



ЗЕМЛЯ
Незламності

ДВА РОКИ РИНКУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ: ОСНОВНІ ВИГОДИ ВСЕ ЩЕ ПОПЕРЕДУ

26 липня 2023 року



Проект "Земля незламності"



ЗЕМЛЯ
Незламності

Дослідницький проєкт на підтримку розвитку ринку сільгоспземель на період воєнного часу та післявоєнного відновлення, що реалізується KSE Агроцентр за підтримки Програми USAID АГРО



KSE

Center for Food
and Land Use Research
at Kyiv School of Economics

Зміст



ЗЕМЛЯ
Незламності

- Стисло про основне
 - Ринку вже 2 роки, він працює, результати добрі, але головні вигоди ще попереду
 - Ринок допоможе у відбудові аграрного сектору та громад, потрібно продовжувати із 2-м етапом
- Результат роботи за 2 роки та вплив війни на ринок
- Земля - як застава в кредитуванні
- Ринок землі та громади
- Економічний ефект від другого етапу земельного ринку
- Контроль за виконанням законодавства важливий

Модель розвитку ринку

20 років понад 60%

с/г земель України

були під мораторієм

730 днів

земельного ринку, з них

майже 500 днів

в умовах повномасштабної війни



- Продаж державних та комунальних с/г земель, як і купівля с/г земель іноземцями - під заборонаю
- Мінімальна ціна купівлі с/г земель — не нижче НГО
- Переважне право орендарів на купівлю ділянки

з 01.07.2021

- купувати можуть лише **фізичні особи-громадяни України**
- **не більше 100 га** в одні руки
-

з 01.01.2024

- набувати у власність с/г землі можуть і **юридичні особи.**
- обмеженням максимального обсягу землі у власності однієї особи - **до 10 тис. га**

Інструменти та інфраструктура ринку



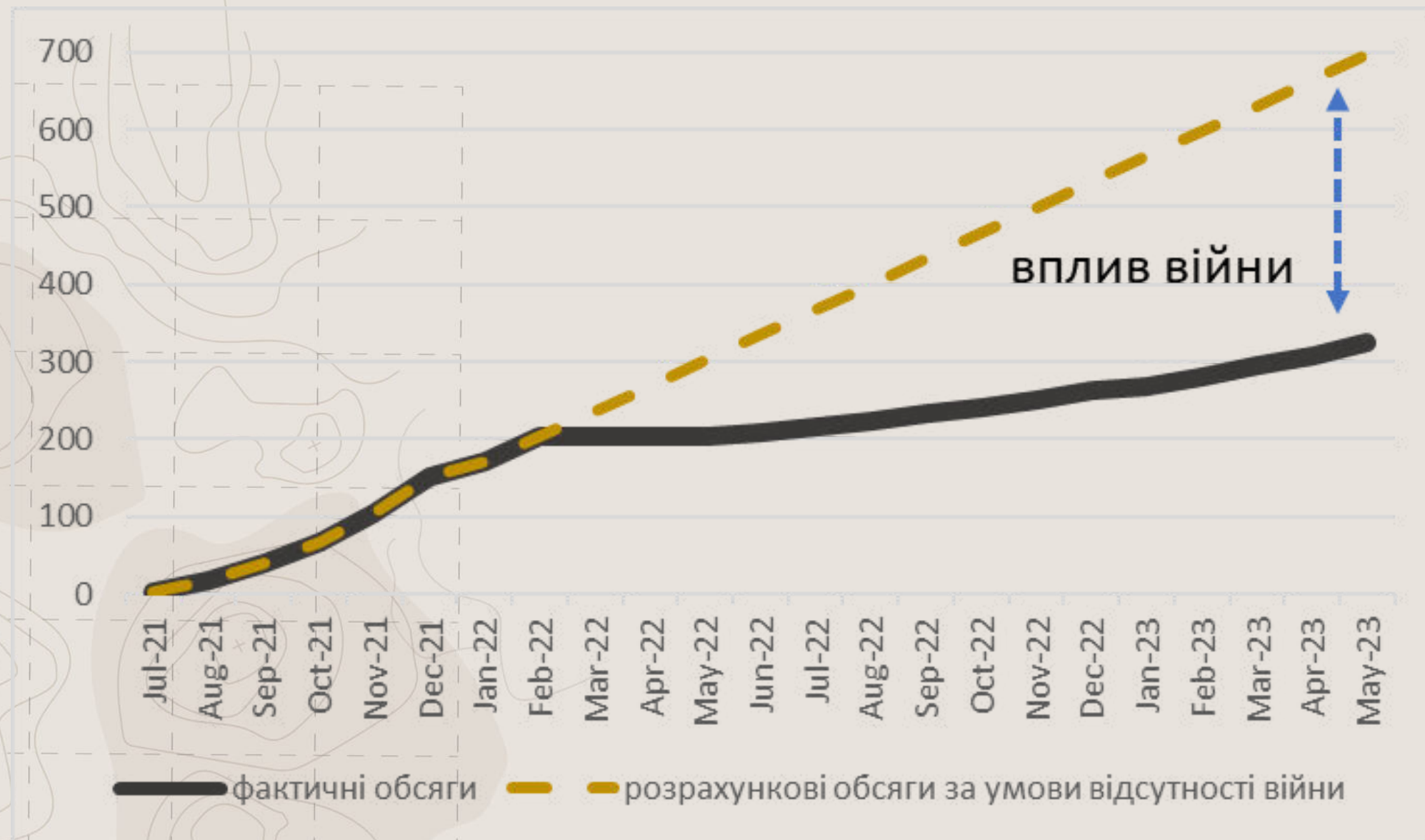
ЗЕМЛЯ
Незламності

Законодавчий пакет земельної реформи 2019-2021 рр. із 8 законів

- № 340-IX** – Антирейдерський закон
- № 552-IX** – Закон про обіг земель с/г призначення
- № 1423-IX** – Закон про дерегуляцію та децентралізацію земельних відносин
- № 1444-IX** – Закон про електронні земельні аукціони
- № 711-IX** – Закон про просторове планування
- № 554-IX** – Закон про національну інфраструктуру геопросторових даних тощо
- № 985-IX** – Закон про Державний аграрний реєстр
- № 1865-IX** – Закон про Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві

