

Объем предложения
на первичном рынке
сократился на **13%**
за полугодие

Количество сделок
на первичном рынке
на **35%** ниже показателя
I полугодия 2019 г.



РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

I полугодие 2020 г.

knightfrank.com/research





Олег Михайлик

Директор по загородной недвижимости, Knight Frank

«В I половине 2020 г. отмечался повышенный интерес к загородной недвижимости. В частности, в разы увеличились запросы на покупку домов и участков. Но до июня в силу действия ограничений из-за пандемии данные запросы не трансформировались в сделки, а формировали отложенный спрос. С июня мы наблюдаем увеличение показов и сделок. Во втором полугодии ожидается рост объема продаж на загородном рынке. Однако на показателях первичного рынка также сказывается длительное отсутствие нового предложения. Объем предложения первичного загородного рынка сокращается уже 3-й год подряд, за этот период не вышел ни один новый элитный поселок. Длительное отсутствие нового предложения и рост спроса на загородную недвижимость способствовали формированию вакантной рыночной ниши. Мы ожидаем, что в ближайшем будущем возвратится девелоперский интерес к загородным проектам и на рынок снова начнут выходить поселки от застройщиков. При этом темпы выхода нового предложения могут достигнуть «докризисного» уровня по 4–5 поселков в год».

Основные выводы

- ♦ Объем предложения на первичном рынке сократился на 13% за полугодие – до 543 лотов.
- ♦ Рост цен за квартал по всем форматам как на первичном рынке – от 5 до 12% в зависимости от формата.
- ♦ Рост цен на коттеджи и участки на вторичном рынке из-за роста курса доллара: +12% в каждом формате
- ♦ Количество сделок на первичном рынке в I полугодии 2020 г. на 35% ниже показателя I полугодия 2019 г.

Предложение

По итогам I полугодия 2020 г. на рынке элитной загородной недвижимости Подмосквья экспонировалось менее 2 400 лотов. Большая часть предложения, 77% всех лотов, приходилась на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 522,2 млрд руб., из которых 452,1 млрд руб. приходилось на вторичный сегмент, а 70,1 млрд руб. – на первичный.

За I полугодие 2020 г. количество лотов в бюджете от 30 млн руб. в экспозиции от собственников загородной недвижимости сократилось на 6% – до 1 855 шт. На первичном рынке отмечалось снижение объема предложения на 13% – до 543 коттеджа, таунхауса и участка в 25 поселках. Снижение является следствием отсутствия новых проектов и новых очередей на первичном заго-

родном рынке. За прошедшее полугодие первичные продажи завершились еще в двух поселках – «Монтевиль» и ART ECO.

Как первичный, так и вторичный рынки в большей степени представлены форматом коттеджей, 79% лотов, экспонируемых собственниками, и 57% лотов от застройщиков. По форматам жилья за полугодие на вторичном рынке количество выставленных на продажу коттеджей, таунхаусов и земельных участков снизилось на 6%, 17% и 4% соответственно. На первичном рынке за I полугодие 2020 г. объем предложения также сократился по всем форматам. Коттеджей – на 17%, таунхаусов – на 6% соответственно и земельных участков – на 10%.

Основные показатели

Предложение	Вторичный рынок		Первичный рынок	
	Значение	Изменение за полугодие*	Значение	Изменение за полугодие*
Общий объем предложения, шт.	1 855	-6%	543	-13%
Коттеджи				
Объем предложения, шт.	1 464	-6%	311	-17%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	270	12%	148	5%
Средняя площадь коттеджа, м ²	782	2%	807	6%
Таунхаусы				
Объем предложения, шт.	90	-17%	128	-6%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	70	-4%	39	5%
Средняя площадь таунхауса, м ²	414	1%	345	1%
Земельные участки				
Объем предложения, шт.	301	-4%	104	-10%
Средняя цена сотки, млн руб.	2,5	12%	3,9	12%
Средняя площадь участка, сотки	69,9	6%	40,3	0%

* II кв. 2020 г. / IV кв. 2019 г.

