

УДК 528.4:711

Л. Перович, А. ПетришинНаціональний університет “Львівська політехніка”,
Головне управління Держкомзему України у Львівській області**РИНОК ЗЕМЕЛЬ У ПЕРІОД ФІНАНСОВОЇ
ТА ЕКОНОМІЧНОЇ КРИЗИ
(НА ПРИКЛАДІ ЛЬВІВСЬКОГО РЕГІОНУ)**

© Перович Л., Петришин А., 2009

На основе статистических данных исследуется рынок земель в крупных городах Львовского региона. Установлено, что вследствие кризиса рынок земель промышленного назначения практически остановился. Продолжается рост цен земель коммерческого назначения. В целом рынок земель Львовского региона является нестабильным.

Research land market of the large city of the region Lvov on the statistics base. As a result of crisis de termine that market of the land industrial purpose come to a stop. Continue increase price of the land commercial purpose. Land market of region Lvov is unstable.

Постановка проблеми. Забезпечення сталого розвитку територій безпосередньо пов'язано з включенням земель у ринковий обіг. Це надає можливість розподілити ризики у сфері охорони та використання земель, підвищує функцію економічних та правових чинників у регулюванні земельних відносин, сприяє інвестиційній привабливості територій. З цього погляду дослідження загальних закономірностей динаміки ринку земель населених пунктів є особливо важливою та актуальною проблемою, вирішення якої спрямоване, насамперед, на задоволення як особистих потреб громадян, так і територіальних громад та держави, загалом.

Зв'язок з науковими та практичними завданнями. Проблеми формування ринку землі в Україні, динаміка його розвитку та перспективи становлення знайшли своє відображення в низці законодавчих, нормативно-правових та наукових джерел. Зокрема, в Законі України “Про оцінку земель”, проекті Закону України “Про ринок земель”.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Важливе місце в загальному процесі формування ринку землі займає первинний ринок земель населених пунктів, який, в основному, формує ціннові механізми. Необхідно зауважити, що майже 60 % земельного фонду населених пунктів може бути приватизовано на безоплатній основі, понад 30 % – землі, які не підлягають приватизації та продажу і фактично лише до 10 % земель населених пунктів може бути включено в первинний ринковий обіг.

Регіональні відмінності у рівні розвитку малого та середнього бізнесу визначають пріоритети вкладення інвестицій у земельний фонд, де важливим економічним фактором виступає ціна продажу. У цьому аспекті для учасників ринку важливо, щоб ціна була доступною та відповідала існуючим ринковим вимогам.

У багатьох країнах (Німеччина, Франція) [5] ведеться цінний моніторинг земельного фонду залежно від цільового використання земель.

Прийнято розрізняти шість груп [7] ринкоутворюючих факторів землі, що формують її вартість:

- функціонально-планувальні;
- інженерно-інфраструктурні;
- інженерно-геологічні;
- історико-культурні;
- природно-ландшафтні;
- санітарно-гігієнічні.

Крім вищенаведених основних ціноутворювальних факторів реальна ціна земельних ділянок залежить від цілої низки кадастрових показників, які можна згрупувати в три основні групи: фізичні (площа, конфігурація тощо); якісні (бал бонітету, придатність для забезпечення основного цільового призначення); правові (обмеження та обтяження, умови володіння чи користування).

Сьогодні в Україні впроваджена статистична звітність про трансакції купівлі-продажу, яка дає загальну уяву про динаміку земельного ринку, однак не дає можливості розкрити особливостей ціноутворення. Деякі питання ціноутворення первинного ринку міських земель розглянуті в роботі [6].

Заслужують на увагу спеціальні дослідження ринку землі міст обласного підпорядкування, викладені в роботі [4] та інших земель [3].

Виклад результатів досліджень. Проведемо дослідження щодо формування первинного ринку землі Львівської області і, зокрема, міст Львівщини, де ціна продажу підтверджується рішеннями органів місцевого самоврядування. Особливістю цього дослідження є те, що регіональний ринок землі в Україні, який почав формуватися з 2000 року вивчається в період економічної та фінансової кризи.

