

1.1. Обзор рынка земельных участков Московской области¹

Земли промышленности

Аналитики Инвест-недвижимости провели анализ предложений рынка в сегменте промышленных земель Подмосковья. В таблице приведены суммарные данные участков в продаже по районам московской области.

Табл.1. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций

Район	Предложение, Га	%
Подольский	282	32.63%
Ленинский	173	19.97%
Наро-Фоминский	68	7.82%
Ногинский	65	7.47%
Солнечногорский	64	7.43%
Истринский	50	5.79%
Чеховский	29	3.40%
Балашихинский	19	2.24%
Домодедовский	16	1.85%
Коломенский	14	1.61%
Можайский	14	1.56%
Сергиево-Посадский	12	1.34%
Люберецкий	11	1.29%
Мытищинский	10	1.10%
Красногорский	10	1.10%
Щелковский	8	0.95%
Серпуховский	8	0.87%
Одинцовский	5	0.61%
Раменский	4	0.40%
Клинский	3	0.39%
Шаховской	2	0.17%

¹ По данным открытых источников, и собственной аналитической базы оценщика

Рисунок 1. Анализ предложений рынка в сегменте промышленных земель Подмосковья

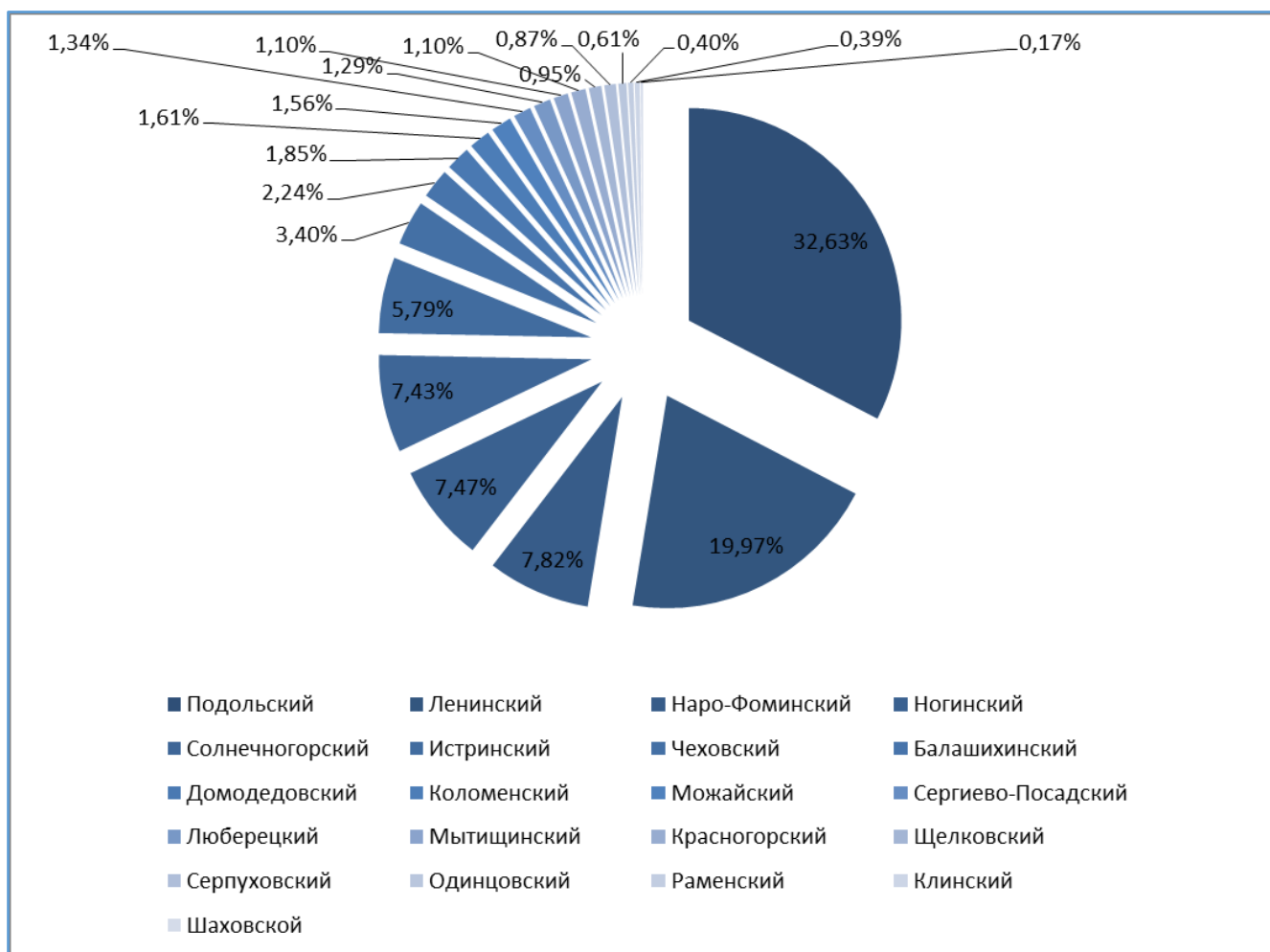
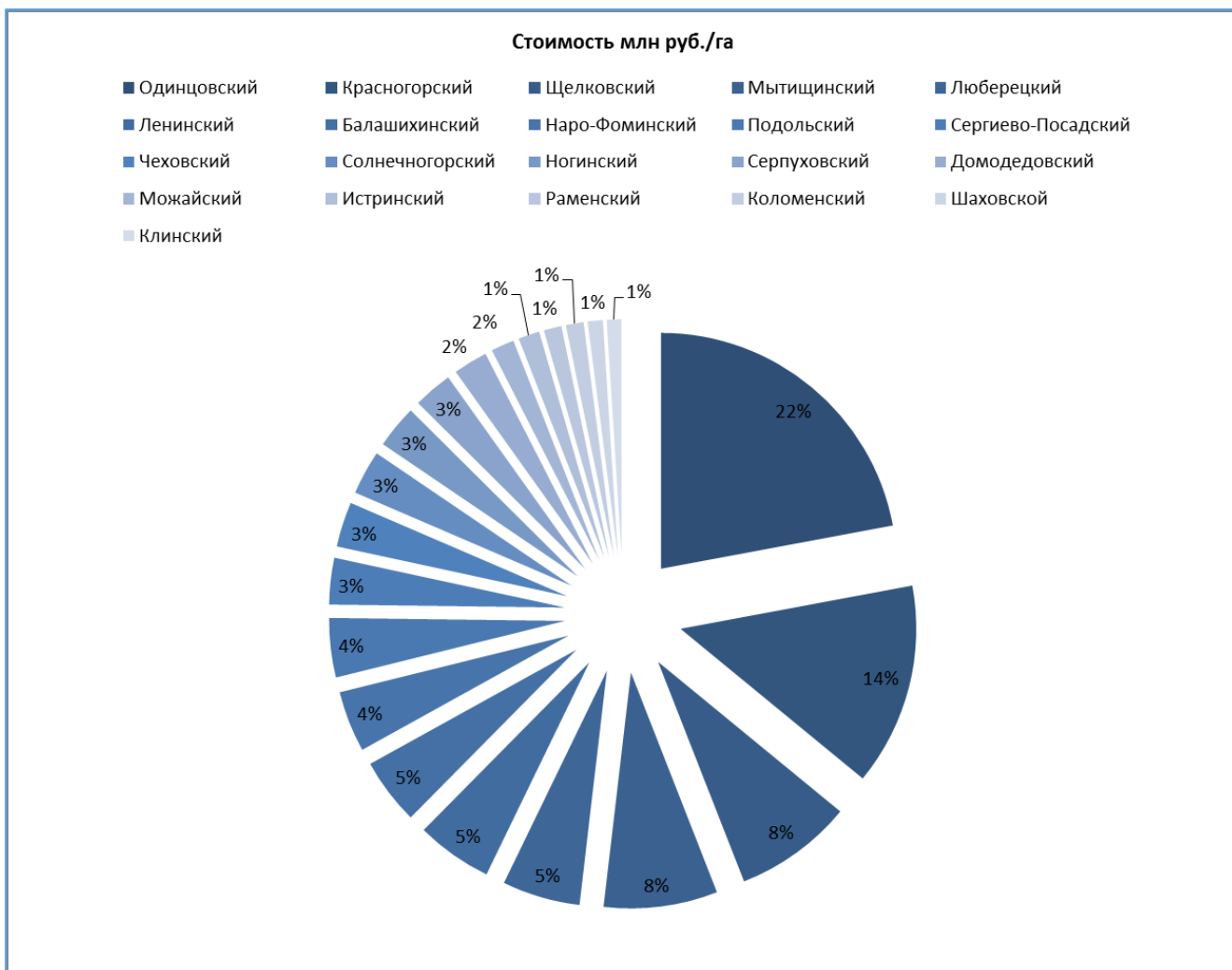