Вплив війни на ринок земель

Фактична та розрахункова щомісячна динаміка обсягу угод купівлі-продажу, тис. га



понад 102 тис. угод

не відбулись через воєнні дії

282 тис. га

сукупна площа неукладених угод

11,5 млрд грн

або

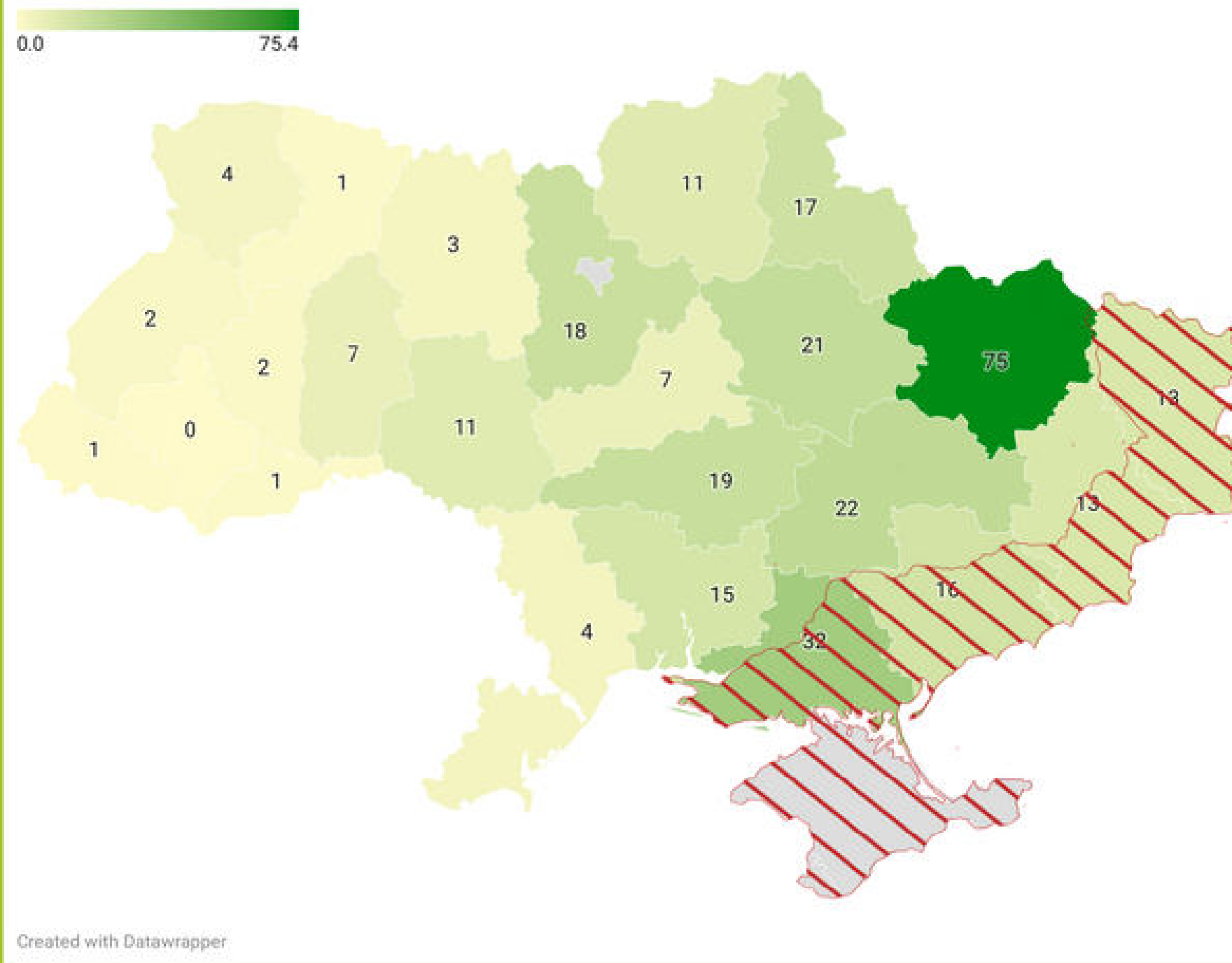
312,8 млн дол. США

втрати ринку від війни

* За даними Держгеокадастру з 01.07.2021 по 01.07.2023

Втрати ринку

Втрати ринку землі через повномасштабне вторгнення, млн дол.



Найбільших втрат – понад 2,7 млрд грн (близько \$75 млн) — зазнав ринок земель у Харківській області, яка була лідером за часткою сільгоспземель в обігу до повномасштабного вторгнення

