

15 апреля 2021 г.

Авито Недвижимость: в преддверии сезона спрос на покупку загородной недвижимости в России вырос на 24% за год

По итогам I квартала текущего года эксперты Авито Недвижимости зафиксировали рост интереса покупателей на рынке загородной недвижимости — спрос в сегменте увеличился на 24% в годовом выражении и на 14% по сравнению с предыдущим кварталом. Сохраняющийся ажиотаж приводит к сокращению ликвидных объектов и, как следствие, к возрастающим ценам на недвижимость за городом: за последний квартал они повысились на 6%, а относительно аналогичного периода прошлого года — на 9%. Средняя стоимость загородного жилья в первые три месяца 2021 года составила 1,8 млн рублей, покупка дачи, при этом, обходилась в среднем в 570 000 рублей. Аренда загородных объектов была менее востребованной у россиян, однако, несмотря на зимний сезон, интерес к ним остался примерно на уровне 2020 г. (-1%), а арендные ставки, в свою очередь, в I квартале выросли в 1,4 раза за тот же период.*

В I квартале текущего года показатели спроса на приобретение загородной недвижимости превысили прошлогодние отметки практически на четверть — +24%. По итогам квартала (I квартал 2021 г. к IV кварталу 2020 г.) также наблюдался рост потребительского интереса на 14%, что, помимо тренда на деурбанизацию, во многом обусловленного пандемией, связано также с предстоящим наступлением летнего сезона.

Вследствие повышенного спроса покупателей на загородные объекты, выставленные на продажу, предложение в этом сегменте рынка сокращается. По сравнению с I кварталом 2020 г. в целом по стране оно опустилось на 16% и на 4% — относительно IV квартала того же года. Эти процессы не могли не привести к закономерному повышению цен на рынке. За последний квартал они выросли на 6%, а за прошедший год — на 9%. Средняя стоимость загородных объектов по стране, таким образом, составила 1,8 млн рублей в минувшем квартале. При этом самый доступный вариант загородного жилья — дача, обходился россиянам в среднем в 570 000 рублей, что на 10% выше, чем в прошлом году. Средняя цена загородного дома, подходящего как для летнего отдыха, так и для постоянного проживания, составляла 1,9 млн рублей (подорожание на 6% к I кварталу прошлого года), а коттеджа, который считается более дорогим видом загородной недвижимости — 6,8 млн рублей (+21% к тому же периоду). Таунхаусы, представляющие собой некий компромисс между комфортом городской квартиры и жизнью в пригороде, можно было приобрести в среднем по России за 5,5 млн рублей, что превышает показатели прошлого года на 20%.

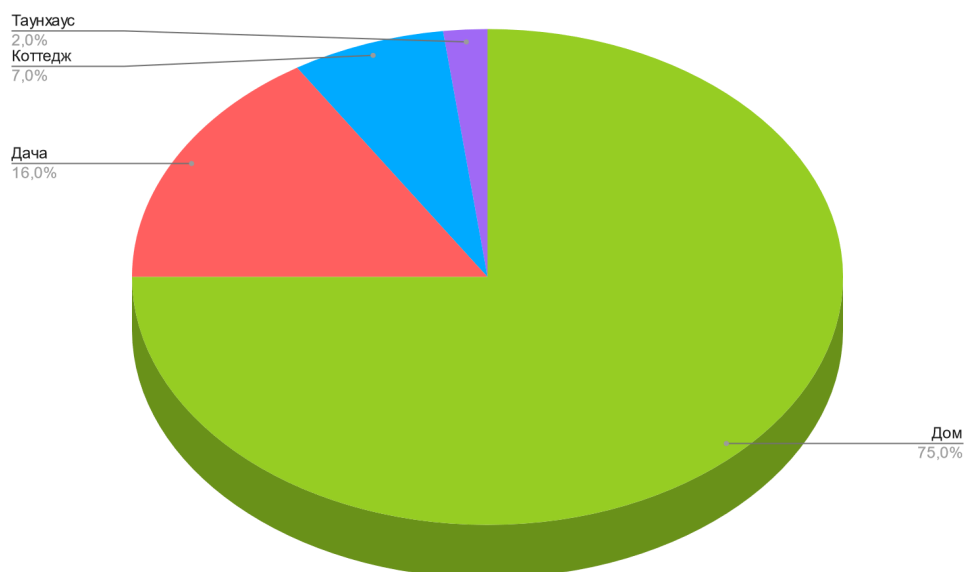
Динамика показателей интереса арендаторов к подобным жилым объектам была не столь заметной: -1% к прошлому году и -5% к предыдущему кварталу. Примечательно, что спрос россиян на аренду загородной недвижимости держался практически на прежнем уровне даже до наступления дачного сезона, сравнивая годовые и квартальные изменения. В то же время снижение предложения было в пределах 17% по прошествии года и квартала. В свою очередь, арендные ставки поднялись весьма значительно в рассматриваемые периоды: в 1,4 раза за год и на 11% за квартал. Так, средняя стоимость аренды в I квартале достигла отметки в 30 000 рублей в месяц. Подробнее — в Табл. 1.