Табл.2. Данные по стоимости участков в различных районах Подмосковья

Район	Стоимость млн руб./га
Одинцовский	107,76
Красногорский	67,78
Щелковский	39,64
Мытищинский	38,09
Люберецкий	26,05
Ленинский	25,47
Балашихинский	22,23
Наро-Фоминский	20,42
Подольский	19,82
Сергиево-Посадский	15,57
Чеховский	15,05
Солнечногорский	14,77
Ногинский	14,45
Серпуховский	13,06
Домодедовский	11,49
Можайский	7,78
Истринский	7,12
Раменский	5,94
Коломенский	5,92
Шаховской	5,07
Клинский	4,92

Рисунок 2. Стоимость участка в различных районах Подмосковья промышленных земель



Количество участков удобных для застройки объектами недвижимости (особенно торгового назначения) снижается, и покупатели снова готовы рассматривать более широкий круг предложений. При этом вполне закономерным является то что в первую очередь с рынка уходят земельные участки, подготовленные к продаже, с подведенными коммуникациями и осуществленным межеванием.

Основной спрос на земельные участки по-прежнему наблюдается со стороны компаний, обслуживающих автомобильный транспорт (под строительство автозаправочных станций), торговых операторов, (заявки размером 1-10 га), девелоперов, реализующих объекты складской недвижимости, а также организующих полигоны ТБО компаний, которым требуются участки значительной площади (до 100 га).

За последний год география спроса и предложения на рынке земли Московской области изменилась незначительно. Некоторый баланс между спросом и предложением наблюдается только в южной и северной частях Подмосковья: здесь сейчас сосредоточен основной объем предложения и наблюдается высокий спрос. Наименьшая активность на рынке купли-продажи земельных участков по-прежнему наблюдается на востоке, где количество предложений весьма

мало и спрос минимален в виду сложной транспортной ситуации (например, приобретающих землю для строительства АЗС) такое местоположение не менее интересно, чем любое другое.

Наибольший дисбаланс наблюдается на западном и северо-западном направлениях, где сохраняется высокий спрос, а предложение находится на низком уровне.

Как ожидалось в прошлом году, оживление на рынке в части приобретений земельных участков сказалось на цене предложения. По некоторым направлениям рост цены на участки площадью до 5 га с начала 2012 г. составил 30 %.

Цены на рынке земельных участков Московской области по-прежнему сильно дифференцированы в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогие предложения расположены на Ленинградском, Новорижском, Минском шоссе - от 800 тыс. долл.США/га до 3 млн. долл.США/га. На стоимость влияет и удаление от основной магистрали: участки, расположенные в непосредственной близости от нее, могут предлагаться по цене в 2-2,5 раза выше, чем более удаленные. Минимальные цены были зафиксированы на участки, расположенные в юго-восточном направлении в значительном удалении от МКАД (до 100 км.) – от 100 тыс. долл.США/га до 300 тыс. долл. США/га. Стоит отметить, что по такой цене предлагаются небольшие участки площадью до 5 га. При этом сделки по приобретению крупных участков совершаются со значительным дисконтом.