* За даними Держгеокадастру з 01.07.2021 по 01.07.2023

Ключові показники ринку с/г земель



ЗЕМЛЯ
Незламності

76,5%

або

32,7 млн га

зареєстровано с/г
земель в Державному
земельному кадастрі

152 035 угод

на ділянки площею

338 272 га

зареєстровано з
моменту відкриття
ринку с/г земель

34 777 грн/га

середньозважена ціна
купівлі-продажу ділянки с/г
призначення

27 520 грн/га

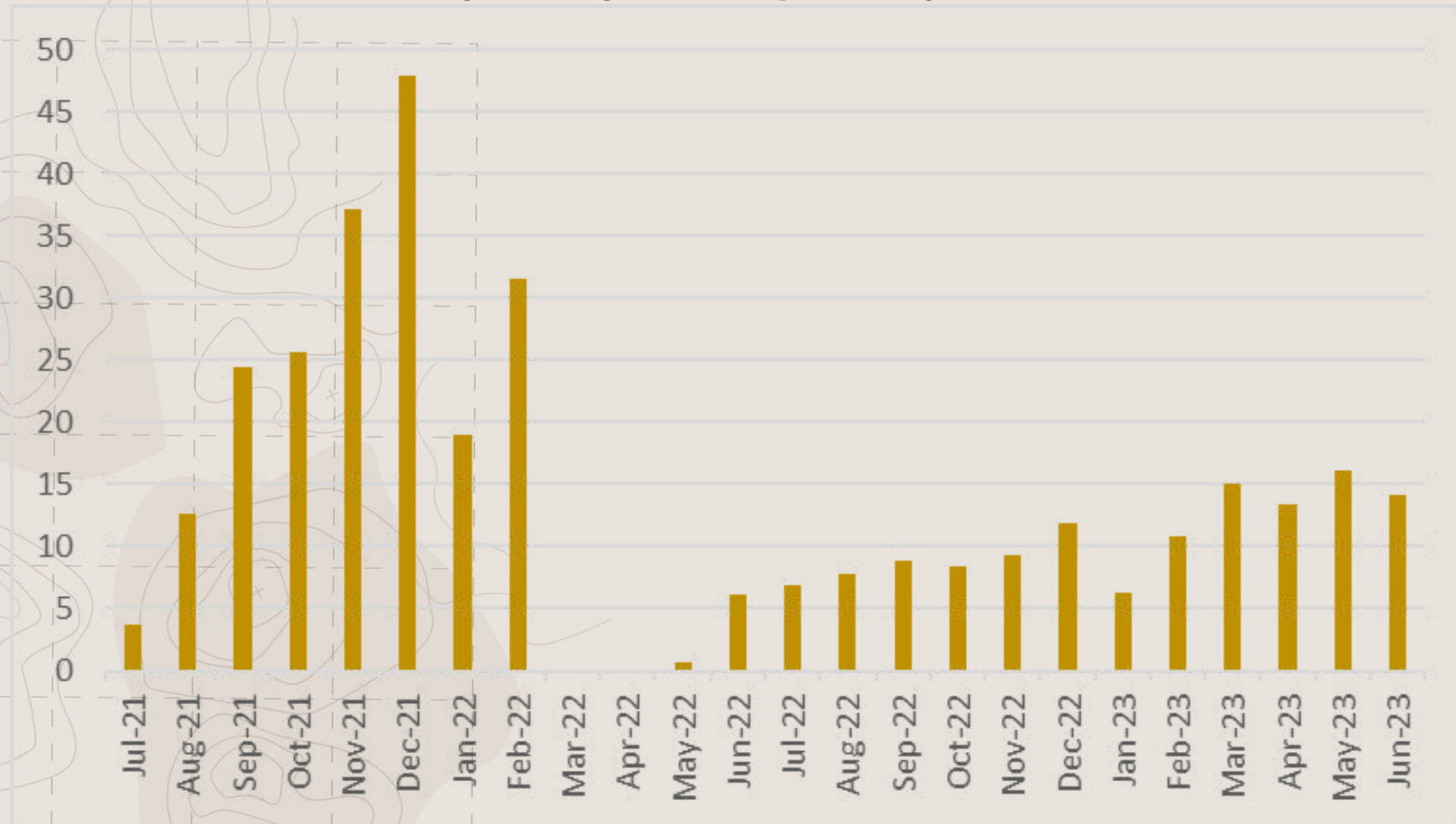
середня нормативна
грошова оцінка ріллі

**0,95% земель
в обігу**

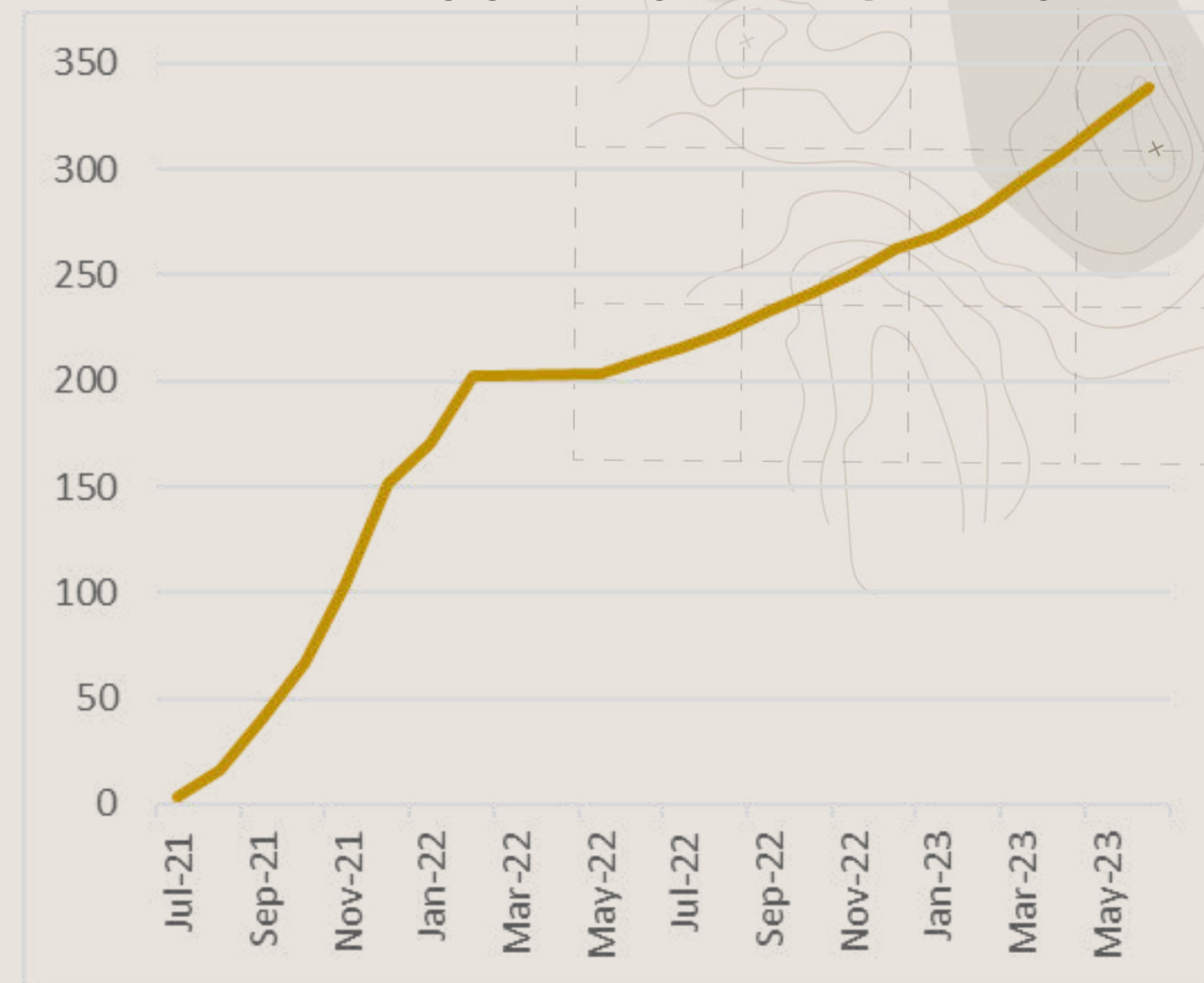
від загальної площі
сільгоспземель на
підконтрольних Україні
територіях

Тенденція до відновлення набирає обертів

Щомісячні обсяги угод купівлі-продажу



Динаміка обсягу угод купівлі-продажу, тис. га.



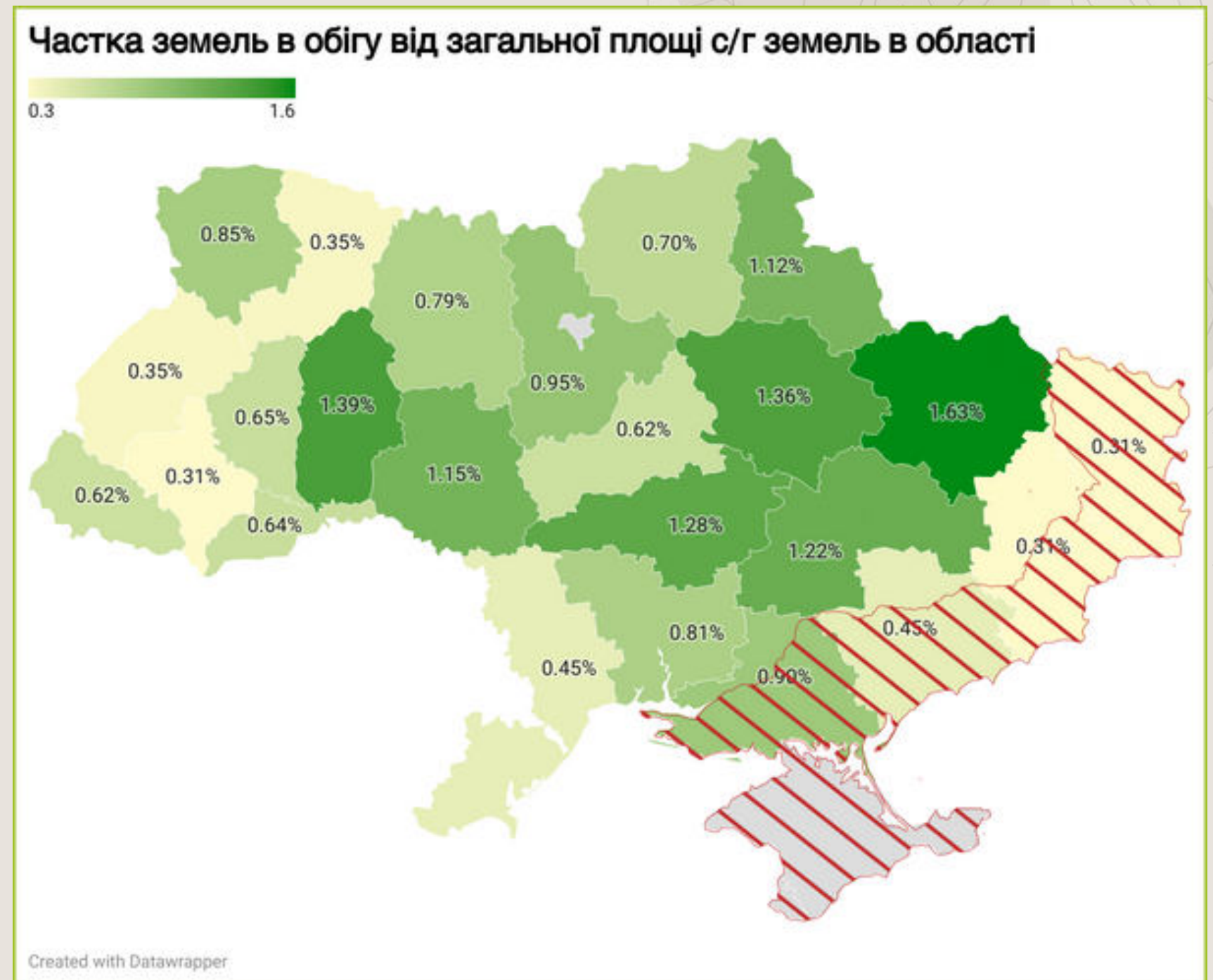
* За даними Держгеокадастру з 01.07.2021 по 01.07.2023

