

ОБЗОР

Knight  
Frank

20  
В РОССИИ  
ЛЕТ

# III КВАРТАЛ 2016 ГОДА РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Впервые с сентября 2015 г. на рынок вышел новый коттеджный поселок – «Успенский Лес» (1-е Успенское ш., 21 км)

С начала года объем предложения земельных участков на Рублево-Успенском шоссе увеличился более чем в 1,5 раза

Более половины сделок в III квартале 2016 г. пришлось на земельные участки



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

«Средний бюджет заявки на покупку загородной недвижимости сейчас составляет около \$1 млн. Таких объектов на элитном первичном рынке не так много. Потенциальные покупатели начинают с поиска новых качественных домов с отделкой, готовых к проживанию, на небольшом удалении от Москвы, но таких предложений на рынке крайне мало. И в результате около половины покупателей выбирают земельные участки в престижных и красивых местах. К примеру, новый проект «Успенский лес» вышел на рынок только в III квартале, и здесь уже прошло несколько сделок».

## РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика

	Значение	Изменение за полугодие*
<b>Предложение</b>		
<b>Коттеджи</b>		
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн руб.)	2,34 (148)	+7% ▲ (+5%) ▲
Средняя площадь коттеджа, м <sup>2</sup>	682	+6% ▲
<b>Таунхаусы</b>		
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн руб.)	0,97 (61)	-7% ▼ (-8%) ▼
Средняя площадь таунхауса, м <sup>2</sup>	386	+1% ▲
<b>Земельные участки</b>		
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн руб.)	0,97 (61)	+18% ▲ (+16%) ▲
Средняя площадь участка, соток	25	+7% ▲
<b>Спрос</b>		
<b>Коттеджи</b>		
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн руб.)	1,41 (89)	(+48%) ▲ (+28%) ▲
Средняя площадь коттеджа, м <sup>2</sup>	455	-6% ▼
Число совершенных сделок, шт.	33	+6% ▲
<b>Таунхаусы</b>		
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн руб.)	0,92 (58)	+116% ▲ (+83%) ▲
Средняя площадь таунхауса, м <sup>2</sup>	357	+20% ▲
Число совершенных сделок, шт.	10	+11% ▲
<b>Земельные участки</b>		
Средняя стоимость домовладения, \$ млн (млн руб.)	0,75 (48)	-10% ▼ (-17%) ▼
Средняя площадь участка, соток	23	-13% ▼
Число совершенных сделок, шт.	46	+28% ▲

\* III квартал 2016 г. / I квартал 2016 г.

