

**АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР
РЫНКА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ ПОД
КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ
В КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ЯНВАРЬ 2013



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ В КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 2012 ГОДА

ВВЕДЕНИЕ

Рынок аренды незастроенных земельных участков Кемеровской области в большинстве случаев является инвестиционным. Фактически, инвестором приобретает не только право аренды, но и последующее право собственности, которое будет получено после застройки приобретенного им участка. Стоимость аренды 1 кв. м. таких земельных участков может превышать стоимость 1 кв. м. аналогичной сделки купли-продажи. Это объясняется тем, что рынок подобных земельных участков подстроен в каждом случае под одного конкретного инвестора.

На взгляд исследователя, рынок аренды земель коммерческого назначения является мало ликвидным и предоставляет интерес лишь конкретным инвесторам и лишь для конкретных целей.

В целом рынок аренды незастроенных земельных участков под коммерческую застройку в Кемеровской области развит слабо. На рынке мало «игроков», государство в данном случае вполне объяснимо является основным держателем всех земель сдаваемых в аренду.

Данный аналитический обзор и содержащиеся в нем сведения отражают субъективное мнение исследователей и носят исключительно информативный характер.

В 2012 году по области показатель средней арендной ставки в расчете на 1 кв. м. земельных участков под коммерческую застройку составил 235,47 рублей, а средневзвешенная арендная ставка 1 кв. м. составила 142,09 рубля.

Роста и падения арендных ставок не происходит. Цены держаться примерно на одном уровне в независимости от ситуации, происходящей на рынке.

МЕТОДОЛОГИЯ

Дата – Январь 2013 года

Регион анализа – Российская Федерация (РФ), Кемеровская область

Предмет анализа – рынок аренды земельных участков категории - земли промышленности и земли населенных пунктов Кемеровской области (Земельные участки коммерческого назначения).

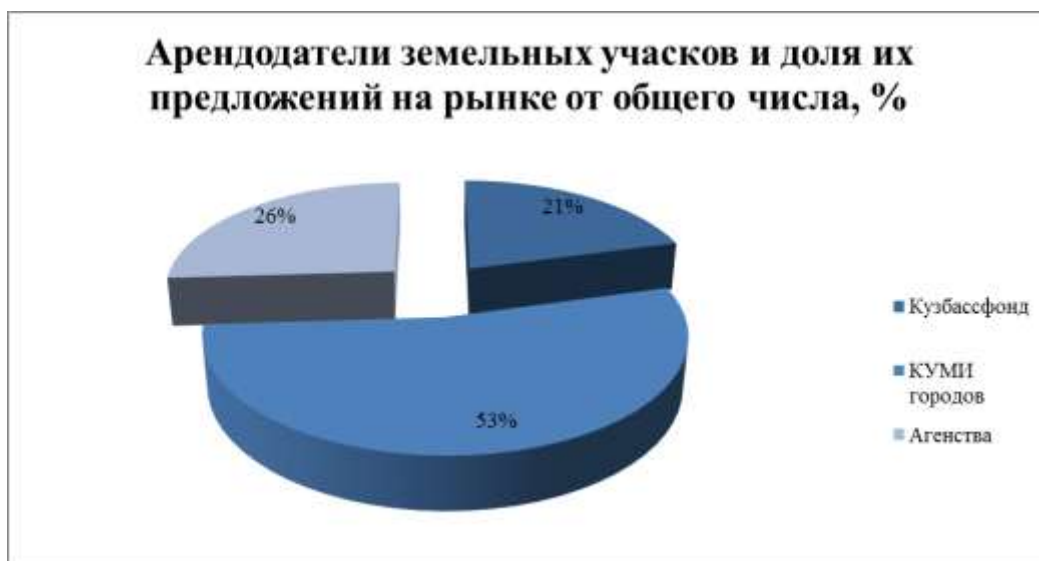
В данном обзоре были проанализированы все объекты, выставленные на свободном рынке при участии СМИ. В анализ включены как цены предложения, так и цены уже совершенных сделок, для того, чтобы получить более полную картину относительно распределения спроса и предложения в данном сегменте рынка. Всего в выборку вошло 77 участков, из которых: по 25 участкам в результате открытых торгов были заключены договора аренды сроком на один год и более; 33 участка были выставлены на торги, но на момент подготовки данного анализа протоколы торгов еще не были опубликованы; 19 участков были выставлены на публичную оферту агентствами коммерческой недвижимости. Основная часть информации взята с официальных сайтов муниципалитетов Кемеровской области (75% от общего числа всех объектов используемых в выборке), а также на основе баз агентств коммерческой недвижимости (25% от общего числа всех объектов используемых в выборке).

