

Сезонного оживления на рынке земли в Киевском регионе не произошло. Спрос незначительно активизировался, но на реальных сделках это практически не отразилось. Покупатели ищут участки с коммуникациями или [ГОТОВЫМИ ДОМАМИ](#). Новыми тенденциями стали: продажа заброшенных домов и спрос на объекты за 50-километровой зоной. Об этом корреспонденту ЛІГАБізнесІнформ рассказали участники рынка.

### Цена вопроса

По данным ассоциации "Земельный союз Украины", с начала 2010 года стоимость участков под индивидуальную застройку в пригороде Киева упала -0,96%, в то же время земля в Киеве подешевела еще больше: снижение цен за период с 1 января по 26 марта составило -1,23%. Но по сравнению с докризисными годами цены снизились в разы.

"Цена упала почти в 4 раза по сравнению с докризисным уровнем", - рассказала президент консалтинговой фирмы "Сван" Наталья Лебедь.

Говоря о реальной цене на сегодняшний день, вице-президент Союза специалистов по недвижимости Украины (СНУ) Анатолий Топол отметил, что к концу марта средняя стоимость земли в 20-километровой зоне Киева составляет от \$800 за сотку. В Киеве и ближайшем пригороде можно приобрести сотку за \$30 тыс., однако можно найти землю по \$7-9 тыс. за сотку под индивидуальную застройку.

В то же время, в компании "SV Development" отметили, что за месяц цена реальных сделок с земельными участками под Киевом увеличилась в среднем на 10-15%. "Рост связан прежде всего с оживлением спроса", - считает аналитик Сергей Костецкий.

По его данным, количество реальных сделок на рынке земли Киевской области в марте находится на уровне 1350- 1400. В феврале было до 1250 сделок.

В то же время, ведущий специалист отдела загородной недвижимости кловского филиала АН "Благовест" Юрий Буфиус говорит о том, что в январе-феврале сделок купли/продажи земли практически не было. По его словам, сделки, зарегистрированные в БТИ, - это не продажа земли, а переоформление участков.

"Сейчас судить о рынке по двум-трем сделкам нельзя. Это не оживление рынка, мы не можем на него ориентироваться и говорить, что кризис преодолен", - заявила Н.Лебедь. Она уверена, что на рынке земли Киевского региона есть лишь ожидания, но конкретных данных об оживлении рынка нет.

### На что спрос?

Предложений земельных участков на киевском рынке земли сейчас не просто много, а очень много. Но в большинстве случаев это участки без коммуникаций, не готовые к продаже.

"А поскольку землю сейчас покупают больше для себя, чем для инвестиций, то покупатели понимают, что подведение коммуникаций может обойтись дороже самого участка",- считает старший консультант отдела консалтинга и продаж элитной жилой недвижимости компании "Knight Frank LLC Ukraine" Алла Куценко.

По ее словам, сейчас покупатели настроены на покупку земли либо с подведенными коммуникациями (свет, газ, канализация) либо на участки с готовыми домами без внутренней отделки. "При этом участки выбирают на территории уже существующих коттеджных городков, поскольку доверия к застройщикам сейчас немного", - говорит эксперт.

О выгоде приобретения земли с домовладением говорит оценщик Н.Лебедь: "В ценовом диапазоне это выгоднее, чем земля с затратами на стройку".

По данным Ю.Буфиуса, наибольшим спросом на сегодняшний день пользуются загородные дома с участками до 15 соток в ценовом диапазоне \$400-500 тыс. за сотку.

А.Топол отметил также, что охотно покупают и участки "новой нарезки", которые вышли на рынок в конце прошлого года. Их можно купить по \$800 за сотку.

Относительно новой тенденцией этого года эксперт назвал продажу земли с заброшенными домами.

"Сейчас сельсоветы предлагают заброшенные дома на продажу в ценовой политике от \$15 до \$40 тыс. И это дома с электричеством и центральным водоснабжением на расстоянии 55 км. от пл. Шевченко", - рассказал А.Топол.

В компании "SV Development" рассказали о расширении географии сделок: "Люди стали запрашивать и покупать участки в 50-километровой зоне от Киева. Началось это в 2007 году, но сейчас количество таких сделок увеличилось на 40-45%".

Требования к таким участкам – максимально удобные условия для отдыха: водоем, лес. Покупатели ищут не коттеджные городки, а уединенные места для тихого отдыха на выходные.

"Крайняя сделка была у нас: мы помогли купить кирпичный дом со всеми удобствами, огородом на 50 соток и выходом к озеру за \$22 тыс. Но расположение - 110 км от Киева", - рассказал А.Топол.

Выбор на рынке земли Киева и области огромен. Проблема одна: у людей нет денег. Покупатели ограничены в средствах, поэтому очень торгуются.

"Идет своего рода позиционная война: покупатели торгуются, а продавцы не настроены отдавать землю за бесценок. Именно это и сдерживает рынок", - рассказал А.Топол.

Осень будет теплее

По мнению участников рынка, реальный спрос на землю в столичном регионе возобновиться не ранее конца лета - начала осени.

"К концу лета повышение стоимости земельных участков ожидается в размере 5-10%", - считает Виктор Кисилев, руководитель информационно-аналитической службы ассоциации "Земельный союз Украины".

"Земля по \$15- 20 тыс. за участок в 10 соток - это отличное капиталовложение. Люди это прекрасно понимают, так как квартиру за такие деньги не купишь..., а земля - это хоть и долгосрочная, но надежная инвестиция", - говорит С. Костецкий.

По мнению аналитиков, цены на землю начинают перешагивать психологический барьер в \$1000 за сотку. Сейчас такие участки уже есть. И в дальнейшем ожидается всплеск активности покупателей, но при одном условии: у людей должны быть деньги. А средства, по мнению участников рынка, появятся в случае улучшения экономической ситуации и возобновления кредитования.

Источник: ЛІГАБізнесІнформ.