

ВТОРИННИЙ РИНОК ЗЕМЕЛЬ несільськогосподарського призначення:

ЦІНОВІ ПРОПОЗИЦІЇ І РЕАЛЬНИЙ ПРОДАЖ

*А*наліз
за листопад
2012



Як і при розгляді попередніх періодів, для аналізу цінової ситуації листопада розглядалися пропозиції, завлені з 1 по 30 включно, 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. Відкидалися (за можливості) пропозиції посередників, які дублювали вже існуючі пропозиції. З розгляду вилучалися ділянки, що взяті в оренду на тривалий термін, та ділянки, до 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 ціни зазначені у цій валюті, ціни решти переводилися у долари за курсом НБУ.

Цінова ситуація листопада суттєво відрізняється від жовтневої. Пожвавлення ринку, яке спостерігалось після літа, зупинилося. По переважній більшості регіонів спостерігалось зменшення кількості

«дешевих» пропозицій при практично незмінних обсягах «дорогих». Максимальні ціни пропозиції переважно зменшились, але й значно зросли мінімальні ціни (виняток становить Крим), у Львівській області мінімальна ціна пропозиції становила 100 дол. США за 0,01 гектара.

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

У листопаді, після жовтневого зниження цін, у значній частині регіонів, майже повсюди спостерігалось їх збільшення (по частині регіонів ціни повернулися до вересневих значень). У семи регіонах — Київській, Кіровоградській, Рівненській, Тернопільській, Харківській, Сумській та Чернігівській областях зміна цін не перевищувала 10% (у Чернігівській — ціна практично не змінилася). Причому таку цінову стабільність Київщина та Сумщина демонструють більш тривалі періоди. Ще у трьох областях — Волинській, Дніпропетровській та Херсонській — зміни середніх цін виявилися меншими на 20%. Це може свідчити про певну цінову стабільність протягом останніх двох місяців у цих десяти регіонах.

Таблиця 1

ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
ПО РЕГІОНАХ УКРАЇНИ У ЛИСТОПАДІ 2012 року

Регіон	Ціна 0,01 га (сотки) дол. США			Відхилення середньої ціни від попереднього періоду (%)
	середня	максимальна	мінімальна	
АР Крим	5 440	25 000	100	62%
Вінницька	1 217	3 222	233	98%
Волинська	887	3 000	222	19%
Дніпропетровська	1 562	11 000	160	17%
Донецька	3 697	14 375	583	-23%
Житомирська	1 658	15 250	450	33%
Закарпатська	1 833	11 000	238	56%
Запорізька	1 453	3 600	368	-27%
Івано-Франківська	3 083	8 333	650	50%
Київська	2 249	6 250	200	7%
Кіровоградська	663	3 000	133	2%
Луганська	1 437	21 429	240	70%
Львівська	3 235	10 250	1 000	321%
Миколаївська	1 336	3 000	385	-54%
Одеська	4 300	60 000	833	26%
Полтавська	920	12 500	400	24%
Рівненська	1 178	7 400	105	-3%
Сумська	1 028	5 000	333	10%
Тернопільська	806	2 604	314	6%
Харківська	1 250	7 500	138	7%
Херсонська	1 322	6 667	625	15%
Хмельницька	932	2 778	292	-25%
Черкаська	1 362	5 500	294	95%
Чернівецька	669	2 667	170	26%
Чернігівська	814	2 100	250	0%

(При розрахунку динаміки середніх цін пропозиції за базу 100% бралися значення середньої ціни регіону за попередній період).

Зменшення цін відбулося у п'яти областях: Донецькій, Запорізькій, Рівненській, Хмельницькій та найбільш суттєво — Миколаївській.

Найсуттєвіше зростання середньої ціни пропозиції відбулося у Львівській області.

Як і попередні рази, для кращого аналізу 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.;
- регіони, де середня ціна 0,01 га перевищує 2 тис. дол.;
- регіони, де середня ціна 0,01 га менша 1 тис. дол.

