21 → В лидерах по росту цен за год Северо-Кавказский округ (+37%) за счет Дагестана (+54%) и Ставропольского края (+32%) с популярной локацией Кавказских минеральных вод, Северо-Западный (+26%) за счет Санкт-Петербурга (+35%) и Калининградской области (+35%), а также Южный (+24%) за счет Краснодарского края (+63%) и Ростовской области (+43%). Дома в южных регионах с комфортным климатом увеличивались в цене за счет роста спроса со стороны «удаленщиков» из столиц и тех, кто до пандемии проводил лето в теплых странах, а в условиях полузакрытых границ потерял такую возможность. В Калининградской области лето не теплее, чем в большинстве регионов страны, но зато почти гарантирована безморозная зима. Среди регионов по темпам роста цен выделяются также Омская область (+56%; здесь объем предложения на загородном рынке невелик, поэтому любые изменения в структуре оказывают существенное влияние на цену), Тульская область (+43%; за счет близости к Москве и спросу со стороны жителей столицы объем предложения сократился в два раза).

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД ЗАГОРОДНЫЕ ДОМА В РОССИИ ПОДОРОЖАЛИ НА 23%, КВАРТИРЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЗА ТОТ ЖЕ ПЕРИОД ВРЕМЕНИ ПРИБАВИЛИ В ЦЕНЕ 29%

РОСТ НА ЧЕТВЕРТЬ За последний год загородные дома в России подорожали на 23%, квартиры на вторичном рынке за тот же период времени прибавили в цене 29%. Обычно покупка загородного жилья предполагает большие (по сравнению с квартирой) затраты, связанные с необходимостью вкладываться не только в ремонт помещений и покупку мебели, но и в решение вопросов, которые неактуальны для квартир в многоэтажках (уборка территории, инвестиции в инженерную инфраструктуру, содержание других строений помимо самого дома). Поэтому цены здесь в процентном отношении увеличиваются медленнее. Только в 16 регионах за год дома подорожали сильнее, чем квартиры. Среди них регионы с максимальными темпами роста цен на загородном рынке: Краснодарский край (дома подорожали сильнее квартир на 42 п. п.), Дагестан (26 п. п.), Тульская область (25%), Омская область (22%), Москва и Санкт-Петербург (8 п. п.).

В первом квартале 2022 года загородные дома и городские квартиры на вторичном рынке дорожали сопоставимыми темпами (+8,6 и +8,7% соответственно). В 40% регионов в течение квартала сильнее подорожали дома, в 60% — квартиры на вторичке. Загородная недвижимость традиционно начинает пользоваться повышенным спросом и увеличиваться в цене с приближением дачного сезона, поэтому в первой половине года и летом темпы роста цен могут быть даже выше, чем в сегменте квартир. Например, в прошлом году за три летних месяца загородные дома подорожали на 5%, в то время как квартиры на вторичке — лишь на 2%. В конце 2021 года, напротив, после нескольких месяцев фактической ценовой стагнации рост цен на вторичном рынке ускорился, а стоимость домов менялась медленно.

В 2022 году на рынке загородной недвижимости уже нет такого ажиотажного спроса, который наблюдался в 2020 году. Если во время самоизоляции потенциальный спрос (количество кликов на номер телефона в объявлении и звонков) бил все рекорды, но далеко не всегда приводил к реальным сделкам, то в настоящее время выше доля предметного спроса (смотрят объявления только те, кто действительно собирается приобретать дом). Поэтому число просмотров объявлений в первом квартале 2022 года значительно ниже, чем в первом квартале 2020 года и немного ниже, чем в первом квартале 2021 года, что не говорит, однако, о существенном снижении реального спроса.

Интерес к покупке загородной недвижимости традиционно возрастает с начала весны. В марте потенциальный спрос на 10% выше, чем в феврале, и на 30% выше, чем в конце 2021 года. Ситуация аналогична прошлому году.

БЕЗ ОГЛЯДКИ НА СТАВКУ На загородном рынке, в отличие от рынка городской недвижимости, рост ключевой ставки 28 февраля не привел к всплеску активности. Население стремилось сохранить свои сбережения в более доступном и более ликвидном сегменте — городских квартирах. Спрос на загородном рынке поддерживался традиционными сезонными изменениями и не был связан с последними событиями.

