

Як і при розгляді попередніх періодів, для аналізу цінової ситуації вересня розглядалися пропозиції, заявлені упродовж 30 днів, які містили ціну (за всю ділянку чи 0,01 га) та загальну площу ділянки, решта відкидалися. Ділянки, на яких була нерухомість, також з розгляду вилучалися. Як і попередні рази, з розгляду вилучались об'яви, які викликали підозру щодо недостовірності наведеної інформації чи нереальності можливої угоди. Також відкидалися (за можливістю) пропозиції посередників, які дублювали вже існуючі пропозиції. З розгляду вилучалися ділянки, які взяті в оренду на тривалий термін, та ділянки, щодо цільового призначення яких виникав сумнів.

Із загального розгляду, вже традиційно, були виключені міста Київ та Севастополь.

Ціни представлено у доларах США, оскільки у більш ніж 95% об'яв вони зазначені у цій валюті, ціни решти переводилися у долари за курсом НБУ.

Чи не найпомітнішою відмінністю, порівняно з літнім періодом, ринку землі у вересні є його похвалення. По всіх, без винятку, областях спостерігається значне збільшення пропозицій (особливо, якщо порівнювати з липнем-серпнем). Значно зросла кількість «дешевих» пропозицій: якщо у минулий період мінімальні ціни пропозиції становили менше 100 доларів за 0,01 га лише у трьох регіонах, то у вересні таких регіонів уже вісім. Також зросла кількість «дорогих» пропозицій у п'яти областях — Житомирській, Закарпатській, Запорізькій, Одеській та Чернівецькій, максимальна їх ціна зросла більш як у двічі.

Середні ціни пропозицій в областях, максимальна і мінімальна ціна пропозиції, а також відхилення середньої ціни за період наведено у Таблиці 1.

При розрахунку динаміки середніх цін пропозицій за базу 100% бралися значення середньої ціни в областях за попередній період.

ВТОРИННИЙ РИНОК ЗЕМЕЛЬ несільськогосподарського призначення:

ЦІНОВІ ПРОПОЗИЦІЇ ТА РЕАЛЬНИЙ ПРОДАЖ

**Аналіз
за вересень
2012**



У трьох областях — Вінницькій, Київській та Тернопільській зміна середніх цін порівняно з серпнем не перевищує 10%, тобто лежить у межах статистичної похибки, тож можемо констатувати стабільність цін. Ще у семи областях — Дніпропетровській, Донецькій, Рівненській, Сумській, Хмельницькій, Чернівецькій та Чернігівській — зміна середніх цін не перевищує 20%, що свідчить про певну цінову стабільність протягом останніх двох місяців.

У десяти областях спостерігається зменшення середніх цін пропозицій, причому суттєвішим воно було у Харківській та Кіровоградській областях.

Найбільше зростання середніх цін відбулося у Житомирській, Закарпатській, Запорізькій, Луганській та Миколаївській областях.

У попередніх моніторингах було представлено аналіз цінової ситуації, що склалася в областях, за чотири періоди:

- 1) з 1 квітня по 20 травня;
- 2) з 21 травня по 30 червня;
- 3) з 1 по 31 липня;
- 4) з 1 по 31 серпня.

Як змінювалися середні ціни порівняно з попереднім періодом та у вересні порівняно з усіма чотирма періодами нашого моніторингу — наведено у Таблиці 2.

Таблиця 1

**ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЙ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
В ОБЛАСТЯХ УКРАЇНИ у вересні 2012 року**

Регіон	Ціна 0,01 га (сотки) дол. США			Відхилення середньої ціни від попереднього періоду (%)
	середня	максимальна	мінімальна	
Автономна Республіка Крим	5 370	50 000	800	39%
Вінницька	710	2 429	180	2%
Волинська	895	3 290	250	-35%
Дніпропетровська	1 629	10 769	64	-17%
Донецька	2 964	17 143	211	-15%
Житомирська	1 428	35 294	42	73%
Закарпатська	1 909	5 000	63	80%
Запорізька	2 193	15 000	200	103%
Івано-Франківська	1 210	5 500	400	-40%
Київська	2 009	6 731	125	7%
Кіровоградська	513	3 000	53	-50%
Луганська	1 513	16 400	111	92%
Львівська	2 290	20 000	100	43%
Миколаївська	1 000	2 500	125	85%
Одеська	4 381	40 323	222	47%
Полтавська	864	1 875	417	-50%
Рівненська	828	5 000	167	-17%
Сумська	905	10 000	21	-12%
Тернопільська	699	4 286	16	0%
Харківська	997	5 000	83	-54%
Херсонська	3 023	8 000	117	64%
Хмельницька	1 029	2 830	148	12%
Черкаська	820	3 000	216	33%
Чернівецька	999	7 500	54	-13%
Чернігівська	691	2 900	112	-14%

