



I ПОЛУГОДИЕ 2015 ГОДА  
РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Произошло незначительное снижение цены домовладений, предлагаемых на продажу на первичном рынке.

Наблюдается увеличение спроса относительно аналогичных периодов 2013–2014 гг.

Отмечено сокращение площади и бюджета приобретаемых домовладений во II квартале 2015 г.





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

«Рынок в целом показывает стабильность в рамках непростой экономической и политической ситуации в стране. Отчасти это связано с тем, что на рынок не выходит новых девелоперских проектов. Недвижимость все также остается в понимании большинства граждан Российской Федерации одним из самых стрессоустойчивых активов, чем и объясняется неугасающий интерес. К тому же на рынке всё также присутствует отложенный спрос на покупку, реализуемый в настоящее время».

## РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### Основные показатели

		Показатель	Изменение за квартал*	Изменение с начала года**
Средняя цена домовладения, вкл. стоимость земли, \$/м <sup>2</sup>	Первичный рынок	4 320	-1%	-5,9%
	Вторичный рынок	4 170	-13%	-0,3%
Средняя стоимость домовладения, \$ млн	Первичный рынок	2,1	-0,3%	-6%
	Вторичный рынок	2,4	-5,1%	+10,5%
Средняя площадь коттеджа, м <sup>2</sup>		485,5	+0,3%	-0,1%
Новое предложение, количество поселков		0		

\* II квартал 2015 г. / I квартал 2015

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

Источник: Knight Frank Research, 2015

### Предложение

На конец июня 2015 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы в продаже находилось более 820 домовладений общей площадью около 400 тыс. м<sup>2</sup>. На загородный рынок не вышло ни одного нового поселка в элитном сегменте.

Средняя цена домовладения, включая стоимость земли, составила 4 320 \$/м<sup>2</sup>.

Средняя цена предлагаемых на продажу домовладений на конец июня 2015 г. равна \$2,1 млн; за первые шесть месяцев 2015 г. значение показателя снизилось на 6%. Основное снижение в целом по рынку пришлось на I квартал. Во II квартале повсеместного падения стоимости не происходило, девелоперы предлагали скидки только на некоторые домовладения

# РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

## Динамика объема и средней цены предложения на первичном рынке



Источник: Knight Frank Research, 2015

## Распределение предложения на первичном рынке по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2015

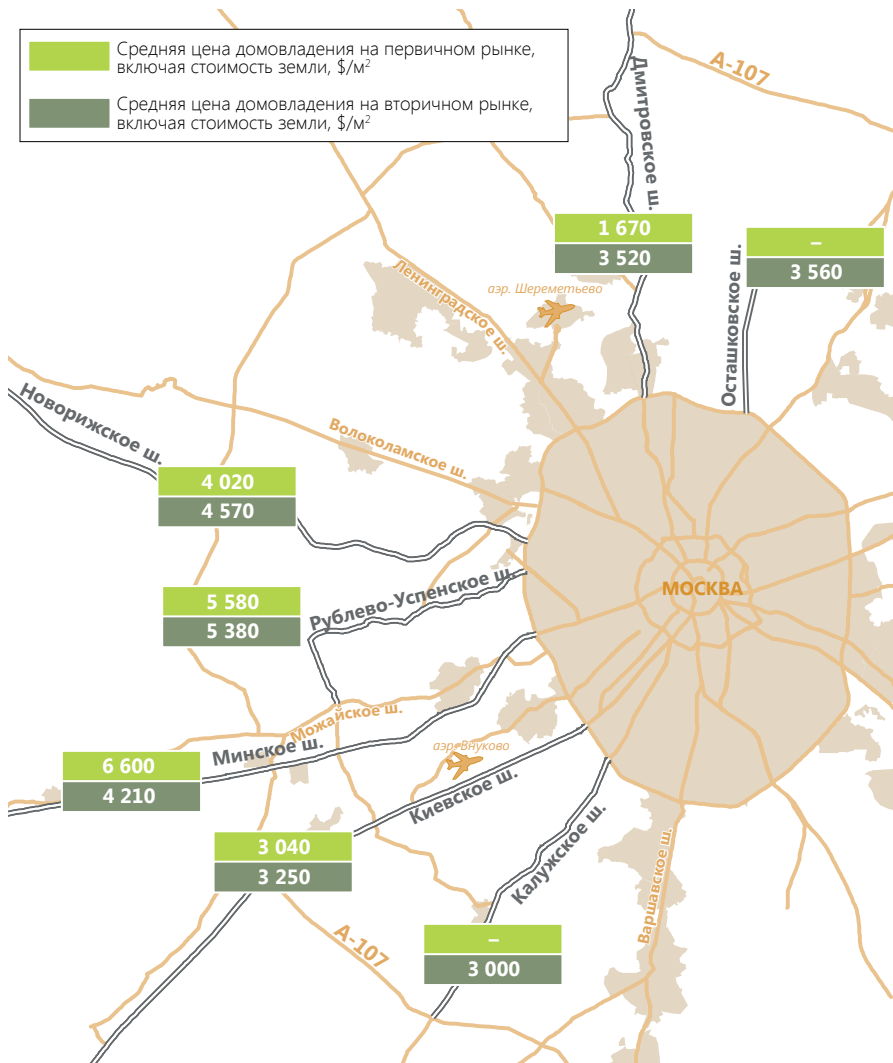
в поселках, величина дисконта достигала 35%. А на единичные объекты покупателям были предложены беспрецедентные скидки до 75%.