У таблиці наведено статистичні дані про продаж земельних ділянок в Львівській області за 2006–2009 рр.

Аналіз цін на земельні ділянки у Львівській області, яка є базовою у наших дослідженнях, свідчить, що в 2009 році порівняно з 2008 роком ціна знизилась в 2,1 раза і стала найнижчою за період з 2006 року. До того ж кількість продажів за дев'ять місяців 2009 року становила 259, а за 2008 рік – 464.

Отже, можемо зробити висновок, що загалом по цьому регіоні знизилась як вартість земельних ділянок, так і кількість продажів.

По містах-супутниках м. Львова (м. Брюховичі, м. Винники) ціни в 2009 році зросли порівняно з 2008 роком відповідно в 2,4 та 1,1 раза. Аналогічно зросла вартість земель міст курортів Трускавця та Моршина – 2,2 та 1,2 раза. Майже в три рази знизилась ціна в промисловому Миколаївському районі, в два рази – в гірському (м. Самбір).

Значний інтерес становить дослідження динаміки цін на земельні ділянки різного функціонального призначення в містах. З цією метою зроблено моніторинг цін на земельні ділянки найпоширенішого функціонального використання (комерційного та промислового призначення) для шести найбільших міст Львівщини (м. Львів, м. Стрий, м. Дрогобич, м. Трускавець, м. Самбір, м. Червоноград). В основу даних досліджень покладені матеріали статистичної звітності продажу земельних ділянок у містах Львівщини за період з 2006 по 1 жовтня 2009 року.

а) землі комерційного
призначення

б) землі промислового
призначення

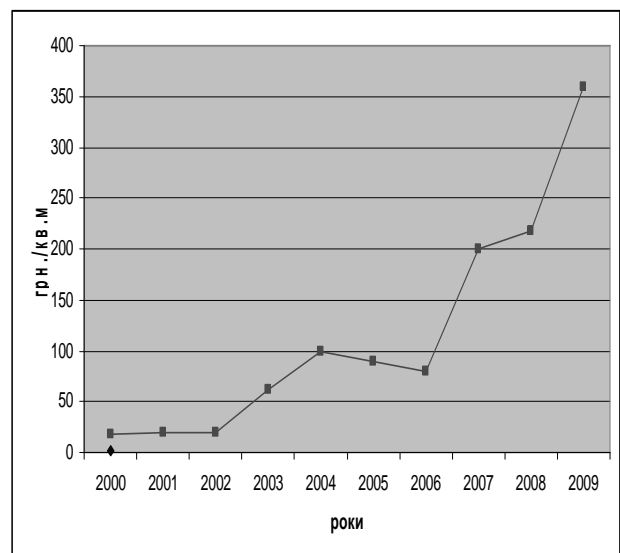
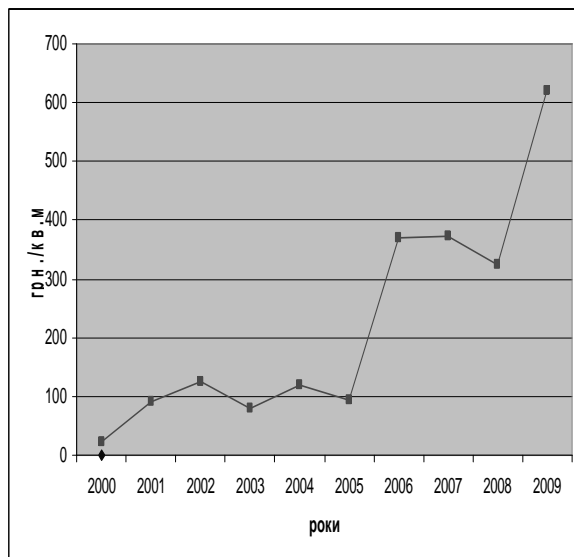


