



**Стоимость земельных участков
к началу лета.
Что нам предлагает рынок.**

BusinessPartner

Москва 2009

Стоимость земельных участков к началу лета.

Что нам предлагает рынок.

«Цены на земельные участки в Подмосковье уже упали более чем на 50% по сравнению с летом прошлого года. Сделок практически не происходит, вторичный рынок практически мертв. На большие земельные угодья дисконт уже может составлять до 70-75% в зависимости от направления и категории земли», - так начинается практически каждая аналитическая статья, характеризующая рынок земли Подмосковья в конце первого полугодия 2009 года.

К сожалению, к такой краткой, но емкой характеристике и добавить то нечего.

Вне всякого сомнения, трендами начала этого года стал демпинг, рост предложений, низкий спрос и его смещение в эконом класс, обмен земли и домов на квартиры в столице и пр.

Кроме того, большая часть аналитиков прогнозирует дальнейшую стагнацию рынка земли и снижение цен.

Причин этому множество, в том числе и то, что многим банкам в качестве отступных достается земля, которую они кредитовали. Ожидается, что у ряда этих банков в ближайшее время могут возникнуть трудности с капиталом, и они будут вынуждены сбрасывать эти активы, не дожидаясь хороших времен. Следствие — объем предложений на рынке будет стремительно расти и тем самым работать на понижение цены. Кроме того, нехватка ликвидности у большей части девелоперских компаний вынуждает их самих активизировать распродажу земельных участков, что также приводит к падению цен.

К примеру, объем предложения за последние полгода, по нашим данным, вырос в 2,5-3 раза и на конец мая уже оценивается в 4,5 млрд. долларов США. Этому, несомненно, способствовал большой «выброс» на открытый рынок крупных земельных участков с/х назначения с потенциалом использования под дачное строительство. По мнению других экспертов рынка (Максима Лещева, ГД компании «Гео Девелопмент», <http://www.prime-realty.ru/new/nv2.htm>), объем вырос лишь на 10-15%, а потенциал его роста – 40-50%, что мы собственно ставим под сомнение.

Основной прирост предложения в настоящее время происходит именно за счет активного выброса на рынок участков без подряда на строительство. Доля таких участков в предложении растет и уже составляет порядка 35-40%. Еще в сентябре этот показатель не превышал 17%. Такие участки, как правило, имеют минимальный набор инфраструктуры и только необходимые коммуникации (которые зачастую не входят в стоимость контракта) и сегодня предлагаются в более широкой «зоне» – на расстоянии от 30 до 90 км от МКАД.

Если говорить о величине падения, то прогнозируется, что в целом снижение цен должно произойти в разы. Считается, что под основным ударом будут находиться загородные псевдо «элитные» дома, коттеджи и поселки, на которые цена была неадекватно завышена, а их число в Подмосковье необоснованно доминировало среди прочих сегментов.

Но с нашей точки зрения одним из ключевых факторов такого падения цен с начала кризиса является обвал спроса. Ипотека фактически умерла, а у большей части населения (потенциальных покупателей) заметно снизились реальные доходы. При этом большинство населения не особо спешит расстаться с «подушкой» и вкладывать ранее накопленные денежные средства в прочие активы, в том числе и в землю, предпочитая их попридержать. Но если даже намерение по приобретению дачного участка достаточно высоко, то, очевидно, что потенциальный покупатель сегодня более продуманно и качественно подходит к выбору участка, благо и выбор неустанно растет, и цены продолжают падать.

B u s i n e s s P a r t n e r

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ • ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНСАЛТИНГ • МАРКЕТИНГ • ИС АВТОМАТИЗАЦИЯ • РИЕЛТОРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

109012, г. Москва, Большой Черкасский пер., д.4, корп. 1

Телефон: +7 (495) 621-13-48 +7 (495) 772-15-99 Факс: +7 (495) 621-13-48, info@bp-g.ru, www.bp-g.ru

Для нас в сложившейся ситуации на рынке стали интересны следующие вопросы – *какова средняя планка стоимости земельных участков под дачное строительство в Подмоскowie, от каких факторов она зависит, сколько готов потратить сегодня потенциальный покупатель дачного участка в зависимости от удаленности и направления его расположения?*

Понятно, что при отсутствии спроса как такового адекватных и аргументированных данных на данные вопросы получить практически невозможно. Но с другой стороны, ведь можно проанализировать и зафиксировать изменения рынка предложений, который так или иначе реагирует и адаптируется под любую коррекцию спроса.

