

Обзор рынка недвижимости г.Черкассы и Черкасской области

Предложения продажи земельных участков в Черкасском районе по состоянию на август 2009г.

Этой статьей мы начинаем серию публикаций о состоянии **рынка недвижимости г.Черкассы и Черкасской области**, который будет выступать основным *объектом исследования*, а также внешних и внутренних факторах, которые влияют на его состояние.

Мы будем использовать системный подход к исследованию рынка недвижимости не как изолированного объекта, а как взаимодействующего со внешней средой и многими факторами, влияющими на состояние и стоимость конкретных объектов рынка недвижимости.

1. Права на землю. Право собственности и ограниченные права.

Земля испокон веку была самым ценным богатством, а в настоящее время правоотношения владения, пользования и распоряжения землей находятся под особенно пристальным вниманием государства и подлежат строгому регулированию украинскими нормативно-правовыми актами.

Традиционно считается, что права на землю — это право собственности и право пользования земельным участком (*право аренды и право постоянного пользования*). Кроме того, напомним, что в последнее время в земельное законодательство были внесены хотя и незначительные, но тем не менее довольно существенные изменения.

В последующих наших материалах, мы попробуем систематизировать сущность и основания возникновения каждого вида упомянутых прав на землю несельскохозяйственного назначения и выяснить, какие между ними отличия, ведь право собственности и ограниченные права на землю существенно отличаются объемом прав и порядком их возникновения.

2. Анализ.

Аналитическая группа АН **“Риэлти Групп Черкассы”** предлагает Вашему вниманию **обзор предложений продажи земельных участков** в рамках основных операторов **рынка недвижимости г.Черкассы** и Черкасской области и непосредственно от самих собственников земельных участков.

С целью обеспечения объективной картины было проанализировано около 400 таких предложений во всех населенных пунктах Черкасского района.

В ходе проведения анализа, во избежание погрешности нами соблюдались три следующих условия:

- наличие не менее 5 (**пяти**) аналогов предложений в каждом населенном пункте;
- отброшены предложения о продаже виртуальных земельных участков, которые, массово используются в СМИ с целью проведения рекламных кампаний (...продам участки от 10 до 100 соток и т.д.);

- проигнорированы предложения о продаже земельных участков, диапазон площади которых составлял от 100 до 1000 соток (случаи массовой нарезки земли ОСГ с последующими услугами по изменению ее профильного назначения).

Таким образом, с учетом вышеуказанных условий, был проведен анализ **300** предложений земельных участков.

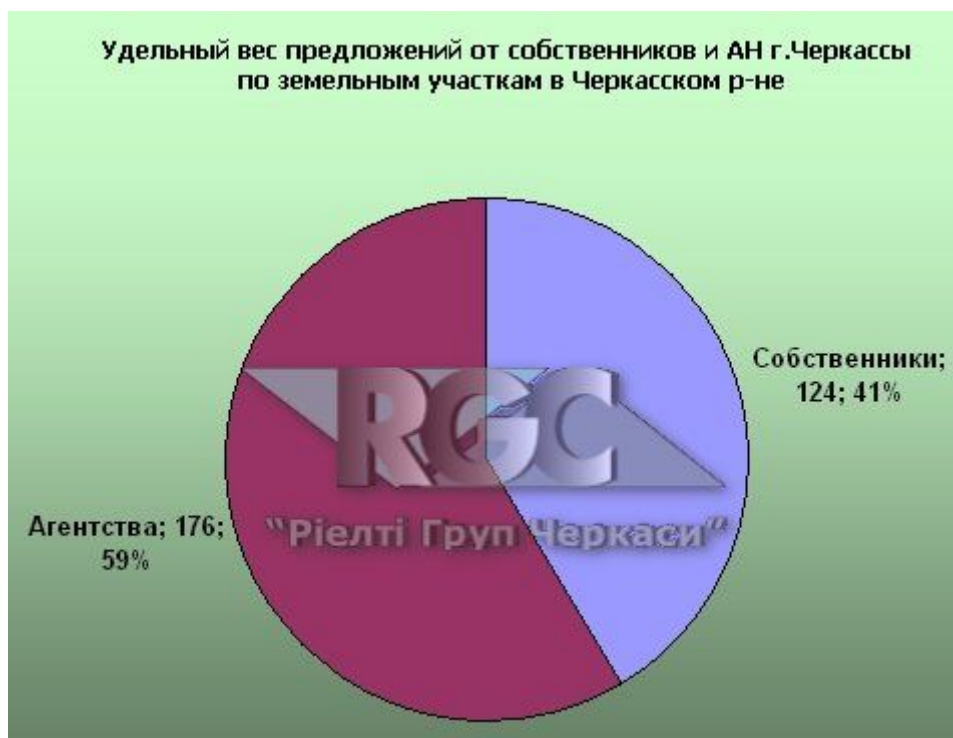
Диапазон площади предложений земельных участков, составил от **6 до 30** соток.

