

ДОМ ДЕНЬГИ

Земля идет в рост

землепользование

В то время как аналитики констатируют некоторое снижение цен на столичную недвижимость, рынок подмосковной земли продолжает радовать продавцов стабильным ростом. Отчасти причиной тому летний период, когда традиционно интересы покупателей смещаются в сторону загородной недвижимости. Тем не менее факт остается фактом: земля на сегодня как объект покупки дает возможность быстро приумножить капитал.

Оптовые покупатели

Специалисты компании Vesco Realty констатируют: земельные участки пользуются стабильным спросом уже не первый год. Причем это касается как незастроенных участков, продаваемых районными администрациями с торгов, так и участков в дачных поселках и участках в зоне коттеджной застройки. Покупатели этих трех категорий земли разные, но все три сегмента рынка востребованы в одинаковой степени. Незастроенные участки, а также бывшие пионерские лагеря и дома отдыха, которые подмосковная администрация тоже часто пускает с молотка, больше интересуют предпринимателей. А другие две категории скорее объект внимания частных лиц.

Особенно активно растет спрос на землю под коттеджную застройку в последние три года. А в этом году впервые риэлтеры отметили массовый интерес клиентов к участкам, расположенным дальше, чем 40 км от МКАД. Особенно эта тенденция заметна в районах, где есть крупные водоемы — озера или водохранилища. «У многих застройщиков в стадии разработки сейчас есть проекты на рынке загородной недвижимости, расположенные в удалении 60–70 км. Направления — Дмитровское, Ленинградское, Симферопольское шоссе. В основном планируется строительство больших поселков — участков на 200 — с домами от 80 квадратных метров. Цена объекта в среднем составит \$70–150 тыс. Это будут организованные поселки с развитой инфраструктурой», — говорит Динара Лизунова, пресс-секретарь компании МИАН.

Обстоятельством, тормозящим развитие рынка земли, является политика федеральных и областных властей. Во-первых, разграничение федеральных и местных земель так и не доведено до конца. Это фактически означает, что у всех собственников земли, приобретших ее у местных администраций, до сих пор есть опасения, что в какой-то момент федералы предъявят на их участки свои права. Такая юридическая нестабильность заставляет инвесторов с осторожностью относиться к инвестициям в земельный рынок. Во-вторых, несмотря на декларируемый кадастровый учет и переоценку различных категорий земель, их стоимость по БТИ все еще сильно от-

личается от реальной рыночной, что, с одной стороны, помогает собственникам экономить на налогах, а с другой — отрицательно сказывается на прозрачности рынка.

Так, заместитель руководителя Федеральной службы надзора в сфере природопользования МПР России Олег Митволь считает, что существующую сегодня систему земельных аукционов надо менять в корне, так как сегодня на них «платится в казну, к примеру, \$300 за сотку и \$15 тыс. в офшор на Кипре». Он также считает, что государство имеет право изъять таким образом про-

Стоимость земельных участков в Подмоскowie			
Направление	Расстояние от МКАД	Стоимость участка (\$/100 кв. м)	
		Мини- мальная цена	Макси- мальная цена
Волоколамское шоссе	До 30 км	2125	4600
Волоколамское шоссе	До 50 км	650	5000
Волоколамское шоссе	До 100 км	150	2000
Дмитровское шоссе	До 30 км	1600	13125
Дмитровское шоссе	До 50 км	600	2735
Дмитровское шоссе	До 100 км	333	1520
Егорьевское шоссе	До 30 км	1650	5200
Егорьевское шоссе	До 50 км	630	650
Егорьевское шоссе	До 100 км		
Ильинское шоссе		2700	8500
Калужское шоссе	До 30 км	2050	8790
Калужское шоссе	До 50 км	1070	2850
Калужское шоссе	До 100 км	1500	1980
Киевское шоссе	До 30 км	3500	4000
Киевское шоссе	До 50 км	1200	3500
Ленинградское шоссе	До 30 км	1500	4200
Ленинградское шоссе	До 50 км	1150	1500
Ленинградское шоссе	До 100 км	150	1000
Минское шоссе	До 30 км	6500	12000
Минское шоссе	До 50 км	1050	5450
Минское шоссе	До 100 км	320	1500
Ново-Рижское шоссе	До 30 км	2500	30000
Ново-Рижское шоссе	До 50 км	1025	20000
Ново-Рижское шоссе	До 100 км	350	1140
Осташковское шоссе		9000	27000
Пятищское шоссе	До 30 км	4950	15000
Пятищское шоссе	До 50 км	900	6000
Пятищское шоссе	До 100 км	440	850
Рублево-Успенское шоссе	До 30 км	8500	35000
Рублево-Успенское шоссе	До 50 км	1500	15000
Ярославское шоссе	До 30 км	3090	10000
Ярославское шоссе	До 50 км	570	1700
Ярославское шоссе	До 100 км	300	450
По данным компании «Инком-Недвижимость».			

