

ВТОРИННИЙ РИНОК ЗЕМЕЛЬ несільськогосподарського призначення:

ЦІНОВІ ПРОПОЗИЦІЇ І РЕАЛЬНИЙ ПРОДАЖ

Аналіз
за грудень
та 9 місяців
2012-го



Ринок визначає ціни, та оскільки реальні угоди, як правило, залишаються поза нашим зором, єдиною можливістю проведення моніторингу цінових пропозицій та реального продажу земель несільськогосподарського призначення є аналіз пропозицій вторинного ринку, тому що первинний формує ціну на базі нормативної оцінки, що не завжди відповідає ситуації, що склалася на певний час.

Протягом 2012 року, починаючи з квітня, такий моніторинг проводився саме щодо земель несільськогосподарського призначення, які пропонувалися до продажу або були продані на вторинному ринку. Перші два спостереження охоплювали періоди, що не співпадали з календарним місяцем (перше: квітень — 20 травня; друге: 21 травня — 21 червень), всі наступні — охоплювали календарний місяць.

Як і при розгляді попередніх періодів, для аналізу цінової ситуації грудня розглядалися пропозиції, заявлені з 1 по 31 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, не розглядалися об'яви, які викликали підозру щодо недостовірності наведеної інформації чи нереальності можливої угоди. Відкидалися (за можливістю) пропозиції посередників, які дублювали вже існуючі пропозиції. З розгляду вилучалися ділянки, що взяті в оренду на тривалий термін, та ділянки, щодо цільового призначення яких виникав сумнів.

Із загального розгляду, вже традиційно, були виключені міста Київ та Севастополь.

Ціни представлено у доларах США, оскільки ця валюта зазначена у більш ніж 95% об'яв, ціни решти перераховувалися у долари за курсом НБУ.

Цінова ситуація грудня суттєво відрізняється від листопада та попередніх періодів. Як і в листопаді, продовжувалося скорочення кількості пропозицій та в частині областей спостерігалось скорочення не лише обсягів «дешевих» пропозицій, а й «дорогих». Пожвавлення ринку, яке спостерігалось після літа, зупинилося. Максимальні ціни пропозиції у половині областей зменшилися, проте у більшості областей зросли мінімальні ціни (спостерігається тенденція попереднього місяця), а в частині областей спостерігаються аномально низькі, як на здоровий глузд, ціни.

Середні ціни пропозиції за областями та АР Крим, максимальна і мінімальна ціна пропозиції, а також відхилення середньої ціни за період наведено у Таблиці 1.

Під час розрахунку динаміки середніх цін пропозиції за базу 100% бралися значення середньої ціни області та АР Крим за попередній період.

У грудні, після деякого підвищення цін у листопаді, в більшості областей та АР Крим (17 з 25) спостерігається зниження цін. Наприклад, у Криму ціни впали найнижче за весь період спостережень. Нижче жовтневого рівня вони опустилися в одинадцяти областях.

Таблиця 1

**ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
ПО РЕГОНАХ УКРАЇНИ У ГРУДНІ 2012 РОКУ**

Регион	Ціна 0,01 га (сотки) дол. США			Відхилення середньої ціни від попереднього періоду (%)
	середня	максимальна	мінімальна	
АР Крим	2 929	30 000	200	-46%
Вінницька	1 109	4 000	104	-9%
Волинська	767	2 280	97	-14%
Дніпропетровська	1 560	24 242	100	0%
Донецька	2 903	24 000	319	-21%
Житомирська	943	3 650	100	-43%
Закарпатська	2 554	5 556	83	39%
Запорізька	1 112	7 146	400	-23%
Івано-Франківська	3 442	25 625	333	12%
Київська	1 989	5 500	400	-12%
Кіровоградська	475	3 000	133	-28%
Луганська	3 826	7 000	313	166%
Львівська	1 940	5600	542	-40%
Миколаївська	1 254	15 000	200	-6%
Одеська	3 193	64 286	700	-26%
Полтавська	1 082	2 500	516	18%
Рівненська	1 091	14 286	165	-7%
Сумська	668	4 000	52	-35%
Тернопільська	789	8 000	75	-2%
Харківська	3 179	24 000	400	154%
Херсонська	3 706	8 000	83	180%
Хмельницька	865	4 000	273	-7%
Черкаська	568	1 375	220	-58%
Чернівецька	913	4 923	250	36%
Чернігівська	614	1 220	120	-25%

