



III КВАРТАЛ 2019 ГОДА
РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем предложения на первичном рынке сократился на 21% из-за отсутствия нового предложения и снятия с продажи большого числа лотов.

Объем предложения таунхаусов снизился на 65%, а средний бюджет предложения вырос на 60%.

Средняя цена 1 сотки земли от застройщиков растет с начала 2019 г. В III квартале 2019 г. она выросла еще на 9%. Относительно IV квартала 2018 г. рост составил 23%.



Олег Михайлик
Директор по загородной недвижимости, Knight Frank

«Ситуация на первичном рынке развивается согласно нашим прогнозам. На фоне сокращения предложения растут средние бюджеты. За III квартал 2019 г. на первичном загородном элитном рынке было реализовано порядка 58 лотов. Еще более 120 лотов было снято с экспозиции. В совокупности это привело к снижению объема предложения на 21% за квартал, а количество лотов в экспозиции от застройщиков обновило свой минимальный рекорд до 555 лотов. Однако несмотря на сокращение вариативности предложений и рост цен, на первичном рынке в последние 2 года реализуется 15–20 лотов в месяц. Это говорит о стабильном спросе в данном сегменте».

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Предложение

По итогам III квартала 2019 г. на рынке элитной загородной недвижимости экспонировалось более 2 500 лотов. Большая часть предложения, 78% всех лотов, приходилась на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 505,2 млрд руб., из которых 430,0 млрд руб. приходится на вторичный сегмент, а 75,2 млрд руб. – на первичный.

По итогам III квартала 2019 г. на вторичном рынке элитной загородной недвижимости в экспозиции было представлено менее 2 000 лотов. За прошедший квартал количество лотов от собственников снизилось на 3%.

На первичном загородном элитном рынке экспонировалось порядка 555 коттеджей, таунхаусов и участков в 28 поселках.