Таблиця 2

**СЕРЕДНІ ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЇ ЗЕМЛІ
НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА РЕГІОНАМИ
ЗА КВТЕНЬ-ЖОВТЕНЬ, ТА ВІДХИЛЕННЯ ВІД НИХ ЦІНОВОЇ
ПРОПОЗИЦІЇ ЛИСТОПАДА**

Реґіон	Середня ціна 0,01 га за			Відхилення середньої ціни листопада від періоду (%)		
	квітень – жовтень	II кв.	III кв.	квітень – жовтень	II кв.	III кв.
Автономна Республіка Крим	4 047	4 097	4 319	34%	33%	26%
Вінницька	794	944	690	53%	29%	76%
Волинська	1 422	1 374	1 824	-38%	-35%	-51%
Дніпропетровська	1 557	1 581	1 601	0%	-1%	-2%
Донецька	3 079	2 752	3 028	20%	34%	22%
Житомирська	905	696	1 079	83%	138%	54%
Закарпатська	1 234	1 047	1 463	49%	75%	25%
Запорізька	1 613	1 495	1 670	-10%	-3%	-13%
Івано-Франківська	1 532	1 309	1 661	101%	136%	86%
Київська	1 939	1 052	2 365	16%	114%	-5%
Кіровоградська	500	359	712	33%	85%	-7%
Луганська	1 328	1 605	1 179	8%	-10%	22%
Львівська	1 406	1 504	1 736	130%	115%	86%
Миколаївська	1 554	3 010	770	-14%	-56%	74%
Одеська	3 244	2 992	3 491	33%	44%	23%
Полтавська	1 527	1 904	1 091	-40%	-52%	-16%
Рівненська	871	883	813	35%	33%	45%
Сумська	914	622	1 035	12%	65%	-1%
Тернопільська	893	1 306	736	-10%	-38%	9%
Харківська	1 032	780	1 465	21%	60%	-15%
Херсонська	3 196	3 799	2 791	-59%	-65%	-53%
Хмельницька	927	801	895	1%	16%	4%
Черкаська	763	944	753	78%	44%	81%
Чернівецька	813	809	944	-18%	-17%	-29%
Чернігівська	462	368	846	76%	121%	-4%

Географічний розподіл регіонів за середньою ціною пропозиції представлено на мапі.

Будь-яке явище слід розглядати в динаміці. Це дасть можливість, виходячи з динаміки досліджуваного процесу та чинників, пов'язаних з ним, (адже ніщо не відбувається ізольовано, само по собі) краще розуміти природу явища та, при наявності досить «довгої» історії, з певною імовірністю робити прогноз. У попередніх числах було представлено аналіз цінової ситуації за регіонами, за другий та третій квартали (шоправда за не дуже рівномірними періодами: I квартал — два спостереження з 1 квітня по 20 травня та з 21 травня по 30 червня,

III квартал — шомі-ячно) та жовтень.

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

Аналізуючи середні ціни за більш тривалі періоди, ми бачимо що, не зважаючи на якісь їх коливання, можна чітко виділити групи регіонів за середньою ціною (нехай таких, що і не постійно належать, але тяжіють), та оцінити їхню цінову стабільність.

Розглядаючи групу регіонів з середніми цінами до 1 тис. доларів за 0,1 га, до якої входять Вінницька, Кіровоградська, Рівненська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька та Чернігівська області, ми бачимо, що найбільш стабільними в групі є останні чотири регіони, а Вінницька область «піднялася» у «середню» групу.

Регіони, що становлять групу з найвищими середніми цінами — Автономна Республіка Крим, Донецька та Одеська області, незважаючи на незначні цінові коливання (викликані перекупни-

Картодіаграма

ГЕОГРАФІЧНИЙ РОЗПОДІЛ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ ЗА СЕРЕДНЬОЮ ЦІНОВОЮ ПРОПОЗИЦІЄЮ (ЛИСТОПАД 2012)



ками та сезонністю), у відносно довгому часовому вимірі є досить стабільними.

Лідером стабільності серед регіонів групи з середніми цінами від одної до двох тис. доларів є Дніпропетровщина, трохи нижчу стабільність мають Закарпатська, Запорізька та Луганська області. Львівська та Івано-Франківська області, які тривалий час належали (з незначними коливаннями) до цієї групи регіонів, внаслідок сезонності перетнули рівень у три тис. доларів середньої ціни пропозиції, наблизившись до лідерів «дорогої» групи.

Решта областей зазнає більш значного впливу зміни кон'юнктури пропозицій та внаслідок «перегріву» ринку посередниками, що яскраво демонструє Херсонська область. У листопаді ціни пропозиції на ділянки під забудову на Арабатській стрілці (в літні місяці були «перегріті» посередниками) знизилися більш ніж у два з половиною рази. Розглядаючи динаміку цін за квітень-листопад, можна зробити висновок, що вторинний ринок землі є відносно стабільним лише у тринадцяти з двадцяти п'яти регіонів, що розглядалися.

Костянтин РЄПІН