



# III КВАРТАЛ 2015 ГОДА РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В III квартале 2015 г. продолжилось снижение средней цены предложения на первичном рынке элитной загородной недвижимости.

Впервые с лета 2014 г. на рынок элитной загородной недвижимости Москвы вышел новый поселок – КП «Резиденции "БЕРЕЗКИ"».

В III квартале 2015 г. существенно увеличился средний бюджет покупки на первичном рынке на фоне сокращения числа сделок в целом.

Средняя цена проданных в III квартале 2015 г. домовладений на первичном рынке превысила среднюю цену предложения на 19%, что является следствием смещения спроса в сторону более дорогих домовладений.



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

«Загородный рынок элитной недвижимости традиционно показывает себя «градусником» экономической ситуации в стране. Он чувствителен к колебаниям курсов валют, а также к любым неблагоприятным известиям в политической жизни страны.

Однако хочется отметить и позитивные изменения: на рынке снова заключаются высокобюджетные сделки – до \$15–20 млн. Объяснение простое: пока одна часть покупателей с бюджетом до \$1 млн решала задачу сохранения финансовых накоплений и совершения быстрой покупки, вторая ждала адаптации рынка к новым реалиям и выхода качественных предложений с адекватным текущему состоянию рынка ценообразованием».

## РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### Основные показатели. Динамика

	Значение	Изменение за квартал*	Изменение с начала года**
<b>Предложение</b>			
Средняя цена домовладения, вкл. стоимость земли, \$/м <sup>2</sup>	3 690	▼ -10%	▼ -15%
Средняя стоимость домовладения, \$ млн	1,74	▼ -10%	▼ -15%
Средняя площадь коттеджа, м <sup>2</sup>	472	▲ +0,2%	▼ -3%
Новое предложение, количество поселков	1	▲	▲
<b>Спрос</b>			
Средняя цена домовладения, вкл. стоимость земли, \$/м <sup>2</sup>	4 375	▲ +20%	▲ +24%
Средняя стоимость домовладения, \$ млн	2,15	▲ +32%	▲ +28%
Средняя площадь коттеджа, м <sup>2</sup>	491	▲ +10%	▲ +4%
Число совершенных сделок, шт.	64	▼ -7%	▲ +12%

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

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

Источник: Knight Frank Research, 2015

### Предложение

По данным на конец сентября 2015 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы на продажу было выставлено более 1 070 домовладений. Впервые с лета 2014 г. рынок пополнился новым предложением – коттеджным поселком «Резиденции "БЕРЕЗКИ"». Объект расположен в 17 км от МКАД по

Рублево-Успенскому шоссе. В поселке уже возведен 151 коттедж под отделку (площадью 500–1 500 м<sup>2</sup>), площадь земельных участков варьируется от 20 до 50 соток. В объекте используется рублевое ценообразование, в связи с чем доля рублевого предложения за квартал увеличилась на 8 п. п. и составила 53%.

