ПОДГОТОВЛЕНО КОМПАНИЕЙ **KALINKA GROUP**
МОСКВА

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА

ЭЛИТНАЯ ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

1 КВАРТАЛ 2022

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

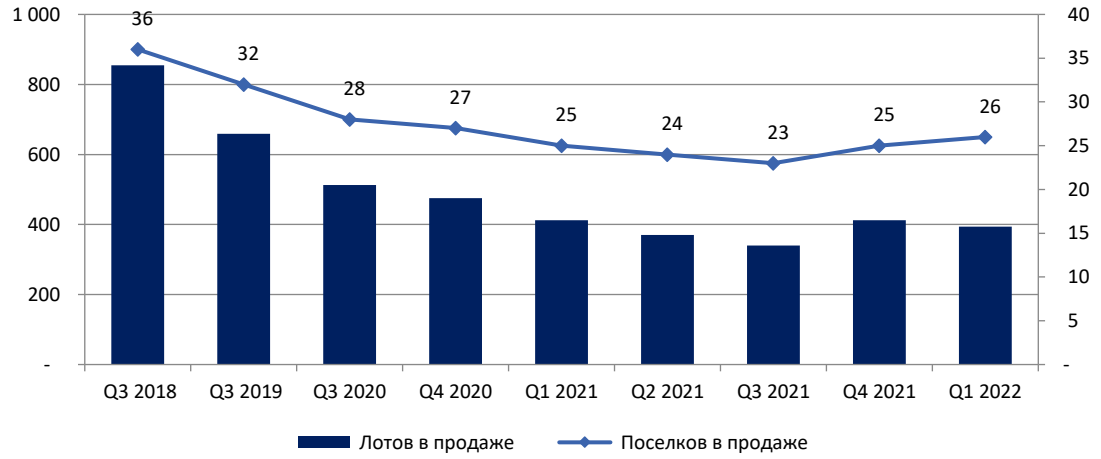
ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ 1 КВАРТАЛА 2022 ГОДА

- Сохраняется дефицит первичного предложения: снижение числа предложений элитных загородных лотов еще на 5% за год за счет отсутствия достаточного количества нового предложения на рынке;
- В 1-м квартале 2022 года предложение пополнилось новой очередью участков в КП Millennium Park;
- По итогам 1-го квартала 60% предложения представляет собой участки без подряда, доля коттеджей снизилась до 38%;
- Большинство элитных лотов на первичном загородном рынке представлено на Новорижском шоссе – 62%;
- Средняя площадь коттеджа в продаже на рынке снизилась на 2% за год – до 812 кв. м. Большинство коттеджей представлены в диапазоне по площади 300–500 кв. м – 23%;
- В марте зафиксирован активный прирост средних удельных цен предложений коттеджей, что связано с выходом нового предложения в premium и с валютными колебаниями, отражающимися на ценах в классе deluxe на фоне высокой доли элитного предложения, экспонирующегося в долларах;
- Спрос на первичном элитном рынке сдерживается рекордно низким объемом остаточного предложения в поселках. За 2021 год была заключено 221 сделок, что на 22% ниже показателя 2020 года. В 2022 году основной спрос приходится на участки за счет продаж нового предложения в КП Millennium Park.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 1-го квартала 2022 года, по данным Kalinka Group, совокупное число предложений на рынке элитной загородной недвижимости составило 394 лота в 26 поселках, что на 5% меньше аналогичного показателя по итогам 1-го квартала 2021 г. Снижение количества лотов на рынке связано с отсутствием достаточного числа нового предложения на фоне возросшего спроса на загородную недвижимость в 2020–2021 гг.