С нашей точки зрения крупные собственники земли (порядка 20-ти крупных лендлордов, в большей или меньшей степени контролирующих земельный фонд и формирующих цены) не сидят, сложа руки, а пытаются в своих интересах всеми возможными способами и силами реанимировать и поддержать рынок, а мелкие игроки – подстроиться под него. Что из этого получается – другой вопрос. Но то, что рынок претерпевает существенные изменения – неоспоримый факт.

В качестве предмета и объекта (или наоборот – кому как будет угодно) нашего исследования был принят рынок земельных участков под дачное строительство и среднестатистическая стоимость дачного участка в зависимости от удаленности и направления.

В качестве рамок исследования были приняты следующие условия и ограничения:

- анализ всех основных радиальных направлений;
- удаленность расположения земельных участков до 160 км от МКАД. Градация по удаленности проведена по следующим критериям: 0-30 км, 31-60 км, 61-90 км, 91-120 км, 120-160 км от МКАД;
- категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования сельскохозяйственных (с/х) земель – для дачного строительства, для садоводства или огородничества, для ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства, а также для ведения сельскохозяйственного производства. ИЖС и прочие не рассматриваются.
- в репрезентативную выборку включать лишь те предложения, которые были размещены на открытом рынке в последние три месяца. Кроме того, рассчитывать только те сегменты, где возможно сделать объективный анализ и провести среднестатистические расчеты.

Основные направления, которые были приняты к анализу, давно сформировались на рынке и ассоциируются, в первую очередь, с основными радиальными федеральными и областными трассами.

С учетом рассмотрения 160-ти км зоны можно отметить, что она полностью охватывает Московскую область. Кроме того, она захватывает юго-восточную часть Тверской области, небольшую южную часть Ярославской области, значительную западную часть Владимирской области, северную часть Тульской области, практически проходит по границе Рязанской и Смоленской областей (незначительно захватывая их).

Все указанные виды разрешенного использования земель с/х назначения в настоящее время, так или иначе, составляют костяк используемых (или потенциально используемых) земель для дачного строительства. Включение с/х земель с видом разрешенного использования зе-

мель для ведения сельскохозяйственного производства видится вполне оправданным и обоснованным. К примеру, часть собственников земель, продающих свои с/х участки под дачное строительство, предлагают (при необходимости) услуги по изменению вида разрешенного использования – с с/х-с/х на с/х-дачное строительство за \$100 за сотку, при этом гарантируют срок регистрации изменений – до 3-х месяцев.

Всего в репрезентативную выборку для анализа было включено свыше 2000 предложений по 13 направлениям.

Общеизвестно, что земельный рынок Подмосковья составляет порядка 4,5 млн. га. Из них на земли сельхоз назначения приходится 1,77 млн. га (32%). Считается, что потенциально для индивидуальной застройки может приходиться 10-15% от этой площади, т.е. порядка 170-260 тыс. га. Исходя из обработанных данных из максимального количества информационных ресурсов и БД, объем актуализированных и адресных предложений за последние три месяца составляет чуть более 30 тыс. га (или 10-20%).

Небезынтересна и ситуация по распределению земель по формам собственности. Так в Московской области большая часть земель находится в муниципальной собственности (72%), около 20% в собственности граждан и порядка 8% в собственности ЮЛ. Следовательно, по потенциалу основными игроками на рынке в ближайшее время, как ни странно, останутся муниципалитеты, которые на рынке земли могут определенным образом корректировать объем предложения.

При выполнении работы были использован большой перечень информационных ресурсов, в т.ч. <http://www.ezem.ru/>, <http://zemer.ru/>, <http://www.moszem.ru/>, <http://www.roszem.ru/>, <http://www.greenga.ru/>, <http://www.mosoblzem.ru/>, <http://www.tri-group.ru/>, <http://www.zemly.ru/>, <http://www.cfo.fccland.ru/>, <http://www.vectorinvestments.ru/>, <http://www.prime-realty.ru/>, <http://www.landestate.ru/>, <http://www.domryadom.ru/>, <http://grili.ru/>, <http://www.business-fair.ru/>, <http://www.zemproject.ru/>, <http://www.tretyakoff-realty.ru/> и др.

Следует упомянуть, что официальная информация о развитии земельного рынка в нашей стране весьма фрагментарна и чаще всего не дает исследователю рынка достаточно количественной информации для анализа земельного рынка.

И так, какие данные нами были получены в итоге проведенной работы.

Что касается результатов, характеризующих количеству предложений по зонам и направлениям, то они следующие.

