

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Время покупателя

На рынке загородной недвижимости Перми можно найти уникальные земельные участки под застройку

Оксана Клиницкая

В условиях роста цен и снижения уровня доходов на рынке загородной недвижимости всё большую популярность приобретают сделки по приобретению земельных участков под застройку. Ёмкость загородного рынка остаётся низкой в силу высокой стоимости готового загородного дома, пригодного для круглогодичного проживания. Поэтому закономерно, что наиболее востребованным остаётся сегмент земельных участков как с подрядом на строительство, так и без него.

На пути к дому мечты

Основная аудитория таких предложений — это представители условного среднего класса. Среднестатистический покупатель участка под застройку — это семейный человек 40–45 лет, имеющий стабильный доход, но консервативный в своих расходах. Проще говоря, такой клиент, имея опыт получения и обслуживания кредитов, в непростые времена не спешит ввязываться в ипотечные истории, а предпочитает постепенно наращивать улучшение своих активов.

Покупка земельного участка для него — это длинная инвестиция и долгий проект. Как правило, строительство начинается с проекта демократичного гостевого дома или дома-бани, при этом стройка большого дома — задача, ради которой вся эта история и затевается. И в вопросе покупки земли перед покупателем всегда простой выбор: купить участок в чистом поле, населённом пункте

те или организованном коттеджном посёлке.

Определяющих факторов, на основе которых покупатель делает свой выбор, несколько. Это стоимость и размер земельного участка, его месторасположение, наличие инженерных коммуникаций (электроснабжение, газ, водоснабжение и водоотведение), социальная инфраструктура, удобные планировочные решения. Но ключевыми всё же являются красота ландшафта, транспортная доступность, уровень инфраструктуры и комфорта.

В этом смысле земельный участок в организованном загородном комплексе выглядит привлекательнее хотя бы потому, что предполагает наличие элементарных удобств и сервиса, чего не скажешь про покупку земли под застройку в любом населённом пункте, где в качестве «бонуса» к участку земли ты получаешь полный набор накопленных социальных проблем конкретной деревни. Это не вариант, ведь дом

мечты будет строиться для того, чтобы наслаждаться покоем и отдыхать среди людей, которые живут здесь не вынужденно, а потому, что им этого хочется.

Основные направления

Рынок загородной недвижимости Перми не изобилует сказочными предложениями, поэтому не составит труда сравнить некоторые из них.

Лидером по объёму загородной недвижимости среди направлений уже который год является Пермь — Усть-Качка, на втором месте находится Пермь — Полазна. Среди основных преимуществ транспортная доступность, наличие реки, санаторно-курортная среда, близость крупных населённых пунктов во главе с Пермью.

Направление Усть-Качки сегодня выглядит избыточным с точки зрения предложений. Но большинство предложений земельных участков объединяет слово «будет». Будет построено, будет подведено, будет обеспечено и т. д. Десятки земельных массивов с одиноко стоящимися домами свидетельствуют о том, что данные комплексы так и не вышли из нулевого цикла. Кризис 2008–2009 годов подкосил здесь многие перспективные проекты, а тот же Сбербанк регулярно устраивает распродажи земли на этом направлении. Причём стоимость сотки в последних объявлениях опустилась уже до 4–5 тыс. руб.

Минус таких предложений в том, что покупается «чистое поле» и непонятные

перспективы освоения. Успешные проекты вроде посёлка бизнес-класса «Златоустье» только подтверждают правило — «переварить» перспективное направление Пермь пока не в состоянии, и доступ к воде является здесь главным условием успеха. Но здесь, как правило, уже стоят готовые дома по цене зарубежной недвижимости.

Другое интересное направление — посёлок Ильинский. Загородный жилой комплекс класса «комфорт», что ближе к Ильинскому, находится в 90 км от Перми. Качество дороги удовлетворительное, ремонт производится регулярно. Находится посёлок на побережье Камы, располагает своей акваторией и лодочным спуском. Доступный жителям вид активного отдыха один — рыбалка. В посёлке запланирована инфраструктура, возможно подключение электричества. Есть организованная охрана. Форма организации — садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ). Стоимость за 100 кв. м земли составляет 10 тыс. руб. По сути, это распродажа.

Другой коттеджный посёлок класса «комфорт» рядом с Сосновкой расположен на расстоянии 95 км от Перми на межмуниципальной трассе М7 — Оханска, качество которой является хорошим, а загруженность средней, ремонт дороги проводится планово. Посёлок формы СНТ основан на Каме и имеет свою акваторию, а вот лодочный спуск — только в планах. В планах же инфраструктура в посёлке, но нет информа-

КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЁЛКИ

КРИТЕРИИ ОРИЕНТИР	д. Усть-Шалашная	п. Ильинский	п. Сосновка	п. Троица	г. Оса
Заливы	р. Чусовая	р. Кама	р. Кама	р. Сылва	р. Кама
Активный отдых	Охота/рыбалка	Рыбалка	Охота/рыбалка	Рыбалка	Рыбалка
Класс качества	«Бизнес»	«Комфорт»	«Комфорт»	«Эконом»	«Бизнес»
Доступность	70 км (1 час)	90 км (1 час 35 мин.)	95 км (1 час 45 мин.)	55 км (1 час)	105 км (1 час 55 мин.)
Трасса	Пермь — Чусовой	Ильинский тракт	M7 — Оханска	Сылвенский тракт	P315
Загруженность трассы	Низкая	Высокая	Средняя	Средняя	Высокая
Статус трассы	Региональная	Федеральная	Межмуниципальная	Межмуниципальная	Региональная
Качество дороги	Отлично	Удовлетворительно	Хорошо	Удовлетворительно	Удовлетворительно
Ремонты дороги	Планово	Регулярно	Планово	Регулярно	Часто
Своя акватория	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть
Лодочный спуск	Есть	Есть	Планируется	Нет	Планируется
Инфраструктура	Организована	Запланирована	Запланирована	Организована	Запланирована
Электричество	15 кВт	Возможно подключение	Нет информации	15 кВт	Возможно подключение
Форма организации	СНТ	СНТ	СНТ	Индивидуальное землевладение	Индивидуальное землевладение
Организованная охрана	Есть	Есть	Планируется	Есть	Индивидуально
Цена за сотку	65 тыс. руб.	10 тыс. руб.	40 тыс. руб.	48 тыс. руб.	55 тыс. руб.
	Отлично		Хорошо		Плохо