

Средний класс выбирает коттеджи поменьше

01.07.2008 | <http://agent.ua/review/?shownews=16194>

В 2008 г значительного роста цен на коттеджи в Киевской области не предвидится — будет продолжаться сегментизация классов этого вида загородной недвижимости. Площади домов будут уменьшаться, а площади самих городков — увеличиваться. В апреле-мае игроки рынка прогнозируют всплеск продаж на коттеджи, однако называют его сезонным. Согласно исследованиям аналитиков консалтинговой компании SV Development, в минувшем году коттеджных городков (КГ) в Киевской области, находящихся на разных стадиях реализации, стало больше. Фактически за год произошел 15-20%-ный рост количества объектов. «Если на начало 2007 г было известно около 70 коттеджных поселков, то на сегодняшний день их уже более 100»,— сообщил Владимир Степенко, директор по маркетингу SV Development. По его словам, на сегодняшний день построено 30 коттеджных городков (более 1,5 тыс. домовладений), на этапе строительства находится 47 городков (более 7 тыс. домовладений), а в процессе проектирования — более 25 городков (свыше 12 тыс. домовладений). На стадии разработки концептуальных решений — до 20 городков. Однако, по прогнозам господина Степенко, многие из разрабатываемых проектов так и не будут воплощены в жизнь.

В компании «Украинская торговая гильдия» (УТГ) утверждают, что объем предложения в рамках проектов коттеджных городков вырос на 18% по сравнению с 2006 г и составил 9,3 тыс. единиц жилья, или около 3100 га земли. «В 2007 г на коттеджном рынке появилось около 40 новых проектов. Всего же на территории Киевской области сегодня насчитывается около 120 коттеджных городков и их проектов, что на 44,5% больше, чем в 2006 г,— объяснил Виталий Бойко, директор компании «Украинская торговая гильдия».

Сегментация

Рыночная ситуация, когда загородная недвижимость рассматривалась исключительно как предмет роскоши, исчерпала себя к концу 2005 г. К концу 2007 г рынок диверсифицировался как по показателям спроса, так и по характеристикам предложения. «Уже сейчас имеются в наличии девелоперские проекты классов бизнес и эконом+. Большинство проектов, находящихся в разработке, также позиционируются как бизнес-класс. Ряд проектов в разработке с большим количеством домовладений девелоперы позиционируют как эконом-класс»,— добавляет аналитик корпорации «Золотые Ворота» Александр Зацерковский.

Количество домов премиум-класса в коттеджных городках несколько превышает 41%. Но если учесть строящиеся городки и поселки на стадии проекта, тогда доля рынка домов бизнес-класса будет значительно больше и составляет 81% (см. график «Распределение коттеджных городков в Киевской области по классам»).

Ольга Маслова, директор по маркетингу девелоперской компании DeVision, считает, что в классе элитной недвижимости наблюдается несоответствие предложения и спроса, тогда как в классах эконом и бизнес — наоборот, наблюдается катастрофическая нехватка качественного предложения.

Предложенных домовладений явно недостаточно для удовлетворения потребительского спроса на недорогие объекты недвижимости. Аналитики компании DeVision учитывают в анализе рынка и дома сегмента эконом. По их мнению, доля коттеджей бизнес-класса составляет всего 25%, а 68% — это дома эконом-класса (см. график «Структура спроса по классам коттеджей»). Ориентация рыночного предложения на средний класс присутствует, объясняет Александр Зацерковский: «Девелоперы, конечно, заинтересованы в массовом спросе. Только фактически отсутствует значительный по количеству покупателей пресловутый средний класс».

Уменьшающийся размер

«Анализ итогов продаж проектов 2006-2007 гг. свидетельствует о том, что на данный момент наибольшим спросом пользуются коттеджи до 250 кв. м с площадью участка 0,15-0,2 га (эконом-класс)»,— сообщила Ольга Маслова. Фактически, если в действующих коттеджах метраж в среднем составляет 526 кв. м., то в объектах, которые вводятся в эксплуатацию в 2008 г., этот показатель составит 313,6 кв. м, незначительно вырастет средняя площадь в загородных поселках, которые появятся в 2009 г., а потом будет снижаться. В объектах, которые будут введены в эксплуатацию в 2011 г. и позже, средняя площадь дома будет составлять 280 кв. м.

