

ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

Жилого места нет

землепользование

Дефицит земли в Подмосковье — миф, придуманный риэлтерами. Всеми силами они доносят до потенциального покупателя фразу, некогда произнесенную Марком Твеном: «Покупайте землю, ее больше не производят». Однако даже сами участники рынка признают, что предложение в секторе коттеджных поселков бизнес- и премиум-класса давно превышает спрос. В ситуации разбирался корреспондент «„Б“-Дома» **Денис Тыкулов.**

Зарытые инвестиции
В последние десять лет вложение денег в загородный рынок недвижимости стало идеальным способом для увеличения собственного капитала. Рентабельность составляла 200–300%. Например, чтобы продать участок в пять-семь раз дороже, чем он был куплен, нужно было лишь облагородить землю, подвести коммуникации и создать минимальную инфраструктуру. В последнее время ситуация изменилась. По словам Марка Вдовских, заместителя генерального директора по маркетингу управляющей компании «Северо-Запад», в 15-километровой зоне от МКАД освоено около 80% земли, которая может быть использована под жилищное строительство. Около половины земли освоено на удалении 15–50 км, а в зоне дальних дач, до 100 км от МКАД, — не более трети. Даже на престижной Рублевке, где рекордные цены за сотку достигли \$100 тыс., занята не вся земля. По данным аналитиков компании «Парк групп», здесь есть около 200 га, пригодных для коттеджного строительства, причем речь идет о чистой земле, так называемом первичном рынке. Дополнительный резерв — сельхозугодья. Что касается изменения целевого назначения сельхозугодий, то здесь давно существуют стандартные тарифы: обычно (хотя бывают и исключения) владелец платит в бюджет области 30% рыночной стоимости участка.

Сегодня более или менее качественные свободные земли в Подмосковье принадлежат различным структурам. Например, банк «Визави» приобрел около 40 тыс. га под Волоколамском, участки незастроенной земли на Рублевке, около 1,5 тыс. га принадлежит Давиду Якобашвили, бенефициарию компании «Вимм-Билль-Данн», а совхоз «Матвеевское» на Можайском шоссе — корпорации Millhouse Capital. Группа компаний «Ваш финансовый попечитель» (ВФП) владеет 40 тыс. га в Рузском районе. По словам Олега Паньшина, начальника аналитического отдела ГК ВФП, сегодня 15 тыс. га земли, расположенной рядом с Рузским и Озернинским водохранилищами, выведено из сельхозоборота. На этом участке планируется начать строительство нескольких коттеджных поселков, двух загородных отелей и горнолыжного курорта «Паново». Реализация проекта обойдется компании примерно в \$0,5 млрд. «Застройку земель планирует начать в июле этого года», — говорит Олег Паньшин. — Коммуникации и проектирование мы планируем осуществить на свои средства, а в дальнейшем привлечь инвесторов. Но контрольные пакеты всех проектов акций останутся за ВФП». Эти компании купили участки в период роста цен на землю. Сейчас же застройщики не торопятся тратить средства на приобретение новых



На первый взгляд земли в Подмосковье не хватает, но на самом деле ее еще очень много ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

территорий. Во-первых, большинство оставшихся земель расположено на неосвоенных территориях, где отсутствует инфраструктура, а во-вторых, обещанный риэлтерами дефицит подмосковной земли так и не наступил.

Нехватка покупателей
«Подводка газа, электричества и строительство дороги нередко обходится застройщику много дороже, чем сам участок», — говорит Алексей Войнич, начальник отдела маркетинга корпорации «Инком-Недвижи-

мость». — И приобретаемая земля, застройщик всегда учитывает эту возможность. Удачно, когда, например, газовая магистраль проходит в 2–3 км, а прокладка магистрали на большее расстояние сделает любой проект нерентабельным».

Помимо близости коммуникаций товарная привлекательность участка зависит и от других факторов: наличия рядом с ним леса, крупных водоемов, ландшафта.