В ходе анализа в выборку не были включены земельные участки, находящиеся за границами статистической ошибки (статистические выбросы), дабы не исказить действительную картину рынка. Для дальнейшего анализа выборка была нормирована по цене за 1 квадратный метр. Из выборки были удалены объекты, цена кв.м. которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Ошибка средней цены вычисляется с доверительной вероятностью 95%.

В качестве основной оценки среднего показателя была использована средняя арифметическая величина. Показатель средней цены арендной ставки определяется делением

суммы арендной ставки квадратного метра каждого объекта на их количество в выборке. Все цены указаны в расчете на 1 кв. м. **рублей в год.**

Общая структура распределения предложений между арендодателями представлена на диаграмме № 1.



ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ

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

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Рынок земельных участков сдаваемых в аренду очень неоднозначен. Так, например, на официальных сайтах КУМИ субъектов Кемеровской области размещена информация об итогах торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, казалось бы, что эти итоги и есть самая достоверная информация, на основе которой и должны строиться все анализы и предположения, относительно рынка земельных участков сдаваемых в аренду. Однако, в ходе анализа было установлено, что порой стоимость аренды 1 кв. м. земельного участка в год сопоставима стоимости 1 кв. м. при продаже подобных земельных участков в собственность, что само по себе является парадоксом и противоречит главному принципу замещения: «рациональный (типичный) покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены, взимаемой за другой аналогичный объект такой же полезности». Так, например, на официальном сайте Администрации Киселевского городского округа размещена информация об итогах аукциона от 02.05.2012 г. по продаже права на заключение договора аренды земельного участка под строительство торгового центра по адресу г. Киселевск, ул. Лутугина, площадью 3 415 кв.м. кадастровый номер 42:25:0105009:428. Победителем этого аукциона была признана компания, предложившая наивысшую цену за земельный участок в размере 15 000 000 рублей, тогда как среди других участников торгов цена варьировалась в районе 1 573 800 – 2 940 200 рублей. В ходе проведения даже самых простых расчетов можно увидеть, что стоимость аренды 1 кв. м. в год составит 4 394,14 рублей, тогда как средняя стоимость права собственности 1 кв. м. установилась в районе 3 285,54 рублей. Получается, что в аренду земельный участок взять дороже, чем купить. Это объясняется тем, что рынок подобных земельных участков подстроен в каждом случае под одного конкретного инвестора. Фактически, инвестором приобретается не только право аренды, но и последующее право собственности, которое будет получено после застройки приобретенного им участка. Поэтому и разница в стоимости между земельными

