

**УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ И ПОВЫШЕНИЕ
ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО –
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ПЕРИОД
ТУРБУЛЕНТНОСТИ**

**REAL ESTATE MANAGEMENT AND IMPROVING THE EFFICIENCY
OF THE USE OF INVESTMENT - ATTRACTIVE TERRITORIES
DURING TURBULENCE**

УДК 332.3

Голубенко Вадим Александрович, аспирант кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», адъюнкт «Российской академии естественных наук» (РАЕН), г. Москва

Golubenko V.A., v.g.s96@list.ru

Аннотация

В статье представлены предложения по конвергенционному управлению недвижимостью в период турбулентности и повышению эффективности использования прилегающих к Москве территорий с высокой инвестиционной привлекательностью. Оценены возможности интенсификации многоэтажной жилищной застройки при образовании земельных участков с разными вариантами уровней инвестиционной привлекательности и выкупных цен, взаимоприемлемых для участников жилищного и земельного рынков.

Annotation

The article presents proposals for conference management of real estate during the period of turbulence and improving the efficiency of the use of territories adjacent to Moscow with high investment attractiveness. The possibilities of intensification of multi-storey housing development in the formation of land plots with different variants of levels of investment attractiveness and redemption prices, mutually acceptable for participants in the housing and land markets, are evaluated.

Ключевые слова: эффективность использования территорий,

инвестиционная привлекательность, период турбулентности

Keywords: the efficiency of the use of territories, investment attractiveness, the period of turbulence

В условиях изменений в среде хозяйствования и в системе управления недвижимостью при расширении санкций, сдерживающих экономическое развитие России, стали ярче проявляться разрывы в сферах жилищного и земельного рынков, темпах протекания взаимосвязанных процессов. Таких как спрос и предложение, сбережение и инвестирование, установление цен за квартиры в новостройках и на образуемые под многоэтажную жилищную коммерческую застройку земельные участки.

Возникла свойственная периоду турбулентности неопределённость экономических процессов и необходимость принимать регуляторные идеи властей, выверенные и адекватные управленческие решения по обеспечению прозрачности процедур на трансформируемом жилищном и земельном рынках, по координации действий продавцов и покупателей. В ходе проводившегося нами геоинформационного моделирования, потребовался учёт изменений социально-экономической ситуации; возникала необходимость уточнения требований к образованию, оценке, оперативной переоценке территорий, пригодных для многоэтажной жилищной застройки на основе установления статистических закономерностей между географическими факторами и исследуемыми явлениями, ранжирования наиболее значимых эколого-экономических факторов, параметров и требований, определяющих управленческие и проектные решения. Представим некоторые особенности и возможности решения проблем регулирования многоэтажной застройки в московской агломерации; варианты ценообразования в условиях турбулентности, позволяющие повышать эффективность использования инвестиционно-привлекательных территорий после произошедшего расширения границ столицы до 256,15 тыс. га.

Изначально предполагалось, что чем дальше новостройка в Новой Москве

будет расположена от МКАД, тем может быть относительно дешевле стоимость «квадратного метра» жилья и лучше экологическая обстановка.

Однако, подобной чёткой и прямой зависимости пока не проявилось, цены везде «московские». По мере удаления от столицы в городских округах, прилегающих к МКАД продолжается необоснованное занижение ценности территорий под многоэтажную жилищную застройку с мотивировкой относительно худшей транспортной доступностью. Тем самым искусственно уменьшается доля затрат инвесторов на приобретение прав долгосрочной аренды, (либо цена выкупа) земельных участков и завышается инвестиционная привлекательность территорий; они более интенсивно застраиваются, создавая предпосылки изменений тем или иным образом границ «Новой Москвы 2» в перспективе.

С 2020 года стал сильнее проявляться и дополнительный фактор: завышение цен при продаже квартир в новостройках вблизи МКАД в домах, возведённых на относительно недорогих участках. В 2021 году продолжился резкий рост цен реализации квартир во всех новостройках Подмосковья (на 32 - 78 %) при стабильных и относительно невысоких выкупных ценах за земельные участки под многоэтажную жилую коммерческую застройку. Доходы коммерсантов стали превышать доли стоимости земельных участков в общей стоимости затрат на строительство жилья. Сопоставление ранее проявившихся темпов увеличения цен реализации квартир в новостройках по городским округам Московской области и, особенно, в период наступившей турбулентности - свидетельствует об отсутствии адекватных повышений выкупных цен земельных участков под многоэтажную коммерческую застройку, долей их стоимости в общих затратах застройщиков [2].

