



*Но крупных покупателей на нее все равно нет*

Снижение цены на неликвидные участки во втором квартале 2009 года достигло 80%, подсчитали эксперты компании Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko (C&W/S&R). При этом крупные девелоперы ушли с рынка, оставив покупку земли на частных покупателей, которые интересуются не сотнями гектаров, а небольшими участками под собственные дома. Участники рынка говорят, что интерес со стороны индивидуальных строителей в июне начал разогревать рынок и цены на хорошие небольшие участки под Москвой даже пошли вверх.

Собственники земельных участков продолжают снижать цены, утверждает в обзоре C&W/S&R. Стоимость ликвидных земель в Москве и других крупных городах России во втором квартале 2009 года снизилась на 20-30%, а по неликвидным падение достигло 80%, подсчитали аналитики C&W/S&R.

Ценовые ориентиры на участки, расположенные на расстоянии до 15 км от МКАД, находятся на уровне 1,3 млн долл. за 1 га за землю под торговый центр, под логистический парк - 500 тыс. долл. за 1 га, под многоэтажное жилье - 800 тыс. долл. за 1 га. Тот же гектар под индивидуальное строительство вам обойдется всего в 300 тыс. долл. Однако консультант отдела земельных отношений C&W/S&R Ирина Короткова уточняет, что величина проходящих сделок не превышает 10-15 млн долл. Невысокую сумму покупок она объясняет тем, что собственники земельных участков и недостроен не готовы предложить рынку наиболее ликвидные активы по "кризисным" ценам, в результате чего спрос остается неудовлетворенным.

По словам председателя совета директоров холдинга Rodex Group Антона Данилова-Данильяна, предложение на земельном рынке значительно увеличилось, тогда как спрос сильно снизился. "Возросло число участков, выставленных на продажу, а спрос со стороны девелоперов, занимающихся строительством коттеджных поселков, упал. Часть свернула свою деятельность, часть и вовсе прекратила свое существование. Вот цена на участки и пошла вниз", - поясняет эксперт. Он подтверждает падение

стоимости хороших участков приблизительно на треть. В то же время, по мнению г-на Данилова-Данильяна, говорить об удешевлении неликвида некорректно: "Сделок на этом рынке попросту нет, а судить по единичным сделкам нельзя".

Между тем эксперты отмечают значительное оживление среди частных инвесторов. Аналитики C&W/S&R говорят о спекулятивных сделках: покупателей, располагающих суммами в пределах 3 млн долл., сейчас интересуют земельные участки по низким ценам. "Спрос на них возник, как только на рынке появились предложения по сниженным ценам, - подтверждает директор по продажам компании "Красивая земля" Артур Хахоков. - До кризиса мы не занимались продажами небольших участков. Однако, как только у девелоперов не стало денег, наш бизнес стал строиться на реализации 10-12 соток в поселках".

Г-н Хахоков утверждает, что цены на интересные участки сейчас только растут. Эту тенденцию подтверждают и аналитики компании "Земер". По их данным, число сделок в сегменте поселков увеличилось в разы и в июне стоимость участков начала повышаться. "На это существенно повлиял сезонный фактор: в конце весны - начале лета все продавцы земельных участков отмечали повышение спроса и, пользуясь ситуацией возросшего интереса покупателей, повышали цены", - поясняют в "Земере". Если с ноября по май средняя стоимость сотки в рублях снижалась на 3-4% ежемесячно, то в июне она выросла на 0,62% на первичном рынке и на 0,92% - на вторичном. По итогам первого летнего месяца средняя стоимость сотки на первичном рынке составила 268,3 тыс. руб., на вторичке - 218,6 тыс. руб.

МАРГАРИТА ПАРФЕНЕНКОВА