

ВТОРИННИЙ РИНОК ЗЕМЕЛЬ несільськогосподарського призначення: ЦІНОВІ ПРОПОЗИЦІЇ І РЕАЛЬНИЙ ПРОДАЖ



АНАЛІЗ ЗА СЕРПЕНЬ 2012

У серпні, як і в липні, у більшості областей спостерігалось деяке зниження ділової активності, що знайшло прояв у зменшенні кількості пропозицій та, можливо, призвело до викривлення підсумкових даних по регіону. Це пояснюється тим, що одна чи декілька пропозицій продажу земельних ділянок великих площ із значною відмінною ціною здатна суттєво вплинути на середню ціну.

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

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

В Автономній Республіці Крим та Одеській області середні ціни практично не змінилися (відхилення від попереднього періоду не перевищує 5%), що у даній ситуації є дуже хорошим результатом, та свідчить про цінову стабільність протягом останніх двох місяців. У Вінницькій та Івано-Франківській областях зміна середніх цін пропозицій не перевищує 10% — тобто знаходиться у межах статистичної похибки.

У дванадцяти областях спостерігається зменшення середньої ціни пропозиції (на відміну від липня, де відбувалося зростання цін у переважній більшості регіонів). Найбільш суттєве зменшення спостерігалось у Миколаївській, Луганській, Київській та Волинській областях.

У дев'яти областях відбулося зростання середньої ціни пропозиції. Найбільше воно спостерігалось у Кіровоградській, Полтавській, Харківській, Дніпропетровській, Чернівецькій та Рівненській областях.

Слід зазначити, що зміна цін у серпні порівняно з липнем була значно помітнішою, ніж зміни, що спостерігалися при аналізі попередніх періодів.

Розподіл регіонів за групами за середньою ціною пропозиції представлено на мапі Рис. 1.

Цінова ситуація у частині регіонів нагадує картину пропозицій періоду кінець травня-червень, хоча і з певними відмінностями. Так, Миколаївська область з групи з високими середніми цінами опустилася на найнижчу позицію, — діалося взнаки зменшення кількості пропозицій на узбережжі. Кіровоградська область вперше за час проведення моніторингу змінила групу.

Попри те, що Миколаївська область має найнижчу ціну пропозиції їй належить найвища пропозиція серпня — 40 000 тис. дол. за сотку (\$220 000 за 5,5 сотки).

Таблиця 1

ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЙ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПО ОБЛАСТЯХ УКРАЇНИ ТА АР КРИМ у серпні 2012 року

Регіон	Ціна 0,01 га (сотки) дол. США			Відхилення середньої ціни від попереднього періоду (%)
	середня	максимальна	мінімальна	
Автономна Республіка Крим	3872	33333	667	4%
Вінницька	695	2865	312	7%
Волинська	1383	4000	375	-52%
Дніпропетровська	1953	16000	100	62%
Донецька	3471	11077	700	26%
Житомирська	823	5000	139	-24%
Закарпатська	1059	2292	340	-22%
Запорізька	1082	5714	400	-31%
Івано-Франківська	2005	13000	375	10%
Київська	1877	11404	430	-56%
Кіровоградська	1031	15000	83	232%
Луганська	788	16400	157	-65%
Львівська	1598	10250	580	18%
Миколаївська	540	40000	167	-71%
Одеська	2972	20000	360	-4%
Полтавська	1733	15000	400	79%
Рівненська	998	7400	150	51%
Сумська	1034	6462	32	-11%
Тернопільська	703	3125	347	-19%
Харківська	2175	13913	200	75%
Херсонська	1840	11000	212	-39%
Хмельницька	920	5000	63	32%
Черкаська	616	6667	166	-40%
Чернівецька	1150	3571	100	60%
Чернігівська	801	3818	217	-23%

ЩО ЗАСВІДЧИВ МОНІТОРИНГ

Рис. 1

ГЕОГРАФІЧНИЙ РОЗПОДІЛ РЕГІОНІВ УКРАЇНИ ЗА СЕРЕДНЬОЮ ЦІНОЮ ПРОПОЗИЦІЇ (серпень 2012)



