

РЫНОК ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ: трансформация предпочтений, кризис и санкции

РЫНОК ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ

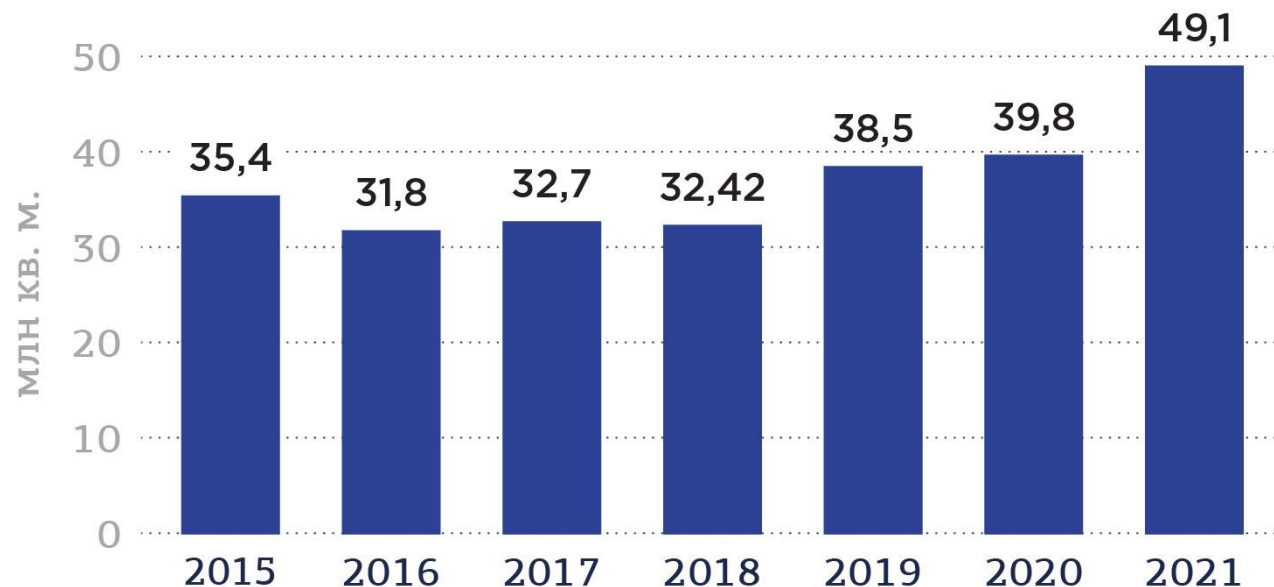
Каждый год в России возводится около 260 тысяч частных домов, что составляет более 40% от общей доли вводимого в стране жилья, утверждает Минстрой. В стране реализуется национальный проект «Жилье и городская среда», согласно которому с 2020 по 2024 год нужно создать индивидуальные дома общей площадью 180 млн квадратных метров.

Динамика рынка индивидуального строительства

По данным того же Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства, с 2015 по 2020 год объем вводимой площади индивидуального жилья увеличился с 35,4 млн квадратных метров до 39,8 млн квадратных метров. Динамика составила 12,4%.

В последующие два года (2021 и 2022) ввод ИЖ также рос. С 1 января по 1 мая 2022 в России было реализовано 23,7 млн квадратных метров частных домов. Динамика по сравнению с аналогичным периодом 2021 года составил 77,1% (13,4 млн кв. м. против 23,7). Это с учетом того, что по информации «ДОМ.РФ», за январь-июнь 2021 года в эксплуатацию ввели 20,2 млн квадратных метров ИЖ, и это был рекорд последних десяти лет.

Рис. 1 Динамика объема ИЖС, 2015-2021



Источник: Минстрой

В текущем году был поставлен очередной рекорд. В России последнее время идет активное развитие индивидуального строительства. За 2021 год в оборот было введено 49,1 млн квадратных метров, что на 23,4% больше, чем в 2020 году. Такую информацию приводит INFOLine.

