



ОГЛЯД СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

листопад 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***	39 848 грн/га
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею	810 га
Середня кількість угод купівлі-продажу на день****	398
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,37 га
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	45 024
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	106 739 га

* - з початку 2021 року

** - середня вартість станом на початок 2021-го року

*** - середньозважена за площею ціна за період з 01.07.2021 до 01.12.2021 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар.

**** - не враховуючи вихідні дні

Ринок земель с/г призначення в листопаді 2021 року

Після жовтневого сповільнення, у листопаді ринок землі демонструє істотні темпи росту. Порівнюючи з жовтнем - кількість транзакцій у листопаді виросла на 37%, а сукупний обсяг проданих земельних ділянок - на 43%, сягнувши рекордних 37 924.5 гектарів землі у обігу в листопаді. Ми можемо побачити два основні фактори, внаслідок яких сукупна площа землі в обігу зросла більше, ніж кількість транзакцій у відсотковому вимірі. Перший фактор - у структурі транзакцій на один відсотковий пункт виріс відсоток транзакцій з землею для товарного сільськогосподарського виробництва. Другим фактором є збільшення середньої площі ділянок для ведення особистого селянського господарства, середній розмір ділянки виріс на 0.1 га., медіанний - майже на 0,15 га.

Продовжується процес оптимізації процедур при проведенні транзакцій. Завдяки появі на Публічній кадастровій карті інформації про розпакування земель нотаріусам стало простіше перевіряти потенційних покупців земельних ділянок на відповідність вимогам Закону щодо максимально дозволеної кількості землі у власності.

Більша частина земель, 65,5% від сукупної площі ділянок в обігу, - це землі для товарного сільськогосподарського виробництва. Землі для ведення особистого селянського господарства становлять 31.5% від сукупної площі земель в обігу. Незначну частку становлять землі для фермерського господарства, 2.4% від загальної площі. Всі інші типи земель сягають лише 0,4% земель в обігу. За типом угідь, переважна більшість угод укладалась із ріллею (за площею - 85,9% всієї землі в обігу), ще 10.9% - із пасовищами та сіножаттями. Решта угод стосувались або суміші різних типів угідь, або інших типів угідь.

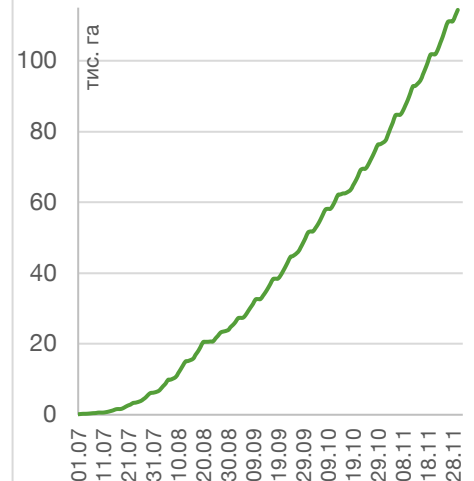
Рейтинг регіональної активності ринку земель с/г призначення в Україні*

	Кіл-ть угод	Площа, га	Площа, %**
1 Харківська	4671	16498	0,684%
2 Херсонська	2106	9023	0,458%
3 Кіровоградська	2636	8447	0,416%
4 Полтавська	3534	8890	0,411%
5 Дніпропетровська	2296	8908	0,355%
6 Сумська	3520	5882	0,347%
7 Хмельницька	2946	5045	0,322%
8 Вінницька	3263	5525	0,274%
9 Київська	3247	4278	0,259%
10 Україна	45024	106741	0,257%
11 Миколаївська	1420	5046	0,252%
12 Волинська	1756	2589	0,247%
13 Чернігівська	2257	4683	0,226%
14 Запорізька	1235	4292	0,192%
15 Черкаська	1437	2535	0,175%
16 Житомирська	1593	2596	0,172%
17 Луганська	579	2965	0,155%
18 Тернопільська	1109	1614	0,154%
19 Донецька	765	2898	0,142%
20 Закарпатська	590	514	0,114%
21 Чернівецька	618	507	0,108%
22 Одеська	836	2182	0,084%
23 Рівненська	846	650	0,070%
24 Львівська	1005	865	0,069%
25 Івано-Франківська	759	310	0,049%