Динамика предложения на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона



Источник: Kalinka Group

Более активно предложение пополнилось во второй половине 2021 года: выходили на продажу коттеджи и УСП в посёлках премиум-класса Lapino Garden и Maslovo Park, так же стартовали закрытые продажи поселка на Минском шоссе и закрытые продажи клубного поселка на

11 вилл на Ильинском шоссе. Активнее пополнялось и предложение УБП: так, в 2021 году стартовала новая очередь участков в Agalarov Estate, а также в конце 2021 года и в 1-м квартале 2022 года в Millennium Park выходят новые очереди участков за счет приобретения Villagio Estate 31,2 га земли возле поселка. Так, в конце года девелопер вывел на продажу первую очередь из 19 участков, которая была достаточно быстро реализована. По итогам марта 2022 года суммарно на продажу в поселке выведено уже 78 участков от 10 до 20 сот. В Millennium Park, как и в некоторых других поселках небольшая часть предложений по-прежнему находится в «резерве» и выводится на рынок постепенно.

Несмотря на рост интереса девелоперов к загородному сегменту в 2022 году на фоне ужесточения экономической и политической нестабильности и появления новых пакетов санкций планы по выходу новых проектов будут пересматриваться. В текущих условиях девелоперам требуется пересмотр финансовых моделей проектов. Более вероятен выход на продажу камерных поселков и продолжится вывод новых очередей участков в Millennium Park, где порядка еще 100 участков ожидается в течение года.

Сводные показатели предложения на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона по итогам 1-го квартала 2022 года

ПОКАЗАТЕЛЬ	Мар. 2022		ИЗМЕНЕНИЕ к мар. 2021, %	
Суммарный объем предложения на рынке загородного жилья				
Количество поселков, шт.	26		+4%	
Объем предложения, шт.	394		-5%	
ВКЛЮЧАЯ:				
Коттеджи	**Deluxe**	**ИЗМЕНЕНИЕ к мар. 2021, %**	**Premium**	**ИЗМЕНЕНИЕ к мар.2021, %**
Объем предложения, тыс. кв. м	53,2	-15%	67,8	-30%
Средняя площадь лота, кв. м.	1156,7	+11%	658,4	-10%
Средняя удельная цена, тыс. руб./ (тыс. $) за кв. м	664,7 / $6,4	+41% / +2%	133,1 / $1,3	+27% / -8%
Средняя стоимость лота, млн руб. / (млн $)	768,8 / $7,4	+57% / +12%	87,7 / $0,8	+14% / -23%
Блокированные лоты				
Объем предложения, тыс. кв. м	-	-	4,6	-26%
Средняя площадь лота, кв. м.	-	-	509,2	+15%
Средняя удельная цена, тыс. руб./ (тыс. $) за кв. м	-	-	123,0 / $1,2	+15% / -16%
Средняя стоимость лота, млн. руб. / (млн $)	-	-	62,6 / $0,6	+32% / -6%
Участки без подряда (УБП)				
Объем предложения, тыс. сот.	7,8	+10%	0,3	-69%
Средняя площадь лота, сот.	34,3	-17%	30,9	+5%
Средняя удельная цена, млн руб./ (тыс. $) за сот.	5,9 / $57,1	+37% / -2%	1,3 / $12,8	-5% / -30%
Средняя стоимость лота, млн руб. / (млн $)	203,0 / $2,0	+13% / -17%	41,0 / $0,4	+2% / -26%

Источник: Kalinka Group

Наибольшее число лотов в первичном предложении элитного загородного рынка принадлежит подклассу deluxe, доля которого возросла за год с 57% до 69% за счет выхода нового предложения участков в подклассе и активного сокращения предложения в классе premium. Доля класса premium продолжает сокращение с 43% до 31% за год. При этом в абсолютных значениях в подклассе deluxe за год количество лотов в продаже увеличилось на 17%, а в подклассе premium снизилось на 48%. В подклассе premium теперь представлено 15 поселков, в deluxe – 11 поселков. Стоит отметить, что в 62% поселков в первичном предложении представлено менее 10 лотов.

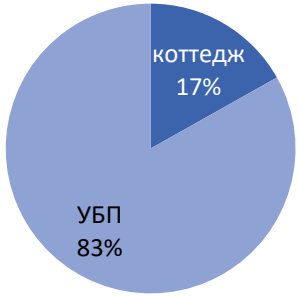
В структуре предложения по итогам 1-го квартала 2022 года основная доля приходится на участки без подряда, доля которых возросла за год с 50% до 60%. При этом доля коттеджей снизилась с 47% до 38% лотов. Доля блокированного жилья составила 2%.

