декабря 2015 г. показатель снизился на 6%, за 12 месяцев средняя ставка упала на 13%.

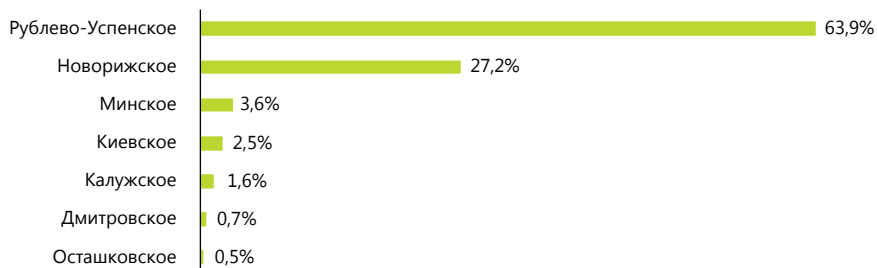
Наибольшее число предложений аренды по итогам марта 2016 г. было представлено на Рублево-Успенском шоссе (63,9%). Долю в 27,2% в общей структуре предложения занимает Новорижское направление. С большим отрывом замыкает тройку лидеров Минское шоссе, на котором было расположено 3,6% предложения.

Доля рублевого предложения на рынке высокобюджетной аренды по-прежнему невысока, основная часть предложения имеет долларовое ценообразование. Тем не менее за квартал доля домовладений с рублевой ставкой увеличилась на 9 п. п. и составила 31%.

Анализируя структуру предложения высокобюджетной загородной аренды, отметим, что за первые 3 месяца 2016 г. доля менее дорогих (до 11 тыс. \$/мес.) предложений по аренде сократилась на 4 п. п. Доля объектов с арендной ставкой 11–15 тыс. \$/мес., наоборот, возросла с 19% в конце 2015 г. до 25% по итогам I квартала 2016 г.

Структура предложения по площади домовладений претерпела незначительные изменения: доля объектов площадью менее 400 м² сократилась на 2 п. п. в пользу домовладений площадью 400–600 м². Отметим, что доля крупных объектов – площадью от 900 м² и выше – осталась неизменной и так же, как и кварталом ранее, составила 26%.

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.