

ЗЕМЛЯ ПОД ИЖС ВЫРОСЛА В ЦЕНЕ

ПО ИТОГАМ ПРОШЛОГО ГОДА СРЕДНЯЯ ЦЕНА СОТКИ ЗЕМЛИ ПОД ИЖС ИЛИ ДАЧНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ВЫРОСЛА НА 21%. ДЕНИС КОЖИН

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», на конец 2023 года на первичном загородном рынке Санкт-Петербурга и Ленобласти в открытых продажах находилось 296 поселков всех форматов, из них 184 — участки без подряда, 54 — смешанная застройка и 58 проектов централизованной застройки. Совокупный объем предложения на конец четвертого квартала составил 15,7 тыс. лотов, что в целом не отличается от показателей последних двух лет. В общей структуре предложения продолжается тренд на увеличение доли участков без подряда: 75% на конец 2023 года, соответственно, доля домовладений и таунхаусов снизилась до 10%.

Как говорит Ольга Трошева, директор КЦ «Петербургская недвижимость», незначительный объем ввода нового предложения в формате домовладений связан с тем, что в 2023 году продолжилось повышение цен на строительные материалы, поэтому большинство девелоперов предпочли ограничиться форматом инженерно подготовленных участков.

По ее словам, по итогам 2023 года на рынок вывели 8,2 тыс. лотов всех форматов, что сопоставимо с уровнем 2022 года. С начала 2023 года средняя стоимость предложения коттеджей имела тенденцию прироста по мере выбывания лотов минимальной стоимости. Средняя цена сотки земли заметно выросла: за 2023 год показатель увеличился на 21%, говорит госпожа Трошева.

В объеме выхода новых проектов 2023 года преобладал формат нарезки земельных участков. Поэтому в 2024 году доля спроса на участки без подряда будет увеличиваться. С учетом смещения нового предложения в сторону участков без подряда, активность спроса будет сохраняться на уровне 2023 года. Также в 2024 году будет развиваться тенденция к уменьшению площадей участков и домовладений, к смещению фокуса девелоперов на благоустройство и расширению доли рекреации в новых проектах и очередях.



ПО ИТОГАМ 2023 ГОДА НА РЫНОК ВЫВЕЛИ 8,2 ТЫС. ЛОТОВ ВСЕХ ФОРМАТОВ, ЧТО СОПОСТАВИМО С УРОВНЕМ 2022 ГОДА

Согласно данным NF Group, по состоянию на конец 2023 года на первичном рынке пригородного жилья Санкт-Петербурга (в близлежащих к черте города населенных пунктах Ленинградской области) были представлены 59 жилых комплексов. При этом к малоэтажному формату (пять и менее этажей) относились лишь пять объектов, три из которых пополнили рынок

в 2023 году: ЖК «Аннино Сити», «Новая история», «Экография».

Ксения Федорова, аналитик-консультант департамента консалтинга и аналитики NF Group, говорит: «В последние годы мы наблюдаем увеличение числа проектов малоэтажного жилья в Петербургской агломерации, однако основная доля строительства приходится не на

населенные пункты Ленинградской области, а на расположенные за пределами КАД части Санкт-Петербурга — преимущественно южную часть Московского и Пушкинского районов, застраиваемую в формате комплексного освоения территории. Крупные малоэтажные проекты пользуются популярностью у покупателя: комфорт проживания в новостройке, обеспечиваемый невысокой этажностью, для многих покупателей способен нивелировать удаленность от центра города».

Василий Павлов, генеральный директор АН «Итака», рассуждает: «Ожидаем, что перспективы этого сегмента останутся хорошими и в 2024 году. Полагаю, что в дальнейшем доля индивидуального и малоэтажного жилья от крупных девелоперов будет расти, сейчас она небольшая (около 10%)».

Виктор Лукин, генеральный директор ГК «Строй-Синтез», считает, что одним из факторов, стимулирующих развитие сегмента, является рост арендного рынка, который создает возможности для мелких предпринимателей строить домики и базы отдыха для сдачи в аренду. «Однако на рынке загородного малоэтажного жилья есть и ограничивающие факторы, такие как повышение цен на строительные материалы и рабочую силу, что затягивает сроки ввода жилья. Поэтому в некоторых регионах может наблюдаться замедление темпов строительства, но не в критических масштабах», — говорит он.

