



ОГЛЯД СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

ЖОВТЕНЬ 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)*	4 039 грн/га
Приватної власності **	2 117 грн/га
Середня ціна купівлі-продажу земельної ділянки с/г призначення***	42 354 грн/га
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею	583 га
Середня кількість угод купівлі-продажу на день****	332
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,3 га
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	30 137
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	68 852 га
* - з початку 2021 року	
** - середня вартість станом на початок 2021-го року	
*** - середньозважена за площею ціна за період з 01.07.2021 до 01.11.2021 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар.	
**** - не враховуючи вихідні дні	

Ринок земель с/г призначення в жовтні 2021 року

У жовтні вперше за чотири місяці ринку землі темп росту ринку землі суттєво сповільнився. Якщо в серпні обсяг ринку потроївся, а у вересні - майже подвоївся, у порівнянні до попереднього місяця, то у жовтні було укладено угод лише на 4% більше за площею ніж у серпні і лише на 0,5% за кількістю угод. Це може стати першою ознакою того, що ринок виходить на стабільний обсяг щомісячних транзакцій.

Станом на 2 листопада переважна більшість нотаріусів (5172 нотаріуси з близько 6500) вже підключені до реєстру. Оптимізуються і процедури для перевірки ділянки нотаріусами. Так, у жовтні витяг про земельну ділянку доповнено інформацією про спеціальні дозволи на користування надрами, щоб нотаріуси мали можливість

перевірити наявність суб'єкта переважного права першої черги.

Більша частина земель, 64,4% від сукупної площі ділянок в обігу, – це землі для товарного сільськогосподарського виробництва; наступна найбільш поширена категорія – це землі для ведення особистого селянського господарства, - 33% від сукупної площі земель в обігу. Незначну частку становлять землі для фермерського господарства, в обігу було 1385 гектари таких земель, або 2% від загальної площі. Всі інші типи земель сягають лише 0,6% земель в обігу.

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 – 85,5% всієї землі в обігу), ще 11.2% - із пасовищами та сіножаттями. Решта угод стосувались або суміші різних типів угідь, або інших типів угідь.

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

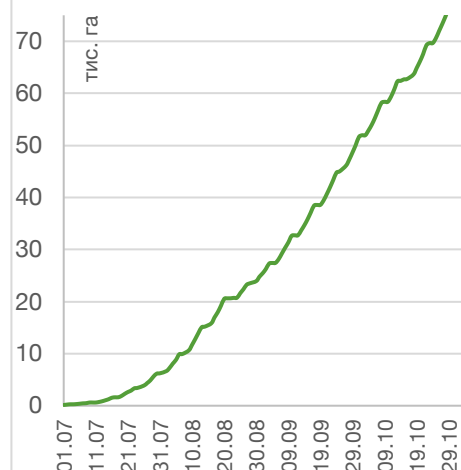
	Кіл-ть угод	Площа, га	Площа, %**
1 Харківська	2726	9817	0,407%
2 Херсонська	1359	5769	0,293%
3 Кіровоградська	1821	5867	0,289%
4 Полтавська	2465	6244	0,289%
5 Сумська	2407	3938	0,232%
6 Хмельницька	2099	3518	0,224%
7 Дніпропетровська	1503	5509	0,219%
8 Вінницька	2331	3856	0,191%
9 Київська	2325	3009	0,182%
10 Волинська	1258	1894	0,181%
11 Україна	30137	68852	0,166%
12 Чернігівська	1536	3202	0,155%
13 Миколаївська	856	3040	0,152%
14 Черкаська	998	1759	0,121%
15 Запорізька	683	2395	0,107%
16 Житомирська	1042	1580	0,105%
17 Тернопільська	715	1011	0,097%
18 Луганська	336	1739	0,091%
19 Донецька	452	1726	0,084%
20 Закарпатська	419	338	0,075%
21 Чернівецька	400	282	0,060%
22 Львівська	744	621	0,049%
23 Рівненська	593	428	0,046%
24 Одеська	493	1080	0,042%
25 Івано-Франківська	576	231	0,037%

*-станом на 01.11.2021р.

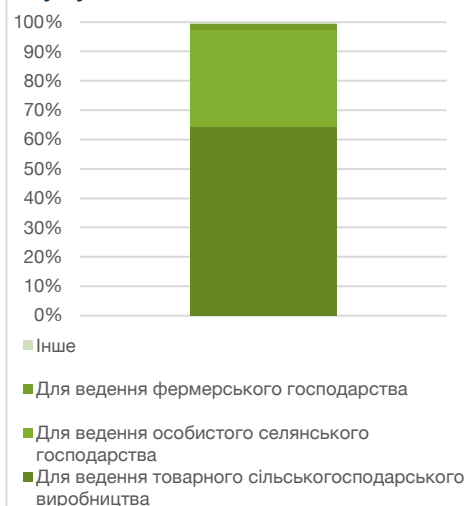
** - % від загальної площі с/г земель області