Распределение предложения на первичном рынке по направлениям

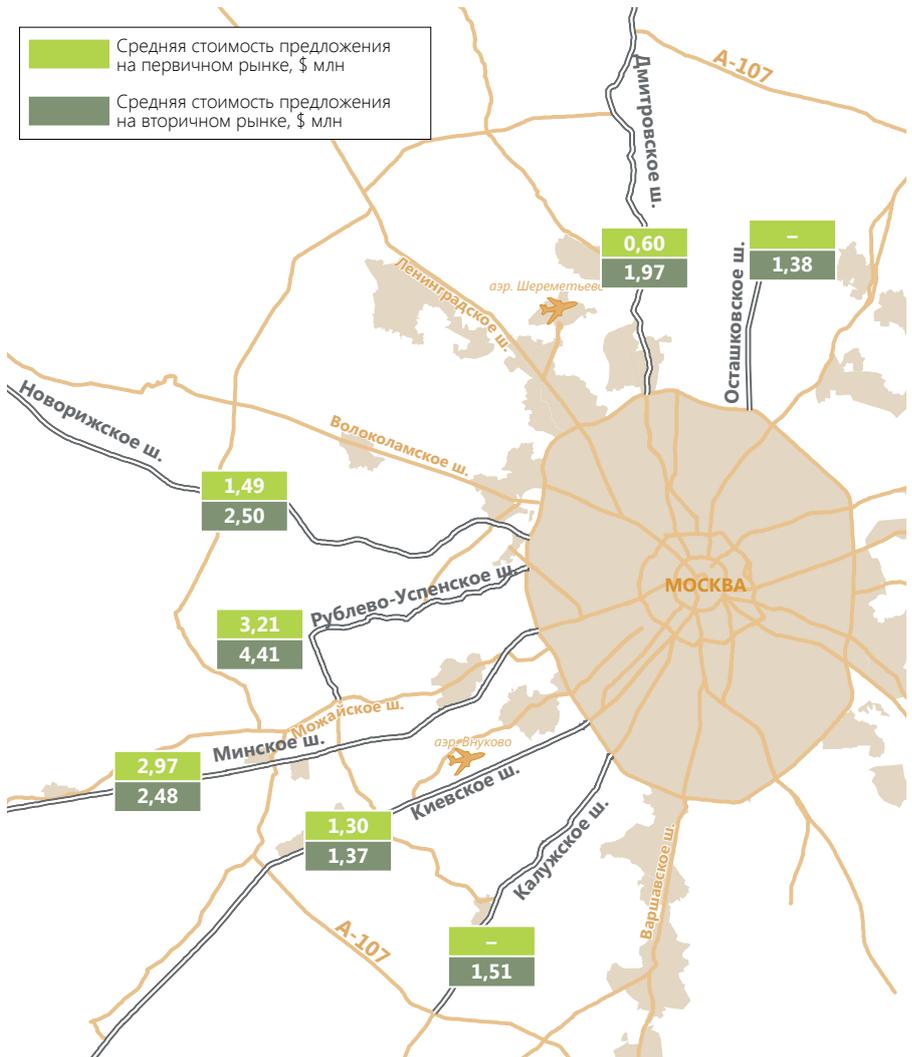


Источник: Knight Frank Research, 2015

Средняя цена предложения на конец III квартала 2015 г. составила 3 690 \$/м<sup>2</sup>, что на 18% меньше, чем в III квартале 2014 г. Относительно II квартала 2015 г. снижение составило 10%. Стоит отметить, что по итогам квартала отрицательная динамика средней цены предложения была отмечена по всем направлениям. Максимальное снижение произошло на Киевском шоссе (-17%). На данном направлении падение показателя связано преимущественно с колебанием курса валют, так как более 70% предложения здесь имеет рублевое ценообразование. Также снижение показателя для данного направления связано с проведением акции в КП «Променад». По состоянию на конец сентября 2015 г. средняя цена предложения на Киевском шоссе составляет 2 425 \$/м<sup>2</sup>.

На Новорижском шоссе за квартал произошло падение цены на 13%, по итогам сентября средняя цена предложения равна 3 300 \$/м<sup>2</sup>. В целом по рынку можно говорить о том, что в поселках с рублевым ценообразованием произошло повышение цен, тогда как в объектах с долларовым прайс-листом цена снизилась. Например, в КП «Княжье Озеро» произошло повышение рублевых цен от 5% до 60% на часть домовладений. В КП «Прозорово» с рублевым ценообразованием также произошло увеличение цен: в национальной валюте рост составил от 4% до 29%. В то же время на все предложение в КП «Ренессанс Парк» произошло снижение валютных цен (до 30%), а в отдельных случаях размер дисконта достигал 50%.

Средняя цена по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2015

Средняя цена предложения на первичном рынке элитной загородной недвижимости по направлениям

Направление	Средняя цена, \$/м <sup>2</sup>	Изменение за квартал*	Изменение с начала года**
Минское	6 485	▼ -2%	▼ -5%
Рублево-Успенское	4 700	▼ -1%	▼ -29%
Новорижское	3 325	▼ -13%	▼ -19%
Киевское	2 425	▼ -17%	▼ -19%
Дмитровское	1 560	▼ -7%	▼ -47%

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

Источник: Knight Frank Research, 2015

# РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Самая высокая средняя цена предложения по-прежнему на Минском шоссе (6 485 \$/м²). Снижение за квартал на данном направлении составило 2%.