Источник: Knight Frank Research, 2020

На вторичном рынке 50% лотов экспонируется в рублях и 50% – в иностранной валюте (48% в долларах и 2% в евро). На первичном рынке основная валюта номинирования – рубли (76%). В долларах представлено 24% лотов.

Основной объем предложения элитного загородного жилья был традиционно сосредоточен на западных направлениях. Лидирующую позицию на вторичном рынке удерживает Рублево-Успенское шоссе: здесь предлагается 42% всех лотов. Немного отстает Новорижское шоссе с долей 36%. На первичном рынке Рублево-Успенское шоссе также занимает лидирующую позицию – 51% лотов. На Новорижское шоссе приходится 43% лотов.

На вторичном рынке загородного элитного жилья большая часть предложения представлена на удалении 20–30 км от МКАД (40% лотов). Также значительная доля предложения находится на расстоянии 10–20 км от МКАД (31%). На первичном рынке почти половина лотов сосредоточена в зоне 20–30 км от МКАД (40%). Еще 40% лотов находится на удалении 10–20 км от МКАД.

В отличие от первичного рынка, где доля объектов с отделкой составляет всего 4%, вторичный сегмент преимущественно представлен лотами «под ключ». Доля таких предложений составляет 78% от общего числа выставленных на продажу коттеджей и таунхаусов.

Коттеджи

По итогам I полугодия 2020 г. на вторичном рынке элитной загородной недвижимости в продаже находилось порядка 1 464 коттеджей. На первичном рынке экспонировалось 311 коттеджей.

Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составлял 270 млн руб., что на 12% выше уровня конца 2019 г. Рост обусловлен в первую очередь динамикой курсов валют. За I полугодие 2020 г. доллар вырос относительно рубля на 12%. Без учета влияния курса доллара коттеджи подорожали всего на 2%.

На первичном рынке коттеджи экспонировались в среднем по 148 млн руб., что на 5% выше показателя конца 2019 г. На динамику цен оказывали влияние изменение структуры предложения, курс валют и повышение цен в КП «Раздоры-2», где цены на отдельные лоты выросли из-за окончания акции.

Объем предложения на первичном загородном элитном рынке



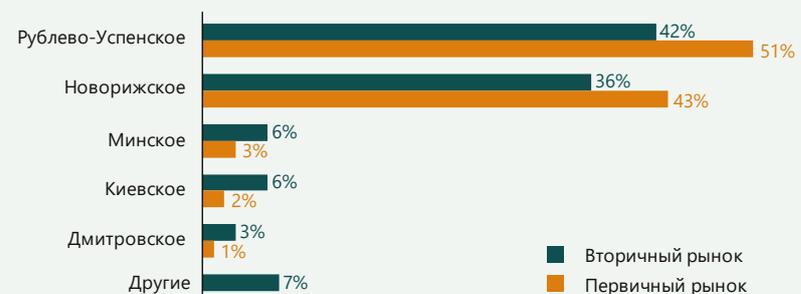
Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура предложения по форматам



Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура предложения по направлениям, шт. I полугодие 2020 г.