«В Подмосковье никакого дефицита земли нет, все это

Экономичный дефицит

Сегодня на рынок загородной недвижимости выходят покупатели среднего класса, для которых максимальная цена приобретаемого дома составляет \$250 тыс. Мониторинг покупательского спроса, проведенный компанией Vitro Village, показал, что

каждый второй запрос ориентирован на приобретение коттеджа в пределах 50 км от Москвы по цене \$150–180 тыс., что можно отнести к экономклассу. Такие проекты сегодня появляются, но из 260 строящихся поселков к экономклассу можно отнести не

более 20. Нелюбовь застройщиков к поселкам экономкласса вполне объяснима: даже при удачной реализации строительство такого поселка может принести доход, эквивалентный 25–30% годовых, тогда как бизнес-класса — 60–100%.

Наличие земель запаса (свободной земли) в Подмосковье			
Район	Общая площадь свободной земли (га)	Район	Общая площадь свободной земли (га)
Балашихинский	177	Одинцовский	320
Волоколамский	1435	Озерский	218
Воскресенский	260	Ореково-Зуевский	14388
Дмитровский	10641	Павлово-Посадский	1830
Домодедовский	481	Подольский	199
Егорьевский	2099	Пушкинский	567
Зарайский	277	Раменский	994
Истринский	187	Рузский	369
Каширский	5	Сергиев-Посадский	8234
Клинский	0	Сергиево-Прудский	40
Коломенский	4503	Серпуховский	798
Красногорский	555	Солнечногорский	546
Ленинский	794	Ступинский	608
Лотошинский	534	Талдомский	16082
Луховицкий	3994	Химкинский	147
Люберецкий	22	Чеховский	10
Можайский	32	Шатурский	29614
Наро-Фоминский	1236	Шаховской	364
Ногинский	756	Щелковский	734

По данным управления Роснедвижимости (за 2004 год).

придумано. Свободная земля есть и на первичном, и на вторичном рынке, а до настоящего дефицита земли еще очень далеко. Помимо участков под застройку существуют колоссальные запасы земель сельскохозяйственного назначения. Нередко среди них попадаются земли с хорошим ландшафтным дизайном, — говорит вице-президент Российской гильдии риэлтеров Константин Апрельев. — К тому же рынок давно перешел стадию, когда все раскупается, «на уровне земли». Сегодня объекты на бумаге покупателю неинтересны. Для того чтобы реализовать поселок, девелопер должен произвести его застройку. К сожалению, до сих пор не было реализовано ни одного нормального коттеджного поселка, построенного так, как предполагалось при разработке проекта. Сейчас загородные объекты сильно переоценены и продаются в несколько раз выше своей стоимости, особенно если говорить о таких традиционно престижных направлениях, как Рижское и Рублево-Успенское шоссе».

В Подмосковье строится сейчас больше 260 поселков, и у застройщиков 80% из них есть проблемы с реализацией. В первую очередь это сказывается на объектах ценовой кате-

гории \$1–1,5 млн. При этом большинство реализуемых сегодня поселков не соответствует заявленному классу. «Лучшие участки давно раскуплены; а у многих из строящихся сегодня поселков есть существенные недостатки местоположения», — говорит Марина Макарова, управляющий директор компании Blackwood. — Например, поселок позиционируется как элитный, но рядом с его территорией проходит ЛЭП, а недалеко расположен какой-нибудь завод. И подобных примеров достаточно много». В этой ситуации застройщики связывают надежды с развитием ипотеки. Сегодня, по данным компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», каждый десятый покупатель квартиры пользуется кредитом, а на загородном рынке доля сделок с привлечением ипотечных кредитов составляет не больше 2% от общего числа операций. Основная причина — сложность оценки и оформления прав на загородную недвижимость. Сейчас лишь четыре банка предлагают ипотечные программы по покупке загородного жилья. Однако, по прогнозам компании, в следующем году число загородных объектов, приобретенных с привлечением банковских кредитов, увеличится до 5%, а к 2010 году достигнет 40%.

Чувство локтя

г. Москва
2-й Троицкий пер., д. 5
тел.: (095) 747 9000
www.progress.ru

«Это то, что помогает мне в жизни... желание сохранить то, что мне так дорого.»