

Обзор рынка земельных участков под индивидуальное жилищное строительство по направлению Московский тракт

Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство представлены на рынке недвижимости особенно широко. Если говорить о предпочтениях потенциальных покупателей в зависимости от удаленности от центра города Тюмени, то наиболее востребованными являются объекты, находящиеся в черте города и прилегающих к городу районах расположенных на расстоянии до 10 км. Менее востребованной по-прежнему остается загородная недвижимость в отдаленных районах до 40 км.

Следует отметить, что строительство коттеджей и жилых домов в черте города производится редко. Сдерживающие факторы: нет достаточного количества свободных участков, высокая стоимость земельных участков, неблагоприятная экологическая обстановка в городе и проч. Основную массу предложений представляют земельные участки в пригороде Тюмени.

Наиболее престижным, и соответственно дорогим, является *южное направление*. Это объясняется удобными дорожными развязками и, как следствие, хорошей транспортной доступностью, как на общественном, так и на личном транспорте. Здесь расположены уже сформированные коттеджные поселки:

Червишевский тракт – д. Комарово, д. Ожогина, д. Патрушево, п. Большой Тараскуль, с. Червишево, д. Черная речка и др.;

Московский тракт – д. Дербыши, пос. Московский, д. Гусева, д. Зубарева, д. Перевалово и др.;

Чуть менее привлекательными считаются *западное и северо-западное направление*. Это коттеджные поселки в районе оз. Цимлянское, пос. Метелево, д. Воронино, д. Княжево, д. Труфаново и др.

Наименьшим спросом пользуется *северное и восточное направления*. На северном направлении расположены коттеджные поселки п. ММС, д. Казарово, п. Березняки, д. Верхний Бор, микрорайон «Три сосны». На данном направлении можно выделить привлекательные для потенциальных инвесторов территории: п. Тарманы, п. Матмасы, п. Мыс. На *восточном направлении*: коттеджи в районе Лесобазы, Энтузиастов, д. Зайково, д. Быково, д. Копытово и др. Можно выделить привлекательные для потенциальных инвесторов территории: п. Боровое.

Анализ рынка недвижимости на сегменте земельных участков под ИЖС производился с использованием базы данных сайтов <http://72doma.ru/>; <http://www.dom72.ru/>; www.etagi.com.

В результате исследования информации, представленной на сайтах, была произведена выборка 280 объектов недвижимости. Особое внимание при выборе объектов уделялось местоположению, а именно направлению по Московскому тракту.

Выборка с разбивкой по районам расположения объектов представлена в Таблице 1.

Таблица 1

Структура выборки земельных участков под ИЖС в зависимости от района
расположения

Населённый пункт	Количество	Процент в общей сумме	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.
"Подмосковье"	11	3,93	1 083
Молодёжный	4	1,43	398
мкр. "Озёрный"	15	5,36	581
Зырянка	3	1,07	631
Гусево	36	12,86	877
Ушакова	18	6,43	704
Зубарево	30	10,71	1 308
Перевалово	57	20,36	845

Населённый пункт	Количество	Процент в общей сумме	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.
Посохово	3	1,07	1 424
мкр. "Лесная поляна"	7	2,5	470
Падерино	20	7,14	1 332
Успенка	21	7,5	704
Дербыши	27	9,64	1 729
Московский	11	3,93	1 375
Дударево	8	2,86	2 216
Елань	6	2,14	526
Горьковка	3	1,07	958

Таким образом, высокий показатель средневзвешенной рыночной стоимости земельных участков наблюдается в Дударево (2 216 руб.), также высокий показатель средневзвешенной стоимости характерен для земельных участков, расположенных в Дербыши (1 729 руб.) и в Посохово (1 424 руб.). Наименьший показатель средневзвешенной стоимости наблюдался в п. Молодёжный (398 руб.).



Рис. 1.

Наибольшее количество предложений по продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство характерно для таких населённых пунктов, как Перевалово (20,36%), Гусево (12,86%) и Зубарево (10,71%). Наименьшее количество предложений о продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, которое в процентном соотношении составило 1,07%, характерно для следующих населённых пунктов: Горьковка, Посохово, Зырянка.

Следует также отметить, что на величину рыночной стоимости земельного участка под ИЖС оказывают влияние такие факторы, как:

- удалённость от города;
- транспортная доступность;
- наличие коммуникаций (газоснабжение, водоснабжение, электроснабжение и т.д.);
- степень ухоженности участка (участок обработан, огорожен, имеются насаждения);
- наличие построек;
- престижность района расположения (коттеджный посёлок, дачный посёлок и т.д.);
- близость расположения земельного участка к водоёмам (пруд, речка, озеро и т.д.);
- площадь земельного участка.