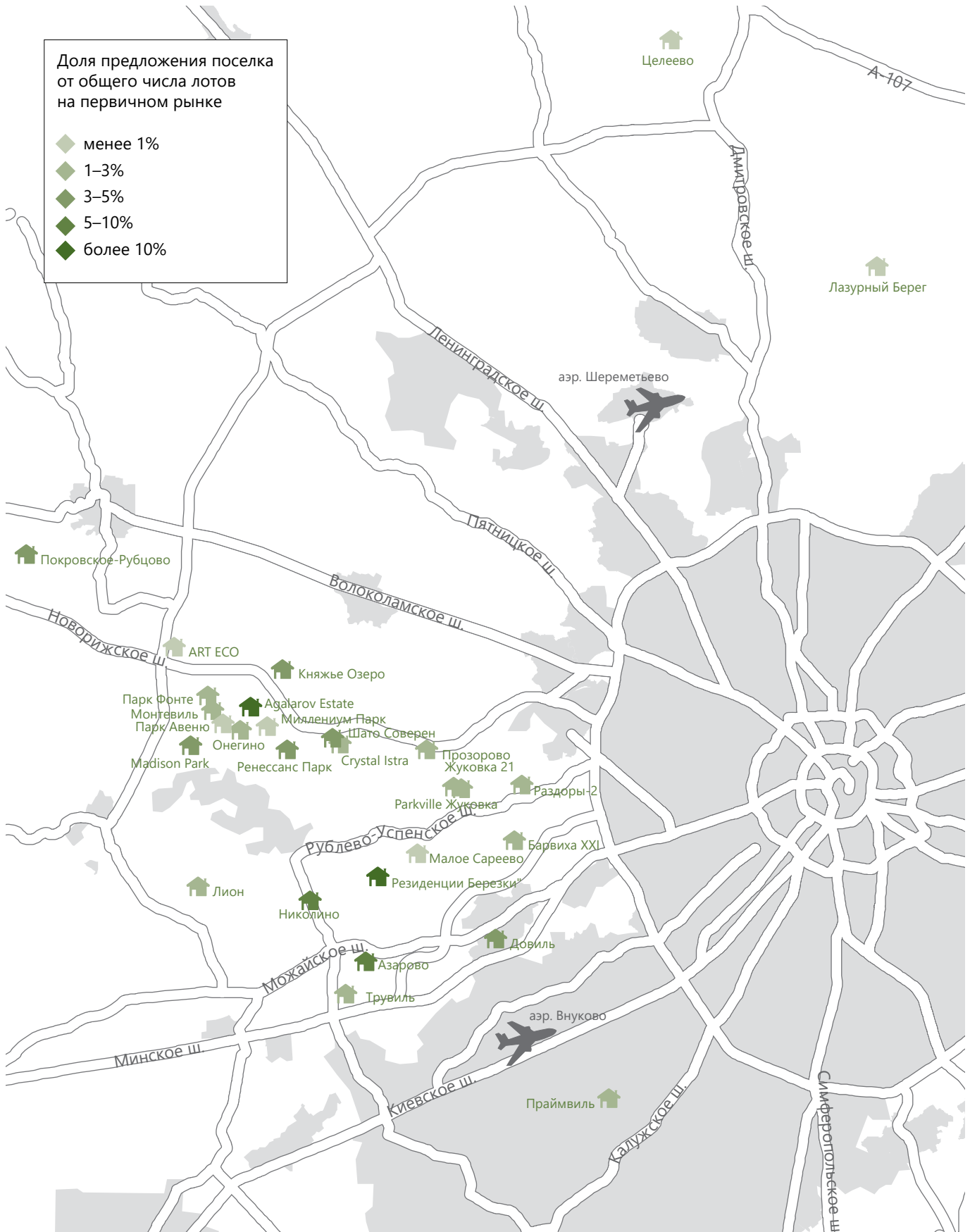
Основные показатели. Динамика

Предложение	Вторичный рынок		Первичный рынок	
	Значение	Изменение за квартал*	Значение	Изменение за квартал*
Общий объем предложения, шт.	1 988	-3%	555	-21%
Коттеджи				
Объем предложения, шт.	1 563	-2%	383	-9%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	242,1	-3%	138,9	-0,1%
Средняя площадь коттеджа, м ²	763,7	2%	753,1	3%
Таунхаусы				
Объем предложения, шт.	119	-8%	59	-65%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	69,6	-7%	61,7	60%
Средняя площадь таунхауса, м ²	392,2	-1%	423,6	25%
Земельные участки				
Объем предложения, шт.	306	-8%	113	-3%
Средняя цена сотки, млн руб.	2,2	-12%	3,6	9%
Средняя площадь участка, сотки	65,8	0,2%	39,8	2%

* III кв. 2019 г. / II кв. 2019 г.

Источник: Knight Frank Research, 2019

Элитные поселки с предложениями от застройщиков



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Относительно II квартала 2019 г. объем предложения первичного рынка сократился на 21%. Снижение обусловлено отсутствием нового предложения, а также снятием с продаж большого объема лотов в КП «Парк Фонтэ» (порядка 100 таунхаусов).

В структуре предложения наибольший объем вторичного рынка традиционно представлен коттеджами – 79% лотов. Предложения данного формата снизились за квартал в наименьшей степени (-2%). Объем предложения таунхаусов и земельных участков сократился на 8% в каждом формате.