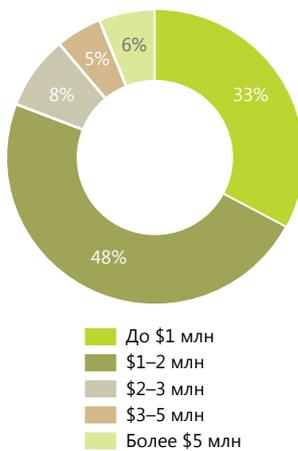
Средняя стоимость предложения на конец сентября 2015 г. составила \$1,74 млн. За год данный показатель снизился на 20%, за квартал снижение составило 10%. Самое высокое значение средней стоимости домовладения сохраняется на Рублево-Успенском шоссе (\$3,21 млн), как и минимальное на Дмитровском шоссе – \$0,6 млн. Несмотря на то, что в КП «Пестово», расположенном на Дмитровском направлении, закончилось действие акции, по которой на часть домовладений предоставлялась скидка 15%, средняя стоимость предложения на данном шоссе за три месяца снизилась на 4%. Отрицательная динамика связана с колебанием курса валют, так как практически все домовладения, представленные здесь, имеют рублевое ценообразование.

По данным на конец сентября 2015 г. 60% всех домовладений, представленных на первичном рынке, расположено на Новорижском шоссе. За квартал значение сократилось на 10 п. п. в пользу Рублево-Успенского шоссе, где на рынок вышел новый поселок и увеличил долю домовладений, расположенных на данном направлении, с 11% до 23%. Далее идет Минское шоссе с долей в 8%.

Структура предложения по стоимости за квартал несколько изменилась: на 8 п. п. увеличилась доля домовладений стоимостью до \$1 млн, такие домовладения теперь занимают 33% рынка. По-прежнему основной объем предложения на первичном рынке приходится на домовладения площадью до 500 м².

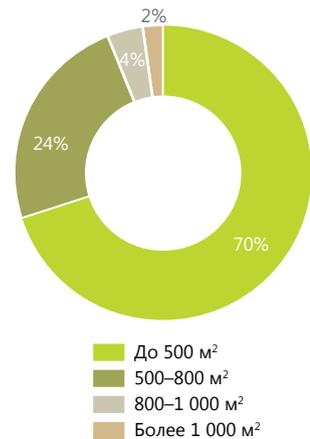


Распределение предложения на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение предложения на первичном рынке по площади



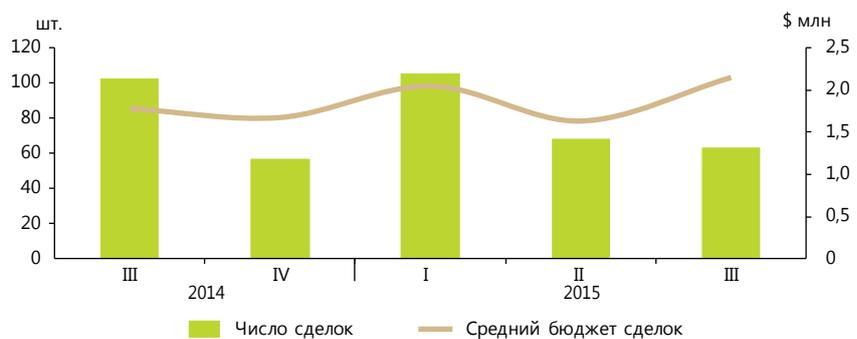
Источник: Knight Frank Research, 2015

## Спрос

За III квартал 2015 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы было продано 64 домовладения в 14 поселках. Несмотря на сокращение числа сделок на 7% по сравнению со II кварталом 2015 г., суммарный бюджет проданных коттеджей увеличился на 22% и составил \$137,5 млн. За первые три квартала 2015 г. было продано 239 домовладения.

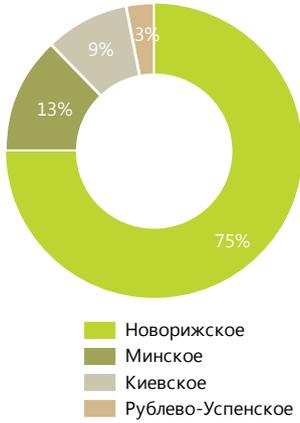
Отметим, что средняя цена проданных домовладений в III квартале 2015 г. составила 4 375 \$/м², что на 19% выше

Динамика числа и среднего бюджета сделок на первичном рынке



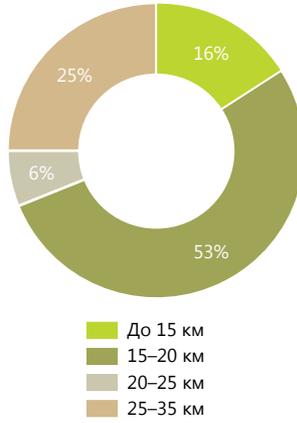
Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение проданных в III квартале 2015 г. на первичном рынке домовладений по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение проданных в III квартале 2015 г. на первичном рынке домовладений по удаленности от МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2015

средней цены предложения на первичном рынке элитной загородной недвижимости.

