

ВТОРИННИЙ РИНОК ЗЕМЕЛЬ несільськогосподарського призначення:

ЦІНОВІ ПРОПОЗИЦІЇ

Аналіз цін
пропозицій
за червень 2012

І РЕАЛЬНИЙ ПРОДАЖ

Для дослідження будь-якого явища, що розвивається в часі, не досить дослідити його моментний «зріз», вкрай важливо побачити його в динаміці — тоді стане легше відкинути випадкові чинники й отримати реальну картину. Все це сповна стосується аналізу ринку землі. Через ситуацію, що склалася у земельному законодавстві, чи не єдиним можливим дослідженням залишається дослідження пропозицій на вторинному ринку землі несільськогосподарського призначення та, для доповнення інформації, реальні угоди на деяких його сегментах.

Для моніторингу цінкових пропозицій у червні було обрано той же сайт, що і для попереднього дослідження (за період 1 квітня — 20 травня), який охоплює всі регіони України. Нагадую, попри велику кількість об'яв про продаж земельних ділянок на різних сайтах було обрано один спеціалізований, щоб уникнути дублювання і внаслідок цього — можливого викривлення інформації про ринок пропозицій.

Під час аналізу розглядалися пропозиції, заявлені з 21 травня до кінця червня, які містили ціну (за всю ділянку чи за 0,01 га) та за-

гальну площу ділянки, решта відкидалися. Ділянки, на яких була нерухомість, також з розгляду виключалися. Як і при попередньому аналізі, інформативність об'яв по регіонах дуже різнилася: в одних міститься вичерпна інформація, в інших — лише контактний телефон.

Із загального розгляду, вже традиційно, 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.

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

З розгляду було виключено низку пропозицій, які видавалися з різних причин нереальними (можливо була допущена помилка), наприклад, ділянка в Черкаській області площею 10 га та вартістю 5500 дол. США, або пропозиції ділянок у Херсонській області з вартістю угоди у сотні мільйонів доларів.

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

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

Склад груп, порівняно з попереднім дослідженням, дещо змінився. У попередній період (квітень — 20 травня) перша група була найбільшою — в неї входило десять областей, нині — дев'ять регіонів. Із попереднього складу

залишилося лише три області — Запорізька, Львівська та Луганська; з групи регіонів з середньою ціною за сотку понад 2 тис. дол. «опустилися» Дніпропетровська та Полтавська; з цінової групи до 1 тис. дол. «піднялися» Вінницька, Волинська, Тернопільська та Харківська області.

Склад другої групи також змінився і налічує п'ять регіонів (у попередній період шість), до «старожилів» — Автономної Республіки Крим, Донецької, Миколаївської та Одеської областей додалася Херсонська. Два регіони залишили групу.

Проте збільшилася третя група, яка стала найбільшою. До неї входить одинадцять областей: зали-

шилися — Житомирська, Кіровоградська, Сумська, Хмельницька, Чернігівська та додалася Івано-Франківська, Закарпатська, Київська, Рівненська, Черкаська і Чернівецька області.

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

Викликає інтерес аналіз змін середньої ціни пропозиції за регіонами — в розрахунках відсотка відхилення (за базу 100% приймалися значення середньої ціни за попередній період).

У сімнадцяти (з 25) регіонів спостерігалось зменшення середньої ціни пропозиції. Якщо у Хмельницькій і Миколаївській областях відхилення знаходяться у межах статистичної похибки (для даного розміру вибірки), то зниження ціни у Чернівецькій області на 71%, окрім загальної тенденції, можна пояснити ще й двома пропозиціями продажу земельних ділянок площею понад 0,5 га за дуже низькою ціною — 13 доларів за сотку.

Збільшення середньої ціни пропозиції спостерігалось у восьми регіонах. Найбільш суттєво ціни зросли у Волинській та Харківській областях. У Волинській області зростання цін насамперед пояснюється збільшенням частки міських ділянок у загальній пропозиції. У Харківській області, окрім цього фактору, спрацювала відсутність пропозиції великих ділянок за дуже низькими цінами (див. попередній матеріал). Збільшення середніх цін пропозиції в Одеській та Херсонській областях певною мірою пояснюється сезонно-психологічним фактором (зросли ціни на ділянки біля моря, проте не враховується час на їх освоєння). У Херсонській області яскраво спостерігається «перегрів» ринку посередниками: з середини червня з'явилася велика «хвиля» оголошень про про-

Таблиця 1

ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЙ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПО РЕГІОНАХ УКРАЇНИ

Регіон	Ціна 0,01 га (сотки) дол. США			Відхилення середньої ціни від попереднього періоду (%)
	середня	максимальна	мінімальна	
Автономна Республіка Крим	3 790	60 000	123	-19%
Вінницька	1 430	18 889	250	81%
Волинська	1 935	13 969	82	209%
Дніпропетровська	1 151	12 500	88	-46%
Донецька	2 010	18 750	300	-41%
Житомирська	529	5 700	35	-44%
Закарпатська	757	6 155	100	-52%
Запорізька	1 280	13 200	100	-29%
Івано-Франківська	928	12 632	250	-46%
Київська	853	10 119	150	-57%
Кіровоградська	451	4 000	113	81%
Луганська	1 861	14 981	378	37%
Львівська	1 333	6 000	382	-23%
Миколаївська	2 892	20 000	125	-10%
Одеська	4 809	40 000	486	94%
Полтавська	1 340	11 667	200	-38%
Рівненська	759	12 857	56	-27%
Сумська	435	3 077	117	-52%
Тернопільська	1 923	5 067	54	176%
Харківська	1 848	13 913	133	402%
Херсонська	4 204	30 909	200	121%
Хмельницька	787	4 200	100	-3%
Черкаська	757	6 349	90	-30%
Чернівецька	391	3 333	13	-71%
Чернігівська	295	7 534	50	-45%