Максимальный показатель средней стоимости домовладения на первичном рынке, по данным на конец июня 2015 г., зафиксирован на Рублево-Успенском шоссе – \$4,2 млн, где он снизился на 16%.

Самое значительное снижение средней стоимости домовладения (на 48%) было отмечено на Дмитровском направлении в связи с выходом в продажу нового предложения в КП «Пестово» в I квартале 2015 г.

Средняя стоимость домовладений, предлагаемых на продажу на Новорижском шоссе, по данным на конец июня 2015 г.,

## Средняя цена по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2015

## Средняя стоимость домовладения по направлениям

Направление	Средняя стоимость домовладения на первичном рынке, вкл. стоимость земли, \$ млн	Изменение за квартал*	Изменение с начала года**
Рублево-Успенское	4,19	-5,0%	-16,1%
Минское	3,11	-4,1%	0,5%
Новорижское	1,87	2,8%	-1,7%
Киевское	1,50	0,2%	-5,7%
Дмитровское	0,63	-7,8%	-48,4%

\* II квартал 2015 г. / I квартал 2015 г.

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

Источник: Knight Frank Research, 2015

# РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

составляет \$1,87 млн, что на 1,7% меньше показателя декабря 2014 г. (без учета вышедшего на рынок домовладения в загородном поместье Agalarov Estate со стоимостью, существенно превышающей среднерыночную по направлению, снижение составило 4,5%).

В течение II квартала структура предложения практически не изменилась. По данным на конец июня 2015 г., наибольшая доля предложения пришлась на Новорижское шоссе (70%). Вторым по объему предложения является Минское шоссе с долей в 11%. В тройку лидеров также попало Рублево-Успенское шоссе, доля которого составляет 8%.

Структура предложения по размеру домовладений и их стоимости осталась неизменной: наибольшую долю рынка по-прежнему занимают домовладения площадью до 500 м<sup>2</sup> и стоимостью до \$2 млн.

## Спрос

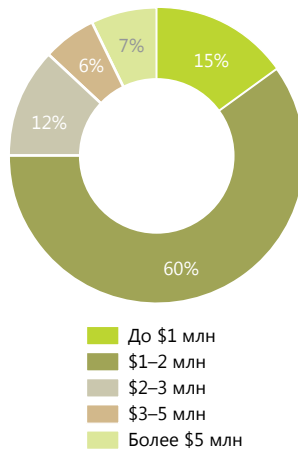
Во II квартале 2015 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы было заключено 77 сделок, а по итогам I полугодия – 185 сделок. Несмотря на снижение спроса во II квартале на 29% по сравнению с I кварталом 2015 г., суммарное число продаж в I полугодии 2015 г. на 13,5% и 16,4% больше значений аналогичных периодов 2014 г. и 2013 г. соответственно. Если говорить о совокупной стоимости проданных домовладений, то в I полугодии 2015 г. объем продаж в денежном выражении составил \$338,6 млн, что на 12,3% больше, чем за аналогичный период 2014 г.

Отметим, что в отличие от сегмента городского жилья 74% сделок во II квартале были заключены по объектам, цены на которые номинированы в долларах. Это объясняется нежеланием застройщиков переходить на полностью рублевое ценообразование, и пока их действия, направленные на соответствие их цен рыночным, в основном ограничиваются различными акциями и спецпредложениями.

Во II квартале 2015 г. средняя площадь приобретенного домовладения составила 447 м<sup>2</sup>.

