

ВТОРИННИЙ РИНОК ЗЕМЕЛЬ несільськогосподарського призначення:

ЦІНОВІ ПРОПОЗИЦІЇ І РЕАЛЬНИЙ ПРОДАЖ

*А*наліз
цін пропозицій
за січень 2013



Як

і в попередніх публікаціях, для аналізу цінової ситуації січня бралися 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. Не бралися до уваги об'яви, які викликали підозру щодо недостовірності наведеної інформації чи нереальності можливої угоди. Відкидалися (за можливості) пропозиції посередників, які дублювали вже існуючі. 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 у більш ніж 95% об'яв ціни зазначені у цій валюті, ціни решти переводилися у долари за курсом НБУ.

У січні по всіх регіонах продовжувалася тенденція листопада-грудня до загального зменшення кількості пропозицій. Це не могло не відкласти свій відбиток на цінову ситуацію загалом. У більшості регіонів спостерігалось одночасне відносне зростання дуже «дорогих» та дуже «дешевих» пропозицій і, як наслідок, збільшення розриву між максимальними та мінімальними цінами (у липні-грудні, навпаки, спостерігалось звуження «цінового коридору»). Максимальні ціни пропозиції зросли у десяти регіонах, так само у десяти регіонах мінімальні ціни зменшилися (часто до аномально низького рівня, як на здоровий глузд, тож такі пропозиції не розглядалися).

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

Таблиця 1

**ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
ПО РЕГІОНАХ УКРАЇНИ у січні 2013 року**

| Регіон | Ціна 0,01 га (сотки) дол. США | | | Відхилення середньої ціни від попереднього періоду (%) |
|-------------------|----------------------------------|-------------|------------|---|
| | середня | максимальна | мінімальна | |
| АР Крим | 3 971 | 50 000 | 853 | 36% |
| Вінницька | 939 | 4 500 | 300 | -15% |
| Волинська | 1 147 | 15 000 | 67 | 50% |
| Дніпропетровська | 1 075 | 3 900 | 195 | -31% |
| Донецька | 1 623 | 18 056 | 150 | -44% |
| Житомирська | 801 | 3 333 | 120 | -15% |
| Закарпатська | 2 409 | 3 750 | 167 | -6% |
| Запорізька | 2 931 | 13 500 | 375 | 164% |
| Івано-Франківська | 1 813 | 8 250 | 678 | -47% |
| Київська | 2 458 | 35 500 | 278 | 24% |
| Кіровоградська | 967 | 11 905 | 200 | 103% |
| Луганська | 1 061 | 4 667 | 50 | -72% |
| Львівська | 1 737 | 5 600 | 133 | -10% |
| Миколаївська | 1 276 | 5 882 | 208 | 2% |
| Одеська | 1 974 | 17 500 | 667 | -38% |
| Полтавська | 720 | 2 213 | 167 | -33% |
| Рівненська | 1 079 | 2 400 | 60 | -1% |
| Сумська | 609 | 6 500 | 50 | -9% |
| Тернопільська | 1 558 | 4 000 | 347 | 98% |
| Харківська | 1 199 | 5 500 | 125 | -62% |
| Херсонська | 1 111 | 5 882 | 250 | -70% |
| Хмельницька | 1 733 | 3 100 | 840 | 100% |
| Черкаська | 692 | 1 500 | 294 | 22% |
| Чернівецька | 458 | 5 000 | 92 | -50% |
| Чернігівська | 835 | 6 000 | 214 | 36% |

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

У січні у більшості областей (16 з 25) спостерігається значне зниження цін. У п'яти — Донецькій, Житомирській, Одеській, Рівненській та Сумській областях збереглася стійка тенденція четвертого кварталу 2012 року до зниження цін. Наприклад, у Донецькій області ціни впали найнижче за весь період спостережень. По Донецькій та Одеській областях така тенденція до зниження цін (щоправда в менших масштабах) зафіксована і по реальних угодах (за даними консалтингової компанії SV Development, яка відслідковує угоди по частині районів цих областей).

У п'яти областях — Львівській, Сумській, Закарпатській, Рівненській та Миколаївській областях — зміна цін не перевищувала 10%, причому Миколаївська область таку локальну стабільність демонструє другий місяць поспіль (після різкого «стрибка» цін у жовтні та листопадового зниження).

Ще дві області — Вінницька та Житомирська мають відхилення цін від попереднього місяця, що не перевищує 20 відсотків.

