

# АЛЬТЕРНАТИВНАЯ ЗЕМЛЯ

В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА ПРОДАЖИ УЧАСТКОВ В ПОДМОСКОВЬЕ ЗАМЕДЛИЛИСЬ, И ЦЕНЫ ПОСТЕПЕННО ПОШЛИ ВНИЗ. МЕЖДУ ТЕМ СПЕКУЛЯНТЫ ПОНЯЛИ, ЧТО, ДЕЛАЯ СТАВКУ НА ДОЛГОСРОЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ, ЛИКВИДНАЯ ЗЕМЛЯ ОСТАНЕТСЯ НАДЕЖНЫМ ИСТОЧНИКОМ ДЛЯ ВЛОЖЕНИЙ. В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ КРИЗИС ЗАСТАВИТ МНОГИХ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ ПРОДАВАТЬ СВОЮ ЗЕМЛЮ ПО БОЛЕЕ НИЗКИМ ЦЕНАМ, ЧЕМ И СЛЕДУЕТ ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ.

ИЛЬЯ ТЕРЕНТЬЕВ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОНСАЛТИНГОВОЙ КОМПАНИИ «ЗЕМЕР», СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ VG

**НЕ ПРОСТОЙ ГОД** На земельном рынке в 2008 году произошло сразу несколько знаковых событий, которые существенно скорректировали его дальнейшее развитие. Так, значительно повысился интерес власти и законодателей к земле. Первым серьезным шагом стало создание фонда содействия жилищному строительству. Затем — выход постановления №234 «Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности». Этот документ до 1 января 2009 года запрещает операции с федеральной землей. Власти дали понять, что они готовы войти на земельный рынок, но затем их «отвлек» финансовый кризис.

Его влияние на рынке земель стало ощущаться уже в конце июня, когда земля перестала продаваться. К концу лета не начато оформление практически ни одной новой сделки — сейчас в основном завершаются старые. Многие земельные компании, кто пополнял свой бюджет в основном за счет продаж участков, оказались на грани выживания. Некоторые компании, например ООО «Эко-лэнд», которое занимается продажей земли промышленного назначения по трассе «Дон» М4, остались без финансирования. Причина — отсутствие выручки с продаж.

**С НЕБЕС НА ЗЕМЛЮ** Период бурного роста цен на землю завершен, и в ближайшее время ситуация, сложившаяся на рынке в 2005–2007 годах, вряд ли повторится. Как и на рынке столичного жилья, для этого есть огромное количество предпосылок. Но для начала все-таки стоит проследить, как росла стоимость земли за последнее время. Согласно исследованию, проведенному холдингом «МДК-групп», в среднем за период 2006–2007 годов стоимость сотки выросла на 39%. Максимальный рост цен произошел на Киевском, Новорижском и Ярославском шоссе — 63%, 64% и 69% соответственно. А за период 2005–2006 годов стоимость сотки выросла более чем на 50%. Таким образом, за два года земля подорожала более чем на 100%.

Со второй половины 2007 года темпы роста основательно замедлились и по ликвидным участкам до середины текущего года в целом соответствовали росту инфляции. Исключениями стали участки, расположенные на направлениях, транспортная доступность которых была значительно улучшена либо были оглашены соответствующие планы. В прошлом году особенно стала цениться промышленная земля, которая была до того момента недооценена. Но в июле и августе текущего года произошла полная остановка рынка.

Из основных причин, которые на это повлияли, помимо кризиса следует назвать значительное увеличение предложения. Так, если в 2006 году на рынке в среднем предлагалось около 25 тыс. га, то в 2008 году было выставлено примерно 40 тыс. га. Причем если в 2005 году основное предложение было сосредоточено на удалении до 30 км от МКАД, то сейчас более 60% земель на продажу выставлено за 50-м км от кольцевой. За этот период произошло буквально вымывание ликвидных земель с рынка. Основной вывод: на рынке произошло общее снижение ликвидности продукта — предложение серьезно увеличи-

**ПЕРИОД БУРНОГО РОСТА ЦЕН НА ЗЕМЛЮ ЗАВЕРШЕН, И В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ СИТУАЦИЯ, СЛОЖИВШАЯСЯ НА РЫНКЕ В 2005–2007 ГОДАХ, ВРЯД ЛИ ПОВТОРИТСЯ**



**ЛИКВИДНОСТЬ РЫНКА ЗЕМЛИ ВОССТАНОВИТСЯ ТОЛЬКО ПОСЛЕ ТОГО, КАК ПОЙДУТ В РОСТ ДРУГИЕ СЕГМЕНТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

лась, земля оказалась не востребована, так как по большинству характеристик стала значительно хуже.

Землевладельцы начали бить тревогу — после застойного лета осознание кризиса пришло довольно быстро. Во многих компаниях начались увольнения, невыплаты зарплат. Пока рынок бодрится, но что произойдет на рынке в конечном итоге, никто не решает предсказать.

