

Дачные тренды: огород с инфраструктурой

11.05.2017



Продается больше, чем покупается

Традиционно рынок приусадебных участков расцветает весной. Люди, уставшие от пыли и грязи, хотят иметь клочок земли и домик для того, чтобы отдохнуть от городской суеты. Однако дача не является первичной потребностью человека и текущая экономическая ситуация заставляет многих затянуть пояса и контролировать свои расходы, пишет Дом.НДН.инфо

«Желающих продать дачу сегодня больше тех, кто хотел бы её купить, – комментирует руководитель офиса АН «Жилфонд», Галина Соболев, – При этом предложений сейчас тоже немного меньше, чем в прошлом году. Думаю, это связано с тем, что некоторые владельцы дач не выставляют на продажу свою недвижимость, ожидая лучших времён. Дело в том, что сейчас стоимость дачных участков снижается. Когда предложение превышает спрос, продавцы вынуждены уступать по цене покупателям, что обратить внимание именно на свой участок».

По словам Галины, спрос на дачи тоже сократился, а количество сделок уменьшилось. Но, судя по всему, рынок загородного жилья настолько нетипичный, что и показатели по нему у всех разные. Так руководитель отдела загородной недвижимости Федеральной риелторской компании «ЭТАЖИ» в Новосибирске Николай Иванкин отметил, что у них спрос на дачи вырос на 5 –10% относительно года

предыдущего. И в целом ситуация по рынку существенно не изменилась — объем предложений если и сократился, то незначительно. А вот цены снизились примерно на 5%.

«Люди стали более подкованными в новых инструментах: понизилась ипотечная ставка, появился инструмент рассрочки» — объясняет Николай Ивакин.

В черте города и недорого

Сами дачи новосибирцы стали покупать ближе к городу, оценивая транспортную доступность и инфраструктуру. Многие переезжают в пригород на все лето и, соответственно, ездят оттуда на работу.

«Дом и прочие постройки волнуют клиента в последнюю очередь, — говорит Галина Соболев, — Важна сама по себе земля. А дом, баню, гараж новый владелец будет строить на свой вкус».

По мнению Николая Ивакина, современному покупателю наиболее интересны участки около водоемов. Это Матвеевка, Краснообск, Заельцовский район, Кудряши и озеро Рыбачье. Разумеется, в этих районах дачный участок стоит дорого.

«Благоустроенный участок с домом, баней, гаражом и прочими постройками в дачном обществе с хорошей транспортной доступностью в среднем сегодня стоит от 1 миллиона рублей» — комментирует Галина.

Тем временем, новосибирцы платить такие деньги за дачу сегодня не готовы. Дом.НДН.инфо провел опрос среди горожан в социальной сети «ВКонтакте», в результате которого выяснилось, что 58.8% опрошенных готовы отдать за дачу сумму до 500 тысяч рублей, от 500 тысяч до 1 млн готовы заплатить 41.2% горожан. Дачу, стоимостью выше миллиона желающих покупать не нашлось. Понятно, что дорогие дачи — продукт такой же специфический, как элитные квартиры. И среди подписчиков социальных сетей представителей категории людей, способных позволить себе такую фазенду, могло и не быть. Разумно предположить, что их в принципе не так уж много.

На сайте Дом.НДН.инфо представлены дачи в разных ценовых категориях. Один из самых доступных участков, например, стоит 65 тысяч рублей. Владелец предлагает 6 соток земли в Коченево без каких — либо построек.

В черте города, с хорошей транспортной доступностью участки стоят уже дороже. Так, на Первомайке 7,5 соток земли и кирпичный дом можно приобрести за 380 тысяч рублей.

Одно из самых дорогих предложений в базе Дом.НДН.инфо — это шикарная дача, расположенная на 47 километре Ордынской трассы. Трехэтажный дом из бруса, банька, бассейн и обское водохранилище в шаговой доступности обойдется в 5

млн рублей.

Опасности и риски

Покупать дачу необходимо с особой внимательностью и осторожностью. «Сделки с дачными участками – одни из самых рискованных, – говорит Галина Соболев, – Дача может находиться в залоге или под арестом, у бывшего владельца недвижимости могут быть наследники, которые по закону имеют право претендовать на это имущество. Поэтому перед покупкой нужно досконально проверять документы».

Кроме того, с 1 января текущего года основанием для кадастрового учета недвижимости стали технические планы строений. Если раньше для регистрации прав гражданам требовалось представлять декларацию с информацией о строении, то теперь оформление права собственности невозможно без проведения кадастровых работ и кадастрового учета. Тем, кто желает узаконить владение дачным участком и постройками на нем, необходимо заняться оформлением технического плана.

Новый закон существенно усложняет процедуру покупки дачного участка. Поэтому при проверке документов необходимо убедиться, что участок находится на кадастровом учёте, что его границы и площадь установлены чётко, отмечает Галина.

Екатерина Соловьева
фото: dom.ndn.info