Таблиця 2

ДИНАМІКА ЗМІНИ СЕРЕДНІХ ЦІН ПРОПОЗИЦІЇ ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В РЕГІОНАХ за квітень-вересень 2012 року

Регіон	Середня ціна 0,01 га за квітень – серпень	Відхилення середньої ціни (%)				
		червня від травня – квітня	липня від червня	серпня від липня	вересня від серпня	вересня від періоду квітень – липень
Автономна Республіка Крим	3 932	-21%	2%	2%	39%	37%
Вінницька	882	-18%	120%	-51%	2%	-19%
Волинська	1 682	361%	-33%	-29%	-35%	-47%
Дніпропетровська	1 584	-44%	-5%	70%	-17%	3%
Донецька	2 862	-19%	-27%	73%	-15%	4%
Житомирська	762	14%	-51%	56%	73%	87%
Закарпатська	1 116	-14%	-44%	40%	80%	71%
Запорізька	1 487	-83%	314%	-15%	103%	47%
Івано-Франківська	1 503	6%	-49%	116%	-40%	-20%
Київська	1 908	118%	-80%	120%	7%	5%
Кіровоградська	468	25%	45%	129%	-50%	10%
Луганська	1 419	66%	-17%	-58%	92%	7%
Львівська	1 497	-22%	-1%	20%	43%	53%
Миколаївська	1 448	-42%	55%	-81%	85%	-31%
Одеська	3 008	25%	56%	-38%	47%	46%
Полтавська	1 796	-56%	39%	29%	-50%	-52%
Рівненська	851	-36%	15%	31%	-17%	-3%
Сумська	911	28%	-63%	138%	-12%	-1%
Тернопільська	1 074	24%	122%	-63%	0%	-35%
Харківська	1 020	238%	49%	18%	-54%	-2%
Херсонська	3 384	60%	39%	-56%	64%	-11%
Хмельницька	814	-14%	13%	17%	12%	26%
Черкаська	883	-6%	-26%	-19%	33%	-7%
Чернівецька	876	-47%	-46%	194%	-13%	14%
Чернігівська	411	95%	-72%	172%	-14%	68%

Рис. 1
ГЕОГРАФІЧНИЙ РОЗПОДІЛ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ ЗА СЕРЕДНЬОЮ ЦІНОЮ ПРОПОЗИЦІЇ (вересень 2012)



У вересні порівняно з серпнем, у переважній більшості областей, зміни середніх цін були меншими. В цілому, по всіх без винятку регіонах, ми бачимо коливання середніх цін щодо попереднього періоду як у бік збільшення, так і зменшення. Лише в Автономній Республіці Крим, Рівненській та Черкаській областях ці коливання можна вважати не значними.

Проте у восьми областях відхилення у вересні від середніх цін за весь попередній період не перевищує 10%, що може свідчити про певну стабільність цінової ситуації в цих регіонах.

Як і попереднього разу, було проведено групування областей за середньою ціною 0,01 га (сотки) землі у доларах США. Їх умовно можна поділити на три групи:

- з середньою ціною 0,01 га у межах від 1 тис. дол. до 2 тис. дол.;
- з середньою ціною 0,01 га 2 тис. дол. і більше;
- з середньою ціною 0,01 га менше 1 тис. дол. (рис. 1).

У вересні знову відбувся перерозподіл областей за групами, на відміну від попереднього дослідження.

Лише три регіони за весь період спостережень не змінили групи з середньою ціною понад 2 тис. дол. за 0,01 га – Автономна Республіка Крим, Донецька та Одеська області. Окрім них, до цієї групи входять також Херсонська, Львівська, Запорізька та Київська області.

До середньої групи ввійшло також сім областей (у порядку зменшення середньої ціни): Закарпатська, Дніпропетровська, Луганська, Житомирська, Івано-Франківська, Хмельницька та Миколаївська області.

Група областей з середніми цінами до 1 тис. дол. за 0,1 га виявилася найчисельнішою. До неї входять Чернівецька, Харківська, Сумська, Волинська, Полтавська, Рівненська, Черкаська, Вінницька, Тернопільська, Чернігівська та Кіровоградська області. Всі вони неодноразово змінювали групу, проте великих цінових «стрибків», окрім Харківської, Волинської та Полтавської областей, в них не спостерігалось. Останні побували в усіх трьох цінових групах.

Так само за період спостережень у всіх цінових групах побували Запорізька, Київська, Закарпатська та Луганська області.

Костянтин РЄПН