

# АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ В КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

---

СЕНТЯБРЬ 2011



КЕМЕРОВО 2011

# АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ В КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ СЕНТЯБРЯ 2011 Г.

## ВВЕДЕНИЕ

Данный аналитический обзор и содержащиеся в нем сведения отражают субъективное мнение исследователей и носят исключительно информативный характер. Подобный обзор готовится исследователями ежегодно, начиная с 2007 г., что позволяет отследить динамику изменения основных показателей рынка.

К концу Сентября 2011г. показатель средней цены предложения земли под застройку объектами коммерческой недвижимости в Кемеровской области пересек уровень 2007 года в нижнем направлении и был зафиксирован на отметке 1 378,05 руб./кв.м., что на 15 % ниже по отношению к показателю сентября 2010 года 1 619,74 руб./кв.м.

Рынок земельных участков под коммерческую застройку, как наиболее инертный, традиционно запаздывает за общим оживлением экономической ситуации, и сейчас он проходит свое ценовое дно.

Цены на землю под коммерческое строительство достигли минимума.

Осенью 2011 г. на земельном рынке наступила благоприятная ситуация для покупки новых участков под коммерческое строительство.

По сравнению с докризисными цены на «коммерческие» земли упали в среднем вдвое; скидки же могут достигать 15%. Так, средняя стоимость участка промышленного назначения площадью 5,5 га в г. Кемерово может стоить, например, в зависимости от местоположения порядка 700 руб. за кв.м., в то время как до кризиса аналогичный участок предлагался к продаже по 3000 руб./кв.м.

Рынок земли под коммерческую застройку в Кемеровской области демонстрирует завидную инертность, так если сегменты торговой и офисной недвижимости отреагировали падением на мировой спад в экономике в течение полугода, то цены земельных участков оставались неизменными еще, где то полтора года, видимо причина этому заключена в большом сроке экспозиции на земельные участки и собственники, зная, что продается земля медленно, не производили коррекцию своих предложений, ожидая стабилизации.

## МЕТОДОЛОГИЯ

Дата – Сентябрь 2011 года

Регион анализа – Российская Федерация (РФ), Кемеровская область

Предмет анализа – рынок земельных участков категории - земли промышленности и земли населенных пунктов Кемеровской области

Анализ предложения на рынке земель под коммерческую застройку основывается на базе данных агентства коммерческой недвижимости «Дмитриев & партнеры», состоящей из 2826 объектов коммерческой недвижимости, представленных к продаже в Кемеровской области по состоянию на 20.09.2011 года. А также на основании объявлений о продаже, размещенных в средствах массовой информации.

Анализ проведен в целом по Кемеровской области. В выборку не включены земельные участки без указания основных характеристик, площади, цены, местоположения, категории и разрешенного использования.

В качестве основной оценки среднего показателя была использована средняя арифметическая величина. Показатель средней цены предложения определяется делением суммы цены квадратного метра каждого объекта на их количество в выборке.

Изменение показателя средней цены рассчитывается как отношение текущего показателя к его аналогу в базовом периоде.

В соответствии с действующим законодательством, сделки с земельными участками не облагаются НДС, поэтому все приведенные ниже диапазоны стоимостей не включают НДС.

При расчетах использовались принципы и методология, изложенные в монографии Главного аналитика РГР Г.М.Стерника «Технология анализа рынка купли-продажи и аренды жилой и коммерческой недвижимости» (Изд. «АКСВЕЛЛ», 2005г. – 204с.)

## ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ

- Предложение и сегментация рынка земельных участков в Кемеровской области.
- Стоимость продажи земельных участков коммерческого назначения из земель населенных пунктов и земель под промышленную застройку.

## ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с п.1 ст.7 Земельного кодекса РФ (Состав земель в Российской Федерации), земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения;
2. Земли населенных пунктов;
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее земли промышленности);
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. Земли лесного фонда;
6. Земли водного фонда;
7. Земли запаса.

Из указанных выше категорий, с точки зрения развития коммерческих объектов интерес представляет 2 категория земель – земли населенных пунктов и категория земель промышленности.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий (п.1 ст. 83 ЗК РФ). Стоит отметить, что каждая категория земель подразделяется по виду функционального использования, так в соответствии с приказом Минэкономразвития России № 39 от 15.02.2007 г. земли населенных пунктов подразделяются на 17 видов функционального использования.

Земли промышленности, в Кузбассе представлены отдельными участками, входящими в кадастровые списки. Стоимость, назначение и границы данных земель четко распределены.

В рамках данного анализа интерес представляют категории земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания и несколько видов функционального использования земель населенных пунктов.

