

Обзор рынка загородной недвижимости г. Уфа, 2 квартал 2010г.

На сегодняшний день, рынок малоэтажного строительства города Уфа еще не сформировался, но стали намечаться тенденции его развития и становления - констатирует руководитель маркетинговых исследований и аналитики, компании Rain Group-недвижимость, Шакурова Алина.

Говоря о преимуществах и недостатках жилья в районах малоэтажной застройки, г. Уфа сейчас отстает от соседей по загородному строительству приблизительно на пять лет, нет ни одного коттеджного городка с четко прописанной концепцией (с развитой инфраструктурой – охраной, центральными коммуникациями, центральным водоснабжением, детскими садами и магазинами).

Большая часть поселений в пригороде Уфы имеет «стихийно-массовую» застройку к проектным же поселкам можно отнести:

- два централизованных существующих коттеджных поселка (Алексеевка и Баланово-Новоалександровка).

- пять строящихся в настоящее время - «Акбердино Виллэдж», «Дуслык», 29 квартал в поселке Нагаево, в поселках Зубово и Красный ключ.

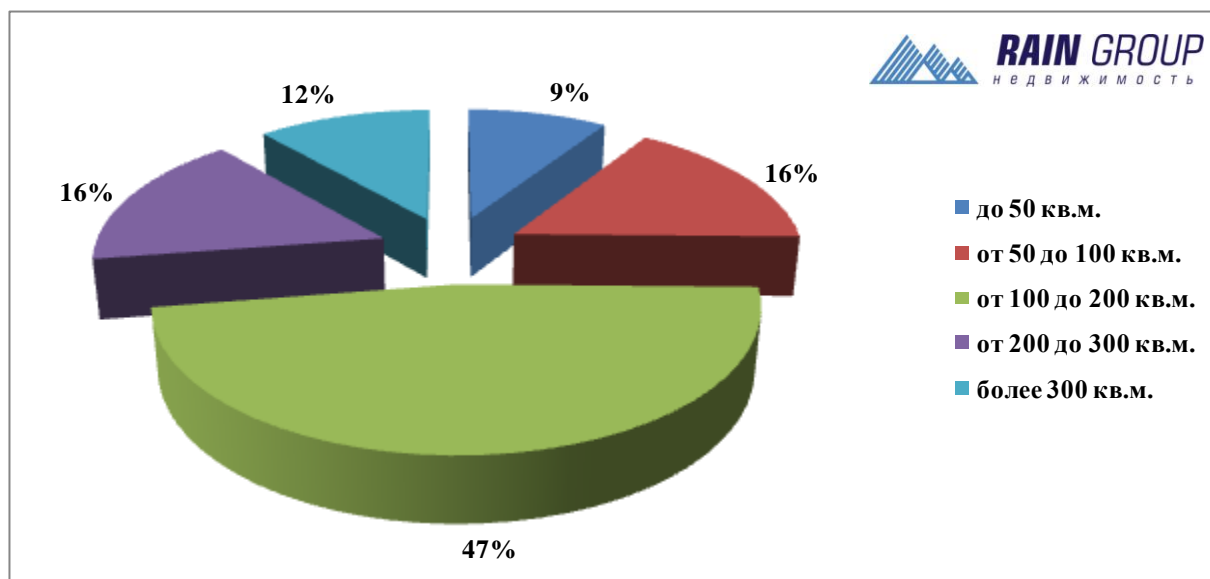
- 12 заявленных и планируемых (Алаторка, Еленинский, 2 проекта УГАИК (Демское направление и Нагаево), Иглино (ФЖС), а так же 4 участка под строительство ИЖД в Акбердино и военная база в Нижегородке).

Недостатками существующих проектов являются: во-первых, отсутствие единого архитектурного стиля. Дома, строящиеся по одной технологии, стоят в ряд, целая улица каркасно-панельного строения, а на параллельной улице могут выстраиваться кирпичные дома одного типа, одной площади и т.д. Во-вторых, не продумана и инфраструктура малоэтажной застройки, нет даже «базового комплекса бытовых услуг». Если же говорить о хаотичной застройке коттеджей вблизи существующих деревень, поселков, то там существует еще одна проблема – непригодные дороги, эксплуатирующиеся без ремонта большое количество лет. Коммуникации редко централизованные, чаще автономные.

Важно отметить, что застройщики, возводя коттеджные поселки, не строят собственные электрические подстанции, водозаборы. Что, скорее всего, и является сдерживающими факторами при выборе потенциальных покупателей варианта покупки жилья (в городе многоэтажном объекте или малоэтажном). Как известно, неотъемлемой частью загородной недвижимости является прилагаемый к ней земельный участок. Большое значение на характеристику дома оказывает площадь пригодная для жилья, другими словами, полезная площадь загородного дома.