В обігу перебуває майже 1% від усіх с/г земель



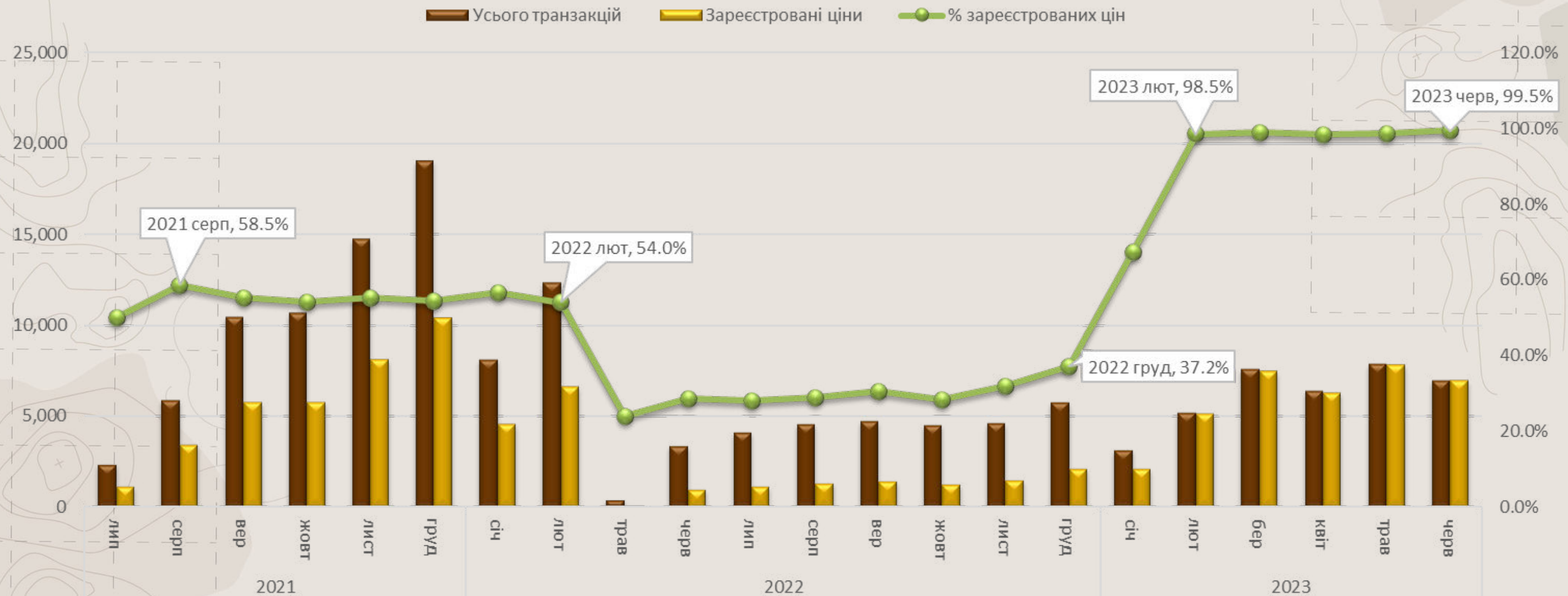
ЗЕМЛЯ
Незламності

Впродовж червня 2023 р.
найбільший приріст частки с/г
земель в обігу **спостерігався у**
Сумській та Хмельницькій обл.,
де частка земель в обігу в червні
перевищувала 0,07%. площі всіх
сітьгоспземель в області.



* За даними Держгеокадастру з 01.07.2021 по 01.07.2023

Ціни на землю зростають, повнота реєстрації цін поліпшується



* За даними Держгеокадастру з 01.07.2021 по 01.07.2023

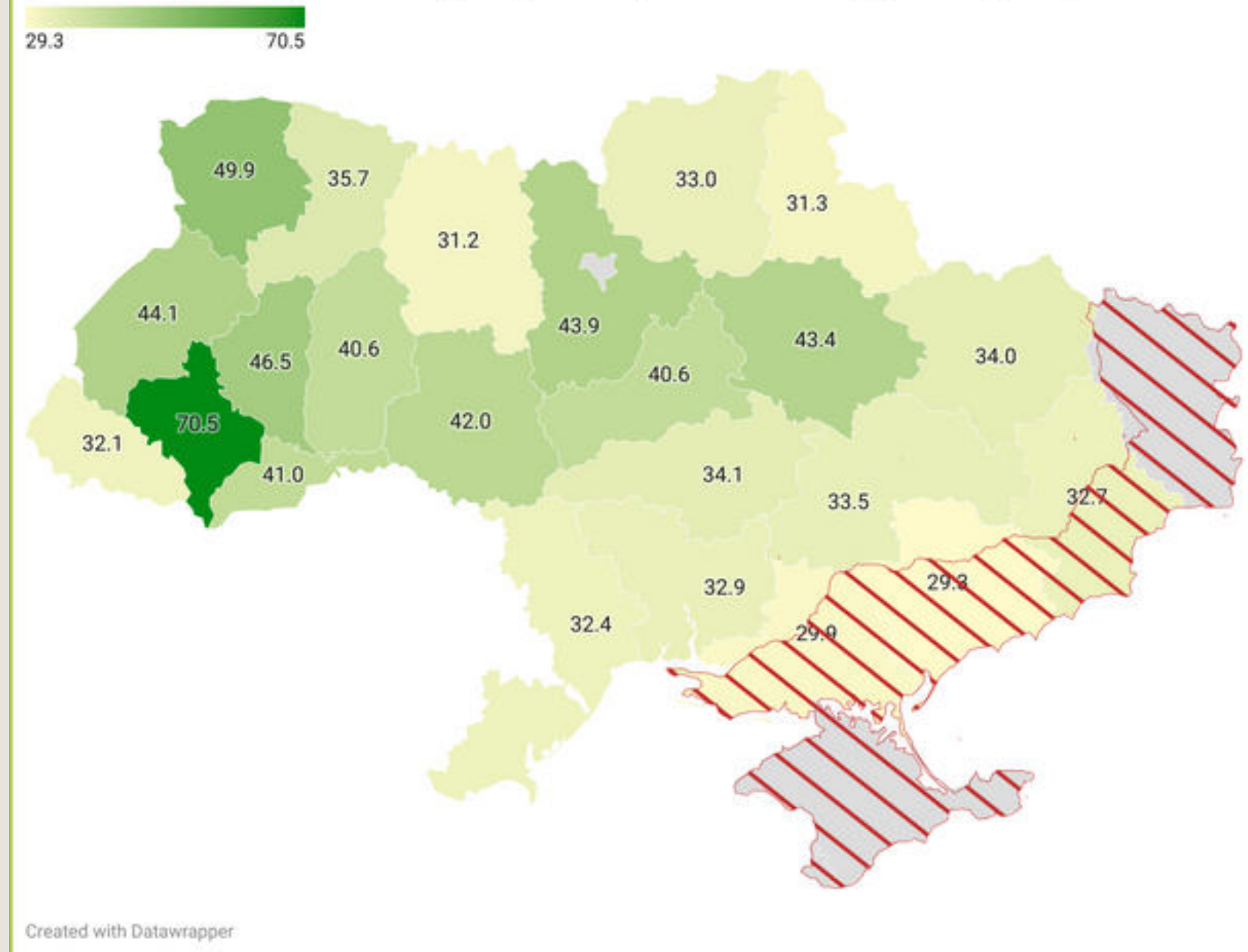
Ціни на землю мають значну географічну варіативність

