

ВТОРИННИЙ РИНОК ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ЦІНОВІ ПРОПОЗИЦІЇ І РЕАЛЬНИЙ ПРОДАЖ

Коли земля сільськогосподарського призначення залишається на сьогодні єдиним великим активом, який ще знаходиться поза сферою ринкових відносин, значну увагу привертає ринок земель несільськогосподарського призначення — земель передбачених під забудову та інше несільськогосподарське використання.

Попри те, що побудовано алгоритми кадастрової оцінки землі, ринкові ціни сформовані за іншими принципами — досить відмінними від оціночних. Яскравим прикладом в цьому можуть слугувати земельні торги, які проводилися на початку травня у Горохівському районі Волинської області, коли ціна продажу земельних ділянок перевершила стартову, сформовану на базі кадастрової оцінки, у 5,4 рази.

Точніше визначити реальні ціни на землю можна завдяки моніторингу вартості запропонованих ділянок на земельному ринку.

Попри велику кількість оголошень про продаж земельних ділянок, розміщених на різних спеціалізованих сайтах, для моніторингу було обрано лише один з них, який охоплює всі регіони України. Чому один? Щоб уникнути дублювання інформації і внаслідок цього можливого викривлення інформації про ринок пропозицій.

Під час аналізу розглядалися щогорічні пропозиції, заявлені з початку квітня по 20 травня, в яких зазначалася вартість (за всю ділянку чи за 0,01 га) та загальна площа земельної ділянки. Інші пропозиції відкидалися. Земельні ділянки, на яких була розміщена нерухомість, також з розгляду вилучалися.

Слід зазначити, що інформативність оголошень, розміщених на сайті, по регіонах дуже різниться: в одних областях майже кожне з них містить вичерпну інформацію, в інших — часто відсутні вартість або площа, а зазначається лише контактний телефон.

Із розгляду з різних причин були виключені міста Київ та Севастополь. Економічна ситуація в Севастополі принципово не відрізняється від ситуації на півострові, а його земельний ринок незначний за обсягом. Київ — в силу того, що є центром зосередження економічних потоків держави, має неоднорідний і непрозорий ринок землі.

Рис. 1
РОЗПОДІЛ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ ЗА СЕРЕДНЬОЮ ЦІНОЮ ПРОПОЗИЦІЇ



Ціни представлено у доларах США, оскільки у більш ніж 95% оголошень вартість ділянок подається саме у цій валюті. Вартість ділянок, що значиться в решті повідомлень (5%), переводилася у долари за курсом НБУ на час розгляду.

За середньою вартістю 0,01 га (сотки) землі у доларах США регіони України умовно можна поділити на три групи:

- регіони, де середня вартість 0,01 га становить від 1 до 2 тис. дол.;
- регіони, де середня вартість 0,01 га перевищує 2 тис. дол.;
- регіони, де середня вартість 0,01 га менша 1 тис. дол.

Перша група найчисельніша — у неї входять десять областей: Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Луганська, Львівська, Рівненська, Херсонська, Черкаська, Чернівецька.

До другої групи належить шість регіонів: Автономна Республіка Крим, Дніпропетровська, Донецька, Миколаївська, Одеська та Полтавська області.

Третю групу формують дев'ять областей: Вінницька, Волинська, Житомирська, Кіровоградська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Хмельницька та Чернігівська.

Середню, максимальну й мінімальну ціну пропозиції по регіонах наведено у таблиці 1.

Області, що входять до кожної з цінових груп, знаходяться в різних частинах України. Географічний розподіл регіонів за середньою ціною пропозиції представлено на карті (Рис. 1)

Переважну частину групи з високою середньою вартістю земельних ділянок становлять південні та південно-східні регіони, що прилягають до узбережжя Чорного та Азовського морів. Виключення становлять аутсайдері групи — Дніпропетровська та Полтавська області.

Хоча найвищі середні ціни виставлених на продаж земельних ділянок спостерігалися в Автономній Республіці Крим — 4692 дол. США за 0,01 га, максимальні ціни зафіксовано в інших регіонах групи: Одеська область — 60 тис. дол. США за 0,01 га та Полтавська область — 50 тис. дол. США за 0,01 га. Розбіжність між максимальною та мінімальною ціною пропозиції на Одещині становить шістсот разів, на Полтавщині — ледь перевищує двісті. Різниця у шістдесят разів для Криму порівняно з останніми видається досить помірною.