Также в связи с сокращением лимита льготных ипотечных кредитов с 12 до 6 млн рублей в этом сегменте ожидается снижение качества и площади загородных домов. «Это будут скорее дачи или зимние дома с низким уровнем функциональности, надежности и долговечности. Поэтому покупатели, которые хотят получить более качественное жилье, будут вынуждены докредитовываться до 15 млн рублей по обычным или потребительским кредитам», — прогнозирует эксперт. ■

В ПОИСКАХ ТИХОЙ ГАВАНИ

ПО ИТОГАМ 2022 ГОДА ТУРЦИЯ ЗАНЯЛА ПЕРВОЕ МЕСТО СРЕДИ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН, В КОТОРЫХ РОССИЯНЕ ПРИОБРЕТАЛИ НЕДВИЖИМОСТЬ. ОДНАКО УЖЕ В ПРОШЛОМ ГОДУ СПРОС НА ЖИЛЬЕ В ЭТОЙ СТРАНЕ УПАЛ НА ТРЕТЬ: ПРИЧИНОЙ ТОМУ РОСТ ЦЕН И УЖЕСТОЧЕНИЕ ПРАВИЛ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВНЖ. ГДЕ В ЭТОМ ГОДУ МОЖНО ОТНОСИТЕЛЬНО ЛЕГКО ПРИОБРЕСТИ НЕДВИЖИМОСТЬ, УЗНАВАЛА ЮЛИЯ МАЙОВЕР.

За последние пять лет именно 2022 год стал самым активным с точки зрения покупки российскими инвесторами недвижимости в зарубежных странах, его можно назвать ажиотажным. Прошедший 2023 год стал более стабильным: спрос россиян на зарубежную недвижимость снизился к уровню 2022 года и вошел в привычное русло. Но направления спроса между странами несколько меняются в зависимости от внешних условий.

Если до 2022 года русские покупали преимущественно в Европе, то в 2022 году переориентировались в большей степени на ОАЭ, Турцию, Грузию, Таиланд, Бали. Среди европейских стран наиболее привлекательными оставались Кипр и Испания. «Трендом 2023 года можно назвать сохранение достаточно высокого спроса на недвижимость в Турции и ОАЭ, повышение интереса к Таиланду, Бали, Вьетнаму. Среди европейских стран в конце 2023 года особый интерес стала вызывать Венгрия после заявления о возобновлении спустя шесть лет программы „золотых виз“ за покупку недвижимости», —

говорит Валерий Тумин, директор рынков России и СНГ fam Properties.

При выборе недвижимости инвесторы по-прежнему руководствуются стоимостью актива и его доходностью, однако сейчас немаловажными факторами стали нейтральное отношение страны к русским, возможность получения резидентских виз для пребывания в стране покупки актива, а также простота оформления сделки и оплаты.

Елена Соловьева, директор по продажам петербургского девелопера «СЗ Про-Сервис», говорит, что, несмотря на существенные ограничения для покупателей с российскими паспортами в некоторых странах, таких как Финляндия или Эстония, большинство европейских держав по-прежнему открыто для инвестиций. Не говоря уже о Турции, которая по итогам 2022 года заняла первое место по объему приобретенной недвижимости россиянами. «По итогам 2023 года россияне заключили в Турции уже на 36% меньше сделок, хотя их число все

равно значительно: более 10,5 тыс.», — говорит госпожа Соловьева.

По словам руководителя проектов департамента зарубежной недвижимости NF Group Анны Андреевой, в 2023 году в топ стран — лидеров по спросу на зарубежную недвижимость вошли ОАЭ, Кипр, Турция, Индонезия, а Венгрия и Испания к концу года сравняли свои позиции в борьбе за интерес со стороны россиян.

«Спрос на покупку недвижимости за рубежом у российских инвесторов стабильно высокий, но направления движения капитала по сравнению с 2022 годом изменились. С точки зрения получения статуса резидента ЕС самыми популярными направлениями по итогу 2023 года стали Венгрия и Испания. Обе страны предлагали беспрепятственное получения ВНЖ при условии приобретения недвижимости. При принятии решения инвесторы руководствовались принципиальной разницей в объеме инвестиций, необходимостью продления ВНЖ, а также тем, планируют ли они лично использовать

объект недвижимости. По последнему критерию часто выигрывала Испания. Также в Испании инвесторы часто выбирали коммерческую недвижимость в связи с простотой управления таким активом и более низкими (по сравнению с жилой недвижимостью) расходами по сделке», — говорит госпожа Андреева.

Кипр стабильно сохраняет свои позиции в рейтинге самых популярных стран. Чаще всего его рассматривают как место для отдыха, релокации или вложения капитала. На острове растет стоимость аренды, что увеличивает доходность: сейчас можно заработать до 8% годовых на жилье и до 6% на коммерческой недвижимости.

Госпожа Андреева замечает, что Турция, которая в 2022 году занимала первое место в списке популярных у россиян стран, по итогам 2023 года не оказалась лидером. Снижение интереса к турецкой недвижимости по сравнению с прошлым годом объясняется тем, что многие потенциальные покупатели уже приобрели жилье в этой стране. ➔ 18

ЗАРУБЕЖНОЕ ЖИЛЬЕ