Основной объем предложения в классе deluxe представлен УБП, за год их доля возросла с 73% до 83% лотов. Доля коттеджей снизилась с 26% до 17%. В классе premium основное количество предложений представлено коттеджами, причем их доля за квартал возросла на 11 п. п. до 85% лотов. Доля УБП в подклассе снизилась до 7%, -11 п. п. за год. Доля блокированных лотов осталась неизменна – 7%.

Элитные поселки представлены в зоне до 40 км от МКАД. Большинство элитных лотов расположено на Новорижском шоссе, доля которого за год на фоне увеличения участков в продаже с возросла с 52% до 62%. На втором месте – Рублево-Успенское шоссе, доля которого снизилась с 38% до 31%. В разрезе подклассов: лидером по направлению в deluxe является Новорижское шоссе, доля которого составила 67% предложения (за год +19 п. п.). На Рублево-Успенском шоссе расположено 26% лотов, за год доля лотов снизилась на -15 п. п. На третьем месте Минское шоссе с долей в 5% (-3 п. п. за год). Наименьший объем предложения сохраняется на Осташковском шоссе, доля которого снизилась до 1%.

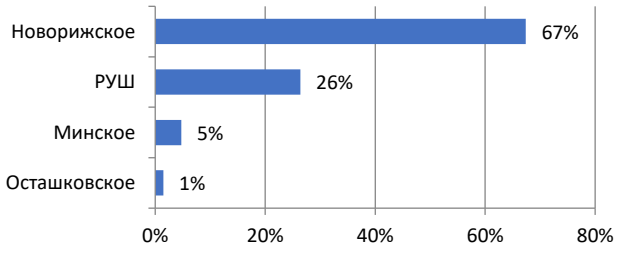
В классе premium схожее распределение: основное предложение по-прежнему сосредоточено на Новорижском шоссе, доля которого снизилась за год с 56% до 50%. Второе место занимает Рублево-Успенское шоссе, доля которого значительно увеличилась с 34% до 41% за год. На третьем месте в классе premium – Калужское шоссе с долей в 7% (+2 п. п. за год). Наименьшие доли в 1% представлены на Пятницком и Дмитровском шоссе, где в продаже находится остаточное предложение в единичных поселках.

Распределение предложения по типу лотов в классе deluxe, %

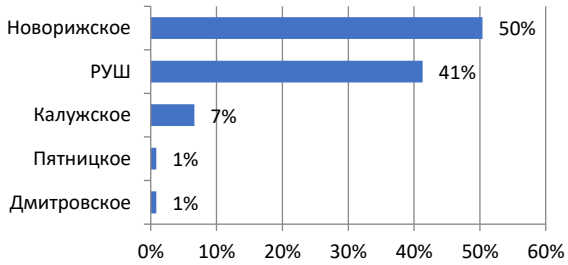


Распределение предложения по типу лотов в классе premium, %

Распределение предложения по направлениям в классе deluxe, %



Распределение предложения по направлениям в классе premium, %



Источник: Kalinka Group

На фоне активного ухода с рынка небольших предложений показатели средней площади коттеджей в классе deluxe продолжают возрастать. Средняя площадь коттеджей в классе deluxe за год возросла на 11% до 1156,7 кв. м. Средняя площадь участков без подряда на фоне увеличения числа предложений снизилась на 17% за год до 34,3 соток.