Найдорожчі «товарні» землі у 1-му півріччі цього року **в Івано-Франківській області** — понад 70 тис. грн за гектар.

Найнижчі ціни — у **Херсонській та Запорізькій** областях, охоплених бойовими діями.

Середньозважені ціни за областями в 2023 році, тис. грн./га

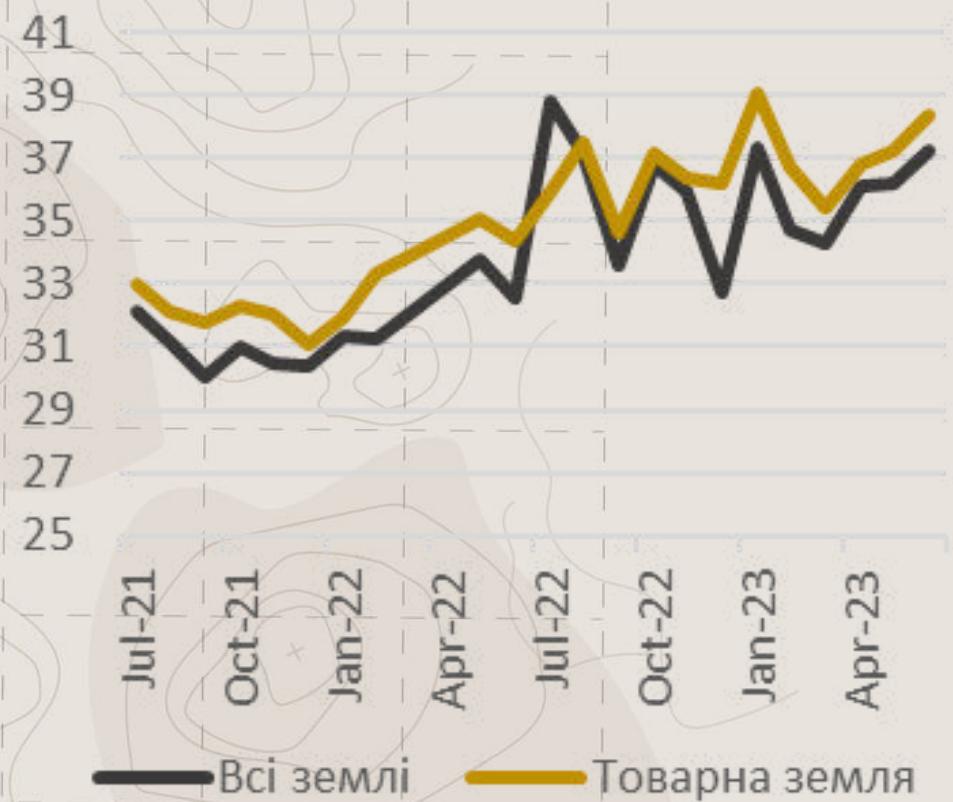
для земель з цільовим призначенням "Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва"



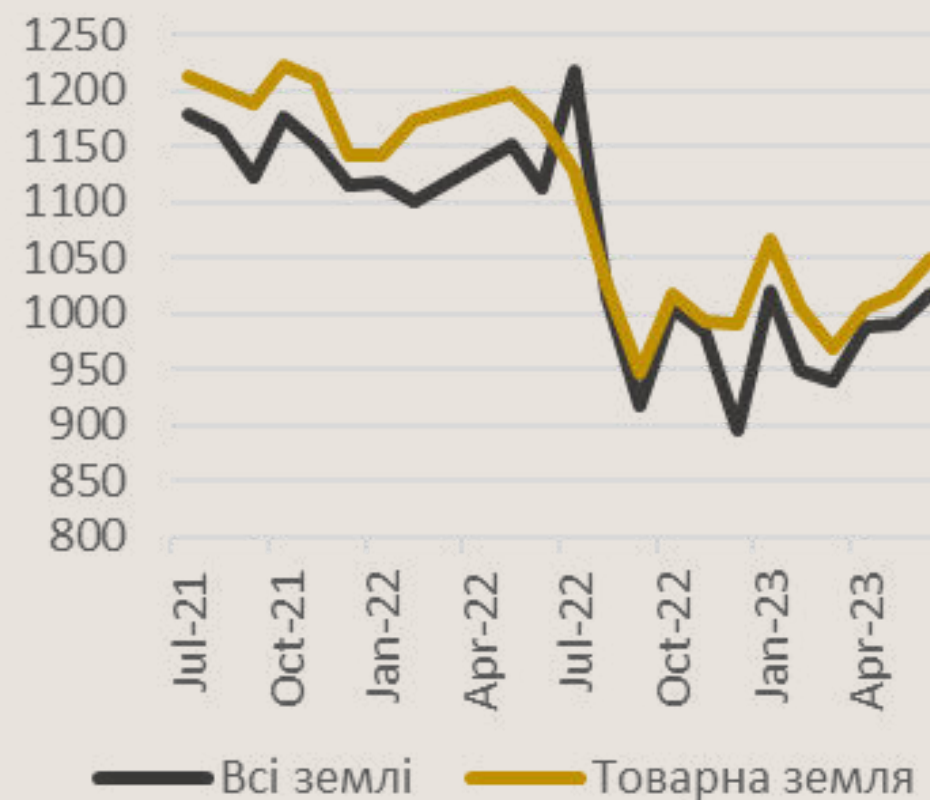
* За даними Держгеокадастру з 01.07.2021 по 01.07.2023