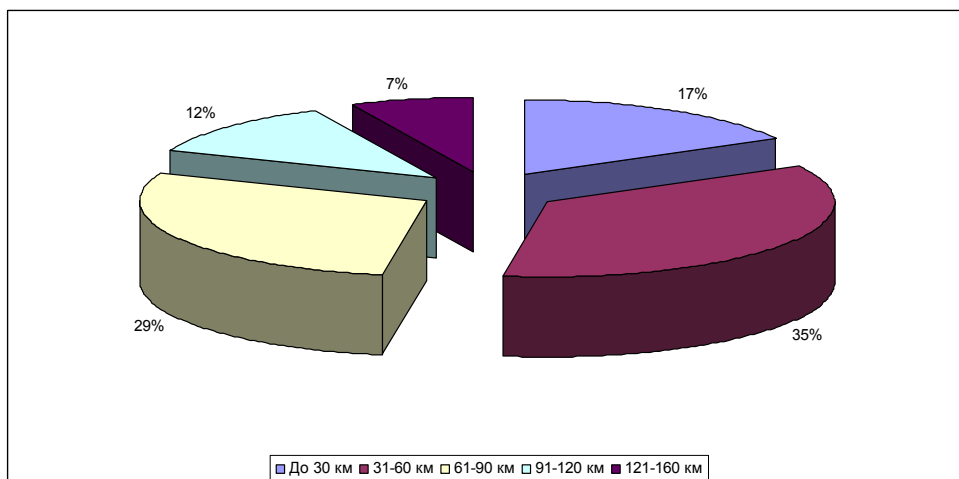


Рисунок Объем предложений по количеству долей в зависимости от удаленности от МКАД

Из графика видно, что в настоящее время основное количество предложений приходится на зону 31-60 км (35%), вторая по значимости зона 61-90 км (29%).

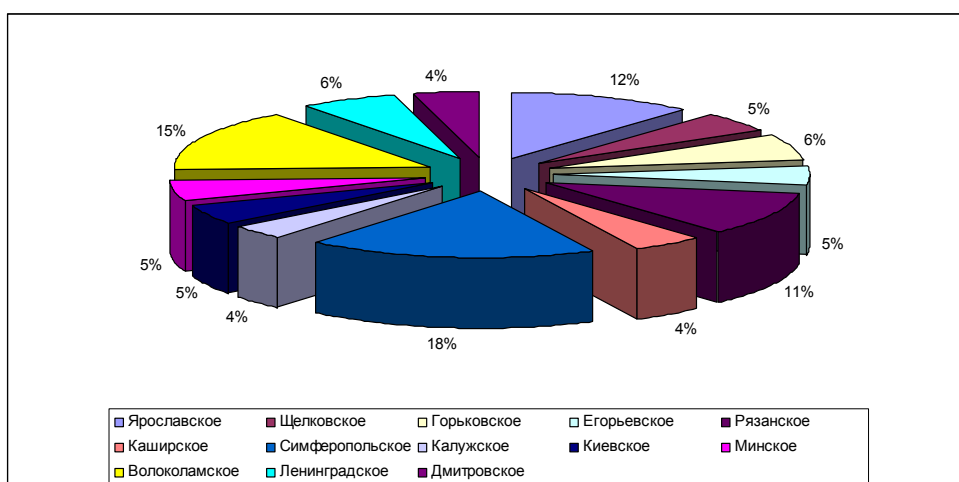


Рисунок Объем предложений по количеству в долях в зависимости от направлений

Что касается направлений, то наибольшее количество предложений представлено на Симферопольском, Волоколамском (Новорижском) и Ярославском направлениях, что может косвенно свидетельствовать о существующем наибольшем спросе на данных направлениях. Также значительное количество предложений на Рязанском направлении, что может говорить о повышенном интересе в последнее время к данному направлению (до недавнего времени существенно недооцененного).

Итоговые данные по суммарной стоимости предложений по зонам и направлениям были получены следующие.

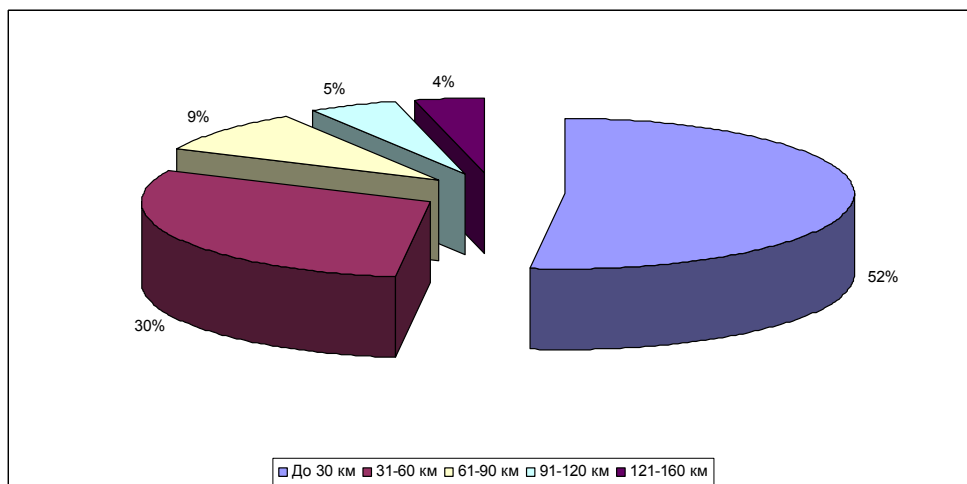


Рисунок Объем предложений по суммарной стоимости в долях в зависимости от удаленности от МКАД

