

УДК 322.3

Т. Є. Зінченко,

к. с.-г. н., доцент кафедри землеустрою та кадастру,

Одеська державна академія будівництва та архітектури

## ОСОБЛИВОСТІ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ МІСЬКИХ АГЛОМЕРАЦІЙ НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ

*У статті проведено аналіз ринку земель в Одеській агломерації за такими показниками: кількість, площа, середня ціна та вартість продажу земельних ділянок, надходження коштів від продажу земельних ділянок. Побудована тенденція щодо зміни середньої ціни продажу на прикладі Овідіопольського району Одеської області.*

*The paper analyzed the land market in Odessa metropolitan area for the following indicators: number, size, price and average value of land sales, revenues from land sales. Built on the trend of change in average selling price for example Ovidiopol of speech.*

*Ключові слова: ринок земель, агломерація, ринкова інфраструктура.*

*Key words: land market, agglomeration, market infrastructure.*

### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Ринок землі є одним з найважливіших складових ринкової економіки. Будь-які інші ринки (праці, капіталу, ресурсів, товарів та послуг) не можуть існувати без їх приєднання до землі. В той час, коли сама земля відноситься до категорії товару, її обіг на ринку опосередковується використанням праці, фінансового капіталу, різних видів послуг.

Під ринком землі розуміється економіко-правовий простір, в якому здійснюється взаємозв'язок між попитом та пропозицією всіх існуючих на даний момент часу покупців та продавців і де здійснюється сукупність всіх поточних операцій з нею. Ринок являє собою механізм, за допомогою якого відбувається обмін товарами, капіталом та послугами, на який впливають бажання учасників ринку, а також різні соціальні, економічні, політичні та інші фактори [1]. Якщо ринок земель населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення сьогодні вже набув певного обрису, то ринок земель сільськогосподарського призначення — знаходиться в стадії формування і становлення.

### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Питання формування та функціонування ринку земель, визначення ринкової вартості земельних ділянок є предметом дослідження багатьох науковців: І. Бистрякова, Ю. Білика, В. Галушка, А. Даниленка, Д. Добряка, М. Ступеня, А. Третяка, М. Хвесика та ін. Однак нормативно-правове регулювання ринку земель сьогодні знаходиться в стадії становлення та вимагає негайного вирішення.

### ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою дослідження є аналіз ринку земель в Одеській агломерації та визначення тенденцій щодо його подальшого розвитку.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Сучасна ситуація в Україні характеризується тим, що економічні зміни протягом останніх років, трансформація відносин власності на землю вплинули на характер функціонування земельних відносин. Особливо це стосується міст, приміських зон та міських агломерацій, де активніше протікає цей процес, що позначається на кількості проданих земельних ділянок, їх площі та вартості. Тому оцінку сучасного стану функціонування ринку земель проведемо для території Одеської міської агломерації.

Агломерація — компактне територіальне групування міських і сільських поселень, які об'єднані в динамічну систему різноманітними зв'язками. Основними властивостями таких групувань є наближеність складових цих поселень та їх функціональна взаємодоповнюваність [3].

Так, на території Одеської області в її центральній частині, вздовж морського узбережжя на 120 км простяглась Одеська агломерація. Головними чинниками її створення і функціонування є морські порти та потужний морегосподарський комплекс України, міжнародна торгівля, культурний, освітній, діловий та рекреаційний центри. Одеська агломерація є центром розвинутого сільськогосподарського виробництва. До її складу входять міста-супутники Іллічівськ, Южний, Біляївка, Роздільна, Теплодар, Білгород-Дністровський [4]. Серед