По-прежнему лидирующую позицию по количеству заключенных сделок среди направлений занимает Новорижское шоссе, где по итогам III квартала было заключено 75% всех сделок. Также в тройку лидеров попали Минское (13%) и Киевское (9%) шоссе. В июле-сентябре 2015 г. не было приобретено ни одного домовладения в поселках на Дмитровском шоссе. Тогда как во II квартале 2015 г. на данное направление приходилось 16% сделок. По итогам III квартала 2015 г. Рублево-Успенское шоссе находится на четвертом месте по количеству сделок: на данное направление пришлось 3% всех сделок квартала.

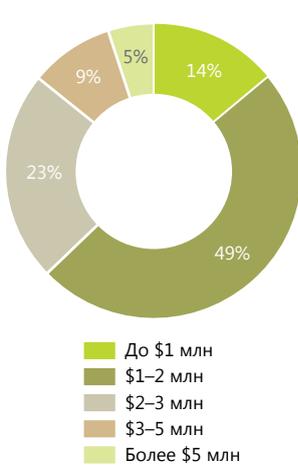
Изучение структуры спроса по удаленности от МКАД показывает, что в III квартале интерес покупателей обратился в сторону поселков, расположенных ближе к Москве. Так, доля сделок, заключенных с домовладениями в поселках, расположенных на расстоянии до 15 км от МКАД, увеличилась на 9 п. п. и составила 16%, а на расстоянии 15–20 км – на 23 п. п. и теперь равна 53%.

Структура спроса по бюджету покупки в III квартале также претерпела изменения. Относительно II квартала 2015 г. доля домовладений стоимостью до \$1 млн уменьшилась на 11 п. п. и вернулась к показателю I квартала 2015 г. – 14%. В то же время доля сделок с бюджетом \$2–3 млн за квартал увеличилась в 3 раза и теперь составляет 23%.

Повысился интерес покупателей к домовладениям большей площади. Доля сделок с объектами площадью 500–800 м<sup>2</sup> увеличилась на 11 п. п. и по итогам III квартала составила 33%. По итогам III квартала средняя площадь приобретенного домовладения равна 491 м<sup>2</sup>, что на 10% больше показателя предыдущего квартала.

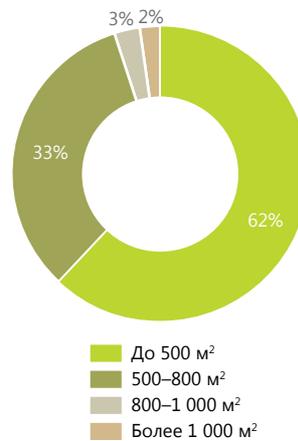
В связи с увеличением средней площади проданных домовладений в поселках, расположенных ближе к Москве, произошло увеличение среднего бюджета сделки по итогам III квартала 2015 г. Так, средний бюджет приобретенных домовладений составил \$2,2 млн, что на 5% и 32% выше показателей I и II кварталов 2015 г. соответственно. Рост относительно аналогичный период 2014 г. равен 28%.

Распределение проданных в III квартале 2015 г. на первичном рынке домовладений по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение проданных в III квартале 2015 г. на первичном рынке домовладений по площади



Источник: Knight Frank Research, 2015



Таунхаусы в «Трувиле», Минское шоссе, 18 км

## Вторичный рынок

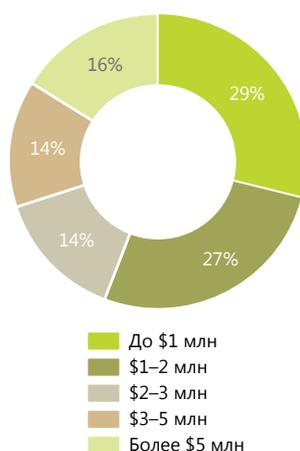
По итогам III квартала 2015 г. средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке элитной загородной недвижимости составила 4 845 \$/м<sup>2</sup>.

Основной объем предлагаемых на продажу домовладений сконцентрирован на трех направлениях – Рублево-Успенском, Новорижском и Минском. Совокупно данные направления формируют более 70% предложения.

