

# ЗАГОРОД ПОДВОДИТ ИТОГИ СЕЗОНА

ПО ИТОГАМ ЛЕТА 2021 ГОДА ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫРОСЛИ НА 5% В СРЕДНЕМ ПО СТРАНЕ. НО В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ РОСТ БЫЛ ЗНАЧИТЕЛЬНО ВЫШЕ. ДЕНИС КОЖИН

Рост цен на рынке загородной недвижимости продолжается. По расчетам «Циан», средняя стоимость дома в продаже в целом по РФ составляла в конце августа 7,08 млн рублей против 6,71 млн рублей в начале лета (+5%) и 5,99 млн рублей год назад (+18%). Причины роста цен — в сохраняющемся повышенном спросе, сокращении объема предложения, изменении его структуры (самые дешевые компактные дома распроданы еще в 2020 году, в продаже осталось больше вариантов с большой площадью).

С прошлого лета цены на дома максимально увеличились в Южном ФО (+27%), Центральном ФО (+24%) и Северо-Западном ФО (+23%). В каждом федеральном округе можно выделить лидеров по росту. В Южном ФО увеличение цен обеспечивается в первую очередь Краснодарским краем (рекордные +54%), а также Севастополем (+37%). Причиной является увеличение спроса со стороны «удаленщиков» и тех, кто до пандемии проводил лето в теплых странах, а в условиях полузакрытых границ потерял такую возможность: предложения в регионах с комфортным климатом выглядят весьма привлекательными. Дома приобретаются как для постоянного проживания, так и для поездок на лето. В Центральном и Северо-Западном ФО цены особенно сильно растут в столичных регионах: в Москве (+41%), Московской и Ленинградской областях (по +39%), Санкт-Петербурге (+24%), что свидетельствует об изменении структуры предложения и вымывании наиболее доступных вариантов с меньшей площадью (здесь площадь дома за год увеличилась в среднем на 5%). В Северо-Западном ФО в лидерах по росту также Калининградская область (+39%), которая — как и Краснодарский край, и Севастополь — рассматривается как курорт (там лето не теплее, чем в большинстве регионов страны, но зато почти гарантирована безморозная зима). Аналогичная ситуация — в Ставропольском крае (+33%), где особой популярностью пользуется регион Кавказских Минеральных Вод, и в Алтайском крае (+24%). В итоге наибольший рост цен за год — в столичных и курортных регионах.

За лето 2021 года стоимость загородных домов увеличилась на 5%. Лидеры по росту практически те же: в Центральном ФО цены поднялись на 9%, в Южном — на 7%, в Северо-Западном — на 5%. Среди регионов максимальное увеличение в Московской области (+19%), Ленинградской области (+12%), Москве (+11%), Краснодарском крае (+10%). В двух регионах цены немного сократились — это Свердловская область (-3%) и Ульяновская область (-5%). Еще в трех регионах стагнация — это Республика Коми, Пермский край и Новосибирская область. Такая динамика связана с уменьшением средней площади домов в продаже (особенно сильно в Свердловской области — на 15%).



В ОТЛИЧИЕ ОТ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (ПЕРВИЧНОГО РЫНКА) ЗАГОРОДНЫЙ СЕГМЕНТ РАСТЕТ В ЦЕНЕ БОЛЕЕ СКРОМНЫМИ ТЕМПАМИ

**БЕЗ ИПОТЕКИ** В отличие от городской недвижимости (первичного рынка) загородный сегмент растет в цене более скромными темпами. В течение последнего года на новостройки действовала льготная ипотека, которая разгоняла спрос, а значит, и цены. На вторичный и загородный рынки она не распространялась, поэтому темпы увеличения стоимости здесь были ниже.

За год и дома, и квартиры на вторичном рынке, по данным «Циан», подорожали на 18%. Рост стоимости на загородном рынке был даже на 0,3 п. п. выше, чем на «вторичке». Максимальные различия в Москве (дома подорожали на 24 п. п. сильнее), в Ставропольском крае (на 20 п. п.), Московской и Ленинградской областях (на 15 п. п.), а также в Республике Алтай и Крыму (на 10 и 9 п. п. соответственно). Это регионы с высоким спросом на загородную недвижимость (столичные и курортные) и одними из самых высоких темпов роста ее стоимости. Наоборот, квартиры на вторичном рынке дорожали быстрее в Карелии (на 28 п. п.), Брянской области и Бурятии (на 21 п. п.), Омской области и Забайкальском крае (на 20 п. п.).