Таблица 1. Динамика показателей на рынке загородной недвижимости по типам объектов за год (I квартал 2021 г. к I кварталу 2020 г.) и за квартал (I квартал 2021 г. к IV кварталу 2020 г.), вся Россия, по данным Авито Недвижимости

	Тип	Изменение спроса за год	Изменение спроса за квартал	Средняя цена объекта, руб.	Изменение цены за год	Изменение цены за квартал
Долгосрочная аренда	Дача	-24%	32%	30 000	36%	20%
	Дом	2%	-7%	21 000	24%	5%
	Коттедж	-12%	-5%	80 000	33%	14%
	Таунхаус	6%	9%	55 000	22%	0%
	Всё вместе	-1%	-5%	30 000	43%	11%
Продажа	Дача	11%	20%	570 001	10%	4%
	Дом	27%	14%	1 900 045	6%	6%
	Коттедж	19%	7%	6 799 952	21%	5%
	Таунхаус	27%	6%	5 511 200	20%	6%
	Всё вместе	24%	14%	1 800 000	9%	6%

Подавляющее большинство покупателей традиционно отдавали предпочтение загородным домам — их доля по итогам квартала составила 75% в общей структуре спроса. Одновременно на дачи приходилось 16%, а домами и таунхаусами интересовались 9% потенциальных покупателей. Аналогичное распределение спроса было замечено и на рынке долгосрочной аренды. Лидирующую позицию занимали дома — 85%, с большим отрывом были представлены таунхаусы — 2%, а в промежутке между ними расположились коттеджи (8%) и дачи (5%). Подробнее — на Графике 1.

График 1. Структура спроса на покупку загородной недвижимости, Россия в целом, I квартал 2021



«По итогам I квартала мы наблюдаем сохранение спроса на покупку загородной недвижимости, что, как правило, не характерно для прошедшего несезонного периода. Любопытно, что интерес к аренде жилья за городом также находится на уровне, сопоставимом со значениями прошлого года (-1% за год). Беспрецедентная эпидемиологическая ситуация и государственные меры поддержки в виде пролонгированной дачной амнистии, программы сельской ипотеки и дополнительных возможностей использования материнского капитала на строительство загородных домов спровоцировали повышенную активность как на рынке купли-продажи, так и аренды в течение предыдущего года. Возросшую заинтересованность к загородным объектам подтверждает, в том числе, и недавняя новость об [исчерпанных лимитах](#), выделенных на программу сельской ипотеки. Тем не менее для дальнейшего развития сектора необходимо предпринять ряд важных шагов, способствующих успешному формированию рынка. В настоящее время загородную категорию все еще нельзя отнести к полностью оформленным сегментам из-за дефицита качественных ликвидных объектов, зачастую неразвитой инфраструктуры поблизости и недостатков регулирования рынка», — комментирует **Дмитрий Алексеев, руководитель направлений первичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимости»**.

Спрос на покупку загородных объектов вырос абсолютно во всех регионах страны, которые рассматривались в рамках аналитического исследования. При этом в годовом выражении лидируют столичные мегаполисы и Крымский полуостров. В Московской и Ленинградской областях интерес покупателей за год вырос в 1,6 раза. Москвичи и петербуржцы нередко обращают внимание на прилегающие территории, как на альтернативу городским районам для постоянного проживания благодаря возможности отыскать там наиболее интересные предложения с точки зрения цены и качества, чем в черте города. Одновременно в Крыму, где прошлым летом наблюдался повышенный туристический поток вследствие закрытых границ,

16%спрос на покупку загородной недвижимости за год вырос в полтора раза. Высокие показатели также были отмечены в других курортных регионах и некоторых областях Сибири, сравнивая I квартал нынешнего и предыдущего годов — Краснодарском крае (+39%), Новосибирской (+48%), Калининградской (+40%), Омской (+36%) и Томской (+30%) областях. По итогам квартала примерно на треть выросли показатели в Алтайском и Красноярском краях, а также в Томской, Иркутской, Новосибирской и Челябинской областях.