Стоит отметить, что первичный рынок земли, в основном контролируется государством, является объектом пристального внимания ключевых игроков, внимательно следящих или непосредственно влияющих на планы градостроительного развития, выделения и формирования земельных участков под целевую застройку.

По большому счету, купить землю легче всего в составе земельно-имущественного комплекса на вторичном рынке или в ходе аукциона. Также возможно приобрести права аренды земельного участка под застройку определенного профиля на аукционе, в ходе которого стартовая цена участка может подняться в 1,5 - 2 раза.

Операции с земельными участками называются наиболее сложными и емкими по времени практически всеми участниками рынка, поэтому ситуация требует тщательного

анализа и комплексного юридического сопровождения до принятия решений о приобретении прав собственности или аренды тех или иных участков. В открытых предложениях имеются участки с неустановленными границами и неоформленными документами.

На территории Кемеровской области довольно много риэлтерских агентств и агентств недвижимости. Однако практически все агентства расположены в административных центрах области – городах Кемерово и Новокузнецке.

Среди крупных агентств Кемеровской области, активно действующих на рынке коммерческой недвижимости можно выделить следующие:

- «Дмитриев и партнеры»
- АН «Связист»
- АН «Золотой ключ»
- СМАРТ Коммерческая недвижимость
- АН «Мегаполис»
- Бюро недвижимости Кузбасса
- ООО «Центр недвижимости»

Стоит заметить, что большинство агентств недвижимости Кемеровской области скорее относятся к «социальным» агентствам недвижимости, преимущественно занятые на рынке жилой недвижимости и обслуживающие население в вопросах купли-продажи квартир, дачных земельных участков.

## АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ В КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В Сентябре 2011 года на открытом рынке в Кузбассе предлагались к продаже 134 участка земли, предназначенные под застройку объектами коммерческой недвижимости.

В данном обзоре были проанализированы все объекты, выставленные на свободном рынке при участии СМИ. Структура земельных участков в зависимости от назначения представлена в Таблице №1.

Таблица №1. Характеристики земельных участков под коммерческую застройку, выставленных на продажу в Кузбассе в Сентябре 2011 г.

Категория / функциональное назначение земельных участков	Количество земельных участков		Общая площадь земельных участков		Площадь земельных участков			
	Число объектов, шт.	Доля от общего числа объектов, %	Суммарная площадь земельных участков, кв.м.	Доля от общей площади земли, %	Мин. Площадь участка, кв.м.	Максимальная площадь участка, кв.м.	Медиана, кв.м.	Средняя площадь участка, кв.м.
Для размещения гостиниц	2	1,49%	9 783	0,54%	4 783	5000	4891	4891
Для размещения административных и офисных зданий	7	5,22%	88 648	4,89%	2 648	25000	14000	12664
Для размещения производственных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства	46	34,33%	75 800	4,18%	20	193174	9000	25198
Для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	7	5,22%	75 800	4,18%	4 000	19500	8700	10829
Для размещения	27	20,15%	621 924	34,29%	311	140000	5000	23034

Категория / функциональное назначение земельных участков	Количество земельных участков		Общая площадь земельных участков		Площадь земельных участков			
	Число объектов, шт.	Доля от общего числа объектов, %	Суммарная площадь земельных участков, кв.м.	Доля от общей площади земли, %	Мин. Площадь участка, кв.м.	Максимальная площадь участка, кв.м.	Медиана, кв.м.	Средняя площадь участка, кв.м.
объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания								
Без указания для использования	45	33,58%	941 999	51,93%	1 111	92000	13802	20933
<b>ВСЕГО</b>	<b>134</b>	<b>100%</b>	<b>1 813 953</b>	<b>100%</b>	<b>20</b>	<b>193174</b>	<b>10000</b>	<b>21621</b>

ТАБЛИЦА 2. Сегментация по площади земельных участков под коммерческую застройку и диапазоны цен, выставленных на продажу в Сентябре 2011 г. В Кузбассе

Предложение земельных участков производственного и административного назначения по сегментам от площади на сентябрь 2011г.	Среднее значение цены в сегменте руб. за кв.м.	Количество предложений	объем денег млн. руб.	Суммарный объем предложения по площади, м2	Диапазон разброса цен, руб. за м2
до 5001 кв.м.	1792,52	45	232,30	120336	44,5-7000
от 5001 до 10001 кв.м.	1070,18	29	279,18	258676	100 - 5000
от 10001 до 50001 кв.м.	1347,55	47	1281,68	1073427	24-5384,62
Свыше 50001 кв.м.	740,41	13	770,11	1073427	30-5000
<b>Всего</b>	<b>1378,05</b>	<b>134</b>	<b>2563,26</b>	<b>2525866</b>	<b>24 - 7000</b>