У шести областях — Вінницькій, Дніпропетровській, Миколаївській, Рівненській, Тернопільській та Хмельницькій — зміна цін не перевищувала 10% (у Дніпропетровській — ціна майже не змінилася). Попри те, що починаючи з серпня, Київщина демонструвала цінову стабільність (див. Таблиці 2 і 3), вона не потрапила до цієї групи.

Разом з Київщиною, до групи регіонів зі зміною середніх цін протягом місяця меншою за 20% потрапили Волинська, Івано-Франківська та Полтавська області.

Зміни ціни пропозиції менші за 20% можуть свідчити, окрім певної цінової стабільності протягом останніх двох місяців у цих областях, ще й про певну відповідність їх цінам покупця.

Збільшення цін спостерігалось у шести областях, причому найбільш суттєво зросли вони у Луганській, Харківській та Херсонській областях.

Враховуючи, що Україна за своїми земельними ресурсами неоднорідна (не тільки через географічні відмінності, а й економічні), 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.;

Географічний розподіл областей та АР Крим за середньою ціною пропозиції представлено на мапі.

Такий поділ є досить умовним. Розглядаючи динаміку цін пропозиції за всім періодом спостереження (9 місяців, починаючи з квітня), ми можемо бачити, що протягом усього часу не змінили цінової групи лише три регіони. Це представники «найдорожчої» цінової групи — Автономна Республіка Крим, Донецька та Одеська області.

Чотири регіони відхилилися від «своєї» групи, та й то не суттєво, лише по одному разу: це у групі регіонів з «середньою» ціною — Запорізька область, а у цій групі до 1 тис. доларів — Кіровоградська, Тернопільська та Чернігівська області (Таблиця 2).

Спостерігаючи тривалий період за цінами (наприклад, розглядаючи середні ціни за квартал тощо), для значної частини областей можна визначити цінову групу. Це насамперед стосується областей, ціни в яких знаходяться на межі відповідних груп. Наприклад, у групі областей з середніми цінами до 1 тис. доларів за 0,1 га, окрім вже вище згаданих Кіровоградської, Тернопільської та Чернігівської областей, є Вінницька, Хмельницька, Черкаська та Чернівецька області. Протягом періоду спостережень у всіх них відбувалися певні цінові коливання, проте не синхронно, тому встановити їх залежність і пояснити причину важко чимось іншим, ніж прагненням «справедливої ціни» і саморегуляцією ринку відповідно до кон'юнктури.

Таблиця 2

СЕРЕДНІ ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЇ ЗЕМЛІ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПО РЕГІОНАХ УКРАЇНИ ЗА КВІТЕНЬ-ГРУДЕНЬ 2012 року (дол. США)