Уже больше года сохраняется ситуация неопределенности с продажей земельных участков, расположенных на юго-западном направлении, где часть территории Московской области с 01 июля 2012 г. была передана городу Москве. Процессы по оформлению земель здесь приостановлены в силу того, что Департамент по развитию новых территорий пока находится на этапе формирования и не все административные процедуры отлажены. И хотя отдельные предложения на территории «новой Москвы» есть, на практике город не дает разрешения на строительство новых проектов. Ввиду сохранения ситуации неопределенности потенциальные покупатели, за редким исключением, не готовы рассматривать предложения здесь.

В силу того, что по-прежнему спрос на качественные участки, пока опережает предложения, в ближайшем будущем ожидается, что динамика цены на землю в Московской области не изменится, а наибольший рост будет наблюдаться на участки, расположенные на наиболее популярных направлениях (запад, север).

Земли сельхозназначения

Общий объем предложений земельных участков в Московской области— 100 тыс. га земли. По направлениям оптовые земельные участки распределены приблизительно равномерно, но предложения преобладают на Юге и Юго-Востоке. В гектарах 85% земли относится к сельскохозяйственному сегменту, остальные 15% примерно в равных долях распределяются между ИЖС, промышленным и дачным строительством. Количественное распределение участков выглядит так: земли сельскохозяйственного назначения (где не оформлено РВИ «под дачное строительство») - 57%, дачное строительство - 12%, промышленное строительство - 20%, земли поселений, ИЖС - 7%, другое - 4%.

В предложении земельных участков преобладают земли сельхозназначения. Особенно их доля возросла после принятия Федерального закона №435-ФЗ от 29.12.2010 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения». Этим документом вводится административная ответственность за неиспользование в течение определенного Законом срока земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельского хозяйства.

Уточнен порядок принудительного изъятия в судебном порядке земельных участков сельскохозяйственного назначения, используемых не по назначению. Критерии ненадлежащего использования участков утверждаются Правительством РФ. После вступления в силу соответствующего решения суда такой участок подлежит продаже с публичных торгов. В случае

признания торгов несостоявшимися такой участок может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность. Установлено, что участник долевой собственности без выделения земельного участка в счет земельной доли может отказаться от права собственности на нее путем подачи соответствующего заявления в орган государственной регистрации прав. После госрегистрации прекращения указанного права право собственности на этот участок возникает у местного городского или сельского поселения либо у муниципального района, если участок расположен на межселенной территории.