Рис. 1. Динаміка цін земель м. Львова

а) землі комерційного
призначення

б) землі промислового
призначення

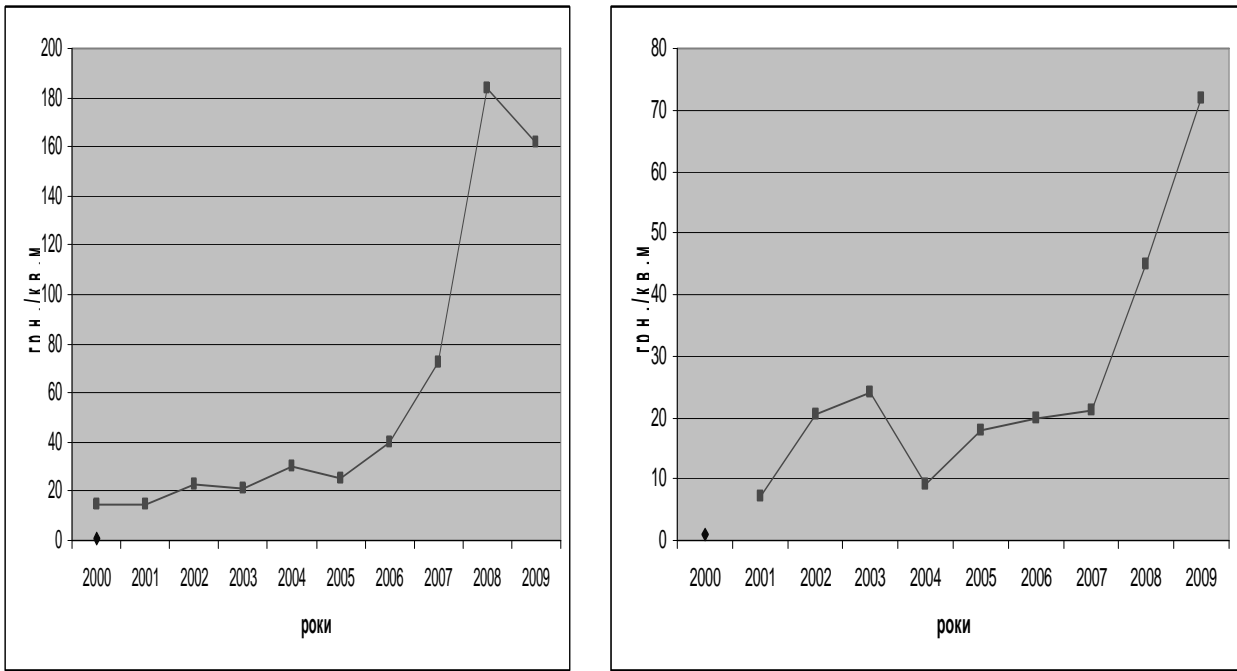


Рис. 2. Динаміка цін земель м. Самбора

а) землі комерційного