Источник: Knight Frank Research, 2016

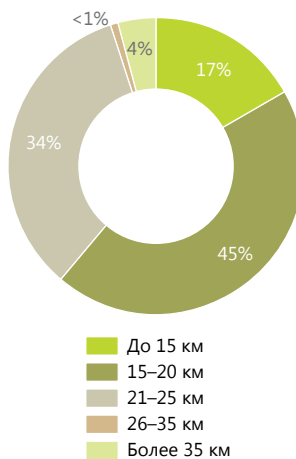


Распределение предложения по направлениям



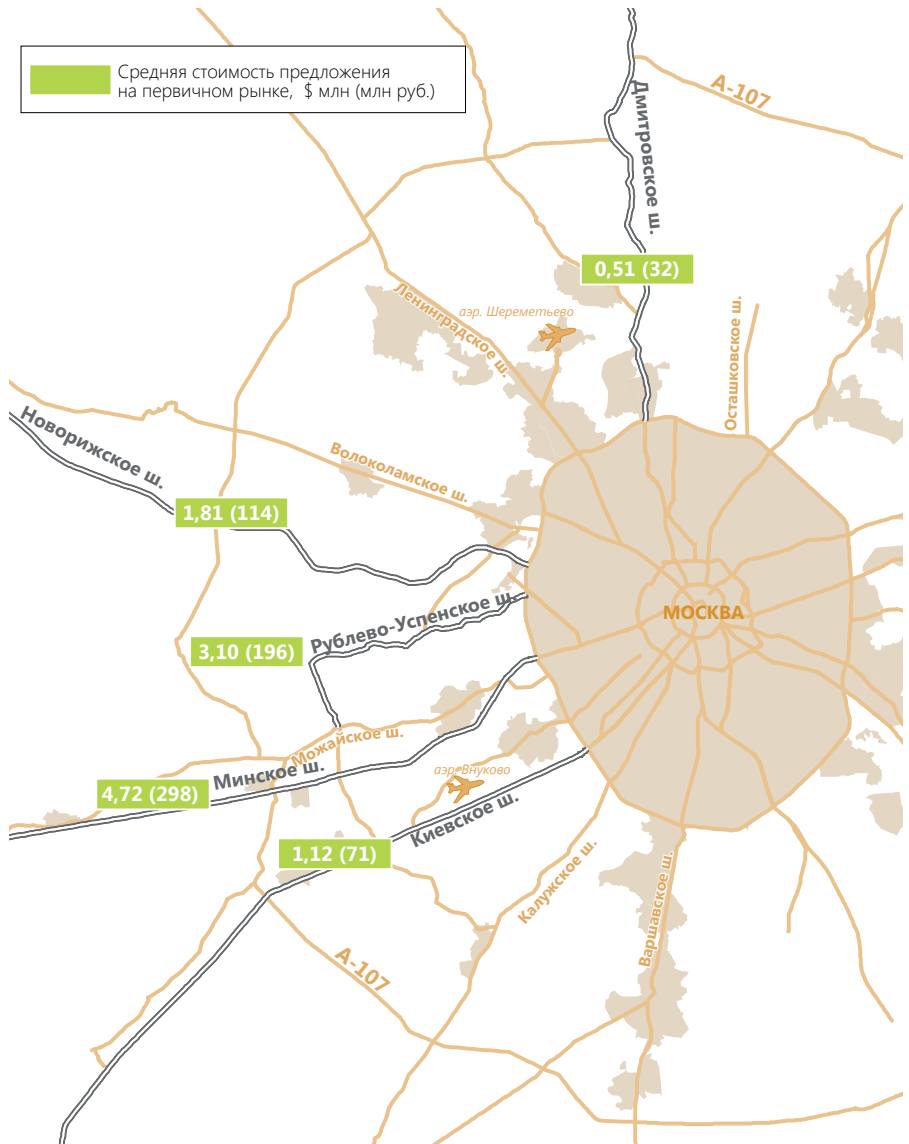
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения по удаленности от МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2016

Средняя стоимость предложения по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2016

## Предложение

По данным на конец III квартала 2016 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости на продажу выставлено 979 объектов общей стоимостью \$1,6 млрд. Наибольшую долю по числу объектов в общей структуре предложения занимают коттеджи: на них приходится 51% всего предложения. Далее следуют земельные участки – 39%, на таунхаусы приходится 10% от общего числа предложений.

Более половины всего предложения сконцентрировано в коттеджных поселках, расположенных на Новорижском

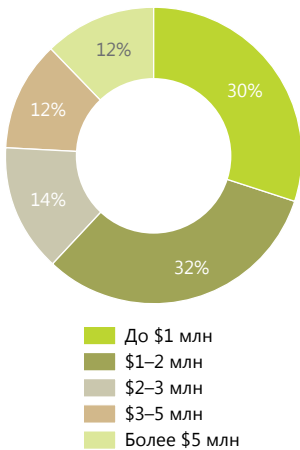
шоссе, – 54%. Вторую позицию по объему предложения занимает Рублево-Успенское шоссе, где расположено 34% всего предложения. В III квартале 2016 г. на рынок вышел новый коттеджный поселок – «Успенский Лес» (1-е Успенское ш., 21 км). Это первый новый поселок на рынке с сентября 2015 г., когда продажи были открыты в КП «Березки» (Рублево-Успенское ш., 17 км). В 2016 г. предложение на рынке пополнилось только новым объемом в КП «Новое Николино». Несмотря на выход нового коттеджного поселка на Рублево-Успенском направлении, доля этого направления в общей

структуре изменилась незначительно – на +1 п. п. Как и кварталом ранее, последнюю позицию по объему предложения в общей структуре занимает Киевское шоссе, где сконцентрировано лишь 2% всего предложения элитной жилой недвижимости загородного рынка.

Почти половина всего предложения на загородном рынке в элитном сегменте расположена в коттеджных поселках на расстоянии 15–20 км от Москвы. Доля предложения, наиболее близко расположенного к столице, составила по итогам сентября 2016 г. 17%.

