



ОГЛЯД СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

серпень 2021

Ключові показники ринку земель с/г призначення в Україні

Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі	72,7% (43,8млн.га)
Зареєстровано с/г земель в державному земельному кадастрі	75,6% (32,1млн.га)
Середня нормативна грошова оцінка ріллі	27 520 грн/га
Середній розмір орендної плати за земельні ділянки с/г призначення:	
Державної та комунальної власності (на аукціонах)	3 241 грн/га
Приватної власності *	2 117 грн/га
Середня ціна купівлі-продажу земельної ділянки с/г призначення**	30 314 грн/га
Прокредитовано під заставу земель площею***	5 300 га
Середня кількість угод купівлі-продажу на день****	227
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,18 га
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	10 360
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	22 586 га

* - середня вартість станом на початок 2021-го року

** - станом на 27.08.2021 р. ціна наразі не є репрезентативною; дивіться опис проблеми ціни угод/земельних ділянок нижче

*** - станом на початок 2021-го року; зазначено для всіх земель (с/г та не с/г призначення)

**** - без вихідних

Два місяці як в Україні запрацював ринок купівлі- продажу земель с/г призначення

Після фактично 20-ти річної перерви, під час якої діяла заборона на купівлю-продаж майже 38,5 млн га земель с/г призначення (або 90% всіх земель с/г призначення та 66% всієї території України), відновлено історичну справедливість і тепер громадяни України набули повноцінне право розпоряджатися своїми земельними ділянками с/г призначення.

Крім історичної справедливості, «перезапуск» ринку земель с/г призначення сприятиме запуску ринку кредитування під заставу с/г земель, підвищенню продуктивності аграрного сектору та диверсифікації його виробництва від сировини до більш високомаржинальних галузей аграрного сектору.

Повноцінний ринок земель с/г призначення також підвищить роль землі в доходах сільського населення та громад, що сприятиме їх спроможності та сталому розвитку.

Повноцінний ринок с/г земель – це нове явище для України, а відтак потрібен ще певний час, щоб учасники ринку звикли до ринку, накопичили досвід укладання угод купівлі-продажу, реагування на «нештатні» випадки, вирішення проблем із такими випадками. Зокрема, одним з таких питань стало підключення нотаріусів до Державного земельного кадастру. Наразі 4663 нотаріусів (з близько 6500) вже отримали доступ до Державного земельного кадастру.

Загалом новизна та поступовість запровадження ринку зумовлюють і незначний темп укладання угод купівлі-продажу із земельними ділянками. Окреме, варте уваги питання, – ціна земельних ділянок.

Рейтинг регіональної активності ринку земель с/г призначення в Україні*

		Кіл-ть угод	Площа, га	Площа, %**
1	Полтавська	1047	2636	0.122%
2	Харківська	640	2522	0.105%
3	Кіровоградська	526	1950	0.096%
4	Київська	1214	1457	0.088%
5	Сумська	922	1491	0.088%
6	Херсонська	377	1674	0.085%
7	Волинська	568	853	0.081%
8	Хмельницька	689	1256	0.080%
9	Дніпропетровська	517	1785	0.071%
10	Чернігівська	552	1261	0.061%
11	Україна (всього)	10360	22586	0.054%
12	Вінницька	659	1094	0.054%
13	Черкаська	431	786	0.054%
14	Миколаївська	196	714	0.036%
15	Житомирська	326	486	0.032%
16	Запорізька	217	660	0.030%
17	Донецька	129	545	0.027%
18	Закарпатська	133	117	0.026%
19	Рівненська	181	238	0.026%
20	Тернопільська	190	240	0.023%
21	Чернівецька	132	88	0.019%
22	Одеська	148	414	0.016%
23	Львівська	221	154	0.012%
24	Івано-Франківська	195	77	0.012%
25	Луганська	48	81	0.004%

*-станом на 27.08.2021р.

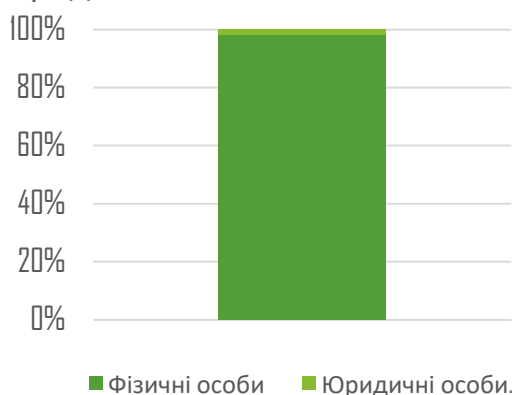
** - % відзагальної площі с/г земель області

Ринок земель під фокусом

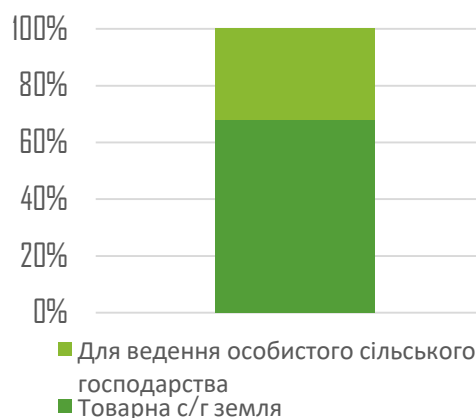
Ринок земель помітно поживляється з плином часу. На кінець липня було укладено угод купівлі-продажу лише на 6.4 тис га, а на кінець серпня загалом вже зареєстровано угод купівлі-продажу на більше ніж втричі більшу площу земель, – 22,6 тис га.