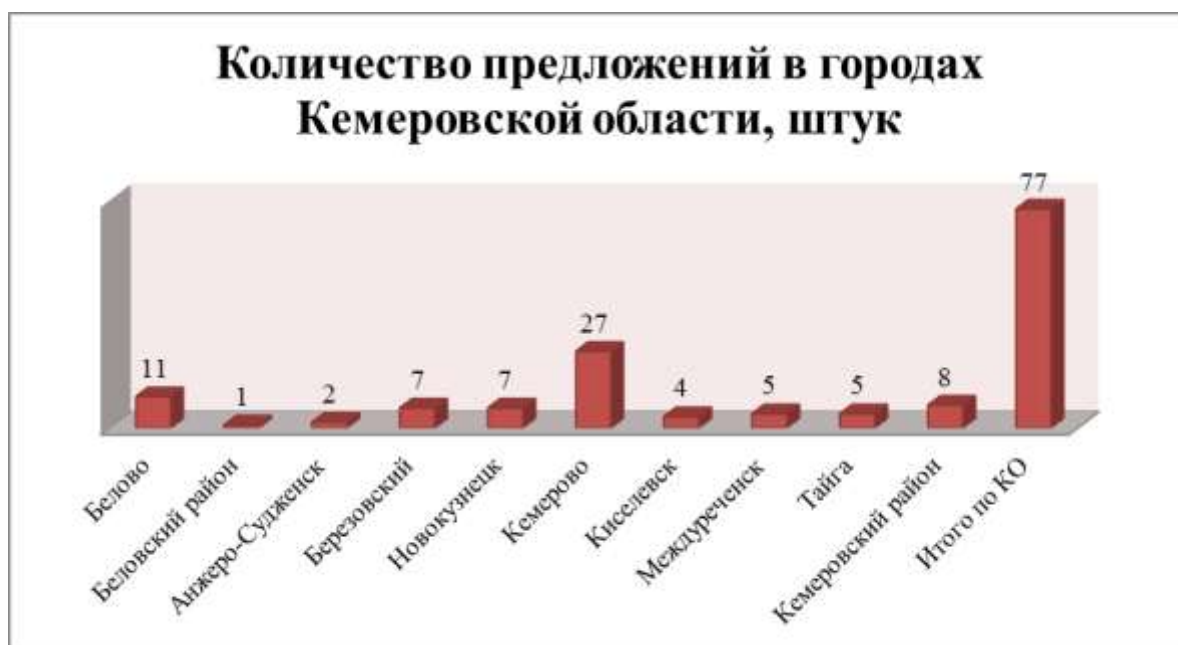
участками, которые сдаются и продаются, порой бывает, ничтожна или вообще отсутствует. Диапазон арендных ставок таких участков в пересчете на 1 кв. м. очень высок и составляет 1017,86 – 4394,14 рублей. В ходе анализа в выборку не были включены земельные участки, находящиеся за границами статистической ошибки (статистические выбросы), дабы не исказить действительную картину рынка. Для дальнейшего анализа выборка была нормирована по цене за 1 квадратный метр. Из выборки были удалены объекты, цена кв.м. которых более чем на 3 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Ошибка средней цены вычисляется с доверительной вероятностью 95%.

АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЗАСТРОЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ В КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В целом рынок аренды незастроенных земельных участков под коммерческую застройку в Кемеровской области развит слабо. На рынке мало «игроков», государство в данном случае вполне объяснимо является основным держателем всех земель сдаваемых в аренду. Конечно, объявления о сдаче земель аренду поступают и от частных лиц (представителями которых являются риэлтерские агентства), но это скорее исключение, чем практика.

Количество предложений и сделок по всей области распределено не равномерно. Наблюдается вполне закономерная тенденция, чем крупнее город и соответственно развитее в нем рынок, тем большее количество объектов вращается на рынке. Лидирующую позицию вполне ожидаемо занимает областной центр - город Кемерово (27). На втором месте находится Белово (11), всплеск активности данного сегмента объясняется развивающимся строительством в городе, а следовательно, и повышением спроса на подобного типа объекты, на что рынок реагирует незамедлительно. В остальных городах количество предложений распределилось относительно равномерно: 8- Кемеровский район, 7- Новокузнецк, 7- Березовский, 5- Междуреченск, 5-Тайга, 4- Киселевск. Самый инертный рынок зафиксирован в Анжеро-Судженске- 2, и Беловском районе- 1.

Общая структура распределения предложений по городам представлена на диаграмме № 2.



Среднеарифметическая цена аренды 1 кв. м. земельного участка в расчете на удельный показатель в целом по области составила 235,47 рублей. Медианная цена аренды в расчете на удельный показатель по области составила 133,23 рублей. Что же касается средней арендной ставки относительно городов Кемеровской области, то тут лидирующую позицию занимает город Междуреченск. Наименьшая среднеарифметическая арендная ставка наблюдается в городе Белово- 24,24 рубля, это можно объяснить тем, что все

земельные участки приобретались на аукционах проводимых администрацией города, а последняя в свою очередь заинтересована в облагораживании и повышении статуса пустующих земель.