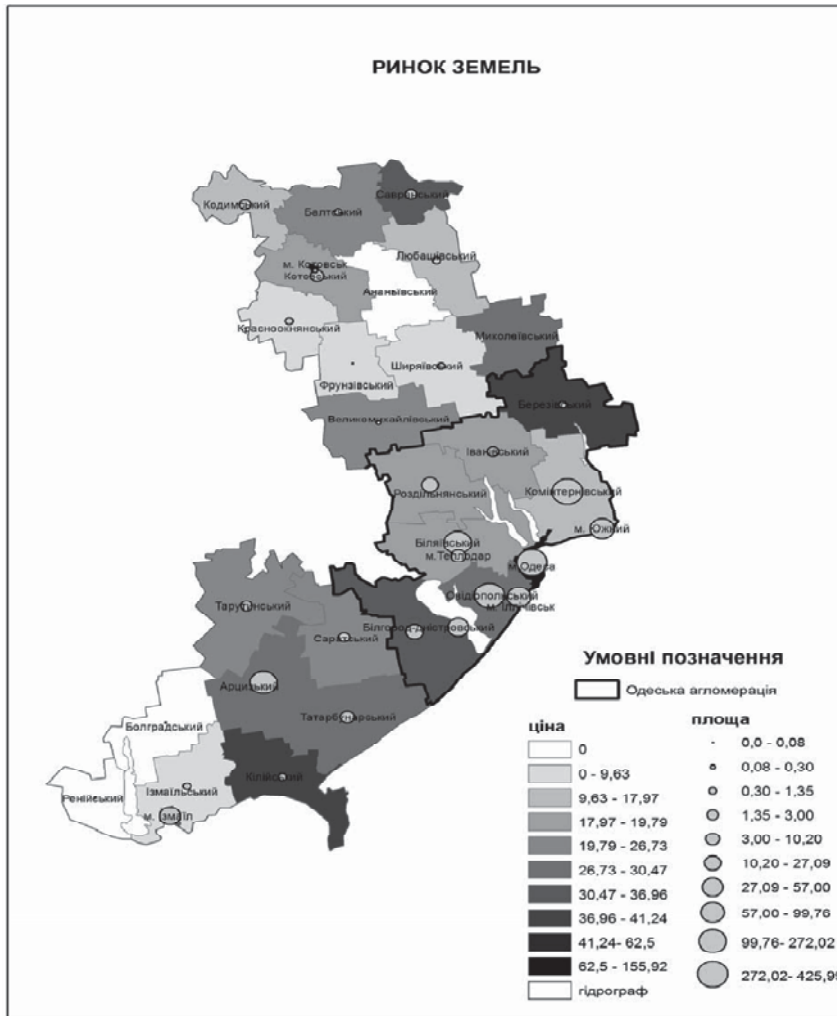


Рис. 1. Ринок земель в Одеській області

районів — Овідіопольський, Біляївський, Комінтернівський, Білгород-Дністровський, Роздільнянський, Іванівський, Березівський (рис.1).

Аналізуючи сьогодні ринок земель, можна

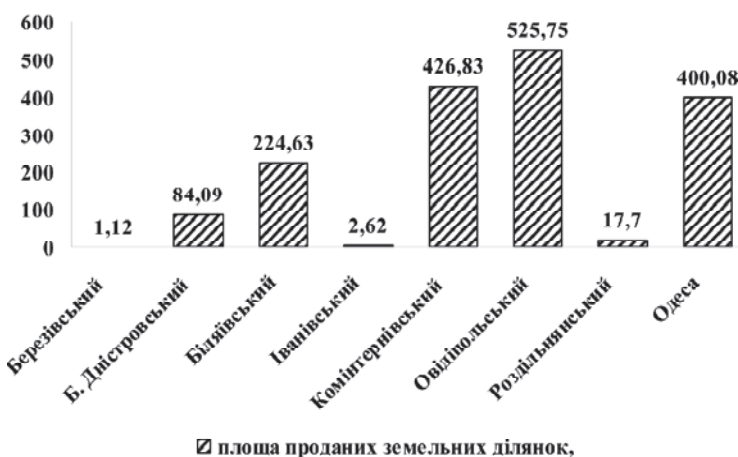


Рис. 2. Площа проданих земельних ділянок в Одеській агломерації в розрізі адміністративно-територіальних одиниць

з впевненістю сказати, що найбільша інвестиційна привабливість земель характерна для міста-центру — Одеси, де середня ціна продажу земельних ділянок, наприклад, у 2010 році, складала 534,36 грн. за кв.м. Висока середня ціна продажу земельних ділянок спостерігається також у містах-супутниках — Іллічівську та Южному, де середня ціна продажу становить відповідно 461,96 та 244,56 грн.

Характеристика ринку земель державної та комунальної власності за весь період продажу наростаючим підсумком в Одеській області, представлена на рис. 1, дає наявне уявлення про ринок земель в цілому.

Безумовно, первинний ринок земель найбільше розвинутий у приміських районах, де, звісно, існує більший попит, що позначається на кількості продажу земельних ділянок на них та встановлені порівняно вищої ціни продажу ділянок.

Аналіз сучасного стану функціонування ринку земель населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення із земель державної та комунальної власності в Одеській агломерації представлено на рис. 2,3,4.

Аналіз площі проданих земельних ділянок вказує на те, що в Овідіопольському районі площа проданих земельних ділянок є найвищою. Це й не дивно, Овідіопольський район є приміським районом, найбільш інвестиційно привабливим, що й позначається на кількості та загальній площі проданих земельних ділянок. Як бачимо, ринок земель менш розвинутий у периферійній зоні агломерації — Березівському, Іванівському та Роздільнянському районах.

Природно, що вартість земель міст перевищує вартість земель інших населених пунктів, у тому числі й вартість земель розміщених за межами населених пунктів. Найвища вартість продажу земельних ділянок відповідає ядру агломерації — місту Одеса (рис. 3). При цьому вартість земель знижується в на-

прямі від ядра до периферії.

