

Эксперт назвал тренды рынка земельных участков коммерческого назначения в Казани

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 1.09.2022

Дата мероприятия / события: 1.09.2022

г. Казань

Уравнение с множеством неизвестных пришлось решать собственникам бизнеса и инвесторам с самого начала 2022 года. Сегодня же можно смело заявлять, что рынок выходит из стагнации и бизнес нацелен на развитие и замещение освобожденных ниш. В связи с этим растет потребность в коммерческих земельных участках. Чем сегодня живет этот рынок? Обзор трендов от эксперта в области продаж Анны Абрамовой.

Уравнение с множеством неизвестных пришлось решать собственникам бизнеса и инвесторам с самого начала 2022 года. Сегодня же можно смело заявлять, что рынок выходит из стагнации и бизнес нацелен на развитие и замещение освобожденных ниш. В связи с этим растет потребность в коммерческих земельных участках. Чем сегодня живет этот рынок? Обзор трендов от эксперта в области продаж Анны Абрамовой.

– Как сказалась общественно-политическая ситуация на сфере продаж коммерческой недвижимости?
– Неопределенность ситуации, конечно, влияет на рынок коммерческой недвижимости. Инвесторы по привычке прибегают к стандартным методам защиты капитала: золото (продать золото сложнее, чем купить потери составляют до 20%), акции российских предприятий (высокая неопределенность), криптовалюта (криптовалюта на спаде – высокие риски), вклад (ставки снижают), зарубежные акции (отсутствие доступа к иностранным рынкам). Как показала практика, стандартные методы не сработали при неординарной ситуации, капитал защитить не удалось. Еще раз подтвердился факт, что недвижимость – это гарант сохранения капитала от инфляции с высокой доходностью инвестиций, вариативностью стратегий: перепродажа, сдача в аренду, продажа арендного бизнеса.

Многие делают ставку на создание новых предприятий, развитие активов, в рамках импортозамещения – создание новых производств. Этому способствует и государственная поддержка, а значит, нужны соответствующие площади. В общей повестке импортозамещения, строительство таких объектов позволяет открывать новые рабочие места, что активно вписывается в курс, взятый государством. В этом направлении есть и различная субсидированная поддержка, и другие возможности. Основа любого бизнеса – недвижимость, основа любой недвижимости – земельные участки.

Одним из направлений группы компаний ASG INVEST – это ленд-девелопмент: процесс, направленный на развитие и подготовку к освоению земельных массивов с высоким инвестиционным потенциалом. Задача ленд-девелопмента – выявить наилучший вариант применения земельного участка и подготовить участок к реализации проекта, тем самым повышая его капитализацию. Управляя земельным банком, ASG-invest реализует комплексный подход в освоении и развитии земельных массивов. Компанией разработана стратегия развития территорий Казанской агломерации на 2024-2040 годы, предусматривающая строительство на землях ASG 14,1 млн кв. м жилья, а также 4.07 млн кв. м коммерческой недвижимости.

В рамках реализации данной стратегии во взаимодействии с органами государственной власти и проектными институтами компания разрабатывает документы территориального планирования, осуществляет изменение категорий и назначения земель, разработку архитектурных концепций, подготовку ИРД и ТУ, рабочих проектов, получение разрешений на строительство.

Для реализации разработанных проектов компания привлекает инвесторов и девелоперов, предлагая различные варианты сотрудничества – от простой продажи участков или готовых объектов недвижимости до вхождения в совместные проекты. Земельные участки коммерческого назначения в Казани (supermarket-m2.ru)

- Какую стратегию выбирают крупные игроки рынка недвижимости?

- Крупные игроки рынка в большинстве делают ставку на стратегические направления – формируют земельный банк, который в будущем можно будет использовать для застройки и получить прибыль. Если говорить о том, что

было раньше, то девелоперы его формировали на ближайшие пару лет, сейчас ситуация меняется на рынке. И формирование земельных активов происходит на более длительный срок с запасом на пять лет и более. Покупка земельных участков коммерческого назначения – хорошая инвестиция. Свободной земли вокруг Казани больше не становится, а это значит, что с каждым годом этот актив будет становиться все более ценным. По данным экспертов, в 2021 году было большое оживление на рынке и объем сделок достиг 5,4 млрд долларов. Это максимум за последние годы.

– Какие сегменты наиболее востребованы на рынке земли под коммерческую застройку?

– Сегодняшняя ситуация открыла новые возможности для бизнеса. Во-первых, с рынка уходят иностранные конкуренты, освобождая выгодные ниши, которые стремятся занять отечественные предприниматели. Во-вторых, появляется все больше мер поддержки местного бизнеса, местного производства. Тем самым создаются условия для выгодного и эффективного вложения средств в бизнес – в фокусе внимания наиболее устойчивые сегменты. К примеру, складской рынок, логопарки, индустриальные парки – они на пике спроса. К ним проявляется наибольший интерес.

Это связано с тем, что потребление растет. И с развитием активной интернет-торговли компаниям необходимо иметь большой товарный запас, чтобы обеспечить спрос и соблюсти непрерывность процесса поставок, которая будет устойчива к кризисным ситуациям. Поэтому крупные игроки выбирают наиболее подходящие места для крупных складских центров, эффективно управляя логистикой.