ТАБЛИЦА 3. Сегментация по местоположению земельных участков под коммерческую застройку и диапазоны цен, выставленных на продажу в в Сентябре 2011 г. В Кузбассе

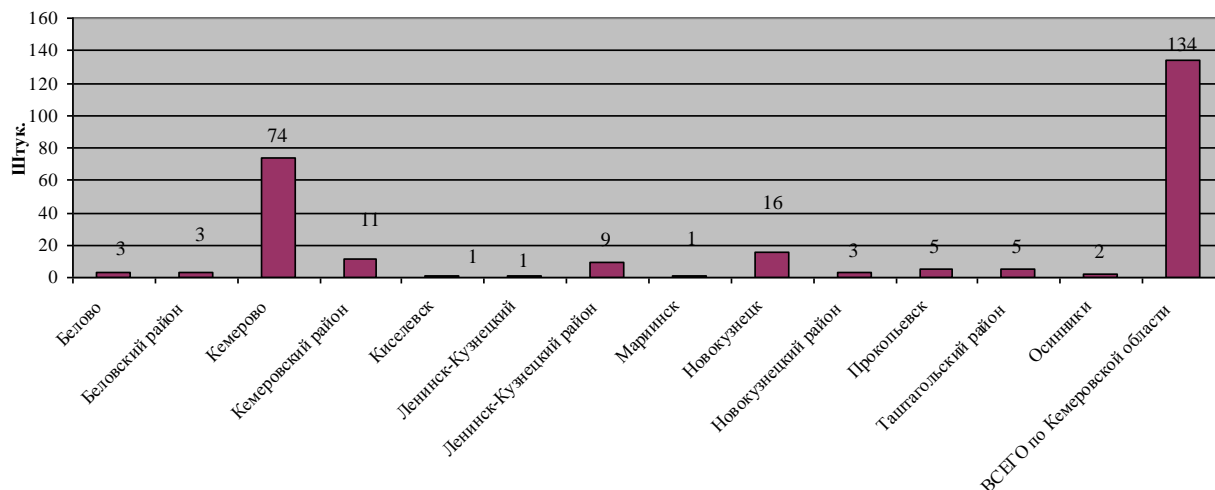
Название города/района	Среднее значение цены в сегменте (руб. за кв.м.)	Количество предложений	Суммарный объем предложения по площади (м2)	Объем денег (руб.)	Диапазон разброса цен, руб. за м2
Белово	2 100,35	3	134 000	100 000 000	54,35 - 5384,62
Беловский район	104,69	3	61 388	4 889 335	56,12 - 200
Кемерово	1 668,08	74	1 060 733	1 321 594 450	110 - 7000
Кемеровский район	549,13	11	379 900	69 110 000	30 - 1400
Киселевск	1 500,00	1	4 000	6 000 000	1500 - 1500
Ленинск-Кузнецкий	111,11	1	90 000	10 000 000	111 - 111
Ленинск-Кузнецкий район	468,64	9	112 443	9 055 000	24 - 1568,29
Мариинск	3 776,49	1	2 926	11 050 000	3776,49 - 3776,49
Новокузнецк	2 236,19	16	316 721	879 000 000	57,14 - 5000
Новокузнецкий район	45,18	3	21 220	947 673	43,93 - 47,10
Прокопьевск	2 900,00	5	11 500	51 200 000	800 - 5000
Таштагольский район	596,27	5	40 400	19 000 000	166,67 - 1625
Осинники, Тайга	1 369,92	2	15 341	30 500 000	130,01 - 2609,83
<b>ВСЕГО по Кемеровской области</b>	<b>1 378,05</b>	<b>134</b>	<b>2 250 572</b>	<b>2 512 346 458</b>	<b>24 - 7000</b>

Анализируя таблицу выше, можно сделать вывод, что количество предложений на рынке довольно ограничено, к тому же наблюдается его сокращение по сравнению с сентябрем 2010 года.

Общее состояние на рынке земли под коммерческую застройку характеризуется сокращением предложения с одновременным падением цен. Так количество земельных

участков, предлагаемых для покупки в Кемеровской области, незначительно сократилось по сравнению с Сентябрем 2010 г. (143 земельных участка), и составило 134 земельных участка. Лидером по числу предложений, как видно из Диаграммы №1, является г. Кемерово, в числе аутсайдеров г. Киселевск, г. Мариинск, г. Ленинск-Кузнецкий, Новокузнецкий район и г. Осинники. Так же сократился и совокупный объем предлагаемых площадей, так объем предлагаемых площадей в сентябре 2010 года составлял 7 861 023 кв.м., а на Сентябрь 2011 года составил 2 897 240 кв.м.

