KSE

Kyiv
School of
Economics

Три місяці ринку земель сільгосппризначення

Олег Нів'євський та Роман Нейтер
Київська школа економіки
Центр досліджень продовольства та землекористування

Важливість ринку земель

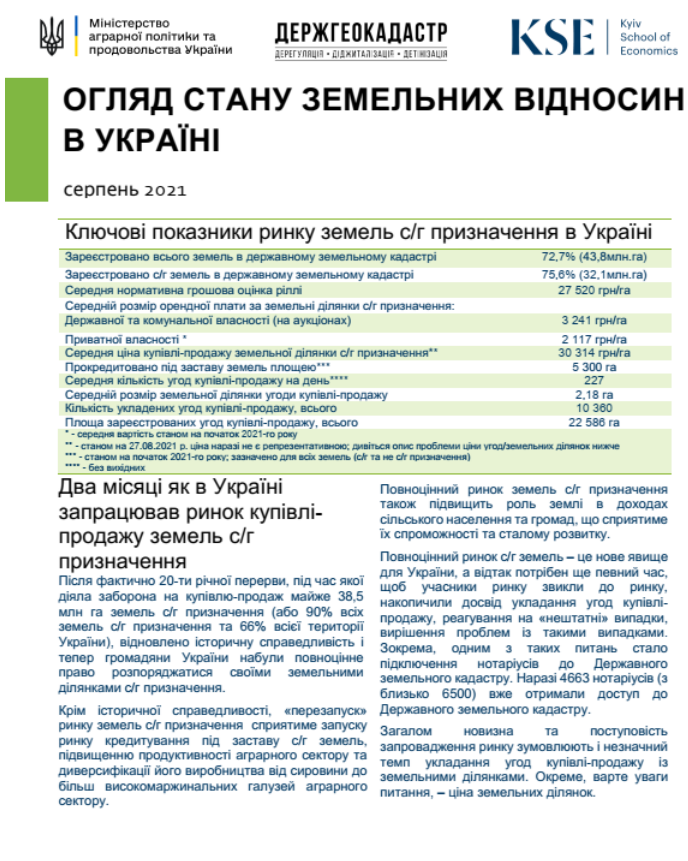
- Повноцінний ринок земель це:
  - відновлення історичної справедливості і тепер громадяни України набули повноцінне право розпоряджатися своїми земельними ділянками с/г призначення
  - запуск ринку кредитування під заставу с/г земель.
  - підвищення продуктивності аграрного сектору (через кредитування/інвестиції)
  - диверсифікація аграрного виробництва від сировини до більш високомаржинальних галузей аграрного сектору
  - підвищення ролі землі в доходах сільського населення та громад, що сприятиме їх спроможності та сталому розвитку

Міністерство аграрної політики та продовольства України

ДЕРЖГЕОКАДАСТР
ДЕРЕГУЛЯЦІЯ • ДІДЖИТАЛІЗАЦІЯ • ДЕТІНІЗАЦІЯ

KSE Kyiv School of Economics

Другий випуск аналітично-інформаційного бюлетеня Огляд земельних відносин



Міністерство аграрної політики та продовольства України ДЕРЖГЕОКАДАСТР ДЕРЕГУЛЯЦІЯ • ДІДЖИТАЛІЗАЦІЯ • ДЕТІНІЗАЦІЯ KSE Kyiv School of Economics