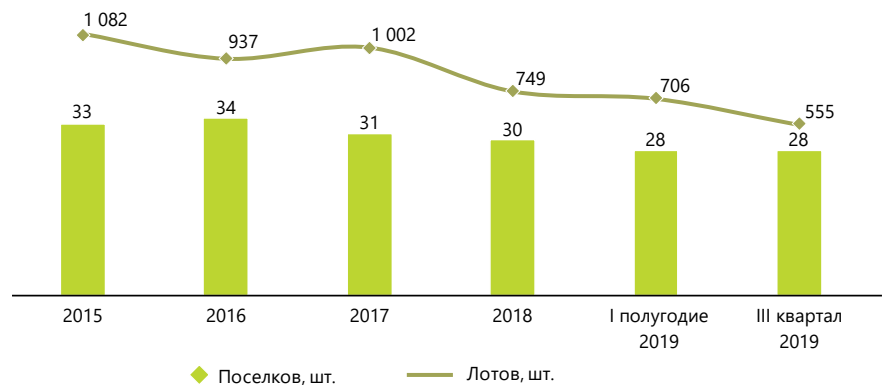
Первичный рынок также в большей степени представлен коттеджами: здесь на их долю приходится 69% лотов. Объем предложения коттеджей за квартал сократился на 9%. На земельные участки от застройщиков приходилось 20% предложений. Объем предложения земельных участков за квартал сократился на 3%. Количество выставленных на продажу таунхаусов от застройщика занимало 11% рынка, а их объем предложения за исследуемый период снизился на 65% за счет снятия с продажи более чем 100 лотов.

Вторичный рынок преимущественно номинирован в долларах – 51% лотов. Еще 47% лотов выставлено с ценой в рублях, и оставшиеся 2% – в евро. На первичном рынке основная валюта номинирования – рубли (66%). В долларах представлено 34% лотов.

По направлениям лидирующую позицию по объему предложения загородного элитного жилья по итогам III квартала 2019 г. занимает Рублево-Успенское шоссе. На вторичном рынке на данном направлении сосредоточено 43% лотов, на первичном – 51%. На втором месте по объему предложения находится Новая Рига с долей 39% лотов как на первичном, так и на вторичном рынках. Еще в прошлом квартале на первичном рынке суммарно по всем форматам лидировала Новая Рига, но она сместилась на 2-е место за счет ухода большого объема предложения таунхаусов от застройщиков. При этом в сегменте коттеджей и земельных участков данное направление продолжает лидировать (55% как среди коттеджей, так и среди участков).

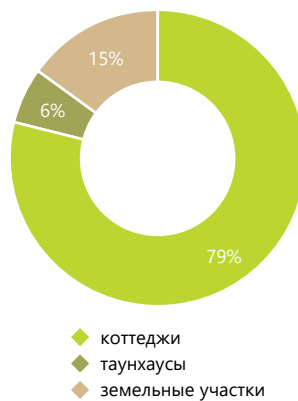
На загородном элитном рынке больше всего предложений сосредоточено в поясе от 10 до 30 км от МКАД. Вторичное жилье в большей степени представлено на удалении 20–30 км от МКАД (38% лотов). Еще 33% лотов сосредоточено на расстоянии 10–20 км от МКАД.

Объем предложения на первичном загородном элитном рынке, шт.



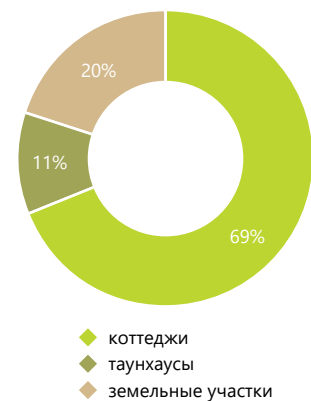
Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура вторичного предложения по формату



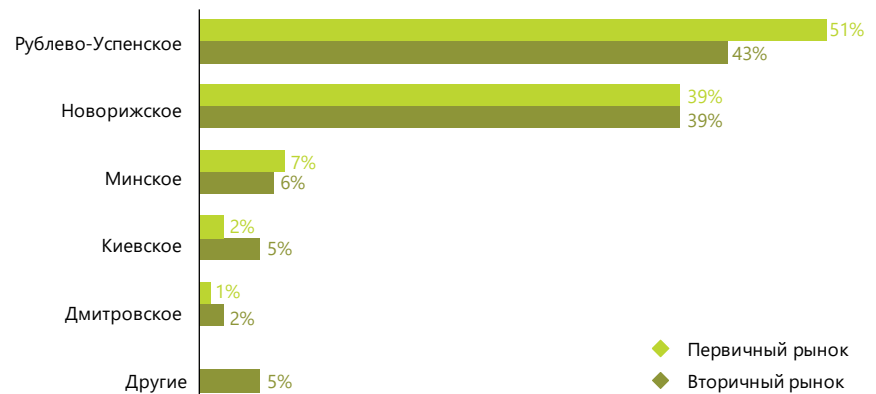
Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура первичного предложения по формату



Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура предложения по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2019

На первичном рынке 45% лотов экспонируется в поселках в 20–30 км от МКАД. Немногим меньше лотов находится на удалении 10–20 км от МКАД – 44%.

В отличие от первичного рынка, где доля объектов с отделкой не превышает 5%, вторичный сегмент преимущественно представлен лотами «под ключ». Доля таких лотов составляет 80% от общего числа выставленных на продажу коттеджей и таунхаусов.

Коттеджи

По итогам III квартала 2019 г. на вторичном рынке элитной загородной недвижимости в продаже находилось более 1 560 коттеджей общей стоимостью 378 млрд руб. На первичном рынке экспонировалось 383 коттеджа с суммарным бюджетом 53,2 млрд руб.

Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составлял 242,1 млн руб., что на 3% ниже уровня прошлого квартала. На динамику показателя оказало влияние прямое снижение цен: 12% собственников коттеджей, не проданных за исследуемый период, снизили запрашиваемый бюджет.

На первичном рынке коттеджи в среднем предлагались за 138,9 млн руб. Динамика за квартал незначительна и составляет всего -0,1%.

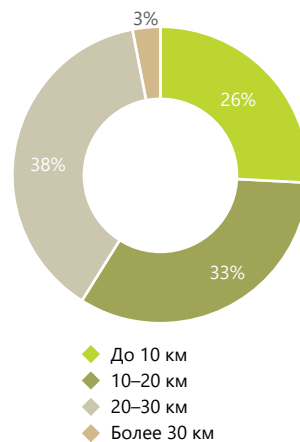
В сравнении с другими форматами загородной недвижимости коттеджи в прошедшем квартале показали наибольшую стабильность среди предложений как от собственников, так и от застройщиков.

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском шоссе – 331,4 млн руб., +3% за прошедший квартал. Среди предложений от застройщиков самый высокий средний бюджет отмечен на Минском направлении – 307,5 млн руб. (+5% за квартал). Первичные предложения здесь представлены всего в двух дорогих поселках – «Довиль» и «Трувиль».

В целом наиболее дорогие поселки с первичным предложением, такие как Agalarov Estate, «Жуковка XXI», «Барвиха XXI» и «Parkville Жуковка», находятся на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях.

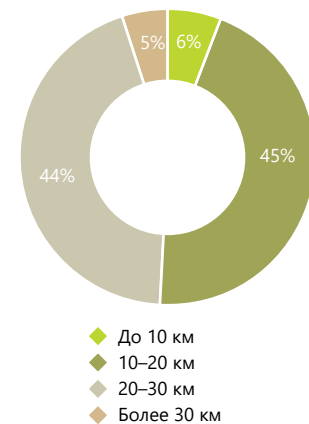
По итогам III квартала 2019 г. средняя площадь предложения коттеджей на вторичном рынке составила 764 м², увеличившись относительно прошлого квартала на 2%. На первичном рынке средняя площадь коттеджа составляла 753 м², увеличившись на 3% за квартал.