Общая структура распределения среднеарифметической арендной ставки за 1 кв. м. по субъектам Кемеровской области в 2012 году представлена на диаграмме № 3.

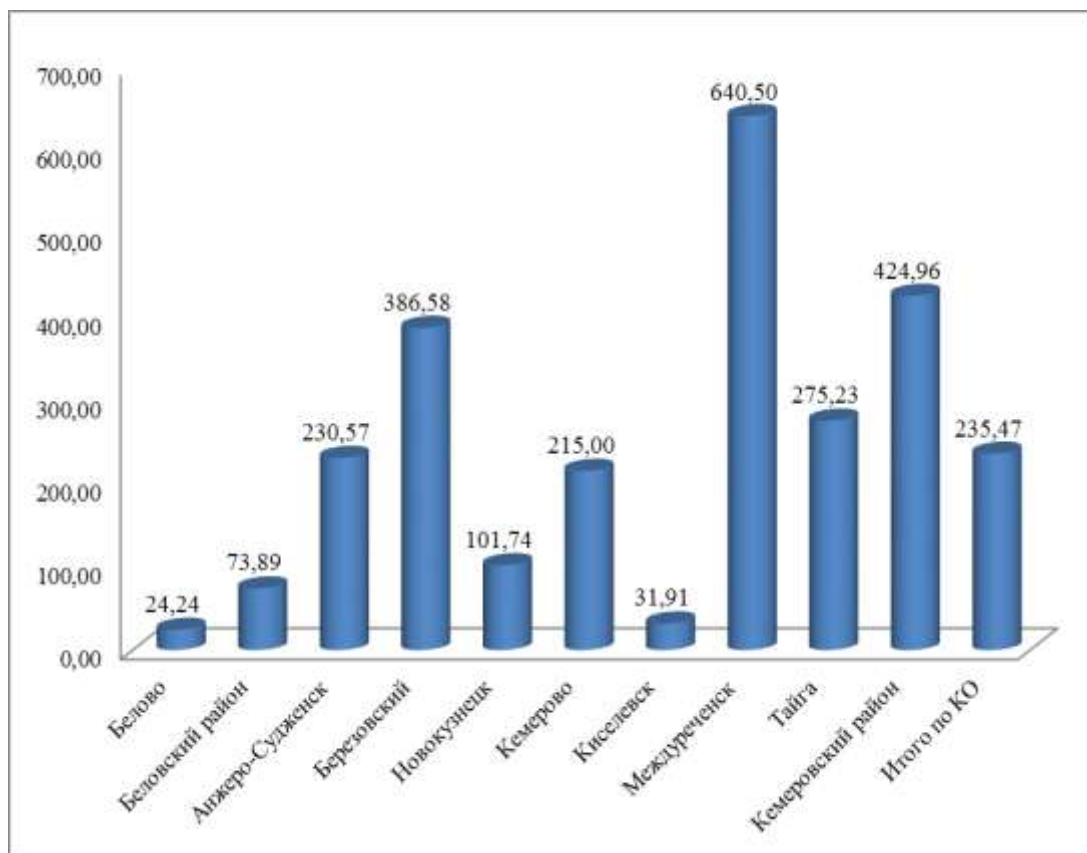


ТАБЛИЦА 1. Сегментация по местоположению земельных участков под коммерческую застройку и диапазоны цен, сдаваемых в аренду в 2012 г. В Кузбассе

