

ДОМЦЕНЫ

# Москвичи потянулись к земле

**природопользование**

За прошлый год цены на подмосковную землю выросли, в среднем достигнув 35%, но показатели роста напрямую зависели от качества товара. Максимальное подорожание (до 100%) отмечено в районах, прилегающих к МКАД. Неудовлетворенный спрос на участки с лесными деревьями способствовал тому, что цена сотки по престижному Рублево-Успенскому шоссе выросла до \$70 тыс. В меньшей степени рост цен коснулся земельных участков, расположенных на востоке и юго-востоке Московской области на расстоянии далее 50 км от МКАД, а также площадью до 6 соток вне зависимости от территориальной привязки.

**Урожайные земли**

2003 год риэлтеры называют наиболее благоприятным за всю историю существования рынка загородной недвижимости, так как объемы инвестирования в этот сектор достигли \$6 млрд. В прошлом году значительно увеличилось число компаний, работающих на этом рынке. По мнению Владимира Яхонтова, директора управления загородной недвижимости компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», рост числа игроков на рынке связан с новыми комиссиями, которые они получают при работе с землями сельскохозяйственного назначения.

К тому же принципиально изменился подход к рынку загородной недвижимости. Если раньше он в основном рассматривался как рынок конечных потребителей, то теперь на нем действуют компании, которые рассматривают землю как объект перепродажи.

Стоимость земельных участков, как правило, имела тенденцию к росту при условии перспектив экономического развития территории. В местах, где появлялись объекты инфраструктуры, увеличилась транспортная доступность, решались социальные вопросы, рост цен был более стремительным, и наоборот. По мнению Андрея Мажарова, генерального директора компании «Терра», в прошлом году на рынке установилась прочная зависимость распределения спроса по мере удаленности от кольцевой автодороги. Более половины заявок пришлось на участки в 15–30 км от МКАД. Каким бы престижным ни было направление, но дальше 30–40 км от границ Москвы желающих купить землю было мало.

Исследования, проводимые аналитическим центром компании «МИЭЛЬ-Недвижимость» с участием 59 экспертов, опросивших более 4 тыс. клиентов, показали, что при подборе земли под коттед-

жное строительство более 70% покупателей останавливали свой выбор на участках площадью от 16 до 30 соток, 10,2% предпочли для застройки участки до 50 соток, 2,5% — до 100 соток и только 0,3% — меньше 10 соток.

По количеству сделок, в том числе с земель, внесенных в единый государственный реестр в Московской областной регистрационной палате, в период с июля по декабрь 2003 года лидировали западные районы (36%), в частности Одинцовский и Раменский. На южные и северные районы пришлось соответственно 26 и 22% от общего количества зарегистрированных сделок. Недвижимость на востоке Московской области оказалась востребованной в наименьшей степени; так, на эти районы пришлось всего 16% сделок.

**Черта ценовой оседлости**

По-прежнему самым дорогим направлением является Рублево-Успенское шоссе. Самые дорогие земли с лесными деревьями (до \$70 тыс. за сотку) сосредоточены в поселках Барвиха, Жуковка и Николино. В строящихся коттеджных поселках на расстоянии до 20–22 км от МКАД сотка земли с подведенными коммуникациями может стоить до \$30 тыс. Дешевые предложения по Рублево-Успенскому шоссе (по \$3–4 тыс. за сотку), как правило, имели кучу недостатков, главные из них — проблемы с подключением к электросетям и газовой магистрали. В число направлений, где рост цен на землю в 2003 году был максимальным, также вошли Новорижское, Калужское, Минское, Дмитровское и Ярославское шоссе.

На Новорижском шоссе в районе поселков Шервуд, Бенилюкс, Княжье Озеро (все — в пределах 25 км от МКАД) цена сотки земли за год поднялась на 70–100% и достигла \$20–25 тыс. Практически такой

же показатель роста цен был отмечен в районе коттеджного поселка Величье, строящегося уже на расстоянии чуть больше 40 км от Москвы.

На Калужском шоссе в поселке Фомино (16 км от МКАД) стоимость сотки земли поднялась с \$5–5,5 тыс. до \$8 тыс. В районе поселка Новоспаское (25 км от МКАД) цена к концу 2003 года достигла \$4 тыс. за сотку против \$2,5 тыс. в 2002 году.