Лидером по суммарной стоимости предложений останется зона до 30 км (более 50%), что вполне логично, т.к. в ней самые высокие цены. Второе место объективно занимает 31-60 км зона (30%). Остальные места распределяются согласно удаленности.

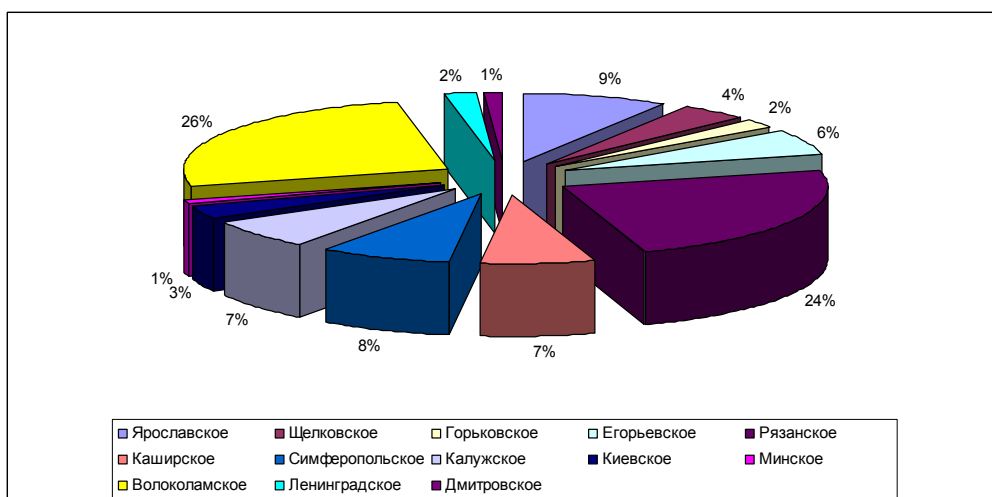


Рисунок Объем предложений по суммарной стоимости в долях в зависимости от направлений

Среди районов по суммарной стоимости предложений первое место занимает Волоколамское (Новорижское) направление, второе – Рязанское, которые превышают остальные в 2-3 раза. Среди направлений второго эшелона – Ярославское, Симферопольское, Калужское, Каширское и Егорьевское. Высокое место Рязанского направления обусловлено тем, что на нем в настоящее время представлено большое количество больших земельных участков.

Следует оговориться, что при анализе по данным основаниям не учитывалось одно уникальное предложение по Ярославскому направлению (до 30 км, 1100 га с/х земель), которое существенно меняет расклад сил.

Нами были рассчитаны и обобщенные данные по средним значениям стоимости сотки по зонам и направлениям. В результате были получены следующие результаты.

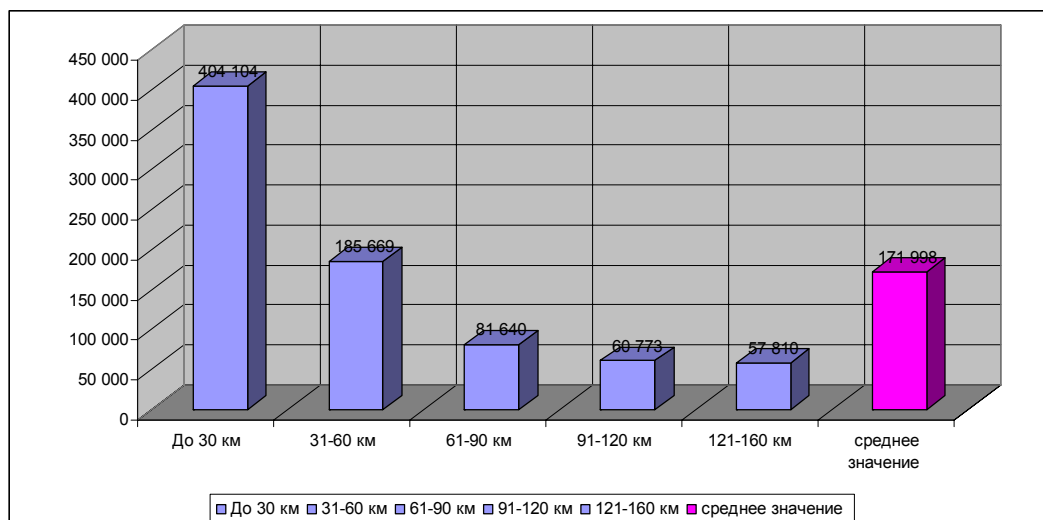


Рисунок Среднее значение стоимости сотки в зависимости от удаленности от МКАД, руб.