Динаміка цін

Динаміка середньозважених цін,
тис. грн/га



Динаміка середньозважених цін,
дол. США/га

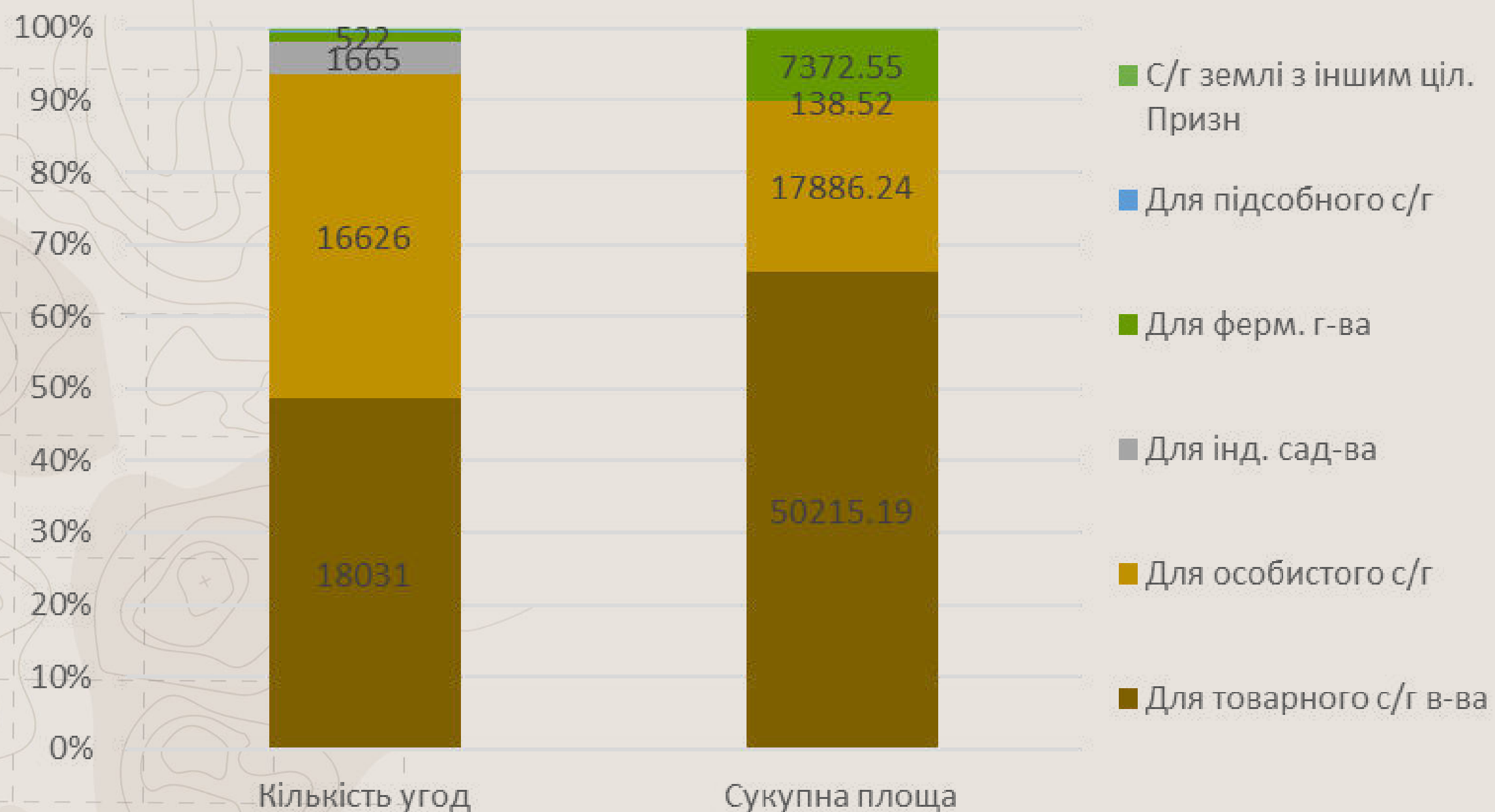


- Для **53,4% транзакцій**, що відбулися в червні 2023 р., **ціна** купівлі-продажу с/г ділянок **не відрізняється від НГО** більше, ніж на 2%.
- Це свідчить про необхідність якнайшвидшого **запровадження масової оцінки земель.**