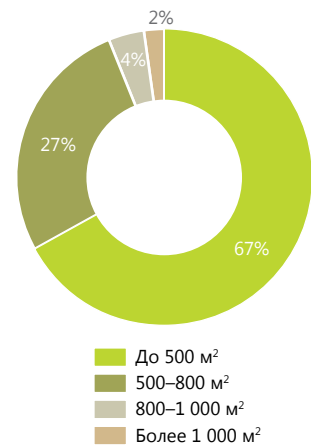
Также наблюдается снижение бюджетов сделок. Во II квартале 2015 г. средняя цена проданного домовладения на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы составила \$1,63 млн, что на 21,7% ниже показателя предыдущего квартала.

Распределение предложения на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение предложения на первичном рынке по площади



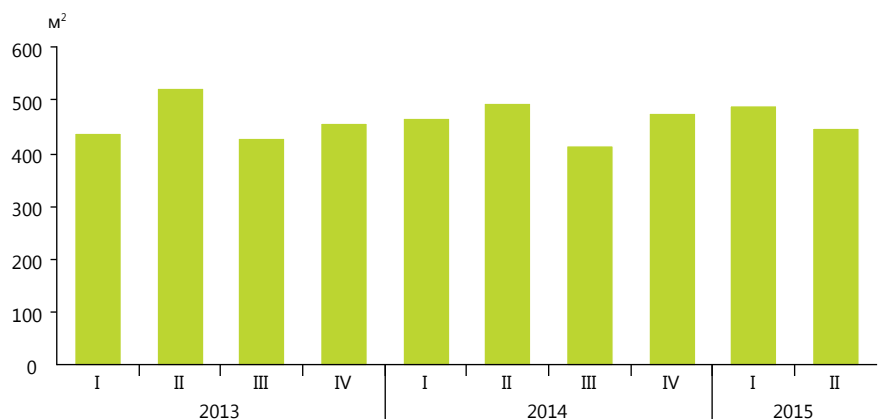
Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика спроса на первичном рынке



Источник: Knight Frank Research, 2015

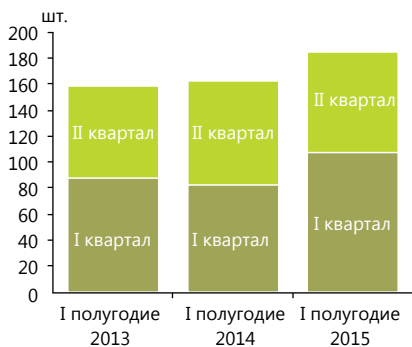
Динамика изменения средней площади проданных домовладений на первичном рынке



Источник: Knight Frank Research, 2015

# РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Динамика объема продаж на первичном рынке



Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика изменения средней стоимости проданных домовладений на первичном рынке



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение домовладений, проданных в I полугодии на первичном рынке, по направлениям



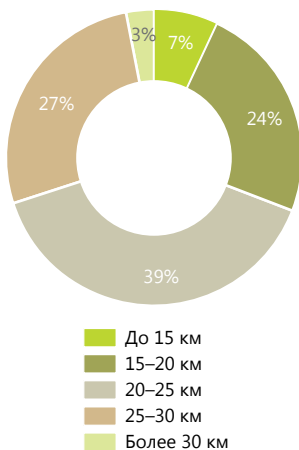
Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика изменения средней стоимости предлагаемых домовладений и доли спроса на первичном рынке Дмитровского шоссе



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение домовладений, проданных в I полугодии на первичном рынке, по удаленности от МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2015

Традиционно Новорижское шоссе является наиболее интересным для покупателей: за первые шесть месяцев 2015 г. на данном направлении было заключено 70% всех сделок.

Вторым по привлекательности следует Дмитровское шоссе, которое практически всегда находилось в тройке самых привлекательных направлений для покупателей ввиду природного окружения. Оно набрало дополнительную популярность в этом году, что связано с выходом на продажу нового предложения в КП «Пестово» в I квартале 2015 г. На Дмитровском шоссе было заключено 17% всех сделок по итогам I полугодия текущего года.

На Рублево-Успенское шоссе пришлось 5% продаж в рассматриваемом периоде. Средняя стоимость приобретенного

домовладения на данном направлении составила \$5,56 млн, что в 3 раза выше среднерыночного показателя.