По Дмитровскому шоссе на первой линии водоемов стоимость земли доходила до \$15–20 тыс. за сотку, по мере удаления от воды цены снижались, а сделки на покупку земли заключались по цене \$6–8 тыс. за сотку. Самые дорогие предложения в зоне Минского и Можайского шоссе доходят до \$20 тыс. за сотку (район поселка Лесной Ручей, 20 км от МКАД).

По Киевскому шоссе в стародачной местности (20 км от МКАД) земля продавалась по \$10 тыс. за сотку. Ярославское шоссе привлекательно лесными участками и близостью к водоемам, но порядок цен здесь уже другой. В районе поселка Болшево (10 км от МКАД) цены редко превышали \$7–9 тыс. за сотку, а дальше идет плавное снижение, и на расстоянии 35 км от Москвы землю можно купить за \$1,5–3 тыс. за сотку.

Участки на востоке и юго-востоке Москвы подорожали меньше остальных (до 15%). Исключения составили стародачные поселки. Ограниченность предложений, к примеру, в Малаховке и Кратове позволяет продавцам устанавливать там цены, в несколько раз превышающие показатели по Егорьевскому шоссе.

Отметим, что в 2003 году рост цен на землю по многим направлениям значительно превзошел рост цен на недвижимость, на ней расположенную. Так по Рублево-Успенскому шоссе цена на землю поднялась на 83%, тогда как коттеджи стали дороже всего на 34%. По Новорижскому шоссе земля стала дороже на 92%, а недвижимость на 21%. На Калужском шоссе земля дорожала практически в два раза быстрее, чем строения (41% против 22%). В то же время на Ярославском шоссе рост цен на землю составил 14%, а на дома — 15%.

В 2003 году заметно (до 30%) подорожали земли в составе подмосковных деревень. В радиусе 35–40 км от МКАД земля продавалась в среднем по \$500–800 за сотку. Цена участка удваивалась, если в будущем населенный пункт ждала газификация. Спрос на землю на периферии Московской области был только в том случае, когда к деревням было налажено постоянное транспортное сообщение, и то цена редко превышала \$150–200 за сотку.

Неблагоприятным был год лишь для продавцов участков на территории садовых товариществ. Покупателей на землю площадью 6 соток с каждым годом становится меньше. Ограниченность спроса от-

ражается в ценах. По мнению специалистов, сегодня люди не спешат вкладывать деньги в землю, где недвижимость используется сезонно. Поэтому красной ценой сотки «в садах» считается на расстоянии до 20 км от МКАД — \$1 тыс., от 50 км — \$120–250 за сотку, что всего на 5–10% больше, чем в прошлом году.

**Земли на всех не хватит**

Аналитики, дающие прогнозы в пользу роста цен на землю, отдают себе отчет в том, что, с одной стороны, цена не может расти до бесконечности. С другой — земля, как ограниченный ресурс, истощается, и возникает дефицит, спутниками которого являются высокие цены. За последние годы на рынке недвижимости Подмосковья спрос на участки экстра-класса превысил предложение, и в будущем ситуация вряд ли изменится.

Правда, определенную перспективу сулит указ президента РФ, облегчающий перевод земель лесного фонда в земли иного назначения. Но как это будет на деле, никто не может предугадать. Сложившаяся практика поступления земель на рынок не обещает конечному покупателю ничего хорошего.

Как рассказал Александр Рыков, директор по маркетингу департамента загород-

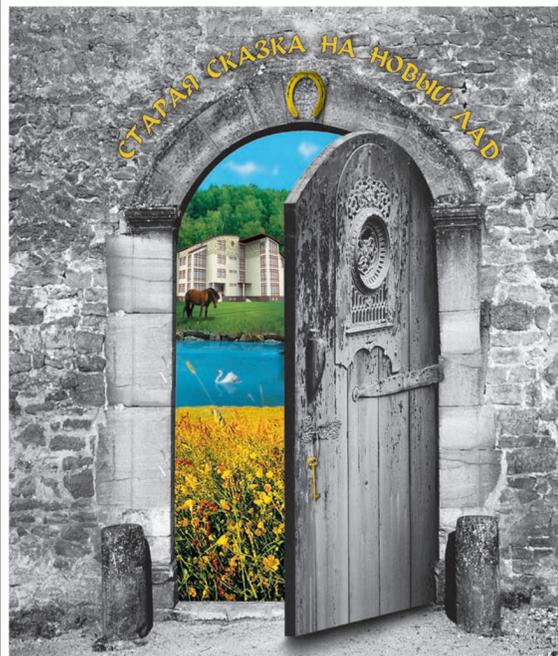
ной недвижимости компании Penny Lane Realty, в 2003 году на рынке недвижимости Московской области было крупное поступление земель. Это явилось результатом активной деятельности компаний, заинтересованных в выводе крупных участков из различных фондов под индивидуальное жилищное строительство. Но рост цен на землю не прекратился. Участки не продавались в розницу, поэтому заинтересовали только солидных инвесторов, которым предстояло вложить большие средства в прокладку коммуникаций, строительство дорог и развитие территорий, а потом на этом хорошо заработать. По данным Penny Lane Realty, в результате спекулятивных действий стоимость сотки земли, продаваемой в розницу в Московской области, увеличивается в три-четыре раза.