3. Структура предложений

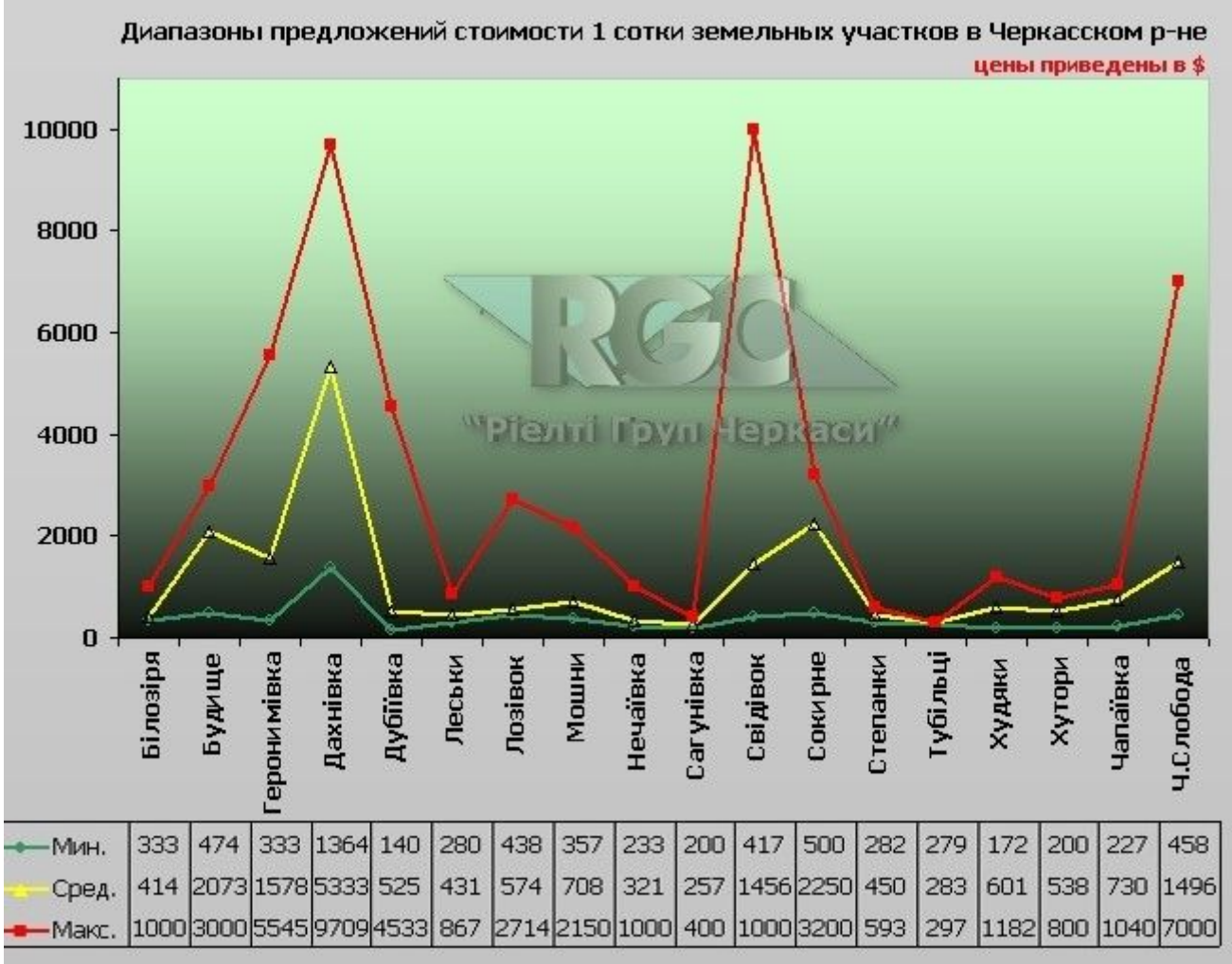
3.1. Удельный вес предложений

Предложения от собственников – 124

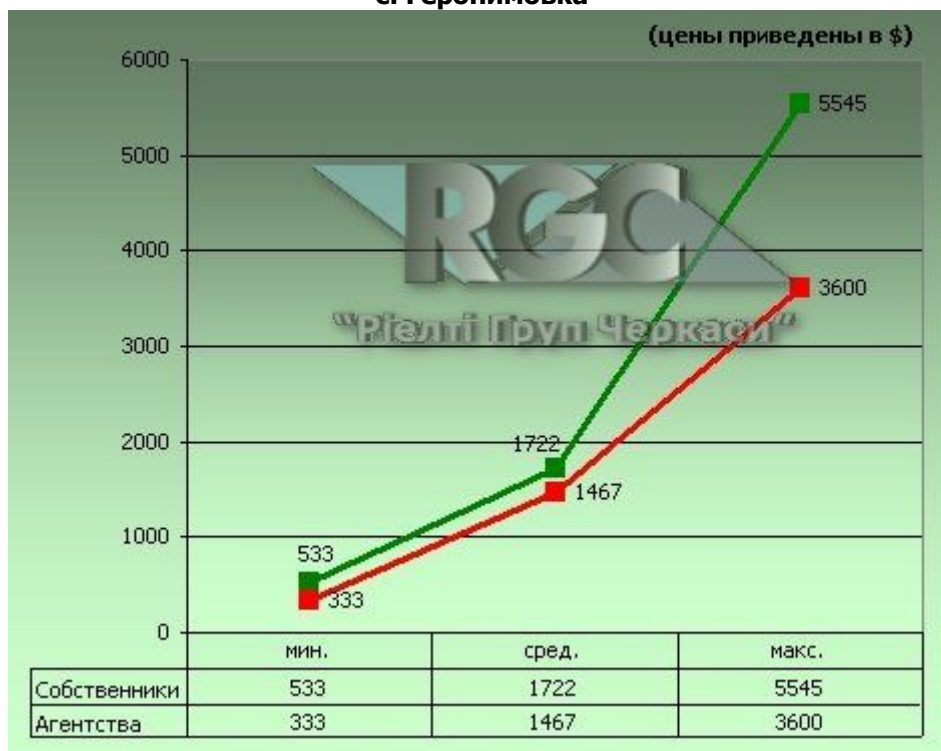
Предложения от агентств недвижимости – 176.



3.2. Диапазоны предложений стоимости земельных участков.



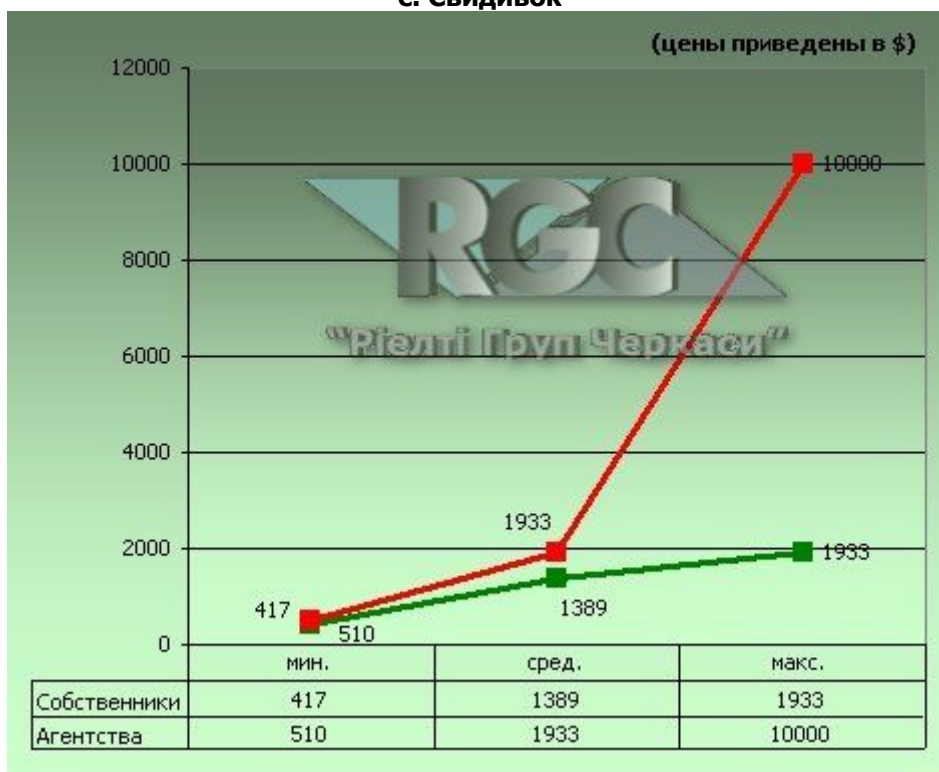
4. Сравнительные характеристики предложений от собственников и агентств недвижимости г.Черкассы в отдельных населенных пунктах. с. Геронимовка



с. Красная Слобода



с. Свидивок



Выводы:

Учитывая вышеизложенный анализ, не наблюдая динамики, сделать какие-либо выводы о положении дел на рынке земли на сегодня сложно. Но и утверждать о том, что рынок земли приостановил свое функционирование, мы не будем. В дальнейшем, мы продолжим анализ рынка земли и комментарии к нему.

Будем рады Вашему мнению и готовы к диалогу по всем вопросам в сфере недвижимости.

Материалы подготовлены аналитической группой АН "Риелти Групп Черкасы"