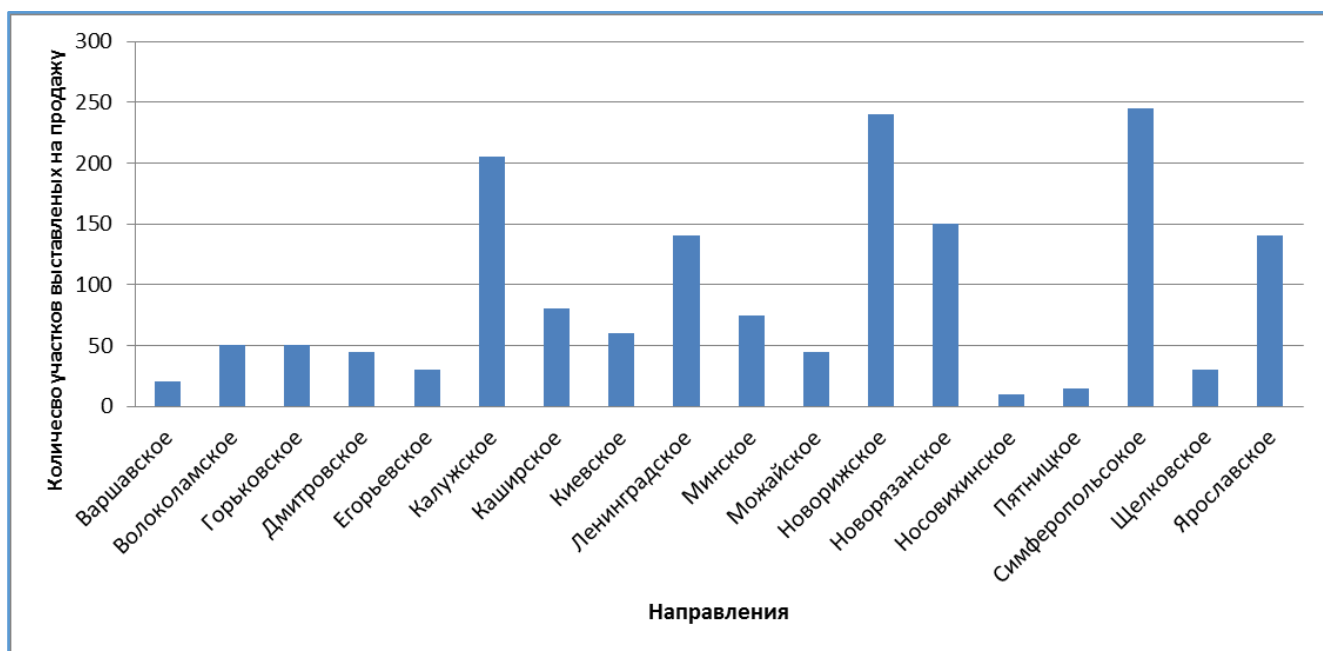
Усовершенствовано правовое регулирование невостребованных земельных долей. Орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с требованием о признании за ним права собственности на невостребованные доли, признанные таковыми в установленном порядке. Такие земельные участки, после признания за ними права муниципальной собственности, могут передаваться использующим их сельскохозяйственным организациям или КФХ в собственность или аренду в упрощенном порядке.

Уточнены полномочия общего собрания участников долевой собственности. В частности, теперь такое собрание может уполномочить выбранное им лицо без доверенности действовать от имени собрания по вопросам, относящимся к компетенции собрания. Полномочия такого лица подтверждаются заверенной уполномоченным лицом органа местного самоуправления выпиской из протокола общего собрания, в котором указываются необходимые персональные данные лица, виды действий, на которые лицо уполномочено, и срок этих полномочий, который не может превышать 3 года. Установлено, что для подсчета голосов участников на собрании размеры земельных долей должны быть определены единым способом. Законом добавляются положения, касающиеся порядка такого определения.

Однако основной момент, вызвавший массу недовольства со стороны собственников земель сельхозназначения – введение запрета на использование сельхоз земель для дачного строительства, что уже давно является основным видом девелоперской деятельности на загородном рынке Московского региона. Большинство купивших земельные участки сельхозназначения по низким ценам, планировали построить на своих уже приобретенных в собственность земельных участках сначала дачи, а потом построить и постоянное жилье. Теперь они будут вынуждены изменить свои планы. В связи с этим цены на участки сельхозназначения упали в разы.

Количество предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области по направлениям представлено на диаграмме:

Диаграмма 1. Распределение предложений земельных участков сельхозназначения по направлениям Московской области