Полученные данные свидетельствуют о том, что с увеличением удаленности от МКАД стоимость сотки земли под дачное строительство снижается примерно вдвое на каждые 30-35 км. Общее среднее значение примерно соответствует среднему значению стоимости сотки на удалении 31-60 км.

Примечание: нами не учитывались уникальные предложения – на берегу водоемов, рек (Волга, Ока), участки с уникальным ландшафтом под имения, усадьбы, резиденции и прочее. Стоимость соток таких земельных участков, как правило, находится в интервале от 350 000 до 460 000 рублей за сотку даже на удалении 91-120 км. Кроме того, близость больших городов (Калуга, Тверь, Тула и пр.) также повышает стоимость участков в зоне 121-160 км. С учетом таких предложений график ниспадающей волны преобразуется и обретает вид перехода ниспадающей волны к повышающей, при этом среднее значение сотки на отдельных направлениях (Ярославское, Симферопольское, Ленинградское и пр.) на удалении 91-160 км превышает значения на удалении 31-60 и 61-90 км.

На сегодняшний день средняя стоимость сотки земли под дачное строительство (в т.ч. ИЖС) по данным многих ведущих АН составляет порядка 7 000 долларов. По нашим данным средняя стоимость сотки земли под дачное строительство (исключая ИЖС!!) составляет порядка 5 600 долларов.

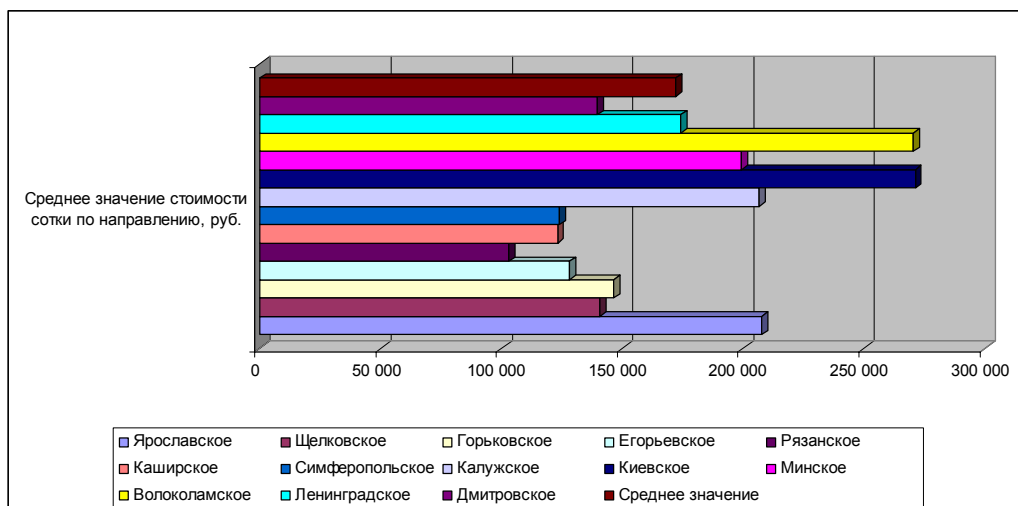


Рисунок Среднее значение стоимости сотки по направлению, руб.

Что касается направлений, то полученные данные позволяют заключить, что наибольшее значение средней стоимости сотки земли под дачное строительство имеют Волоколамское (Новорижское) и Киевское направления, причем за явным преимуществом. Второй эшелон составляют Ярославское, Калужское и Минское направления. Третий эшелон – Ленинградское направление (примерно соответствует среднему значению). Остальные направления – заметно ниже среднего значения от 140 до 100 тысяч рублей за сотку.

Высокие показатели «западных» направлений во многом зависят от исторической популярности данных направлений. Благоприятная роза ветров, отсутствие вредных производств, сосновые леса, не испорченные городскими сбросами реки и в целом развитая инфраструктура делают эти территории действительно привлекательными. Статус земель, расположенных на западе Подмосковья, закрепляют и риэлторы. Так «стародачное» прошлое и современность сливаются в них воедино, что создает этим местам популярность с изрядной долей нездорового ажиотажа.