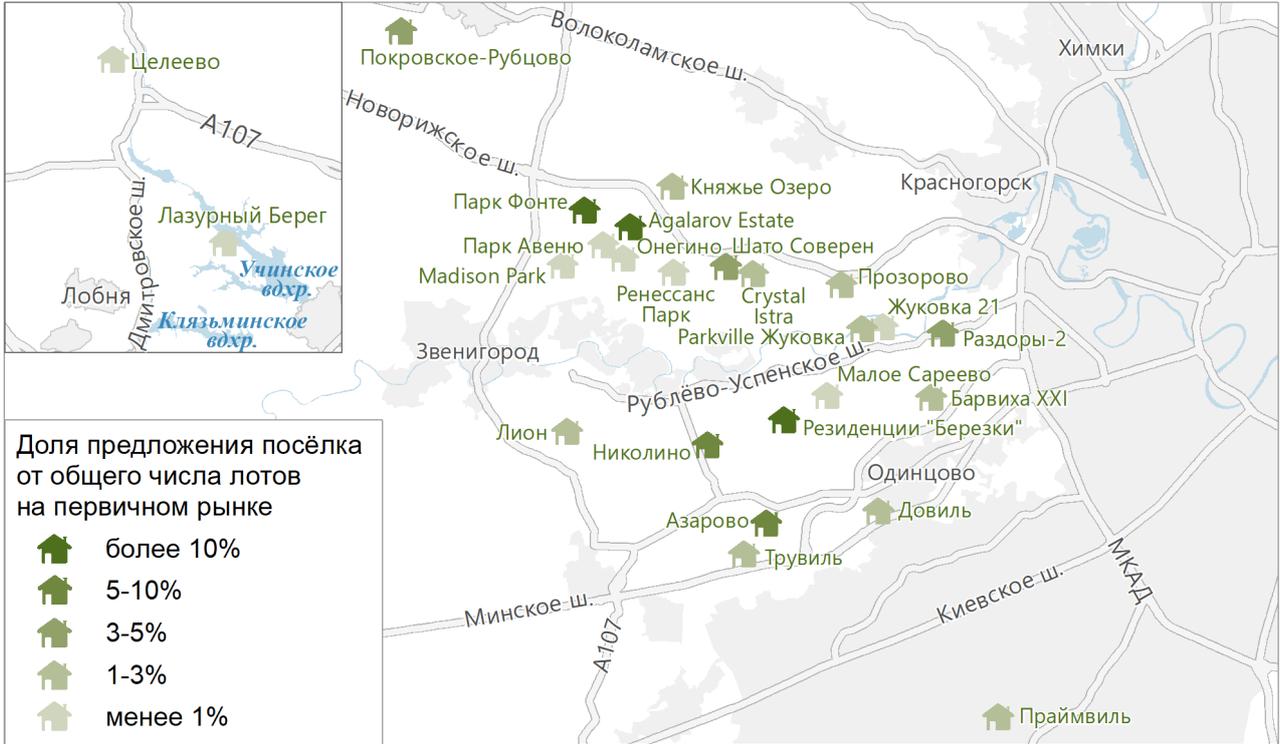
Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура предложения по расстоянию от МКАД