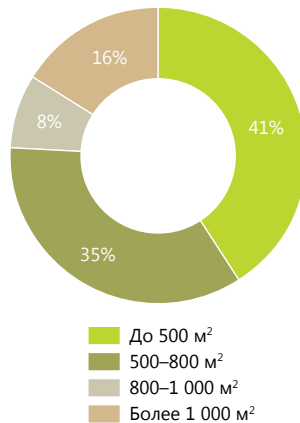
# РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Распределение предложения коттеджей на первичном рынке по стоимости



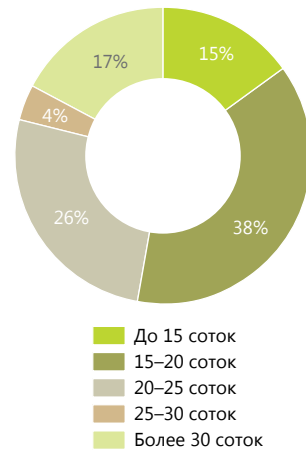
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения коттеджей на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения земельных участков на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

## Коттеджи

По данным на конец сентября 2016 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости на продажу было выставлено около 500 коттеджей. За прошедший квартал объем предложения изменений не претерпел, относительно конца 2015 г. число коттеджей сократилось на 15%.

Средняя стоимость предложения коттеджей на первичном рынке элитной загородной недвижимости по итогам III квартала 2016 г. составила \$2,34 млн (148 млн руб.), за прошедшие три месяца средняя стоимость показала небольшую положительную динамику как в долларе, так и в рублевом выражении: +4% и +2% соответственно. В июле–сентябре 2016 г. цены предложения выросли в КП «Березки» (Рублево-Успенское ш., 17 км) и КП «Петрово-Дальнее» (Новорижское ш., 14 км). В обоих поселках цены в среднем были увеличены на 4%. Рост среднерыночного показателя связан также с вымыванием с рынка наиболее ликвидных, бюджетных предложений.

Среди направлений самая высокая средняя стоимость предложения была зафиксирована на Минском шоссе, где показатель по итогам сентября 2016 г. был равен \$4,72 млн (298 млн руб.), далее по величине средней стоимости предложения следует Рублево-Успенское шоссе – \$3,10 млн (196 млн руб.). Замыкает тройку самых дорогих направлений Новорижское шоссе с показателем \$1,81 млн (114 млн руб.). Отметим, что средняя стоимость предложения на Новорижском шоссе за квартал выросла в долларах на

12%, в рублевом выражении – на 10%. Прежде всего положительная динамика связана с изменением структуры предложения в КП Agalarov Estate (на рынок вышел новый объем предложения).

Средняя площадь предложения в сегменте коттеджей по итогам III квартала 2016 г. составила 682 м². Относительно июня 2016 г. показатель увеличился на 5%, а по сравнению с началом 2016 г. – на 7%. Увеличение средней площади предложения связано как со структурой спроса, так и с появлением на рынке новых домовладений с площадью коттеджей более 1 000 м².

Структура предложения за прошедший квартал особых изменений не претерпела. Доля коттеджей небольшой площади (до 500 м²) снизилась на 2 п. п., тогда как коттеджи площадью от 1 000 м² стали занимать долю на 2 п. п. больше, чем кварталом ранее. Доля коттеджей в верхнем ценовом сегменте (бюджетом более \$5 млн) увеличилась на 2 п. п. относительно июня 2016 г.

## Таунхаусы

Таунхаусы среди форматов загородного рынка занимают долю в 11% и сегодня представлены только в шести коттеджных поселках. Половина всех таунхаусов, выставленных на продажу, расположена в коттеджных поселках Новорижского шоссе. В рассматриваемом сегменте объем предложения за прошедшие три месяца сократился на двух направлениях – Минском и Рублево-Успенском (минус 13% на каждом). Сокращение объема

предложения на Минском шоссе отчасти связано с активизацией спроса в КП «Трувиль» после корректировки долларовых цен в предыдущем квартале.

Средняя стоимость таунхаусов, представленных на рынке, по итогам сентября 2016 г. составила \$0,97 млн (61 млн руб.), относительно июня 2016 г. показатель не претерпел изменений.

Средняя площадь предложения таунхаусов по итогам III квартала 2016 г. равна 386 м², за последние 3 месяца показатель не изменился.

## Земельные участки

С июля по сентябрь объем предложения земельных участков на первичном рынке сократился на 3% и по итогам III квартала 2016 г. составил 986 лотов общей площадью более 90 га.