Исключительно неравномерное до недавнего времени развитие подмосковных территорий стало одной из причин, объясняющих огромный ценовой разброс на участки. В последние годы девелоперы и покупатели начали замечать не популярные ранее направления. Чаще всего интерес к тем или иным местам возникает по мере развития транспортной инфраструктуры. Например, реконструкция Киевского шоссе значительно повысила интерес к предложениям по этому направлению. Способствуют росту цен на загородное жилье и грандиозные преобразования, проводимые на Ярославском шоссе.

Следовательно, наличие инфраструктуры и коммуникаций — один из самых важных критериев, объясняющих стоимость земли.

Стоит заметить, что престижность направлений объясняется социальным положением проживающих там людей. Сегодня люди стремятся стоять загородное жилье среди равных себе по статусу, финансовому положению, роду деятельности — словом, в комфортном социальном окружении.

Анализируя рынок земли по направлениям, несложно сделать вывод: все самое престижное и дорогое сегодня сосредоточено в западных областях Подмосковья. Развитая инфраструктура

и доступ к коммуникациям — козыри, которыми пока способны похвастаться немногие направления Московской области.

Важный факт, отмеченный риэлторами – при явном предпочтении «престижных» направлений и районов продаж там намного меньше, чем в «бюджетных».

Следующим этапом нашей работы был анализ и определение средних значений величин участков по зонам и направлениям

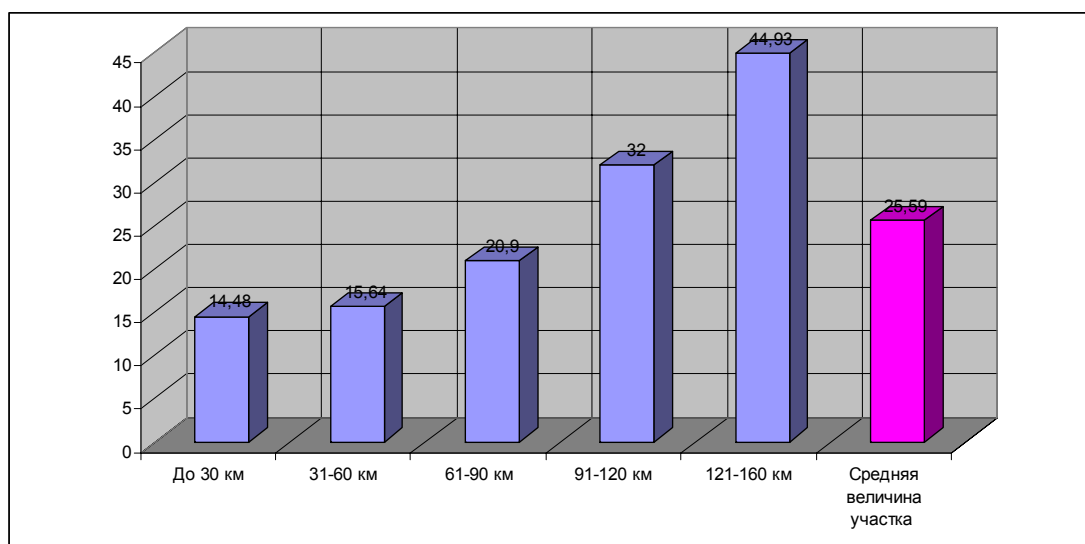


Рисунок Средние величины участков по удаленности, соток

Полученные данные свидетельствуют о том, что с увеличением удаленности от МКАД величины предлагаемых земельных участков под дачное строительство в настоящее время увеличивается. При этом средняя площадь участка варьируется в пределах от 15 до 50 соток.

Общая средняя величина предлагаемого участка (первичный и вторичный рынок) в настоящее время составляет порядка 25 соток.

При этом следует уточнить, что предложение первичного рынка значительно превышает значение средней величины участков вторичного рынка (на 15-25 соток), т.к. в последнее время модны предложения под усадьбы или имения (как правило, около 1 га).