Регіон	Середня ціна 0,01 га за							
	квітень-травень	травень-червень	липень	серпень	вересень	жовтень	листопад	грудень
АР Крим	4 692	3 790	3 729	3 872	5 370	3 368	5 440	2 929
Вінницька	791	1 430	649	695	710	615	1 217	1 109
Волинська	626	1 935	2 887	1 383	895	742	887	767
Дніпропетровська	2 145	1 151	1 208	1 953	1 629	1 337	1 562	1 560
Донецька	3 403	2 010	2 758	3 471	2 964	4 771	3 697	2 903
Житомирська	948	529	1 077	823	1 428	1 244	1 658	943
Закарпатська	1 580	757	1 362	1 059	1 909	1 177	1 833	2 554
Запорізька	1 800	1 280	1 574	1 082	2 193	1 989	1 453	1 112
Івано-Франківська	1 733	928	1 831	2 005	1 210	2 062	3 083	3 442
Київська	1 969	853	4 290	1 877	2 009	2 100	2 249	1 989
Кіровоградська	249	451	310	1 031	513	647	663	475
Луганська	1 357	1 861	2 248	788	1 513	846	1 437	3 826
Львівська	1 742	1 333	1 353	1 598	2 290	768	3 235	1 940
Миколаївська	3 197	2 892	1 862	540	1 000	2 932	1 336	1 254
Одеська	2 482	4 809	3 092	2 972	4 381	3 401	4 300	3 193
Полтавська	2 175	1 340	966	1 733	864	745	920	1 082
Рівненська	1 034	759	660	998	828	1 214	1 178	1 091
Сумська	907	435	1 161	1 034	905	931	1 028	668
Тернопільська	696	1 923	865	703	699	760	806	789
Харківська	368	1 848	1 244	2 175	997	1 163	1 250	3 179
Херсонська	1 902	4 204	3 034	1 840	3 023	1 149	1 322	3 706
Хмельницька	808	787	697	920	1 029	1 240	932	865
Черкаська	1 087	757	1 025	616	820	700	1 362	568
Чернівецька	1 356	391	720	1 150	999	533	669	913
Чернігівська	534	295	1 041	801	691	814	814	614

Картодіаграма

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



Регіони, що складають групу з найвищими середніми цінами, — Автономна Республіка Крим, Донецька та Одеська області, незважаючи на незначні

Таблиця 3

СЕРЕДНІ ЦІНИ РЕАЛЬНИХ УГОД ТА ПРОПОЗИЦІЙ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПО РЕГІОНАХ УКРАЇНИ ЗА КВІТЕНЬ-ГРУДЕНЬ 2012 року (дол. США)

	квітень-травень	травень-червень	липень	серпень	вересень	жовтень	листопад	грудень
Дніпропетровська								
ціна продажу	2 223	2 245	2 258	2 249	2 228	2 219	2 204	2 193
динаміка	1,2%	1,0%	0,6%	-0,4%	-0,9%	-0,4%	-0,7%	-0,5%
ціна пропозиції	2 145	1 151	1 208	1 953	1 629	1 337	1 562	1 560
динаміка		-46%	5%	62%	-17%	-18%	17%	0%
Київська								
ціна продажу	3 133	3 103	3 082	3 075	3 091	3 109	3 119	3 132
динаміка	-1,0%	-1,0%	-0,7%	-0,2%	0,5%	0,6%	0,3%	0,4%
ціна пропозиції	1 969	853	4 290	1 877	2 009	2 100	2 249	1 989
динаміка		-57%	403%	-56%	7%	5%	7%	-12%
Львівська								
ціна продажу	1 996	1 981	1 957	1 955	1 970	1 992	2 005	2 008
динаміка	-1,9%	-0,8%	-1,2%	-0,1%	0,8%	1,1%	0,7%	0,1%
ціна пропозиції	1 742	1 333	1 353	1 598	2 290	768	3 235	1 940
динаміка		-23%	2%	18%	43%	-66%	321%	-40%
Одеська								
ціна продажу	4 804	4 770	4 723	4 687	4 717	4 748	4 759	4 748
динаміка	-0,6%	-0,7%	-1,0%	-0,8%	0,6%	0,7%	0,2%	-0,2%
ціна пропозиції	2 482	4 809	3 092	2 972	4 381	3 401	4 300	3 193
динаміка		94%	-36%	-4%	47%	-22%	26%	-26%
Харківська								
ціна продажу	1 782	1 796	1 816	1 826	1 809	1 799	1 792	1 786
динаміка	1,1%	0,8%	1,1%	0,6%	-0,9%	-0,6%	-0,4%	-0,3%
ціна пропозиції	368	1 848	1 244	2 175	997	1 163	1 250	3 179
динаміка		402%	-33%	75%	-54%	17%	7%	154%

цінові коливання (викликані перекупниками та сезонністю), у відносно довгому часовому вимірі є досить стабільними.