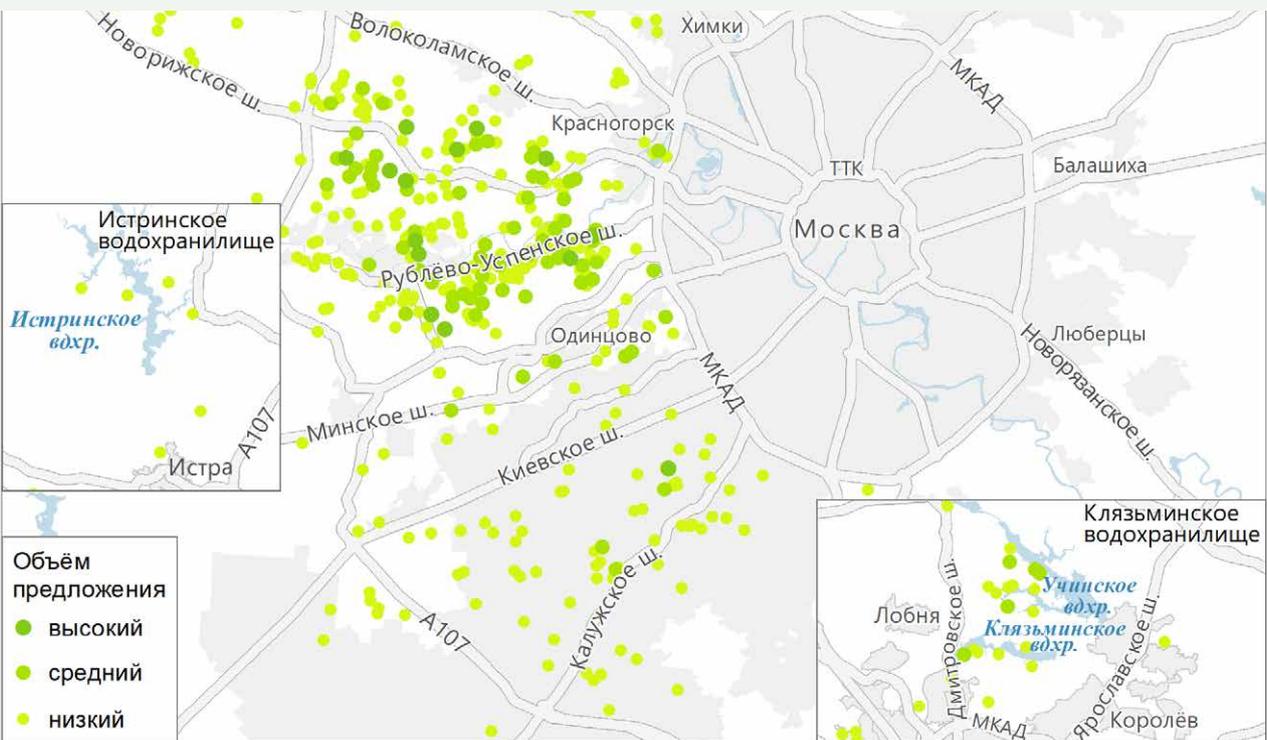
Источник: Knight Frank Research, 2020

Элитные поселки с предложениями от застройщиков



Источник: Knight Frank Research, 2020

Элитные поселки с предложениями от застройщиков

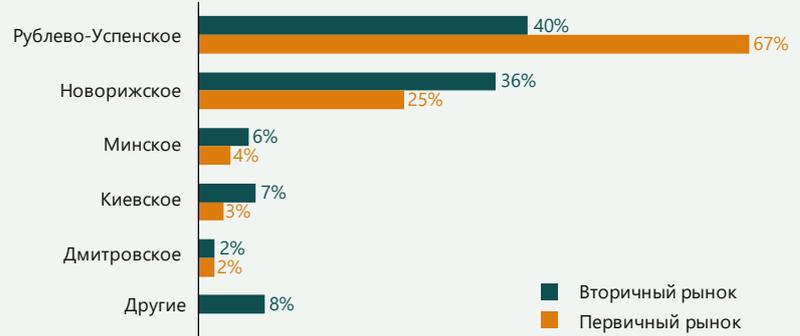


Источник: Knight Frank Research, 2020

Больше всего предложений коттеджей на вторичном рынке сосредоточено на Рублево-Успенском направлении – 40% лотов. На первичном рынке основной объем предложения также представлен на Рублево-Успенском направлении – 67% лотов.

Самый высокий средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке зафиксирован на Рублево-Успенском шоссе – 390 млн руб., +15% за полугодие. Наиболее дорогие поселки здесь – «Сады Майендорф», «Жуковка XXI», «Parkville Жуковка» и «Ландшафт». На первичном рынке наиболее дорогие поселки представлены на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях, такие как Agalarov Estate, «Жуковка XXI», «Барвиха XXI» и «Parkville Жуковка». Однако из-за присутствия в предложении на данных направлениях и более бюджетных поселков самый высокий показатель средней цены отмечен на Минском направлении, где первичные продажи ведутся всего в двух дорогих поселках. Средний бюджет на Новой Риге по итогам I полугодия 2020 г. составлял 181 млн руб., увеличившись сразу на 35% за счет ухода более дешевого предложения. Коттеджи от застройщиков на Рублевке в среднем экспонировались за 127 млн руб. (-1% за полугодие), на Минском шоссе – за 390 млн руб. (+14% за полугодие).