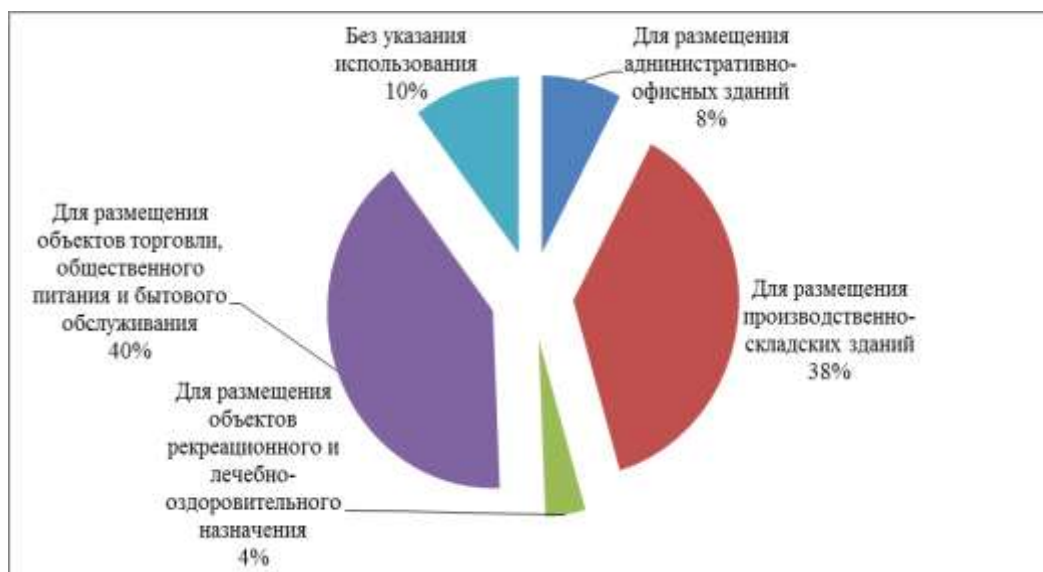
Название города/района	Среднее значение арендной ставки в сегменте (руб. за кв.м.)	Количество предложений	Суммарный объем предложения по площади (м ²)	Объем денег (руб.)	Диапазон разброса цен, руб. за м ²
Белово	24,24	11	124 657	1 736 875	0,64-35,24
Беловский район	73,89	1	2 463	182 000	73,89
Анжеро-Судженск	230,57	2	2 111	349 050	30,75-430,38
Березовский	386,58	7	4 691	575 516	45,76-937,01
Новокузнецк	101,74	7	17 115	1 683 978	71,67-140,41
Кемерово	215,00	27	594 842	106 338 046	71,66-600
Киселевск	31,91	4	38 134	730 750	13,88-53,81
Междуреченск	640,50	5	2 470	283 200	82,39-943,75
Тайга	275,23	5	4 516	588 500	91-678,88
Кемеровский район	424,96	8	7 561	996 400	89,03-833,33
ВСЕГО по Кемеровской области	235,47	77	798 560	113 464 316	0,64-943,75

Стоит заметить, что цены на рынке аренды в субъектах Кемеровской области в большинстве случаев остаются неизменными в течение довольно большого периода (от 3 месяцев до года) и являются как бы «замороженными», в действительности не отражающими реальную ситуацию, происходящую на рынке по отношению к спросу на данные объекты.

Зачастую это связано с «инертностью рынка», который реагирует с запозданием на явления экономики в целом. Предложения обновляются датой предложения, с редким обновлением цены.

Классификация земельных участков по разрешенному использованию показала, что в общем объеме предложения земельных участков наибольшую долю занимают участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (40%), а так же для размещения объектов производственно-складского назначения (38%). Намного меньше предлагается участков для размещения административно-офисных зданий (8%) и участков свободного назначения (10%). Участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения самая малочисленная группа предложения (4%).

Структура рынка аренды незастроенных земельных участков под коммерческую застройку по разрешенному использованию представлена на диаграмме № 4.



Значения среднеарифметических арендных ставок в зависимости от разрешенного использования распределились вполне предсказуемым образом, наибольшее значение принадлежит земельным участкам для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, наименьшее участкам для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения. Полный спектр распределения представлен на диаграмме №5. Общая характеристика земельных участков в зависимости от назначения представлена в Таблице №2

Общая структура распределения средней арендной ставки в зависимости от вида разрешенного использования представлена на диаграмме № 5.