Средняя площадь пригородных домов бизнес-класса будет уменьшаться, а площадь участка под коттеджный поселок — расти. «Если средний размер участка под существующими коттеджными городками сейчас составляет около 15,7 га, то средний участок, отведенный под запроектированные и реализующиеся в настоящее время городки, составляет 55 га. Причем доля наиболее крупных участков (свыше 100 га) увеличивается»,— утверждает Виталий Бойко, директор УТГ. Его поддерживает Владимир Степенко, директор по маркетингу компании SV Development: «Значимой тенденцией года является масштабизация проектов и появление на рынке достаточно грамотных, концептуально проработанных проектов с развитой инфраструктурой. Происходит расширение географических границ рынка — появляются проекты далее 50 км от черты столицы».

Увеличивается и плотность застройки, хотя эксперты связывают это с дороговизной земли в Киевской области и желанием девелоперов построить и продать больше. «На смену маленьким закрытым коттеджным городкам с минимальной закрытой инфраструктурой приходят крупные городки с развитой инфраструктурой»,— утверждает Виталий Бойко. Хотя доля рынка больших домов класса элит будет стабильной в связи с постоянной составляющей спроса.

Ценовой прогноз

Загородная недвижимость все больше воспринимается как альтернатива городскому жилью. Поэтому ценовая политика зависит от тенденций стоимости жилой недвижимости Киева и покупательских ожиданий населения. Согласно ежегодному исследованию компании УТГ, в настоящее время средняя цена на загородную недвижимость киевского региона, продаваемую в рамках коттеджных городков, варьируется в пределах от \$1 тыс. до \$5 тыс. за 1 кв. м (в некоторых случаях — \$10 тыс. и более за 1 кв. м). Средний же показатель сейчас составляет около \$2100 за 1 кв. м (цена включает в себя стоимость земли). «За 2007 г. цена выросла на 25% (в 2006 г. рост составил около 30%). Во многом высокие темпы роста были обусловлены высокими темпами роста цены на землю. Наиболее интенсивно дорожали дома высокой категории (36,5%), наименее интенсивно — бизнес-сегмент (22,6%)»,— рассказывает Виталий Бойко.

Для резкого скачка цен на коттеджи предпосылок нет, утверждают все игроки рынка. Процесс роста стоимости будет поступательным. Хотя есть существенный запас роста цены на землю под коттеджи за городом. «Цены на загородное жилье и в дальнейшем будут расти, однако не так резко (как в предыдущие несколько лет) — до 25% в год в 2008-2009 гг., с постепенным уменьшением до 15-20% — в 2010-2011 гг.»,— считает Владимир Степенко.

С ним согласен и Виталий Бойко: «Темпы продажи домов в коттеджных городках свидетельствуют о том, что на данном этапе рынок находится в некоторой стагнации. Несмотря на большой выбор проектов, ощущается нехватка качественного предложения, которое бы совместило в себе все требования потенциальных покупателей в определенном классе коттеджной недвижимости».

Тем не менее Александр Зацерковский оснований для стагнации не видит: «Несмотря на заявления о стагнации рынка, цены на загородную недвижимость, как на первичном, так и на вторичном рынках, демонстрируют стабильный и поступательный рост». По его мнению, на рынке имеются девелоперские проекты, продажи которых более чем значительны в денежном и натуральном выражениях.

«В сегментах де-люкс, премиум будет продолжаться рост, значительно опережающий инфляцию. Рост стоимости домов бизнес-класса будет сравним с темпами роста инфляции. А в сегментах эконом+, эконом начнется формирование адекватной ценовой политики»,— добавляет господин Зацерковский.

Другие игроки рынка так же предполагают, что в среднем стоимость 1 кв. м домовладения вырастет на 15-20% до конца 2008 г. Однако Ольга Маслова прогнозирует большую динамику цен — 30-40%. По ее мнению, несмотря на расширение целевой аудитории покупателей коттеджей, этот сегмент жилой недвижимости по-прежнему сохраняет за собой статус недвижимости не

для всех. «Средний ценовой диапазон достаточно широкий: от \$900 до \$5 тыс. за 1 кв. м на стадии реализации проекта и до \$7 тыс. — в готовых городках»,— добавляет госпожа Маслова.

Экономические известия