Диаграмма №1. Количество предложений земельных участков под коммерческую застройку штук. по субъектам Кемеровской области за сентябрь 2011 года



Диапазон цен на земельные участки под коммерческую застройку в пересчете на 1 кв.м. очень высок и составляет 24 - 7000 руб.

Далее рассмотрим ценообразующие факторы, влияющие на такой разброс по стоимости 1 кв.м. земельного участка.

Данный разброс находится за границами статистической ошибки, и связано такое отклонение с наличием у дорогих участков (5000 – 7000 руб. за кв.м.) проектной документации, разрешений на строительство торгово-офисных центров, разрешений на подключение к сетям общего пользования, теплоснабжения, водоснабжения и электроснабжения.

Фактор «площадь земельного участка» в данном случае четко выражен, но не является основополагающим. Продавцы в отсутствие широкого спектра предложений выставляют цены исходя из собственных соображений и пожеланий. Это связано с «сумбурностью» рынка. На первое место встает фактор местоположения и коммерческая привлекательность каждого объекта индивидуально. Под коммерческой привлекательностью понимается, прежде всего, возможность получения разрешений на строительства, разрешений на подключение к сетям общего пользования, теплоснабжения, водоснабжения и электроснабжения. Таким образом, имеющиеся цены предложений являются очень неоднозначными и предполагают, в конечном счете, большой диапазон рыночного индикатива.

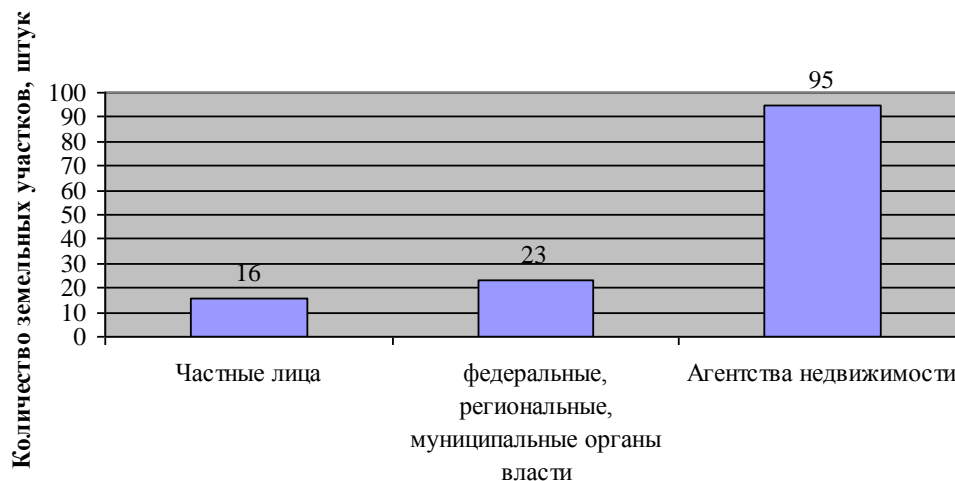
Также на стоимость земельного участка влияет доступность коммуникаций, развитость инфраструктуры и наличие хорошей подъездной автодороги.

Земельные участки под коммерческую застройку, выставленные на открытый рынок недвижимости Кемеровской области, в основном, расположены в городах. Незастроенные земельные массивы категории земель промышленности на рынке купли-продажи земельных участков в Кемеровской области, практически отсутствуют. Земельные участки категории земли промышленности, являющиеся источником добычи полезных ископаемых, не попадают на открытый рынок, а контролируются «заинтересованными» лицами, поэтому говорить о рыночной стоимости таких участков не представляется возможным. На стоимость

данных земельных участков, в первую очередь, будет влиять наличие и объем полезных ископаемых.

В целом рынок земель под коммерческую застройку в Кемеровской области развит слабо. На рынке мало «игроков» и появление любого заинтересованного покупателя влечет искажение стоимости вследствие резких действий продавцов. Обозначенные имеющиеся цены и предложения на продажу земельных участков под коммерческую застройку говорят лишь о присутствии риэлтеров на рынке. Выставленная цена за земельный участок под коммерческую застройку чаще всего является договорной, так как в отсутствие сделок купли-продажи аналогичных участков продавцу тяжело назначать конкретную цену за свой участок.