Надходження коштів від продажу земель в розрізі адміністративно-територіальних одиниць за весь період продажу представлено на рис.4. Це і визначає той факт, що найбільше коштів до Державного бюджету надійшло в місті Одеса.

Особливий інтерес представляють цілі та функції, під які викупаються земельні ділянки. Як правило, переважна більшість проданих земельних ділянок має комерційне використання — для розміщення магазинів, кафе, ресторанів, готелів, автозаправних станцій, тощо. Решта — представлена ділянками виробничих об'єктів, земельними ділянками під житлову забудову.

Для аналізу ринку продажу земельних ділянок побудуємо тенденцію зміни середньої ціни продажу земельних ділянок (рис. 5) на прикладі Овідіопольського району, оскільки з-поміж районів, що входять в межу агломерації, він визначається найкращими з перерахованих показників.

Використовуючи дані про зміну середньої ціни продажу земельних ділянок (2006—2010 рр.), нами був побудований лінійний тренд. Рівняння лінійного тренда має вигляд:  $Y_t = 93,37 + 6,805t$ . Коефіцієнт регресії  $a_1 = 6,805$  грн. в рік, що характеризує збільшення ціни продажу на вказану величину.

Важливою складовою ринку землі виступає ринкова інфраструктура. Вона охоплює організаційно-правові та економічні інституції для забезпечення ефективного функціонування ринку землі і є посередником при здійсненні операцій купівлі-продажу, оренди, обміну та іпотеки землі [2].

**ВИСНОВКИ**

Успішне функціонування ринку землі вимагає належного інституційного забезпечення, яке включає формування інфраструктури ринку земель, розроблення необхідної нормативної і техніко-економічної документації, запровадження нового стилю організаційної роботи органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, спрямованого на підтримку, розвиток і моніторинг ринку землі.

**Література:**

1. Галушко В.П. Формування ринку землі в Україні / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін.; за ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. — К.: Урожай, 2002. — 280 с.



Рис. 3. Вартість проданих земельних ділянок

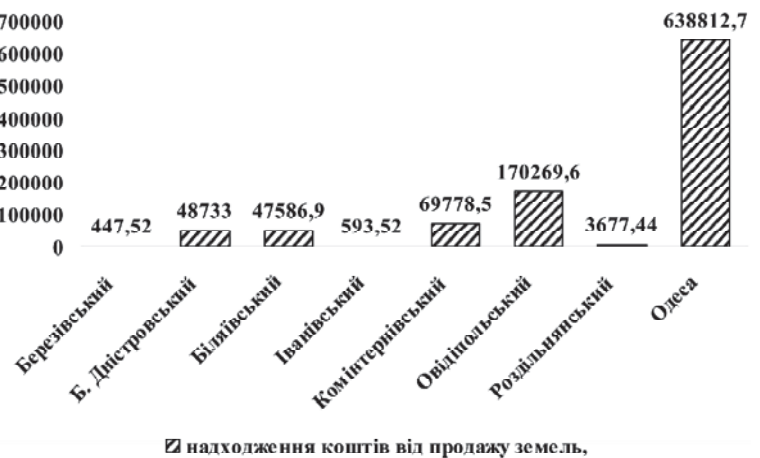


Рис. 4. Надходження коштів від продажу земель

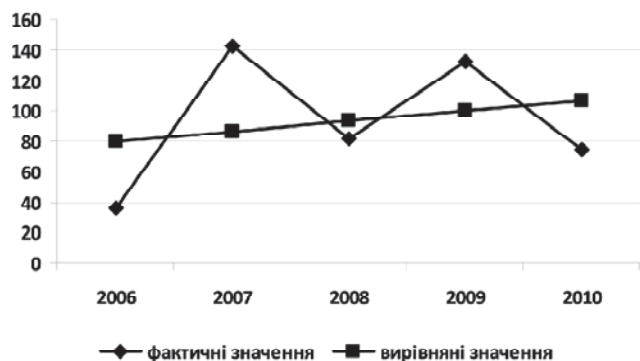


Рис. 5. Тенденція щодо зміни середньої ціни продажу земельних ділянок, грн. за кв.м

2. Зінченко Т.Є. Інституціональні аспекти трансформації землекористувань населених пунктів в сучасних ринкових умовах / Т. Є. Зінченко. — Житомир: Видавництво "ПП Рута", 2010. — 214 с.

3. Лаппо Г.М. Развитие городских агломераций в СССР / Г.М. Лаппо. — М.: Наука, 1978. — 152 с.

4. Одесса — город-агломерация-портово-промышленный комплекс / Под общей ред. А.Г. Топчиева. — Одесса: АО Бахва, 1994. — 360 с. Стаття надійшла до редакції 17.07.2012 р.