Спрос на загородное жилье

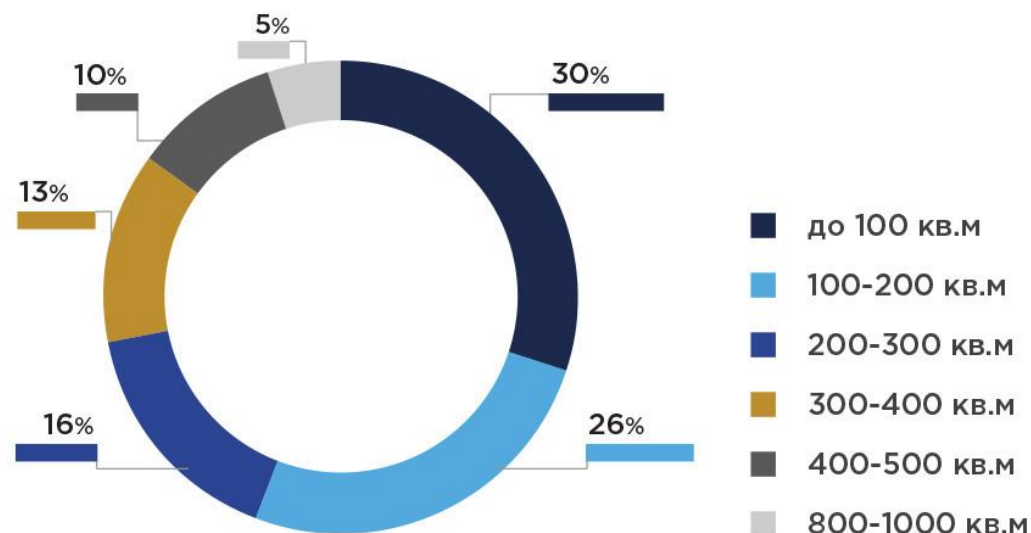
В 2020 пандемийный год произошел бум спроса на загородное жилье. В связи с чем самые привлекательные для покупателей объекты недвижимости были проданы и на рынке стались только наиболее неликвидные постройки.

Какие загородные постройки сейчас продать

В текущем году наблюдаются проблемы с продажами домов больших по площади. Экономия и рациональность становятся важными потребительскими привычками, которые отражаются и на спрос в сфере загородной недвижимости.

Если разбирать спрос на жилье различных площадей в Московской области, то хорошо заметна определенная тенденция – чем меньше постройка, тем выше на нее спрос. Почти половина спроса приходится на здания в 200 квадратных метров, в то время как на долю гигантских построек площадью в 800-1000 квадратных метров приходится не более 4%. Таким образом, в текущих обстоятельствах сложно продать огромные коттеджи, которые были более ликвидны несколькими годами ранее.

Рис. 2. Потенциальный спрос на жилье в Подмосковье в зависимости от площади, 2022



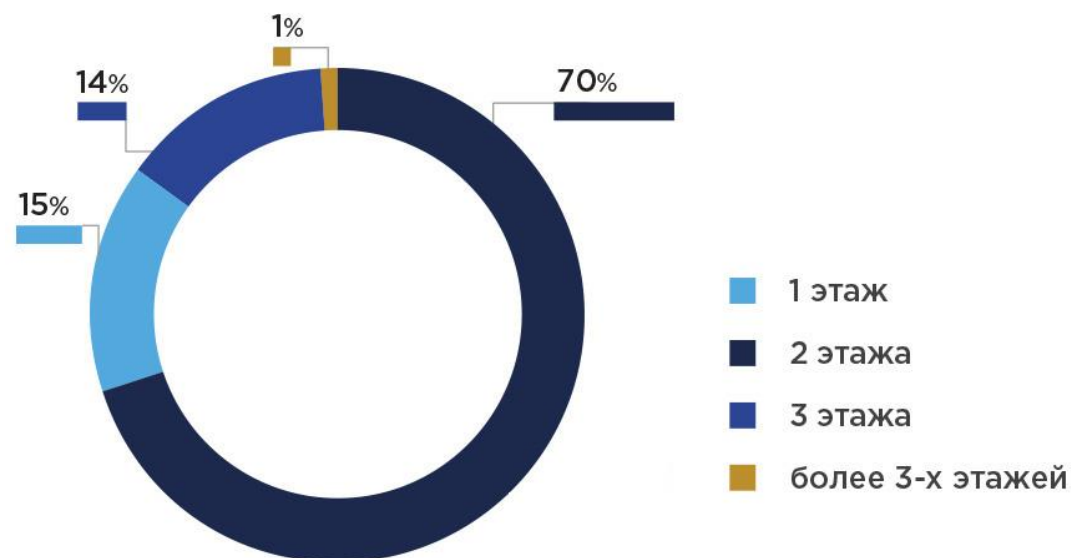
Источник: ЦИАН.Аналитика





На спрос влияет не только площадь загородного жилья, но и его высота. **Хорошо продаются двухэтажные здания**, на которые приходится большая часть спроса. А на **одноэтажные** постройки спрос составляет только **15%**, на **трехэтажные** – **14%**. На более **высокие** постройки спрос мизерный – **1%**. При этом спрос на одноэтажные дома мог бы быть и выше, но зданий такой категории на рынке недостаточно. Вероятно, с появлением предложения одноэтажных построек увеличится и спрос.