данные земли, возвратив покупателям официально уплаченную стоимость. Очевидно, что в условиях такого подхода госчиновников риск вложений в землю велик. Но велика и отдача от операций с ней. Руководитель интернет-портала «Коттедж.ру» Олег Ступеньков в начале года оценивал доходность сделок с землей на подмосковном рынке в 80–150%, а сейчас эта цифра возросла.

Частный сектор

Что касается частных покупателей, то если раньше коттеджные поселки строились не дальше 30 км от МКАД, то по мере удорожания земли в ближайшем Подмосковье строители переместились за пределы «бетонного кольца», то есть за 50 км от МКАД. Здесь активно строят и продают свои поселки «Комстрин», «Инком-Недвижимость», «Веско-риалти» и другие компании.

Самым дорогим из подмосковных направлений по-прежнему остается Рублевское. Из-за острого дефицита качественных участков цены на местную землю достигли \$70 тыс. за сотку, а стоимость домов здесь доходит до \$15 млн. Быстро догоняет цены Рублевки и Новорижская трасса. По данным компании МИАН, сейчас сотка в этой зоне оценивается в \$8–35 тыс. Внезапно в число лидеров вышло Сколковское шоссе. Там стоимость сотки в непосредственной близости от Москвы уже догнала Рублевку и составила \$70 тыс. За этими тремя лидерами в порядке убывания цены за сотку следуют Минское, Дмитровское и Осташковское шоссе (см. таблицу).

«Сейчас в Подмосковье освоено 4,7 тыс. гектар земли и построено около 300 поселков, из которых около 180 только выводится на рынок», — говорит Андрей Романенко, аналитик компании «Инком-Недвижимость». По его словам, сегодня в Подмосковье выделилось несколько крупных групп собственников земли — «Наста», «Абсолют групп», «Знак» и «Инком». Эти землевладельцы пока не выводят на рынок многокв. из имеющихся у них участков, так как планируют начать там строительство.

Риэлтеры ожидают, что рост цен на рынке загородного жилья составит к концу 2004 года 40–45% по сравнению с началом года, а стоимость земли, пригодной для строительства качественной недвижимости, увеличится на 20–50% в год в зависимости от местоположения.

Очевидно, что и юридическая ситуация должна измениться к лучшему. Госдума планирует принять осенью ряд законопроект, связанных так или иначе с земельным рынком. Министрство природопользования активно работает с комиссией по защите природоохранных зон от застройки. Все это вместе призвано сформировать в Подмосковье прозрачный рынок земли, минимизировать риски инвесторов и в еще большей степени активизировать загородное строительство.

МАЙЯ БОГДАНОВА

Волнение у моря

На южных курортах растет стоимость квартир

дачная жизнь

Семь-восемь лет назад недвижимость на черноморском побережье в основном покупали местные жители, а жители Москвы и Санкт-Петербурга составляли едва ли 10% покупателей. Сейчас, по свидетельству местных риэлтеров, москвичи разбирают до трети жилья в районах Сочи, Геленджика и Анапы.

Покупатели из Москвы не гонятся за роскошью, привозят с собой \$20–50 тыс. Для них цель покупки — обзавестись дачей на море, в которой можно жить с конца апреля по октябрь. Да еще приехать на Новый год, когда стихают осенние штормы. Иногда жилье приобретается в складчину: квартиру оформляют в общую собственность и договариваются, кто и когда в ней будет отдыхать — этаким таймшер на русский лад.

В последние годы популярность курортов Краснодарского края заметно выросла, и, как следствие, выросли цены на недвижимость. На местный

рынок недвижимости края пришли и московские, и петербургские застройщики. Для этого мэры городов организовали строительную ассоциацию, в которую вошли крупнейшие строительные компании Москвы и Петербурга.

За последние несколько лет цены на землю в престижных районах Большого Сочи выросли в четыре-пять раз, цены на квартиры — в три-четыре раза. Очень часто квартиры покупают на этапе строительства — в этом случае они обходятся на 25–30% дешевле.

У многогородных покупателей в приморских городах пользуются спросом в основном три вида недвижимости: коттеджи на берегу, новостройки в городах и старенькие избы-пятистенки (для не слишком обеспеченных любителей приморской романтики). Конечно, эта классификация условна, к каждой из групп можно отнести целый ряд разнообразных строений, а цены настолько значительно зависят от местоположения, что иная избы-пятистенка на побережье стоит

много дороже коттеджа в горах с полным набором коммуникаций.