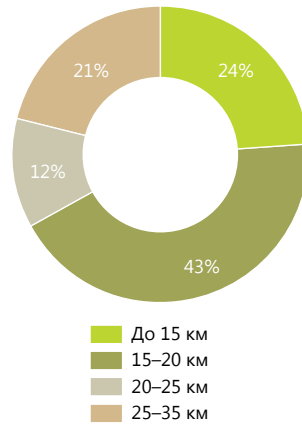
В III квартале 2016 г. на рынок вышел новый коттеджный поселок – «Успенский Лес» с 17 земельными участками площадью от 10 до 17 соток и ценой от 900 тыс. руб./сотка. Отметим, что за полгода – с марта 2015 г. – число земельных участков, выставленных на продажу на Рублево-Успенском шоссе, выросло более чем в полтора раза и по итогам сентября 2016 г. составило 132 объекта. Увеличение объема предложения связано как с выходом на рынок нового предложения, так и с невысокими темпами продаж на данном направлении. В среднем за квартал число сделок с земельными участками на первичном рынке Рублево-Успенского шоссе составляет около 5.

Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2016

Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по удаленности от МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2016

Спрос

За III квартал 2016 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости было заключено 89 сделок, что на 16% больше, чем кварталом ранее. По итогам июля–сентября более половины спроса пришлось на сегмент земельных участков. По сравнению с предыдущим кварталом доля земельных участков в общей структуре спроса выросла на 7 п. п.

По итогам 9 месяцев 2016 г. на первичном рынке загородной недвижимости Москвы было заключено 242 сделки с различными форматами недвижимости. Средний бюджет сделок с коттеджами, таунхаусами и земельными участками по итогам января–сентября составил \$0,95 млн (63 млн руб.).

Коттеджи

В III квартале 2016 г. на первичном рынке загородной жилой недвижимости Москвы доля сделок с коттеджами в общей структуре спроса составила 37%. На протяжении всего 2016 г. доля сделок с данным форматом недвижимости была относительно стабильна и варьировалась в диапазоне от 37% до 45% в квартал.

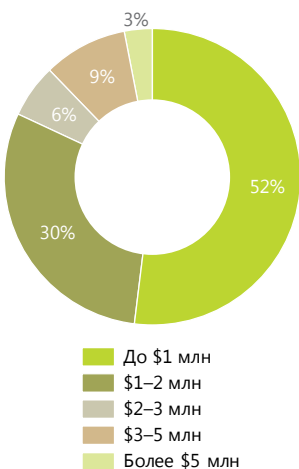
Наибольшая активность покупателей в III квартале 2016 г., как и прежде, была отмечена на Новорижском шоссе: там был заключен 61% всех сделок с коттеджами. Далее следуют Рублево-Успенское и Дмитровское шоссе с долями 18% и 12% соответственно. На Киевском направлении сделок зафиксировано не было.

В III квартале 2016 г. основной интерес покупателей (67% всех сделок) пришелся на коттеджи в поселках, расположенных на удалении не более 20 км от МКАД.

Средняя стоимость проданного коттеджа по итогам июля–сентября 2016 г. составила \$1,41 млн (89 млн руб.), что на 40% ниже среднего показателя предложения. Однако стоит отметить, что относительно предыдущего квартала средняя стоимость проданного коттеджа в долларовом выражении увеличилась на 10%, в рублевом рост составил 5%. По сравнению с I кварталом 2016 г. рост средней стоимости проданных коттеджей был еще более значимым. Так, по сравнению с январем–мартом 2016 г. средний бюджет сделки с коттеджем вырос в долларах на 48%, в рублях – на 28%.

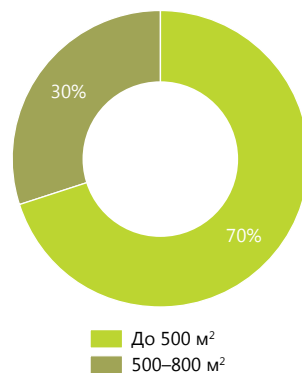
Средняя площадь проданных в июле–сентябре 2016 г. коттеджей составила 455 м<sup>2</sup>, что на 6% больше, чем кварталом ранее. Однако относительно I квартала текущего года средняя площадь предложения имела отрицательную динамику в размере 6%.

Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2016

Структура сделок с коттеджами на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

Число земельных участков, выставленных на продажу на Новорижском шоссе, напротив, сократилось на 14% относительно марта 2016 г. и по данным на конец III квартала 2016 г. составило 252 участка. Сокращение объема предложения на данном направлении прежде всего связано с высоким спросом. Более 90% сделок с земельными участками совершается именно здесь.

Средняя площадь земельных участков, выставленных на продажу, составила 25 соток, что соответствует значению, отмечавшемуся тремя месяцами ранее. Показатель предложения лишь на 9% пре-

вышает среднюю площадь приобретённого участка.

