



«Мы гарантируем завод коммуникаций и прописываем это в договорах купли-продажи. Это способствовало увеличению покупательской активности, в частности на земельные участки в Боброво. Хотя территория очень дорогая, средняя стоимость земли здесь — 360 тыс. руб. за сотку, она пользуется спросом», — обещает Алексей Агафонов из PAN City Group. По его словам, компания формирует не только инженерную инфраструктуру, но и социальную.

Инженерные коммуникации и дороги — это ещё не все требования к загородной недвижимости. Обеспечение социальной инфраструктурой за городом значительно отстаёт от города. Обучение, организация досуга, занятия спортом — всё это актуально для семей с детьми. От того, как развивается социальная инфраструктура в пригороде, зависит, будут ли покупать жильё за городом, утверждает Надежда Шеломенцева из «Перспективы».

Потенциальные покупатели не видят перспективы постоянного проживания вдали от всех благ Перми, вторит Шеломенцевой Алексей Ананьев. «Если ночью была метель и выезд не почищен — то не выехать; если вызвать скорую помощь, то она не доедет. Это «мелочи», которых изначально не видно. Мы избалованы благами цивилизации», — считает Ананьев.

«Люди покупают загородный дом, воздух, закрытый двор, куда не страшно выпустить и ребёнка», — рассказывает Дмитрий Михалев. Но в деревне нет магазинов, больниц и других важных объектов. Загородные посёлки будут развиваться, когда насытятся инфраструктурой». Кондратово и Култаево обрастают частной индивидуальной жилой застройкой именно потому, что там присутствуют всевозможные коммуникации, напоминает Надежда Шеломенцева.

## Разница в цене

«Готовый дом в посёлке существенно дороже, чем городская квартира», — полагает Алексей Ананьев. У его коллег другое мнение.

«Сложилась уникальная ситуация — загородную недвижимость можно купить по цене городской», — замечает Надежда Шеломенцева.

Загородный дом по цене за 1 кв. м может стоить как городская квартира, соглашается Дмитрий Михалев. «У нас домовладение продаётся по цене 30 тыс. руб. за 1 кв. м. За эти деньги покупается дом и земельный участок. Цены на городские квартиры значительно выше. При этом покупатель получает все прелести жизни», — рассказывает Михалев.

«В развитие рынка загородной недвижимости мы все верим», — говорит Алексей Агафонов. Он ожидает, что рынок новостроек насытится быстрее, чем загородный формат.

эксперт

## Дотянуться до соседей

В 2013 году в Пермском крае введён в эксплуатацию 1 млн кв. м жилья. Если сравнивать эти объёмы с другими регионами, столицами которых являются города-миллионники (их 13), Пермь находится на 12-м месте. Лидируют Краснодарский край, Москва, Санкт-Петербург, Башкортостан, Татарстан, Ростовская и Свердловская области. При этом по уровню реальных доходов населения Пермь занимает седьмое место. Таким образом, ёмкость рынка позволяет вводить больше жилья, и оно будет пользоваться спросом.

В 2013 году доля жилья качества «комфорт» в Пермском крае составила 60%, «бизнес» — 10%, «эконом» — 30%. По итогам 2014 года, согласно проектным декларациям новостроек, ожидается, что доля «комфорта» вырастет до 70%, а «эконом» снизится до 20%.

По подсчётам правительства Пермского края, сейчас обеспеченность жильём составляет 22 кв. м на человека, что соответствует среднероссийскому уровню. Самый высокий показатель в Норвегии, где на одного жителя приходится 74 кв. м, затем следуют США и остальные скандинавские страны. Правительство Пермского края ставит задачу к 2015 году довести обеспеченность до уровня 23,4 кв. м на человека. Для этого необходимо ежегодно вводить порядка 900 тыс. кв. м.



**Ирина Адаева,**  
руководитель группы  
стратегического развития  
PAN City Group