* За даними Держгеокадастру з 01.07.2021 по 01.07.2023

В обігу переважає товарна земля

Розподіл угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки у 2023 році

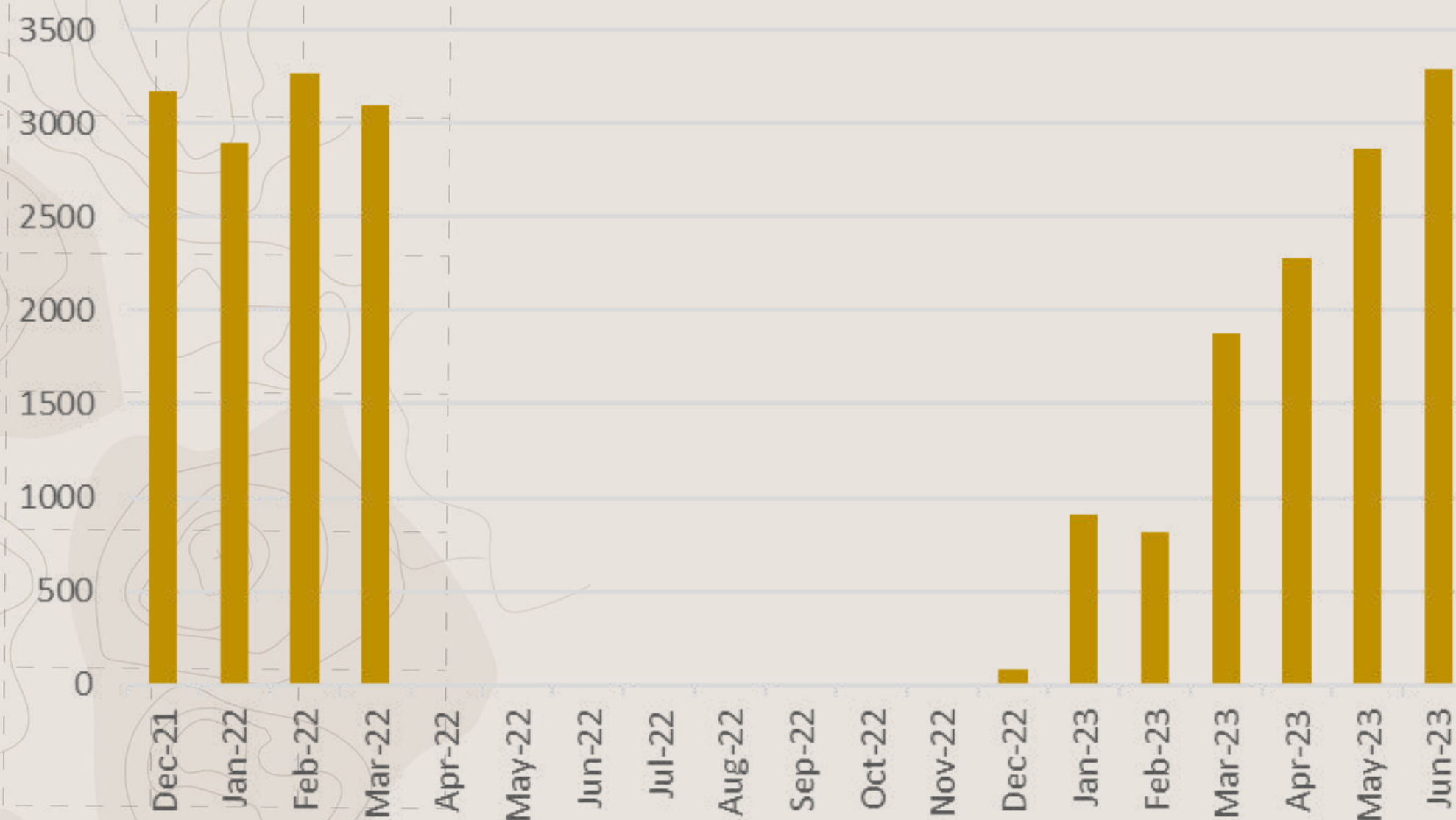


- З початку 2023 р. **94% угод** купівлі-продажу с/г земель уклалися щодо земель ТСГ та ОСГ
- Сукупна площа угод із землями **ТСГ та ОСГ** становить 90% від усіх угод купівлі-продажу.

* За даними Держгеокадастру з 01.07.2021 по 01.07.2023

Попит на оренду комунальних с/г земель перевищив рівень до 24 лютого

Динаміка продажу прав оренди на аукціонах Prozorro.Продажі, га



- Середньозважена **вартість купівлі-продажу** земельних ділянок в **3,5** рази перевищує **вартість річної оренди** земельних ділянок через електронні аукціони.
- Це означає, що **офіційні ціни купівлі-продажу** с/г, ймовірно, **є заниженими** та не відображають реальну ринкову вартість земельних ділянок.

* За даними Prozorro.Продажі

Електронні земельні аукціони приносять громадам щорічно 260,4 млн грн доходу



- **Найбільше доходів** від оренди сільгоспземель через Prozorro.Продажі **отримує Одеська обл.**, що вже реалізувала прав оренди земель на понад 56 млн грн
- **Найменше - Закарпатська область**, в якій було оголошено лише п'ять земельних торгів

* За даними Держгеокадастру з 01.07.2021 по 01.07.2023

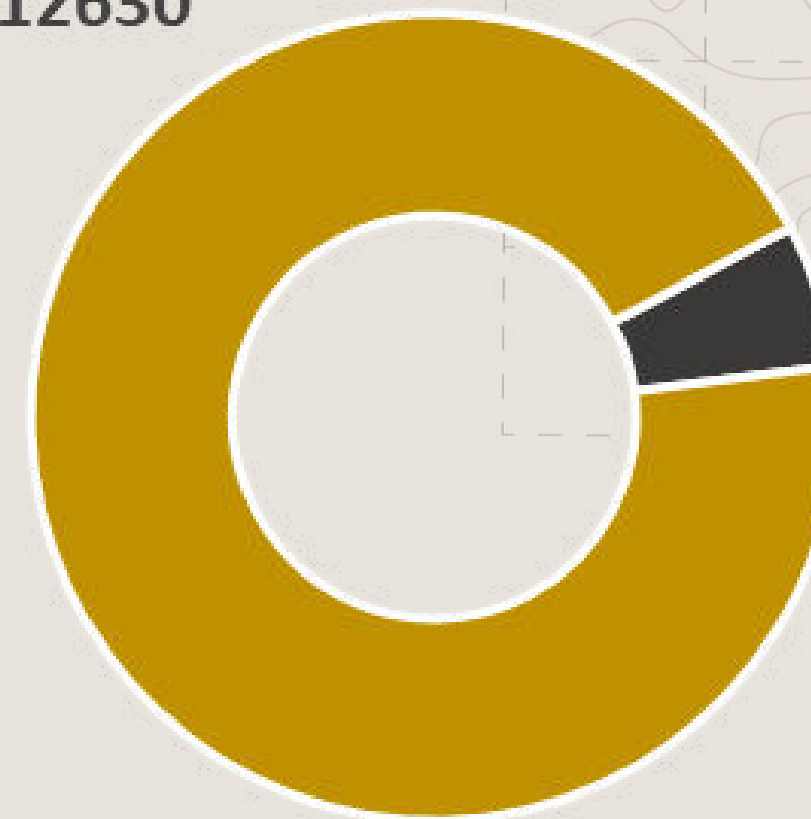
Потенціал с/г землі як застави ще не реалізовано



ЗЕМЛЯ
Незламності

- На кінець травня 2023 року видано **\$3 млрд (110,91 млрд грн)** аграрних кредитів
 - 49% - строком до 1 року
 - 51% - строком понад 1 рік.
 - Лише **6%** кредитів **забезпечені с/г землею**
- Встановлені збитки аграрної галузі після 24.02 - **близько \$9 млрд** або 30% накопиченого капіталу сектору
- Недоотриманий аграріями дохід - **\$31 млрд**

512630



31190

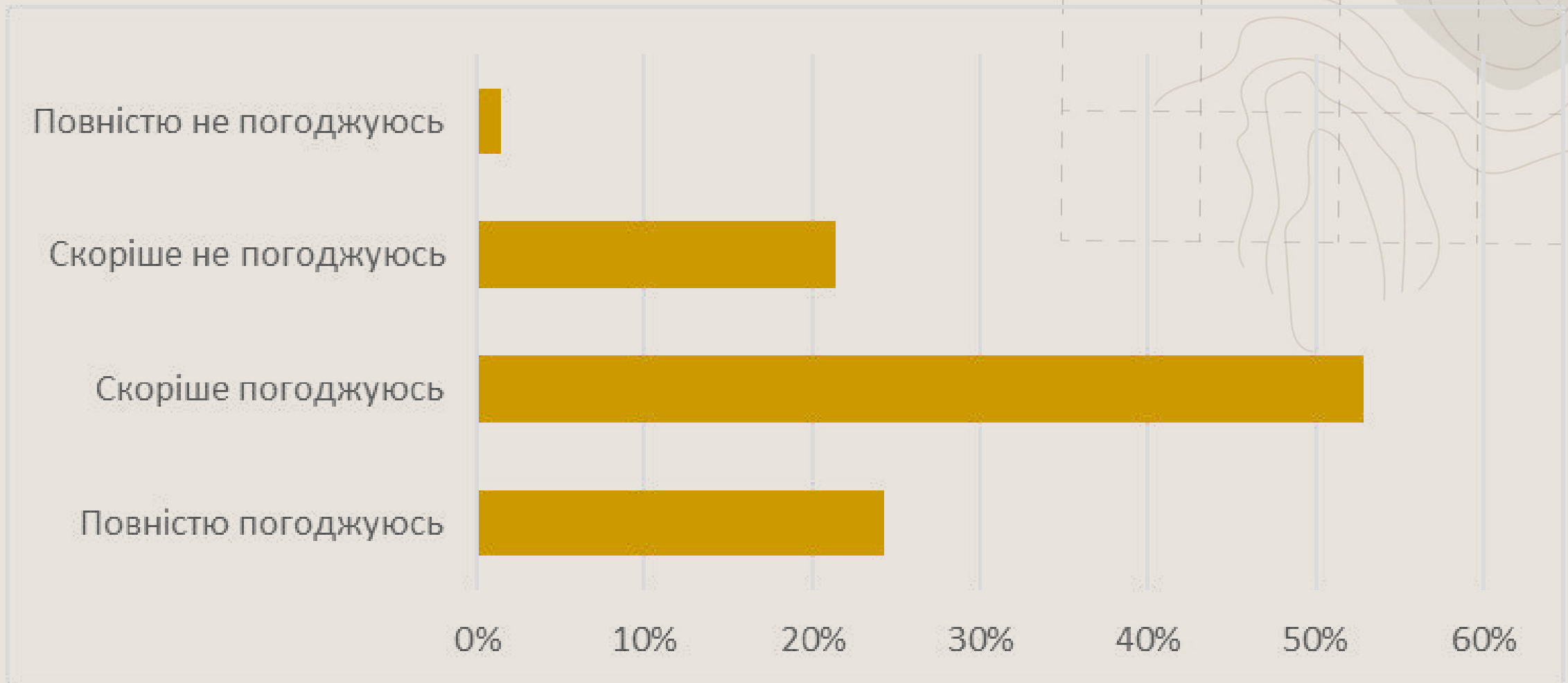
- Земля сільськогосподарського призначення, тис. грн
- Інше забезпечення, тис. грн

