

Анализ рынка земельных участков для садоводства и огородничества, малоэтажной жилой застройки в Псковской области по состоянию на 01.01.2020 г.

По итогам 2019 года было выставлено на продажу 5702 земельных участка, относящихся к сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка». Структура предложений представлена в таблице ниже.

Наибольшее количество предложений представлено в Псковском районе, что составляет 39,1% от общего количества земельных участков. Также по количеству предложений отличаются Печорский район – 9,9%, Гдовский район – 7,8%, Великолукский район – 6,5% и г. Великие Луки – 6%.

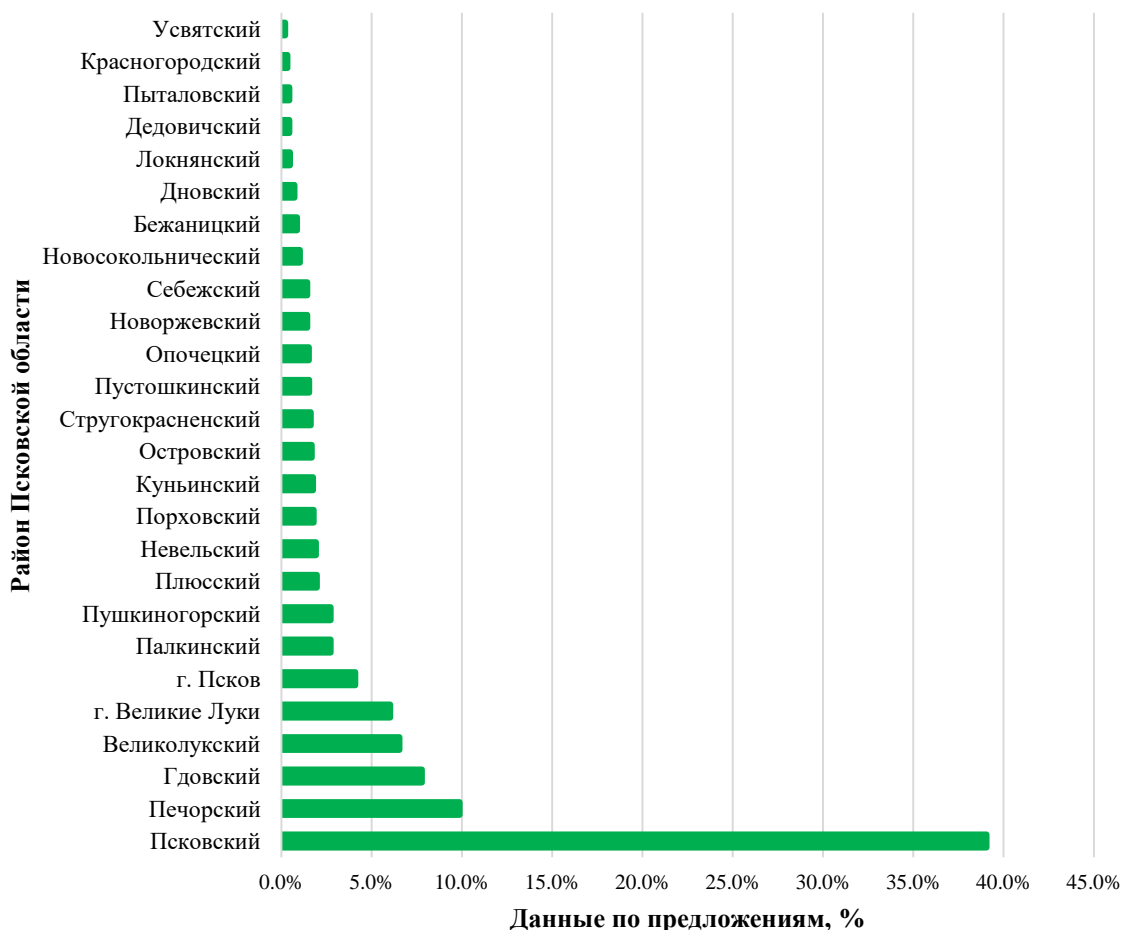


Рис. 1. Количество предложений по продаже земельных участков для садоводства и огородничества, малоэтажной жилой застройки в Псковской области, %

В ходе анализа предложений по продаже земельных участков рассмотрены стоимости. Минимальная цена – 0,45 руб./кв. м, максимальная цена составила 4 800 руб./кв. м. Самый дорогой земельный участок предлагается в г. Пскове рядом с рекой Черехой, площадью 12,5 сот. Самый бюджетный земельный участок расположен в деревне Шелешни Порховского района, площадью 110 га.

Самые дорогие земельные участки рассматриваемого сегмента представлены в городах областного значения – в г. Пскове и в г. Великие Луки, где средняя стоимость варьируется от 668 руб./кв. м до 430 руб./кв. м, соответственно. Затем идут такие районы как Псковский и Куньинский, где средняя стоимость составляет 230 руб./кв. м, а также Гдовский район – 221 руб./кв. м и Великолукский район – 192 руб./кв. м.

