

Функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні

Цей бюлетень містить інформацію про структуру ринку с/г земель в Україні та окремо за областями, динаміку транзакцій на ньому, особливості, екстремальні значення та інформацію про тенденції*. Для порівняння наведено дані про структуру ринку земель не с/г призначення. Бюлетень підготовлено на основі даних щорічника “Моніторинг земельних відносин в Україні 2016–2017”.

Ринок землі – система правових, організаційних та економічних відносин, які встановлюються у процесі товарного обороту земельних ділянок на основі визначення ринкової вартості цих ділянок.

КІЛЬКІСТЬ ТРАНЗАКЦІЙ. За два роки (липень 2015 – червень 2017) в Україні було зареєстровано 3 632 386 транзакцій щодо земельних ділянок зі зміною власника та/або користувача. Це означає, що 15-20% ділянок змінили власника або користувача. Причому 89,5% (понад 3,2 млн) транзакцій стосується с/г земель. Динаміка за роками – **Рис.1**.

СТРУКТУРА РИНКУ С/Г ЗЕМЕЛЬ. Майже 95% цих транзакцій – здавання в оренду або передавання у спадок, (**Рис.2**). При цьому з близько 10 млн га державних с/г земель офіційно в оренду передано лише 1,4 млн га. Як відомо, 6% с/г земель (близько 2,5 млн га, що співставно з площею Миколаївської області) не підпадають під дію мораторію, і саме з їх числа в офіційній статистиці зафіксовано куплені та продані аграрні землі й іпотека. Це ділянки для ведення ОСГ, підсобного господарства, садівництва та городництва.

ПОРІВНЯННЯ РИНКУ С/Г ТА НЕ С/Г ЗЕМЕЛЬ. На ринку не с/г земель склалася інша – більш пропорційна структура транзакцій, передовсім за рахунок продажів, частка яких складає 37%, та суттєво меншої (у 4 рази) частки оренди. Однак загальна кількість укладених шокварталу правочинів купівлі-продажу в аграрних та неаграрних сегментах, за даними Мін'юсту, відрізняється не надто суттєво: 10-15 тис для аграрних земель, на які не поширюється дія мораторію, та 15-20 тис – для неаграрних земель.

ОСОБЛИВОСТІ. Оскільки в Україні з 2001 року діє мораторій на купівлю-продаж земель с/г призначення, у структурі транзакцій сільгоспземель домінують оренда та спадкування (**Рис. 3**). Структура регіональних ринків с/г земель – у **Табл. 1**, а регіональний розподіл найбільших та найменших значень – у **Табл. 2**.

Рис. 1. Загальна кількість транзакцій із земельними ділянками, в цілому по Україні, тис. Дані: Мін'юст