Полагаем, что в условиях расширения санкций, направленных на сдерживание экономического развития России, в интересах государства необходимо трансформировать и планомерно осуществлять ценовое регулирование доходности коммерческих проектов строительства многоэтажных жилых зданий, индексацией выкупных цен за образуемые

земельные участки; выявлять резервы повышения эффективности использования инвестиционно – привлекательных территорий по вариантам применения типовых проектов зданий, различных архитектурно-планировочных решениях застройки.

Нами оценён инвестиционный потенциал территорий под многоэтажную жилищную застройку в десяти городских округах Московской области, примыкающих к МКАД; включая 79 предварительно обследованных земельных участков с разными уровнями инвестиционной привлекательности, общей площадью более 400 га. Из которых в рамках управления проектами устойчивого пространственного развития территорий потенциально возможно и допустимо администрациями округов образование рациональных землепользований под многоэтажную жилищную застройку (таблица 1). Урегулирование ситуаций по образуемым земельным участкам логично производить на основе корректировок уровней их инвестиционной привлекательности и выкупных цен, устанавливаемых на основе базовой кадастровой оценки земель и предпочтительных цен продаж квартир населению в новостройках, применяя пропорциональную индексацию.

При складывающихся социально-экономических и территориально-градостроительных обстоятельствах предлагаем рассматривать инвестиционную привлекательность таких земельных участков, как фактический результат компромиссного взаимодействия интересов администраций городских округов и застройщиков, при высоких потенциальных возможностях территорий для инвестирования в строительство жилья в раздвигающихся границах столицы [1, 2].

Полагаем, что для повышения эффективности использования земельных ресурсов инвестиционно - привлекательных территорий и регулировании интенсивности многоэтажной застройки в московской агломерации в условиях возникшей турбулентности, в интересах государства в рамках совершенствования требований к управлению недвижимостью целесообразно переходить к реальному, научно-обоснованному, своевременному,

адаптивному, непротиворечивому, конвергенционному (сочетающего государственный и рыночный) механизму переоценки земельных участков и регулированию эффективности использования застраиваемых территорий, доходности коммерческих проектов возводимых на них жилых зданий - посредством уточнения уровней инвестиционной привлекательности земельных участков, с упреждающим установлением по ним более высоких цен, адекватных росту цен на квартиры, продаваемые в новостройках [2, 3].

Основываясь на результатах проведенного нами ранжирования территорий вблизи МКАД, предлагаем устанавливать более справедливые выкупные цены. Для этого, с пропорциональным повышением (индексацией) выкупных цен, с применением по территориям городских округов дифференцированных коэффициентов нами рассчитаны показатели прогнозируемых выкупных цен земельных участков под многоэтажную жилищную коммерческую застройку к III кварталу 2022 года, в зависимости от приростов стоимостей квартир.

Существенно отметить, что первоначально в восьми городских округах из десяти рассмотренных, был предсказуем рост величин выкупных цен за земельные участки под многоэтажную жилищную застройку в 1,73 - 1,95 раза уже в текущем 2022 году. (Хотя, выкупные расчетные цены по земельным участкам в Подольске, Балашихе, Люберцах и Мытищах оказались несколько ниже, чем в других городских округах). Примечательно, что земельные участки в городском округе Реутов инвесторам изначально обходились в среднем по 72,070 млн. рублей за гектар (85,52%) от базовой кадастровой стоимости [1].

При последовавшем интенсивном строительстве численность населения в Реутове быстро увеличилась на треть, цены в новостройках продемонстрировали самый динамичный рост за год среди 15 ближайших к Москве городов: от 93,766 тыс. руб./кв. м - до 179,202 тыс. руб./кв. м, (191,12 %) в июне 2021 года; превысили на 10,0 % величины, предусмотренные в распоряжении №102-Р от 28.06.2021 г. на III - IV квартал 2021г. и I - II квартал 2022 г. Комитетом по ценам и тарифам Московской области.

В этом распоряжении для Реутова был обозначен средний размер стоимости общей площади жилья - 162,850 тыс. руб./кв. м в новостройках разной этажности. Прогнозировалось, что ко II кварталу 2022 г. цены станут 197,699 тыс. руб. /кв. м. Но, при дальнейшем резком изменении курса рубля к доллару, уже к марту текущего года они достигли 267,470 тыс. руб./кв. м, увеличившись ещё в среднем в 1,57 раза; за исследуемый период - в 2,85 раза.