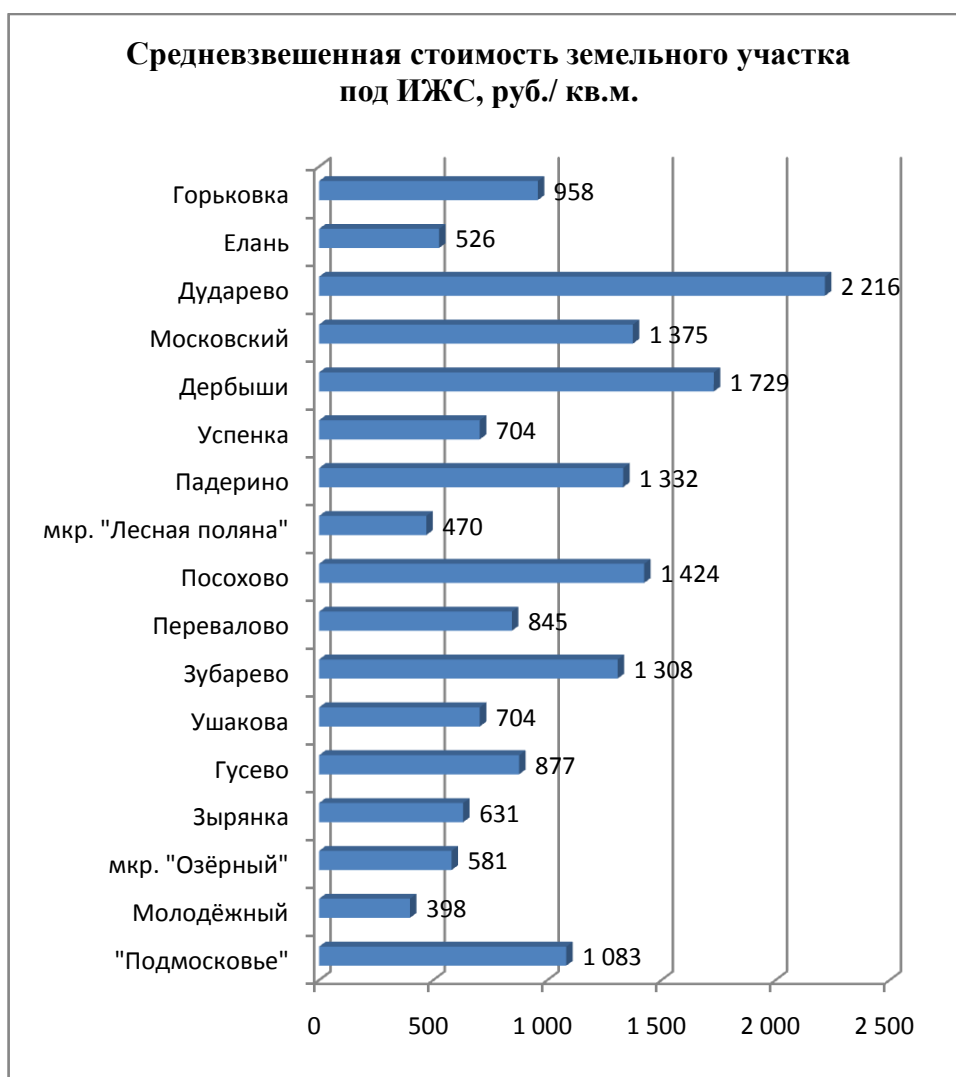


Рис. 2

В зависимости от площади земельного участка структура выборки выглядит следующим образом:

Таблица 2

Структура выборки в зависимости от площади земельного участка

Площадь, кв.м.	Количество	Процент в общей сумме	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.
до 10 соток	16	5,71	1 504
10 соток	22	7,86	1 139
от 11 до 15 соток	35	12,5	1 114
15 соток	80	28,57	944

от 16 до 20 соток	72	25,71	978
20 соток	29	10,36	1 105
свыше 20 соток	26	9,29	931

Таким образом, наибольший показатель рыночной стоимости земельных участков под ИЖС наблюдается в сегменте объектов с площадью до 10 соток (1 504 руб.), наименьший показатель – в сегменте объектов с площадью свыше 20 соток (931 руб.).