По итогам сентября 2016 г. средняя цена сотки на первичном рынке составила \$38 775, за последние три месяца показатель не изменился. Отметим, что средняя цена сотки предложения на 20% превышает показатель для проданных земельных участков. Относительно марта 2016 г. средняя цена за сотку выросла на 11%, что отчасти связано с выходом нового предложения на Рублево-Успенском направлении, где зафиксирована самая высокая средняя цена предложения – 57 470 \$/сотка.

# РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Анализируя структуру сделок по площади, отметим, что на протяжении последних шести месяцев на первичном рынке элитной загородной недвижимости не было продано ни одного коттеджа площадью более 800 м<sup>2</sup>. Основной интерес для покупателей представляют коттеджи площадью менее 500 м<sup>2</sup>.

Анализируя структуру спроса, отметим, что доля сделок с коттеджами в бюджете более \$3 млн возросла до 12%, тогда как в I квартале 2016 г. лишь 3% всех сделок было совершено в данном бюджете. Более того, в июле–сентябре 2016 г. был продан коттедж стоимостью более \$5 млн. Это первая сделка с начала года в таком бюджете.

## Таунхаусы

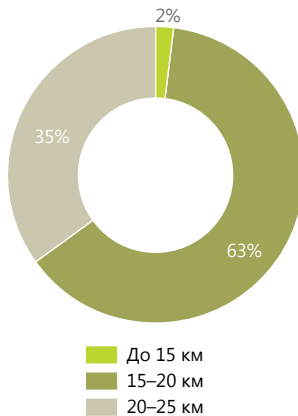
Доля таунхаусов в общей структуре спроса в III квартале 2016 г. составила 11%, кварталом ранее на данный формат недвижимости пришлось 9% всех сделок.

Средняя стоимость проданных таунхаусов по сравнению с предыдущим кварталом выросла на 35% и была равна \$0,92 млн (58 млн руб.). Относительно I квартала 2016 г. показатель вырос более чем в 2 раза.

Увеличение средней стоимости проданных таунхаусов прежде всего связано с активизацией спроса в расположенных на Минском шоссе коттеджных поселках после снижения долларовых цен в предыдущем квартале в КП «Трувиль». Отметим, что средняя стоимость таунхауса на Минском шоссе превышает среднерыночный показатель на 20%.

Несмотря на увеличение среднего бюджета сделки, средняя площадь проданных таунхаусов, напротив, снизилась. Так, средняя площадь проданных в июле–сентябре таунхаусов была равна 357 м<sup>2</sup>, что на 13 м<sup>2</sup> меньше, чем кварталом ранее.

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

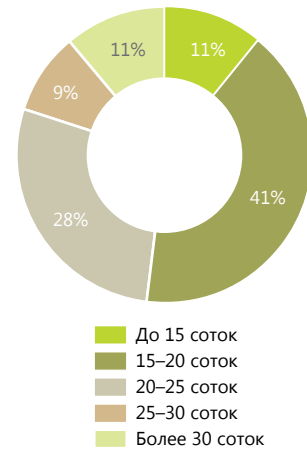
## Земельные участки

По итогам III квартала 2016 г. наибольший интерес для покупателей представляли земельные участки, именно на данный формат пришлось более половины всех сделок в июле–сентябре: на первичном рынке элитной загородной недвижимости было продано 46 земельных участков общей площадью более 10 га.

Средняя площадь проданных земельных участков по итогам III квартала 2016 г. составила 23 сотки. Относительно предыдущего квартала показатель не изменился, однако по сравнению с I кварталом 2016 г. средняя площадь сократилась на 4 сотки.

Снизился и средний бюджет сделки: средняя стоимость проданных лотов составила

## Структура сделок с земельными участками на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

\$0,75 млн (48 млн руб.), что на 10% меньше, чем в январе–марте 2016 г.

Более половины (63%) всех проданных в июле–сентябре земельных участков было расположено в коттеджных поселках на расстоянии 10–20 км от столицы. Отметим, что за прошедший квартал в коттеджных поселках на удалении более 25 км от МКАД сделок с земельными участками отмечено не было.

По итогам III квартала 2016 г. 70% всех проданных земельных участков имели площадь 15–25 соток. Небольшие земельные участки – площадью менее 15 соток – заняли лишь 11% в общей структуре спроса, такая же доля пришлась и на земельные участки площадью более 30 соток.



© 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.

## 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