призначення

б) землі промислового
призначення

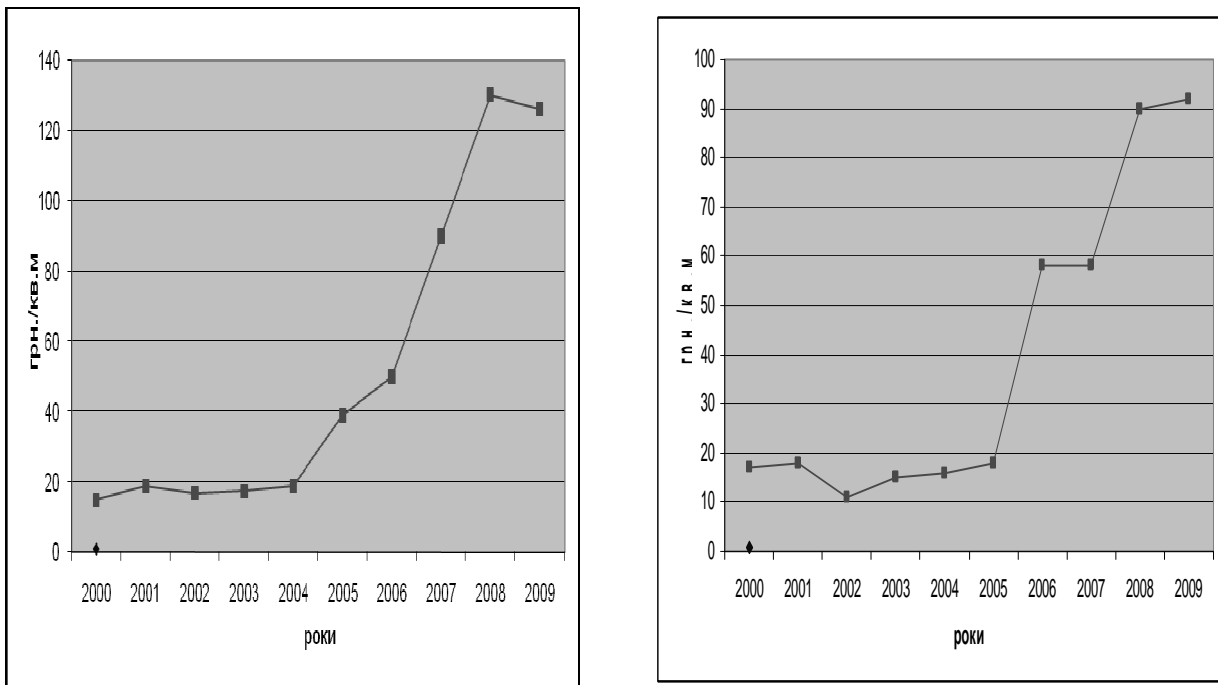


Рис. 3. Динаміка цін земель м. Стрия

а) землі комерційного
призначення

б) землі промислового
призначення