Структура предложения коттеджей по направлениям, шт. I полугодие 2020

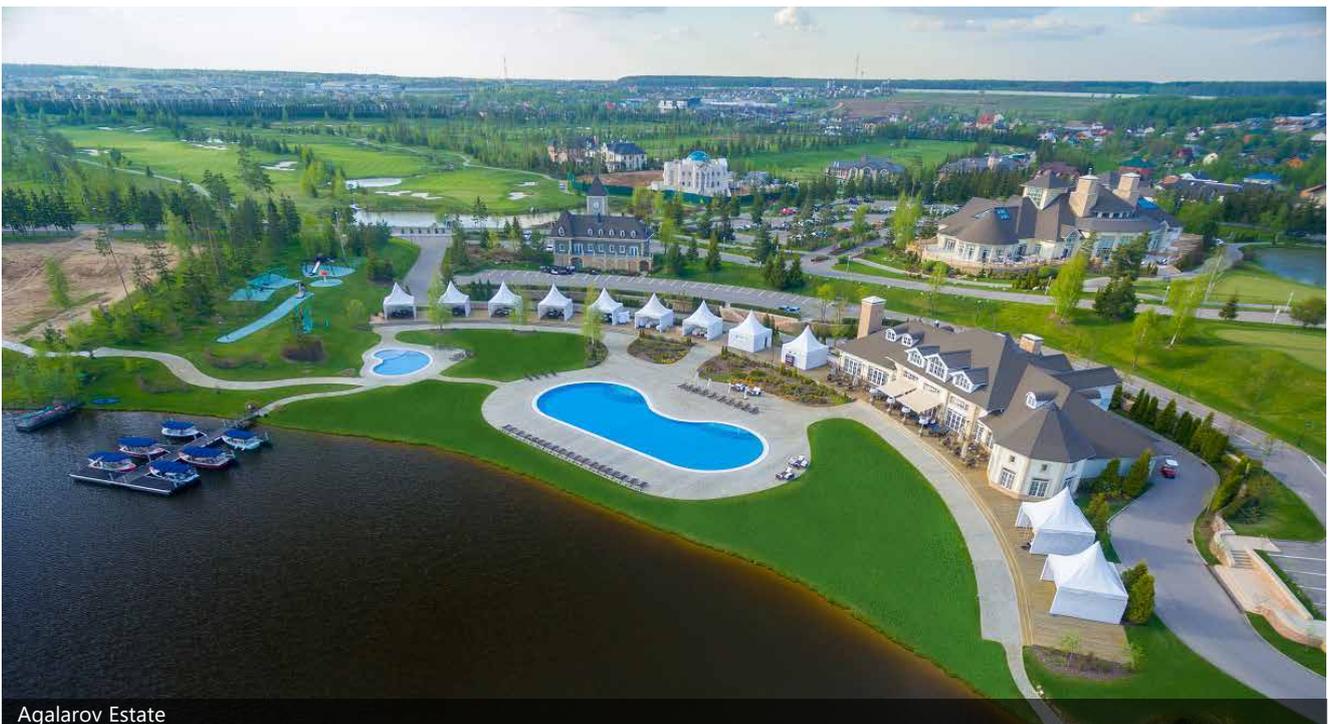


Источник: Knight Frank Research, 2020

Средний бюджет предложения коттеджей по направлениям, млн руб. I полугодие 2020



Источник: Knight Frank Research, 2020



Agalarov Estate

По итогам I полугодия 2020 г. средняя площадь коттеджей, экспонируемых на вторичном рынке, составила 782 м², увеличившись на 2% относительно конца 2019 г. На первичном рынке средняя площадь коттеджа составляла 807 м², увеличившись на 6% за полугодие.

Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400–700 м² с бюджетом 50–200 млн руб. (25,6%).

На первичном рынке экспонируется больше всего коттеджей площадью 400–700 м² с бюджетом от 50 до 100 млн руб. – 21,2%.

Таунхаусы

По итогам I полугодия 2020 г. таунхаусы на вторичном рынке элитной загородной недвижимости экспонировались в 28 поселках, но почти половина предложений была сосредоточена в 4 поселках – «Лэйнхаусы Ильинка», «Азарово», «Павлово 2», «Парк Авеню». Всего на рынке было представлено менее 90 лотов, что ниже уровня конца 2019 г. на 17%.

На первичном рынке таунхаусы были представлены в 6 поселках, всего 128 лотов. За полугодие объем предложения сократился на 6%.