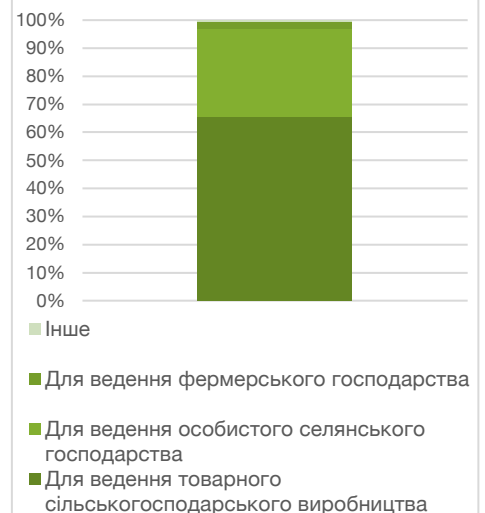
Кредитування під заставу с/г земель продовжує розвиватись. У жовтні 11 позичальників отримали кредити під заставу землі. Сукупна кількість землі у заставі протягом жовтня зросла на 38,8%, з 584 гектарів станом на 1 вересня до 810 гектарів станом на початок листопада. Переважний обсяг кредитів під заставу земель, 86,9% від сукупного обсягу кредитів, виданих у жовтні – це кредити, терміном у понад 5 років.

За підсумками листопада трійка областей-лідерів за активністю обігу землі залишається незмінною - Харківська, Херсонська та Кіровоградська області. У найбільш активній за обігом ринку земель сільгоспризначення області, Харківській, за п'ять місяців ринку землі було продано майже 16,5 тис. гектарів землі, або 0,684% від всієї площі сільгоспземлі в області. З переліку трійки аутсайдерів нашого рейтингу вибула Одеська область, перемістившись на двадцять другу сходинку і поступивши своє місце Львівській області. Сукупний обсяг сільгоспземель у обігу за перші чотири місяці ринку землі склав 0,257% від загальної площі сільгоспземель в Україні.

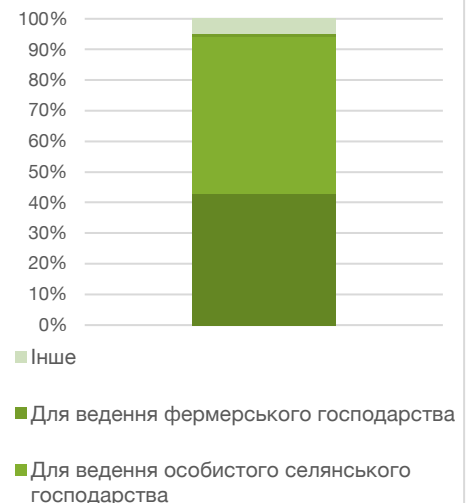
Щоденна динаміка угод (наростаючим підсумком)



Структура угод за цільовим призначенням, % від сукупної площі



Структура угод за цільовим призначенням, % від кількості угод



Порівняння успадкованих, проданих та подарованих земель

	Дарування	Купівлі-продажу	Спадщини
Кількість ділянок	8161	45024	110967
З них - з цільовим призначенням "для ведення товарного сільськогосподарського виробництва", %	45%	43%	68%
З цільовим призначенням "для ведення особистого селянського господарства", %	48%	51%	31%
Сукупна площа земельних ділянок, га	18199	106741	211423
З них - з цільовим призначенням "для ведення товарного сільськогосподарського виробництва", %	75%	66%	88%
З цільовим призначенням "для ведення особистого селянського господарства"	17%	32%	11%
Середній розмір земельної ділянки, га	2,23	2,37	1,91
з цільовим призначенням "для ведення товарного сільськогосподарського виробництва", га	3,75	3,63	2,47
з цільовим призначенням "для ведення особистого селянського господарства", га	0,78	1,45	0,70

*всі данні наведено станом на 1 грудня 2021 р.

