



Дом

Четверг 28 марта 2019 №54 (6534 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

14 | Какое будущее ждет Московскую агломерацию

15 | Во что может превратиться желание жить в собственном доме в пределах МКАД

16 | Как река вдохновила архитекторов на создание жилого комплекса

17 | Зачем на выставку недвижимости MIPIM ездят чиновники и девелоперы



Покупатели не находят дач

Предложение и спрос на загородном рынке окончательно разошлись. Существующие возможности в основном представлены участками без подряда и большими домами, которые не пользуются интересом у покупателей. В то же время по некоторым направлениям на рынке уже сформировалась острая нехватка небольших современных лотов. Несмотря на то что стоимость ликвидных предложений в текущем году вырастет на 10–15%, вкладываться в них девелоперы все еще не спешат. «Ъ-Дом» разобрался, почему это происходит.

— за городом —

На рынке загородной недвижимости Подмосковья сформировался дефицит качественного предложения. Эту тенденцию отмечают консультанты и девелоперы. Руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов объясняет, что сейчас на первичном рынке всех направлений практически невозможно найти качественные готовые дома. В общей сложности, по его словам, в Московском регионе продажи ведутся в 800 поселках, но 75% предложения при этом формируют участки без подряда на строительство.

Заместитель гендиректора компании «Kaskad Недвижимость» Ольга Магилина тоже говорит о появлении отложенного спроса именно на готовое жилье — с отделкой или хотя бы в состоянии whitebox: «Раньше недвижимость с отделкой присутствовала только в элитном и суперэкономсегментах, но теперь ею начинают интересоваться и в экономиклассе».

Период глобального спада

Прошлый год запомнился рынку загородной недвижимости резким падением покупательской активности. Согласно данным «Авито Недвижимости», спрос в Московском регионе в общей сложности по итогам 2018 года сократился на 2%, в то время как совокупный объем предложения, напротив, показал увеличение на 5%. Поэтому и произошло закономерное снижение цен. Как следует из расчетов гендиректора «Авито Недвижимости» Дмитрия Алексеева, средняя стоимость загородного дома в Подмосковье в 2018 году составила 11,57 млн руб. — это на 31% ниже аналогичного показателя 2017-го. Таунхаусы потеряли 14% цены: такие объекты продавались в среднем по 11,71 млн руб. Коттеджи подешевели на 8%, до 23,01 млн руб. Самый стабильный ценник продемонстрировали дачи: он уменьшился всего на 1,3%, до 1,97 млн руб.

Дмитрий Алексеев не видит в этой тенденции ничего странного: «Загородную недвижимость и земельные участки приобретают, как



правило, в дополнение к основному жилью в городе, с ослаблением экономики спрос на них всегда снижается». Маловыраженную негативную динамику именно в сегменте дач эксперт объясняет небольшим бюджетом средней сделки и удачным временем для покупки. «Предложение выросло, а цены повсеместно упали, это привело к трех-

процентному увеличению спроса на дачи по итогам прошлого года», — объясняет он.

Дмитрий Таганов связывает спад с большой долей на рынке неликвидного предложения, которое практически не привлекает покупателей. Об этом же говорит руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов. По его расчетам,

средняя цена на рынке загородной недвижимости в Московском регионе сейчас составляет 146,6 тыс. руб. за 1 кв. м. Относительно аналогичного периода прошлого года показатель скорректировался на 8%. «Но это связано не с удорожанием лотов, а с быстрым вымыванием с рынка ликвидных предложений», — объясняет господин Попов.

Новые покупатели

Тенденции предложения и спроса сейчас в значительной мере расходятся. Согласно оценкам ЦИАН, средняя площадь выставленного на продажу лота составляет 412 кв. м, за год показатель вырос на 5%, а более чем в половине объявлений покупателям предлагаются дома площадью выше 320 кв. м.

с14



РЕКЛАМА



ТЕАТРАЛЬНЫЙ
ДОМ НА ПОВАРСКОЙ

ДОМ РУЧНОЙ РАБОТЫ
с роскошным видом на Арбат

Авторская архитектура | Настоящие дровяные камины |
Эксклюзивные пентхаусы с террасами | Подземный паркинг |
Инновационные технологии | Охраняемая территория |

ул. Поварская, д.8/1, к.1
www.theater-house.ru

Ждем вас на закрытый показ:

+7 495 10 61 888

Финансовый
партнёр
ВТБ
Банк ВТБ (ПАО)

ГАС
Интеллектуальный девелопмент