Структура вторичного предложения по расстоянию от МКАД



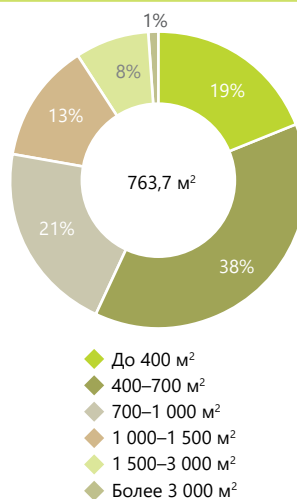
Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура первичного предложения по расстоянию от МКАД



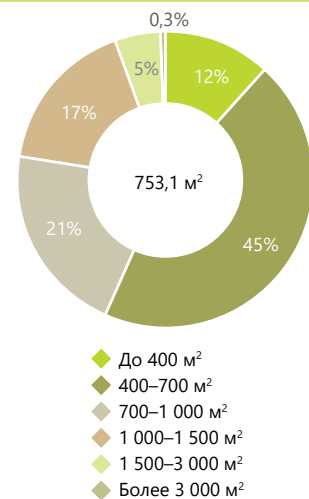
Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура предложения коттеджей на вторичном рынке по площади



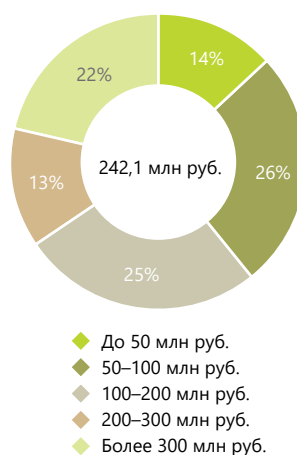
Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура предложения коттеджей на первичном рынке по площади



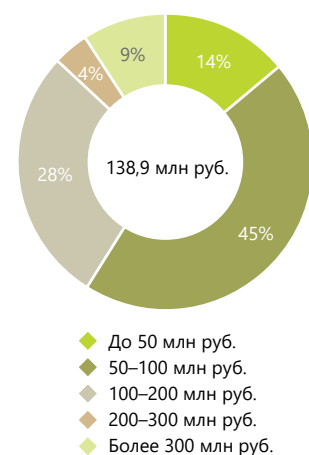
Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура предложения коттеджей на вторичном рынке по бюджету



Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура предложения коттеджей на первичном рынке по бюджету



Источник: Knight Frank Research, 2019

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400–700 м² (38%). На первичном рынке больше всего коттеджей с таким же диапазоном площадей – от 400 до 700 м² (45%).

Более половины объема предложения коттеджей на вторичном рынке сосредоточено в диапазоне бюджетов от 50 до 200 млн руб. (51% суммарно). На первичном рынке основной объем предложения коттеджей сосредоточен в бюджетах от 50 до 100 млн руб. (45% лотов).

Таунхаусы

По итогам III квартала 2019 г. таунхаусы на вторичном рынке элитной загородной недвижимости были представлены менее чем 120 лотами (-8% за квартал) в 31 поселке. Но более половины предложений было сосредоточено в 7 поселках – «Лэйнхаусы Ильинка», «Азарово», «Павлово 2», «Парк Авеню», «Барвиха Хиллс», «Маленькая Италия», «Новое Лапино». Суммарно на данные поселки приходилось 66% лотов.

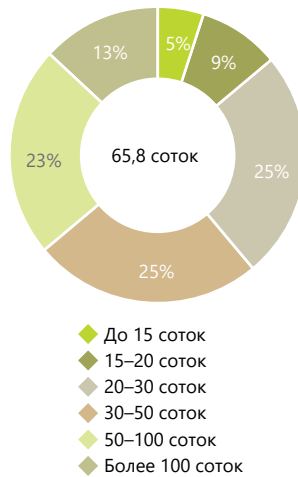
На первичном рынке таунхаусы были представлены в 6 поселках, всего 59 лотов. За квартал объем предложения сократился на 65%. Это связано с уходом из прайса большого объема в КП «Парк Фонте» – более 100 лотов. Учитывая общий объем предложения данного формата на первичном рынке, уход такого количества лотов оказался существенным.

Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке составляла 392 м² (-1 % за квартал) средний бюджет – 69,6 млн руб. (-7 % за квартал). Снижение среднего бюджета обусловлено изменением структуры предложения. Новое предложение, выставленное на продажу собственниками в III квартале 2019 г., было почти вдвое дешевле экспонируемого ранее.

Средняя площадь таунхауса на первичном рынке составляла 423,6 м² (+25 % за квартал) средний бюджет – 61,7 млн руб. (+60% за квартал). Значительная динамика обоих показателей за квартал связана с уходом большого объема предложения в одном КП.

Более половины всего объема предложения таунхаусов от собственников представлено на Новорижском направлении (58%). Средний бюджет предложения здесь составляет 66,5 млн руб. На Рублево-Успенском направлении расположено 39% лотов со средним бюджетом 76,2 млн руб.

Структура предложения земельных участков на вторичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2019

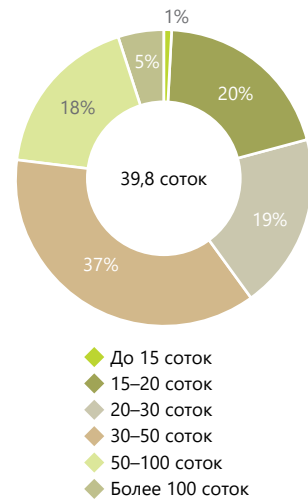
Наибольший объем предложения таунхаусов от застройщиков сосредоточен на Рублево-Успенском направлении (41%). Средний бюджет предложения на данном направлении – 79,7 млн руб. На Новорижское направление приходится 37% лотов. Первичное предложение таунхаусов на Новой Риге представлено в наиболее бюджетных элитных поселках, и средний бюджет здесь составляет 32,5 млн руб.

Земельные участки

По итогам III квартала 2019 г. на вторичном элитном загородном рынке было представлено чуть более 300 земельных участков. За квартал объем предложения сократился на 8%. Средняя площадь участка за исследуемый период выросла незначительно (на 0,2%) – до 65,8 соток. Средняя цена 1 сотки земли на вторичном рынке по итогам III квартала 2019 г. составляла 2,2 млн руб., что на 12% ниже уровня прошлого квартала. Снижение обусловлено выходом на рынок более дешевого предложения, а также прямым снижением цен. Более половины собственников земельных участков (55%), не проданных за исследуемый период, снизили цены на свои предложения.

На первичном рынке было представлено для продажи 113 земельных участков. Объем предложения за квартал сократился на 3%. Средняя площадь участка за квартал выросла на 2% – до 39,8 соток. Средняя цена 1 сотки земли по итогам

Структура предложения земельных участков на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2019

III квартала 2019 г. составляла 3,6 млн руб., что на 9% выше, чем в прошлом квартале. Данный показатель, единственный на первичном рынке, растет в течение 2019 года. Относительно конца 2018 г. рост составил 23%.

На вторичном рынке представлены более крупные участки. Суммарно на лоты площадью свыше 30 соток приходится 61% предложений. На первичном рынке больше всего участков представлено в группе от 30 до 50 соток (37%). Еще 20% лотов сосредоточено в диапазоне от 15 до 20 соток, а с учетом меньшего диапазона площади в данной группе можно сказать, что здесь самая большая концентрация участков.

Почти половина (48%) всего объема предложения земельных участков вторичного сегмента по итогам III квартала 2019 г. была сосредоточена на Рублево-Успенском направлении, где средняя цена сотки составляла 2,8 млн руб. Чуть меньшая доля предложения приходилась на Новорижское направление (40%). Средняя цена 1 сотки земли здесь составляла 1,6 млн руб.

На первичном рынке основное предложение земельных участков в III квартале 2019 г. было сосредоточено на Новорижском направлении – 55% лотов. Средняя цена 1 сотки земли от застройщиков на Новой Риги составляла 3,8 млн руб. На Рублево-Успенском шоссе было представлено 45% участков со средней ценой 1 сотки 3,3 млн руб.