Наиболее предпочтительными и перспективными направлениями развития загородной недвижимости являются Южное, Юго-Западное и Юго-Восточное направления от г. Уфа, наименее предпочтительным – северное направление. Наиболее популярная площадь в общем объеме предложения занимает от 100 до 200 кв.м. – 47%. Наименьшее количество предложения представлено по площади менее 50 кв.м. полезной жилой площади. На сегодняшний день, наибольший объем предложения приходится на Нагаевское направление, что составляет 43% объема. Наименьший объем предложения приходится на Демское 3%, и Черниковское направление – 1%. Большое значение на характеристику дома оказывает площадь пригодная для жилья, другими словами, полезная площадь загородного дома. Наиболее популярная площадь в общем объеме предложения занимает от 100 до 200 кв.м. – 47%. Наименьшее количество предложения представлено по площади менее 50 кв.м. полезной жилой площади.

Диаграмма 1. Структура предложения по жилой площади

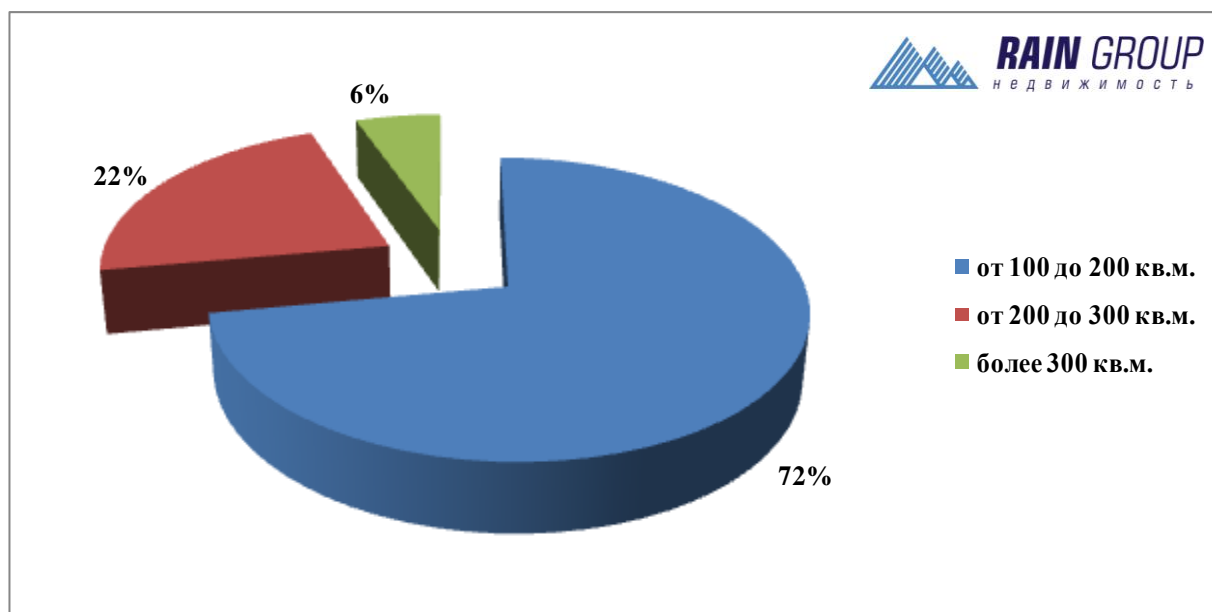


По мнению аналитиков компании Rain Group – недвижимость, средняя стоимость загородной недвижимости в целом по всем направлениям загородной недвижимости г.Уфа сегодня на уровне 26,28 тыс.руб. за кв.м.

Спрос на загородную недвижимость ранжируется по привлекательности расположений населенных пунктов, другими словами по имиджу. На рынке загородной недвижимости г. Уфа спрос подразделяется в соответствии с расположениями поселков в географическом направлении, что соответствует направлениям трасс федерального значения. Наибольший спрос приходится на загородную недвижимость в Затонском направлении – 50% от общего объема спроса. Иглинское направление занимает 17% объема спроса, а на Булгаковское и Нагаевское по 11%.

Наибольший интерес для покупателей представляют дома или коттеджи с площадью от 100 до 200 кв.м., которые занимают 72% общего спроса, а наименьший интерес на дома с площадью превышающей 300 кв.м. – 6%.

Диаграмма 2. Структура спроса по площади жилья



Таким образом, можно перечислить основные факторы, характеризующие настоящее положение рынка загородной недвижимости г. Уфа. Сегодня, на рынок загородной недвижимости стали обращать внимание инвесторы, появляются организации, занимающиеся комплексным строительством домов и коттеджей, централизованным возведением целых коттеджных поселков.

Если говорить в целом о сложившейся ситуации на рынке загородной недвижимости, то можно отметить, что на фоне других сегментов рынка недвижимости, на рынке загородной недвижимости ощущается небольшой рост, что вызвано сезонной активностью. Так же в последнее время актуальна тенденция аренды загородной недвижимости на летний период. Но сегодня, о средних ценах аренды говорить сложно в виду ограниченного предложения.