Дарування та успадкування с/г земель

Починаючи з першого липня 2021 року, в Україні повернули землевласникам право розпоряджатися своїм майном, дозволивши обіг земель сільськогосподарського призначення. Обіг земель включає в себе не лише можливість купівлі та продажу земельних ділянок, але й дарування, міни та відчуження земельних ділянок відповідно до договору довічного утримання. Протягом перших п'яти місяців з моменту відкриття ринку землі договори міни та довічного утримання не набули популярності, було заключено всього 328 договори міни та 20 договорів на довічне утримання (жоден з яких не стосувався земель з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва»). Натомість дарування земельних ділянок набирає обертів. Станом на 1 грудня, 15% відчужених земельних ділянок були відчужені на підставі договору про дарування, в той час як 84% земельних ділянок були відчужені на підставі договорів купівлі-продажу.

Ми вирішили порівняти портрет земельних ділянок, що були продані або подаровані з земельними ділянками, котрі були успадковані за той самий період. Успадковані земельні ділянки створюють базу для порівняння, оскільки люди успадковують власність незалежно від того, чи мають вони намір найближчим часом її відчужувати. У рішенні ж про продажу земельної ділянки може відігравати суттєву роль її ціна, тим дорожче ділянка – тим вища ймовірність, що власник вирішить її продати. Натомість ми можемо очікувати, що дарування

земельних ділянок буде стосуватись менш ліквідних земельних ділянок або буде відповідати тій картині, котру ми можемо спостерігати для успадкованих земель.

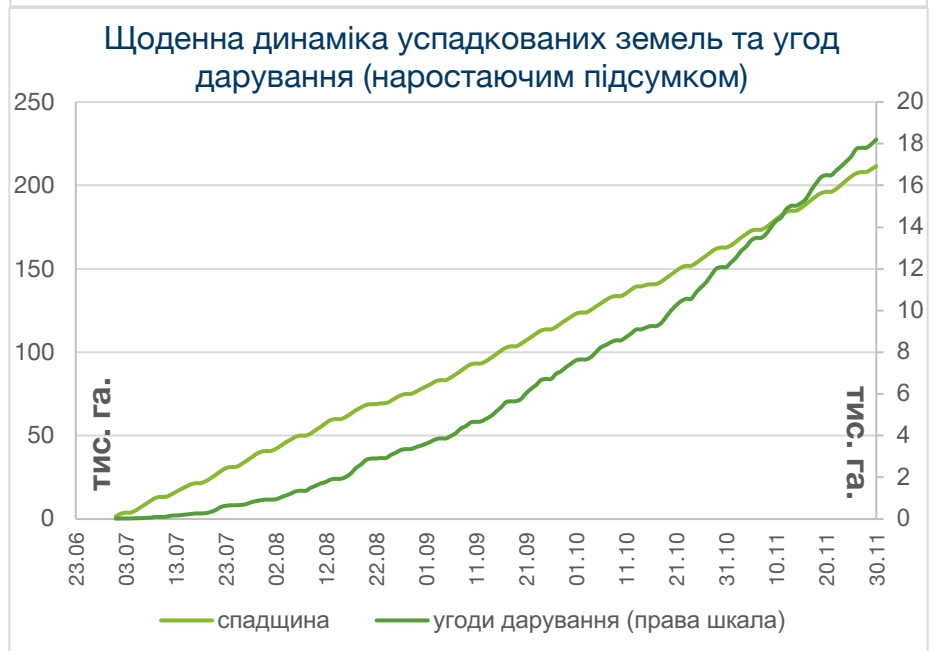
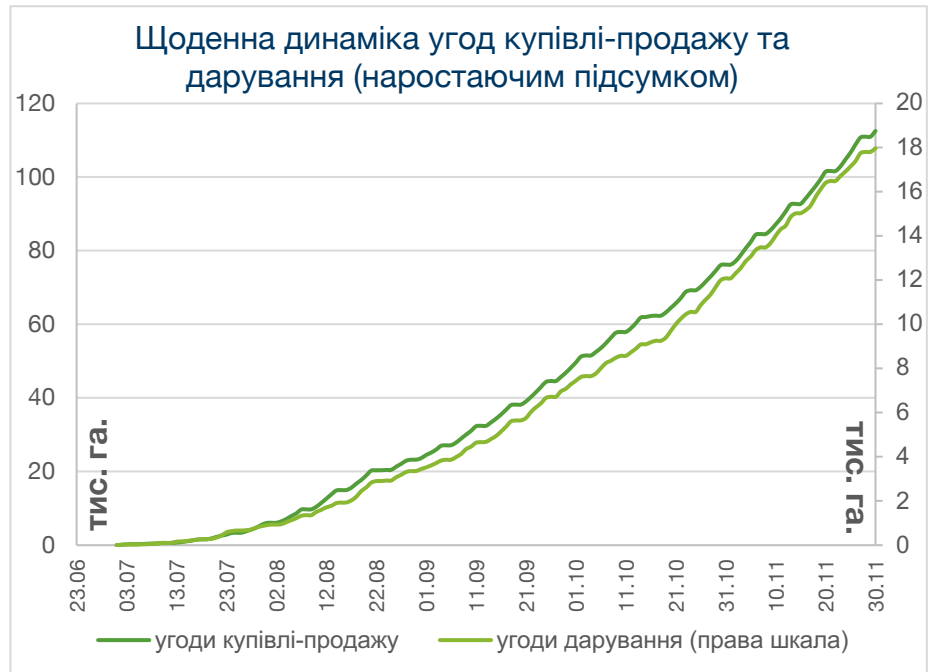
Як ми можемо побачити з таблиці – не дивлячись на зростання ринку земель – обсяги успадкованих земель значно перевищують обсяги відчужених. Протягом перших п'яти місяців обігу сільгоспземель було успадковано у понад 2 рази більше ділянок, ніж подаровано, продано, чи обмінано. За кількістю ділянок серед успадкованих земель переважає «товарна» земля, в той час як близько 31% успадкованих земельних ділянок були землями ОСГ.