Група областей, що в довгостроковій перспективі тяжіє до середніх цін від однієї до двох тис. доларів, зосереджена в двох регіонах і є найменш різноманітною. Лідерами цінової стабільності в цій групі, окрім вже згаданої Запорізької області, є Дніпропетровщина. До цієї групи також тяжіють дві західні області — Волинська та Закарпатська.

Рівненська область стабільно знаходиться на межі «середньої» та «низької» груп.

Решта десять областей зазнає більш значного впливу зміни кон'юнктури пропозицій внаслідок «перегріву» ринку посередниками, що яскраво демонструє Херсонська область. У жовтні-листопаді цінові пропозиції на ділянки під забудову на Арабатській стрічці (в літні місяці були «перегріті» посередниками) знизилися більш ніж у два з половиною рази, проте у грудні знову почали спостерігатися тенденції літніх місяців. На Львівщині, у листопаді, напередодні лижного сезону, ціни пропозиції на ділянки суттєво зросли, проте у грудні суттєво знизилися (спрацював ринок?)

Розглядаючи динаміку цінових пропозицій за квітень-грудень, можна зробити висновок, що вторинний ринок землі є відносно стабільним лише у тринадцяти з двадцяти чотирьох областей та АР Крим. Ще дві області — Волинська та Закарпатська, складно віднести до якоїсь з цих категорій.

Розгляд цінових пропозицій — це лише погляд на ринок з одного боку. Для більш повного розгляду ринку вкрай бажаною є інформація про реальні угоди. На жаль, тут обсяг доступної інформації вкрай обмежений. З наявної інформації ми можемо лише скористатися даними консалтингової компанії SV Development, яка відслідковувала реальні угоди по продажу ділянок під котеджну забудову по п'яти областях України (охоплюючи область не повністю, а лише частково). При побудові агрегованої середньої ціни реальних угод у Дніпропетровській області використовувалися дані по 4 районах (з 22 районів області), Київській — 15 (з 25), Львівській — 5 (з 22 районів), Одеській — 5 районів (з 26), Харківській — 3 (з 27).

У таблиці 3 представлено середні ціни реальних угод та їх динаміка відносно попередніх значень, середні ціни пропозиції та їх динаміка відносно попередніх значень за квітень-грудень 2012 року. Ціни пропозиції наведено по всьому регіону.

З таблиці видно значну відмінність цін реальних угод та цін пропозиції, яку можна пояснити кількома причинами:

1. Аналіз цін пропозиції здійснювався по всій області, аналіз цін продажу лише по її частині — в результаті маємо не репрезентативну вибірку для всієї області;
2. Під час розрахунку середніх цін пропозиції розглядалися всі представлені земельні ділянки несіельськогосподарського призначення, цін продажу — лише ділянки під котеджну забудову;
3. Ділянки меншої площі, як правило, мають більшу вартість 0,01 га землі;
4. Ціни пропозиції у більшості випадків є не остаточними, а заохоченням потенційного покупця до торгу, чи спробою впливу на цінову ситуацію ринку.

Яскравим прикладом останнього може слугувати стрімке зростання цін у липні на Київщині (за рахунок «перегріву» ринку посередниками у Бориспільському районі).

Проте, аналізуючи таблицю, ми можемо простежити певну відповідність цін продажу і пропозиції в Одеській області (навіть, якщо не враховувати охоплену кількість). Також є суттєва відмінність у динаміці цін, що пояснюється, з одного боку, бажанням максимізувати прибуток, з іншого — впливом ринкових механізмів.

Костянтин РЄПН

Київ