

VK Cloud cloud.vk.com РЕКЛАМА

Ускорь загрузку сайта вместе с CDN

CDN сервер за 60 копеек/Гб — Pay-as-you-go

5,0 ★ Рейтинг организации

Узнать больше

Дорогой дом. Почему в Барнауле галопирующими темпами дорожает малоэтажка

Юлия Абрамкина
Недвижимость, 7:34, 10.10.2023



Недвижимость. Малоэтажка
Фото: unsplash.com

На рынке малоэтажки растут цены. Тренд касается и участков под строительство, и готовых домов. А на горизонте замаячило еще и проектное финансирование

Малоэтажка в Барнауле и пригороде дорожает галопирующими темпами. За три года средняя стоимость на самый ходовой товар – земельные участки под коттеджи – выросла в 2,2 раза до 1,2 млн, зафиксировал сервис "Авито". Этот сегмент подчинен трендам рынка недвижимости в целом, однако имеет свои особенности. Они и приводят к таким ошеломительным результатам. Разбираемся в текущей обстановке и смотрим в будущее.

Инвесторы повсюду

В сентябре на рынке недвижимости Барнаула и Алтайского края зафиксирован резкий всплеск покупательской активности. Он спровоцирован сезонностью, а еще состоявшимися и грядущими ужесточениями условий ипотечного кредитования. А также инфляцией.

"Люди сохраняют деньги в недвижимости, потому что растут цены на все. Плюс мы не видим стабилизации курса валют. Даже если покупательский спрос просядет, не факт, что это остановит цены. И пока основные факторы не уравновесятся – ставка ЦБ, доллар и т.д. – это будет толкать рынок вверх", – говорит Константин Никитеев, руководитель агентства недвижимости "Ключ-Риэлт".

Перегрев рынка отражается на спросе на землю в коттеджных поселках краевой столицы и ее пригорода. По данным сервиса "Авито Недвижимость", за три года средняя стоимость земельного участка выросла с 550 тыс. рублей до 1,2 млн рублей (в 2,2 раза).

"Спрос на участки под ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) вырос на 62,7%, – отмечает Сергей Хахулин, руководитель направления вторичной и загородной недвижимости "Авито Недвижимости". – Тренд характерен для Алтайского края в целом. Так, за год спрос на участки под ИЖС вырос на 48%, а цена



22 сентября, 7:34
Метут все. В Барнауле фиксируют суперсезон на рынке жилья

Три фактора раскачали рынок недвижимости Барнаула так, что риэлторы сбились с ног. И конечно же, высокий спрос потащил за собой и без того высокие цены на

за три года на 25%*.

квартиры. Рассказываем, что происходит

Эксперты отмечают, что одна из причин такого интереса к участкам в том, что они доступнее по цене, чем квартиры. То есть привлекательны для инвесторов с небольшими суммами. В Барнауле составить им конкуренцию могут разве что гаражи с ценой позиции до 1–1,2 млн рублей.

Тренд стал настолько ярким, что заставляет девелоперов коттеджных поселков менять стратегию продаж.

"В новом проекте мы продаем землю только застройщикам оптом – они будут возводить поселок быстро. Мы отказались от розничной продажи единичными участками, потому что среди их покупателей масса "инвесторов" с 1–1,5 млн рублей. Этих денег недостаточно даже на однокомнатную квартиру в новостройке, – говорит Михаил Кочетов, директор девелоперской компании "Фирсова слобода". – Поэтому они покупают участки для перепродажи через два-три года. Земля все это время простаивает".



Недвижимость. Земельный участок
Фото: unplash.com

Такую инвестстратегию видно невооруженным глазом, когда въезжаешь в новые поселки. У девелопера распроданы все участки, но строительство ведется далеко не на всех.

"Когда люди все-таки заселяются в дома, свободные участки дорожают, – продолжает Андрей Берг, сооснователь СК "Два этажа". – Если сотку начинали продавать за 100–150 тыс. рублей, через два года она стоит под 400 тыс. рублей".

Дефицит предложения – всему голова

Главный же паровоз роста цен на землю и дома в последнее время – дефицит предложения. "Авито Недвижимость" фиксирует: объем предложения всех категорий земельных участков за последний год уменьшился на 15,8%. При этом количество предложений участков под ИЖС сократилось на 19,4%.

"Многие хотят жить, допустим, в Спутнике. Но там по большому счету нет свободной земли – остались единичные участки, – говорит Валентин Бондаренко, сооснователь строительной компании "Два этажа". – Сотка там стоит от 450 тыс. рублей просто из-за того, что в Индустриальном районе нет альтернатив".

"Страна у нас большая, а земли под строительство нет, – продолжает директор строительной компании "Свои" Дмитрий Кокорев. – Территории с хорошей локацией и доступом к инженерным сетям под новый поселок рядом с Барнаулом имеют статус сельхозназначения. Сменить его на земли ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) практически нереально".