Диаграмма №2. Продавцы земельных участков под коммерческую застройку, количество выставяемых объектов, штук

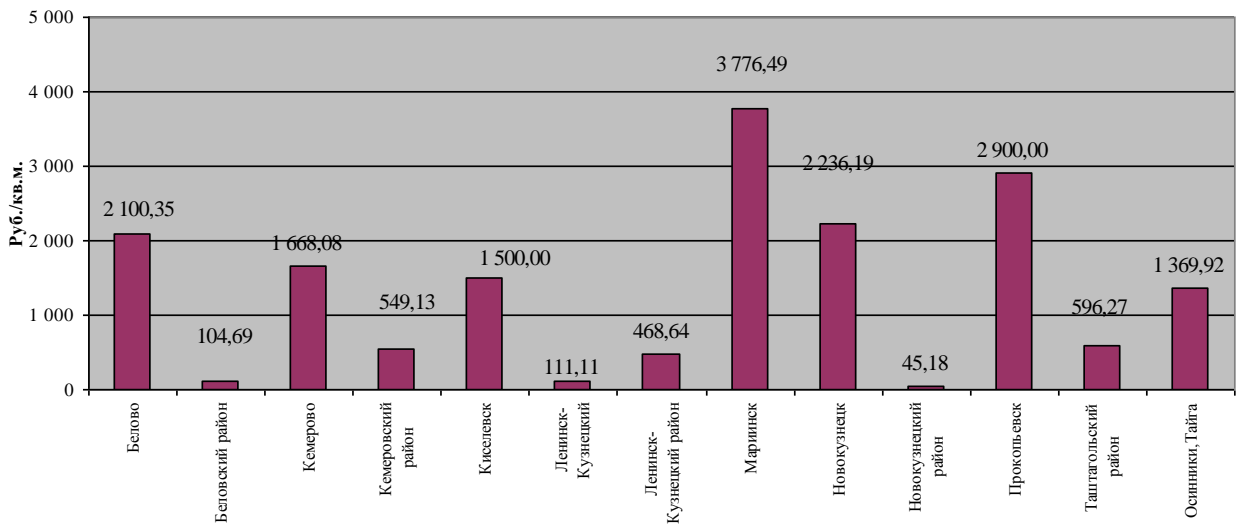


Из данной Диаграммы видно, что вторичный рынок земельных участков под коммерческую застройку в Кемеровской области имеет тенденции к развитию, об этом свидетельствует увеличение количества предлагаемых к продаже земельных участков собственниками и посредниками, а так же незначительное снижение доли объектов предлагаемых государством для приватизации.

К концу Сентября 2011г. показатель средней цены предложения земли под застройку объектами коммерческой недвижимости в Кемеровской области пересек уровень 2007 года в нижнем направлении и был зафиксирован на отметке 1 378,05 руб./кв.м., что на 15 % ниже по отношению к показателю сентября 2010 года 1 619,74 руб./кв.м.

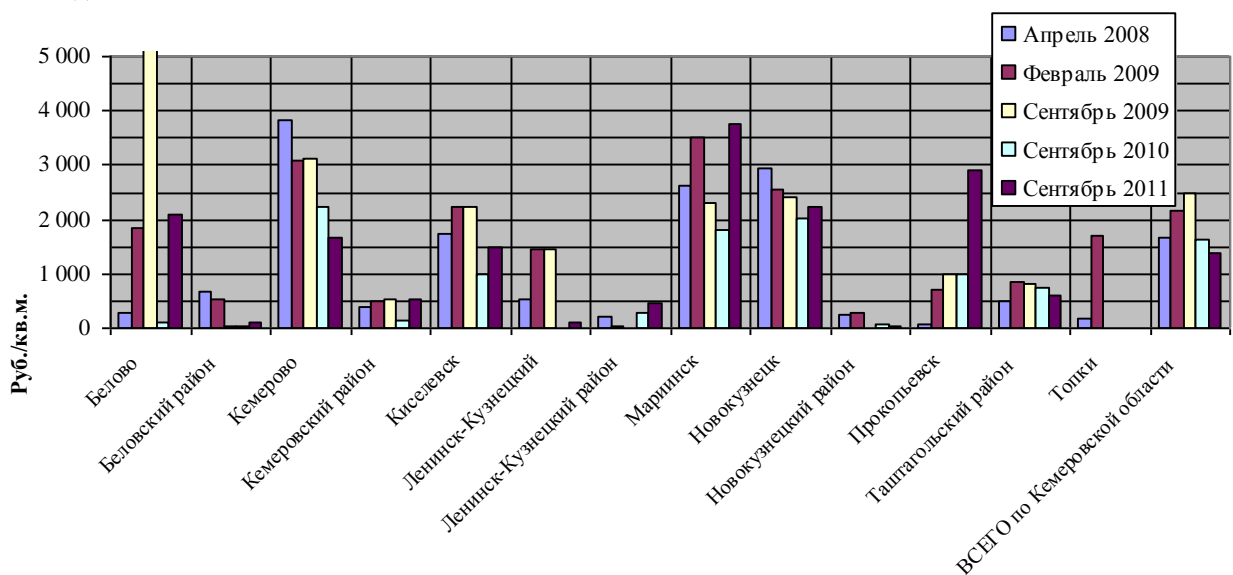
Уменьшение цены на рынке земельных участков связано с «инертностью рынка», который реагирует с запозданием на кризисные явления экономики в целом. Предложения обновляются датой предложения, с редким обновлением цены.

