

# ДОМ, КОТОРЫЙ ПОСТРОИЛ САМ

В ПЕРМСКОМ КРАЕ ЗАФИКСИРОВАН СЕРЬЕЗНЫЙ РОСТ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЗА ПРОШЛЫЙ ГОД КОЛИЧЕСТВО СДАННЫХ ЧАСТНЫХ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ СОСТАВИЛО БОЛЕЕ ПОЛОВИНЫ ОТ ВСЕГО ПОСТРОЕННОГО В РЕГИОНЕ ЖИЛЬЯ. ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ, ЧТО ТЕМПЫ ИЖС И РЫНОК ЧАСТНОГО ЖИЛЬЯ В РЕГИОНЕ ПРОДОЛЖАТ РАСТИ ЗА СЧЕТ РАЗВИТИЯ ПРОГРАММ КРЕДИТОВАНИЯ В ЭТОМ СЕКМЕНТЕ. ВМЕСТЕ С ТЕМ, ПО ИХ ОЦЕНКАМ, ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ЗАГОРОДНОГО ДОМА ВСЕ РАВНО ОСТАЕТСЯ НИЖЕ, ЧЕМ У КВАРТИРЫ. ЕКАТЕРИНА АРТЕМОВА

В 2022 году на территории Пермского края было введено в эксплуатацию 1,9 млн кв. м жилья, причем 1,2 млн кв. м составили частные жилые дома, построенные жителями края за счет собственных и привлеченных средств. По сравнению с предыдущим годом, объемы индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в регионе выросли на 67,3%. Также наблюдается увеличение доли частных домов в общем объеме введенного жилья: если в 2021 году она составляла 51,4%, то в 2022-м достигла 61%.

В начале текущего года темпы ИЖС в Прикамье продолжили расти. По данным Пермьстата, в январе в крае было сдано 133,1 тыс. кв. м индивидуального жилья, что на 33,6% больше, чем в январе 2022 года. Его доля в общем объеме введенных в эксплуатацию жилых помещений в регионе в этот период (202,9 тыс. кв. м) достигла 65,6%, тогда как в январе прошлого года составляла 51,8%. Данные по вводу жилья в феврале 2023 года Пермьстат еще не публиковал.

По России в целом в прошлом году также наблюдалось увеличение объемов строительства частных домов. Росстат сообщает, что в 2022-м в РФ было введено 57,2 млн кв. м индивидуального жилья, что на 16,5% больше, чем годом ранее. Доля ИЖС в общем объеме сданных жилых помещений за год увеличилась с 53% до 55,7%. В январе этого года в стране было построено 6,3 млн кв. м индивидуального жилья, что на 12,5% превышает показатели января 2022 года. При этом его доля в общем объеме сданных жилых помещений оказалась ниже, чем годом ранее: 51,4% против 54%.

Аналитик ФГ «Финам» Наталия Пырьева поясняет, что росту популярности ИЖС во многом способствовала пандемия: люди с большим интересом начали рассматривать загородные дома в качестве альтернативы квартире, а сохраняющаяся распространенность удаленного формата работы многим дала возможность сделать их постоянным местом жительства, а не использовать только как дачу. «С другой стороны, популярность ИЖС повысилась благодаря государственной инициативам, а именно развитию льготных программ по ипотеке, введению проектного финансирования. Нельзя забывать и о „дачной амнистии“, которая дала гражданам право регистрировать уже построенные жилые и садовые дома в упрощенном порядке, что тоже нашло отражение в статистике», — говорит аналитик.

Она предполагает, что более высокие темпы роста ИЖС в Прикамье могут быть связаны с



НАБЛЮДАЕТСЯ УВЕЛИЧЕНИЕ ДОЛИ ЧАСТНЫХ ДОМОВ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ВВЕДЕННОГО ЖИЛЬЯ

большой долей неосвоенных земельных участков, благоприятной экологией и административным участием. «В Пермском крае активно реализуются программы по улучшению жилищных условий граждан. В 2022 году на расселение и ликвидацию аварийного жилищного фонда была выделена рекордная сумма — 3,8 млрд руб.», — отмечает Наталия Пырьева.

Параллельно с повышением интереса к загородному жилью, по словам госпожи Пырьевой, наблюдается спад спроса на квартиры. «В начале пандемии жилье в многоквартирных домах также

пользовалось высоким спросом. Однако затем стоимость новостроек взлетела гораздо больше, чем стоимость частного дома. При этом уровень комфорта жизни в загородном доме выше, чем в городе», — говорит эксперт.

По данным «Циан.Аналитики», средняя стоимость жилья в многоквартирных домах на первичном рынке в регионе в 2022 году составила 102,2 тыс. руб. за 1 кв. м, что на 12% выше, чем в 2021-м (91,7 тыс. руб.). Стоимость 1 кв. м на вторичном рынке за год выросла на 15% — с 66,5 до 76,2 тыс. руб. При этом средняя стоимость за-

городного дома для круглогодичного проживания в Пермском крае (при средней площади объекта в продаже в 100 кв. м) увеличилась лишь на 2,6% — с 4,19 до 4,3 млн руб., а средняя стоимость сотки земли под ИЖС составила 80,5 тыс., что на 6% меньше, чем год назад.

В 2022 году «Циан.Аналитика» зафиксировала снижение спроса как на квартиры, так и на частное жилье. Количество сделок по квартирам на первичном рынке в Прикамье в прошлом году снизилось на 25% относительно 2021 года, аналогичная ситуация наблюдалась и на вторичном

**ДОЛЯ ИЖС В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ СДАННЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЗА ГОД УВЕЛИЧИЛАСЬ С 53% ДО 55,7%**



ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА