

ВВОД ЖИЛЬЯ ТОПЧЕТСЯ НА МЕСТЕ

В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2023 ГОДА ОБЪЕМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ СОСТАВИЛ 52,1 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ. ОТНОСИТЕЛЬНО ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2022 ГОДА ТЕМПЫ ВВОДА ЖИЛЬЯ НЕМНОГО СОКРАТИЛИСЬ: ТОГДА БЫЛО ПОСТРОЕНО 52,6 МЛН КВ. М. ИЗ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ВВОДА 30,4 МЛН КВ. М ПРИШЛОСЬ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ НАСЕЛЕНИЕМ. ГОД НАЗАД ПОКАЗАТЕЛЬ БЫЛ ВЫШЕ: 32,9 МЛН КВ. М. СНИЖЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА СТРОИТЕЛЬСТВА ОТНОСИТЕЛЬНО ПРОШЛОГО ГОДА ПРОИЗОШЛО ИЗ-ЗА СОКРАЩЕНИЯ ИЖС. ДЕНИС КОЖИН

Такие данные приводит «Циан». По данным компании, среди причин снижения строительной активности населения можно отметить две основные. В 2022 году были введены дома, которые начали строить в 2020–2021 годах, то есть в период «ажиотажа» на загородном рынке, к 2022 году интерес к загородным домам частично спал (в том числе и из-за беспокойной внешней повестки), поэтому объемы ввода (домов, строительство которых закончено в 2023-м) оказались немного ниже. Кроме того, в статистику по вводу жилья попадают не только новые объекты, но и

ДИНАМИКА ДОЛИ ВВОДА ЖИЛЬЯ НАСЕЛЕНИЕМ ОТ ВСЕГО ОБЪЕМА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА			
	год	ВВОД ЖИЛЬЯ, МЛН КВ. М	ИЗ НИХ ВВЕДЕНО НАСЕЛЕНИЕМ, %
	2010	58,4	43,5
	2011	62,2	42,8
	2012	65,7	43,1
	2013	70,5	43,3
	2014	84,2	42,9
	2015	85,3	41,0
	2016	80,2	39,6
	2017	78,5	41,4
	2018	75,1	43,1
	2019	80,3	45,8
	2020	82,2	48,4
	2021	92,6	53,0
	2022	102,7	55,7
	ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2023 ГОДА	52,1	58,3

ИСТОЧНИК: MARIS

построенные несколько лет назад и оформленные в собственность в текущем году («дачная амнистия»). «Доля таких объектов от года к году может отличаться, что ведет и к изменениям в статистических рядах, выделить вклад „дачной амнистии“ в общем объеме ИЖС невозможно, в данных Росстата все объекты учитываются как только что введенные», — говорят в «Циане».

В первой половине 2023 года на ИЖС приходится более 58% всего объема ввода жилья. По итогам полугодий население стало опережать девелоперов еще в 2019 году, по итогам целого года — с 2021 года (53%). В 2022 году доля по итогам года увеличилась до 56%, правда, за счет успешного первого полугодия (во втором полугодии девелоперы ввели немного больше жилья, чем население). До 2021 года по итогам года на строительство населением приходилось 40–45% всего объема нового жилья.

«Рост объемов ИЖС в последние годы был закономерен. Удаленный формат работы во время пандемии коронавируса позволил большую часть времени находиться за пределами города. Среди населения увеличился интерес к жизни в собственном доме (где больше места, меньше контактов с другими людьми). Вымывание наиболее ликвидных готовых вариантов на загородном рынке в совокупности с утверждением льготной семейной ипотеки на строительство частного дома стимулировало интерес населения к приобретению земельных участков и увеличило темпы ИЖС», — полагают в «Циане».

Максимальная доля ИЖС в общем объеме строительства традиционно в Северо-Кавказском федеральном округе (в первом полугодии 2023 года — 73%). Только

в одном федеральном округе девелоперы ввели больше жилья, чем население: в Северо-Западном (54%) за счет Санкт-Петербурга. По итогам 2022 года доля ИЖС была меньше половины также в Уральском округе (45%), сейчас на ввод населением здесь приходится уже 55%. В 2021 году более половины жилья было введено девелоперами также в Центральном округе, по итогам первого полугодия 2023 года на ИЖС приходится уже 56% всего ввода.

В первом полугодии текущего года ввод жилья населением превысил ввод жилья девелоперами в 74 субъектах РФ (по итогам 2022-го таких регионов было 66, по итогам 2021-го — 64). Максимальная доля ИЖС в Мурманской области, Еврейской автономной области, Ненецком АО и Магаданской области: здесь все 100% введенного в первом полугодии 2023 года жилья приходится на строительство населением. Более 90% от всего объема строительства на ИЖС приходится в Севастополе, Республике Алтай и Чеченской Республике. Здесь одни из самых низких объемов ввода застройщиками. Минимальные показатели доли ИЖС в Санкт-Петербурге (7%), Чукотском АО (10%), Москве (14%), ЯНАО (26%): частный сектор в федеральных городах невелик (в старых границах до расширения территорий практически отсутствует), в северных регионах проживание в индивидуальных домах из-за климатических условий требует существенных вложений средств и труда.

Самые высокие объемы ИЖС зафиксированы в Московской области (13% всего ввода в стране), Краснодарском крае (7%), Ленинградской области (5%), Татарстане

(4%), Башкортостане (3%). В столичных агломерациях наиболее распространен формат коттеджных поселков, в южных регионах жизни в индивидуальных домах способствуют комфортные климатические условия, в Татарстане и Башкортостане среди населения популярно проживание в собственном доме. Суммарно на топ-5 лидеров приходится треть ИЖС, на топ-10 лидеров — 45%

В 2020 году на фоне оживления загородного рынка стали стремительно увеличиваться цены на индивидуальные дома. Если с августа 2019-го по август 2020-го средняя стоимость нового загородного дома (построенного за последние пять лет) в РФ увеличилась только на 3% (с 6,3 до 6,5 млн рублей), то с августа 2020-го по август 2021-го рост составил уже 29% (до 8,4 млн рублей). С августа 2021-го по август 2022-го дома подорожали на 27% (до 10,7 млн рублей), а за последний год — на 13% (до 12,1 млн рублей). Вместе со снижением активности ИЖС и общего интереса к загородному рынку сократились и темпы роста цен.

«В первом полугодии 2023 года сохраняется тренд на увеличение доли ИЖС в общем объеме ввода жилья, начавшийся во время пандемии коронавируса. Сейчас на строительство населением приходится уже более 58% всего объема, — комментирует Алексей Попов, руководитель «Циан.Аналитики». — Развитие ИЖС поддерживается со стороны государства: действует льготная ипотека на строительство загородного дома, причем с июня прошлого года построить жилой дом в рамках программы можно не только с привлечением строительной организации, но и своими силами». ■

КОТТЕДЖИ ТЯНУТСЯ К ИНВЕСТОРАМ

К КОНЦУ ПЕРВОГО ПОЛУГОДИЯ 2023 ГОДА НА ПЕРВИЧНОМ ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ ЛЕНОБЛАСТИ БЫЛО ПРЕДСТАВЛЕНО 14 КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ, ЧТО В ДВА РАЗА БОЛЬШЕ, ЧЕМ В 2022 ГОДУ. В НИХ НА РАЗНОМ ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА НАХОДИЛОСЬ 228 КОТТЕДЖЕЙ. ДЕНИС КОЖИН

Такие данные приводит консалтинговый центр «Петербургская недвижимость». «Если в прошлом году лишь три компании предлагали инвестировать в загородные проекты, то на сегодняшний день в 2,5 раза больше: восемь девелоперов, большинство из которых имеет в своем портфеле не один подобный проект», — рассказала Ольга Трошева, директор консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Формат инвестиционных загородных проектов появился во время пандемии, когда продажи участков и коттеджей достигли пиковых значений. Однако за прошедшие несколько лет он серьезно изменился. Два года назад девелоперы предлагали инвесторам доли, вплоть до 1/100 от площади коттеджа, чтобы снизить порог входа на рынок. На текущий момент данный вариант микроинвестирования с 1/3 доли сохранился лишь в одном проекте.

Все загородные инвестиционные проекты представляют собой небольшие по размеру базы отдыха с коттеджами: количество участков с домами с отделкой и меблировкой варьируется от 13 до 17, они продаются с инвестиционной программой. 50% объектов имеют раз-

решенный статус ИЖС, 28% приходится на земли под дачное строительство и садоводство, 21% находится на землях рекреации. Более 85% коттеджей являются объектами некапитального строительства, что позволяет сократить себестоимость и период строительства (до 3–4 месяцев).

93% коттеджей в загородных инвестиционных проектах реализуются в трех районах: Выборгском районе Ленобласти (43%), Всеволожском (29%), Ломоносовском (21%). Рядом располагаются курортные объекты (в 79% случаев), естественные или искусственные водоемы. Большинство загородных объектов находится на расстоянии до 40 км от КАД (71%). Диапазон площадей — от 54 до 85 кв. м, средняя площадь лотов составляет 65 кв. м, однако есть и более крупные коттеджи: от 90 до 112 кв. м. Средняя цена по итогам первого полугодия 2023 года составила 7,5–8 млн рублей за коттедж. За год цены практически не изменились.

«На текущий момент на рынке загородных инвестиционных проектов есть три метода получения дохода: индивидуальный, котловый и комбинированный. Индивидуальный подразумевает фиксированный доход, равный проценту от стоимости лота: 10–12% годовых на

вложенные средства. Средняя доходность при таком варианте составляет около 75 тыс. рублей в месяц, при этом сверхдоходы — в пользу УК. В 60% проектах предлагается котловый метод доходности: в таком случае группа инвесторов отдает 25–30% от выручки управляющей компании, а остальное распределяется между инвесторами пропорционально вложениям. Доходность складывается из множества факторов: загрузки комплекса, сезонности», — прокомментировала госпожа Трошева.

При проектировании почти все девелоперы выбирают двухместный или четырехместный вариант размещения без учета дополнительных спальных мест, но существуют единичные объекты с шестиместным размещением. Чаще всего инвестиционные проекты выполнены в сдержанном и минималистичном скандинавском стиле. Помимо внутренней отделки, в коттеджах уже есть вся необходимая мебель, которая входит в стоимость. Кроме того, в каждом поселке есть банные комплексы, около 40% из них имеют и спа-кабинеты. У большинства коттеджей обустроены зоны барбекю, также в стоимость 35% объектов входит установка купели. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Guide «Петербург. Новые пространства»)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Марина Победенная — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: 000 «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Фото на обложке: Евгений Павленко