Покупцями земельних ділянок є переважно фізичні особи, проте незначна частка придбавається і юридичними особами. Це колишні «непідмораторні» земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, а саме земельні ділянки не згадані в п.15 розд. X Земельного Кодексу України: «б) забороняється купівля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок,

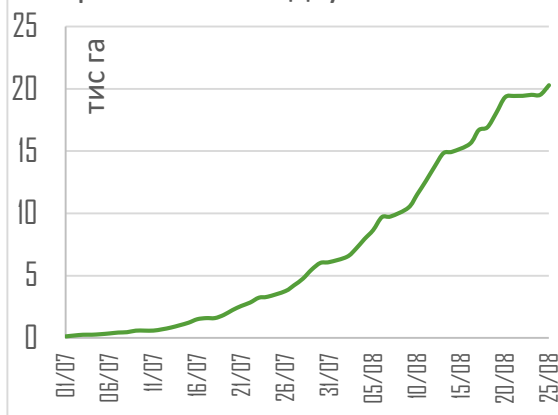
Суб'єкти купівлі с/г земель, % за площею придбаної землі



Обіг с/г земель за цільовим призначенням



Щоденна динаміка укладання угод купівлі-продажу (наростаючим підсумком)



виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства».

Більше половини угод (за площею) було зареєстровано із колишньою «підмораторною» землею, а саме із земельними ділянками, які мають цільове призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код цільового призначення 01.01)

За типом угідь, переважна більшість угод (77%) укладалась із ріллею, ще 13% угод - із пасовищами та сіножаттями. Решта угод стосувалось або суміші різних типів угідь, або інших типів угідь. Для двох відсотків угод інформація про тип угідь відсутня.

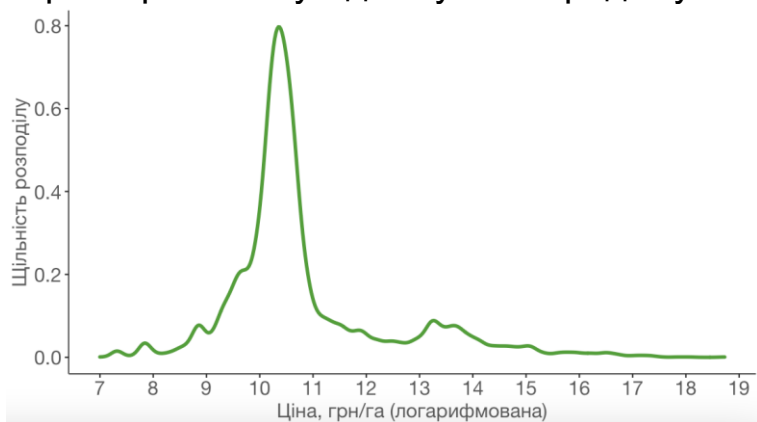
У регіональному розрізі, найбільш активною областю за звітний період по абсолютних та відносних показниках була Полтавська область, де було укладено угод сумарною площею майже 2,7 тис га, що становить більше 0,12% від всієї площі с/г земель області. Далі в трійці лідерів – Харківська та Кіровоградська області, де кількість угод по сукупній площі становлять відповідно 0,10% та 0,09% всієї площі с/г земель області. Найменша активність спостерігається в Луганській та Івано-Франківській областях. Усього по Україні, за два місяці в обігу було земельних ділянок сукупною площею 0,054% від загальної площі с/г земель України. Для порівняння, на сталих ринках с/г земель в щорічному обігу знаходиться оціночно біля 1% сукупної площі с/г земель. Це також вказує на те, що є всі підстави сподіватись на значне пожвавлення динаміки укладання угод купівлі-продажу земельних ділянок с/г призначення по мірі накопичення досвіду роботи на ринку всіх його учасників.

Ціна земельних ділянок під фокусом

Наявність ціни купівлі-продажу земельних ділянок с/г призначення – один з основних елементів прозорості та ефективності ринку земель. Наразі ще зарано говорити про репрезентативність цінорівнів, які дають зареєстровані угоди, через їх відносно невелику кількість. Проте варто виділити декілька важливих моментів, над якими потрібно спільно із Міністерством юстиції України попрацювати задля накопичення достатнього обсягу якісної інформації про ціни.

Перше - це те, що лише майже в половині угод є записи про вартість угоди. Внесення відомостей про вартість ділянки при реєстрації правочину має бути обов'язковою дією для нотаріусів, без чого не можливо завершити угоду. Це вкрай важливо для прозорості ринку. Друге - навіть для існуючих записів, формат запису ціни може відрізнитись, що ускладнює роботу з даними та підвищує ризик помилок. Таким чином, потрібно працювати над стандартизацією введення записів до реєстрів задля подальшої автоматичної обробки даної інформації. Третє – сама ціна. Наразі розкид цін дуже широкий, зокрема і через причини згадані вище. В логарифмічному вигляді, розкид цін на землю виглядає наступним чином. Наявність довгих «хвостів» нетипових спостережень в розподілі цін має бути предметом окремого аналізу. Що наразі очевидно – це те, що більшість угод «кучкується» в інтервалі 10-11, або від 22 до 60 тис грн за гектар. Пік розподілу припадає на відмітку в 31,5 тис грн.

Розподіл цін на земельні ділянки в зареєстрованих угодах купівлі-продажу



Цей регулярний аналітично-інформаційний щомісячник створений задля інформування та аналізу ринку сільгоспземель в Україні. Якщо у Вас виникли запитання чи пропозиції щодо Огляду, - будь ласка, надсилайте їх на електронну адресу:

Taras.dzoba@minagro.gov.ua або onivievskyi@kse.org.ua