До групи областей з цінами за 0,01 га у межах від 1 тис. до 2 тис. дол. США (що умовно будемо вважати середнім діапазоном), окрім інших, входять столична Київська та дві «приморські» області — Херсонська і Запорізька.

Групу областей з середньою ціною пропозицією до 1000 дол. США становлять переважно регіони півночі та «середньої полоси» України — Житомирська, Сумська, Хмельницька, Вінницька, Тернопільська, Волинська, Чернігівська, Харківська та Кіровоградська області.

На середню ціну пропозиції у Харківській області вплинуло «викидання» на ринок кількох великих ділянок площею від 2 до 10 га з цінами за сотку від 122 до 150 дол. США (чим більша ділянка в цій серії пропозицій — тим менша вартість 0,01 га).

У Чернігівській області, яка входить до цієї ж групи, зафіксовано найнижчу ціну пропозиції — 25 дол. за сотку (\$500 за 0,2 га).

Аналіз цінових пропозицій може дати приблизне уявлення про стан вторинного ринку землі несільськогосподарського призначення. Більш повну картину можна було б отримати, аналізуючи реальні угоди продажу. На жаль, державна реєстрація таких угод може бути малоінформативною щодо цін, оскільки досить поширеною є практика заниження вартості землі з метою зменшення суми податку. Дані різних компаній, що здійснюють посередницькі функції за ціною угод, можуть бути більш достовірними, однак вони охоплюють лише певний сегмент ринку, а методологія зведення інформації може дуже різнитися.

Проте дані, навіть неповні, про реальну ціну продажу у співвідношенні з цінами пропозиції можуть бути корисними.

За даними консалтингової компанії SV Development, яка відслідковувала реальні угоди по продажу земельних ділянок під котеджну забудову по шести регіонах України, при побудові агрегованої середньої ціни для Донецької області використовувалися дані по 8 районах (з 18 районів та 21 міста області), Дніпропетровської — по 4 районах (з 22 районів), Київської — по 15 (з 25 районів), Львівської

Таблиця 1

ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПО РЕГІОНАХ УКРАЇНИ

Регіон	Ціна 0,01 га (сотки) у долл. США		
	середня	макс.	мін.
АР Крим	4 692	36 364	600
Вінницька	791	5 455	174
Волинська	626	8 491	227
Дніпропетровська	2 145	11 000	125
Донецька	3 403	25 000	150
Житомирська	948	6 169	239
Закарпатська	1 580	6 929	184
Запорізька	1 800	13 000	188
Івано-Франківська	1 733	28 000	498
Київська	1 969	6 400	200
Кіровоградська	249	2 750	113
Луганська	1 357	14 815	113
Львівська	1 742	14 583	156
Миколаївська	3 197	20 000	125
Одеська	2 482	60 000	100
Полтавська	2 175	50 000	233
Рівненська	1 034	12 857	101
Сумська	907	6 154	375
Тернопільська	696	1 500	181
Харківська	368	6 800	122
Херсонська	1 902	16 667	120
Хмельницька	808	4 444	150
Черкаська	1 087	6 667	92
Чернівецька	1 356	3 280	150
Чернігівська	534	4 000	25

— по 5 (з 22 районів), Одеської — 5 районах (з 26), Харківської — по 3 (з 27 районів).

Для Донецької області при розрахунку середньої ціни продажу використовувалися дані переважно по міських районах, для інших областей — по районах області. Порівняльні дані середньої ціни пропозиції та середньої ціни продажу (SV Development) наведено у Таблиці 2.

У всіх шести регіонах середня ціна реального продажу перевищує середню ціну пропозиції.

Розбіжності в цінах пропозиції і продажу по цих регіонах пояснюються кількома причинами:

- Аналіз цін пропозиції здійснювався по всьому регіону, аналіз цін продажу лише по його частині — в результаті маємо не репрезентативну вибірку;
- При розрахунку середніх цін пропозиції розглядалися всі представлені земельні ділянки несільськогосподарського призначення, цін продажу — лише ділянки під котеджну забудову;
- Ділянки меншої площі, як правило, мають більшу вартість 0,01 га землі.