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

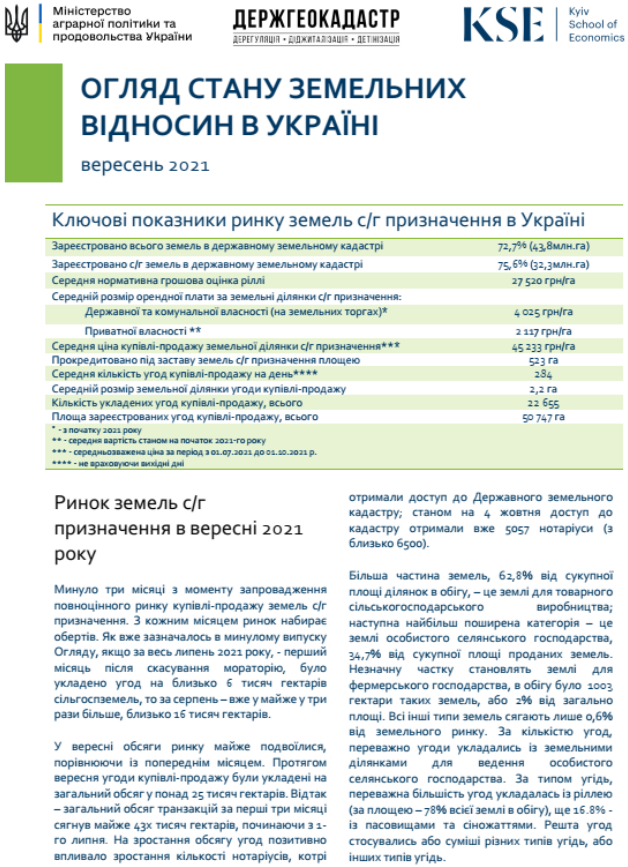
Після фактично 20-ти річної перерви, під час якої діяла заборона на купівлю-продаж майже 38,5 млн га земель с/г призначення (або 90% всіх земель с/г призначення та 66% всієї території України), відновлено історичну справедливість і тепер громадяни України набули повноцінне право розпоряджатися своїми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



Міністерство аграрної політики та продовольства України ДЕРЖГЕОКАДАСТР ДЕРЕГУЛЯЦІЯ • ДІДЖИТАЛІЗАЦІЯ • ДЕТІНІЗАЦІЯ KSE Kyiv School of Economics

ОГЛЯД СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

вересень 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% (32,3млн.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 земельних торгах)*	4 025 грн/га
Приватної власності **	2 117 грн/га
Середня ціна купівлі-продажу земельної ділянки с/г призначення***	45 233 грн/га
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею	523 га
Середня кількість угод купівлі-продажу на день****	284
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,2 га
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	22 855
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	50 747 га

* - з початку 2021 року
** - середня вартість станом на початок 2021-го року
*** - середньозважена ціна за період з 01.07.2021 до 01.10.2021 р.
**** - не враховуючи вихідні дні

Ринок земель с/г призначення в вересні 2021 року

Минуло три місяці з моменту запровадження повноцінного ринку купівлі-продажу земель с/г призначення. З кожним місяцем ринок набирає обертів. Як вже зазначалось в минулому випуску Огляду, якщо за весь липень 2021 року, - перший місяць після скасування мораторію, було укладено угод на близько 6 тисяч гектарів сільгоспземель, то за серпень – вже у майже у три рази більше, близько 16 тисяч гектарів.

