Автор: sob.ru
10.01.2014 09:45 - Обновлено 10.01.2014 09:57

Загородный рынок чаще всего предлагает участки с подрядом и без него, также встречаются готовые дома, таунхаусы и мультиформат. Что же массово предлагалось в этом году? Каковы причины этого явления? И какие перспективы у загородного рынка?

По данным аналитического центра ОПИН 80 % новых проектов 2013 года выходили в формате участков без подряда. В результате на данный момент 51 % всего загородного рынка Московской области занимает именно этот формат участков без подряда. 17 % приходится на проекты с возможностью выбора участка с подрядом или без него, 12 % – участки с подрядом и готовые дома, 20 % – таунхаусы или мультиформат. Таким образом, видно, что готовые дома стали практически дефицитом. Наталья Картавцева, заместитель генерального директора ОАО «ОПИН», рассказывает: «Коттеджные поселки на рынке теперь становятся редкостью, а поселки с уже построенными домами – настоящим дефицитом: такое предложение сегодня занимает не более 5% от рынка».

С этим мнением согласны и другие эксперты рынка. Так, Игорь Богданов, коммерческий директор УК ТМ «Своя земля», также отмечает, что основной объем продаж от общего объема предложения на загородном рынке приходится на долю участков без подряда. И связано это, прежде всего, с их доступностью, ведь стоимость продукта начинается от 10 000 рублей за сотку. Безусловно, столь низкая цена возможна только в категории «суперэконом», то есть на значительном удалении от Москвы и при отсутствии коммуникаций. Дешевые земельные участки со всеми необходимыми коммуникациями стоят от 50 000 рублей за сотку. Именно дешевизна привлекает к этому сегменту. Ведь здесь еще есть возможность строить дом постепенно, а не сразу отдавать значительную сумму денег, которая может быть и критична для семейного бюджета.

Александр Дубовенко, учредитель компании GOOD WOOD, считает, что такой подход, при котором участок без подряда считают более выгодным для покупателя, является безграмотным. Однако именно эта безграмотность покупателя является одной из причин того, что готовый дом стал редкостью на загородном рынке. На самом же деле экономия является лишь иллюзией. Дубовенко объясняет: «Покупателю кажется, что, купив данный участок и потом построив дом, он получит тоже самое, что и дом в коттеджном поселке, но дешевле. Тут он делает две ошибки. Во-первых, оценить стоимость он не может, он забывает о многих вещах, которые в готовом доме уже сделаны, а в заказываемом их еще нет. Например, покраска дома. Вроде мелочь, но если человек покупает участок и узнает, сколько стоит построить дом, он забывает спросить, сколько стоит его покрасить, сделать забор или ввести в дом коммуникации. Он берет цену земли, прибавляет цену дома и получает якобы финальные цифры».

Застройщику также выгоден формат участков без подряда. Илья Менжунов, директор департамента загородной недвижимости компании «Метриум Групп», отмечает, что

участки без подряда минимизируют риски застройщика: «По сути, готовые дома сейчас предлагаются в крупных проектах, реализация которых началась до кризиса. В новых поселках застройщики чаще возводят несколько домов для демонстрации конечного продукта». Александр Дубовенко также отмечает, что девелоперы не так уж и часто стараются строить готовые дома и продавать их. Объясняет он это тем, что в основной своей массе загородный рынок – это торговля ворованной землей. В свое время большие земельные участки скупались у колхозников за копейки, потом эти паи объединялись, за взятки оформлялись необходимые документы и, в конечном итоге, получались коттеджные поселки. Сейчас, по словам Дубовенко, небольшая кучка таких людей владеет огромными участками земли. У этих людей есть выбор: они могут вкладывать деньги и строить дома, а могут порезать участок на маленькие и их продать. Строительство домов связано с дополнительными затратами, при этом еще не понятно какие дома строить и как пойдут продажи. Именно поэтому продажа участков без подряда выглядит весьма привлекательно.

Итак, на сегодняшний день купить готовый дом в Подмосковье не так-то просто. Но что же ждать от будущего? Здесь мнения экспертов рынка несколько разошлись.

Илья Менжунов считает, что приобретение дома так и останется недешевым удовольствием, а, следовательно, большинство так и будет делать выбор в пользу земельных участков невысокой стоимости. Но если смотреть в отдаленное будущее, то, по мнению Менжунова, победит все-таки готовый дом, так как уже сейчас покупатели становятся более требовательные. Но предсказать время наступления этого момента спикер не взялся.

Игорь Богданов также считает, что будущее за готовыми домами, которые бы отвечали стандартам качества, а их цена была бы доступна. Когда на рынке появится такой продукт, то и спрос переместится в их сторону. Сейчас же в основном строят «скворечники», которые потом следует достраивать и доводить до ума. Однако при этом Богданов считает, что и рынок участков без формата будет стремительно развиваться и становиться более структурированным и понятным. Заинтересованность в этом проявила и власть: фактически запрещен перевод земель сельхозназначения под дачное строительство, проекты планировки новых дачных поселков необходимо согласовывать с местной администрацией для контроля соответствия проектов СНиПам и планирования необходимой инфраструктуры. Игорь Быковский, вице-президент корпорации риэлторов «Мегаполис-Сервис, отмечает, что в его компании уже сейчас большим спросом пользуются именно готовые дома.

А вот Александр Дубовенко будущее видит за совершенно новым форматом, которого пока даже не существует. Это готовые дома, которые не надо покупать, а можно просто снять в аренду! Ведь на данный момент дачной аренды не существует, а GOOD WOOD собирается это направление развивать. «Мы считаем, что современному человеку не надо иметь дачу. Зачем отдыхать в одном месте? Расстояния меняются, приоритеты меняются, семья меняется. Сегодня он захотел пожить два-три месяца на даче, завтра он уехал заграницу или не захотел отдыхать летом. Не нужно глобальное строительство дачи с непонятной целью, если мы говорим именно о втором жилье. Дачу

или дом заграницей выгодно арендовать, но предложений вообще нет. Есть лишь какие-то уникальные, редкие случаи. Будущее за большими местами для отдыха, теми, что в Советском Союзе назывались базами отдыха, но с долгосрочной арендой», – рассказывает Дубовенко.

Итак, на сегодняшний день купить готовый дом не так-то просто. Это и дорого, и практически не предлагается на рынке. Но постепенно ситуация изменится. Нам же остается ждать этого момента.