

# ДОМ ДЕНЬГИ

## Земля и вклады

перспектива

(Окончание. Начало на стр. 25)

Однако начиная с 2007 года галопирующий рост цен остановился. Стоимость земли по инерции росла, но уже гораздо медленнее, а в 2008 году рост практически прекратился и земля перестала продаваться. Землеладельцы, привыкшие к постоянно высоким заработкам и развернувшие на некоторых своих землях девелоперские проекты, оказались в очень сложной ситуации. Во-первых, взятые ими кредиты было нечем отдавать, во-вторых — нужны были средства на завершение проектов. Продажа земли для многих из них была основным источником дохода. Сейчас можно сказать, что из всех сегментов недвижимости кризис ликвидности наиболее серьезным образом повлиял именно на оптовый земельный рынок. Ранее мощные и влиятельные структуры проводят сейчас массовые увольнения и готовы согласиться на дисконт до 70% цены при оптовой продаже земли.

Воспользоваться ситуацией

Как всегда и бывает, если есть проигравшие, каковыми в данном случае являются лендлорды и инвесторы, которые не смогли вовремя зафиксировать прибыль, есть и выигравшие. Это в первую очередь инвесторы, которые получают шанс за дешево приобрести земельные активы, о которых они раньше не могли и мечтать.

Однако надо понимать, что речь идет исключительно о долгосрочных вложениях. «На быстрых спекуляциях с землей (покупка и перепродажа по более высокой стоимости) сегодня заработать крайне трудно, так как очень низок конечный спрос на крупные участки», — говорит Дмитрий Халин, руководитель департамента стратегического консалтинга и оценки компании IntermarkSavills. По его словам, один из наиболее реальных способов заработать — оптовая покупка участка, разукрупнение (межевание), подвод коммуникаций и продажа небольших участков конечным покупателям. Но в нынешних условиях это не принесет большого дохода.

«Необходимо понимать, что период спекуляции увеличился по сравнению со стабильными экономическими условиями, так как для увеличения цен на землю потребуется больше продолжительный промежуток времени. Вместе с тем все зависит от того, сколько именно стремится заработать спекулянт. Если помимо ожидания роста рыночной стоимости покупатель готов заниматься ленддевелопментом (переводом земли в другую категорию, подведением коммуникаций), то стоимость земли вырастет больше», — согласна с коллегой Мария Литвиненко, исполнительный директор компании Blackwood.



Покупая землю оптом, действительно можно нажиться на кризисе. Но прибыли придется ждать несколько лет ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

В нынешней ситуации, чтобы получить прибыль от вложений в землю, надо подождать как минимум полтора-два года, пока рынок не восстановится, главное — найти хороший участок, уверены эксперты. Кроме того, вложение средств в покупку земли сейчас является одним из наиболее выгодных способов уберечь сбережения от обесценения.

«Земля — это невозобновляемый ресурс, поэтому ее выгодно приобретать и придерживать. Ведь без особой необходимости вряд ли

кто-нибудь продаст нефтяную скважину на дне рынка. Будут ждать, пока рынок поднимется. Так и здесь. Продадут и будут продавать только для „поддержания штанов“ — чтобы хватило на текущие нужды», — подчеркивает начальник отдела маркетинга компании «Абсолют Неджмент» Анна Шишкина. Поэтому, по ее словам, если сейчас появятся очень выгодные предложения, надо не сомневаться и вкладывать деньги. «После того как ситуация на рынке стабилизируется, начнется возрождение рынка загоро-

ного девелопмента — и стоимость земельных участков так или иначе пойдет вверх», — поддерживает ее Андрей Кройтор, директор департамента «Загородная недвижимость» компании «Инком-Недвижимость».

**Когда и что покупать**

Охота за ликвидными участками уже началась — землеладельцы официально не сообщают о продажах по дисконту, в прайс-листах они указывают старую цену, однако при встрече в индивидуальном порядке оговариваются серьезные

скидки. Другими словами, продавцы стали гораздо лояльнее к покупателям, и с ними можно серьезно торговаться.