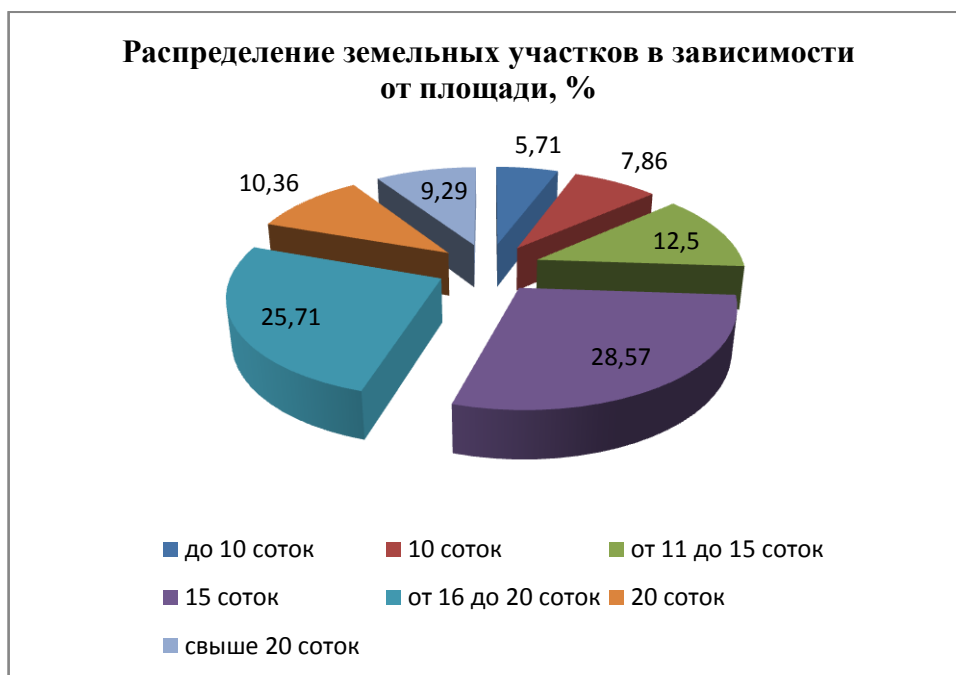


Рис. 3.

Наибольшее количество предложений земельных участков под индивидуальное жилищное строительство характерно для участков с площадью 15 соток (28,57%) и с площадью от 16 до 20 соток (25,71%). Менее привлекательны участки с площадью от 11 до 15 соток (12,5%) и 20 соток (10,36%). Наименьшее количество предложений наблюдается для участков с площадью до 10 соток (5,71%). Помимо указанных площадных характеристик, на рынке продажи представлены также участки с площадью свыше 20 соток (9,29%) и 10 соток (7,86%).

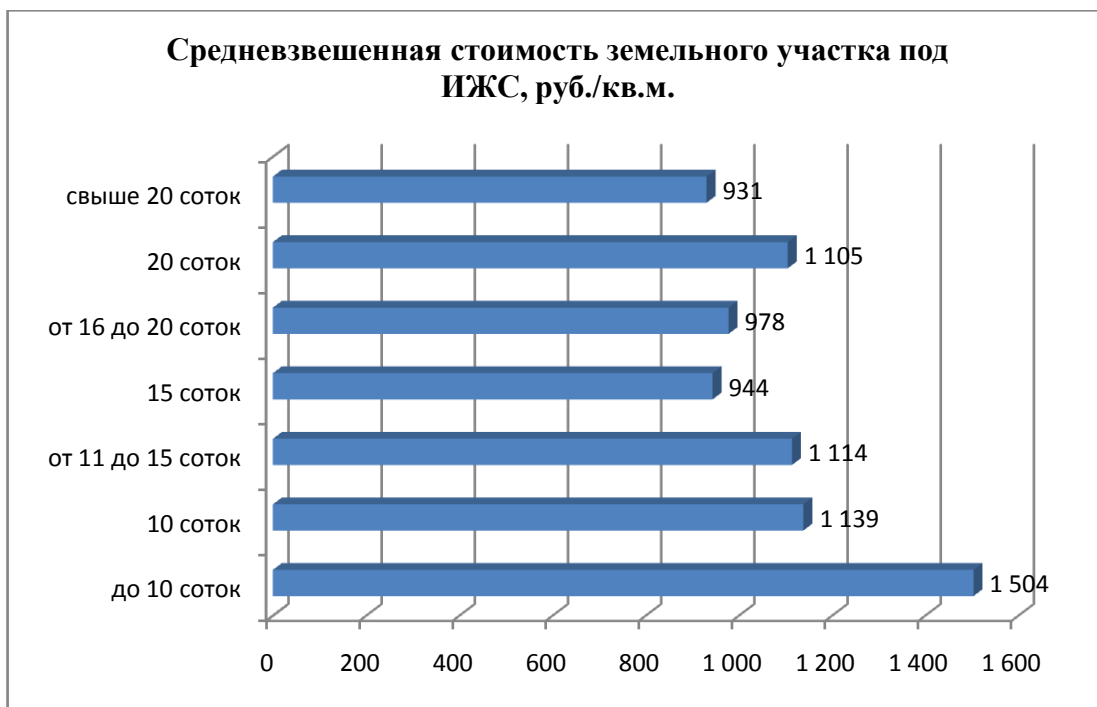


Рис. 4.