Диаграмма №3. Средние значения цен предложения земельных участков под коммерческую застройку руб. за кв.м. по субъектам Кемеровской области за сентябрь 2011 года



По области лидирующее место занимает город Мариинск, где среднее значение цены предложения в расчете на удельный показатель — 1 кв. м площади земельного участка составила 3 776,49 рубля. Данная ситуация не характерна рынку предыдущих периодов и вызвана наличием всего одного предложения в городе (земельный участок в центральной части города) и конечно, же не отражает картины по городу в целом по городу Мариинск. За Мариинском следует город Прокопьевск – 2 900,00 рубля за кв.м., третье место занимает город Новокузнецк с показателем 2 236,19 рублей за кв.м. Аутсайдером является Новокузнецкий район, где минимальная цена предложения составила 45,18 руб.

Диаграмма №4. Динамика средних цен предложения земельных участков под коммерческую застройку, руб. за кв.м. по субъектам Кемеровской области за апрель 2008, февраль 2009, сентябрь 2009, сентябрь 2010 и сентябрь 2011 годов



Средние значения цен предложения в расчете на удельный показатель — 1 кв. м общей площади земельного участка по сравнению с сентябрем 2010 года упали во всех городах области. Средние цены упали за пределы апреля 2008 года как по всем основным городам Кемеровской области, так и в целом по Кемеровской области.

Диаграмма №5. Структура рынка земельных участков под коммерческую застройку по разрешенному использованию в Сентябре 2011 г.



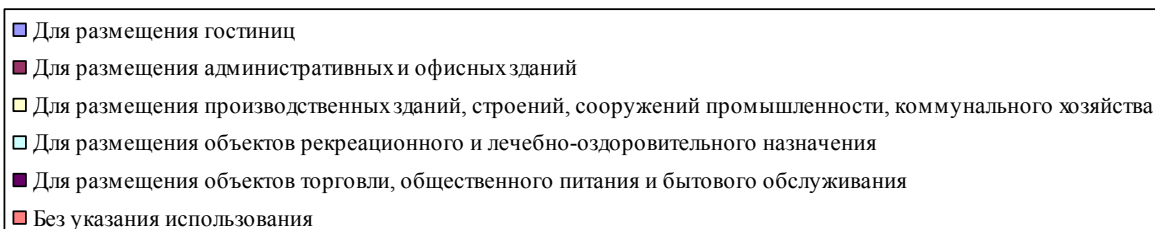
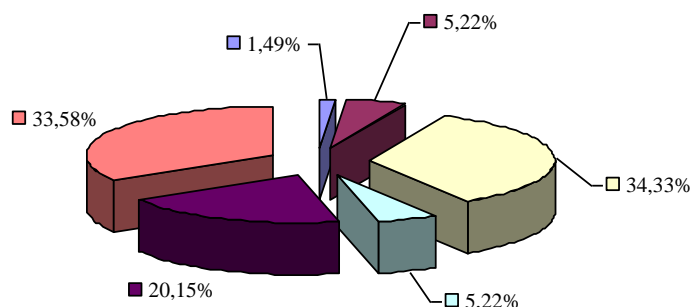


Диаграмма №5 показывает классификацию земельных участков по разрешенному использованию. В общем объеме предложения земельных участков наибольшую долю (почти 1/4) занимают участки для размещения объектов производственного назначения, а так же объектов свободного назначения. Немного меньше составляют участки для размещения объектов торгового назначения и участки для размещения объектов рекреационного и лечебного назначения. Участки для размещения гостиниц самая малочисленная группа предложения.

Значения средневзвешенных цен в зависимости от разрешенного использования распределились вполне предсказуемым образом, наибольшее значение принадлежит земельным участкам для размещения административно-офисных объектов, наименьшее участкам для размещения объектов рекреационного и лечебного назначения и участкам свободного назначения. Полный спектр распределения представлен на диаграмме №6.