РОЗПОДІЛ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ ЗА СЕРЕДНЬОЮ ЦІНОЮ ПРОПОЗИЦІЇ (травень 2012)



Рис. 1

РОЗПОДІЛ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ ЗА СЕРЕДНЬОЮ ЦІНОЮ ПРОПОЗИЦІЇ (червень 2012)



Таблиця 2

ПОРІВНЯННЯ ЦІН ПРОПОЗИЦІЇ ТА ЦІН ПРОДАЖУ ЗА РЕАЛЬНИМИ УГОДАМИ ПО ДЕЯКИХ РЕГІОНАХ УКРАЇНИ у червні 2012 року

Регіон	Середня ціна 0,01 га (сотки) дол. США		Зміна ціни продажу у порівнянні з попереднім періодом	Перевищення ціни продажу ціни пропозиції
	Ціна пропозиції	Ціна продажу		
Донецька	2 010	4 382	2%	118%
Дніпропетровська	1 151	2 245	1%	95%
Київська	853	3 103	-1%	264%
Львівська	1 333	1 981	-2%	49%
Одеська	4 809	4 770	-1%	-1%
Харківська	1848	1 796	1%	-3%

даж ділянок площею у десятки, а то й сотні гектарів на Арабатській стрілці за ціною близькою до восьми тис. доларів за сотку, причому загальна площа цих пропозицій ледь не перевищує площу самої стрілки (такі пропозиції не враховувалися). Відповідно майже вдвічі зросли ціни реальних пропозицій.

Щодо перерозподілу регіонів за групами. «Позбавившись» Полтавщини та Дніпропетровщини, група регіонів з середніми цінами

пропозиції понад 2 тис. доларів повністю складається з регіонів півдня та південного сходу, що прилягають до узбережжя Чорного та Азовського морів.

Географічний розподіл регіонів за середньою ціною пропозиції представлено на мапі (Рис. 1)

За середньою ціною пропозиції Одещина потіснила з першого місця Автономну Республіку Крим, проте остання відібрала в неї «пальму першості» в іншій «номінації» — максимумі ціни пропозиції за період — 60 тис. дол. США за 0,01 га.

Київська область (як не дивно) перейшла до групи областей з ціновою пропозицією до 1000 дол. США. Це можна спробувати пояснити як сезонним фактором, так і появою пропозицій з продажу відносно великих ділянок за низькими цінами (\$150 за сотку). Цю групу областей складають переважно регіони півночі, заходу та «середньої полоси» України, до неї також належать: Житомирська, Сумська, Хмельницька, Тернопільська, Чернігівська, Кіровоградська, Івано-Франківська, Рівненська, Закарпатська та Черкаська області

Аналіз цінних пропозицій може дати приблизне уявлення про стан вторинного ринку землі не сільськогосподарського призначення, проте 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 з метою зменшення суми податку. Дані різного роду компаній, що здійснюють посередницькі функції за ціною угод можуть бути більш достовірними, проте вони охоплюють лише якийсь сегмент ринку, а методологія зведення інформації може дуже різнитися.

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

З даними консалтингової компанії SV Development, яка відслідковувала реальні угоди по продажу ділянок під котеджну забудову по шести регіонах України, при побудові агрегованої середньої ціни для Донецької області використовувалися дані по 8 районах (з 18 районів області та 21 району у містах), Дніпропетровська — 4 (з 22 районів області), Київська 15 районів (з 25), Львівська — 5 (з 22 районів), Одеська — 5 районів (з 26), Харківська — 3 (з 27).

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

На відміну від попереднього дослідження, лише у чотирьох регіонах спостерігалось перевищення середньої ціни реального продажу середньої ціни пропозиції. У Харківській та Одеській областях вона була нижчою у межах статистичної похибки. Отже, можемо дійти висновку, що розраховані середні ціни пропозицій по цих регіонах реально відображають ринкову ситуацію (якщо не враховувати неповне охоплення територій областей інформацією про реальну ціну угод).

Розбіжності в цінах пропозицій і продажу по чотирьох регіонах пояснюються кількома причинами:

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

Цими причинами можна пояснити не просто відхилення, а перевищення цін продажу цін пропозицій (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 у Львівській області розрахована середня ціна пропозиції відносно реально відображає ринкову ситуацію.

Одним з важливих показників при дослідженні ринку є співвідношення максимальних та мінімальних цін. Відхилення максимальних та мінімальних цін пропозиції в першу чергу 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.

Порівняно з попереднім періодом у більшості регіонів спостерігалось збільшення неоднорідності, лише у шести областях — Донецькій, Івано-Франківській, Львівській, Одеській, Полтавській та Чернігівській відносний ціновий розмах знизився.

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

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

Спостерігається «перетікання» регіонів у групи з більшою неоднорідністю. Якщо за попередній період найчисельнішою групою була група з відхиленням максимальної ціни від мінімальної у 50 разів, то зараз вона стала найменшою, а найбільшою — група з відхиленням понад 100 разів.

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 такі висновки:

1. Спостерігається велика неоднорідність за ціновими пропозиціями земельних ділянок несільськогосподарського призначення на вторинному ринку за регіонами України; неоднорідність цінових пропозицій в середині регіонів, порівняно з попереднім періодом, переважно посилилася.
2. У більшості регіонів спостерігається зменшення середніх цін пропозицій, у низці регіонів зміна середніх цін пропозицій є адекватним відображенням економічної ситуації.
3. По низці регіонів ринок є «перегрітим» посередниками, що використовують сезонні чинники, по деяких — недооцінений через ту ж сезонність.

Костянтин РЄПН