Натомість для дарування та купівлі-продажу пропорції виглядають майже однаково і суттєво відрізняється від показників для успадкованих земель. Товарні ділянки сягають 43% та 45% від всіх подарованих та проданих ділянок, а землі ОСГ складають 48% та 51% відповідно.

Структура правочинів суттєво відрізняється, якщо аналізувати сукупні площі відчужених та успадкованих ділянок замість їх абсолютної кількості. В структурі площ подарованих земельних ділянок відсоток «товарних» земель є значно нижчим за показник успадкованих земель та істотно перевищує відсоток «товарних» земель серед проданих ділянок. Для земель ОСГ пропорція обернена.

Головним чином це пов'язано з відмінностями у середньому розмірі земельних ділянок, залежно від виду правочину і цільового призначення земельної ділянки. Середній розмір подарованої земельної ділянки з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» складає 0,73 гектари і цілком відповідає середньому розміру успадкованих земель ОСГ – 0,7 га. Натомість середній розмір для проданих земель ОСГ є в два рази більшим, 1,42 гектари.

Але для «товарної» землі ми бачимо зворотну тенденцію. За середнім розміром подаровані ділянки «товарної» землі значно ближче до проданих земель, аніж до успадкованих. Середній розмір подарованої ділянки «товарної» землі складає 3,75 гектара проти 3,63 га. для проданих ділянок та у півтори рази перевищує середній розмір успадкованих земельних ділянок, що складає 2,47 гектари.



Ми також маємо змогу порівняти темпи розвитку ринку купівлі-продажу земель сільгоспризначення з динамікою дарування та успадкування земель. Як ми бачимо з нижнього графіку – темпи успадкування земель є сталими продовж всього періоду спостережень. Натомість ринок купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення з плином часу демонструє впевнений ріст, що відображено на зміні кривизни лінії на графіку. Динаміка угод дарування відповідає динаміці зростання ринку купівлі-продажу сільгоспземель.