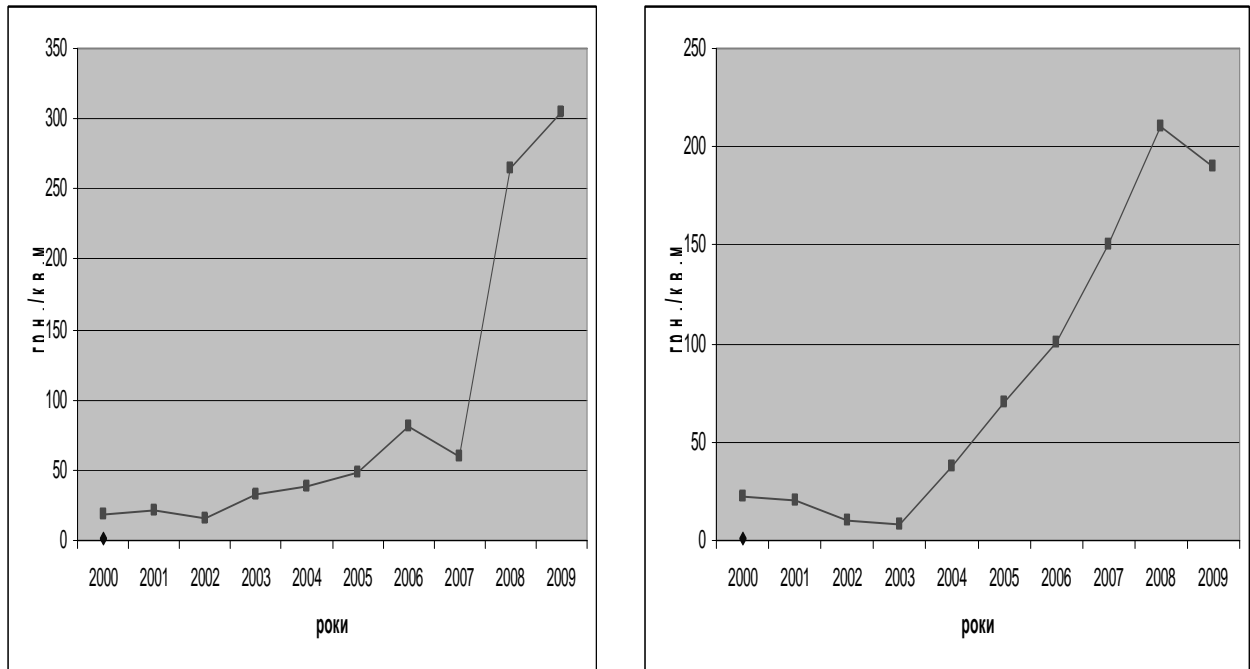


Рис. 4. Динаміка цін земель м. Трускавця

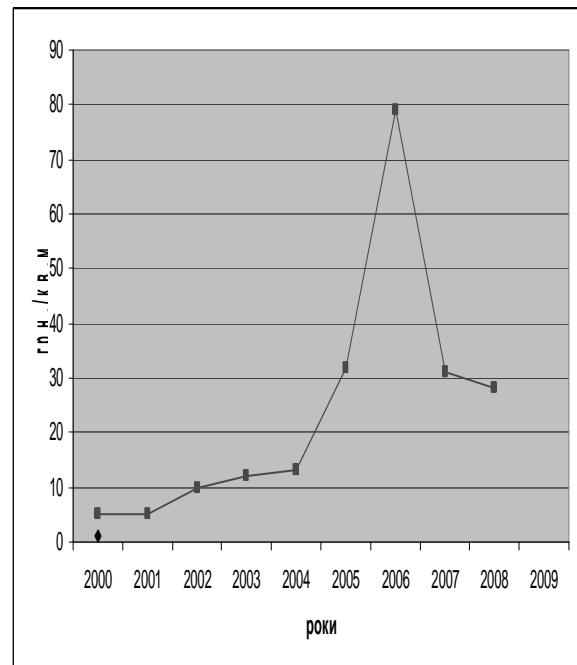
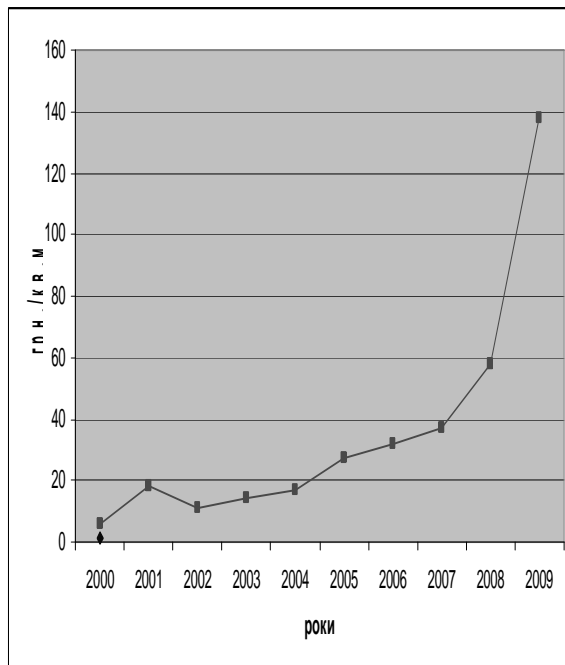
а) землі комерційного
призначенняб) землі промислового
призначення

