



Покупатели диктуют условия

Как уберечь земельные активы от кризисных явлений и насколько подешевеет земля, что будет с землями промышленного и сельскохозяйственного назначения, увеличится ли количество земель под ИЖС, кто из девелоперов загородной недвижимости сможет первым возобновить рост продаж и как власть может влиять на оздоровление рынка - обо всем этом эксперты рынка говорили на III земельной конференции "Развитие земельного рынка в новых условиях", организованной компанией ANConferences.

По мнению экспертов, земельный рынок переживает очередной этап развития, когда период бурного роста цен на земельные участки завершен. Генеральный директор консалтинговой компании "Земер" Илья Терентьев считает, что наступил момент, когда инвесторы, конечные покупатели и спекулянты с "длинными деньгами" могут рассчитывать на выгодные вложения как на розничном, так и на оптовом земельном рынках Московской области. Еще некоторое время будут появляться предложения со значительным дисконтом (от девелоперов или землевладельцев). После того как девелоперы избавятся от "лишних" активов, а землевладельцы запасутся наличностью, оптовый рынок на время замрет.

По словам генерального директора компании "ГЕО Девелопмент" Максима Лещёва, уровень оптовых продаж земли в Подмоскovie сократился более чем на 50%. Основная причина резкого снижения - неясность перспектив мировой экономики. У покупателей недостаточно методов для определения доходности проекта, инструментов для оценки стоимости земельных участков нет. Оптовые покупатели требуют скидки, землевладельцы иногда идут на уступки, но в большинстве случаев "замораживают" продажи. Заместитель генерального директора компании-землевладельца "Красивая земля" Ольга Пушкарева соглашается с тем, что покупатели сейчас диктуют условия.

Между тем розничные продажи в сегменте экономкласса растут уверенными темпами, а в элитном ведутся с дисконтом в 30%, напоминает г-н Лещёв. Многие застройщики коттеджных поселков переориентируются на продажи земельных участков.

Ольга Пушкарева считает, что земельных участков в инвестиционных целях сегодня приобретается больше, так как их стоимость снизилась. В ноябре 2008 года участки продавались по 10 000 долларов за сотку. Сегодня сотка стоит от 6200 до 6600 долларов. В своем докладе эксперт отмечает, что размежевание земель по участкам увеличивает прибыль от продажи. Так как сегодня условия диктует покупатель, многие компании вынуждены принимать меры, чтобы быстрее реализовать свои участки, многие из них стали переводить землю в другую категорию - под дачу, под индивидуальное строительство. До января 2009 года компания "Красивая земля" в основном продавала земельные участки без коммуникаций, добавила она.

По словам Геннадия Теряева, директора по развитию компании Rodex Group, емкость московского рынка организованных коттеджных поселков оценивается в пределах 205 260 домовладений, из которых на сегодня реализовано около 15%. "Предполагается, что кризис окажет долгосрочное влияние на рынок загородной недвижимости Подмоскovie - его последствия будут ощущаться вплоть до 2013 года. В ближайшем будущем ожидается значительное увеличение предложения домовладений, в условиях падения темпов продаж домов, связанного с сокращением ипотечного кредитования и нестабильностью на финансовых рынках", - отмечает эксперт.

Среди факторов, формирующих снижение цен на землю, управляющий партнер ЗАО "Новое качество" Михал Гец назвал пониженный спрос, выброс на рынок инвестиционных предложений, неблагоприятные макроэкономические условия, недоступность ипотеки, потерю ликвидности, высокую конкуренцию и уменьшение спекулятивного влияния.

Наиболее вероятными стратегиями продавцов земли генеральный директор "Усадьбы" Евгений Иванов назвал продажу земельных активов среднего уровня качества и "упакованных" проектов, поиск инвесторов-партнеров на лучшие варианты из имеющегося спектра предложений, самостоятельный ленд-девелопмент и розничную продажу участков без подряда. Практически все участники мероприятия единодушно отметили уверенный рост количества коттеджных поселков, в которых предлагается продажа земли без подряда. Евгений Иванов считает, что полноценное восстановление спроса на загородную недвижимость наступит в конце 2009 года, а ценовое "дно" рынка земли - в начале 2010 года.

По мнению участников конференции, сегодня власть вполне может вмешаться в текущую ситуацию, чтобы спасти одних от рейдерских захватов других, а также предотвратить стремительное падение уровня продаж, внеся соответствующие

Земельный рынок перед новым этапом развития

Автор: Administrator
26.12.2012 12:17 -

изменения в ряд законодательных актов.

Наталья Волкова