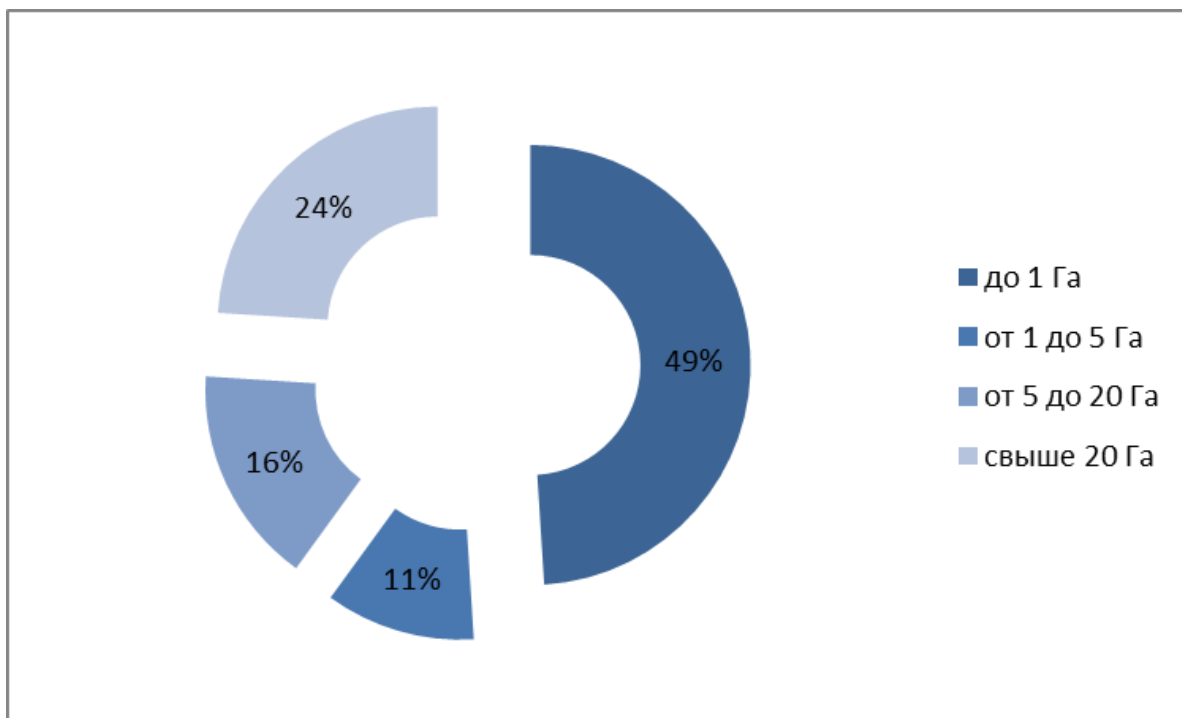


Источник: расчеты оценщика, данные рынка

Как видно из диаграммы, наибольшее число предложений зафиксировано на Симферопольском и Новорижском шоссе. По итогам 2 квартала 2014 г. общее предложение сельскохозяйственных земель сократилось на 10-20%.

Распределение земельных участков по площади представлено на диаграмме:

Диаграмма 2. Распределение земельных участков сельхозназначения по площади в августе 2014г.



Источник: расчеты оценщика, данные рынка

Анализ показал, что на продажу в Московской области предлагается более 16 тыс.га земли сельскохозяйственного назначения.

Несмотря на столь значительное число выставленных на продажу объектов в целом спрос на земельные участки и загородное жилье остается «неудовлетворенным». Часть экспертов называет вышеназванный закон документом, ставящим крест на развитии рынка доступного малоэтажного жилья в России. Подавляющее число не элитных, а доступных среднему классу коттеджных поселков строится вне границ населенных пунктов, а процесс включения таких поселков в их границы – один из самых коррупционных на земельном рынке. Совокупный размер всех расходов по переводу земли под дачное строительство может составить от \$500-1000 за сотку земли, а чтобы перевести в категорию ИЖС требуется от 2 000 до 3 000 долл. за сотку. Всё зависит от района, физического расположения земельного участка и, в особенности, от политических факторов. Если процедура перевода протекает в нормальном порядке без каких-либо затруднений, то она займет примерно 6 месяцев. Максимальные сроки могут достигать до 1,5-2 лет. После перевода земли из одной категории в другую стоимость гектара может значительно вырасти, но не исключено и то, что она может остаться неизменной. На участки в привлекательных районах удорожание может составить до 300%

Принятие закона №435-ФЗ вызвало резкое снижение стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения. По сравнению с 2009 – первой половины 2010 гг. стоимость земельных участков снизилась в 1,5 – 2 раза.