Рис. 5. Динаміка цін земель м. Червонограда

а) землі комерційного
призначенняб) землі промислового
призначення

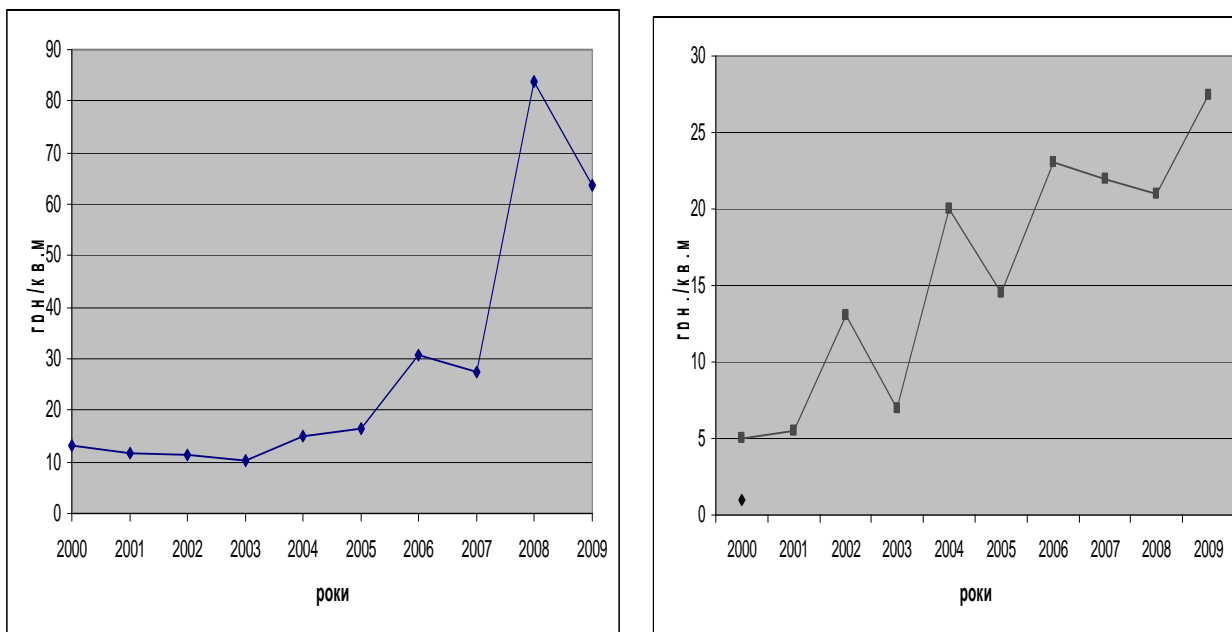


Рис. 6. Динаміка цін земель м. Дрогобича

Аналізуючи ринок земель комерційного призначення, зрозуміло, що в 2008 році ціни на земельні ділянки вказаного цільового використання різко зросли, а в таких містах, як Львів, Червоноград, Трускавець продовжували зростати і в 2009 році. При цьому вартість одного квадратного метра земель в 2009 році порівняно з 2008 роком зросла у м. Львові на 23 %, Червонограді – 2,4 раза та Трускавці – 12 %. За вказаний період кількість продажів в м. Львові зросла приблизно в 1,7 раза, а в м. Трускавці та м. Червонограді зменшилась відповідно в 2,6 та 3 рази.

У м. Самбір, Стрий та Дрогобич ціни на земельні ділянки комерційного призначення знизились відповідно на 13; 3 та 31 відсотки, і кількість продаж зменшилась в 2,5; 1,4 та 2,1 рази відповідно.

Отже, внаслідок аналізу виконаних досліджень можна зробити висновок, що в містах гірської та передгірської території знизились ціни на землі комерційного призначення. Особливо це стосується міст Самбора та Дрогобича, де ціни знизились до 30 відсотків. На землі комерційного призначення в м. Львові, курортному м. Трускавці та шахтарському м. Червонограді спостерігається зростання вартості земельних ділянок.

Для всіх міст, за винятком м. Львова, зафіксований спад продажу земельних ділянок, який коливається в межах від 1,4 (м. Стрий) до 3 разів (м. Червоноград). У 2009 році у всіх містах майже припинився продаж земель промислового призначення. У м. Львові за дев'ять місяців поточного року продаж становив три земельні ділянки: містах Самборі, Стрию, Трускавці – по одній: в містах Дрогобич та Червоноград.

На основі недостатнього числа статистичної вибірки не можна достовірно встановити динаміку змін цін земель промислового призначення для всіх міст, крім м. Львова. У м. Львові за дев'ять місяців поточного року середнє значення ціни продажу одного квадратного метра земельних ділянок цього функціонального призначення становило 637,94 грн., що на 23 % більше порівняно з минулим роком.

Таблиця

Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення у Львівській області за 2006-2009 роки, станом на 01.10.09 р.