Поэтому, при наличии и расширении санкций, направленных на сдерживание экономического развития России и продолжающихся тенденциях к трехкратному росту цен продаж квартир в новостройках, от третьего квартала 2022 года, в период турбулентности, воздействия санкций и риелторов уже может быть социально и экономически оправдан к III кварталу 2022 года рост стоимости выкупов прав долгосрочной аренды земельных участков под коммерческую жилищную 25 этажную застройку - до 293,517 млн руб./га.

Становится всё более оправданной дальнейшая корректировка базовых кадастровых стоимостей до 218 - 320 млн руб./га, как основ цен выкупа, максимально - 570 млн руб./га. Подобные цены выкупа прав долгосрочной аренды земельных участков могут стать вынужденно целесообразными для применения на территориях городских округов вблизи МКАД.

В период турбулентности на такие тенденции, соотношения и рост цен целесообразнее ориентироваться заранее, предлагая инвесторам актуальные варианты и уточнения прежних выкупных цен за земельные участки, конвергенционных цен для применения риелторам по реализуемым квартирам при коммерческом строительстве многоэтажных домов; прогнозируя в границах административно-территориальных образований пропорциональные индексации при корректировках взаимно увязанных Генеральных планов использования земель и планов градостроительной деятельности.

Переоценка около 400,17 га резервных земельных участков, примыкающих к МКАД со стороны области, обладающих завышенной инвестиционной привлекательностью под многоэтажную жилищную коммерческую застройку -

позволит дополнительно получить в бюджет около 78,671 млрд руб.

Предлагаемые нами прогнозные величины выкупных цен и показатели могут уточняться и детализироваться применительно к каждому конкретному земельному участку, вариантам проектов и индивидуальной сметной стоимости намечаемого на нем строительства жилья; но наглядны предпосылки к дальнейшему пропорциональному росту назначаемых выкупных цен за земельные участки, образуемые под многоэтажную коммерческую жилую застройку на территориях всех городских округов, прилегающих к МКАД.

При сопровождении государственными органами процедур трансформируемого жилищного и земельного рынка прирост выкупных сумм за земельные участки должен стать адекватным росту цен на реализуемые квартиры, а перераспределение прироста денежных поступлений - предусматриваться с преобладанием большей доли именно на дополнительное пополнение бюджетов администраций городских округов в Подмосковье.

В практике градостроительной деятельности, землеустройства и кадастров, проведения мониторинга земель в период турбулентности актуально и важно обеспечить повышение эффективности дальнейшего использования территорий с высокой и завышенной инвестиционной привлекательностью; поскольку могут быть оценены возможности интенсификации многоэтажной жилищной застройки, расширения существующих границ Москвы, интересующие инвесторов и новоселов; образованы земельные участки с разными вариантами уровней инвестиционной привлекательности и выкупных цен, взаимоприемлемых для участников жилищного и земельного рынков [2, 3].

Литература

1. Голубенко, В.А. Корректировка уровней инвестиционной привлекательности земель / В.А. Голубенко, А.П. Исаченко // Научно-практические разработки молодых исследователей в области управления недвижимостью и природопользованием - 2020 [Электронный ресурс]:

сборник материалов Международной научно-практической конференции молодых ученых и специалистов «Цифровые технологии в управлении недвижимостью и природопользовании» 15 апреля 2020 г. / сост. Н.А. Иванова; ГУЗ. - Электронные текстовые данные. - Москва: ООО «Электронная наука», 2020. - 212 с. С.47-52. (Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral» 2(2)/2020). УДК 332.3 DOI 10.24411/2658-3569-2020-10070

2. Голубенко, В.А. Совершенствование маркетинга земельного и жилищного рынка при образовании, оценке и реализации земельных участков с высокой инвестиционной привлекательностью / В.А. Голубенко // «Теория и практика инновационных технологий в землеустройстве и кадастрах»: материалы IV национальной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров (30 сентября 2021 г.) - Воронеж: ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ, 2021. С. 61-68. ISBN 978-5-7267-1226-0

3. Голубенко, В.А. Переоценка земельных участков в Реутове с завышенной инвестиционной привлекательностью / В.А. Голубенко // «Устойчивое развитие: исследования, инновации, трансформация: Материалы XVIII Международного конгресса с элементами научной школы для молодых ученых. В 2-х т. Т. 2/ отв. ред. выпуска: Семёнов А.В., Кравченко П.Н. [Электронное издание]. - Москва: МУ им. С.Ю. Витте, 2022. - 3,98 Мб. С. 158-169. ISBN 978-5-9580-0529-1