Наибольший интерес в I полугодии 2015 г. представляли коттеджные поселки, расположенные на расстоянии от 15 до 30 км от МКАД, именно по ним было заключено 63% всех сделок. Это связано как с тем, что большая доля предложения (73%) сконцентрирована в радиусе от 15 до 30 км от МКАД, так и с тем, что покупатели предпочитают приобрести дом на большем расстоянии от МКАД, но выиграть в стоимости. Это подтверждается сокращением спроса на коттеджные поселки, расположенные в непосредственной близости от МКАД: доля домовладений, приобретенных на расстоянии до 15 км от МКАД, снизилась на 10 п. п. по сравнению с I полугодием 2014 г.

# РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

В первой половине 2015 г. наиболее привлекательными для покупателей были домовладения площадью до 500 м<sup>2</sup>. По итогам II квартала 2015 г. доля приобретенных домовладений площадью до 500 м<sup>2</sup> составила 73%, в предыдущем квартале данный показатель был на 10 п. п. меньше. Количество сделок с домовладениями площадью более 1 000 м<sup>2</sup> сократилось с 4% до 1%, что свидетельствует об увеличении интереса к менее крупным домовладениям.

Структура спроса по бюджету покупки менялась на протяжении полугодия. Основная доля пришлась на домовладения стоимостью менее \$2 млн. Однако если в I квартале текущего года доля проданных домовладений стоимостью до \$1 млн составляла 12%, то во II квартале данный показатель увеличился до 23%. Стоит отметить, что во II квартале 2015 г. 95% сделок бюджетом до \$1 млн было совершено в проектах с рублевым ценообразованием.

После небольшого всплеска интереса в I квартале 2015 г. к домовладениям с бюджетом более \$2 млн (31%) во II квартале спрос вернулся к показателям IV квартала 2014 г. (20%).

По итогам полугодия лишь 3% (6 сделок) сделок на первичном рынке были совершены с бюджетом более \$5 млн.

## Вторичный рынок

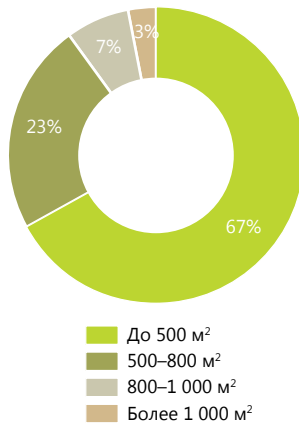
По данным на конец июня 2015 г., средняя цена домовладения на вторичном рынке равна 4 170 \$/м<sup>2</sup> (включая стоимость земли). Во II квартале 2015 г. снижение показателя составило 11,7%. Максимальное значение средней цены домовладения пришлось на Рублево-Успенское шоссе – 5 380 \$/м<sup>2</sup>. На Новорижском направлении значение показателя составляет 4 570 \$/м<sup>2</sup>.

Средняя цена домовладения с учетом земельного участка на вторичном рынке равна \$2,4 млн. Максимальное значение показателя во II квартале 2015 г. также было зафиксировано на Рублево-Успенском шоссе – \$3,6 млн. На Киевском шоссе средняя цена домовладения составила \$1,6 млн, что является минимальным значением на вторичном рынке среди всех направлений по итогам июня 2015 г.

Основная доля предложения на вторичном рынке во II квартале 2015 г. представлена домовладениями площадью до 800 м<sup>2</sup> (83%) и стоимостью до \$2 млн.

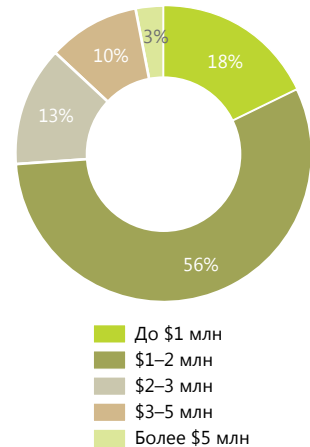


Распределение домовладений, проданных в I полугодии на первичном рынке, по площади



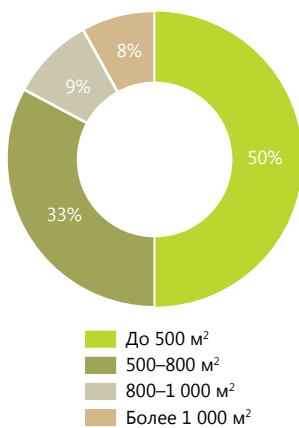
Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение домовладений, проданных в I полугодии на первичном рынке, по стоимости