Рис. 3. Спрос на загородное жилье в зависимости от количества этажей, %, 2022



Источник: ЦИАН.Аналитика

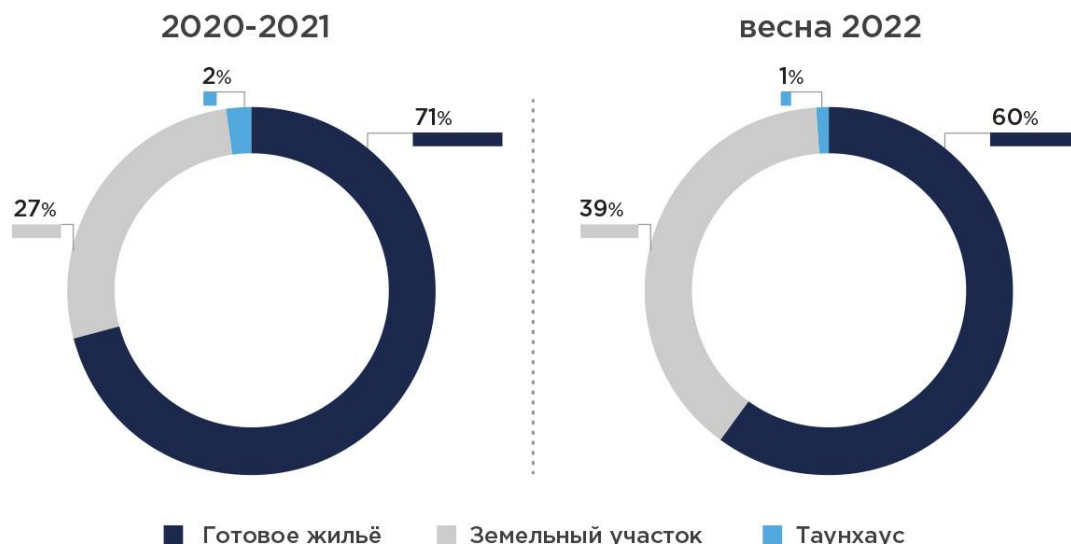
Очевидно, что дорогие дома, а тем более постройки по завышенной стоимости, которая не соотносится с качеством, также неликвидны на рынке и не продаются месяцами и годами. Трудно будет найти покупателей жилья в поселках, которые плохо организованы. Так как многим потенциальным покупателям, помимо самой жилой постройки, важны и предоставленные застройщиком блага: коммунальные сети, дороги, инфраструктура и т.п. Непродуманная планировка дома также является фактором, из-за которого дом может долго не продаваться. Согласно данным «Инком.Недвижимости», жилые постройки с неудачной планировкой занимают почти треть рынка загородной недвижимости (30%).

Тормозят увеличение количества купленных загородных домов трудности с оформлением ипотеки. По оценкам экспертов, почти **80%** россиян планируют покупку загородного жилья с использованием кредитных средств.

Трансформация спроса: пустые земельные участки против готовых загородных домов

Согласно данным ЦИАН.Аналитики, на протяжении **2020** и **2021** годов стоимость земельных участков росла в два раза медленнее, чем стоимость готовых загородных домов. Таким образом, к 2022 году произошло смещение спроса покупателей с готовых построек на пустые участки и, в последующем, самостоятельное или с помощью застройщиков возведение дома. Если в предыдущие два года 70% звонков потенциальных покупателей загородного жилья приходилось на готовые постройки, то в **апреле-мае 2022** года этот показатель снизился до **59,5%**, а спрос на участки достиг рекордного показателя в 39,4%. То есть 4 человека из 10 готовы самостоятельно заняться застройкой собственной территории.