Максимальное значение средневзвешенной цены представлено на Рублево-Успенском шоссе и составило 6 045 \$/м<sup>2</sup>. Минимальное значение данного показателя было зафиксировано на Осташковском шоссе – 2 535 \$/м<sup>2</sup>. Средняя стоимость домовладения на вторичном рынке, по данным на конец сентября 2015 г., равна \$3,1 млн. Самая высокая стоимость предложения также представлена на Рублево-Успенском шоссе – \$4,41 млн. Далее следует Новорижское шоссе, где средняя стоимость предложения составляет \$2,59 млн. Замыкает тройку лидеров по средневзвешенной стоимости предложения Минское шоссе – \$2,48 млн.

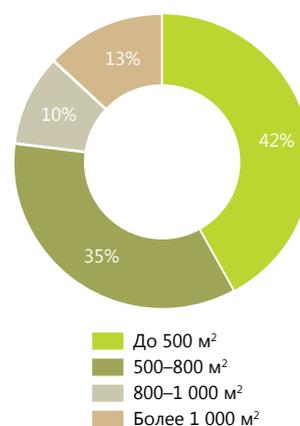
В структуре предложения по площади представленных на продажу домовладений 42% приходится на коттеджи площадью до 500 м<sup>2</sup>. А на коттеджи площадью более 1 000 м<sup>2</sup> – 13%. Говоря о структуре предложения по стоимости, отметим, что более половины (56%) всего предложения на вторичном рынке элитной загородной недвижимости представлено домовладениями стоимостью до \$2 млн.

Распределение предложения на вторичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение предложения на вторичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2015

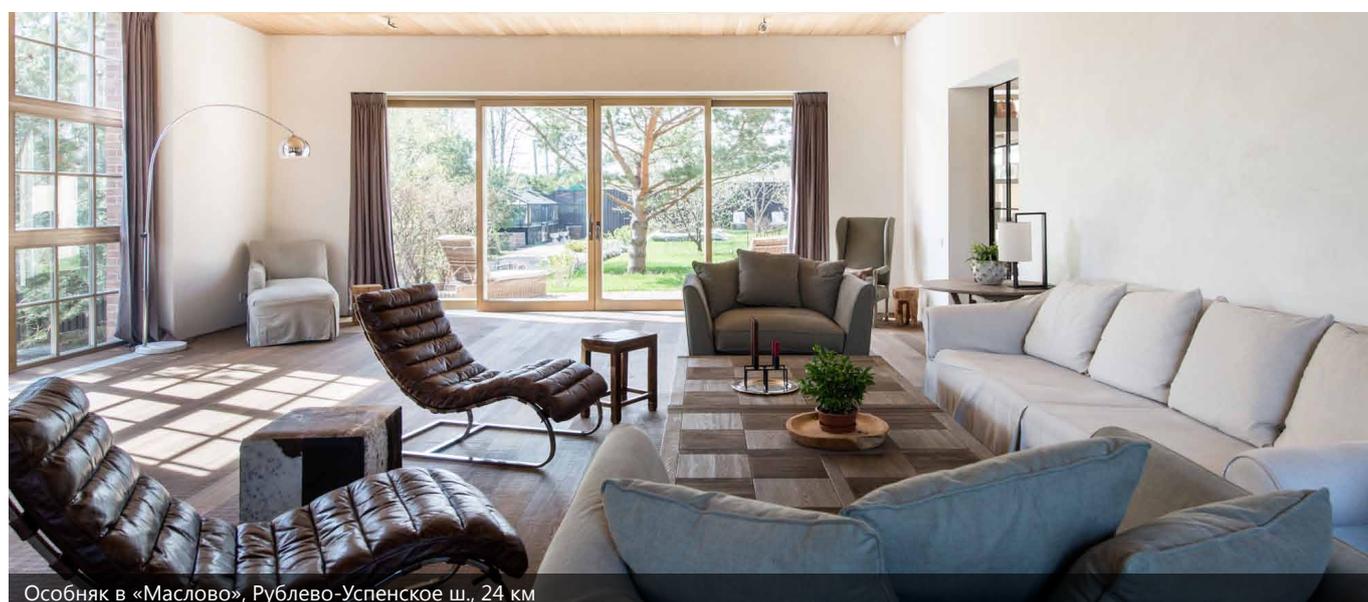
Средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке элитной загородной недвижимости по направлениям