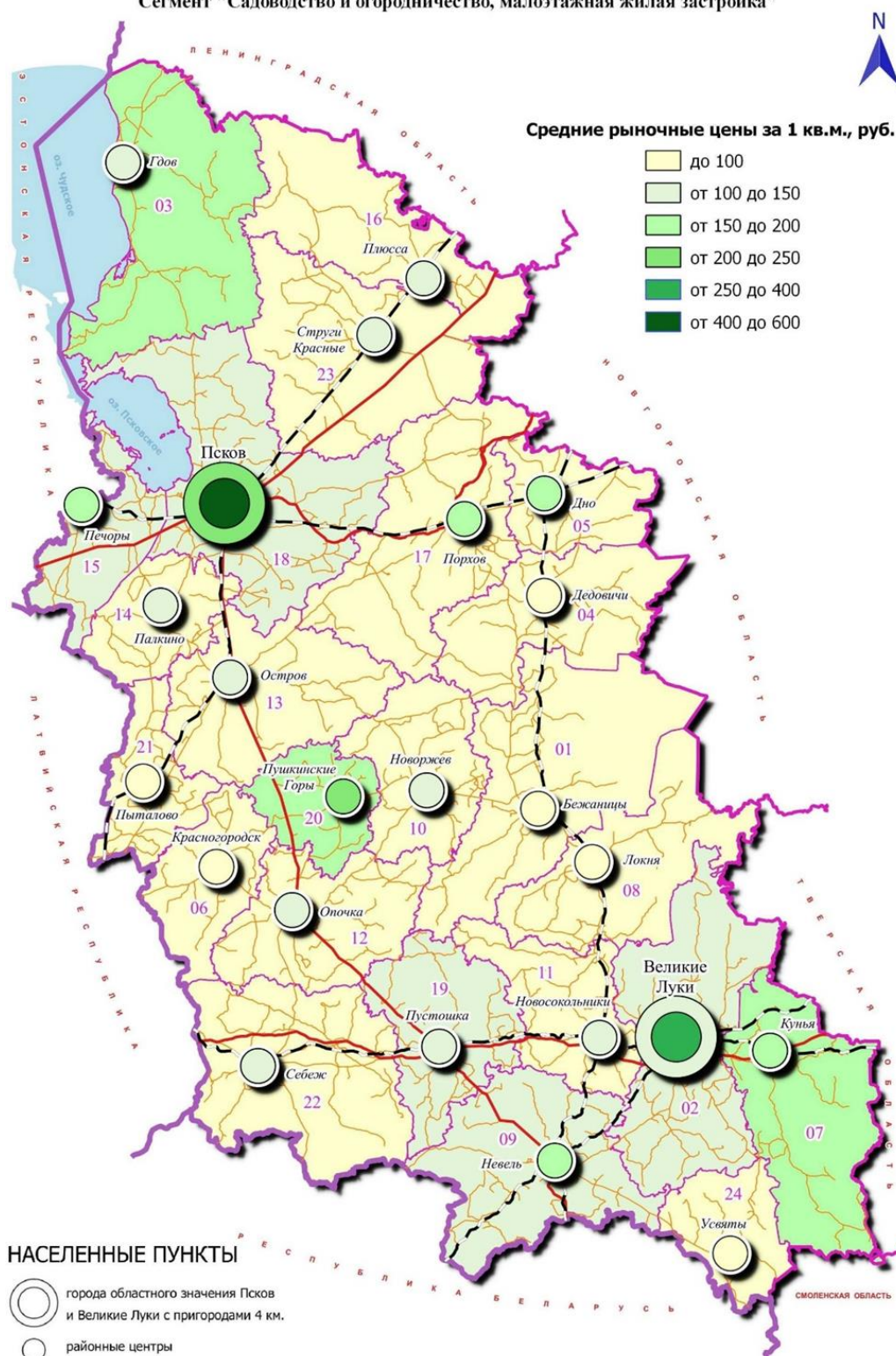
Средняя цена на земельные участки для садоводства и огородничества, малоэтажной жилой застройки Псковской области варьируется от 82 руб./кв. м до 668 руб./кв. м.

Далее на карте представлено оценочное зонирование Псковской области в сегменте «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка».

ОЦЕНОЧНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Псковской области

Сегмент "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"



Псковскую область можно отнести к числу регионов, давно облюбованных застройщиками. Немалый интерес она представляет не только для местных девелоперов, но и для инвесторов из других регионов, а также покупателей из Москвы и Санкт-Петербурга.

Популярность загородного жилья и дачной недвижимости в Псковской области объясняется, в первую очередь, тем, что данный регион по праву считается одним из наиболее благоприятных в экологическом плане мест северо-запада России. Кроме того,

область может похвастаться крайне удачным географическим положением: на севере она граничит с Ленинградской областью, на востоке – с Новгородской и Тверской, на юге – с Беларусью, а на западе – с государствами Евросоюза: Латвией и Эстонией. Но настоящей гордостью Псковской области можно назвать омывающее его границы Чудско-Псковское озеро – третье по величине в Европе.

Спрос на загородную недвижимость существенно снизился за последние годы. Владельцы загородных домов стали активно сбивать цены, но на рынке по-прежнему остается большое количество объектов, которые никак не могут найти покупателя. Еще одна устойчивая тенденция современного рынка загородной недвижимости – скидки. И именно они не дают возможности продавцам трезво оценивать ценовую политику при позиционировании объектов. По различным оценкам специалистов рынка скидки могут достигать 30% от заявленных цен. Однако наиболее часто упоминаются скидки в размере 15 – 20%.

По оценкам специалистов рынка общий спрос на объекты загородной недвижимости с 2013 года сократился почти на 30%.

По мнению экспертов, при сохранении текущих тенденций рынка, вероятно, мы столкнемся с кризисом ликвидности загородной недвижимости.

Прогноз и тенденции на 01.01.2020 г.

Учитывая экономические тенденции и рынок загородной недвижимости, значительного изменения ситуации в 2020 году не ожидается. Основной спрос должен быть в новых проектах, которые отвечают запросам покупателей. Учитывая тот факт, что в 2019 году часть отложенного спроса была реализована, всплеска в 2020 году не ожидается.