

ОБЗОР



# I КВАРТАЛ 2015 ГОДА РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Темпы продаж в I квартале 2015 г. превышают показатели I и IV кварталов 2014 г.

Девелоперы пересматривают цену домовладений в сторону уменьшения.

Предложение на первичном рынке сокращается.



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

«В I квартале текущего года мы отмечаем увеличение доли сделок с дисконтами до 30% от первоначальной цены. При этом был зафиксирован рост количества сделок, бюджет которых превышает \$2 млн, что объясняется возвращением на рынок отложенного спроса, который активировался на фоне относительной стабилизации валютных курсов. Однако существенного роста цен на элитную загородную недвижимость мы не ожидаем: рынок еще долгое время будет зависеть от национальной и мировой экономической ситуации».

## РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

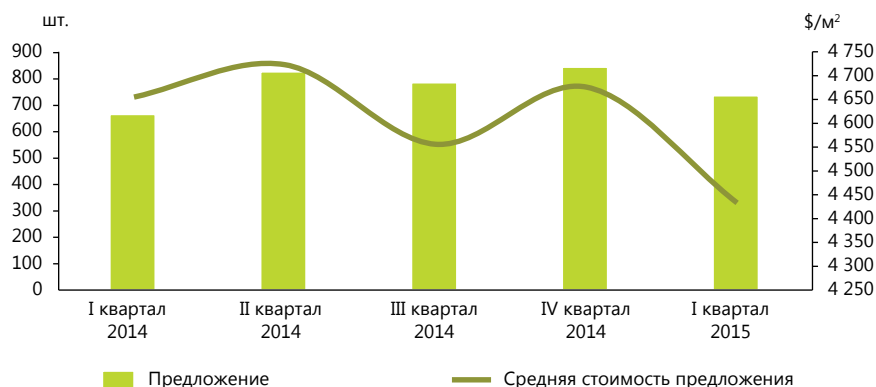
### Основные показатели

		Показатель	Динамика*
Средняя стоимость домовладения, вкл. стоимость земли, \$/м <sup>2</sup>	Первичный рынок	4 430	▼
	Вторичный рынок	4 720	▲
Новое предложение, количество поселков		0	▼

\* IV квартал 2014 / I квартал 2015

Источник: Knight Frank Research, 2015

После укрепления рубля в I квартале 2015 г. темпы снижения средней стоимости предложения на первичном рынке существенно замедлились



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение предложения на первичном рынке по направлению



Источник: Knight Frank Research, 2015

Предложение

В I квартале 2015 г. на рынок элитной загородной недвижимости не вышло ни одного поселка. Но предложение на первичном рынке пополнилось за счет вывода на продажу новых объектов в поселке «Пестово».

По состоянию на конец I квартала 2015 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Московской области в продаже находилось порядка 750 домовладений более чем в 35 поселках.

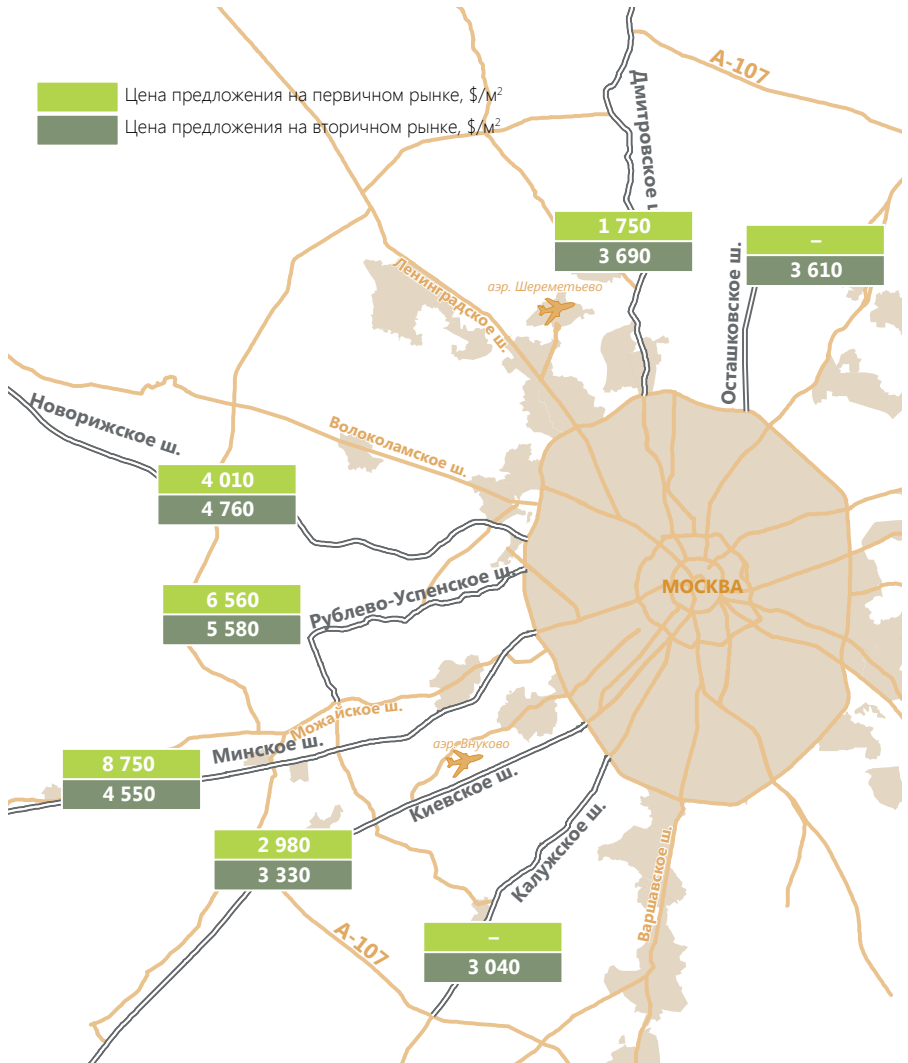
Если говорить о структуре предложения, то стоит отметить, что 64% от общего объема составляют домовладения площадью до 500 м<sup>2</sup>, 70% предложения приходится на домовладения стоимостью до \$2 млн.