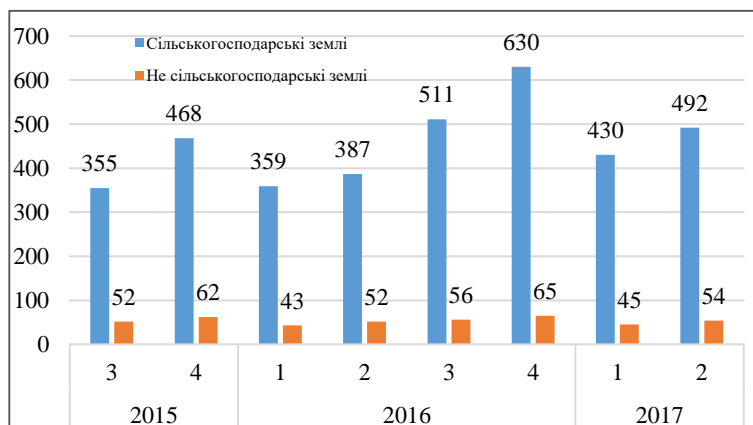
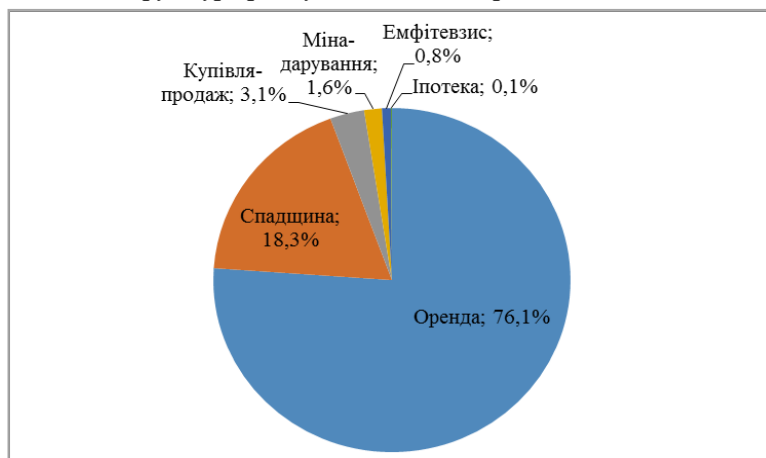
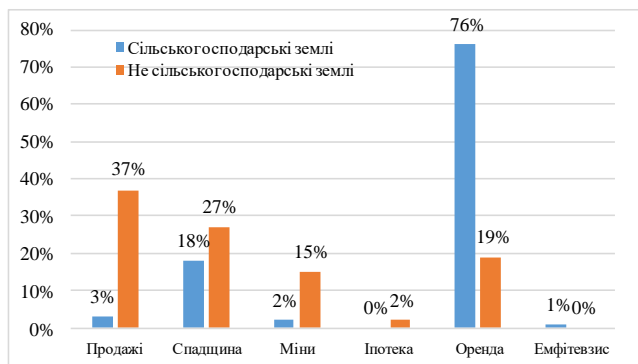


Рис.2. Структура ринку с/г земель в Україні. Дані: Мін'юст**



За умов мораторію, який стосується 40 млн га земель в цілому та зокрема 27,7 млн. га приватних с/г земель, як варіант фактичного продажу с/г земель все частіше використовується емфітевзис. Лише у 2016 році за такими угодами до нових фактичних власників перейшли понад 40 тис га – понад 11 тис ділянок (**Рис. 4**).

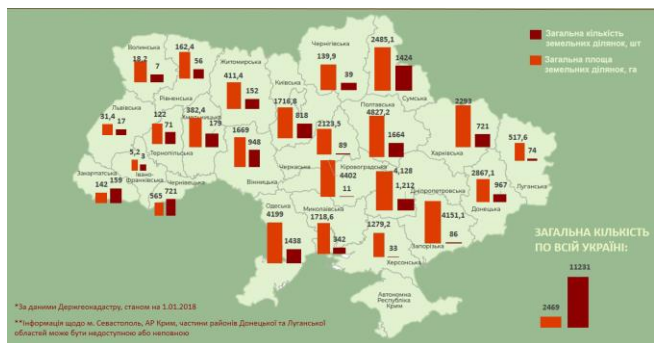
Рис.3. Структура транзакцій для с/г та не с/г земель. Дані: Мін'юст**



Таблиця 1. Регіональний розподіл кількості транзакцій із с/г земельними ділянками. Дані: Мін'юст**