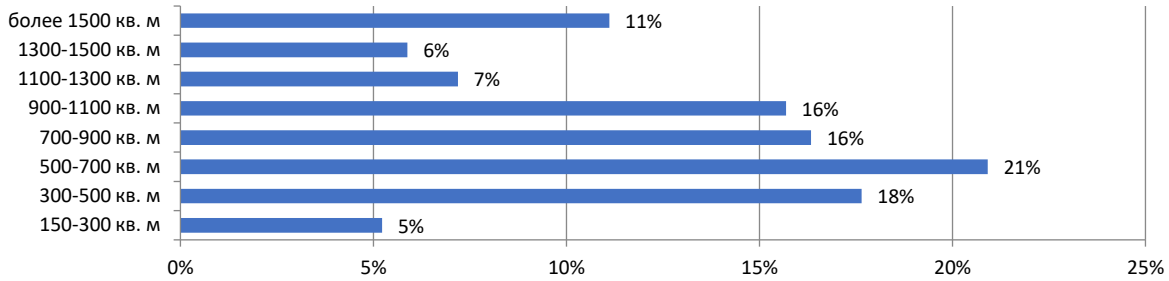
В классе premium показатель средней площади коттеджа за год снизился на 10% до 658,4 кв. м также за счет появления на рынке новых лотов преимущественно небольших площадей. Предложение блокированного жилья в элитных поселках сильно ограничено, а средняя площадь

блокированного жилья в классе premium возросла за прошедший год на 15% до 509 кв. м. Средняя площадь участка без подряда в классе premium увеличилась на 5% за год – до 30,9 соток.

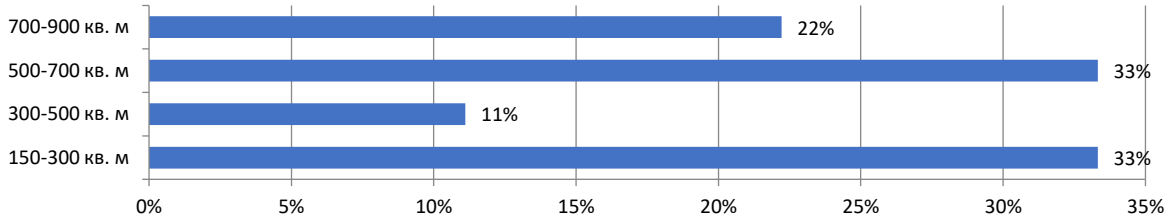
Основная доля предложения коттеджей на элитном рынке по итогам 1-го квартала 2022 года приходится на лоты площадью от 300 до 500 кв. м, доля которых составляет 23%. На второе место сместился диапазон 500–700 кв. м с долей 19%. За год структура предложения претерпела изменения: так, по итогам 1-го квартала 2021 года максимальная доля приходилась на диапазоны 500–700 кв. м и 300–500 кв. м (каждый по 21%). Доля лотов площадью от 900 кв. м сохраняется на уровне 34% (против 35% годом ранее).

Структура предложения блокированных лотов активно изменяется в связи с небольшим объемом предложения в целом. Так, годом ранее основная доля приходилась на лоты 150–300 кв. м (50%), а в 2022 году первое место делят диапазоны 150–300 кв. м и 500–700 кв. м, каждый с долей в 33%.

Структура предложения коттеджей на элитном рынке по диапазону площади, март 2022, %



Структура предложения блокированных лотов на элитном рынке по диапазону площади, март 2022, %



Источник: Kalinka Group

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

На элитном загородном рынке довольно высока доля лотов, экспонирующихся в долларах (53%) и динамика средневзвешенных цен предложений в 1-м квартале зависела от высокой волатильности курса, который в марте достиг максимальных значений. В результате наибольшие изменения цен коснулись класса deluxe, где 76% лотов в продаже лотов представлены в долларах. Стоит отметить, что за год доля лотов в долларах существенно снизилась на 22 п.п. за счет появления нового предложения в рублях. Практически все предложение в классе premium представлено в рублях.

В классе deluxe максимальный прирост средних удельных цен предложений был зафиксирован для сегмента коттеджей как в рублях, так и в долларах. В классе premium наблюдался рост цен на лоты за счет появления нового предложения.

Сводные показатели средневзвешенных удельных цен домовладений на рынке элитной загородной недвижимости Московского региона, тыс. руб./ (тыс. $) за кв. м / сот.

