Земельные участки, удаленные от Киева более чем на 25 км, перестали интересовать покупателей Киев

Продавцы земельных участков под частную застройку в пригороде столицы практически остались без работы: с мая 2009 г. число сделок купли-продажи сократилось почти в 10 раз, тогда как предложение продолжает расти. Правда, в агентствах недвижимости утверждают, что на протяжении последнего полугодия земля постепенно дорожает. Но эксперты рынка уверяют, что это виртуальное подорожание: повышение цен предложений с лихвой компенсируется 30%-ными скидками, которые владельцы наделов готовы предоставлять реальным покупателям.

Виртуальный рост.

Как рассказал «ДС» ведущий консультант консалтинговой компании Red Ярослав Цуканов, на протяжении последнего года число выставленных на продажу земельных участков под частную застройку в пригороде Киева постоянно росло, в то время как количество сделок стремительно падало. По информации эксперта, если в мае–июле 2009 г. в базах данных столичных агентств недвижимости содержалось порядка 15 тыс. подобных предложений, а заключалось около 300 сделок в месяц, то сегодня к продаже ежемесячно предлагаются 17–18 тыс. наделов, в то время как число сделок не превышает нескольких десятков. «Не имея реальных покупателей, хозяева участков ориентируются на таких же продавцов, как и сами, и не снижают цены, а наоборот, немного взвинчивают их», — отмечает он.

Действительно, по сведениям АН SV Realty, на протяжении осени 2009 г. стоимость выставленных на продажу наделов поднялась по сравнению с летом на 0,75–5,6 % (в зависимости от района Киевской обл.). Хотя еще весной–летом, когда на рынке отмечался всплеск числа реальных сделок, она упала по сравнению с началом года на 19,8–33,8%, а самые дорогие и востребованные участки вообще подешевели чуть ли не вдвое. Например, в Обуховском районе средняя цена наделов сократилась за этот период на 44% (с $8207 до $4588 за сотку), в Киево-Святошинском — на 39% (с $10,5 тыс. до $6,37 тыс.), в Броварском — на 50,5% (с $5,81 тыс. до $2,87 тыс.), в Вышгородском — на 51% (с $5,95 тыс. до $2,91 тыс.), а в Бориспольском — на 40,9% (с $6,94 тыс. до $4,10 тыс.). «Наибольшее снижение стоимости было зафиксировано вблизи столицы, поскольку именно здесь наблюдалась самая завышенная цена. Начавшийся полгода назад медленный рост стоимости предложений не отражает реальной картины на рынке, а говорит лишь о неоправданно завышенных аппетитах продавцов земельных участков», — объясняет сложившуюся ситуацию менеджер по инвестициям компании DEOL Partners Вячеслав Собуцкий.

Анализ реальных сделок показывает, что стоимость наделов значительно отличается от запрашиваемых цен. Уже при просмотре участков продавцы готовы идти на огромные уступки, сбрасывая от 30 до 70%. «Например, в январе нынешнего года собственник надела, изначально предлагаемого за $10 тыс./сотка, всего через час торгов с клиентом был готов продать его по $2,5 тыс. за сотку. И таких примеров множество», — сообщает г-н Цуканов. Подтверждает это и Вячеслав Собуцкий, по словам которого, если до кризиса средняя стоимость участков возле поселка Бузовая (трасса Киев–Житомир) составляла порядка $5 тыс./сотка, то теперь они выставляются по $1,8–2 тыс., а по итогам реальных сделок продаются дешевле $1 тыс. за сотку.

Захолустье никому не интересно.