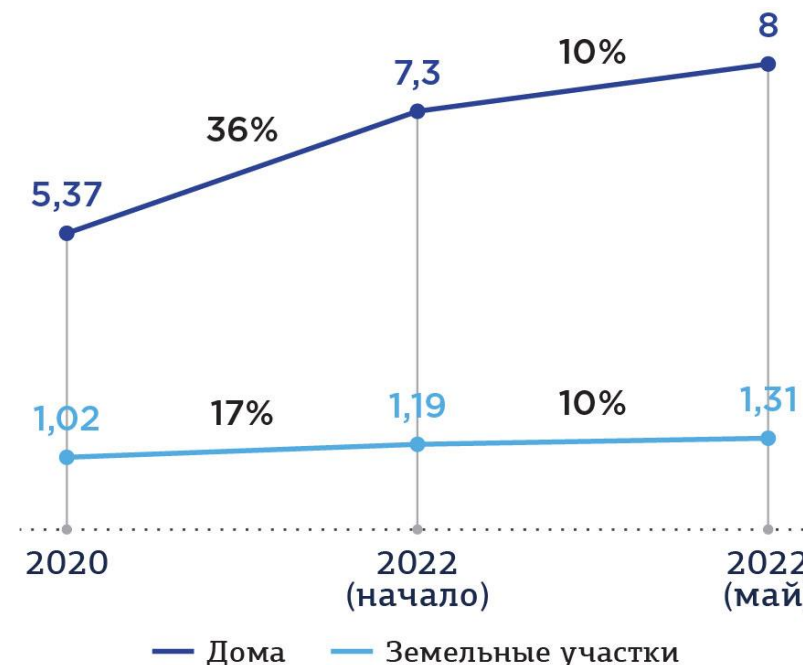
Рис. 4. Доля спроса на готовую загородную недвижимость и земельные участки, 2020-2021, весна 2022, %



Источник: ЦИАН.Аналитика

Такое изменение спроса связано с тем, что стоимость готовых домов несколько раз выше стоимости участков, и эта разница в последние годы лишь увеличивается. Если в **начале 2020** года готовое загородное жильё стоило в среднем **5,37 млн рублей**, то к **весне текущего года** цена выросла до **8 млн рублей** (на **49%**). В то время как стоимость земельного участка повысилась лишь на **28%** - с 1,02 млн рублей до **1,31 млн рублей**.

