

Подводим итоги лета – ситуация на рынке загородной недвижимости

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 19.09.2022

г. Москва

Дата мероприятия / события: 19.09.2022

Активность покупателей в среднем ценовом сегменте загородной недвижимости Подмосковья этим летом была достаточно высокой. Тем не менее, показатели оказались ниже аналогичного периода в 2021 году на 20%, рассказывают эксперты MOZAIK development. Изменилась и структура предложения: готовые дома практически ушли с первичного рынка, их сегмент теперь представлен участками с подрядом.

Спрос

Прежде всего, традиционный высокий сезон в загородном сегменте начался на месяц-полтора позднее обычного. Вместо привычного апреля-мая, рынок оживился лишь к началу лета. «Весной все игроки рынка «взяли паузу», чтобы разобраться в новой реальности. Девелоперы оценивали риски и перестраивали продукт, покупатели взвешивали свои финансовые возможности и пытались понять, что будет происходить с ценами», – говорит Алла Ковалёва, коммерческий директор MOZAIK development. Помимо новых общеэкономических обстоятельств, свою роль сыграл и ажиотаж прошлого года».

Положительное влияние на восстановление спроса в июле и августе оказали улучшенные условия ипотечного кредитования. Однако, это произошло во второй половине лета. В итоге уровень спроса за три тёплых месяца 2022 года не достиг показателей прошлого года. Отклонение составило порядка 20%.

Предложение

Несмотря на то, что в 2022 году объём предложений на первичном рынке увеличился на 10-11%, новые проекты выводились на рынок в недостаточном количестве и не могли удовлетворить спрос.

«Причины понятны. Девелоперы стремились нивелировать негативные изменения рынка, снизить риски, заложить их в стоимость проекта. При таком подходе цена готового лота становилась неоправданно высокой, следовательно, срок возврата вложенных инвестиций потенциально увеличивался. Многие застройщики взяли паузу для более детального анализа и принятия решения», – поясняет Алла Ковалёва.

При этом проекты с готовыми домами для круглогодичного проживания, выведенные в продажу в предыдущие годы, практически полностью были выкуплены в 2020-2021 годах.

Таким образом, на рынке произошло кардинальное изменение структуры предложения. Готовые качественные дома оказались в дефиците, девелоперы стали все чаще предлагать участки с подрядом, частично перетянув целевую аудиторию готовых коттеджей.

Вместе с тем, покупатели все активнее стали приобретать участки без подряда с перспективой дальнейшего заказа строительства у застройщика. Интерес к такому формату связан с более низким порогом вхождения в проект, а также возможностью поэтапных инвестиций.

Цены

После хаотичного разнонаправленного движения цен весной, когда в каждом загородном поселке стоимость лота зависела исключительно от выбранной девелопером стратегии, летом ситуация стабилизировалась, но цена квадратного метра в августе 2022 превысила аналогичный период годом ранее на 20%. Причинами такого повышения стало сокращение ликвидного предложения, общая неопределённость и желание сохранить

накопления, повышение спроса благодаря возможности дистанционной работы и из-за роста цен на туризм и отдых.

Умерить рост цен позволили два обстоятельства. Во-первых, появление новых проектов на первичном рынке – застройщики стремились максимально снизить конечную стоимость лотов для более успешной реализации. Во-вторых, июнь-август ознаменовались выравниванием цен на строительные материалы. Часть позиций показали рост, а другая – снижение, что в целом привело к некоторому равновесию стоимости возведения объектов. Например, цена основных материалов (древесины, газобетона, кирпича, фанера и металла) снизилась на 30%. Стоимость металлочерепицы, оконных систем и фурнитуры не изменилась. Стабилизации способствовало и то, что некоторые позиции перестали уходить на экспорт, а стали реализовываться внутри страны. В тоже время материалы, необходимые в первую очередь для премиум-сегмента, выросли – это дорогие отделочные материалы и сложное оборудование. Такова же ситуация с электрикой и комплектующими. Эксперты отметили и рост цен на работы. Тем не менее, в сумме факторов, себестоимость строительства стала более-менее прогнозируема и сопоставима с прошлогодними показателями.

Прогноз

Несмотря на завершение сезона и вопреки тому, что уровень спроса нынешнего года оказалось ниже прошлого, эксперты ожидают умеренный рост в сегменте наиболее ликвидных лотов на уровне 7-10% до конца 2022. Что не стоит ожидать в целом по рынку.

Осенью и зимой возможно небольшое снижение покупательской активности без сильных падений – сезонные колебания в последнее время всё больше нивелируются благодаря востребованности загородного дома в качестве постоянного места жительства круглый год, а не только в тёплый сезон.

Постоянная ссылка на материал: <http://www.smi2go.ru/publications/146676/>