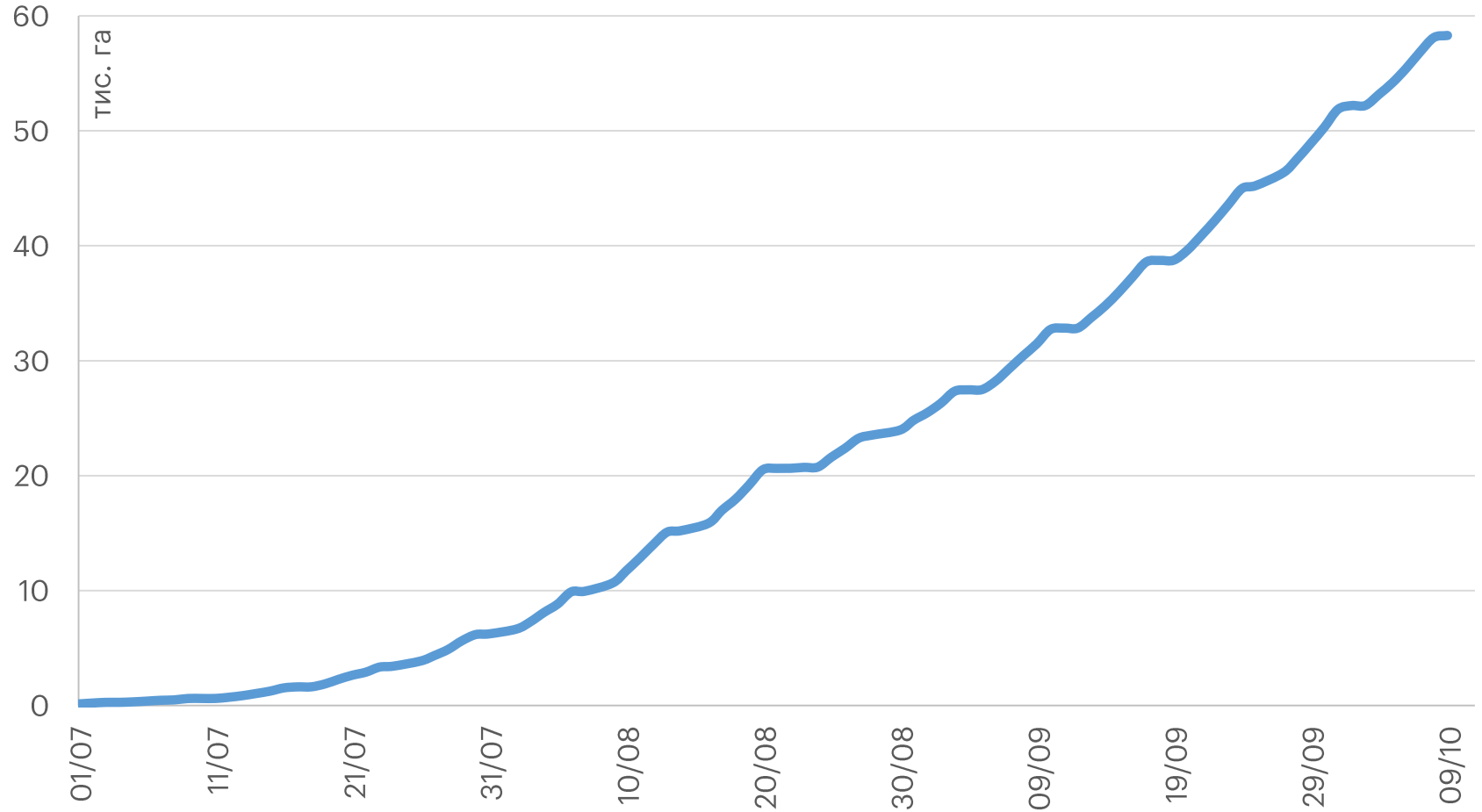
У вересні обсяги ринку майже подвоїлися, порівнюючи із попереднім місяцем. Протягом вересня угоди купівлі-продажу були укладені на загальний обсяг у понад 25 тисяч гектарів. Відтак – загальний обсяг транзакцій за перші три місяці сягнув майже 43х тисяч гектарів, починаючи з 1-го липня. На зростання обсягу угод позитивно впливало зростання кількості нотаріусів, котрі отримали доступ до Державного земельного кадастру; станом на 4 жовтня доступ до кадастру отримали вже 5057 нотаріуси (з близько 6500).

Більша частина земель, 62,8% від сукупної площі ділянок в обігу, – це землі для товарного сільськогосподарського виробництва; наступна найбільш поширена категорія – це землі особистого селянського господарства, 34,7% від сукупної площі проданих земель. Незначну частку становлять землі для фермерського господарства, в обігу було 1003 гектари таких земель, або 2% від загально площі. Всі інші типи земель сягають лише 0,6% від земельного ринку. За кількістю угод, переважно угоди укладались із земельними ділянками для ведення особистого селянського господарства. За типом угідь, переважна більшість угод укладалась із ріллею (за площею – 78% всієї землі в обігу), ще 16.8% - із пасовищами та сіножаттями. Решта угод стосувались або суміші різних типів угідь, або інших типів угідь.

Ключові показники ринку за 3 місяці

- Станом на 11 жовтня:
  - Кількість укладених угод купівлі-продажу 22 655
  - **Площа** зареєстрованих угод купівлі-продажу 50 747 га
  - **Середній** розмір **земельної ділянки угоди купівлі-продажу 2,2 га**
  - Середня кількість угод купівлі-продажу на день (без вихідних) 284
- Помітне пожвавлення ринку в вересні порівнянно із серпнем
  - В липні – зареєстровано угод сукупною площею 6,4 тис га
  - В серпні – більш ніж в 3 рази більше, - 16 тис га
  - В вересні – понад 25 тис га

Щоденна динаміка укладання угод купівлі-продажу (наростаючим підсумком)