У регіональному розрізі, областю-лідером за активністю обігу землі залишається Харківська область, де було укладено угод сукупною площею у 9,8 тис. гектарів, або більше 0,4% всієї площі сільгоспземель області. З трійки лідерів вибула Полтавська область, перемістившись на четверту сходинку рейтингу, поступивши своє друге місце Херсонській області, де було продано 5769 гектарів, або 0,29% від площі сільгоспземель області. На третьому місці, як і в попередньому огляді, знаходиться Кіровоградська область. В нижній частині рейтингу істотних змін не спостерігається, аутсайдерами за відсотком землі в обігу залишаються Рівненська, Одеська та Івано-Франківська області. В кожній з областей-аутсайдерів було продано приблизно у десять разів менше землі у відносних показниках, порівнюючи з Харківською областю. В цілому, сукупний обсяг сільгоспземель у обігу за перші чотири місяці ринку землі склав 0,166% від загальної площі сільгоспземель в Україні.

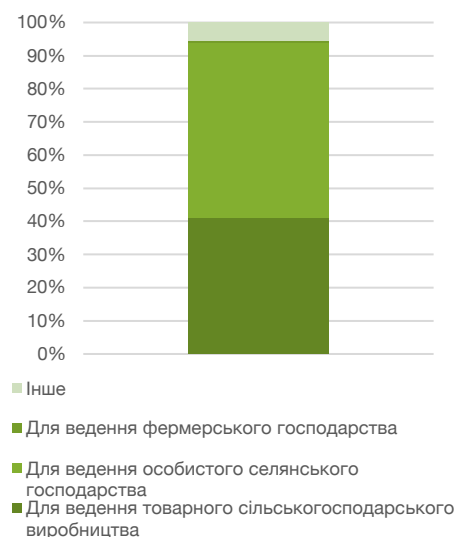
Щоденна динаміка угод (наростаючим підсумком)



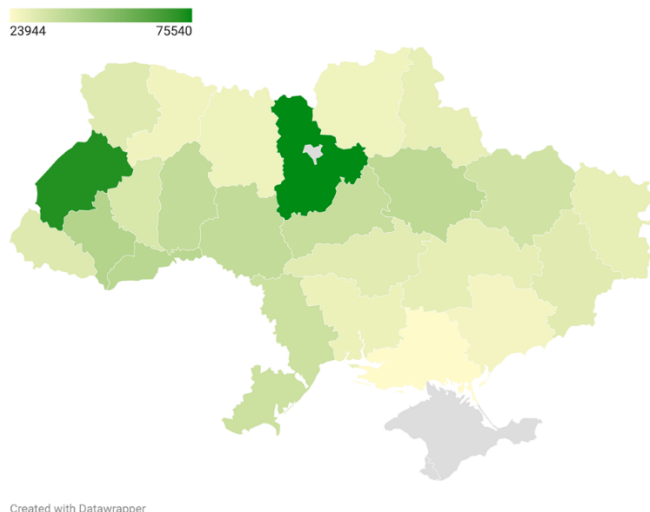
Структура угод за цільовим призначенням, % від сукупної площі



Структура угод за цільовим призначенням, % від кількості угод



Середньозважена вартість землі з цільовим призначенням "для ведення товарного сільськогосподарського виробництва", грн./га.



Ціни на товарну землю в розрізі областей

Найдорожчі землі з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» (так звані товарні землі) розташовані в Львівській та Київській області. Найдешевшою є товарна земля розташована в Херсонській, Запорізькій та Рівненській областях.

Загалом ми можемо побачити два фактори, котрі суттєво впливають на середньозважені ціни на землю в області. Це родючість ґрунтів та потенціал для подальшої забудови.

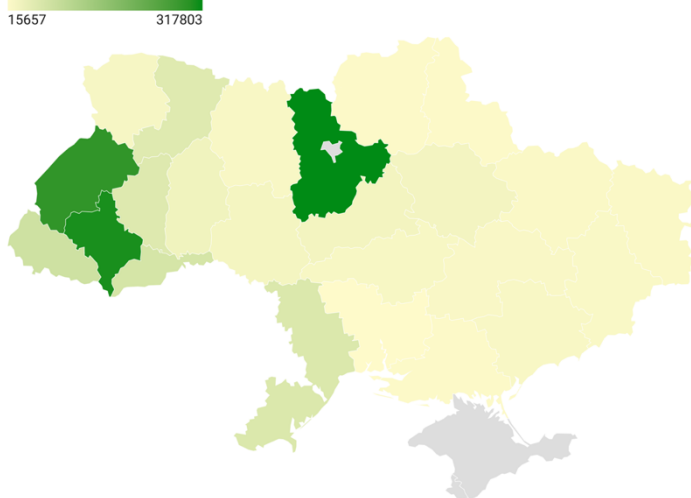
Якщо відкинути лідерів рейтингу, середня ціна для яких істотно залежить від потенціалу забудови, то найродючіші землі в Україні, розташовані в центральній та центрально-західній частині України є найдорожчими. Так, в Хмельницькій, Вінницькій, Полтавській та Черкаській областях середньозважена ціна гектару товарної землі коливається в межах 37-40 тисяч гривень за гектар.