Лидером по доле в общем объеме предложения по-прежнему остается Новорижское шоссе: значение показателя по данному направлению превышает 70%.

Практически по всем направлениям происходит снижение средней стоимости домовладения. В целом по рынку показатель снизился на 3% по сравнению с IV кварталом 2015 г.

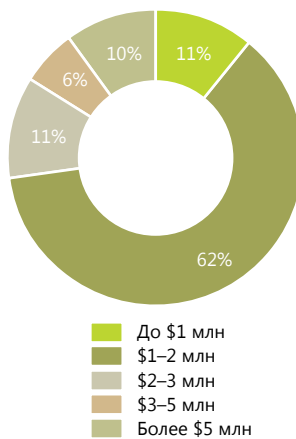
Этому есть несколько причин. Многие девелоперы пересматривают цены и снижают стоимость домовладений. Так, в одном из поселков на Рублево-Успенском шоссе стоимость снизилась в среднем на 1 700 \$/м<sup>2</sup>. Кроме того, на показатель оказал давление выход на рынок нового предложения в поселке «Пестово» на Дмитровском шоссе, стоимость лотов в котором значительно уступает среднерыночной (1 474 \$/м<sup>2</sup>).

Средняя стоимость по направлениям



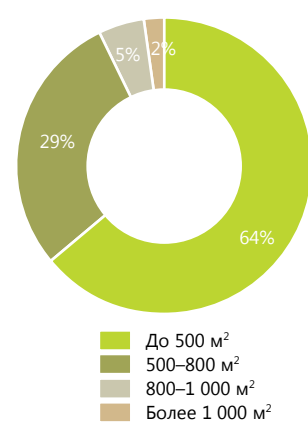
Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение предложения на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение предложения на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2015

## Спрос

В I квартале 2015 г. число продаж увеличилось более чем на 70% (в сравнении с IV кварталом 2014 г.). По сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличение спроса составило 20%.

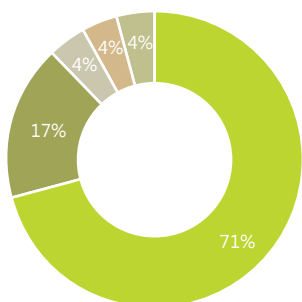
Самые популярные направления – Новорижское и Дмитровское шоссе: на них приходится 71% и 17% спроса

соответственно. При этом наибольшая доля приходится на домовладения, расположенные на расстоянии до 25 км от МКАД.

В I квартале текущего года наибольшим спросом пользовались домовладения площадью до 500 м<sup>2</sup> и стоимостью до \$2 млн: две трети заключенных сделок пришлось

на подобные объекты. Стоит отметить, что, несмотря на рост курса доллара США, тенденции к снижению бюджетов покупки не наблюдается. Более того, доля сделок с объектами стоимостью свыше \$2 млн выросла с 23% до 31% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

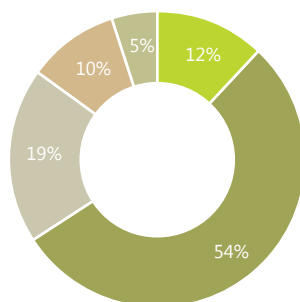
Распределение спроса на первичном рынке по направлению



- Новорижское
- Дмитровское
- Рублево-Успенское
- Минское
- Киевское

Источник: Knight Frank Research, 2015

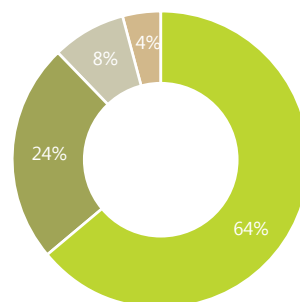
Распределение спроса на первичном рынке по стоимости



- До \$1 млн
- \$1–2 млн
- \$2–3 млн
- \$3–5 млн
- Более \$5 млн

Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение спроса на первичном рынке по площади



- До 500 м<sup>2</sup>
- 500–800 м<sup>2</sup>
- 800–1000 м<sup>2</sup>
- Более 1000 м<sup>2</sup>

Источник: Knight Frank Research, 2015



Гольф и яхт-клуб «Пестово», Дмитровское ш., 26 км

### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Ольга Ясько**

Директор, Россия и СНГ

[olga.yasko@ru.knightfrank.com](mailto:olga.yasko@ru.knightfrank.com)

### ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Алексей Трещев**

Директор

[alexey.treshchev@ru.knightfrank.com](mailto:alexey.treshchev@ru.knightfrank.com)

+7 (495) 981 0000



© 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.