Рис. 5. Динамика стоимости на рынке ИЖС, 2020-2022, млн рублей

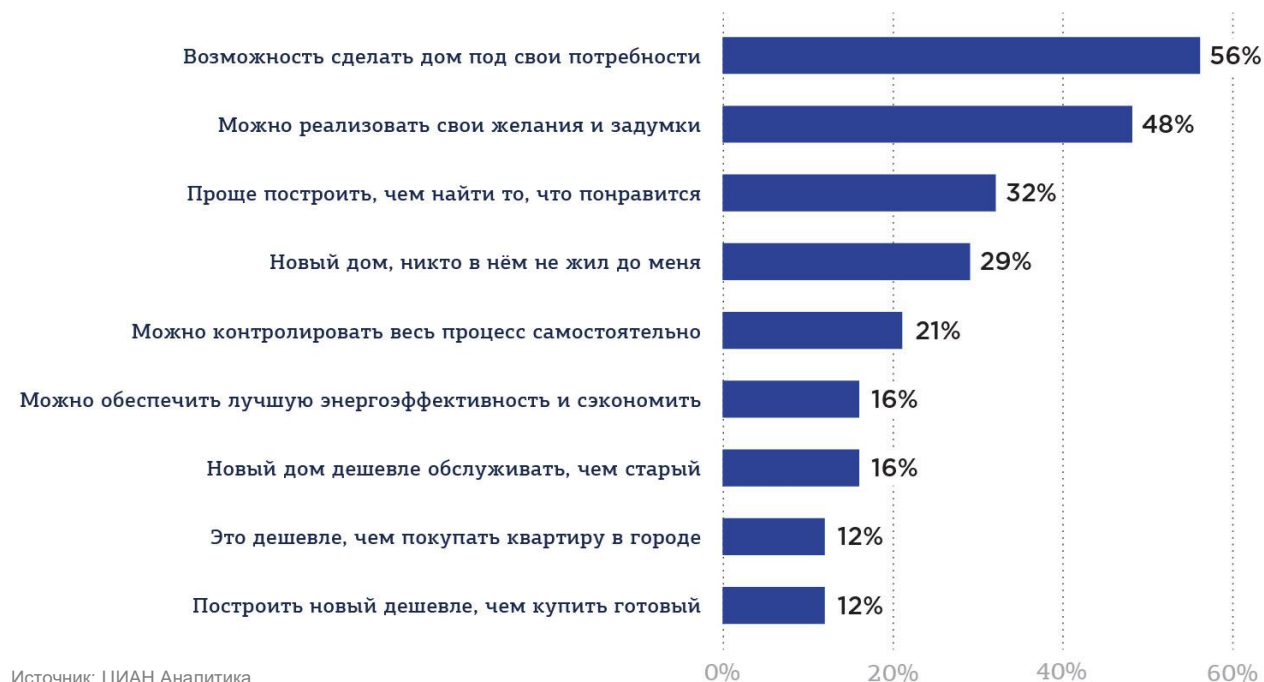


Источник: ЦИАН.Аналитика

Можно выделить три основные причины смещения спроса:

- 1** снижение денежных затрат за счет возможности распределить затраты на несколько лет постройки дома;
- 2** при высокой инфляции земельный участок может стать высокодоходным способом инвестирования;
- 3** в 2020-2021 годах наблюдался рекордный спрос на готовые дома, в связи с чем на рынке произошло снижение объема предложения. Тем самым потенциальным покупателям стало труднее найти загородное жилье, удовлетворяющее все их запросы.

Рис. 6. Причины самостоятельного строительства дома



Основными причинами, по которым потенциальные покупатели предпочитают самостоятельно возводить жилье на пустом участке, является возможность сделать дом под свои потребности и желания, а также сэкономить — готовые дома или городская квартира, как и ремонт старого дома обойдется дороже, чем постройка с нуля.

Согласно опросам, **50%** россиян не готовы тратить на дом более **3 млн рублей**, то есть закладываемый ими бюджет сопоставим с аналогичными показателями за апрель 2021 года. Еще **25%** не собираются тратить на строительство загородного жилья больше 5 млн рублей. С учетом того, что весной этого года средняя цена на готовый дом поднялась до 8 млн рублей, если есть возможность самостоятельно (исходя из своих предпочтений и нужд) построить удовлетворяющий всем аспектам загородный дом за меньшую стоимость, то россияне в целях экономии будут прибегать к такому способу создания загородного жилья. Тенденция к экономии все больше проявляется в потребительских привычках вследствие кризиса сначала из-за пандемии коронавируса, а в текущем году вследствие санкций.

Исходя из соображений целесообразности, большинство россиян (**70%**) при выборе земельного участка предпочитают покупать участки на 6-12 соток, а участки на 20 соток и более популярностью не пользуются. На 6-12 сотках возможно строительство загородного дома, который может быть использован и для постоянного проживания.

Среди популярных материалов, из которых будет построен дом, на первых трех местах находятся постройки из газосиликатных блоков (**34%**), каркасные дома (предпочтение им отдают **32%**) и дома из цельного дерева.

Так как в связи с экономией спрос смещается к наиболее дешевым постройкам, то, по мнению экспертов, будет расти средняя стоимость на загородную недвижимость в целом. Поэтому в текущем и последующих годах заинтересованность в покупке земельных участков будет только увеличиваться. В **2022** году ожидается дальнейшее увеличение стоимости ИЖС на **5-7%**.