Диаграмма №6. Средние значения цен предложения земельных участков под коммерческую застройку, в зависимости от разрешенного использования, руб. за кв.м. Сентябре 2011 г.

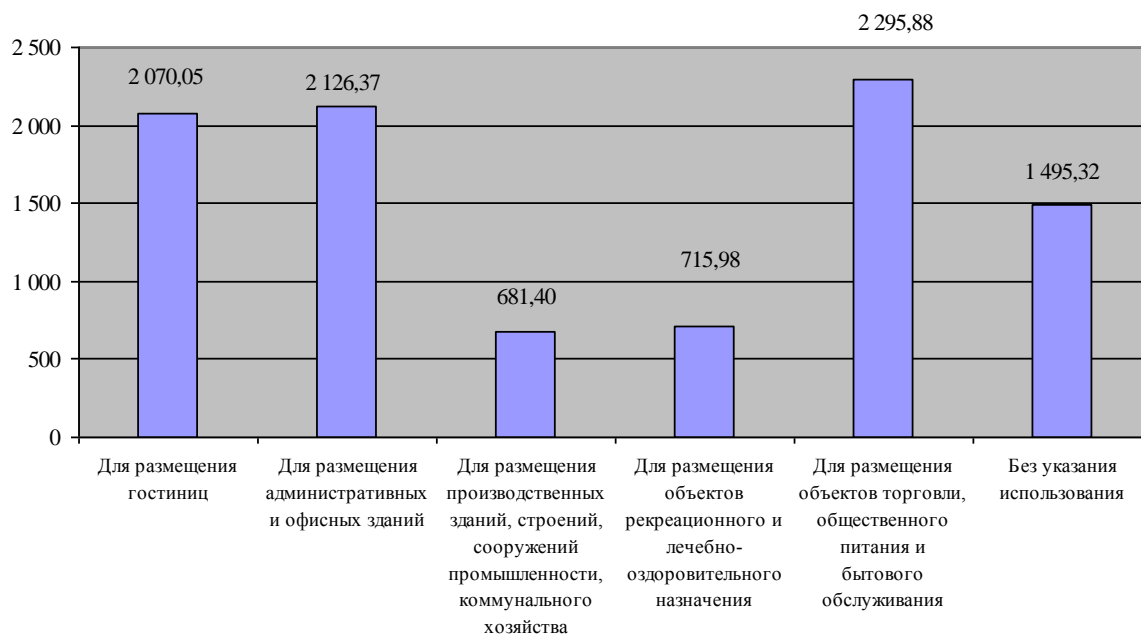
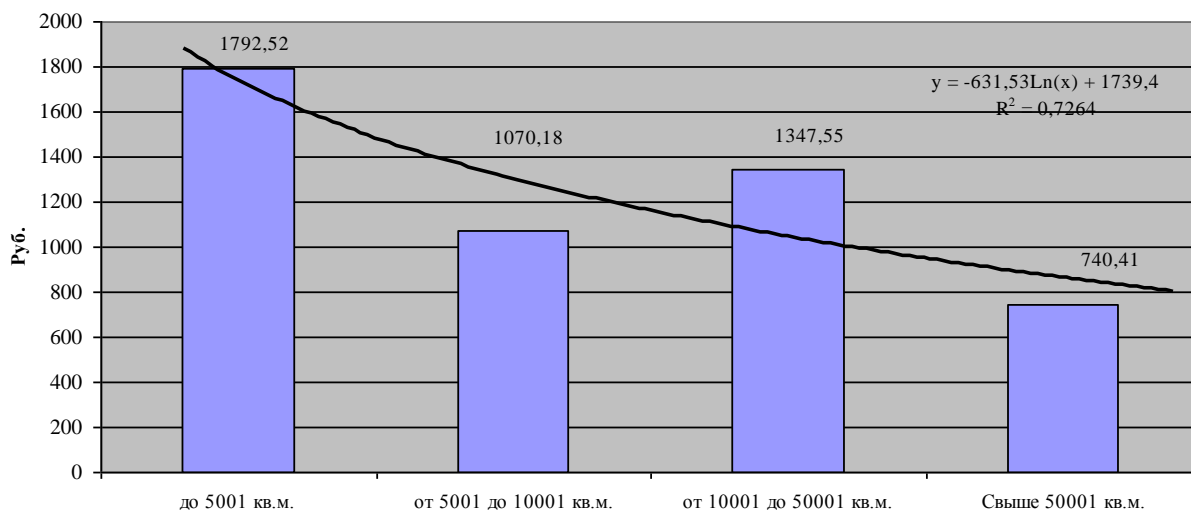


Диаграмма №7. Удельная цена предложения земельных участков под коммерческую застройку, руб. за кв.м. в зависимости от площади объекта



Из представленной диаграммы видно, что с увеличением площади объектов средневзвешенная цена изменяется в почти в 2,42 раз в сторону уменьшения, что отражает общую тенденцию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости. Исключением из данного ряда является сегмент 10001 – 50001 кв.м., т.к. в данном сегменте наблюдается повышенный спрос.

