



Земля всегда была привлекательным продуктом для инвестиций, и многие девелоперы запаслись большими земельными участками, планируя использовать их для возведения новых объектов с дальнейшей продажей. Но экономическая ситуация изменилась, речь о новом строительстве уже не идет, а многие "лендлорды" пытаются продать землю, хотя бы для того, чтобы погасить долги или использовать деньги, вырученные от покупки для завершения уже начатых проектов.

"Главным событием последнего месяца на земельном рынке стал выброс в продажу большого количества участков. В этом процессе принимают участие и частные инвесторы, державшие "на вырост" одно-два поля, и профессиональные ленд-девелоперы, чьи запасы исчисляются десятками тысяч гектаров. Объем предложения вырос более чем в два раза", - рассказывает Иван Богатов, генеральный директор Urban Group. Однако собственникам реализовать землю в новых рыночных условиях стало очень сложно. "Сейчас землю никто не покупает", - говорит Геннадий Теряев, директор департамента развития бизнеса инвестиционно-строительного холдинга RODEX Group. На данный момент, объясняет Иван Шульков, директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании "Усадьба", в связи с общеэкономической ситуацией спрос на земельные участки и крупные землеотводы резко упал, что провоцирует снижение цен и рост предложения. "Сейчас стимулируют спрос лишь те инвесторы, у которых есть свободные финансовые ресурсы", - отмечает он.

По оценкам экспертов, если раньше земельный рынок был рынком продавца, то сегодня на смену ему пришел рынок покупателя. "Сегодня покупатели могут выбирать из десятка предложений, подходящих им по географии, размерам и т. п. На этом фоне цена даже на наиболее привлекательные участки снизилась на 30-50%", - говорит Иван Богатов.

Хотя, по оценке Жанны Щербаковой, директора департамента загородной недвижимости "МИЭЛЬ-Брокеридж", цены на индивидуально определенные земельные участки не падают. По ее мнению, исключения могут составить срочные продажи конкретными продавцами их единичных участков. Единственный сектор, где сегодня наблюдаются серьезные колебания в сторону уменьшения - это рынок крупных земельных массивов - в основном земли сельхозназначения то есть девелоперские проекты. "В настоящее время девелоперские компании вынуждены принимать

оперативные решения по срочному избавлению от таких активов. Тем более что это сопряжено не только с кризисом, но и с законодательными проблемами перевода земель из категории сельхозназначения под дачное строительство и истечением трехлетнего срока нецелевого использования сельхозземель. Поэтому в данном секторе есть предложения со скидкой и 20%, и 30-40%, но все равно это существенные суммы, исчисляемые десятками миллионов рублей. И, несмотря на столь существенное колебание, сделки с такими участками идут не очень оживленно, поскольку сегодня это низколиквидные активы", - отмечает эксперт.

Как отмечает Геннадий Теряев, согласно информации из открытых источников, цены на землю не падают. "Но в результате индивидуальных переговоров скидки на некоторые земельные наделы достигают до 30%, - говорит он. - Дело в том, что земельный рынок, подчеркиваю, именно земельный, был перегрет. Другое дело ликвидные участки - цены на них падать вряд ли будут".

Коррекция застигла и, казалось бы, неподвластные никаким экономическим катаклизмам престижные направления. По данным Ивана Шулькова, наибольшее снижение цен отмечается на переоцененных и располагающих значительным объемом предложения западных направлениях - на Новорижском и подчас даже на Рублево-Успенском шоссе. Это относится к тем участкам, цены на которые в докризисное время были завышены.

Многие эксперты считают, что после достижения дна рынка и стабилизации экономической ситуации в стране цены на земельные участки опять будут расти. По мнению Ивана Шулькова, после кризиса спрос со стороны застройщиков переориентируется с земель под коттеджные поселки на территории под строительство малоэтажных жилых комплексов. "Основными направлениями развития останутся Новорижское и Калужско-Киевское", - заключает эксперт.

Ольга Петрова