

ВТОРИННИЙ РИНОК ЗЕМЕЛЬ несільськогосподарського призначення: ЦІНОВІ ПРОПОЗИЦІЇ І РЕАЛЬНИЙ ПРОДАЖ

*А*наліз
за жовтень
2012



Для аналізу цінової ситуації жовтня розглядалися пропозиції, заявлені упродовж місяця — 31 дня, які містили ціну за всю ділянку чи 0,01 га. Ділянки, на яких була нерухомість з розгляду вилучалися. З розгляду вилучалися й об'яви, що викликали підозру у достовірності інформації, нереальності угоди. Відкидалися пропозиції посередників, що дублювалися. До уваги не бралися ділянки, взяті в оренду на тривалий термін, та ділянки, цільове призначення яких було сумнівним.

Традиційно, з загального розгляду були виключені Київ та Севастополь.

Ціни представлено у доларах США, оскільки понад 95 відсотків об'яв подаються із зазначенням вартості у цій валюті. За необхідності гривневий еквівалент переводився у долари за курсом НБУ.

У жовтні, як і у вересні, продовжувалося поживлення ринку після літнього періоду. У всіх, без виключення, регіонах спостерігається збільшення пропозицій. У переважній більшості регіонів значно збільшилася кількість «дорогих» пропозицій та зросли їх максимальні ціни. Загалом кількість «дешевих» пропозицій лишилася на попередньому рівні. Мінімальні ціни пропозицій зменшилися у половині регіонів.

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

При розрахунку динаміка середніх цін пропозицій за базу 100% бралися значення середньої ціни регіону за попередній період.

Для кращого аналізу, як і в попередні рази, було проведено групування регіонів за середньою ціною 0,01 га (сотки) землі у доларах США. Регіони України умовно можна поділити на три групи:

- регіони, де середня ціна 0,01 га знаходиться у межах від 1 до 2 тис дол.;

Таблиця 1

ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЙ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕСІЛЬСЬКОГосподарського призначення по регіонах України у жовтні 2012 року

Регіон	Ціна 0,01 га (сотки) дол. США			Відхилення середньої ціни від попереднього періоду (%)
	середня	максимальна	мінімальна	
Автономна Республіка Крим	3 368	28 000	250	-37%
Вінницька	615	2 500	40	-13%
Волинська	742	5 263	167	-17%
Дніпропетровська	1 337	15 000	60	-18%
Донецька	4 771	17 500	167	61%
Житомирська	1 244	4 500	180	-13%
Закарпатська	1 177	8 000	402	-38%
Запорізька	1 989	12 222	181	-9%
Івано-Франківська	2 062	4 696	500	70%
Київська	2 100	7 714	358	5%
Кіровоградська	647	14 476	200	26%
Луганська	846	16 400	104	-44%
Львівська	768	6 500	180	-66%
Миколаївська	2 932	6 300	500	193%
Одеська	3 401	27 500	500	-22%
Полтавська	745	3 333	150	-14%
Рівненська	1 214	6 000	167	47%
Сумська	931	3 750	32	3%
Тернопільська	760	7 500	75	9%
Харківська	1 163	15 000	83	17%
Херсонська	1 149	10 833	67	-62%
Хмельницька	1 240	5 500	250	21%
Черкаська	700	8 333	89	-15%
Чернівецька	533	3 846	200	-47%
Чернігівська	814	3 000	63	18%

Картодіаграма

ГЕОГРАФІЧНИЙ РОЗПОДІЛ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ ЗА СЕРЕДНЬОЮ ЦІНОЮ ПРОПОЗИЦІЙ (ЖОВТЕНЬ 2012)



Таблиця 2

ЗЕМЛІ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: СЕРЕДНІ ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЙ ЗА КВІТЕНЬ-ВЕРЕСЕНЬ ТА ВІДХИЛЕННЯ ВІД НИХ ЦІНОВИХ ПРОПОЗИЦІЙ ЖОВТНЯ