За три летних месяца дома подорожали на 5%, в то время как квартиры на вторичном рынке — лишь на 2%. В течение года основной прирост стоимости на вторичном рынке наблюдался осенью: квартиры дорожали вслед за новостройками на фоне низких ставок по ипотеке. В последние месяцы (почти все первое полугодие 2021 года и летом) на «вторичке» наблюдалась ценовая стагнация: стимула для стремительного роста не было, цены и так находились на очень высоком уровне. К тому же в летний период спрос на

в 2020 году). С весны 2021 года стимулом к покупке участка стало распространение на приобретение таких лотов льготной семейной ипотеки. Далее по уровню прироста потенциального спроса (числа просмотров объявлений) — дома и дачи (в 1,5 раза). Интерес к таунхаусам увеличился лишь на 14%.

Пик спроса в течение лета пришелся на июнь: потенциальные покупатели стремились решить вопрос в начале теплого сезона. В августе интерес к приобретению загородной недвижимости и земельных участков на 11% ниже, чем в июне. Весной 2021 года спрос был немного выше, чем летом (на ~5%), что связано с желанием уже в текущем году провести теплые месяцы в собственном доме.

**«ПОД КЛЮЧ»** Наибольшей популярностью на рынке пользуются готовые дома и дачи — на них приходится 77% всех просмотров. Еще 20% интересуются земельными участками и 3% — таунхаусами. За три летних месяца это соотношение практически не изменилось, однако аналитики «Циан» отмечают увеличение интереса населения к земельным участкам в годовом выражении. Во-первых, за год на рынке были распроданы наиболее ликвидные варианты готовых домов, во-вторых, с апреля 2021 года действует льготная семейная ипотека на строительство дома и на покупку участков. Совокупность этих факторов подталкивает население к строительству загородного жилья, а значит, и к приобретению земли под него. Год назад спрос на участки в процентном отношении был ниже — 18%, на жилье «под ключ» приходилось 79%.

В структуре предложения в конце лета 2021 года дома занимают только 57%, значительная доля принадлежит земельным участкам — 41%, на таунхаусы приходится 2%. И за летние месяцы, и за год соотношение не изменилось. Объем предложения в продаже при этом сократился по всем категориям. В целом он на 5% меньше, чем летом 2020 года: пандемия оживила интерес населения к жизни за городом, многие задумались о необходимости покупки или строительства собственного дома, а сохранение удаленной работы и распространение льготной семейной ипотеки на ИЖС и покупку участка только способствовали данному тренду. В итоге многие доступные варианты были раскуплены и объем предложения в продаже сократился. Тем не менее в течение года рынок пополнялся все новым предложением: воспользовавшись ажиотажным спросом, собственники решили продать свои объекты. Поэтому объем за год просел не так сильно. Для сравнения: лишь за три месяца лета 2021 года число лотов в продаже сократилось на те же 5%. Особенно сильно уменьшилось количество земельных участков — на 6,2% (в течение года наибольшее снижение было по готовым домам) за счет действия льготной семейной ипотеки. ■

загородном рынке традиционно высок, в то время как на рынке городской недвижимости активность снижается. Только в 19 регионах за лето стоимость квартир на вторичном рынке увеличились сильнее, чем домов. В основном это регионы с невысоким спросом на такую недвижимость, а также те, где цены на загородном рынке сокращались или стагнировали из-за изменения структуры предложения (например, сокращение средней площади домов в продаже в Ульяновской области). Регионы, где дома за лето подорожали намного сильнее, чем квартиры, все те же — Московский регион, Ленинградская область, Республика Алтай.

**СТИМУЛ К ПОКУПКЕ** Прошло больше года с начала пандемии коронавируса, которая стала катализатором роста востребованности собственного жилья за городом. Интерес к покупке загородной недвижимости в России держится на высоком уровне. На фоне ажиотажного спроса лета прошлого года число просмотров объявлений на сайте [cian.ru](http://cian.ru) немного сократилось (-10%), но по сравнению с допандемийным уровнем интерес намного выше (в 1,5 раза больше, чем летом 2019 года).

В большей степени увеличение спроса зафиксировано для земельных участков (в 1,6 раза по сравнению с летом 2019 года). Причина в доступности таких объектов — многие приобретают их на будущее с целью строительства дома, когда на это будут ресурсы. Но даже при наличии финансов на «дом под ключ» покупатели часто выбирают именно участки, поскольку не могут найти подходящие варианты готовых домов (наиболее интересные ликвидные лоты были разобраны еще