На сегодняшний момент стоимость земельных участков сельхозназначения в Подмосковье варьируется от 10 000 руб. за сотку до 400 000 рублей за сотку. Столь большой размах объясняется местоположением (от МКАД, населенных пунктов), наличием коммуникаций (удобных транспортных путей, возможностей подключения электричества, газа, воды), площадью земельных участков. Максимальные цены соответствуют наиболее приближенным к Москве участкам.

Наиболее ликвидные земельные участки расположены в пределах 10 км от МКАД с подведенными коммуникациями, или полученными на их подключение ТУ.

Анализ показал, что владельцы крупных земельных участков, от 5 до 20 га, ввиду низкой ликвидности участка, готовы идти на значительный торг в размере (5-20)%.

Земли под индивидуальное жилищное строительство

Курс градостроительной политики Москвы, принятый в 2010 г., продолжает оказывать значительное влияние на рынок земли, предназначенной для жилой застройки. Дефицит земли и политика создания полицентричного города приводят к активному развитию малоэтажного строительства за пределами МКАД.

Ранее девелоперы рассматривали земельные участки в Подмосковье в основном с целью реализации проектов коттеджного строительства. Сейчас наблюдается стабильное увеличение спроса со стороны девелоперов, возводящих жилье класса «эконом» и «комфорт».

Земли поселений могут быть использованы в соответствии с проектом зонирования территории, и зачастую застройщики имеют ограничения, связанные с разрешенными типами застройки (например, многоэтажных, среднеэтажных и малоэтажных домов). Перевод участка, предназначенного под малоэтажное строительство, в разрешенное многоэтажное довольно сложен, в то время как процесс изменения индивидуального жилищного строительства на малоэтажную застройку облегчен. Это способствует развитию малоэтажного строительства в Подмосковье.

Размер участка, приобретаемого для реализации проекта жилой застройки, составляет 5-20 га. Здесь необходимо помнить о том, что при реализации проекта жилого комплекса может существовать обременение в виде необходимости строительства школы или детского сада (1–2 га).

Сейчас на рынке земли Московской области, предназначенной для строительства объектов жилой недвижимости, около 50 предложений, цена которых в среднем составляет \$7–15 тыс. за сотку в зависимости от категории земли и местоположения участка, в первую очередь, удаленности от МКАД. Наибольшим спросом пользуются земли, расположенные вдоль Новорижского и Киевского шоссе до 25 км от МКАД.

Около 60% спроса со стороны как подмосковных так и региональных инвесторов приходится на участки площадью от 1 до 10 га. При этом региональных инвесторов по финансовой мощности можно разделить на три группы. Первая — покупатели участков площадью в пределах 2 га под точечную застройку. Таким покупателям важно, чтобы объект уже принадлежал к категории земель населенных пунктов с РВИ «жилищное строительство». Кроме того, практически все заявители ищут участки, где получен максимальный объем проектной документации, вплоть до разрешения на строительство. Но такие предложения в Подмосковье единичны, поэтому инвесторам приходится рассматривать объекты с частичным пакетом документов по проекту, либо вообще без них.

Вторую группу потенциальных покупателей составляют инвесторы, готовые приобрести участок до 50 га под комплексное освоение со строительством жилья и инфраструктуры. Для таких компаний отсутствие разрешения на строительство и многих других документов не принципиально. Как правило, это уже достаточно крупные региональные игроки и у них есть свой штат инженеров и юристов, которые могут подготовить и согласовать документацию, поэтому