Москва является основным складским рынком страны, но сегодня мы видим, что активно развиваются и регионы. К примеру, в крупных городах, таких как Москва, Санкт-Петербург, сталкиваются с отсутствием подходящих площадей, ростом стоимости аренды, поэтому сегодня наиболее выгодно идти в регионы, покупать землю и строить свои складские площади, логопарки. Многие сегодня нацелены на то, чтобы не арендовать, а строить для собственных нужд. К слову сказать, эксперты прогнозируют, что к 2025 году будет необходимо примерно 30 млн кв. м складских площадей для хранения онлайн-заказов. А также будут требоваться и логистические распределительные центры, чтобы сокращать сроки и время доставки до конечного потребителя. В Москве и Санкт-Петербурге таких хабов недостаточно уже сейчас, в Казани они тоже в дефиците, а потребность бизнеса в них очень высока. На данном этапе важно учитывать это бизнесменам, ниша еще не занята, пока еще есть возможность выбрать выгодную локацию и организовать высокоприбыльный бизнес: новые производства, цеха. Поэтому с уверенностью могу сказать, что складская недвижимость – один из главных двигателей в секторе коммерческой недвижимости и главный бенефициар. Каталог земельных участков коммерческого назначения (supermarket-m2.ru)

Также в России активно развиваются индустриальные парки: сегодня, по данным статистики, их более 400 по стране. Для них на уровне Правительства разрабатываются и внедряются различные меры поддержки, в том числе прорабатывается вопрос о снижении ключевой ставки по кредитам для управляющих компаний и резидентов. Развитие индустриальных парков – это колоссальная поддержка нашего производителя, возможность бизнесу расти и развиваться на территории страны, а как следствие это налоговые поступления в бюджет.

Презентация по Вертелевке: <https://cloud.mail.ru/public/nsM8/d3knCSrBt>

– Какое влияние развитие индустриальных парков оказывает на развитие территорий?

– Такие территории привлекают больше внимания и стимулируют активность бизнеса, государства. Вокруг появляется инфраструктура, например в Казани ведется активное строительство Вознесенского тракта, который соединит промышленные районы с центром. Индустриальные парки – это эффективный механизм для привлечения инвестиций, помимо этого, это и создание рабочих мест, инструмент для развития инфраструктуры. Девелопмент индустриальных зон является стимулом для комплексного развития территорий, происходит формирование современной эффективной транспортно-логистической системы, исключающей маятниковую миграцию. Деловые ядра создают основу для развития вокруг них комплексной жилой застройки с хорошей транспортной доступностью до мест приложения труда.

Индустриальные парки за последние 10 лет стали перспективным и быстрорастущим направлением для инвестирования. И география парков постепенно растет, ежегодно они появляются в новых регионах России. По данным Ассоциации индустриальных парков России, по состоянию на апрель этого года объем инвестиций в производство на территориях индустриальных парков более 1500 млрд рублей накопительным итогом. Объем вложений в инфраструктуру в 2021 году составил 341 млрд рублей. Республика Татарстан – один из лидеров в этом направлении. Супермаркет недвижимости (supermarket-m2.ru)

– Недвижимость становится актуальна и в пригороде, развивается ИЖС, фермерство и агротуризм? Есть ли мнение по поводу развития этого сегмента?

– Происходит развитие ИЖС (индивидуальное жилищное строительство). Буквально несколько лет назад страна получила высокий спрос на ИЖС, многие решили не только жить на природе, но и развивать бизнес, связанный с этим направлением. В этом году усилился тренд – ориентация страны на развитие внутреннего туризма, в связи с чем можно наблюдать рост бизнес-активности по строительству глэмпингов и кемпингов. Татарстан – регион с богатой историей и культурой, красивой природой, одним словом, у нас есть на что посмотреть. Например, у

группы ASG INVEST есть земли под глэмпинги и кемпинги вблизи самых востребованных у туристов мест (на р. Свияга и недалеко от Раифского монастыря). Сейчас перспективным направлением является агротуризм, фермерство (как образ жизни – работает и живет на своей земле), участки под данные нужды тоже есть в нашем земельном банке.

Продажа земельных участков в Казани и Республике Татарстан | Супермаркет недвижимости (zemlya-rt.ru)

– Что вы можете сказать о Татарстане с точки зрения развития бизнеса, растет ли инвестиционная привлекательность региона?

- Безусловно, Татарстан – один из наиболее привлекательных регионов для бизнеса с точки зрения инвестиций. Динамика экономического развития выше, чем во многих регионах. В Татарстан приходят крупные инвесторы и девелоперы из других регионов – идет масштабное строительство многоквартирных домов.

Также развивается и популяризуется электронная торговля, активно идет работа по импортозамещению, сохраняется занятость населения – создаются новые рабочие места, реализуются инвестиционные проекты. Деятельность Правительства республики, реализуемые проекты, налаживание международных связей и контактов помогают Татарстану занимать заслуженное лидирующее место среди других регионов. Как сказал заместитель Премьер-министра Республики Татарстан – министр экономики Республики Татарстан Мидхат Шагиахметов, этому способствует и бесперебойная работа системообразующих предприятий, формирующих половину валового регионального продукта. Также, например, Фонд поддержки предпринимательства, вслед за ЦБ понизил процентные ставки по микрофинансовым продуктам для бизнеса, что будет способствовать развитию бизнеса в республике. В Татарстане ведется комплексная программа по импортозамещению, в связи с чем будут активнее развиваться и индустриальные парки.

Группа компаний ASG уже более 30 лет работает на благо республики, инвестируя собственные средства в развитие территорий, создавая площадки для бизнеса.

Подобрать участок для вашего бизнеса: 8 (843) 207 31 75.

Источник: ИА «Татар-информ» - Эксперт назвал тренды рынка земельных участков коммерческого назначения в Казани

Постоянная ссылка на материал: <http://www.smi2go.ru/publications/146314/>