

Огляд ринку котеджної нерухомості Київської області.

Ринок котеджної нерухомості Київської області почав формуватися відносно нещодавно. Ще 15-20 років тому будівництво котеджів велося стихійно, і ця приміська нерухомість використовувалася переважно сезонно в якості дачних будинків. В теперішній час зведення замських котеджів набуває цивілізованого характеру і стає прерогативою будівельних компаній.

Повноцінне котеджне містечко повинно відповідати двом основним критеріям – воно має бути розташоване поблизу великого міста та спроектоване за єдиним архітектурним замислом. У деяких європейських країнах близько 20-30% населення великих міст живуть у передмісті. В Україні ж котеджні селища класичного типу існують в дуже обмеженій кількості.

За даними компанії «Українська торгова гільдія», у Київській області нараховується 35 котеджних містечок, більше половини з яких є на стадії будівництва чи проектування. Виходячи з 500 тисяч кв. метрів загальної площі приміських котеджів та мінімальної ціни в 900-1000 дол. США за м²., грошовий обсяг ринку можна оцінити в 500 млн. дол. США.

За прогнозами експертів ринку очікується, що в 2006-2007 роках з'явиться ще близько 10 аналогічних проектів в Обухівському, Житомирському, Бориспільському та Одеському напрямках. Пропозиція зросте ще на 200-205 тис. м², загальна площа цивілізованих котеджних містечок у Київській області складе 700-750 тис. м².

Точкою відліку для ринку котеджів Київської області вважають розпочату в 1995 році цивілізовану забудову містечка «Золоті ворота» в районі Кончи-Заспи. Це містечко досі залишається одним з самих відомих брендів на ринку елітної замської нерухомості.

Також відомими будівельними проектами на ринку котеджів Київської області є, зокрема, містечка „Сосновий бор”, „Французьке містечко”, „Романово”, „Михайлівський сад”, „Вишгородська брама” тощо.

Серед будівельних компаній, що професійно займаються котеджним будівництвом експерти виокремлюють ХК „Київміськбуд”, „КиївСоцБуд”, „Київ-Донбас”, „Градострой”, „Еко дім”, „Європейський стандарт” тощо.

Ціни у котеджних містечках, що будуються, станом на 01.07.06 наведені в *табл.1.*

Таблиця 1. Ціни у котеджних містечках, що будуються станом на 01.07.06.

Найменування котеджного містечка	Ціна (із землею), дол. США/м ²
Обухівський напрям	
«Французьке містечко», АТ «Київ гума»	1 800
«Сосновий бор», містечко «Молодіжний»	2 500
«Сосновий бор», житловий комплекс «Тріумф»	3 000
«Сосновий бор», житловий комплекс «Ренесанс», «Конвалія»	2 000-2 200
«Сосновий бор», житловий комплекс «Мальва»	2 000-2 500
«Романово»	2 000
«Дніпровська хвиля»	2 200
«Три ріки»	1 100-1 301
«Зелений гай»	1 100
Бориспільський напрям	
«Заповідний-1»	2 100
«Золоче»	1 550
«Вишневе містечко»	1 320
Житомирський напрям	
«Михайлівський сад»	900
СТ «Паритет-Сервіс»	1 000
«Петрушки»	995
«Ясноозерне»	1 050-1 150
«Северінова»	1 010-1 220
«Калинове містечко»	625
«Озерне»	1 500
«Лісне»	2 300-2 400
Вишгородський напрям	
«Містечко с. Нові Петрівці»	1 100
«Уютний»	1 070
«Вишгородська Брама»	910-1 000
Броварський напрям	

«Срібні проміні»	1 000
«Нова Богданівна»	650
Одеський напрям	
«Місто Сонця»	1 410
«Містечко с. Здорівка»	630
«Лазурний берег»	720

Джерело: будівельно-інвестиційна компанія «Київ Житло-Інвест»

Ціна котеджного будинку залежить від багатьох чинників. Умовно, більшість з них можна поділити на дві групи - пов'язані з місцеразтошуванням об'єкту або безпосередньо з характеристиками самого об'єкту нерухомості. Місцеразтошування об'єкту включає в себе, зокрема, престижність району, географічний напрямок, природно-ландшафтні умови, екологічну обстановку, віддаленість від міста та зручність трансферу.