Рис. 7. Материалы, из которых строят загородные дома, %

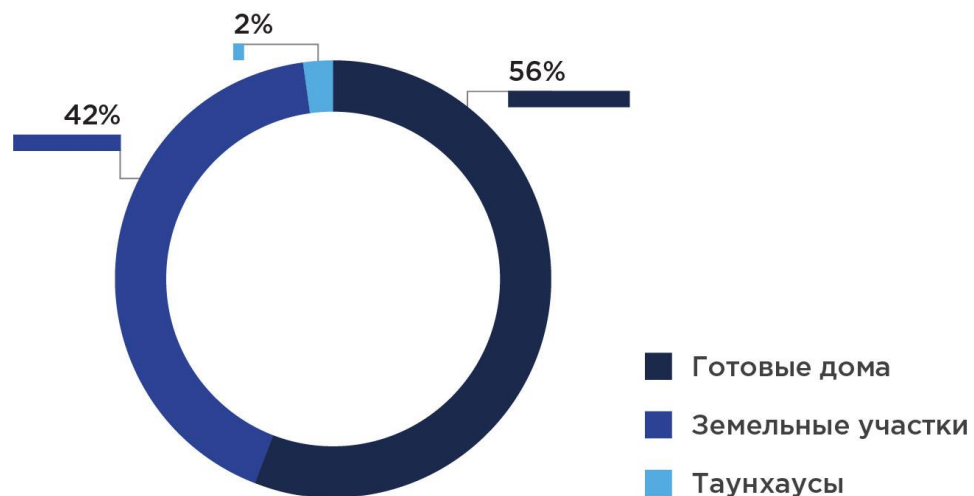


Источник: ЦИАН.Аналитика



Предложение на рынке загородной недвижимости

Рис. 8. Предложение на рынке загородного жилья, 2022, %



Источник: ЦИАН.Аналитика

Если говорить о предложении, которое существует на рынке загородного жилья, то к **2022** году **55,5%** предложения занимают готовые дома, более чем на 10% меньше составляет предложение покупки земельных участков (42,5%), а на таунхаусы, на которые невелик и спрос, - 2%.

При этом, по мнению некоторых экспертов, определенные преимущества приобретения загородного жилья у официального застройщика есть. За счет того, что здание будет находиться в поселке, который полностью или частично застраивается застройщиком, то в поселке должна быть создана необходимая инфраструктура, сделаны дороги, должно быть подключения к коммунальным сетям и т.д.



Ключевые игроки рынка загородного строительства



Загородные территории активно осваивались и до резкого повышения спроса на негородское жилье в последние годы. Многие крупные застройщики продолжают развивать рынок и сейчас.

Villagio Estate

Компания 18 лет занимается постройкой премиальной загородной недвижимости: за это время было создано **11 поселков** в Подмосковье. В 2022 году Villagio Estate приобрело 31,2 гектара земли для постройки двух новых кварталов своего известного поселка Millennium Park. В оборот будет введено 174 участка размером от 11 до 20 соток. Так, общая площадь Millennium Park, который находится на Новорижском шоссе и имеет на своей территории восемь спортивных и волейбольных площадок, пляж, зону для мини-гольфа, 7 детских комплексов, составляет 285 гектаров.

Своя земля

С 2008 года компания продает земельные участки в Подмосковье: было реализовано более **15 тысяч участков**, минимальный размер которых составлял 6 соток. К июню 2022 года в активе «Своей земли» находится свыше двух десятков поселков. С 2019 года компания начала реализовывать участки ИЖС. Также компания активно сотрудничает с банками (например, со Сбербанком), что позволяет предлагать потенциальным покупателям кредитные программы с выгодной ставкой.

Славенка

Девелоперская компания занимается и загородной, и городской недвижимостью. В основном, загородное строительство реализуется на Новорижском, Волоколамском, Пятницком и Ленинградском шоссе в Подмосковье. За годы своей деятельности «Славенка» продала более 3,5 тысяч участков в девяти поселках Подмосковья.

Красивая земля

Компания, существующая с 2004 года, считается одним из лидеров на рынке загородной недвижимости. В земельном банке находится более **32 тысяч гектаров земли** в Подмосковье: в районе Калужского, Симферопольского, Каширского, Минского, Новорязанского, Ленинградского и Ярославского шоссе. Компания имеет 20 завершенных поселков, в 19 из которых проданы все участки. Также продолжается застройка еще 17 дачных или коттеджных поселков.

ОПИН (Ingrad)

Компания была основана в 2002 году, и за последующие 15 лет ею было застроена территория общей площадью в **500 гектаров земли** в Москве и Подмосковье, в том числе под реализацию коттеджей и таунхаусов. В 2017 году ОПИН был приобретен городским застройщиком Ingrad, при этом бренд ОПИН сохранился и направление загородной недвижимости тоже.

GREENGA

Компания существует с 2003 года, с 2009 — главным направлением становится реализация дачных поселков в **Московской области**. За 2010-2011 было реализовано почти 500 дачных участков в 11 поселках, созданных компанией. Ежегодно GREENGA продает более 230 земельных участков без подряда.

ПулЭкспресс

С 2005 года компания занимается созданием коттеджных поселков в Северо-Западном регионе. На данный момент «ПулЭкспресс» имеет 20 поселков, в восьми из которых еще можно купить дом. Проекты компании занимают около 750 гектаров земли.

Richness Realty

Компания существует с 1996 года. Одним из направлений деятельности является возведение загородных коттеджей и особняков элитного класса в **Ленинградской области**. С 2017 было основано четыре коттеджных поселка. В 2022 году началась продажа участков и домов КП «Репиноф».