Объем площадей земельных участков под коммерческую застройку, предлагаемых продавцами в Кемеровской области значительно сократился. На данный момент совокупное значение площадей равняется – 2 897 240 кв.м.

Цены в сегментах распределены неравномерно — наибольшая средневзвешенная цена наблюдается в сегменте малых земельных участков - площадью до 5 001 кв.м. (1 792,52 руб. за кв.м.), стоимость земельных участков среднего размера — площадью от 5 001 кв.м. до 10 001 кв.м. ниже (1 070,18 руб. за кв.м.). В секторе земельных участков от 10 001 кв.м. до 50 001 кв.м. показатель среднего значения в расчете на удельный показатель – 1 кв.м составляет 1 347,55 руб. за кв.м.. Самый наименьший показатель среднего значения стоимости на удельный показатель – 1 кв.м наблюдается в секторе крупнейших земельных участков площадью свыше 50 001 кв.м. (740,41 руб. за кв.м.). Стоит отметить, что наибольшим спросом обладают земельные участки средней площади.

Минимальная стоимость одного квадратного метра в исследуемой выборке земельных участков составила 24 рублей, (земельный участок в Ленинск-кузнецком районе, г. Полысаево).

Максимальная стоимость одного квадратного метра в исследуемой выборке земельных участков составила 7 000 рублей, данная цена установлена за земельный участок, расположенный в Ленском районе на ул. Тухачевского г. Кемерово под строительство автосалона.

## ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ

Рынок земельных участков в Кемеровской области не достаточно развит и находится в стадии формирования.

Структура спроса на земельные участки формируется исходя из собственных предпочтений покупателя, удобство расположения земельного участка, наличия подъездной дороги, доступности коммуникаций, наличия железнодорожной ветки и удаленности от областного центра, где расположены основные трудовые ресурсы, необходимые для ведения производственной, либо торгово-деловой деятельности.

К концу Сентября 2011г. показатель средней цены предложения земли под застройку объектами коммерческой недвижимости в Кемеровской области пересек уровень 2007 года в нижнем направлении и был зафиксирован на отметке 1 378,05 руб./кв.м., что на 15 % ниже по отношению к показателю сентября 2010 года 1 619,74 руб./кв.м., скидки же могут достигать 15%.

Рынок земли под коммерческую застройку в Кемеровской области демонстрирует завидную инертность, так если сегменты торговой и офисной недвижимости отреагировали падением на мировой спад в экономике в течение полугода, то цены земельных участков оставались не низменными еще, где то полтора года, видимо причина этому заключена в большом сроке экспозиции на земельные участки и собственники, зная, что продается земля медленно, не производили коррекцию своих предложений, ожидая стабилизации.

Общее состояние на рынке земли под коммерческую застройку характеризуется сокращением предложения с одновременным падением цен. Так количество земельных участков, предлагаемых для покупки в Кемеровской области, незначительно сократилось по сравнению с Сентябрем 2010 г. (143 земельных участка), и составило 134 земельных участка.

Самые высокие цены на земельные участки под коммерческую застройку, установились, в Прокопьевске и Новокузнецке, аутсайдером же является Ленинск-Кузнецкий район, Беловский район, г. Ленинск-Кузнецкий и Новокузнецкий район Кемеровской области.

Среднее значение цены предложения в расчете на удельный показатель — 1 кв. м общей площади земельного участка по сравнению с сентябрем 2010 года упали во всех городах области. Средние цены упали за пределы апреля 2008 года как по всем основным городам Кемеровской области, так и в целом по Кемеровской области.

Рост и падение цен не происходит. Ежемесячное колебание цен происходит в небольшом диапазоне порядка 5-7%. Рост цен возможен в случае устойчивого развития экономики и роста цен на коммерческую недвижимость.

На взгляд исследователя, рынок земель под промышленную застройку и земель коммерческого назначения является низко ликвидным в условиях текущей экономической ситуации.

Сделки с земельными участками в Кемеровской области возможны, но не в спекулятивных целях, а непосредственно для коммерческих нужд.

**Аналитический обзор подготовлен специалистами ООО  
«Научно-исследовательский институт Ресурсы развития»  
(ООО «НИИ РР») г. Кемерово.**