Характеристики об'єкту включають в себе, зокрема, ступінь готовності об'єкту, його технічні параметри та застосовані матеріали, розмір та облаштованість земельної ділянки, наявність комунальних та інженерних комунікацій і додаткової інфраструктури тощо.

Зазначимо, що в Україні поки що відсутня єдина класифікація котеджів, тобто не має чітких й однозначних критеріїв які б дозволяли віднести той чи інший котедж до, наприклад, „елітного” чи навпаки „економ-класу”. В таких умовах переважна більшість забудовників позиціонує власні будівельні проекти як житло найдорожчого елітного класу, сподіваючись отримати певні надбавки за престижність житла при продажу цих об'єктів.

Що стосується земельних ділянок, то найпрестижнішим і, відповідно, найдорожчим вважається Обухівський напрямок, насамперед район Конча-Заспи. Причому, вважається що нормальне котеджне містечко повинно розташовуватися на відстані не більшої ніж 30 км. від міста. Проте важливим є не лише відстань, а й зручність транспортних розв'язок та якість дорожнього покриття. Оптимальним є варіант коли від котеджу до міста можна дістатися автомобілем не більше ніж за 40 хвилин.

Ціни на земельні ділянки у Київській області наведено у *табл. 2*.

Таблиця. Динаміка ринкових цін на земельні ділянки

Географічний напрям	Середня ціна, дол. США/сотка		Приріст цін 2005/2006, %
	06-2005	06-2006	
Києво-Святошинський			
с. Петровське	1 525	3 200	110
с. Жорнівка	810	1 483	83
с. Гатне	3 076	6 000	95
с. Білогородка	1 325	2 550	92
Обухівський			
с. Козин	3 900	6 000	54
с. Плюти	3 800	6 000	58
с. Романково	1 610	4 700	192
с. Підгорці	1 200	2 500	108
Старі та Нові Безрадичі	1 600	3 000	88
Конча-Заспа	3 900	6 000	54
Броварський			
с. Пуховка	1 850	2 500	35
с. Зазим'я	1 050	2 777	164
с. Рожни	1 025	1 100	7
с. Погреби	1 630	2 800	72
Бориспільський			
с. Вишеньки	1 500	2 600	73
с. Гора	2 500	3 950	58
с. Щасливе	2 500	5 000	100
Вишгородський			
Нові та Старі Петрівці	1 700	3 000	76
с. Хотяниківка	2 031	2 500	23
с. Ясногородка, с. Глібовка	1 800	2 240	24
Житомирський			
с. Стоянка	2 500	3 900	56
с. Гуровщина	1 200	2 700	125
с. Гориничі	1 800	3 800	111
с. Березівка	1 100	2 500	127

Джерело: будівельно-інвестиційна компанія «Київ Житло-Інвест»

Таким чином, у Київській області спостерігається підвищення цін на земельні ділянки і, відповідно, на заміські будівлі. Найвищі ціни

спостерігаються на Обухівському напрямі, в районі Кончі-Заспи, проте приріст цін не є великим, тобто ціни тут майже досягли свого історичного максимуму.

В цілому, ринок котеджів Київської області є у стадії свого становлення. Що стосується цивілізованих котеджних містечок, то тут спостерігається суттєва обмеженість пропозицій, що пояснюється дефіцитом земельних ділянок під забудівлю у престижних районах, відсутністю „дешевих” та „довгих” фінансових ресурсів, а також масштабністю необхідних капіталовкладень. Отже, майже монопольне положення забудовників призводить в деяких випадках навіть до перевищення попиту над пропозицією, не дивлячись на утримання високих цін на заміську нерухомість.