По словам генерального директора группы компаний «Траектория» Сергея Клименко,

нынешнее межсезонье (активизация продаж земельных наделов наблюдается с апреля по октябрь) примечательно не только виртуальным ростом цен, но и четким разделением рынка на элитный, средний и «очень удаленный» сегменты. Из нескольких десятков сделок, заключаемых в месяц, 80% приходятся на элитный сегмент, 20% — на средний (удаленность от Киева 10–25 км), тогда как участками, расположенными более чем в 25 км от столицы, вообще никто не интересуется. «Подешевевшие наделы, находящиеся в престижных местах не далее 10 км от города, в этом сезоне являются наиболее востребованными. Только в агентстве недвижимости нашей группы компаний за декабрь–январь было реализовано пять дорогих участков по $17–22 тыс. за сотку, в то время как в среднем сегменте заключена всего одна сделка. Наиболее ликвидными являются наделы с выходом к водоему, в лесопарковой зоне, с асфальтированным подъездом и проложенными коммуникациями, преимущественно в поселке Лесники, на острове Водников, на Большой дамбе в Козине», — рассказывает г-н Клименко. Полное отсутствие интереса покупателей к «очень удаленным» участкам связано с тем, что спрос на них, как и их стоимость, формировались за счет спекулятивного капитала и широкомасштабных PR-акций девелоперских компаний, желающих легко и быстро заработать: купить по дешевке, разрекламировать товар и продать подороже. «Изначально было понятно, что освоить земли, удаленные более чем на 25 км от столицы, в ближайшие десятилетия не получится. Здесь до сих пор отсутствуют коммуникации, инфраструктура и подъездные пути. Освоить же 50-километровую зону вообще нереально. Поэтому полная утрата интереса к таким наделам вполне закономерна», — констатирует Ярослав Цуканов.

В среднем ценовом сегменте, по сведениям риэлторов, спросом сейчас пользуются лишь участки в лесной зоне, с хорошей транспортной развязкой и в непосредственной близости от объектов инфраструктуры. В частности, это земли в обуховском, васильковском и киево-святошинском направлениях, а также в Броварах, Ирпене, Буче, Белогородке, Гореничах, Счастливом. Причем и в среднем, и в элитном сегментах потенциальные покупатели начали обращать пристальное внимание на юридическую чистоту надела и его целевое назначение. По словам директора отдела агентских услуг АН «Ситикон» Эдуарда Бразаса, если у клиента возникают малейшие сомнения по поводу чистоты документов на землю, то ни низкая цена, ни выгодное месторасположение уже не убедят его приобрести такой участок.

И дальше вниз.

Рынок земли под частную застройку под Киевом

По прогнозам руководителя отдела продаж недвижимости IDGROUP-development Оксаны Лавриненковой, с началом весны ожидается возобновление интереса к участкам в селах, расположенных в 20–25-километровой зоне от Киева, для постройки недорогого домика в деревне. Оживления спроса в среднем ценовом сегменте, по ее мнению, можно ожидать при дальнейшем снижении себестоимости строительства коттеджей: с нынешних $600 до $400 за кв. м. «Представители среднего класса, являвшиеся основными покупателями таких наделов, сейчас не готовы и не могут тратить деньги на эти цели, так как приобретение земли — лишь начало расходов по сооружению и обустройству загородного дома. Спекулятивный капитал с рынка практически ушел. А люди, нестесненные средствами, приобретают лишь участки, расположенные в престижных местах, в непосредственной близости к столице», — объясняет г-жа Лавриненкова.

Сергей Клименко полагает, что возобновления сделок с целью вложения средств или для строительства коттеджа на продажу можно ожидать не ранее полного окончания президентских выборов (создания большинства в парламенте, назначения премьер-министра, возможной смены киевского руководства). «Но они коснутся только наиболее ликвидных, обеспеченных коммуникациями и близких к столице земель. Участки, удаленные более чем на 25–30 км, а также неликвидные наделы с нечистыми документами, спорным целевым назначением или отсутствие подъездных путей и коммуникаций, на которые приходится до 80% предложения, останутся невостребованными и продолжат дешеветь», — считает он.

По мнению Ярослава Цуканова, по итогам 2010 г. стоимость участков упадет как минимум на 30%. «Именно такую сумму сегодня готово уступить при реальной сделке преобладающее число собственников земли под частную за-стройку в пригороде Киева. Учитывая, что с началом сезона активность на рынке увеличится незначительно и сделки останутся немногочисленными, цена предложения продолжит снижаться до уровня стоимости спроса», — резюмировал он.

[Любовь Осипова]

Источник: Деловая столица.