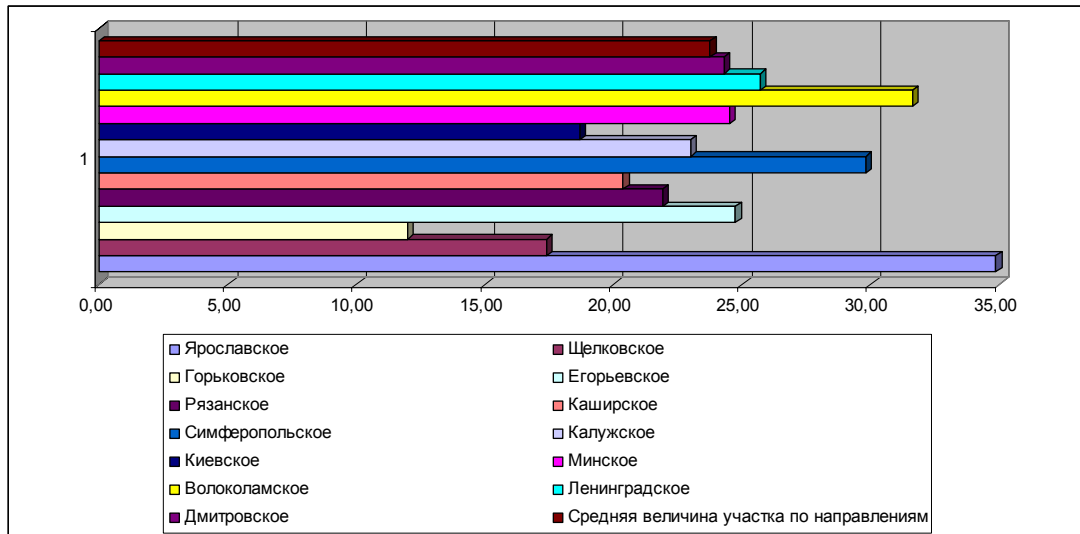


Рисунок Средние величины участков по направлениям, соток

Полученные результаты свидетельствуют, что наибольшее значение средней величины участков приходится на Ярославское направление. Причина в том, что по данному направлению много предложений на продажу земельных участков с эксклюзивным ландшафтом на берегу водоемов или уникальных по живописности мест под усадьбу или имение (как правило, от 1 га).

Второе место занимают Волоколамское и Симферопольское направление, которые также предлагают большие земельные участки у воды (Ока и пр.) под усадьбы или имения.

Остальные направления примерно держат планку средней величины участка от 15 до 25 соток. Выбивается лишь Горьковское направление – среднее значение чуть выше 10 соток – направление явного эконом-класса.

По мнению экспертов данного рынка, спрос в настоящее время сосредоточен на небольших участках по 10-20 соток под ИЖС в радиусе 40-60 км от МКАД. По их мнению, сегодня покупатели ищут дешевые участки для строительства недорогих домов.

Кроме того, большим спросом этой весной стали пользоваться земельные участки по 10-15 соток по «хорошим» направлениям не более 50 км от Москвы. На втором месте – бюджетные варианты по 6-8 соток и более удаленностью более 50 км от МКАД. Все больше тех, кто готов пожертвовать расстоянием ради приобретения значительно большего участка – 20-30 соток и более.

Заключительным этапом нашей работы был анализ и обобщение данных по средним значениям стоимости земельных участков под дачное строительство по зонам и направлениям

Сразу оговоримся, что нами не учитывались пограничные предложения – как участки у рек, водоемов или с уникальным ландшафтом под имения, усадьбы, резиденции, так и участки под «картошку». Стоимость участков сегмента бизнес +, как правило, находится в интервале от 10-30 млн. рублей и более.

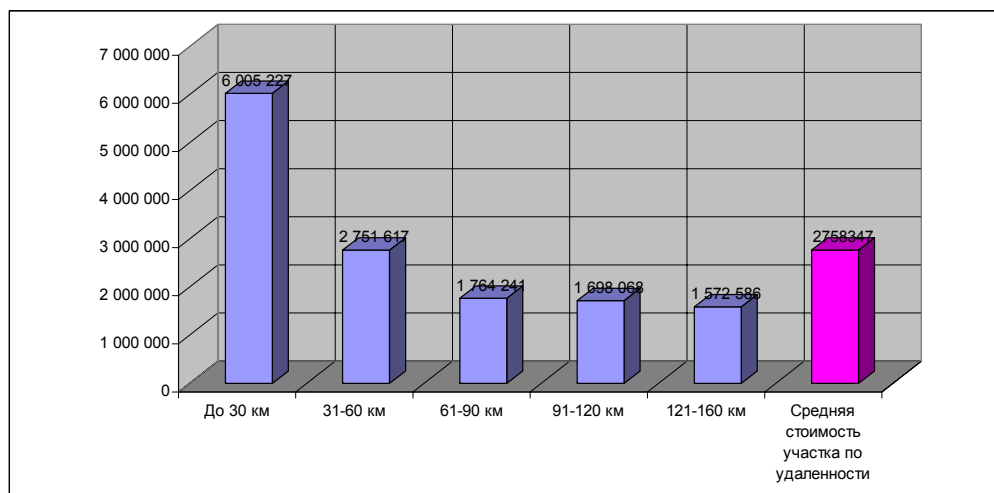


Рисунок Средние величины стоимости земельных участков под дачное строительство по удаленности, руб.