Зміни ціни пропозиції менші за 20% можуть свідчити, окрім певної цінової стабільності протягом останніх двох місяців у цих регіонах, ще й про певну

ЩО ЗАСВІДЧИВ МОНІТОРИНГ

Таблиця 2

**СЕРЕДНІ ЦІНИ ПРОПОЗИЦІЇ ЗЕМЛІ
НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА РЕГІОНАМИ
ЗА КВІТЕНЬ-ЖОВТЕНЬ 2012 р. ТА ВІДХИЛЕННЯ ВІД НИХ
ЦІНОВОЇ ПРОПОЗИЦІЇ СІЧНЯ 2013 р.**

| Регіон | Середня ціна 0,01 га за | | | Відхилення середньої ціни січня від періоду (%) | | |
|-------------------|-------------------------|---------|--------|---|---------|--------|
| | II кв. | III кв. | IV кв. | II кв. | III кв. | IV кв. |
| АР Крим | 4 097 | 4 319 | 3955 | -3% | -8% | 0% |
| Вінницька | 944 | 690 | 961 | 0% | 36% | -2% |
| Волинська | 1 374 | 1 824 | 810 | -16% | -37% | 42% |
| Дніпропетровська | 1 581 | 1 601 | 1492 | -32% | -33% | -28% |
| Донецька | 2 752 | 3 028 | 3718 | -41% | -46% | -56% |
| Житомирська | 696 | 1 079 | 1342 | 15% | -26% | -40% |
| Закарпатська | 1 047 | 1 463 | 1832 | 130% | 65% | 31% |
| Запорізька | 1 495 | 1 670 | 1542 | 96% | 76% | 90% |
| Івано-Франківська | 1 309 | 1 661 | 2468 | 38% | 9% | -27% |
| Київська | 1 052 | 2 365 | 2070 | 134% | 4% | 19% |
| Кіровоградська | 359 | 712 | 557 | 169% | 36% | 74% |
| Луганська | 1 605 | 1 179 | 1712 | -34% | -10% | -38% |
| Львівська | 1 504 | 1 736 | 1131 | 15% | 0% | 54% |
| Миколаївська | 3 010 | 770 | 2294 | -58% | 66% | -44% |
| Одеська | 2 992 | 3 491 | 3500 | -34% | -43% | -44% |
| Полтавська | 1 904 | 1 091 | 870 | -62% | -34% | -17% |
| Рівненська | 883 | 813 | 1162 | 22% | 33% | -7% |
| Сумська | 622 | 1 035 | 735 | -2% | -41% | -17% |
| Тернопільська | 1 306 | 736 | 779 | 19% | 112% | 100% |
| Харківська | 780 | 1 465 | 1526 | 54% | -18% | -21% |
| Херсонська | 3 799 | 2 791 | 2853 | -71% | -60% | -61% |
| Хмельницька | 801 | 895 | 1074 | 116% | 94% | 61% |
| Черкаська | 944 | 753 | 714 | -27% | -8% | -3% |
| Чернівецька | 809 | 944 | 720 | -43% | -52% | -36% |
| Чернігівська | 368 | 846 | 761 | 127% | -1% | 10% |

Картодіаграма

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



відповідність їх до цін покупця. Одночасно насторожує зменшення їх кількості — при минулому дослідженні областей з відхиленням середньої ціни меншим за 20% було десять.

Збільшення цін спостерігалось у десяти регіонах, причому найбільш суттєво ціни пропозиції зросли у Тернопільській, Хмельницькій, Кіровоградській та Запорізькій областях.

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 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.;

Карта розподілу регіонів за групами порівняно з попереднім спостереженням суттєво змінилася. Групу з середніми цінами понад 2 тис. дол. залишили, окрім Луганської та Харківської областей, ще й два її «постійні члени» — Донецька та Одеська області, натомість поповнили Київська та Запорізька області (остання стабільно входила до «середньої» групи). Щодо Запорізької області це пояснюється значним збільшенням кількості «дорогих» пропозицій на узбережжі, на тлі їх загального зменшення (можливо, ми спостерігаємо черговий «перегрів» ринку).

Найчисельнішою стала група регіонів із середніми цінами від одної до двох тис. дол. — тринадцять областей, ще вісім становлять «найдешевшу» групу.

Географічний розподіл регіонів за середньою ціною пропозиції представлено на мапі.

Розглядаючи ціни за більш тривалі періоди, ми зможемо певною мірою нівелювати впливи економічно необґрунтованих змін кон'юнктури (перегріву ринку тощо) та зробити висновки щодо відповідності сьогоdnішніх цін попереднім періодам. На жаль, поки що не можемо порівнювати початок цього року з січнем минулого (чи I кварталом, що допомогло б уникнути впливу сезонності), оскільки наш моніторинг започаткували дещо пізніше, тому середні значення січня порівняємо з попередніми періодами 2012 року.

Середні ціни за регіонами у II, III та IV кварталах та зміни середніх цін січня до них наведено у Таблиці 2.

Аналізуючи наведені дані, бачимо, що найвищу цінову стабільність демонструє Автономна Республіка Крим, дещо меншу — Одеська та Черкаська області (враховуючи, що порівняння відбувалися з середніми цінами за квартал). При довгих періодах спостереження, враховуючи сезонну складову для цих регіонів, можна робити відносно достовірний прогноз (за відсутності впливу зовнішніх політичних та економічних факторів).

Решта областей зазнає більш значного впливу зміни кон'юнктури пропозицій та внаслідок «перегріву» ринку посередниками вимагає більш детального спостереження та дослідження впливу на ринок інших чинників.

Костянтин РЄПІН

Київ