Средняя площадь таунхауса на вторичном рынке составляла 414 м², что на 1% выше уровня конца 2019 г. Средний бюджет по итогам I полугодия 2020 г. составил 70 млн руб., -4 % за полугодие.

Средняя площадь таунхауса на первичном рынке составляла 345 м², что также на 1% выше уровня конца 2019 г. Средний бюджет за полугодие вырос на 5% – до 39 млн руб.

Более половины всего объема предложения таунхаусов от собственников представлено на Новорижском направлении (55%). Средний бюджет предложения здесь составляет 72 млн руб. На Рублево-Успенском направлении экспонируется 37% вторичных лотов со средним бюджетом 74 млн руб.

Наибольший объем предложения таунхаусов от застройщиков сосредоточен на Новорижском направлении (75%). Здесь же самый низкий средний бюджет предложения – 30 млн руб. Первичное предложение таунхаусов на Новой Риге представлено в наиболее бюджетных элитных поселках. Самые дорогие таун-

Структура вторичного предложения по площади и бюджету

Площадь, м ²	Бюджет, млн. руб					ИТОГО
	до 50	50–100	100–200	200–300	> 300	
до 400	6,4%	7,4%	3,1%	0,5%	0,1%	17,5%
400–700	5,3%	13,6%	12,0%	4,2%	2,6%	37,7%
700–1 000	1,0%	3,4%	6,4%	4,2%	6,4%	21,4%
1 000–1 500	0,3%	1,2%	1,9%	3,2%	7,7%	14,3%
1 500–3 000	0,0%	0,3%	0,6%	1,0%	6,2%	8,0%
более 3 000	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,7%	1,0%
ИТОГО	13,0%	26,0%	24,1%	13,2%	23,7%	100,0%

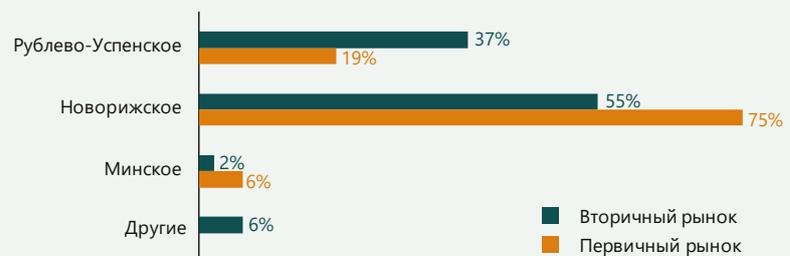
Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура первичного предложения по площади и бюджету

Площадь, м ²	Бюджет, млн. руб					ИТОГО
	до 50	50–100	100–200	200–300	> 300	
до 400	3,2%	3,2%	4,2%	0,0%	0,0%	10,6%
400–700	8,0%	21,2%	6,7%	1,0%	1,0%	37,9%
700–1 000	0,0%	14,5%	5,5%	1,3%	2,6%	23,9%
1 000–1 500	1,0%	0,3%	16,4%	1,3%	1,6%	20,6%
1 500–3 000	0,0%	0,0%	3,2%	0,0%	3,5%	6,7%
более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%
ИТОГО	12,2%	39,2%	36,0%	3,6%	9,0%	100,0%

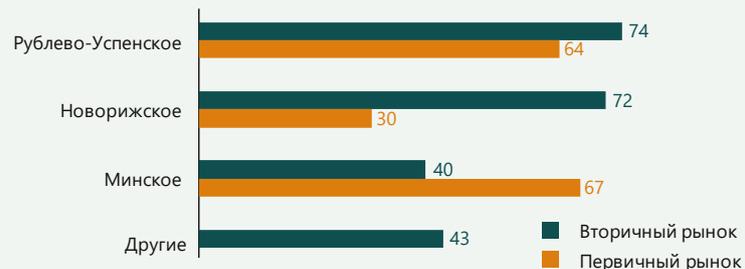
Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура предложения таунхаусов по направлениям, шт. I полугодие 2020



Источник: Knight Frank Research, 2020

Средний бюджет предложения таунхаусов, млн руб. I полугодие 2020



Источник: Knight Frank Research, 2020

хаусы от застройщиков предлагаются на Рублево-Успенском и Минском шоссе: в среднем 64 и 67 млн руб. за лот соответственно.

