

Ситуация на рынке земли Воронежа в начале 2012 года.

Последние три года рынок земельных участков Воронежа развивался, стал более «доступным» и понятным для пользователей и инвесторов, и разделился на несколько направлений. Поспособствовал этому избирательный спрос и очень тщательный выбор со стороны потенциальных покупателей. Четко выделилось городское направление, используемое, в основном, для строительства жилых многоэтажных домов, торговых и офисных объектов и прочих деловых зданий. Второе направление – магистральное, вдоль выездов из города по основным автомобильным трассам, ориентированное на строительство крупных и специализированных торговых и сервисных центров, автосалонов. Третье значительное направление – придорожное, ориентированное на строительство автозаправочных комплексов, современных складов, производственных объектов со значительными объемами потребляемой и выпускаемой продукции, а так же предприятий, ориентированных на обслуживание транспорта, пассажиров и водителей. Другие направления присутствуют на рынке земельных участков в меньшей степени.

Наивысшим спросом в Воронежском регионе пользуются участки в границах города, не в последнюю очередь из-за отсутствия достаточного предложения. Особенно это касается участков большой площади, или участков вблизи оживленного транспортного движения и людских потоков. Меньшим, но традиционно стабильным спросом пользуются участки на выезде из города по Московскому и Ростовскому направлениям, участки на других автомагистралях, удаленные от города, но пригодные для размещения автозаправочных комплексов. К данной категории в последнее время можно отнести и крупные участки, расположенные на окраинах города, недалеко от маршрутов движения общественного транспорта, привлекательные для многоэтажного жилищного строительства.

Еще один уровень спроса занимают участки под строительство промышленных объектов, специализированных торговых и сервисных центров, автосалонов.

Наиболее перспективными для краткосрочного инвестирования являются участки в основных границах города, для долгосрочных вложений перспектива больших земельных участках на окраине города и вдоль основных магистралей. Через некоторое время растущий город потребует такие земли, и цена вырастет многократно.

Для комплексной застройки требуются участки значительной площади, и выделить таковые внутри города очень затруднительно из-за высокой плотности уже существующей застройки. Для таких целей как раз будут удобными участки на окраинах существующих районов массовой застройки (Северного жилого микрорайона, Отрожки), а так же обособленных микрорайонов (Боровое, Сомово, Тепличного, Придонского, Шилово).

Земли для застройки промышленными, коммунально-складскими и другими производственными объектами востребованы меньше, так как покупатели очень избирательны к выбору места расположения участков. Участки для строительства специализированных индустриальных парков будут пользоваться спросом при условии роста объема грузоперевозок, который пока замедлился. Дополнительная коррекция популярности направлений грузо-пассажирских перевозок будет произведена введением платного проезда по автотрассе М4-Дон, что увеличит транспортные потоки через дублирующие автодороги.

Рынок земельных участков по-прежнему очень дифференцирован. Цена на участки складывается из многих факторов, в трех вышеперечисленных зонах колеблется очень сильно, и может находиться в границах от 1.5 млн. рублей за одну сотку, для небольших участков на оживленных местах, до 20-40 тыс. рублей за сотку для крупных участков в пригородах Воронежа. Два рядом расположенных участка могут отличаться по стоимости в несколько раз, в зависимости от возможности въезда и выезда, от возможностей подключения к коммуникациям, и, самое главное, от наличия или отсутствия покупателя, интересующегося подходящим местом. В отсутствие интереса со стороны потенциальных покупателей в течение длительного промежутка времени цена участка может снизиться в разы.

Соотношение спроса и предложения для разных категорий земельных участков отличается диаметрально. В пределах города на участки под жилищную многоэтажную или комплексную застройку спрос превышает предложение. Причина – в дефиците или практическом отсутствии подходящих предложений, и даже сейчас, в момент незначительного спроса. По всем другим направлениям спрос слабый. Среднее или значительное предложение сформировали паритет или превышение предложения над спросом.

Рынок земельных участков Воронежа продолжит свое развитие. Невозможность приобретения участков внутри города сохранит цену предложения на довольно высоком уровне, а необходимость развития переключит внимание покупателей, застройщиков и инвесторов на окраины города, что вызовет некоторое уменьшение объема предложения, и постепенное увеличение стоимости. Участки, пригодные для строительства производственных объектов, поэтапно будут находить своих покупателей, и постепенно осваиваться. Жилищное строительство так же постепенно выйдет за основные границы города, и увеличение спроса со стороны застройщиков приведет к увеличению стоимости участков, расположенных в ближайшем пригороде Воронежа.

**Руководитель отдела коммерческой недвижимости АН «Адвекс»,
Алексей Алексеевич Калинин.**