Направление	Средняя цена предложения, \$/м <sup>2</sup>
Рублево-Успенское	6 045
Минское	4 535
Новорижское	4 200
Дмитровское	3 330
Киевское	2 965
Калужское	2 705
Осташковское	2 535

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

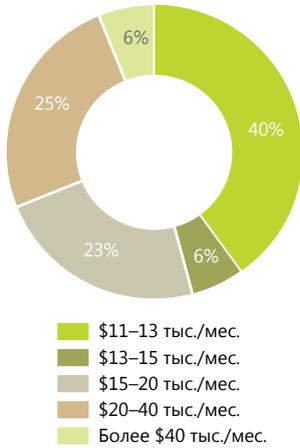
\*\* III квартал 2015 г. / IV квартал 2014 г.

Источник: Knight Frank Research, 2015



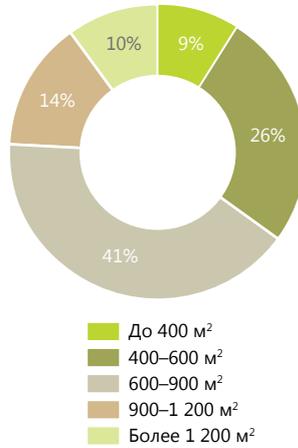
Объект в «Маслово», Рублево-Успенское ш., 24 км

Распределение предложения на рынке высокобюджетной аренды по ставке



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение предложения на рынке высокобюджетной аренды по площади



Источник: Knight Frank Research, 2015

## Аренда

По данным на конец сентября 2015 г. средняя ставка аренды на рынке элитной загородной недвижимости Москвы составила 20 370 \$/мес. За квартал изменение ставки было незначительным и составило -1%. Относительно марта 2015 г. значение средней ставки аренды снизилось на 8%.

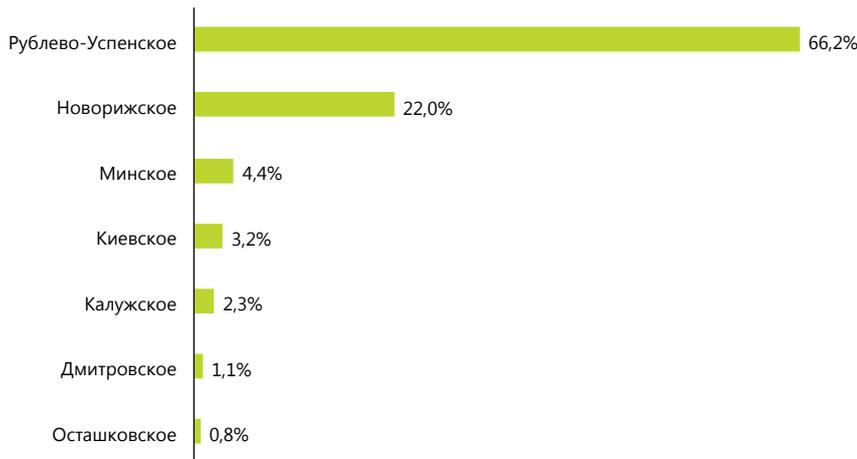
В структуре предложения высокобюджетной аренды 40% всего объема представлено объектами со ставками, варьирующимися в диапазоне от \$11 до 13 тыс. Отметим, что есть и предложения со ставками более \$40 тыс., такие объекты занимают 6%-ю долю.

По данным на конец сентября 2015 г. 23% предложения на рынке высокобюджетной аренды номинировано в рублях.

Рублево-Успенское шоссе является лидером по количеству объектов, представленных на рынке аренды. Доля данного направления в общей структуре предложения составляет 66,2%. Далее следуют Новорижское шоссе, на которое приходится 22% всех объектов рынка элитной аренды, и Минское шоссе с долей в 4,4%. Меньше всего объектов на рынке элитной аренды представлено на Дмитровском и Осташковском шоссе, доля которых составляет 1,1% и 0,8% соответственно.

Основной объем предложения представлен домовладениями площадью 600–900 м² и составляет 41%. Домовладения площадью более 1 200 м² занимают 10% от общего числа объектов, представленных на рынке аренды. Наименьшую долю предложения занимают домовладения площадью до 400 м².

Распределение предложения на рынке высокобюджетной аренды по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2015

Распределение арендных ставок на рынке высокобюджетной аренды по валюте



Источник: Knight Frank Research, 2015

### 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 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.