Земельные участки

По итогам I полугодия 2020 г. на вторичном элитном загородном рынке был представлен 301 земельный участок. За полугодие объем предложения сократился на 4%. Средняя цена 1 сотки земли на вторичном рынке выросла на 12% – до 2,5 млн руб. Существенный рост обусловлен в первую очередь динамикой курсов валют. Без учета влияния курса доллара средняя цена 1 сотки земли за полугодие не изменилась.

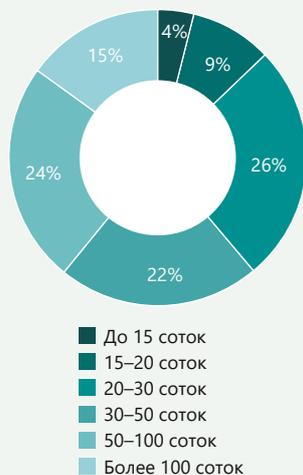
На первичном рынке было представлено для продажи 104 земельных участка. Объем предложения за полугодие сократился на 10%. Средняя цена 1 сотки земли за полугодие выросла на 12% – до 3,9 млн руб. Это обусловлено динамикой курсов валют (88% участков от застройщиков экспонируются в долларах).

В целом на вторичном рынке представлены более крупные участки. Средняя площадь участка по итогам I полугодия 2020 г. составила 69,9 сотки, что на 6% выше показателя конца 2019 г. Средняя площадь участков от застройщиков составляет 40,3 сотки, что практически соответствует показателю конца прошлого года.

Суммарно на лоты площадью свыше 50 соток приходится 39% предложений на вторичном элитном рынке и 22% – на первичном. Больше всего участков от собственников сосредоточено в группе от 20 до 30 соток (26% лотов) и от 50 до 100 соток (24%). На первичном рынке почти половина участков представлена в группе от 30 до 50 соток (43%).

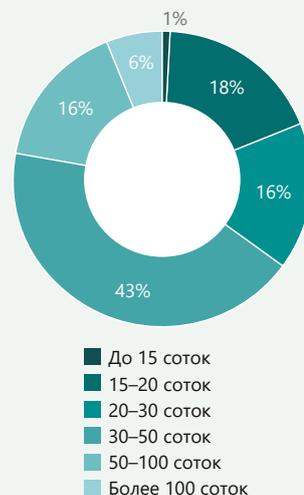
Более половины (54%) всего объема предложения земельных участков вторичного сегмента сосредоточено на Рублево-Успенском направлении, где средняя цена сотки составляет 3,0 млн руб. Менее трети предложений сосредоточено на Новорижском направлении (30%). Средняя цена сотки земли здесь по итогам I полугодия 2020 г. составляла 1,8 млн руб. Самый высокий показатель цены 1 сотки земли отмечался на Минском направлении, 3,5 млн руб., за счет более дорогого предложения на Соколовском шоссе.

Структура вторичного предложения участков по площади, шт. I полугодие 2020



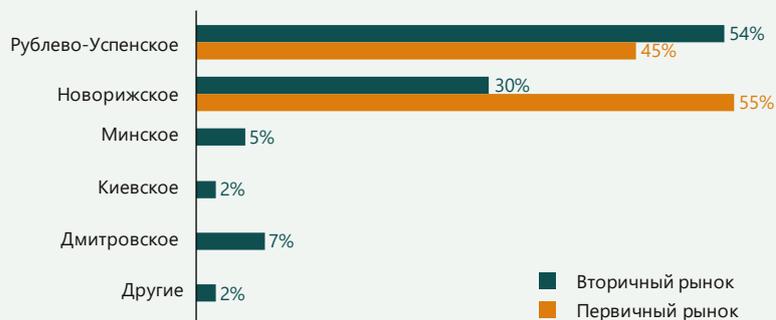
Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура первичного предложения участков по площади, шт. I полугодие 2020



Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура предложения участков по направлениям, I полугодие 2020



Источник: Knight Frank Research, 2020

Средняя цена 1 сотки земли, млн руб. I полугодие 2020



Источник: Knight Frank Research, 2020

На первичном рынке основное предложение земельных участков представлено на Новорижском направлении – 55% лотов. Средняя цена 1 сотки земли здесь по итогам I полугодия 2020 г. составляет в среднем 4,1 млн руб. На Рублево-Успенское шоссе приходится 45% земельных участков от застройщиков. Средняя цена 1 сотки земли здесь – 3,8 млн руб.