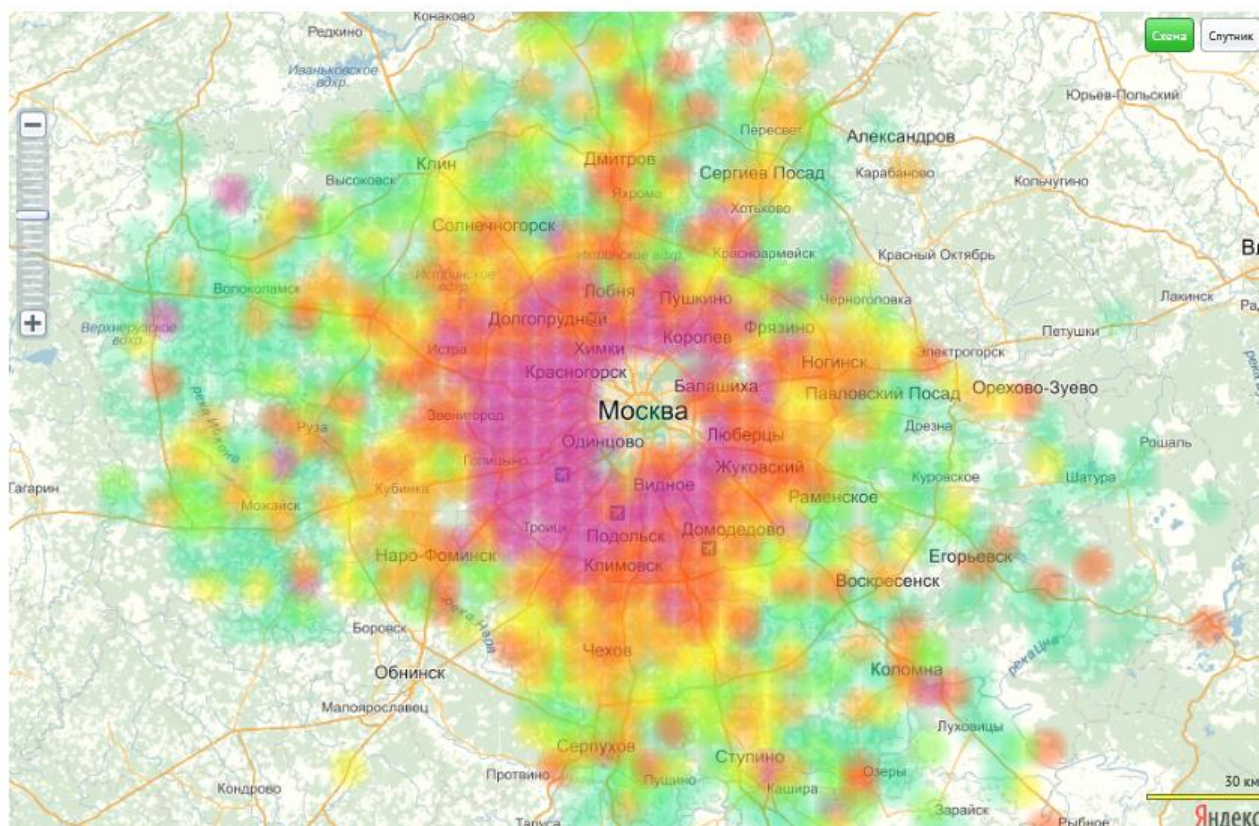
основное требование к объекту в данном случае — наличие нужного статуса земли, либо скорых перспектив его получения.

Третья группа — крупные инвесторы, готовые осваивать более 50 га земли. Таким инвесторам по силам полностью взять на себя подготовку и согласование документации, поэтому они, как правило, рассматривают в том числе и земли сельхозназначения. С их стороны обязательным условием является близость к Москве, а также то, чтобы возможность застройки была предусмотрена генпланом территории.

Ниже на рисунке приведена ценовая карта земельных участков Московской области по данным интернет портала www.roszem.ru

Ценовая карта

Легенда (тыс. руб. за сотку): ■ меньше 100 ■ 100-150 ■ 150-200 ■ 200-350 ■ 350-650 ■ больше 650



Источник: www.roszem.ru