* За даними НБУ

Ринок земель та громади

- **81%** опитаних **позитивно оцінили вплив відкриття ринку землі** на економічний добробут своєї громади.
- **62%** переконані, що внаслідок **відкриття ринку землі поліпшився матеріальний стан власників сільгосп ділянок.**

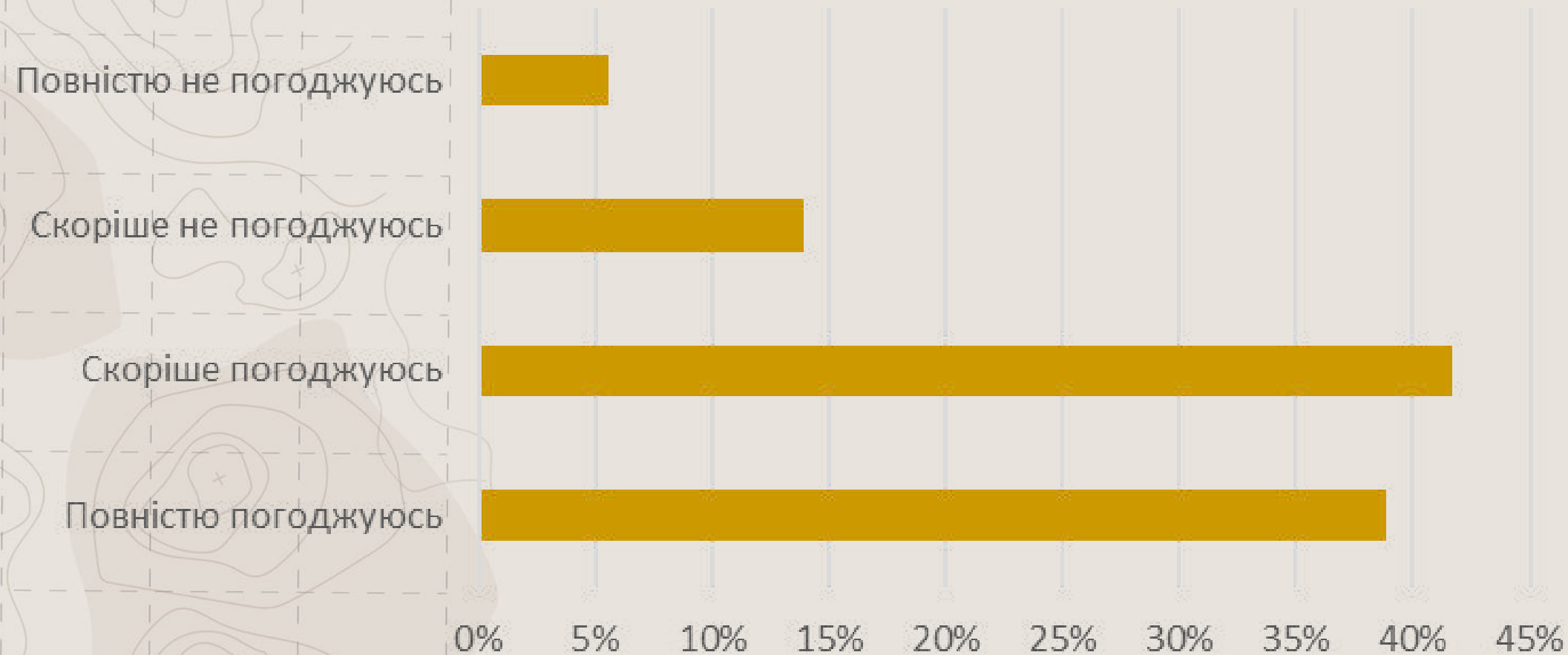
Чи погоджуєтесь ви із твердженням, що відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення позитивно вплинуло на економічний добробут вашої громади (податки, надходження від оренди комунальних земель тощо)?



* За даними KSE Агроцентр, Опитування «Вплив земельного ринку на добробут та відновлення громад», липень 2023 року

Ринок земель та громади

Чи погоджуєтесь ви із твердженням, що розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення сприятиме післявоєнному відновленню вашої громади?



- **77% респондентів** вважають, що розвиток ринку с/г земель **сприятиме післявоєнному відновленню** громад.
- Понад **82% переконані**, що цьому **сприятиме законодавче закріплення дозволу на продаж державних та комунальних земель** на електронних аукціонах.
- Більше 50% підтримують **скасування безоплатної приватизації с/г земель**

* За даними KSE Агроцентр, Опитування «Вплив земельного ринку на добробут та відновлення громад», липень 2023 року



Економічний ефект від 2 етапу ринку земель

Очікуваний вплив від відкриття ринку земель для юридичних осіб в діапазоні **додаткових 1-2,7% ВВП щорічно впродовж наступних 3-х років.**






Земельне законодавство потрібно виконувати

На **виконання** законодавчого пакета **земельної реформи**:

 **49 підзаконних актів**
ухвалено

 **4 підзаконні акти**
в стадії розробки

 **11 підзаконних актів**
чекають на ухвалення

- Найбільше **відставання** у прийнятті нормативних актів **у сфері управління землями історико-культурного призначення**
- Є питання до виконання законодавства про просторове планування. **Лише 29,2% громад** відповіли, що вже **займаються розробкою комплексного плану просторового розвитку**.

Висновки



ЗЕМЛЯ
Незламності

- Ринку вже 2 роки, він працює, результати добрі, але **головні вигоди ще попереду**
- **Вигода** від запровадження **2го етапу** земельного ринку варіюватиметься в діапазоні додаткових **1-2,7% ВВП щорічно** впродовж наступних **3-х років**
- **Земельний ринок** допоможе у **відбудові** агросектору та громад
- Контроль за **виконанням** земельного **законодавства** важливий.

**Дякуємо
за увагу!**



ЗЕМЛЯ
Незламності