Сегодняшняя ситуация открывает для человека, обладающего деньгами и интуицией, огромные возможности, ввиду того что многие крупные земельные компании, ощутившие на себе всю жесткость кредитных тисков, приступили к распродаже своих активов по ценам, разительно отличающимся от ранее заявленных. Поэтому инвесторам, рассматривающим земельный участок как потенциальный объект для инвестиций, следует очень внимательно следить за ситуацией.

«Заработать можно на любых участках вне зависимости от их местоположения — от 10-го километра Рублево-Успенского шоссе до 90-го километра Егорьевского шоссе, важно попасть в нужное время и в нужное место. Безусловно, наиболее ликвидными с точки зрения спекуляции будут оставаться относительно небольшие участки — от 0,5 до 10 га, непосредственно примыкающие к автомобильным трассам, водным объектам и лесным массивам», — отмечает Антон Белобожский.

«При покупке участка сегодня надо очень внимательно отнестись к месту его расположения. Рынок претерпевает серьезную коррекцию, участки в конце концов получают свою реальную цену, и сейчас при покупке надо исходить из правила: location, location и еще раз location», — утверждает Максим Лещев, генеральный директор компании «Гео Девелопмент».

Как отмечает Анна Шишкина, «сегодня надо брать ликвидные участки вблизи Москвы в промышленном назначении или под многоэтажную застройку. Концепция проста: купить за 30–50% стоимости, неторопливо межевать и получать документы, продать через два года в два-три раза дороже». Направления и расстояния большой роли не играют, так как для каждого направления и расстояния есть ценовая дифференциация и свои способы использования.

Что интересно, сейчас меняется понятие ликвидности для многих участков. Стали неликвидными не-

которые участки, которые считались ходовыми до кризиса, например большие земли рядом с Москвой, которые из-за своих физических параметров (неровный участок с оврагами и перепадом высот) могли быть проданы только одному инвестору (выровнять их — слишком дорого для частного инвестора, проще продать крупному игроку с дисконтом, он бы подготовил площадку, потом размежевал и продал менее крупным инвесторам). Так как инвестиционный порог у таких земель слишком высок, а межевание нецелесообразно ввиду физических особенностей, то в данный период они стали невостребованными.

Сказать, какие именно земли сегодня наиболее неликвидны, достаточно трудно, так как земельный рынок в целом находится в сложной ситуации. «Можно назвать проекты, которые явно будут иметь огромные сложности с реализацией, например „Рублево-Архангельское“. Комплекс в ближнем Подмосковье даже с архитектурой, даже с инфраструктурой, который еще летом мог бы казаться лакомым кусочком, сегодня является крайне спорным объектом в плане реализации и, соответственно, получения прибыли для девелопера, особенно если учитывать предполагавшуюся ранее ценовую политику», — уверена Ирина Могилатова из Tweed. По ее словам, в отдаленной перспективе ликвидность земельных активов будет высока, так как этот ресурс является ограниченным. «Это и будет основным аргументом для потенциальных покупателей данных активов, а также, вероятно, для банков, к которым они отойдут в случае непогашения задолженностей по кредитам», — резюмирует она.

Восстановительный период земельного рынка, по мнению экспертов, займет два-три года, после чего цены снова пойдут вверх. Ценовое дно для крупных земельных участков, по мнению большинства экспертов, продлится с весны по осень 2009 года. После этого участки постепенно начнут расти в цене.

**Илья Терентьев,**  
руководитель портала Zemet.ru, — специально для «Ъ-Дома»

# Ильинка

поселок лэйнхаусов

Лэйнхаус – новый вид загородной недвижимости.

Оригинальная концепция поселка лэйнхаусов «Ильинка» предполагает гармоничное сочетание архитектурных стилей и достижений ландшафтного дизайна, создающее неповторимую атмосферу европейского городка.

5–25 декабря

## Новогодние условия\*

\* Подробности и условия акции на сайте [www.ilynka.ru](http://www.ilynka.ru)

Сдача объекта – 2009 год

+7 (495) 933-35-35, [www.ilynka.ru](http://www.ilynka.ru)

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте [www.ilynka.ru](http://www.ilynka.ru)