№ з/п	Назва районів та міст обласного значення	2006 рік				2007 рік				2008 рік				9 місяців 2009 рік			
		К-ть	площа	Вартість	Вартість 1 мк в.	К-ть	площа	Вартість	Вартість 1 мк в.	К-ть	площа	Вартість	Вартість 1 мк в.	К-ть	площа	Вартість	Вартість 1 мк в.
1	Бродівський	17	1.8313	629724.00	34.39	5	0.2096	233930.00	111.61	11	0.6845	409700.00	59.85	3	0.4896	222361.00	45.42
2	Буський	9	4.8214	640338.00	13.28	12	8.3015	1372413.00	16.53	23	13.4558	2661217.00	19.78	10	1.8837	445636.00	23.66
3	Городоцький	18	14.4657	2187535.02	15.12	23	13.8478	3095793.76	22.36	17	6.0732	1623593.64	26.73	11	6.1761	1492867.00	24.17
4	Дрогобицький	7	2.1014	469265.00	22.33	5	9.7004	1356982.00	13.99	7	1.8407	367811.00	19.98	5	6.4638	2000469.00	30.95
5	Жидачівський	14	2.0494	716736.00	34.97	12	7.6751	1561360.00	20.34	17	6.5285	1493102.00	22.87	3	2.9852	538857.00	18.05
6	Жовківський	31	13.6455	2516479.68	18.44	25	29.6001	4318405.28	14.59	24	30.6408	10141104.39	33.10	9	5.9337	1739845.26	29.32
7	Золочівський	18	3.0213	618770.00	20.48	15	3.9898	730662.76	18.31	13	2.8000	564946.33	20.18	11	1.3680	358563.00	26.21
8	Кам.-Бузький	10	8.2821	1103113.50	13.32	11	1.9157	966374.50	50.44	5	3.3840	825431.00	24.39	2	0.7891	205580.00	26.05
9	Миколаївський	15	11.7834	1298309.00	11.02	14	31.4156	5057942.00	16.10	19	8.4567	1542139.06	18.24	8	104.7384	7275873.52	6.95
10	Мостиський	19	3.3068	1557374.40	47.10	19	14.1014	4817677.00	34.16	16	12.0150	3160776.00	26.31	4	1.5617	627455.00	40.18
11	Перемишл.	2	0.8630	211340.00	24.49	1	0.0119	2800.00	23.53	7	1.9709	398442.00	20.22	3	0.0860	25657.24	29.83
12	Пустомитівськ	28	72.9205	12919742.84	17.72	20	12.8332	3360912.35	26.19	27	34.3139	32368476.34	94.33	14	8.6318	3424037.74	39.67
13	Радехівський	8	10.4531	1383505.00	13.24	30	28.3006	2610255.40	9.22	22	6.7100	1429774.00	21.31	15	9.1470	2079270.00	22.73
14	Самбірський	8	1.1394	276878.00	24.30	12	3.2584	614061.00	18.85	8	2.2512	463830.00	20.60	6	0.8250	226471.00	27.45
15	Сколівський	15	3.4214	400560.00	11.71	11	5.4134	1621157.90	29.95	18	11.9006	2790718.80	23.45	6	6.2263	1972559.95	31.68
16	Сокальський	30	17.3600	2435166.00	14.03	21	20.8755	2451339.00	11.74	23	13.3537	2614897.00	19.58	11	13.4830	2973002.00	22.05
17	Старосамб.	23	1.9516	320214.00	16.41	27	9.2014	1258869.20	13.68	19	6.7931	1600388.13	23.56	9	0.9658	296686.00	30.72
18	Стрийський	14	6.7631	1285315.00	19.00	18	11.0979	1657040.00	14.93	7	8.4521	2077472.00	24.58	29	13.3095	2872932.35	21.59
19	Турківський	17	5.9251	1062459.50	17.93	18	3.3796	653941.00	19.35	10	5.4024	1270799.00	23.52	9	6.8593	1549434.00	22.59
20	Яворівський	19	5.3653	1063737.08	19.83	20	64.7113	22334455.97	34.51	22	10.6811	2639147.86	24.71	7	0.6847	334203.45	48.81
21	м. Борислав	17	15.0369	4353039.00	28.95	8	13.0335	2737128.00	21.00	7	2.9131	1776229.00	60.97	3	0.0728	75720.00	104.01
22	м. Дрогобич	30	8.1627	2394501.00	29.33	24	123.3386	29406625.00	23.84	37	12.0831	7512979.00	62.18	11	1.6287	1119358.00	68.73
23	м. Львів	31	15.1116	32827583.41	217.23	17	5.9536	39645845.95	665.91	16	8.2501	35239982.49	427.15	18	2.5466	11932026.30	468.55
24	м. Самбір	27	1.6985	583725.00	34.37	17	0.6162	255606.16	41.48	6	0.1036	153162.00	147.84	4	0.3934	285591.00	72.60
25	м. Стрий	22	3.0582	1551757.00	50.74	23	7.5529	4917738.00	65.11	20	7.8173	8280327.00	105.92	13	4.4861	6301890.00	140.48
26	м. Трускавець	22	5.0589	4771086.00	94.31	11	132.3635	68228792.00	51.55	33	20.0993	25754142.16	128.13	17	1.9908	5661783.57	284.40
27	м. Червоноград	13	1.9507	866478.00	44.42	13	4.4853	1596723.00	35.60	10	4.4719	2229884.00	49.86	5	0.3962	338886.26	85.53
	м.Моршин	5	0.8387	342808.12	40.87	8	1.8373	2006663.76	109.22	7	1.2054	1401134.10	116.24	3	2.2556	3217576.78	142.65
	м.Новий Розділ	3	1.4891	209510.00	14.07	2	0.2000	43985.00	21.99	2	0.2702	54710.00	20.25	1	0.0400	12900.00	32.25
	м. Винники	10	5.8355	2001223.13	34.29	3	0.1073	76499.11	71.29	5	0.8348	777175.39	93.10	8	1.2751	1323030.83	103.76
	м.Рудно	1	0.3154	66753.00	21.16	2	0.1328	50361.00	37.92	2	0.7063	325620.00	46.10	-	-	-	-
	м. Брюховичі	5	0.5276	350675.00	66.47	3	0.5634	658330.00	116.85	4	32.6931	20070050.00	61.39	1	0.3222	478757.00	148.59
	Всього	508	250.5546	83415700.68	33.29	450	570.0246	209700669.10	36.79	464	279.1564	174019160.69	62.34	259	208.0152	61409280.25	29.52