Тип недвижимости	Deluxe	К мар. 2021, %	Premium	К мар. 2021, %
Коттеджи	664,7 / $6,4	*+41%* / *+2%*	133,1 / $1,3	*+27%* / *-8%*
Блокированные лоты	-	-	123,0 / $1,2	*+15%* / *-16%*
УБП	5,9 / $57,1	*+37%* / *-2%*	1,3 / $12,8	*-5%* / *-30%*

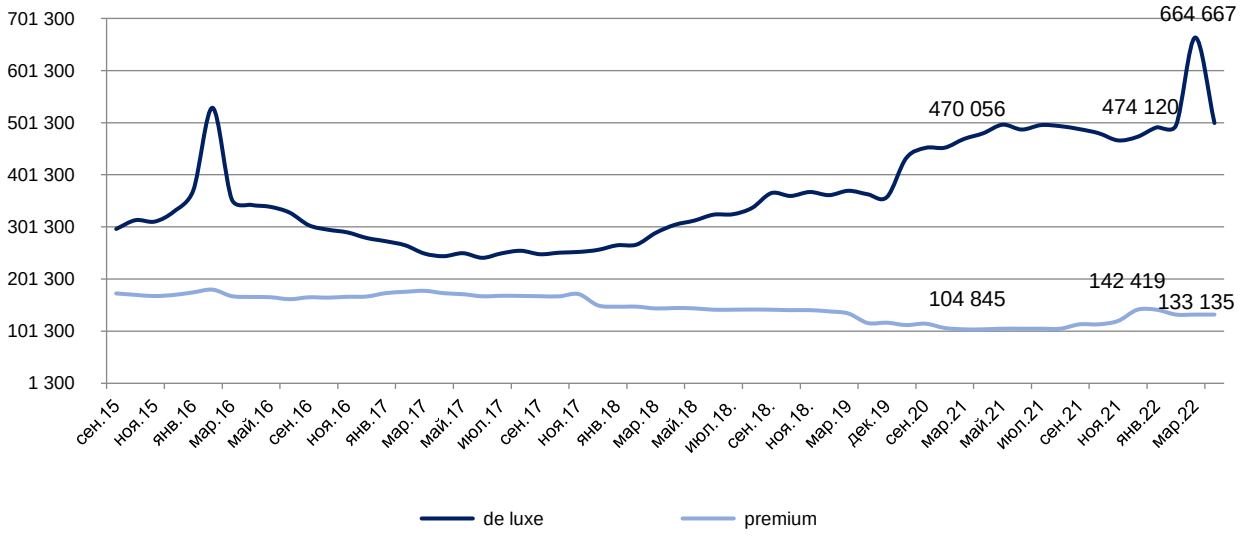
Источник: Kalinka Group

Средневзвешенная удельная стоимость коттеджа в классе deluxe на первичном рынке элитной загородной недвижимости по итогам 1-го квартала 2022 года составила $6 424 за кв. м, что составило в рублях рекордные 664,7 тыс. руб. за кв. м. За год рост цены в долларах составил всего 2%, в рублях же за счет влияния курса цена выросла на 41%. Средневзвешенная удельная стоимость лотов «под отделку» в классе deluxe составила $6,4 тыс. за кв. м, а лотов «под ключ» – до $6,6 тыс. за кв. м.