**ЗАРАБОТАТЬ НА КРИЗИСЕ** Для потенциальных инвесторов, которые раньше вкладывали в квартиры, акции и загородный рынок, сейчас наступила сложная пора выбора правильного направления. Портфельные инвесторы выжидают. На первый взгляд земельный рынок в его сегодняшнем состоянии малопривлекателен. Однако, как прогнозируют некоторые дальновидные эксперты, на нем в ближайшие годы можно будет серьезно сыграть.

Логика в данном случае проста: крупные землевладельцы, переживающие кризис, пытаются найти финансирование на поддержание своего бизнеса и тех девелоперских

#### СТАРТОВЫЙ ПРОМОКРУГ

Несмотря на кризис в Подмосковье, начала реализовываться «Программа правительства Московской области по созданию промышленных округов». Стартовым проектом был выбран промышленный округ «Волоколамский» в районе деревни Высоково Волоколамского района (98-й км автомагистрали М9 «Балтия»). Промышленный округ площадью 298,14 га включает 23 земельных участ-

ка, распределенных по трем зонам, между которыми предусматривается создание лесных барьеров для обеспечения акустической защиты и охраны окружающей среды. Земля в промышленном округе «Волоколамский» предоставляется в долгосрочную аренду с последующим правом выкупа в собственность.

«Изначально было решено создать продукт для компаний, инвестирующих в строительство

проектов, которые начаты. При этом банковские кредиты для многих из них теперь закрыты, а земля не продается. Тот «жирок», который поднакопили держатели подмосковных активов, может быстро раствориться, и именно в этот момент рынок может преподнести сюрприз. Например, для завершения ленд-девелопмента определенной территории землевладельцу не хватает средств, а заморозка проекта грозит серьезными убытками. В этой ситуации ленд-лорду ничего не остается, кроме как серьезно демпинговать, чтобы получить хоть какие-то средства. Портфельный инвестор может купить задешево большие объемы ликвидной земли.

Пока зафиксированы только крупные сделки, например недавнее вхождение структуры СУ-155 в проект «Большое Домодедово» и продажа некоторых участков в проекте А 101 УК «Масштаб». Но такая ситуация может произойти и с более мелкими игроками. Так, компания «Эко-лэнд» уже продает свою землю по сниженной цене (по \$800 за сотку и ниже, тогда как в конце августа ее рыночная цена была на уровне \$2 тыс.).

Дешеветь будут и земли дальних рубежей Московской области и тем более за ее пределами. Ликвидность рынка земли восстановится только после того, как пойдут в рост другие сегменты рынка недвижимости.

промышленных предприятий. Мы разработали градостроительную концепцию развития округа со всеми необходимыми техническими условиями и представили их на выставке Expo Real. Здесь мы нашли первых клиентов», — рассказывает Николай Разгуляев, финансовый директор компании «Терре ди Лама», которая управляет проектом. Сегодня территория округа заполнена резидентами на 25%.

На 50 га разместились производственно-складской комплекс компании Kaluri, завод модульного домостроения Vesco Group, завод полиграфических красок и лаков компании «Чесли», центр дистрибуции автомобилей ГК Major, мясокомбинат компании «Аркада». Компании приступили к проектированию своих объектов. Кроме того, завершается инженерная подготовка второй очереди освоения территории площадью 250 га. Выход

**ЛИКВИДНЫЕ АКТИВЫ** Ликвидными активами на земельном рынке сегодня следует назвать участки под промышленное назначение до 35 км от МКАД по федеральным трассам. Наиболее ценится девелоперами и инвесторами первая линия, если есть хорошие подъезды, рассматривается также вторая и третья линии. Спрос на промышленную землю сегодня, согласно исследованию холдинга «МДК-групп», составляет 45% от общего объема спроса в Московской области. По мнению большинства экспертов, эту землю в нынешних условиях надо постараться купить, когда цены достигнут своего дна. Вероятно, это произойдет уже зимой. Далее гарантированно цены пойдут вверх и объем сделок начнет увеличиваться. Логика здесь простая: Москва продолжит расширяться, а для этого нужна земля.

В ближнем и среднем Подмосковье также выгодно покупать сельхозземлю, только очень важно убедиться в том, что все документы на нее в порядке. Сейчас в правительстве и Госдуме идут обсуждения законопроектов, которые могут значительно упростить перевод земель в другую категорию. Таким образом, приобретенная сельхозземля станет еще более ликвидным товаром. ■

на проектную мощность ожидается в 2012–2015 годах. По оценкам консалтинговых компаний Knight Frank и Blackwood, «Волоколамский» создаст в области 12 тыс. рабочих мест. Как отмечает Николай Разгуляев, такого количества рабочих рук в районе сейчас нет и эту проблему еще предстоит решить. «В данном случае могла бы быть идеальным решением социальная ипотека, где 50% оплачивает предприятие, на ко-

тором работает специалист, остальные 50% в течение 20 лет погашает он сам. На первом этапе наша компания готова помогать, в том числе предполагается и финансовое участие», — говорит господин Разгуляев. Всего в Подмосковье сейчас в активной стадии развития находится 6 промышленных округов. Предварительно по программе правительства МО было запланировано создать около 60 промышленных зон.