Валентин Бондаренко рассказал, что его компания нашла локацию под несколько десятков домов:

"Прежде чем покупать, обратились в администрацию поселения. Но там в переводе земли из сельхозназначения в ИЖС отказали. Дело в том, что этот процесс предваряет внесение изменений в генеральный план поселка и района. А



23 июня, 6:01

Высокие цены на новостройки заставляют барнаульцев скупать квартиры-студии

В минувшем месяце в краевой столице продолжил падать объем проданных квартир на первичном рынке. Вместе с тем снова подросли цены

это сложно и долго. В муниципалитете должно быть желание этим заниматься”.

Девелопер, который заложил поселок под Барнаулом на несколько сотен домов, на правах анонимности подтвердил: бюрократическая волокита способна отсрочить старт продаж земли на год и более.

Михаил Кочетов добавляет, что сдерживают рост количества предложений проблемы с подключением сетей:

”По соседству с одним из наших проектов строится поселок. Так его основатели задают мне вопрос: а как подключиться к воде? Почему они этот вопрос не задали себе раньше? Это не так просто, как кажется на первый взгляд. У ресурсоснабжающих организаций свои жесткие требования к технологии подключения поселков. В том числе есть лимиты: мы ведь до сих пор пользуемся магистральными сетями советского наследия. Также нужны инвестиции в строительство сетей”.



Ипотека. Недвижимость
фото: Unsplash.com

В копилку роста цен

Но не только из-за этого растет цена на земельные участки и дома. Сказывается доступность ипотечных программ, в том числе сельской ипотеки под 3% годовых. Да, лимиты на последнюю регулярно заканчиваются, но затем возобновляются. Кроме того, появилась возможность взять на семью уже не 3 млн рублей, а 6 млн.

”Банки стали охотнее кредитовать строительство домов. Есть, например, программы с госсубсидированием процентной ставки. Для покупателя ипотека обходится в 5,8–4,3% годовых, – говорит Диана Фомина, руководитель Центра недвижимости Resmart. – При этом кредит можно направить не только на стройку, но и на ремонт и даже ландшафтный дизайн. То есть действительно получить дом под ключ, избежав дорогих потребительских кредитов”.

Еще одна проблема, которая повышает цену дома на земле, – дефицит рабочих кадров. Дмитрий Кокорев говорит: строители из стран ближнего зарубежья покидают Барнаул. Из-за подорожавшего доллара им выгоднее трудиться в других местах. Оставшиеся диктуют свои условия, а местные же специалисты просят за свою работу существенно большую оплату.

И, наконец, сказывается рост цен на строительные материалы. Валентин Гусев, директор барнаульского офиса строительной компании ”Малые этажи”, говорит, что за строительный сезон 2023 года себестоимость, например, деревянного дома выросла на 5–10%.

Перспективы рынка

Эксперты подтвердили: на рынке строительства частных домов также появляются ”обманутые дольщики”. Люди, которые заплатили строительной компании за работу, а дома не увидели.

Явление не носит массового характера в регионах, в том числе Алтайском крае. Однако государство уже имеет механизм, как обезопасить граждан. Он не нов.



18 августа, 7:18

Что будет с рынком недвижимости Барнаула после резкого роста ключевой ставки

Согласно прогнозам экспертов, спрос на рынке вторичной недвижимости рискует упасть на 30% из-за удорожания ипотечных кредитов после решения Центробанка



Речь идет о проектном финансировании, уже запущенном для многоэтажного жилья. Оно предполагает строительство здания за счет банковских средств и сохранение денег дольщиков на эскроу-счетах. Снять с них средства можно только после ввода дома в эксплуатацию.

"Сейчас у строителей есть возможность воспользоваться такими банковскими кредитами, – говорит Диана Фомина. – Но не исключено, что государство обяжет пользоваться проектным финансированием. Тогда у компаний будет два пути: строить за свой счет – и это уберет с рынка "малышей" без значительного финансового запаса. Или включить в цену квадратного метра стоимость кредита. В любом случае все это приведет к росту цен на дома. Как это получилось с квартирами в многоэтажках".

"Вообще на рынке надувается пузырь из-за этих мини-инвестпроектов. Ну нет у нас потребности в таком количестве загородного жилья, как кажется, когда смотришь на спрос на землю, – резюмирует Михаил Кочетов. – Да, люди бы с удовольствием переехали в свой дом, но финансы не позволяют. Потому я ратую за то, чтобы от рынка земельных участков мы переходили к рынку готовых домов. Многие даже близко не представляют стоимость и технологию строительства собственного жилья".



30 августа, 7:18

Не паниковать: эксперты объяснили, что делать с деньгами в нестабильной ситуации

Финансисты рассказали, имеет ли смысл класть деньги на депозиты, вкладывать в валюту, недвижимость и ценные бумаги. И если делать это, то как



08 сентября, 7:34

Страшно дорого: почему в Барнауле взлетели цены на долгосрочную аренду жилья

Эксперты считают, что цены на долгосрочную аренду квартир подогрели студенты и ощутимо возросшие ставки по ипотеке на вторичном рынке недвижимости

[#агентство недвижимости](#) [#дома](#) [#недвижимость Барнаула](#) ...

Читать tolknews.ru в [Новости](#) [Дзен](#)

Новости партнеров