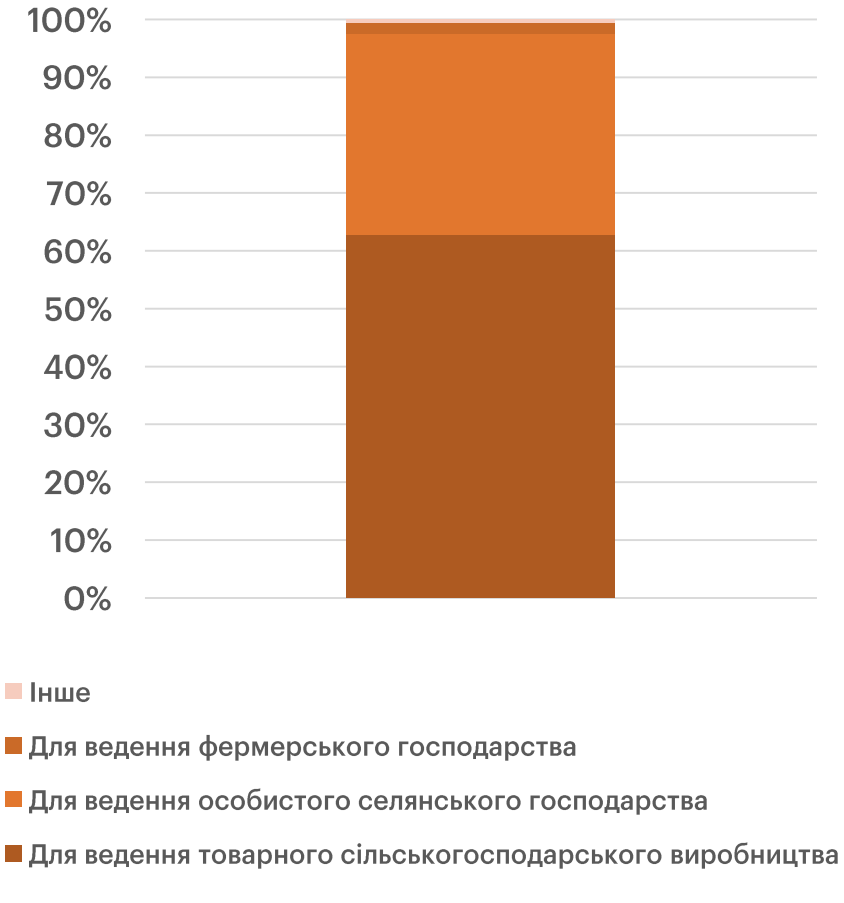
Регіональна активність ринку

		Кіл-ть угод	Площа, га	Площа, %**
1	Харківська	2032	7327	0,304%
2	Полтавська	1963	4932	0,228%
3	Кіровоградська	1288	4321	0,213%
4	Херсонська	934	4098	0,208%
5	Хмельницька	1631	2732	0,174%
6	Сумська	1816	2921	0,172%
7	Дніпропетровська	1123	3993	0,159%
8	Волинська	1049	1575	0,150%
9	Вінницька	1758	2862	0,142%
10	Київська	1782	2247	0,136%
11	Україна	22655	50747	0,122%
12	Чернігівська	1131	2403	0,116%
13	Миколаївська	624	2133	0,106%
14	Черкаська	759	1317	0,091%
15	Житомирська	794	1131	0,075%
16	Запорізька	461	1661	0,074%
17	Тернопільська	535	742	0,071%
18	Донецька	310	1163	0,057%
19	Закарпатська	314	255	0,057%
20	Луганська	214	1033	0,054%
21	Чернівецька	289	208	0,044%
22	Львівська	550	448	0,036%
23	Рівненська	462	312	0,034%
24	Одеська	370	751	0,029%
25	Івано-Франківська	466	180	0,029%