Что касается особенностей сделок, то они везде разные. Например, в Анапе долгое время не могли купить жилье те, кто не имел прописки в Краснодарском крае. Люди покупали дома и коттеджи через подставных лиц, потом прописывались и оформляли переход прав собственности. Все это было незаконно, требовало дополнительных расходов на улаживание чиновников и к тому же явно тянуло за собой финансовые риски. После отмены этого правила барьером для покупки земли в Анапе стала уже цена: \$10–15 тыс. за сотку.

А в районе Сочи покупателей ждут проблемы организационного характера: земельный комитет так неохотно оформляет собственность на землю, что на оформление свидетельства обычный покупатель тратит от года до полтора. На стоимость покупки в этом районе очень влияет наличие или отсутствие возмоз-

ности прописки в доме. Капитальные дома с пропиской могут стоить в полтора раза дороже дач, где прописка запрещена.

При покупке жилья в приморских районах возникают и трудности, не связанные со спецификой района. Реальных проблем две: как выбрать подходящую квартиру, например, в Сочи, найдясь при этом в Москве, и кто будет присматривать за вашим жильем в ваше отсутствие. При покупке дома в Геленджике вам, скорее всего, придется приехать туда, чтобы разговаривать с риэлтерами, смотреть варианты и решать все организационные проблемы на месте. А в Сочи рынок недвижимости более развит — приехать понадобится только после того, как риэлтеры подберут вам несколько подходящих вариантов, составят график вашего присутствия, забронировать номер в отеле и билеты. Более того, расчеты за квартиру можно производить как в Москве, так и в Сочи.

МАЙЯ БОГДАНОВА

Жилой комплекс "Покровский Берег"



Адрес объекта: ул. Береговая, Никольский тупик, владение 5

элитарные квартиры и таунхаусы на Северо-Западе Москвы

Малоэтажный жилой комплекс расположен на территории парка «Покровское - Стрешнево», на берегу Химкинского водохранилища и реки Химка.

Проектом предусмотрено строительство 5 зданий переменной этажности (5-6 эт.) и 17 таунхаусов.

- Квартиры площадью от 86 до 410 кв.м и более.
- Таунхаусы - от 360 до 500 кв.м

По соседству находятся:

- англо-американская школа;
- коттеджный поселок «Покровские Холмы».

Инфраструктура:

- спортивно-оздоровительный комплекс;
- фитнес-центр;
- бассейн;
- теннисный корт;
- бар, ресторан, минимаркет;
- яхт-клуб;
- центр здоровья;
- пляж;
- подземный гараж;
- гольф-клуб;
- детская площадка.

 **www.konti.ru, 146-6013, 937-6833**

Гострой России лицензия № ГС-1-99-02-27-0-7731013664-006110-1

 **Зеленый Мыс** 

КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК

ДМИТРОВСКОЕ ШОССЕ, 28 КМ ОТ МКАД, ПЕСТОВСКОЕ ВОДОХРАНИЛИЩЕ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПОСЕЛКА – 80 ГА • ЛЕСНОЙ МАССИВ, ПРИЛЕГАЮЩИЙ К ПОСЕЛКУ – 100 ГА • БОЛЕЕ 200 ДОМОВ В ЕДИНОМ АРХИТЕКТУРНОМ СТИЛЕ, СО СВОБОДНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ • ПЛОЩАДИ ДОМОВ ОТ 200 КВ. М • ПРИУСАДЕБНЫЕ УЧАСТКИ ОТ 12 СОТОК • ПОЛНОЕ ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЕ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ • ОПТОВОЛОКОННЫЙ КАБЕЛЬ • МНОГОУРОВНЕВАЯ ОХРАНА



ИНФРАСТРУКТУРА

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ СПОРТИВНЫЙ КОМПЛЕКС • ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР • ДЕТСКИЙ САД И НАЧАЛЬНАЯ ШКОЛА • АДМИНИСТРАТИВНЫЙ КОМПЛЕКС

БЛАГОУСТРОЕННАЯ БЕРЕГОВАЯ ЗОНА 1200 МЕТРОВ

ЯХТ-КЛУБ «ЗЕЛЕНЫЙ МЫС»

МАРИНА НА 50-100 СУДОВ

ТЕПЛЫЕ ЭЛЛИНГИ ДЛЯ ЗИМНЕГО ХРАНЕНИЯ ЯХТ ЛЮБОГО КЛАССА

ИПОТЕЧНАЯ ПРОГРАММА КРЕДИТОВАНИЯ «ГАЗПРОМБАНКА» ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ПО ОКОНЧАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

ОФОРМЛЯЕТСЯ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ДОМ И УЧАСТОК

Дилеры:

- МИАН
- Арсенал-Холдинг
- Домострой

(095) 974-6215

(095) 250-9897

(095) 980-5060

www.mian.ru

www.a-h.ru

www.dom.ru

Управляющая компания КОМСТРИН, тел.:(095) 9-261-261, сайт www.comstrin.ru

www.greencape.ru

Тге бросить якорь?