

ТЕНДЕНЦИИ

Жизнь за городом: готовый дом или голая земля?

В стремлении сэкономить люди пытаются строить загородное жильё самостоятельно, но овчинка часто не стоит выделки

Оксана Клиницкая

С весны текущего года предложения на рынке загородной недвижимости стали более доступны: цены снизились в среднем почти на 5%. Однако, несмотря на то что интерес к жизни за городом у людей по-прежнему высок, кризис наложил свой отпечаток на спрос: на рынке доминирует сегмент земельных участков. Эксперты отмечают: в стремлении сэкономить сегодня, надеясь на возведение загородного дома своими силами, граждане могут столкнуться в будущем с большими трудностями.

По итогам мая основная масса предложений в сегменте организованного загородного жилья сосредоточена в Пермском районе — 57%. Всего в Пермском крае насчитывается 129 организованных посёлков. Среди них проектов класса «эконом» — 40%, «комфорт» — 20%, бизнес-класса — 28%, «мультисегмент» — 9%, «премиум» — 3%. Таковы данные аналитиков рынка PAN City Group. Вывод на рынок новых проектов загородных посёлков аналитики не зафиксировали, но заметили другие тенденции.

Несмотря на начало сезона, цены в этом сегменте снижаются. Средняя стоимость 1 кв. м составляет 36,8 тыс. руб., что на 4,9% ниже апрельских цен. Но в целом предложения крупных застройщиков не изменились.

Сколько стоит дом построить

ОАО «Камская долина» оставило без изменений цену в посёлке «Южный ветер» — 40–42 тыс. руб. Но одна позиция всё же скорректирована: дом площадью 121,57 кв. м предлагается по цене 42,77 руб. за 1 кв. м, что на 1,4% выше цены за аналогичный особняк в апреле. «Застройщик испытывает рынок», — полагают в PAN City Group.

Директор ООО «Аналитический центр КД-консалтинг» Эльвира Епишина поясняет, что наибольшим спросом пользуются дома площадью до 90 кв. м. Зданий площадью свыше 100 кв. м немного, что автоматически влечёт повышение цены. В целом в посёлке реализовано около



80% домовладений, оставшиеся строятся по мере появления заказчиков.

Неизменным с октября 2014 года остался прайс ОАО «ПЗСП» на дома в посёлке «Вернисаж» — 48–50 тыс. руб. за 1 кв. м. ПЗСП ведёт строительство загородного посёлка «Вернисаж» не первый год, компания накопила достаточную статистику продаж коттеджей.

«Интерес покупателей к жизни за городом остаётся высоким, вот только направления этого интереса разнятся. Если в 2009–2010 годах люди ещё «отходили» от прошлого кризиса, только призывали к возможности комфортно жить за городом и настороженно относились к предложениям организованных коттеджных посёлков, то в 2011–2013 годах это направление пережило просто бум интереса», — комментирует начальник отдела маркетинга ОАО «ПЗСП» Кирилл Николаев.

В 2013 году в «Вернисаже» было продано 17 коттеджей, в 2014 году — восемь. Сейчас в посёлке остались последние три коттеджа. В 2014–2015 годах спрос на них упал, сообщают в компании, и отмечают сокращение количества звонков и экскурсий с потенциальными покупателями. «С началом летнего сезона 2015 года покупательский спрос немного оживился, ведь цены на коттеджи остались неизменными, а стоимость самостоятельного строительства неуклонно растёт», — говорит Николаев.

Недорогое предложение загородных домов сконцентрировано в направлении Пермь — Усть-Качка, считают в PAN City Group. Здесь по-прежнему лидирует загородный посёлок «Свежий воздух», строительство которого корпорация «Рубикон» начала в четвёртом квартале 2014 года у деревни Большаякино.

Дома в нём, изготовленные по каркасной технологии, предлагаются по цене 21–28 тыс. руб. за 1 кв. м. До конца мая при заключении договора подряда на строительство дома действовала акционная скидка 10% на покупку участка по цене 30 тыс. руб. за сотку при площади участков от 10 до 20 соток.

Общая цена на дом под ключ площадью 71,6 кв. м без учёта земельного участка площадью 10 соток составляет 2020 тыс. руб. (28,2 тыс. руб. за 1 кв. м). Стоимость дома основной комплектации без учёта земли составляет 1520 тыс. руб. (21,2 тыс. руб. за 1 кв. м).

Ограниченный спрос наблюдался в сегменте готовых домовладений эконом-класса общей стоимостью до 3,5 млн руб.

Земля дешевле?

На рынке загородной недвижимости доминирует сегмент земельных участков. Их предложение и спрос на них выше, чем в других сегментах рынка, утверждают в PAN City Group.

При этом предложение участков в составе земельных массивов составля-

ет 58%, то есть оно выше, чем предложение строительства домов на земельных участках.

В общем объёме предложения высокую долю (более 35%) занимают земли сельхозназначения для сельскохозяйственного производства, ранее приобретённые девелоперами для развития. В этом сегменте наметились положительные сдвиги. Импульс им придаёт контроль государства за целевым использованием земли. Владельцы таких участков переводят их в более высокие категории, чаще всего изменения вид разрешённого использования на ведение садоводства и дачного хозяйства, чтобы обеспечить целевое назначение.

Таким образом, на рынке увеличивается доля земельных участков, готовых к использованию, и девелоперы вынуждены проводить улучшения для успешной реализации проекта. Минимальные необходимые улучшения включают обеспечение электроснабжения и проезда к участку.

По объёму предложений на рынке земельных участков лидирует Пермский район (37%), Перми находится на втором месте (35%). Значительную долю занимает Добрянский район (13%). На остальные муниципалитеты, по данным мультилисинга, приходится 15% всего объёма.

Земли под ИЖС предлагаются преимущественно в Перми (76%) и Перм-