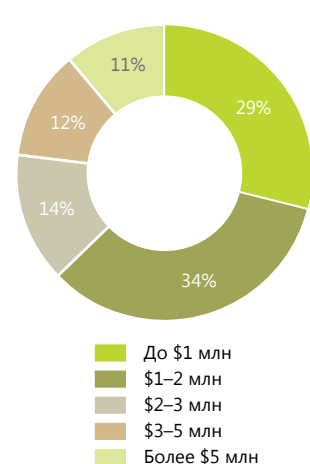
Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение предложения на вторичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение предложения на вторичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2015

## Ставки аренды

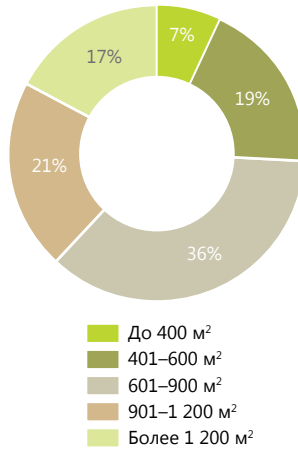
В конце II квартала 2015 г. средняя ставка аренды на рынке элитной загородной недвижимости Москвы составила 20 660 \$/мес., что на 7,2% ниже значения предыдущего квартала (22 260 \$/мес.). Коррекция ставок вызвана двумя основными факторами. Во-первых, снижением спроса, а, во-вторых, постепенным переходом рынка на фиксирование ставки в рублях, причем зачастую, чтобы повысить привлекательность предложения, переход осуществляется по курсу ниже курса ЦБ. Так, за прошедший квартал доля предложения со ставками аренды домовладений, номинированными в рублях, выросла почти в три раза – с 12% до 34%.

Более половины предложения на рынке высокобюджетной аренды сосредоточено вдоль Рублево-Успенского шоссе: на него приходится около 52% от общего объема предложения. В тройку лидеров также входят Новорижское и Минское шоссе (30% и 6% от общего объема предложения соответственно). Наименьшее количество предложений представлено на менее популярных направлениях – Киевском, Осташковском и Дмитровском шоссе, составляющих суммарно менее 8% от общего объема предложения.

По итогам I полугодия 2015 г. наибольшая доля предложения приходится на дома площадью от 600 м<sup>2</sup> до 900 м<sup>2</sup> (36% от общего объема предложения). Растет доля предложения домовладений большой площади – свыше 1 200 м<sup>2</sup>: за квартал она увеличилась в полтора раза – с 7,2% до 11%. Это связано с тем, что подобное предложение сейчас не востребовано на рынке, и в будущем доля домовладений значительной площади в общем объеме предлагаемых для аренды лотов будет расти, что приведет к дальнейшему снижению ставок.

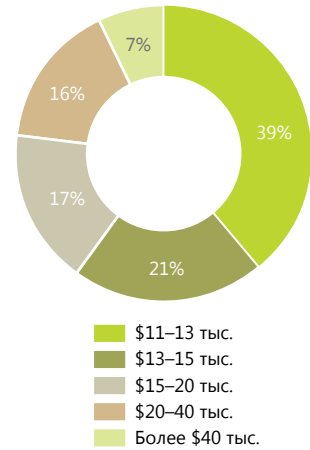
В конце I полугодия 2015 г. большинство (39%) предложений на рынке аренды загородной недвижимости находится в ценовом диапазоне 11–13 тыс. \$/мес.

Распределение предложения на рынке аренды элитной загородной недвижимости по итогам I полугодия 2015 г. по площади



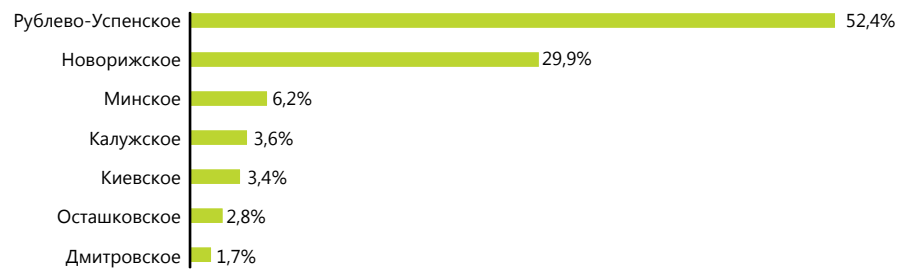
Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение предложения на рынке аренды элитной загородной недвижимости по итогам I полугодия 2015 г. по стоимости аренды



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение предложения на рынке аренды элитной загородной недвижимости Москвы по итогам I полугодия 2015 г. по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика распределения арендных ставок на рынке элитной загородной недвижимости Москвы по валюте



Источник: Knight Frank Research, 2015



© Knight Frank LLP 2015 - 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