ГК Масштаб

Компания занимается исключительно реализацией участков и готовых загородных домов в **Ленинградской области**. Специализируется на каркасных домах и домах из клееного бруса площадью до 355 м² высотой в 1-2 этажа.

Стройсинтез

Компания почти 10 лет проектирует и возводит каменные, монолитные загородные дома сегмента бизнес-класса преимущественно в **Ленинградской области**. Компания реализует проекты домов в различных стилях: от классического до готики и хай-тека. Площадь построек варьируется от 46 м² до 3000 м².



Крупнейшие застройщики выходят на рынок загородного жилья



Спрос на загородное жилье увеличился – увеличилось и количество застройщиков, которые готовы перейти в новый для себя сегмент недвижимости. Среди них есть и крупные девелоперы, которые ранее занимались возведением многоквартирных домов.

Отечественная строительная компания **«ПИК»**, занимающаяся постройкой многоквартирных домов эконом-класса и являющаяся системообразующим предприятием, планирует создать свое первое поселение с частными домами рядом с деревней Кувекино у Москвы. Завершить строительство собираются к 2027 году, на данный момент оно еще не начато, проект находится в разработке. В планах создать комплекс площадью на 182 тысячи квадратных метров.

Также компания **«ПИК»** разрабатывает идею строительства двухэтажных модульных домов (до этого модульным способом собирались одноэтажные частные дома). Такой тип возведения зданий позволит ускорить процесс строительства, так как из заранее изготовленных модулей здание можно собрать за сутки.

В конце прошлого лета строительная компания **«Эталон»** купила долю в 35% у британской QB Technology, которая специализируется на строении из модульных блоков. И теперь **«Эталон»** так же, как и **«ПИК»**, будет развивать модульное домостроение.

Другая технология, которую будет использовать компания – CLT. Это деревянные панели, состоящие из множества склеенных между собой слоев пиломатериала. Такой стройматериал является достаточно прочным и огнеустойчивым.

Крупный отечественный девелопер **«Самолет»** также займется ИЖС. Вскоре может начаться строительство пяти проектов компании. Пока что все в Москве или московской области: на Киевском, Ярославском, Дмитровском и Новорижском шоссе, а также вблизи деревни Елизарово в Новой Москве. В Новой Москве в планах возвести индивидуальное жилье площадью в 100 тысяч квадратных метров, а также малоэтажные дома в 100 тысяч квадратных метров. Реализация этих проектов способствуют кластерному освоению индивидуального жилищного строительства.

«Группа ЛСР» уже построила первое загородное жилье из элементов, выпущенных с собственного завода, который располагается в Екатеринбурге. Также строительная компания создала проект одноэтажного дома с использованием бесшовной технологии, который будет применяться и в дальнейшем загородном строительстве.

Господдержка загородного строительства

Льготная ипотека

Россияне смогут оформить льготную ипотеку на строительство частных домов самостоятельно, то есть без привлечения к строительству застройщиков. По мнению Правительства РФ, данная мера способствует улучшению качества жилищных условий россиян.

В текущем году планируется оформить примерно 8 тысяч кредитов со льготной ставкой до 9% на общую сумму 50 млрд рублей. Лимит объема займа для Москвы и Санкт-Петербурга и областей этих двух городов составит 12 млн рублей, для всех остальных регионов – до 6 млн рублей. При оформлении ипотеки как залог можно будет оставить земельный участок и дом, который возводится на этом участке, после завершения его строительства. При этом обязательно, чтобы строительство частного дома было завершено в течение 12 месяцев после оформления ипотеки.

Согласно опросам ВЦИОМ и «ДОМ.РФ» почти треть россиян (31%) не готова обращаться к услугам застройщиков – это около 50 тысяч семей. Поэтому мера по введению льготной ипотеки на самостоятельное строительство загородного жилья способствует увеличению ввода загородных построек – до 1 млн квадратных метров, согласно ожиданиям «ДОМ.РФ» о результатах льготной ипотеки.

Важно отметить, что ставки по дальневосточной, сельской и семейной ипотечным программам не изменились.

Эскроу-счета

30 декабря 2021 года Президентом РФ был подписан закон об использовании эскроу-счетов на загородном рынке. До этого данные правила не распространялись на строительство ИЖС, находящихся в поселках. Застройщик не сможет получить деньги, пока не будет закончено строительство всего поселка. И если по каким-либо причинам это строительство прекратилось, то деньги возвращаются покупателям.