У випадку з лідерами рейтингу, середньозважена ціна в цих областях перебуває під впливом потенціалу для

збудови. Так, у випадку з Львівською областю медіанна ціна складає 39 тисяч на гектар, але середньозважене сягає 76 тисяч через продаж низки ділянок, що розташовані недалеко від міської межі Львова. Для цієї категорії ділянок ціна за гектар перевищує півмільйона гривень. При цьому переважна більшість таких ділянок розташована в межах одного поля. Схожа картина спостерігається для Київської області, лише з тією різницею, що вартість ділянок, котрі розташовані поблизу Київської агломерації може перевищувати півтори мільйони гривень за гектар. Так, дві ділянки сільськогосподарської товарної землі в Київській області, що відносяться до Броварської міської ради, сукупною площею близько 2.2 гектара були продані за понад 3,9 мільйонів гривень, або майже 1,8 мільйонів гривень за гектар.

Окремо варто обговорити середньозважену вартість землі у Івано-Франківській та Чернівецькій областях, яка є вищою за показники Полтавської та Хмельницької областей. Це пояснюється порівняно невеликим розміром земельні ділянки. Медіанний розмір ділянки у Івано-Франківській та Чернівецькій областях становить близько одного гектара, відтак – більше половини проданих ділянок розміром менше одного гектара. Для прикладу, в Полтавській області медіанний розмір земельних ділянок складає 2 гектари, а середній – 2,53 гектари. Відтак, при розрахунку ціни за гектар малі ділянки можуть давати високу ціну у перерахунку за гектар, навіть за помірної ціни продажу.

Середньозважена вартість землі з цільовим призначенням "для ведення особистого селянського господарства", грн./га.



Created with Datawrapper

Ціни на землі ОСГ в розрізі областей

Що стосується земель з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» (землі ОСГ), це як правило, ділянки значно менші за розміром, ніж ділянки з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва». Якщо середній розмір ділянки товарної землі становить близько 3,6 гектарів, то для земель ОСГ середній розмір ділянки становить лише 1,4 гектари. При цьому площа 25% найменших ділянок ОСГ не перевищує 0,3 гектари. Для порівняння, площа 25% найменших ділянок товарної землі не перевищує 1,84 гектари. Як наслідок, у перерахунку за гектар середні ціни для земель ОСГ у західних регіонах України будуть вище, адже саме в цих регіонах середній розмір ділянок є найменшим.

Окрім проблеми малих ділянок, землі ОСГ за рахунок їх місцезорозташування можуть частіше куплятися для їх подальшої забудови. Порівнюючи з товарною землею, як правило, землі ОСГ частіше розташовані ближче до населених пунктів, а подекуди знаходяться в межах населених пунктів. Таке розташування часто робить землі ОСГ більш привабливою опцією для подальшої забудови. Ціна земель, придбаних для забудови, буде значно вищою, підвищуючи середню ціну землі у області.

Трійка областей-лідерів за середньозваженою ціною земель ОСГ – це Івано-Франківська, Львівська та Київські області. Потрапляння Івано-Франківська до лідерів цього рейтингу пояснюється не лише угодами з ділянками поблизу Івано-Франківська та малим середнім розміром ділянок (0,33 гектари, при медіанному значенні 0,14 гектар), але й великою кількістю курортних та туристичних місць в Івано-Франківській області. Так, 0,6 гектари у Ворохті коштували майже мільйон гривень, 0,39 гектара в Яремчі – понад 800 тисяч гривень, а 0,42 гектари в Яблуниці – більш як 1,3 мільйони гривень. Найдешевшими землі ОСГ є в Миколаївській, Черніговській, Херсонській та Сумській областях, середньозважені ціни на землі ОСГ в цих областях не перевищують 20 тисяч гривень за гектар.

Загалом, ціни на землі ОСГ є суттєво нижчими за ціни товарних земель. У найродючіших областях України - Хмельницькій, Вінницькій, Полтавській та Черкаській областях середньозважена ціна гектару землі ОСГ коливається в межах 30-35 тисяч гривень за гектар, в той час як середньозважена вартість товарної землі в цих регіонах коливається в діапазоні 37-40 тисяч гривень за гектар. Якщо ж відкинути області з малим середнім розміром ділянок, та області, середньозважені ціни в яких продиктовані потенціалом забудови – землі ОСГ, в середньому, дешевше за товарну землю на 23%. Різниця між середньозваженими вартостями товарної землі та землі ОСГ коливається від 9% у Хмельницькій області до 37% у Харківській та 45% у Миколаївській областях.

Головним чином це пояснюється тим, що товарні землі більш привабливі для ведення агробізнесу - вони більше за розміром та часто мають краще місцезорозташування для ведення комерційного агровиробництва.