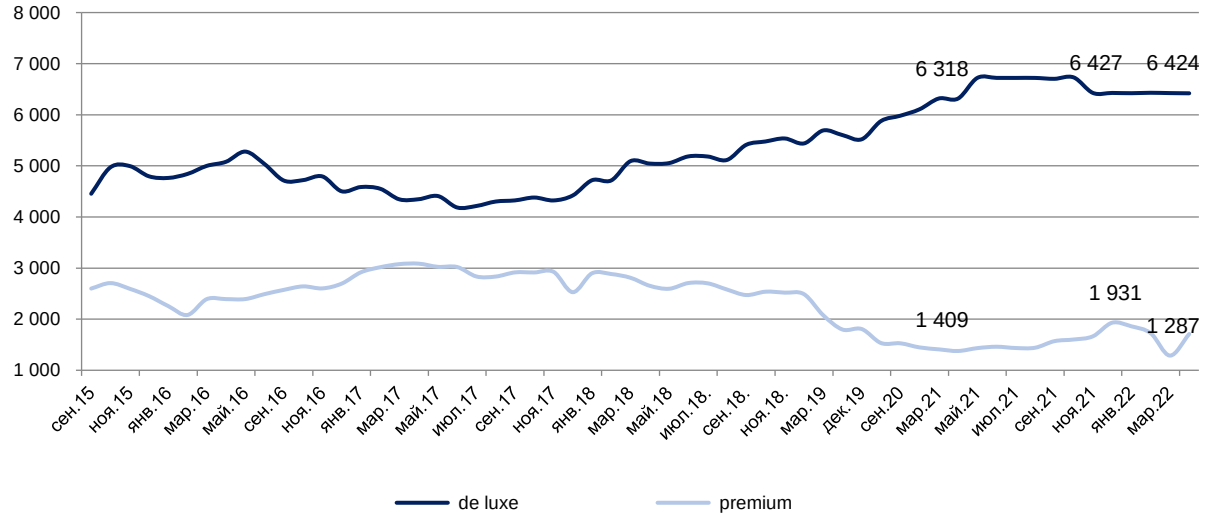
В классе premium средневзвешенная удельная стоимость коттеджа в долларах снизилась за год до $1 287 за кв. м. В рублях же цена возросла на 27% до 133,1 тыс. руб. за кв. м. Средневзвешенная цена лотов «под отделку» возросла до 112,6 тыс. руб. за кв. м ($1 287 за кв. м), а «под ключ» – до 236,5 тыс. руб. за кв. м ($2 286 за кв. м).

Средняя стоимость предложения коттеджей на рынке элитной загородной недвижимости возросла до $7,4 млн в классе deluxe (+12% за год) и до 87,7 млн руб. в классе premium (за год +14%).

Динамика средневзвешенной удельной цены предложения коттеджей на первичном рынке элитной загородной недвижимости, руб. за кв. м



Динамика средневзвешенной удельной цены предложения коттеджей на первичном рынке элитной загородной недвижимости, $/кв. м



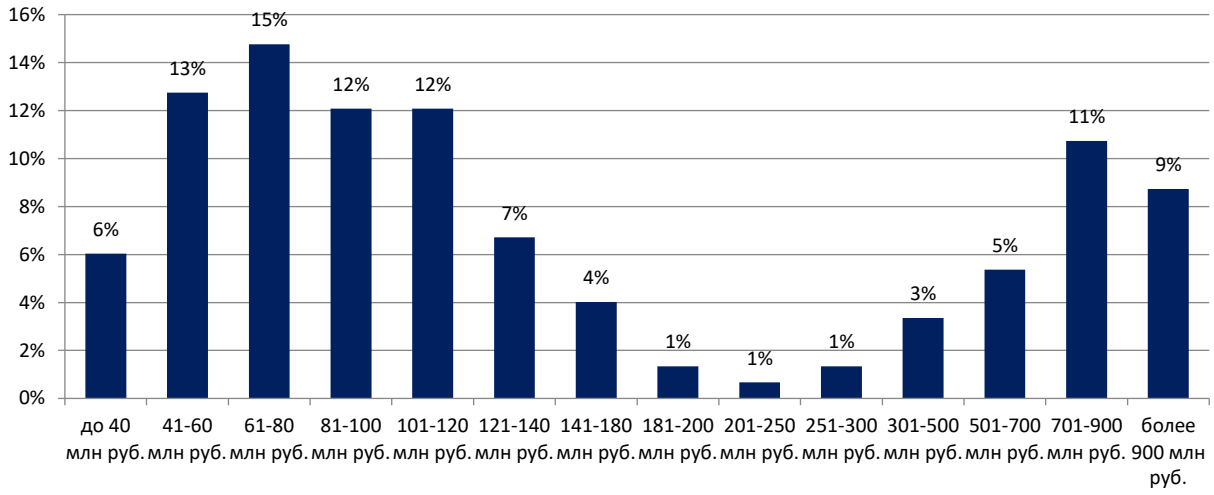
Источник: Kalinka Group

Средневзвешенная удельная стоимость УБП в классе deluxe за год также значительно возросла в рублях на 37% до 5,9 млн руб. за сотку за счет волатильности курса, однако в долларах

