



Крупные земельные массивы никогда не пользовались активным спросом, а в сегодняшних экономических условиях "большая" земля не только лишилась потенциальных покупателей, но и стала обузой для своих владельцев. Интерес покупателей к небольшим земельным участкам тоже снизился, так как сегодня с точки зрения инвестиций земля привлекательна только в долгосрочной перспективе. Однако на ценах такая тенденция пока существенно не сказалась.

"Несколько лет назад, в период активного развития рынка недвижимости Подмосковья, многие компании приобретали земельные участки рядом со столицей с инвестиционными целями. Темпы роста цен на землю были очень высокими, - рассказывает Александр Томкин, руководитель отдела загородной недвижимости компании Knight Frank. - Большое количество инвестиционных приобретений привело к тому, что в какой-то момент свободной земли в ближнем Подмосковье практически не осталось, девелоперы стали осваивать дальние участки. Мировой финансовый кризис, отразившийся и на российском рынке, стал прежде всего кризисом ликвидности. Некоторым собственникам земли под Москвой пришлось обналичить активы, выставив участки на продажу".

Больше всего, по мнению Геннадия Теряева, директора департамента развития бизнеса инвестиционно-строительного холдинга RODEX Group, от кризиса пострадали владельцы крупных земельных массивов (агропромышленные корпорации, банки и др.), так как данные земельные участки не востребованы и цены на них падают. О том, что на рынке "большой земли" ситуация складывается неблагоприятно, говорит и Жанна Щербакова, директор департамента загородной недвижимости компании "МИЭЛЬ-Брокеридж": "Уже в первой половине 2008 года рынок был затоварен, а трехгодичный срок "безнаказанного" использования земельных массивов сельхозназначения не по назначению у многих владельцев истек. Важно также понимать, что подобные массивы - это на 100% инвестпроекты, требующие серьезных капиталовложений. Да и покупка подобного предложения - опять же инвестпроект (многомиллионный). Поэтому на рынке "большой земли" снижение цен за последние четыре месяца составило от 15%, а сегодня достигает и до 50%. Думаю, что ситуация может в течение 2-5 месяцев ухудшиться, что приведет к снижению цен на подобные предложения до 70% в 2009 году". Однако, как сообщил Иван Шульков, директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании "Усадьба", скидки более 50% уже существуют на рынке Подмосковья. В качестве примера он приводит компанию "Красивая земля", которая предлагает крупные землеотводы, расположенные на расстоянии от 48 км от МКАД, со скидкой до 70%. Существенное падение цен и низкий спрос на крупные земельные массивы, предназначенные для строительства поселков Геннадий Теряев объясняет еще и тем, что многие девелоперы на загородном рынке недвижимости не начинают новые проекты, а активно реализуют уже

существующие.

Несколько иная ситуация обстоит с меньшими земельными участками. "Участки под девелопмент всегда пользовались спросом, даже если это было поле возможностью подъезда. Если же речь шла об участках с речкой или лесным массивом, они не задерживались на рынке и несколько дней, а распространялись не по рыночному принципу через знакомых. Цены на такую землю не падают сейчас, как и не падали тогда", - говорит Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра корпорации "Инком". "Наиболее высокая ликвидность у земельных участков в уже сформировавшихся поселках, лесных участках, участков без обременений - все эти характеристики были важны и до кризиса, здесь никаких изменений не наступило", - утверждает Александр Томкин. Однако, по сведениям Ивана Шулькова, даже по ликвидным лесным участкам в наиболее привлекательных местах Рублево-Успенского шоссе торг присутствует. "Сделки проходят в среднем с понижением цены на 15-20%, при условии того, что докризисная цена соответствовала справедливой рыночной оценке. Объекты с завышенными ценами относительно рыночных корректируются в цене сильнее", - отмечает он.

По словам Геннадия Теряева, наибольшим спросом пользуются земельные участки без подряда, которые реализуются как в коттеджных поселках, так и вне их. "Стоимость их не снижается, а в некоторых случаях наблюдается рост", - говорит он. Рост цен по отдельным предложениям на индивидуальные земельные участки отмечает Жанна Щербакова. По ее мнению, из-за ограниченного объема предложений на рынке и спроса не только со стороны девелоперов, но и частных лиц стоимость отдельных участков (6-25 соток) будет расти по всем направлениям и категориям - от 10-35% в зависимости от цены сегодня, характеристик участка и сформированности территории. В свою очередь, Дмитрий Таганов сообщает, что земля в Дмитровском районе сейчас продается с дисконтом более 30%. "Люди, которые покупали участки за 10 000 долларов за сотку, сегодня готовы продать за 6000. Еще полгода назад они просили бы за нее не менее 20 000", - говорит он.

В целом многие аналитики уверены, что в ближайшие полгода будет продолжаться тенденция снижения стоимости земли в Подмосковье. Поэтому как инвестиционный инструмент на сегодня земля - не самый ликвидный товар. "В настоящее время земельные участки привлекательны для долгосрочных инвестиций, так как необходимо время для стабилизации и роста рынка недвижимости в России, - считает Александр Томкин. - Земля рядом со столицей будет востребована всегда. Уже через три года земельные участки в ближнем Подмосковье снова станут дефицитным товаром. Другой вопрос, что не все потенциальные покупатели готовы к долгосрочным вложениям". С тем, что земля интересна с точки зрения долгосрочных инвестиций согласен и Иван

Кризис обрушил "большую" землю и ударил по "малой"?

Автор: Administrator
05.12.2012 19:59 -

Шульков: "Земля как актив не генерирует положительного денежного потока (он может быть только отрицательным из-за налоговых платежей) и может принести доход только в случае роста ее цены и дальнейшей перепродажи или использования ее территории для девелоперского проекта, то есть привлекательность земли как инвестиционного инструмента полностью зависит от типа и горизонта инвестирования".

В связи с этим, по его мнению, в текущей ситуации приобретать землю, ориентируясь только на вероятное увеличение ее цены, рискованно, "поскольку в краткосрочной перспективе наиболее вероятным будет продолжение корректировки цен вниз, а в долгосрочной будет зависеть от экономической ситуации в стране, будущее которой довольно туманно".

Ольга Петрова