Висновки. У результаті виконаних досліджень сформулюємо основні висновки та рекомендації.

У період фінансової та економічної кризи значно знизився ринок продажу земельних ділянок. Продаж земель промислового призначення майже призупинився.

Незважаючи на фінансову кризу, продовжує зростати попит, а отже, і вартість земельних ділянок комерційного призначення у великих містах (м. Львова та м. Червонограда), а також в курортному полісі м. Трускавці, і до того ж знижується вартість земель в містах гірської та передгірної зони Карпат.

Значний розмах цін продажу земельних ділянок різного функціонального призначення, значні коливання кількості продажів свідчить про недостатню сформованість ринку землі України та його нестабільності.

1. Закон України “Про оцінку земель”. 2. Проект Закону України “Про ринок земель”, № 2143 від 28.02.2008р. 3. Пасхавер Б.І. Питання формування земельного ринку // Вісн. аграрної науки.- 1997, № 5. – С. 62–67. 4. Винарчик Л.В. Аналіз ринку земель міст обласного підпорядкування // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. – 2008, № 1(15). – С. 307–312. 5. Перович Л.М., Перович Л.Л., Губар Ю.П. Кадастр нерухомості. – Львів: Нац. ун-т “Львівська політехніка”, 2003. – 120 с. 6. Драпиковський О.І., Іванова І.Б. Особливості ціноутворення на первинному ринку міських земель // Вісн. в Україні. – 2001, № 1(2). – С. 61–83. 7. Палеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості території населених пунктів. – К.: Профі, 2006. – 294 с.