Рекордсменом по уровню цен на покупку загородной недвижимости стала Калининградская область, загородное жилье в которой обходилось в I квартале текущего года даже дороже, чем в Московском и Ленинградском регионах — в среднем 4,2 млн рублей за объект, что на 24% выше, чем в прошлом году. Подмосковье расположилось на втором месте в данном рейтинге — в среднем 4,1 млн рублей за объект, за год цены здесь поднялись на 32%. В Ленинградской области годовой прирост цен составил 38%, средняя стоимость загородной недвижимости в окрестностях северной столицы зафиксирована на уровне около 3,6 млн рублей за объект. При этом противоположные тенденции прослеживались в таких регионах, как Алтайский и Пермский края, Воронежская, Нижегородская, Рязанская, Ульяновская и Челябинская области, где средние цены на приобретение загородных объектов снизились по сравнению с прошлым годом. Подробнее — в Табл. 2.

Таблица 2. Динамика показателей на рынке купли-продажи загородной недвижимости в крупнейших регионах РФ по итогам года (I квартал 2021 г. к I кварталу 2020 г.) и квартала (I квартал 2021 г. к IV кварталу 2020 г.), по данным Авито Недвижимости

Регион	Изменение спроса за год	Изменени е спроса за квартал	Средняя цена, руб. за объект	Изменени е цены за год	Изменение цены за квартал
Вся Россия	24%	14%	1 800 000	9%	6%
Алтайский край	27%	33%	850 000	-6%	0%
Астраханская область	23%	20%	1 500 000	7%	7%
Башкортостан	12%	4%	2 900 000	14%	9%
Брянская область	18%	15%	950 000	0%	6%
Волгоградская область	6%	18%	1 600 000	7%	3%
Воронежская область	28%	18%	1 000 000	-5%	0%
Иркутская область	21%	28%	2 249 975	18%	7%
Калининградская область	40%	15%	4 200 000	24%	8%
Кировская область	8%	5%	650 000	0%	8%
Краснодарский край	39%	18%	3 500 000	17%	9%
Красноярский край	22%	32%	1 400 000	0%	8%
Крым	в 1,5 раза	24%	3 990 015	14%	8%

Ленинградская область	в 1,6 раза	3%	3 599 000	38%	12%
Московская область	в 1,6 раза	4%	4 099 680	32%	7%
Нижегородская область	2%	1%	980 000	-2%	3%
Новосибирская область	48%	27%	1 473 000	23%	18%
Омская область	36%	23%	800 000	7%	3%
Оренбургская область	5%	14%	2 350 000	7%	18%
Пермский край	8%	10%	1 000 000	-5%	5%
Ростовская область	18%	12%	3 300 000	18%	6%
Рязанская область	9%	8%	850 000	-6%	3%
Самарская область	7%	16%	1 350 019	4%	4%
Саратовская область	8%	6%	1 500 000	10%	8%
Свердловская область	23%	21%	1 300 000	8%	4%
Ставропольский край	29%	18%	2 000 000	0%	0%
Татарстан	11%	5%	2 500 000	4%	9%
Томская область	30%	28%	1 600 000	7%	10%
Тульская область	7%	12%	1 200 000	0%	0%
Тюменская область	22%	22%	2 500 000	19%	9%
Удмуртия	14%	12%	1 030 000	3%	8%
Ульяновская область	7%	9%	770 000	-4%	3%
Челябинская область	18%	27%	979 993	-2%	3%
Ярославская область	8%	8%	1 100 100	10%	10%

За прошедший год заметное увеличение спроса на рынке долгосрочной аренды загородной недвижимости зафиксировано в Иркутской области (+40%), Республике Крым (+29%) и Красноярском крае (+20%). Согласно квартальной динамике, рейтинг возглавили Ленинградская (+45%) и Иркутская (+17%) области. Наиболее высокие арендные ставки в прошлом квартале были отмечены в Ленинградской области — в среднем 55 000 рублей в месяц. При этом за 50 000 рублей в месяц можно было арендовать жилье за городом в Московской, Калининградской и Самарской областях. Одновременно рекордные темпы повышения стоимости аренды за год (I квартал 2021 г. к I кварталу 2020 г.) наблюдались в Республике Татарстан — в 1,8 раза (44 000 руб./мес.), Рязанской (25 900 руб./мес.) и Саратовской (20 000 руб./мес.) областях — в 1,7 раза. В то же время за последний квартал в

1,6 раза выросли показатели в Красноярском крае (40 000 руб./мес.) и в полтора раза в Ульяновской области (30 000 руб./мес.). Подробнее — в Табл. 3.