По мнению экспертов, использование эскроу-счетов позволит повысить прозрачность рынка и тем самым положительно скажется на спросе на загородную недвижимость. При этом отмечается, что у такого решения есть и свои недостатки: может упасть предложение на загородном рынке. Как отметили в Минстрое, у застройщиков остается возможность и не использовать эскроу-счета.

Закон также контролирует использование общего имущества и регулирует его передачу в государственную, муниципальную или общую долевую собственность жителей застраиваемого поселка. Такая мера предпринимается для того, чтобы застройщик не мог передать территорию поселка управляющей организации, которая может завышать тарифы на содержание спортивных или детских площадок, уборку территории поселка и т.д.

«Дачная амнистия»

В конце 2020 года Государственная Дума продлила закон о «дачной амнистии» еще на 5 лет – до марта 2026 года. Россияне смогут в упрощенном порядке оформить права на жилье, которое было построено на участках для ведения садоводства.

Впервые подобный закон начал действовать в сентябре 2006 года. За 14 лет по упрощенному порядку были оформлены права на 14 млн жилых домов, земельных участков. Упрощенная форма позволяет не использовать уведомительный порядок постройки недвижимости. Для оформления недвижимости необходимо оплатить пошлину размером в 350 рублей.

Сервис «Цифровое строительство индивидуального жилого дома»

В мае 2022 года утвердили дорожную карту по развитию сервиса. В функционале сервиса – возможность приобрести земельный участок, заказать работу по сбору данных о местности для проектирования и само проектирование, поставить построенный объект на кадастровый учет и получить права на собственность.

С октября прошлого года по сегодняшний момент 23 тысячи человек использовали услуги сервиса. Также, по данным «ДОМ.РФ», который и занимается реализацией сервиса, на ресурсе уже размещено около 220 проектов.

Согласно дорожной карте, до начала 2024 года ресурс должен пройти интеграцию с Госуслугами, запущены услуги ипотечного кредитования через сервис и создание каталога поставщиков строительных материалов и кадастровых инженеров.

Антикризисные меры

Весной 2022 года был упрощен процесс вывода стройматериалов на отечественный рынок: был уменьшен срок подтверждения пригодности материалов до десяти рабочих дней (до этого срок составлял 90 дней).

Также ряд антикризисных мер в сфере строительства был направлен на уменьшение продолжительности инвестиционного цикла. Упростили порядок утверждения изменений и согласования, связанных с планировкой территории, получении разрешения на начало строительства и на дальнейшее использование построенного объекта.

Тренд на загородное жилье, предположительно, будет развиваться и в 2022-2023 годах. В первую очередь, по причине экономии, так как покупка квартиры может обойтись дороже, чем приобретение готового частного дома или участка с дальнейшим возведением жилья. Также сохранится тренд на компактное жилье, и, в связи с этим, больше застройщиков займутся реализацией меньших по площади домов, в том числе одноэтажных.

Главной проблемой и трудностью остается неразвитая инфраструктура в пригородных территориях. Только при условии, что застройщик занимается развитием инфраструктуры в созданном поселке и обеспечивает уровень жизни, соотносимый с городским, возможно динамичное развитие рынка загородной недвижимости.

Свяжитесь с нами

По вопросам проведения аналитических исследований



АЛЕКСАНДРА ШНИПОВА

Заместитель руководителя практики
Управленческого консалтинга

☎ +7 (495) 740-16-01

✉ contact@delprof.ru

🌐 www.delprof.ru

По вопросам подготовки экспертных комментариев и статей



АЛЕКСАНДРА ПАШКЕВИЧ

Ведущий маркетолог
Департамента маркетинга и PR

☎ +7 (495) 740-16-01 (доб. 1048)

✉ pashkevich@delprof.ru

🌐 www.delprof.ru

Представленные в документе мнения учитывают ситуацию на дату публикации материала и могут быть неактуальными на момент прочтения. Документ носит исключительно ознакомительный характер и не может служить основанием для вынесения профессионального суждения. Группа «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» не несет ответственности за действия, совершенные на основе изложенной в документе информации. По всем конкретным вопросам следует обращаться к специалисту по соответствующему направлению.

© 2022 АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ». Все права защищены.



☎ +7 (495) 740-16-01

🌐 delprof.ru

✉ info@delprof.ru