В настоящее время 22% всех уникальных посетителей сайта cian.ru, интересующихся покупкой жилья (квартиры или дома), просматривают объявления о продаже загородной недвижимости. Зимой, в конце четвертого квартала 2021 года таких посетителей было меньше — 16%, что также свидетельствует о росте интереса к покупке дома с приближением дачного сезона. В половине регионов более трети интересующихся покупкой жилья смотрят именно загородные дома. Среди этих регионов, в том числе, Краснодарский край (40%), Крым (42%), Ростовская область (39%), Ленинградская область (43%), Московская область (35%). В Псковской области покупкой дома интересуется половина всех желающих приобрести жилье. Самые низкие показатели в Москве, Санкт-Петербурге и ХМАО: здесь более 90% выбирают квартиру, а не дом.

Объем предложения на загородном рынке сокращается высокими темпами с весны 2020 года (после начала ажиотажного спроса на фоне возрастания интереса к жизни в собственном доме в пригороде). Наиболее активное сокращение предложения наблюдается в весенне-летний период, когда заключается большинство сделок. Загородный рынок обладает ярко выраженной сезонностью: рост спроса и сокращение объема предложения с приближением дачного сезона — стандартная ситуация. Зимой выбирать объекты достаточно сложно: невозможно объективно оценить транспортную доступность (основной поток дачников происходит в летний период), состояние участка, рельеф, состояние водоема при его наличии, не все возможные недостатки дома будут видны под снегом (например, качество кровли). Поэтому основной спрос, а значит, сокращение предложения и рост цен наблюдаются перед началом дачного сезона.

С начала 2022 года объем предложения в целом по РФ сократился на 13% (с 71,7 тыс. лотов до 62,5 тыс.): покупатели на загородном рынке активизировались после осенне-летнего «застоя» (начиная с августа 2021 года объем предложения практически не менялся). Особенно быстро лоты уходили с рынка в марте. Год назад за аналогичный промежуток времени объем предложения сократился на 5%. В этом году на рынок поступает мало нового предложения. За три первых месяца 2022 года в продажу вышло около 28,4 тыс. новинок (объявлений, которые за последний месяц появились на сайте впервые), в то время как в 2021 году — 34,3 тыс. Продавцы уже вывели многие из планируемых к продаже лотов в 2020–2021 годах, поэтому новинок на рынок выходит немного, а рост спроса превышает рост предложения.

В качестве еще одной причины сокращения объема предложения может выступать изменение тактики продавцов. На вторичном рынке городской недвижимости последние события привели к тому, что многие продавцов решили временно отказаться от продажи квартиры и сохранить свои сбережения в «квадратных метрах». Часть из них из-за непонимания новой рыночной стоимости решила не продавать жилье, а сдавать. На загородном рынке может быть похожая ситуация. Например, в Подмосковье за март объем предложения на рынке аренды загородных домов увеличился на 14% (с 3,4 тыс. лотов до 3,9 тыс.). В прошлом году в это время объем предложения в аренду уже сокращался с приближением майских праздников и дачного сезона.

Сильнее всего выбор за первый квартал 2022 года сократился в Ростовской области (–60%), Тульской области (–48%), Калининградской области (–42%). Объем предложения в этих регионах значительный (особенно в Ростовской области — шестое место среди всех регионов РФ), поэтому даже такое значительное сокращение не приведет к дефициту на загородном рынке. ■

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ ЗАГОРОДНОГО ДОМА В ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОКРУГАХ РФ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ДОМА В МАРТЕ 2022 Г., МЛН РУБЛЕЙ	ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ, %	
		ЗА КВАРТАЛ	ЗА ГОД
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ	11,2	7,7	22,5
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ	18,2	13,4	26,1
ЮЖНЫЙ	12	7,4	23,6
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ	9,1	7,7	36,5
ПРИВОЛЖСКИЙ	7,2	7,7	16,7
УРАЛЬСКИЙ	8,2	7	19,4
СИБИРСКИЙ	9,9	7,8	20,2
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ	11,9	7,8	23
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ В ЦЕЛОМ	10,7	8,6	22,7

ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK ST. PETERSBURG RESEARCH