Цими причинами можна пояснити непростото відхилення, а перевищення цін продажу над цінами пропозиції (за логікою ціна продажу має бути не вищою від пропозиції). Проте аналізуючи відхилення одних цін від інших, з урахуванням причин викривлення інформації, можемо дійти висновку, що по Донецькій, Дніпропетровській та Львівській областях розраховані середні ціни пропозиції реально відображають ринкову ситуацію.

У Харківській області середня ціна реальних угод продажу перевищує ціну пропозиції у 3,8 рази. Ситуацію викривили кілька великих ділянок, виставлених на продаж одним продавцем з дуже низькими цінами за 0,01 га. Якщо вилучити ці ділянки з розгляду, то середня ціна пропозиції становитиме 1 284 дол. США і перевищення ціни продажу зменшиться до 39%. Харківська область автоматично перейде у групу регіонів «середньої» групи.

Таблиця 2

ПОРІВНЯННЯ ЦІН ПРОПОЗИЦІЇ ТА ЦІН ПРОДАЖУ ЗА РЕАЛЬНИМИ УГОДАМИ ПО ДЕЯКИХ РЕГІОНАХ УКРАЇНИ

Регіон	Середня ціна 0,01 га (сотки) у дол. США		Перевищення ціни продажу ціни пропозиції
	Ціна пропозиції	Ціна продажу	
Донецька	3 403	4 297	26%
Дніпропетровська	2 145	2 220	3%
Київська	1 969	3 136	59%
Львівська	1 742	2 012	15%
Одеська	2 482	4 802	93%
Харківська	368	1 782	у 3,8 рази

Слід зауважити, що хоч такий поділ на групи за середньою ціною досить умовний, проте він здійснений виходячи з найбільш поширених цін пропозицій за 0,01 га. Частка пропозицій з вартістю однієї сотки до 1000 дол. США майже 33%, від 1000 до 2000 дол. США — трохи більше 26%, кількість цінкових пропозицій, що перевершують 2000 дол., становить 41% від загалу.

При збільшенні верхньої межі «середньої» групи до 2500 в одній групі опинилися б Одеська і Чернівецька області, в яких максимальні ціни пропозиції відрізняються майже у сорок п'ять разів, а відмінність між максимальними та мінімальними цінами пропозиції — 600 і 22 рази.

Відхилення максимальних та мінімальних цін пропозиції передусім свідчить про неоднорідність ринку землі регіону (за умови, що ціни «справедливі», а не просто бажані), інший можливий момент — недостовірність (викривлення або неповнота) інформації. Ніщо не заважає обом факторам бути присутніми одночасно.

За відхиленням максимальної ціни пропозиції від мінімальної регіони також можна поділити на три групи:

1. З відхиленням максимальної ціни від мінімальної, що перевищує 100 разів. До цієї групи належать: Одеська, Полтавська, Донецька, Миколаївська, Чернігівська, Херсонська, Луганська та Рівненська області;
2. З відхиленням максимальної ціни від мінімальної у межах від 50 до 100 разів. До цієї групи належать: Львівська, Дніпропетровська, Черкаська, Запорізька, Івано-Франківська, Харківська області та Автономна Республіка Крим;
3. З відхиленням максимальної ціни від мінімальної до 50 разів. До цієї групи належать: Закарпатська, Волинська, Київська, Вінницька, Хмельницька, Житомирська, Кіровоградська, Чернівецька, Сумська, Тернопільська області.

Дуже складно уявити велику неоднорідність ринку землі у Полтавській, Чернігівській, Луганській чи Рівненській областях. З іншого боку, ціни на землю у Києво-Святошинському та Сквирському районах Київської області дуже відмінні, а Київська область належить до третьої групи з відхиленням максимальної ціни пропозиції від мінімальної у 32 рази.

Виходячи с вищезазначеного, можна зробити висновки:

- по регіонах України спостерігається велика неоднорідність цінкових пропозицій землі несільськогосподарського призначення на вторинному ринку;
- у більшості випадків цінкові пропозиції є адекватними економічній ситуації в регіоні;
- по низці регіонів ринок є «перегрітим» посередниками, по деяких — недооціненим.

Костянтин РЄПІН