Таблица 3. Динамика показателей на рынке долгосрочной аренды загородной недвижимости в крупнейших регионах РФ по итогам года (I квартал 2021 г. к I кварталу 2020 г.) и квартала (I квартал 2021 г. к IV кварталу 2020 г.), по данным Авито Недвижимости

Регион	Изменение спроса за год	Изменени е спроса за квартал	Средняя арендная ставка, руб./мес.	Изменение ставки за год	Изменение ставки за квартал
Вся Россия	-1%	-5%	30 000	43%	11%
Алтайский край	-36%	-39%	7 000	0%	17%
Астраханская область	-8%	-28%	14 000	17%	40%
Башкортостан	-14%	-32%	22 000	10%	10%
Брянская область	-19%	-42%	10 000	25%	25%
Волгоградская область	0%	-11%	10 000	-17%	-9%
Воронежская область	12%	5%	10 000	0%	0%
Иркутская область	40%	17%	12 000	0%	9%
Калининградская область	-7%	-17%	50 000	43%	43%
Кировская область	-48%	-3%	10 000	-33%	0%
Краснодарский край	-1%	-4%	15 000	0%	0%
Красноярский край	20%	-2%	40 000	33%	в 1,6 раза
Крым	29%	-7%	25 000	25%	9%
Ленинградская область	-5%	45%	55 000	22%	10%
Московская область	-2%	2%	50 000	39%	11%
Нижегородская область	-36%	-32%	30 000	20%	-9%
Новосибирская область	15%	-4%	30 000	50%	7%
Омская область	10%	-23%	10 000	25%	25%
Оренбургская область	4%	-17%	12 000	20%	20%
Пермский край	-11%	-4%	38 000	27%	19%
Ростовская область	1%	0%	13 000	0%	-7%

Рязанская область	-11%	8%	25 900	в 1,7 раза	4%
Самарская область	-23%	-19%	50 000	11%	25%
Саратовская область	-4%	-25%	20 000	в 1,7 раза	33%
Свердловская область	15%	-19%	38 000	9%	9%
Ставропольский край	3%	-4%	12 000	9%	9%
Татарстан	-33%	-12%	44 000	в 1,8 раза	10%
Томская область	-5%	-23%	15 000	36%	25%
Тульская область	-25%	-6%	25 000	25%	25%
Тюменская область	9%	-4%	23 000	-8%	-30%
Удмуртия	-4%	-23%	20 000	33%	0%
Ульяновская область	-26%	-18%	30 000	20%	в 1,5 раза
Челябинская область	-23%	-13%	40 000	3%	0%
Ярославская область	-10%	-33%	39 000	30%	-22%

** По данным Авито Недвижимости: спрос оценивается по числу запрошенных контактов продавца на платформе, которые покупатели отправили за определенный период. Под термином «запрошенные контакты» следует понимать переход по ссылке «показать номер» или «адрес электронной почты». Предложение оценивается по количеству объявлений, размещенных пользователями на платформе за отдельный период времени.*

За дополнительной информацией обращайтесь:

Анастасия Сысоева

Моб.: +7 963 619 22 09

E-mail: adsysoeva@avito.ru

Анна Герасимова

Моб.: +7 903 685 05 04

E-mail: anna.gerasimova@ketchum.com

Об Авито Недвижимости

Авито — самый популярный сайт объявлений в России по версии сервиса SimilarWeb. Согласно сервису Mediascope, ежемесячная аудитория Авито старше 11 лет в декабре 2020 года составила 40,3 млн человек — больше четверти населения России. 76% пользователей Авито составляет мобильная аудитория. На сайте размещено около 73 млн актуальных объявлений, каждый день пользователи добавляют около 500 000 новых объявлений.

В раздел «Авито Недвижимость» заходит свыше 54,2% посетителей сайта. 344 тысячи человек разместили на Авито Недвижимости объявления за последний месяц.