Спрос

По итогам III квартала 2019 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости было реализовано порядка 58 лотов. Несмотря на дефицит первичного предложения, в последние 2 года стабильно реализуется 15–20 лотов в месяц.

Традиционно лидирующую позицию по числу сделок на первичном рынке удерживает Новорижское направление, на долю которого пришлось 53% всех сделок за III квартал 2019 г. На втором месте находится Рублево-Успенское шоссе: здесь прошло 40% сделок. Единичные сделки фиксировались на Минском и Дмитровском направлениях – 2% и 3% соответственно.

В III квартале 2019 г. основная доля сделок на первичном элитном загородном рынке была сосредоточена в формате коттеджей – 65% от общего объема спроса. Таунхаусы занимали 19% в структуре спроса. В меньшей степени фиксировались сделки с участками от застройщиков – 16%.

В III квартале 2019 г. наиболее востребованными на первичном рынке были коттеджи площадью 400–700 м² (55% сделок среди своего формата) с бюджетом 50–100 млн руб. (50%). Средний бюджет проданных в III квартале 2019 г. коттеджей на первичном элитном загородном рынке составил 108 млн руб., средняя площадь – 465 м².

Больше всего сделок с коттеджами за июль – сентябрь 2019 г. на первичном рынке приходило в поселках «Ренессанс Парк» и «Раздоры-2».

КП «Ренессанс парк» расположен в 19 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Площадь поселка составляет 130 га, на которых предусмотрено 312 домовладений площадью от 15 до 131 сотки.

Предложение представлено коттеджами и земельными участками. В поселке установлена станция по биологической очистке сточных вод, все коммуникации централизованные. Собственная инфраструктура поселка представлена детскими и спортивными площадками и рекреационной зоной с озером площадью 2 га.

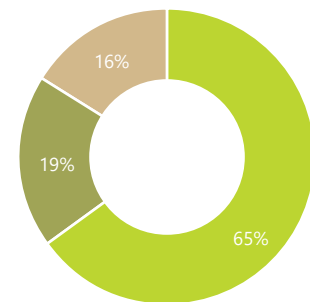
КП «Раздоры-2» расположен на берегу Москвы-реки – в 5 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе. На территории 170 га размещены 150 домовладений, которые представлены как коттеджами, так и земельными участками. Площади участков варьируются от 8 до 64 соток, коттеджей – от 200 до 2 400 м². В поселке расположена гимназия им. Е. Примакова с обучением на двух языках по зарубежным методикам, спортивным комплексом с бассейном и детским садом. Территория поселка благоустроена и оснащена детскими площадками.

Наибольшим спросом среди покупателей на вторичном элитном загородном рынке пользуются дома «под ключ» (84% ушедших лотов) площадью 400–700 м² (43%) и бюджетом 50–100 млн руб. (31%). В целом предпочтения покупателей коттеджей на первичном и вторичном рынках совпадают.

В сегменте земельных участков в III квартале 2019 г. на первичном рынке загородного элитного жилья основной объем сделок проходил в КП «Николино».

КП «Николино» расположен в 25 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе. Площадь поселка составляет 150 га, на которых предусмотрено 250 домовладений. Предложение представлено коттеджами (275–2 000 м²), таунхаусами (~380 м²) и земельными участками (10–200 соток, есть отдельные лоты до 2 га).

Структура сделок на первичном рынке по форматам



- ◆ коттеджи
- ◆ таунхаусы
- ◆ земельные участки

Источник: Knight Frank Research, 2019

Структура сделок на первичном рынке по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2019

Инфраструктура поселка включает рестораны, бассейн, Спа-центр, фитнес-центр, медицинский центр. Территория поселка благоустроена, оснащена пляжем, спортивными и детскими площадками.



© Knight Frank LLP 2019 – 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 Широкова

Директор, Россия и СНГ

olga.shirokova@ru.knightfrank.com

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Олег Михайлик

Директор по загородной недвижимости

oleg.mikhaylik@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000