Полученные данные свидетельствуют, что в настоящее время на рынке земельных участков продавцы предлагают участки на удалении до 30 км примерно за 6 млн. рублей, на удалении до 60 км – до 2,5-3 млн. рублей, а на удалении от 60 до 160 км рассчитывают на сумму в 1,5-1,7 млн. рублей. При этом у потенциальных покупателей есть выбор в приобретении участка за данную сумму – меньший, но ближе, либо больший, но далеко.

Средняя величина стоимости земельного участка находится в интервале 2,5-3 млн. рублей.

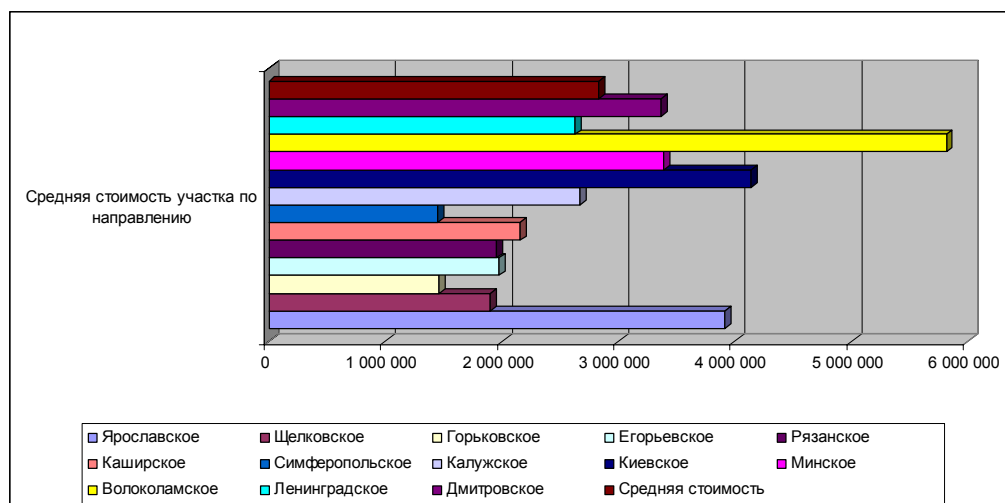


Рисунок Средние величины стоимости земельных участков под дачное строительство по направлениям, руб.

Из графика видно, что наибольшее значение средней стоимости участка приходится на Волоколамское (Новорижское) направление. Причина – утвердившаяся роль самого престижного направления (экология, ландшафт, доступность, инфраструктура и пр.).

Второе место занимают Киевское и Ярославское направления, которые также считаются престижными, достаточно хорошо освоенными и предлагающие практически все востребованные сегменты земельных участков (от эконом до бизнес+ – участки у воды, под усадьбы или имения и пр.).

Третью группу составляют Дмитровское и Минское направления, которые также превышают среднее значение стоимости. Остальные направления предлагают участки по их средней стоимости от 1,5 до 2,5 млн.

Следует сразу оговориться, что это цены предложения.

Эксперты рынка отмечают, что в настоящее время существует серьезный разрыв между ценой предложения рынка и готовностью покупателя платить по этой цене – он колеблется в диапазоне 15-50%. При этом, сделок на вторичном рынке практически нет. Причина – собственники-продавцы не желают снижать цены, многие из них так до сих пор и находятся в плену докризисных цен.

В реальности сделки проходят с дисконтом в среднем 10-20% от заявленной стоимости объекта, а для бизнес- и элитсегментов продавец может снизить цену до 35%.

Учитывая данные понижающие коэффициенты можно заключить, ответив на поставленные в начале вопросы, что средняя планка стоимости земельных участков под дачное строительство в Подмосковье составляет 2-2,2 млн. рублей, а интервал предлагаемых участков находится в интервале 1-4 млн. рублей. Именно столько, считают девелоперы-продавцы-собственники земельных участков сегодня готов (или должен) в среднем потратить среднестатистический потенциальный покупатель дачного участка. Вполне логично, что данная величина будет корректироваться в зависимости от удаленности и направления его расположения.

ООО «БизнесПартнер-Групп»

B u s i n e s s P a r t n e r

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ • ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНСАЛТИНГ • МАРКЕТИНГ • ИС АВТОМАТИЗАЦИЯ • РИЕЛТОРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

109012, г. Москва, Большой Черкасский пер., д.4, корп. 1

Телефон: +7 (495) 621-13-48 +7 (495) 772-15-99 Факс: +7 (495) 621-13-48, info@bp-g.ru, www.bp-g.ru