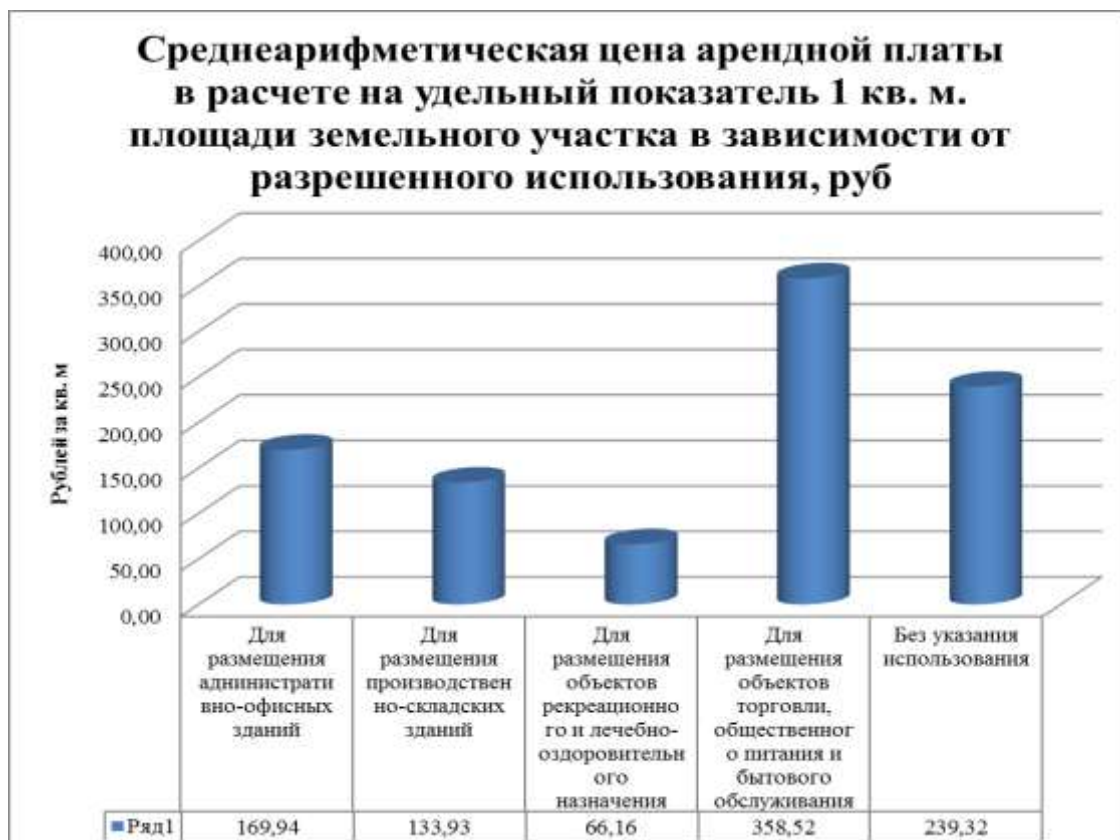


Таблица №2. Характеристики земельных участков под коммерческую застройку сдаваемых в аренду, в Кузбассе в 2012 г.

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 административных и офисных зданий	6	7,79%	16 543	2,07%	70	4812,00	2873,00	2757,17
Для размещения производственных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства	29	37,66%	92 767	11,62%	41,00	29879,00	2175,00	3198,85
Для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	3	3,90%	109 792	13,75%	3 568	68897,00	37327,00	36597,33
Для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	31	40,26%	29 941	3,75%	16,00	4105,00	583,00	965,83
Без указания для использования	8	10,39%	549 517	68,81%	400	500000,00	8933,50	68689,61
ВСЕГО	77	100%	798 560	100%	16	500000	2873,00	22441,76

При делении незастроенных земельных участков на сегменты по площади в ходе анализа было установлено, что максимальное значение среднеарифметической арендной платы в расчете на удельный показатель 1 кв. м. площади земельного участка приходится на

небольшие участки (до 5000 кв. м.) – 253,02 рублей. Это вполне объяснимо повышенным спросом на данные земельные участки, а так же ограниченностью этих объектов в свободном обороте. В сегменте средних земельных участков (от 5001 до 10000 кв. м.) средняя арендная ставка по области составила 174,46 рублей за кв. м. Минимальное значение среднеарифметической арендной платы в расчете на удельный показатель 1 кв. м. площади наблюдается в сегменте больших земельных участков (от 10001 до 50000 и свыше 50001), ее значение составит соответственно 91,48 и 99,01 рублей за кв. м. Это также объяснимо нерентабельностью больших площадей и большими затратами на их содержание. Общая характеристика земельных участков в зависимости от площади представлена в Таблице №3.