Спрос

Объем сделок за I полугодие 2020 г. на первичном загородном элитном рынке составил порядка 75 лотов, что на 35% ниже, чем в I полугодии 2019 г. В условиях дефицита качественного предложения сохраняется тенденция к снижению количества сделок на первичном загородном элитном рынке. Годовой объем сделок в 2018 г. снизился на 18%, в 2019 г. – на 11%. В I полугодии 2020 г. ситуацию усугубили ограничительные меры, введенные из-за пандемии коронавируса.

В I полугодии 2020 г. были завершены первичные продажи сразу в двух поселках – «Монтевиль» и ART ECO.

Количество ушедших из предложения лотов на вторичном загородном элитном рынке Подмосковья по итогам I полугодия 2020 г. на 3% ниже показателя I полугодия 2019 г.

Традиционно лидирующую позицию по числу сделок удерживает Новорижское направление, на долю которого пришлось 77% всех сделок за I полугодие 2020 г. Также сравнительной популярностью пользуется Рублево-Успенское шоссе: здесь прошло 19% сделок. Единичные сделки фиксировались на Минском и Киевском направлениях – 1 и 3% в структуре спроса соответственно.

По итогам I полугодия 2020 г. основная доля сделок на первичном элитном загородном рынке была сосредоточена в формате коттеджей – 72% от общего объема спроса. На таунхаусы приходилось 21% сделок, на участки – 7%.

В целом основной спрос в I полугодии 2020 г. был направлен на коттеджи площадью до 700 м² и бюджетом от 50 до 100 млн руб. (40,7% сделок).

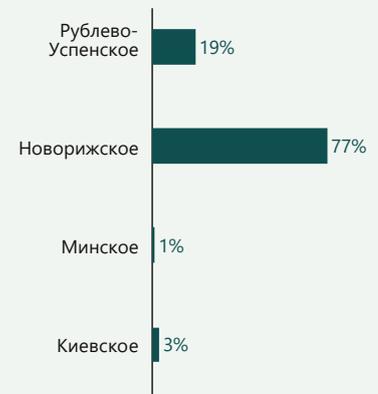
Наибольшим спросом у покупателей на вторичном элитном загородном рынке пользуются дома площадью 400–700 м² и бюджетом 100–200 млн руб. (25% ушедших лотов). Традиционно основной спрос (суммарно 77% ушедших лотов) был направлен на Рублево-Успенское и Новорижское направления.

Структура сделок на первичном рынке по форматам. I полугодие 2020



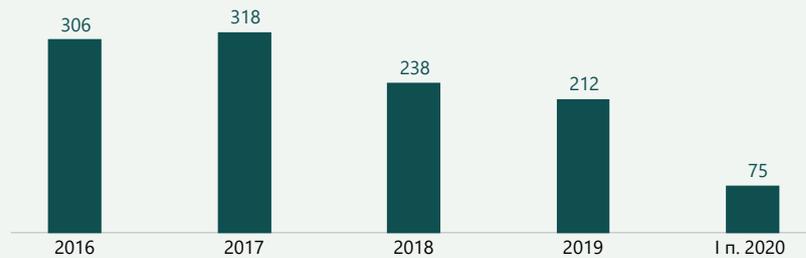
Источник: Knight Frank Research, 2020

Структура сделок на первичном рынке по направлениям, шт. I полугодие 2020



Источник: Knight Frank Research, 2020

Количество сделок на первичном загородном элитном рынке, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2020