Таблиця 2

ДИНАМІКА СЕРЕДНІХ ЦІН ПРОПОЗИЦІЙ ЗЕМЛІ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В ОБЛАСТЯХ ТА АР КРИМ ЗА КВІТЕНЬ-СЕРПЕНЬ 2012 РОКУ

Регіон	Середня ціна 0,01 га (сотки) дол. США за період					Відхилення середньої ціни серпня від періоду квітень – липень (%)
	квітень – липень	квітень – 20 травня	21 травня – червень	липень	серпень	
Автономна Республіка Крим	3951	4692	3790	3729	3 872	-2%
Вінницька	917	791	1430	649	695	-24%
Волинська	1728	626	1935	2887	1 383	-20%
Дніпропетровська	1445	2145	1151	1208	1 953	35%
Донецька	2754	3403	2010	2758	3 471	26%
Житомирська	746	948	529	1077	823	10%
Закарпатська	1125	1580	757	1362	1 059	-6%
Запорізька	1501	1800	1280	1574	1 082	-28%
Івано-Франківська	1442	1733	928	1831	2 005	39%
Київська	1930	1969	853	4290	1 877	-3%
Кіровоградська	355	249	451	310	1 031	190%
Луганська	1648	1357	1861	2248	788	-52%
Львівська	1490	1742	1333	1353	1 598	7%
Миколаївська	2842	3197	2892	1862	540	-81%
Одеська	3013	2482	4809	3092	2 972	-1%
Полтавська	1800	2175	1340	966	1 733	-4%
Рівненська	820	1034	759	660	998	22%
Сумська	861	907	435	1161	1 034	20%
Тернопільська	1223	696	1923	865	703	-42%
Харківська	851	368	1848	1244	2 175	36%
Херсонська	3577	1902	4204	3034	1 840	-49%
Хмельницька	772	808	787	697	920	19%
Черкаська	951	1087	757	1025	616	-35%
Чернівецька	767	1356	391	720	1 150	50%
Чернігівська	396	534	295	1041	801	102%

Мінімальна ціна пропозиції зафіксована у Сумській області — \$32 за сотку, або ж 1 250 дол. за 0,39 гектара.

Однією з особливостей серпня є те, що значно зменшилася кількість пропозицій щодо продажу земельних ділянок комерційного призначення та великих за площею ділянок. Фактично у більшості областей 95% пропозицій становлять пропозиції щодо земельних ділянок під забудову (будинки, дача). Цікаво те, що якщо в пропозиціях регіонів півночі та центру переважають ділянки площею 0,15-0,25 га, то в приморських регіонах найчастіше зустрічаються пропозиції земельних ділянок значно меншої площі — 0,06-0,1 га, непоодинокі пропозиції ділянок площею 0,04 га (4 сотки), є також пропозиції продажу земельних ділянок дуже малої площі — одна та півтори сотки (0,01 та 0,015 га).

Разом з тим, для з'ясування загальної та більш повної картини ринку землі не досить фіксації цін в якийсь момент (середніх за період), а потрібно розглядати їх у динаміці. На жаль, через недостатній обсяг спостережень висновки можна зробити вкрай обмежені. Динаміка середніх цін пропозицій по областях за чотири періоди наведена у Таблиці 2. Аналізуючи дані таблиці, можемо зробити припущення, що у більшості областей спостерігається незначна тенденція до зменшення середніх цін пропозицій. Проте стійка тенденція спостерігається лише у двох областях: Миколаївській, яка здійснила перехід з групи з найвищими цінами у групу з середніми цінами до 1 тис. дол. за сотку, та у Харківській, яка здійснила перехід за зворотнім «маршрутом».

Розглядаючи динаміку середніх цін пропозицій, бачимо, що, незважаючи на певні «стрибки» в деяких областях, спостерігається досить висока стабільність, це — Автономна Республіка Крим, Закарпатська, Львівська та Хмельницька області. Дещо менша стабільність у Вінницькій, Донецькій, Житомирській, Черкаській, Запорізькій та Одеській областях. За більшого обсягу спостережень це дасть нам змогу прогнозувати динаміку цін цих областей (при додатковому врахуванні інших факторів).

Костянтин РЄПШ