

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Загородная недвижимость — это один из самых разнообразных и активно развивающихся сегментов рынка недвижимости. Рассматривая вопрос о загородной недвижимости, нельзя не отметить ее стоимость, которую определяют четыре основные составляющие: местоположение; цена земельного участка; цена самого объекта недвижимости; степень благоустройства и комфортность прилегающей территории.

Развитие рынка загородной недвижимости вызвано такими объективными факторами, как перенаселенность городов, плохая экология, отсутствие комфорта проживания и стремление горожан иметь свой отдельный загородный дом с участком на природе. Для многих покупка или строительство собственного загородного дома символизирует следующий этап роста личного благосостояния. Для некоторых переезд за город — это вынужденная мера ввиду невозможности приобрести квартиру в городе при сложившейся стоимости жилья. Загородная недвижимость дает возможность жить в экологически чистых районах, вдали от шума и суеты, имея обширную придомовую территорию [1].

Необходимо отметить, что проживание в объектах загородной недвижимости в основном проходит в комфортных и современных условиях, ведь сегодня практически все коттеджные поселки и дачные товарищества имеют развитую инфраструктуру, налаженное водо- и газоснабжение. При проживании вне города человек, безусловно, обретает большую независимость от внешних условий. Гораздо в меньшей степени здесь нужно учитывать интересы соседей, коммунальные службы также служат в поселках не столь сильным раздражающим фактором.

В последнее время многие продавцы стремятся реализовать объект недвижимости не по рыночной цене, а по такой, чтобы компенсировать все сложенные в этот объект затраты. Такие предложения покупатели зачастую даже не смотрят. Дисконт между рыночной стоимостью и ценой, которую поставил продавец, в идеале должен не превышать 5–10 %. При этом рыночная стоимость должна определяться не на основании уровня цен предложений от других продавцов, а на основании цен реально совершенных сделок купли-продажи [2].

В отличие от городского рынка жилья загородному рынку свойственна ярко выраженная сезонность — бурный рост покупательской активности происходит весной и в начале лета, а с наступлением осени количество сделок идет на спад. В 2022 г. значительно возросло количество предложений на рынке загородной недвижимости. При этом цены на объекты недвижимости значительно снизились. Это связано с кризисными явлениями в экономике, которые наблюдаются во всем мире.

Следует отметить, что рынок загородной недвижимости продолжает развиваться. Новые технологии, расширение кругозора существенно влияют на развитие и строительство на рынке загородной недвижимости. На смену роскоши приходит рациональность, вместо старых технологий применяются новые инженерные разработки, огромные дворцы уступают место комфортным современным домам.

Источники

1. Рынок загородной недвижимости [Электронный ресурс] // Экон. газ. — Режим доступа: https://neg.by/novosti/otkrytj/na-rynke-zagorodnoy-nedvizhimosti--sezonnnoe-snizhenie-aktivnosti-no-ne-tsen/?sphrase_id=53268. — Дата доступа: 16.10.2022.
2. Что такое загородная недвижимость [Электронный ресурс] // Мир познаний. — Режим доступа: <https://deepcloud.ru/articles/chto-takoe-zagorodnaya-nedvizhimost-opredeleni>. — Дата доступа: 16.10.2022.