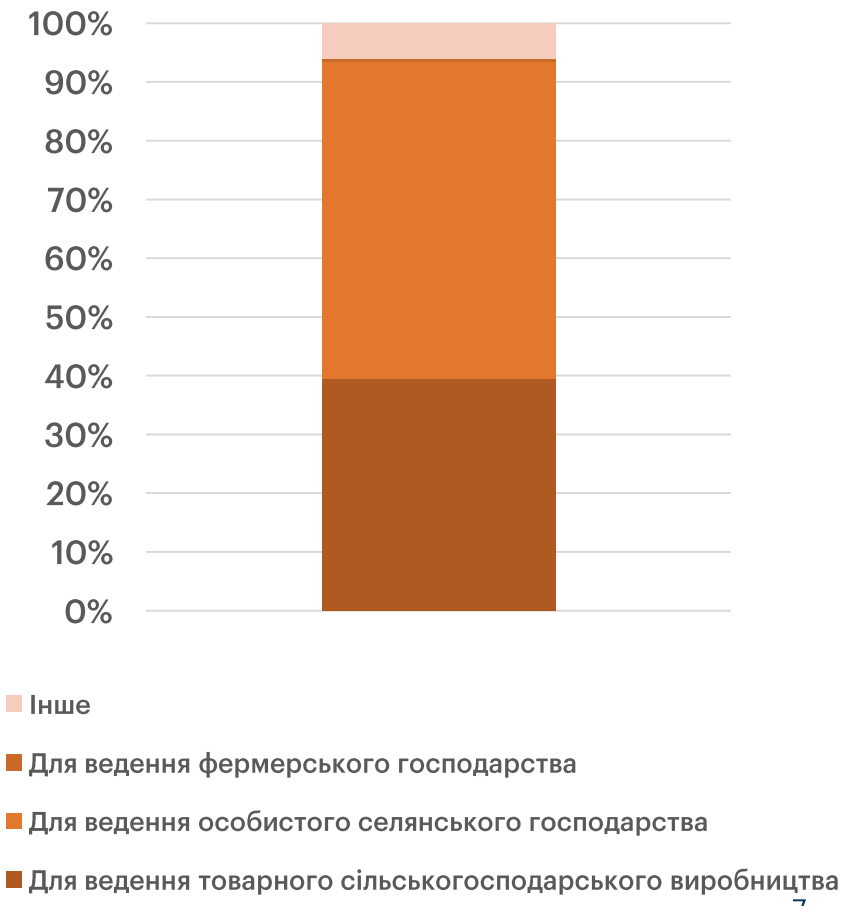
*-станом на 11.10.2021р.; **- % від загальної площі с/г земель області

Яку землю купують

Структура угод за цільовим призначенням, % від сукупної площі

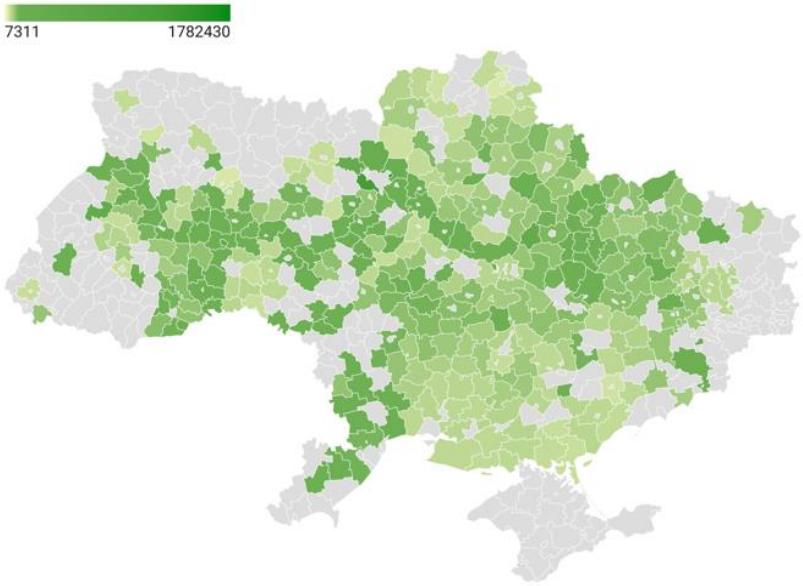


Структура угод за цільовим призначенням, % від кількості угод

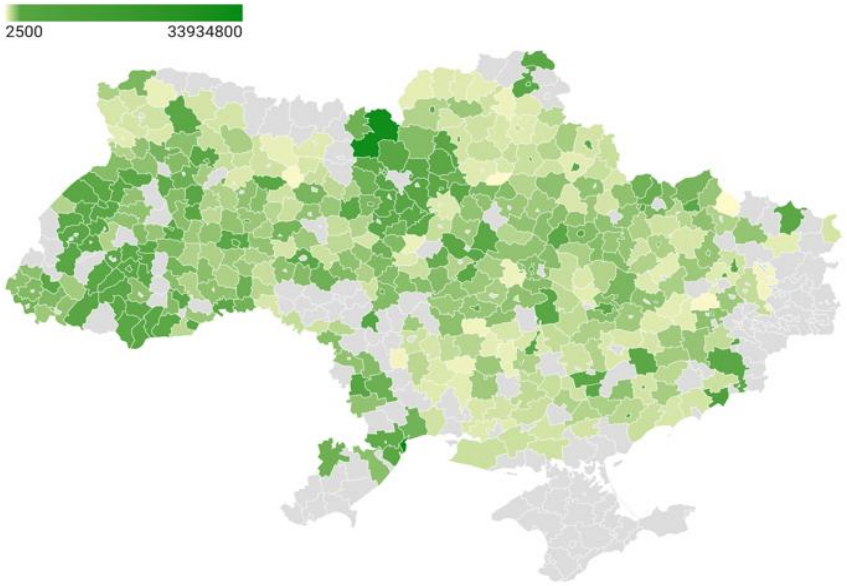


Географічний розподіл цін

Середня вартість землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (грн./га)*