| Область/ Транзакція | Продаж | Спадщина | Міни | Іпотека | Оренда | Емфітевзис |
|------------------------|--------------|---------------|--------------|------------|----------------|--------------|
| Вінницька | 2966 | 23557 | 906 | 25 | 110348 | 948 |
| Волинська | 1070 | 7194 | 824 | 9 | 16823 | 7 |
| Дніпропетровська | 3263 | 12320 | 726 | 29 | 52227 | 1212 |
| Донецька | 799 | 7666 | 903 | 1 | 33136 | 967 |
| Житомирська | 2103 | 16546 | 1200 | 10 | 65730 | 152 |
| Закарпатська | 1524 | 1907 | 811 | 10 | 5383 | 159 |
| Запорізька | 2070 | 9166 | 1223 | 6 | 33936 | 86 |
| Ів.-Франківська | 1189 | 9774 | 1256 | 9 | 45328 | 3 |
| Київська | 13956 | 20723 | 4281 | 521 | 79812 | 818 |
| Кіровоградська | 2280 | 11204 | 4177 | 8 | 47886 | 11 |
| Луганська | 339 | 5271 | 78 | 2 | 25695 | 74 |
| Львівська | 2308 | 16525 | 1754 | 27 | 71003 | 17 |
| Миколаївська | 1629 | 10577 | 666 | 9 | 38795 | 342 |
| Одеська | 2472 | 15571 | 679 | 11 | 68400 | 1438 |
| Полтавська | 2036 | 18447 | 567 | 11 | 91409 | 1664 |
| Рівненська | 1417 | 11514 | 826 | 11 | 40295 | 56 |
| Сумська | 1923 | 27895 | 516 | 4 | 93374 | 1424 |
| Тернопільська | 818 | 17662 | 858 | 19 | 98304 | 71 |
| Харківська | 3686 | 13210 | 990 | 17 | 52112 | 721 |
| Херсонська | 1300 | 8730 | 1238 | 12 | 38318 | 33 |
| Хмельницька | 3994 | 22764 | 1085 | 13 | 112035 | 179 |
| Черкаська | 2256 | 17059 | 1446 | 9 | 88167 | 89 |
| Чернівецька | 1025 | 6635 | 1529 | 3 | 21713 | 721 |
| Чернігівська | 1409 | 25377 | 384 | 3 | 116988 | 39 |
| м. Київ | 393 | 210 | 180 | 11 | 2 | 0 |
| м. Севастополь | 1 | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 |
| АР Крим | 0 | 3 | 0 | 0 | 2 | 0 |
| Україна | 58226 | 337507 | 29104 | 792 | 1447221 | 11231 |

Рис. 4. Розподіл кількості транзакцій емфітевзису за областями. Дані: Держгеокадастр***



Таблиця 2. Регіональний розподіл найбільших та найменших значень за транзакціями із с/г земельними ділянками. Дані: Мін'юст**

| Транзакції | Максимальні значення | | | Мінімальні значення | | |
|-------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|
| | штук | на 1000 землевласників | Частка в структурі | штук | на 1000 землевласників | частка в структурі |
| Продажі | Київська (13 956) | Київська (9,3) | Закарпатська (15,6) | Луганська (339) | Луганська (0,3) | Тернопільська (0,7) |
| Спадщина | Сумська (27 895) | Сумська (31,9) | Волинська (27,7) | Закарпатська (1907) | Закарпатська (2,1) | Тернопільська (15,0) |
| Міни | Київська (4 281) | Кіровоградська (5,6) | Закарпатська (8,7) | Луганська (78) | Луганська (0,07) | Луганська (0,2) |
| Іпотека | Київська (521) | Київська (0,35) | Київська (0,4) | Донецька (1) | Донецька (0,001) | Чернігівська (0,002) |
| Оренда | Чернігівська (116988) | Чернігівська (132,3) | Тернопільська (83,5) | Закарпатська (5383) | Закарпатська (7,4) | Закарпатська (55,0) |
| Емфітевзис | Полтавська (1 664) | Полтавська (1,8) | Київська (0,4) | Ів.-Франківська (3) | Ів.-Франківська (0,003) | Ів.-Франківська (0,01) |

ТЕНДЕНЦІЇ розвитку українського ринку с/г земель: кількість транзакцій зростає, і найбільше – з оренди та емфітевзису, а найменше – з іпотеки. Тобто якщо умови залишаться незмінними (передовсім, якщо діятиме мораторій на купівлю-продаж с/г земель), змін у структурі українського ринку с/г земель не передбачається. Подібною є тенденція і для всіх транзакцій із не с/г землями – незначне зростання у динаміці та високе квартальне коливання, особливо для транзакцій купівлі-продажу і спадщини.

*Більш докладно про функціонування ринку с/г земель у блозі: “Ринок землі уже запустили. Портрет української моделі” <https://www.epravda.com.ua/publications/2018/11/29/643118/> **Офіційні дані за 2016 рік, оскільки за 2017 рік доступні дані лише за 2 квартали. ***Дані станом на 01.01.2018 р. Усі представлені дані не враховують тимчасово окупованої території АР Крим, м. Севастополь та частини зони проведення операції Об'єднаних сил.

ОФІЦІЙНІ ДАНІ ПРО ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ:

<http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/governance-monitoring/database-2016-2017/> Моніторинг земельних відносин (База даних)
<http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/governance-monitoring/yearbook-2016-2017/> Моніторинг земельних відносин (Щорічник)