

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ

Ближе к ожиданиям покупателей

На рынке загородной недвижимости предложение значительно превышает спрос

Оксана Клиническая

ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ



Пермяки сохраняют интерес к загородной недвижимости, но его недостаточно, чтобы поддержать продажи на высоком уровне. Ввиду низкого спроса застройщики не начинают новые проекты, а на уже существующие снижают цены.

Главное — цивилизация

Покупкой земли или дома за городом в этом году горожане стали интересоваться не с мая, как это принято, а летом: покупатели ждали акций. Если они и были, то только на последние непроданные дома в посёлках, рассказывает директор ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» Эльвира Епишина.

В июне стоимость загородного жилья существенно скорректировалась в сторону понижения — минус 27%, и это несмотря на высокий сезон. Средняя цена на рынке составляет 32,5 тыс. руб. за 1 кв. м, что на 6% ниже показателя августа 2014 года. А вот в июле и августе цены остались без изменений, говорят в девелоперской компании PAN City Group. Цены на дома класса «эконом» остаются в пределах 25–39 тыс. руб. за 1 кв. м.

В июле на рынок вышло два новых проекта экономкласса: «Дачи Прикамья» и загородный посёлок «Солнечный хутор». В их состав входят и предложены к продаже земельные участки. В августе новых проектов заявлено не было, отмечает руководитель отдела маркетинга и консалтинга PAN City Group Юлия Цепенникова. «Новые проекты застройщики не начинают. Особенно это касается бизнес-класса, в этом сегменте дома продают толь-

ко на вторичном рынке и предложение очень мало: кто хотел продать — уже сделал это в прошлом году», — подтверждает Епишина.

Согласно данным PAN City Group, в Прикамье насчитывается 132 организованных посёлка. Среди них проектов экономкласса — 41%, комфорт-класса — 19%, бизнес-класса — 28%, мульти-сегмент — 9%, премиум — 3%. В 60% посёлков продаются земельные участки с подрядом или без подряда на строительство.

Сейчас в Перми и крае продаётся 637 объектов «загородки», из которых 426 приходится на регион, ещё 211 — на город Пермь, отмечают аналитики центра «Медиана» со ссылкой на Пермскую мультилистинговую систему.

Предложение превышает спрос, подмечает директор центра загородной недвижимости компании «Перспектива» Надежда Шеломенцева. По её словам, при выборе недвижимости покупатели в первую очередь оценивают близость цивилизованного населённого пункта, в котором есть детсады, школы, поликлиники. Во вторую — обращают внимание на наличие технической инфраструктуры.

Недорогое предложение загородных домов сконцентрировано в направлении Пермь — Усть-Качка. В загородном посёлке «Свежий воздух» (южнее посёлка Протасы) пред-

лагаются дома, изготовленные по каркасной технологии, по цене 21–28 тыс. руб. за 1 кв. м. Общая стоимость дома под ключ площадью 71,6 кв. м на земельном участке площадью 10 соток составляет 2020 тыс. руб. (28,2 тыс. руб. за 1 кв. м), приводят примеры в PAN City Group.

Предпочтение земле

Если в кризисный 2008 год на рынок вышло 40 новых проектов, развитие получила организованная распродажа земельных участков и стали привлекательными дома в организованных посёлках по сравнению с отдельно стоящими, то среди тенденций 2015 года, наравне с низким стартом новых проектов, часть реализуемых посёлков переориентирована на продажу только земельных участков с минимальным набором коммуникаций (таких участков 65%).

В общем масштабе предложения высокую долю, а именно более 35%, занимают земли сельхозназначения, ранее приобретённые девелоперами для развития. В этом сегменте, согласно подсчётам Пермской мультилистинговой системы, максимальный рост предложения — в 13 раз — был достигнут за период с января 2014 года по август 2015 года.

Факторами, которые влияют на увеличение объёма предложения земли, по мнению PAN City Group, являются контроль за целевым использованием земли с наложением штрафных санкций, увеличение налогообложения вследствие приведения кадастровой стоимости к рыночной.

Больше всего участков продаётся в Пермском районе (48% от всего объёма предложения). На втором месте — Добрянский район (29%).

Земли, предназначенные для индивидуального жилого строительства (ИЖС), находятся преимущественно опять же в Пермском районе (37%), они то и пользуются наибольшим спросом, и здесь максимально концентрируется предложение экономкласса. Земли под садоводство и дачное строительство преимущественно расположены в Добрянском (43%) и Пермском (24%) районах.

К развитию территорий стремятся муниципалитеты. Для этого на местном уровне принимаются решения о включении территории в состав населённого пункта. Это даёт возможность прописки, повышается привлекательность и капитализация земли, рассказывает Надежда Шеломенцева.

Цена одной сотки земли под ИЖС в Пермском крае с начала 2015 года снизилась на 14%, ещё больше — на 16% — упала цена земли, ориентированной на садоводство и дачное строительство. «Цены продавцов приближаются к ожиданиям покупателей», — констатирует Юлия Цепенникова.

В условиях снижения курса рубля по отношению к мировым валютам и, как следствие, удорожания стройматериалов и работ выгоднее покупать готовый дом, заверяет Шеломенцева. «Сейчас сложилась ситуация, когда цена квартиры выше, чем цена дома», — поддерживает заместитель директора по развитию ООО «Агентство инвестиций в недвижимость» Наталья Князева.