Механизм получения крупных земельных участков четко работает и позволяет кормиться не только банкирам и бизнесменам, но и чиновникам. Следовательно, земля по-прежнему будет дорожать, и чем качественнее участок, тем перспективнее территория, где он находится, тем рост цен будет выше. Специалисты заверяют, что наиболее дорогие объекты недвижимо-

сти и в 2004 году сохранят достаточно устойчивую тенденцию дальнейшего роста цен, а земельный рынок Подмосковья и в будущем сохранит хорошую инвестиционную привлекательность.

По словам Савелия Орбанта, заместителя председателя совета директоров компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», земли и объекты на Рублево-Успенском шоссе останутся лучшим вложением денег для тех, кто хочет свести к минимуму инвестиционный риск. Недооцененные земли еще есть по Калужскому и Дмитровскому шоссе, где организованное строительство только начинается. Однако уже в 2004 году намечается консолидированная работа девелоперов, направленная на повышение стоимости земель, особенно по Калужскому шоссе. Новорижское шоссе, сделавшее мощный рывок в прошлом году, по всей вероятности останется в лидерах по росту цен, но уже сегодня специалисты отмечают, что земля там оценена достаточно высоко и даже несколько переоценена. Традиционно высокие темпы роста цен сохраняются в эксклюзивных местах по разным направлениям — это земли на водохранилищах или в лесных массивах.

ЛЮДМИЛА ЧИЧЕРОВА



**ЗАГОРОДНЫЙ ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**

**«ДВЕНАДЦАТЬ МЕСЯЦЕВ»**

- 12 КЛУБНЫХ ОСОБНЯКОВ НА 6 ИЛИ 7 КВАРТИР КАЖДЫЙ
- ПОЛНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
- ДВУХУРОВНЕВАЯ ОХРАНА
- ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ
- ЗАПОВЕДНЫЙ ЛЕС
- 2 КМ ОТ МКАД ПО СПОКОВСКОМУ ШОССЕ

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

**«ВЕГА-РИЭЛТИ»**



290-0949

WWW.VEGA-RU

107-6950

**НЕ УСПЕЛ КУПИТЬ ДОМ?**

**ШИКАРНЫЕ ДОМА НА ИСТРЕ**

С 1 мая поселок готов к проживанию



- 50 км от МКАД по Пятницкому шоссе
- Хвойный лес
- Истринское водохранилище
- Собственный пляж
- Закрытая охраняемая территория с теннисным кортом и детской площадкой
- Деревянные коттеджи площадью от 225 до 380 кв. м
- К услугам жителей поселка:
  - фитнес-центр с бассейном
  - центр досуга
  - ресторан
  - бар
  - прокат катеров
  - снегоходов
  - гидроциклов и т.п.
- Всего 39 участков от 16 до 27 соток
- Все коммуникации городского цикла
- Начало полной эксплуатации поселка весной 2004 года
- Стоимость коттеджа от \$311 000



ФОТОГРАФИИ СДЕЛАНЫ С РАЗРЕШЕНИЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ КОТТЕДЖЕЙ



Тел.: (095) 130-88-30, 775-55-51 www.ntime.ru

**Откройте для себя «Новый Свет»!**



Уникальный коттеджный поселок:

- 2 км от МКАД по Алтуфьевскому шоссе
- Отсутствие автомобильных «пробок»
- Лесной массив между Москвой и поселком
- Оригинальный генплан с изогнутыми улочками, бульваром и прудом
- Тридцать процентов домов - в лесной зоне
- Единый архитектурный стиль
- Классные проекты домов
- Высококачественные строительные материалы
- Инфраструктура для клубного семейного отдыха
- Общественный центр
- Сервисные службы
- Четырехуровневая система безопасности

508-08-88

ЦЕНЫ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

www.novsvet.ru