наблюдалось снижение цены на 2%. В сегменте УБП в классе premium за год средняя удельная цена продажи участков заметно снизилась: в долларах на -30%, в рублях снижение составило -5%.

Предложение блокированных лотов представлено небольшим объемом предложения. В premium-классе средневзвешенная удельная цена в рублях показала рост 15% за год, однако в долларах снижение составило -16%.

Структура предложения коттеджей на элитном загородном рынке по стоимости, %



Источник: Kalinka Group

Средневзвешенная удельная стоимость коттеджа в элитном поселке на первичном рынке по направлению

Шоссе	Ср. цена лота в $ / кв. м	Ср. цена лота в руб./ кв. м
Минское	10 164	1 051 654
Новорижское	3 314	342 856
РУШ	3 134	324 274
Калужское	906	93 764
В среднем	**3 545**	**366 814**

Источник: Kalinka Group

СПРОС

На первичном рынке купли-продажи элитного загородного жилья с 2020 года наблюдалось увеличение активности покупателей. В 2021 году на первичном элитном рынке спрос на загородные объекты сохранялся на высоком уровне, при этом спрос сдерживается рекордно низким объемом остаточного предложения в поселках.

В целом за 2021 год на рынке первичной элитной загородной недвижимости, по данным Kalinka Group, суммарное количество сделок достигло 221, что на 22% ниже числа заключенных сделок за 2020 год. Суммарная площадь приобретенных домовладений (без учета УБП) составила 79,5 тыс. кв. м, что на 25% меньше, чем годом ранее. В 1-м квартале 2022 года количество сделок находится на минимальном уровне и составляет менее 20 сделок, что на 60% уступает показателю 1-го квартала 2021 года. Снижение спроса связано как с низким объемом предложения, так и с влиянием на рынок общей экономической и политической ситуации. Основной драйвер продаж – Millennium Park на Новорижском шоссе за счет активного пополнения новым предложением и ценообразования в рублях, половина сделок приходится на него.

Сводные показатели сделок на рынке элитной загородной недвижимости за 2021–2022 гг.

ПОКАЗАТЕЛЬ	2021		1 КВ. 2022
Суммарный объем сделок на рынке загородного жилья			
Количество сделок, шт.	221 ↓ *-22%*		18 ↓ *-60%*
ВКЛЮЧАЯ:			
Коттеджи	**Deluxe**	**PREMIUM**	**В целом**
Объем сделок, тыс. кв. м	15,8	59,9	7,5
Средняя площадь купленного лота, кв. м.	634	630	1073
Средний бюджет лота, млн руб. / (млн $)	201,7 / $2,8	67,5 / $0,9	100,9 / $1,6
Блокированные лоты			
Объем сделок, тыс. кв. м	1,0	2,7	-
Средняя площадь купленного лота, кв. м.	482	304	-
Средний бюджет лота, млн. руб. / (млн. $)	72,5 / $1,0	33,0 / $0,4	-
Участки без подряда (УБП)			
Объем сделок, тыс. сот.	1,6	1,0	0,1
Средняя площадь купленного лота, сот.	28,2	31,0	15,0
Средний бюджет лота, млн руб. / (млн $)	116,2 / $1,6	42,1 / $0,6	67,1 / $0,9

Источник: Kalinka Group

Kalinka

GROUP SINCE 1999

НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ СЧАСТЬЯ

www.kalinka-realty.ru
kalinka@kalinka-realty.ru

119002, Москва, Арбат, д. 10
Телефон: +7 (495) 725 25 81, +7 (495) 725 25 82