Середня вартість землі для ведення особистого селянського господарства (грн./га)*



Регіональна активність реєстрації цін

Назва області	станом на 30 серпня, к-ть угод із ціною, % до загальної к-ті угод	станом на 10 жовтня, к-ть угод із ціною, % до загальної к-ті угод
Хмельницька	79%	76%
Львівська	70%	73%
Донецька	75%	69%
Миколаївська	61%	67%
Рівненська	55%	67%
Запорізька	54%	64%
Харківська	55%	64%
Київська	62%	62%
Черкаська	66%	62%
Волинська	63%	60%
Сумська	60%	60%
Полтавська	57%	58%
Одеська	43%	55%
Чернівецька	53%	55%
Україна	55%	55%
Херсонська	57%	54%
Чернігівська	47%	53%
Житомирська	43%	48%
Тернопільська	52%	47%
Дніпропетровська	42%	42%
Кіровоградська	35%	36%
Вінницька	35%	32%
Івано-Франківська	28%	29%
Луганська	13%	24%
Закарпатська	23%	22%

Кредитування під заставу с/г земель

- З відкриттям ринку землі відкриваються можливості розвитку ринку кредитування під заставу земель сільгосппризначення, оскільки земля є ідеальною «твердою» заставою.
  - США: обсяг кредитного боргку аграрного сектору склав 1,190 дол США/га на кінець 2020-го року, що в 20 разів більше ніж в Україні. Крім того, 65% обсягу кредитів в США були видані під заставу сільгоспземель, в той час як в Україні ця частка фактично дорівнює нулю.

Кредитування під заставу с/г земель

	Липень 2021	Серпень 2021
Кількість банків, що надавали кредити	4	4
Кількість наданих кредитів під заставу с/г земель	6	13
Загальний обсяг кредитів, тис. грн.	28600	14548
З них - фізичним особам	20600	14548
юридичним особам	8000	-
Розподіл за строком кредитування		
Обсяг кредитів терміном до 1 року, тис. грн.	4 000	-
Обсяг кредитів терміном від 1 до 5 років, тис. грн.	20 500	122
Обсяг кредитів терміном більше 5 років, тис. грн.	4 100	14 426
Середньовзважена відсоткова ставка		
Для кредитів терміном до 1 року, %	16,0%	-
Для кредитів терміном від 1 до 5 років, %	14,2%	17,7%
Для кредитів терміном більше 5 років, %	10,0%	12,8%
Загальна вартість застави, тис. грн.	71218	40631
Вартість с/г землі в заставі, тис. грн.	28959	3272
Інша застава (окрім с/г землі), тис. грн	42259	37358
% с/г землі в заставі	41%	8%
Загальна площа землі в заставі (га.)	470	53

Застереження: таблиця сладена на основі даних регулярного опитування НБУ банків України; дані Таблиці не є офіційними даними НБУ, вони можуть суттєво змінюватись із часом через незначну практику кредитування під заставу сільгоспземель, а тому мають сприйматись доволі обережно

Кредитування під заставу с/г земель

- наразі відбувається накопичення практики роботи із кредитами під заставу сільгоспземель
- запуск ринку землі дещо покращить доступ до фінансувння для дрібного фермерства, проте значним зрушенням у цьому питанні повинно стати ухвалення в цілому Проекту Закону №3205-2 "Про Фонд часткового гарантування кредитів в сільському господарстві» та запуск цієї фінансової установи
- це, у свою чергу, дозволить банкам активізувати свою діяльність із кредитування аграріїв на термін до 10 років

KSE

Kyiv
School of
Economics

ДЯКУЮ!

onivievskyi@kse.org.ua
https://t.me/oleg_nivievskyi
https://www.facebook.com/oleg.nivievskyi
https://onivievskyi.blogspot.com/