Регіон	Середня ціна 0,01 га за			Відхилення середньої ціни жовтня від періоду (%)		
	квітень – вересень	II кв.	III кв.	квітень – вересень	II кв.	III кв.
Автономна Республіка Крим	4172	4097	4319	-19%	-18%	-22%
Вінницька	853	944	690	-28%	-35%	-11%
Волинська	1551	1374	1824	-52%	-46%	-59%
Дніпропетровська	1591	1581	1601	-16%	-15%	-16%
Донецька	2879	2752	3028	66%	73%	58%
Житомирська	873	696	1079	42%	79%	15%
Закарпатська	1248	1047	1463	-6%	12%	-20%
Запорізька	1604	1495	1670	24%	33%	19%
Івано-Франківська	1454	1309	1661	42%	58%	24%
Київська	1925	1052	2365	9%	100%	-11%
Кіровоградська	476	359	712	36%	80%	-9%
Луганська	1434	1605	1179	-41%	-47%	-28%
Львівська	1629	1504	1736	-53%	-49%	-56%
Миколаївська	1373	3010	770	114%	-3%	281%
Одеська	3237	2992	3491	5%	14%	-3%
Полтавська	1641	1904	1091	-55%	-61%	-32%
Рівненська	847	883	813	43%	38%	49%
Сумська	910	622	1035	2%	50%	-10%
Тернопільська	1012	1306	736	-25%	-42%	3%
Харківська	1016	780	1465	14%	49%	-21%
Херсонська	3324	3799	2791	-65%	-70%	-59%
Хмельницька	850	801	895	46%	55%	39%
Черкаська	872	944	753	-20%	-26%	-7%
Чернівецька	897	809	944	-41%	-34%	-44%
Чернігівська	458	368	846	78%	121%	-4%

- регіони, де середня ціна 0,01 га перевищує 2 тис. дол.;
- регіони, де середня ціна 0,01 га менша 1 тис. дол.

Географічний розподіл регіонів за середньою ціною пропозицій представлено на картодіаграмі.

У Запорізькій, Київській, Тернопільській та Сумській областях зміна середніх цін порівняно з вереснем не перевищує 10%, тобто знаходиться у межах статистичної похибки. Отже, про якусь зміну цінової ситуації у цих регіонах стверджувати не варто. Ще у восьми областях — Дніпропетровській, Чернігівській, Волинській, Харківській, Черкаській, Полтавській, Вінницькій та Житомирській зміна середніх цін не перевищує 20%, що свідчить про певну цінову стабільність протягом останніх двох місяців.

У тринадцяти регіонах спостерігається зменшення середніх цін пропозицій, причому найбільш суттєвим воно було у Херсонській та Львівській областях.

Найбільш суттєве зростання середніх цін відбулося у Донецькій, Івано-Франківській та Миколаївській областях. Причому, якщо у вересні Миколаївщина перебувала на межі груп з «низькими» та «середніми» цінами пропозицій, то у жовтні середня ціна по регіону зроста майже втричі за рахунок збільшення «дорогих» пропозицій — максимальна ціна зроста більше ніж у 2,5 рази — в першу чергу ділянок великої площі.

Будь-яке явище слід розглядати в динаміці — це дає можливість завдяки дослідженню процесу та чинників пов'язаних з ним (ніщо не відбувається ізольовано, само собою) краще розуміти природу явища та, за наявності матеріалів для порівняння, з певною ймовірністю робити прогнози. У попередніх моїх публікаціях було представлено аналізи цінової ситуації за регіонами, щоправда, у II кварталі спостереження охоплено періоди з 1 квітня по 20 травня та з 21 травня по 30 червня, у III кварталі — усі три місяці — кожен зокрема.

Зміни середніх цін жовтня до всього періоду спостережень та до середніх цін II та III кварталів наведено у Таблиці 2.

Аналіз середніх цін за більш тривалий період дозволяє, навіть зважаючи на їх коливання, чітко виділити групи регіонів за середньою ціною.

З середніми цінами до 1 тис. доларів за 0,1 га погрупувалися Вінницька, Кіровоградська, Рівненська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька та Чернігівська області.

Так само можна виділити сталу групу регіонів за найвищими цінами: це Автономна Республіка Крим, Донецька та Одеська області.

Групу регіонів з середніми цінами — від одної до двох тис. доларів — представляють Дніпропетровська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Луганська та Львівська області. До цієї ж групи тяжіє Київщина, хоча її неоднорідність заважає сталості.

Решта областей зазнає більш значного впливу зміни кон'юнктури пропозицій та внаслідок «перегріву» ринку посередниками. Можна зробити висновок, що вторинний ринок землі є відносно стабільним лише у п'ятнадцяти з двадцяти п'яти регіонів, що розглядалися.

Костянтин РЕПІН

Київ