Общая структура распределения средней арендной ставки в зависимости от площади земельного участка представлена на диаграмме №6



Общая характеристика земельных участков в зависимости от площади представлена в Таблице №3.

ТАБЛИЦА 3. Сегментация по площади земельных участков под коммерческую застройку и диапазоны цен, сдаваемых в аренду в 2012 г. В Кузбассе

Сегментация по площади земельных участков под коммерческую застройку	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.	253,02	67	13,26	106 581,60	13,84-943,75
от 5001 до 10001 кв.м.	174,46	3	3,31	21 148,00	71,66-372,95
от 10001 до 50001 кв.м.	91,48	5	5,65	101 932,90	0,64-201,93
Свыше 50001 кв.м.	99,01	2	91,24	568 897,00	18,02-180
Всего	235,47	77	113,46	798 559,50	0,64-943,75

Минимальный размер арендной платы в расчете на 1 квадратный метр в исследуемой выборке незастроенных земельных участков составил 0,64 рубля, (земельный участок в г. Белово, пгт. Инской для организации зоны массового отдыха людей (пляжа) на берегу Беловского водохранилища).

Максимальный размер арендной платы в расчете на 1 квадратный метр в исследуемой выборке незастроенных земельных участков составил 943,75 рублей, данная арендная плата установлена за земельный участок, расположенный в г. Междуреченске, в районе жилых домов по ул.Брянская,7 и 15 для размещения объектов торговли и общественного питания (киоск по продаже продукции собственного производства).

ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ

Рынок аренды незастроенных земельных участков Кемеровской области в большинстве случаев является инвестиционным. Фактически, инвестором приобретает не только право аренды, но и последующее право собственности, которое будет получено после застройки приобретенного им участка. Стоимость аренды 1 кв. м. таких земельных участков может превышать стоимость 1 кв. м. аналогичной сделки купли-продажи. Это объясняется тем, что рынок подобных земельных участков подстроен в каждом случае под одного конкретного инвестора.

Основным держателем всех земель сдаваемых в аренду традиционно является государство. Договора аренды заключаются по средствам торгов, вся информация о сделках прозрачна и представлена на официальных сайтах муниципалитетов Кемеровской области.

Количество предложений и сделок по всей области распределено не равномерно. Наблюдается вполне закономерная тенденция, чем крупнее город и соответственно развитее в нем рынок, тем большее количество объектов вращается на рынке. Лидирующую позицию по количеству зафиксированных сделок и предложений занимает город Кемерово. Аутсайдером является Беловский район.

В 2012 году по области показатель средней арендной ставки в расчете на 1 кв. м. земельных участков под коммерческую застройку составил 235,47 рублей.

Среди городов Кемеровской области самая высокая среднеарифметическая ставка арендной платы была зафиксирована в Междуреченске (640,50), а самая минимальная в Белово (24,24). Значения среднеарифметических арендных ставок в зависимости от разрешенного использования распределились вполне предсказуемым образом, наибольшее значение принадлежит земельным участкам для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (358,52 рубля). При выделении земельных участков в сегменты по площади наибольшая арендная ставка наблюдается среди небольших земельных участков (до 5001 кв.м.) – 253,02 рубля.

Роста и падения арендных ставок не происходит. В субъектах Кемеровской области арендные ставки являются как бы «замороженными». Зачастую это связано с «инертностью рынка», который реагирует с запозданием на явления экономики в целом.

На взгляд исследователя, рынок аренды земель коммерческого назначения является мало ликвидным и предоставляет интерес лишь конкретным инвесторам и лишь для конкретных целей.

Никакая часть материалов, опубликованных в данном анализе, не может быть перепечатана или воспроизведена любыми источниками без ссылки на авторов данного анализа и источник информации.

Аналитический обзор подготовлен специалистами ООО
«Научно-исследовательский институт Ресурсы развития»
(ООО «НИИ РР») г. Кемерово. т. 8-923-607-26-53.
Садилова Валентина
При участии Бардокина Дмитрия