



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	22 655
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 загальної 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.

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

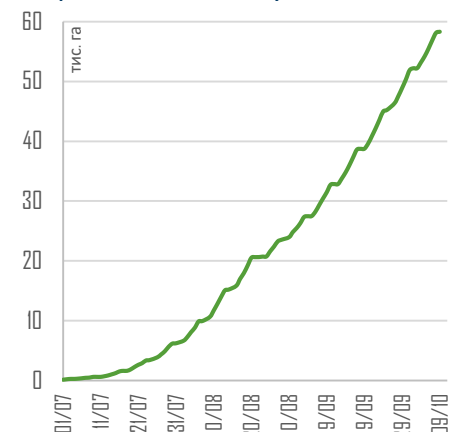
	Кіл-ть угод	Площа, га	Площа, %**	
1	Харківська	2032	7327	0,304%
2	Полтавська	1963	4932	0,228%
3	Кіровоградська	1288	4321	0,213%
4	Херсонська	934	4098	0,208%
5	Хмельницька	1631	2732	0,174%
6	Сумська	1816	2921	0,172%
7	Дніпропетровська	1123	3993	0,159%
8	Волинська	1049	1575	0,150%
9	Вінницька	1758	2862	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

У регіональному розрізі, трійка лідерів-областей за активністю обігу не змінилась – це Харківська, Полтавська та Кіровоградська області. Лідером стала Харківська область, яка майже подвоїла обсяг земель в обігу порівняно із попереднім періодом і де було укладено угод на загальну площу понад 7 тис. га., що становить близько 0,3% від всієї площі с/г земель області. Суттєво в рейтингу піднялась Хмельницька область, - з 8-го на 5-те місце, подвоївши обсяг земель в обігу. Київська область опустилась з 4-го місця на 10-те за активністю. Внизу рейтингу не спостерігається значних змін, крім як Одеська область перемістилась вниз рейтингу, а Луганська перемістилась в гору на 5 позицій (збільшивши площу земель в обігу у понад 12 разів: 81 га. – за липень-серпень і 1033 га. – за липень-вересень). Загальний обсяг земель у обігу за перші три місяці ринку землі склав 0,122% від кількості сільгоспземель в Україні.

Щоденна динаміка угод (наростаючим підсумком)



Структура угод за цільовим призначенням, % від сукупної площі



Структура угод за цільовим призначенням, % від кількості угод



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
Середньозважена 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 застava (окрім с/г землі), тис. грн	42259	37358
% с/г землі в заставі	41%	8%
Загальна площа землі в заставі (га.)	470	53
<i>Застереження: таблиця складена 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</i>		

Огляд кредитування під заставу земель сільгосппризначення

З відкриттям ринку землі відкриваються можливості розвитку ринку кредитування під заставу земель сільгосппризначення, оскільки земля є ідеальною «твердою» заставою. Наразі цей ринок не розвинений в Україні. Для прикладу в США, обсяг кредитного боргу аграрного сектору склав 1,190 дол США на гектар 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.

Розвиток іпотечного кредитування особливо важливе для розвитку дрібного фермерства (яке виробляє понад 40% всього валового випуску сільгосппродукції), які переважно обробляють власну землю і для яких брак твердої застави для покриття кредиту є однією з головних проблем в доступі до кредитування.

Проте перші місяці функціонування ринку землі свідчать про початок практики кредитування під заставу сільгоспземель, хоча обсяги такого кредитування все ж таки доволі невеликі. Серед 72 банків, котрі були опитані Національним Банком України в рамках

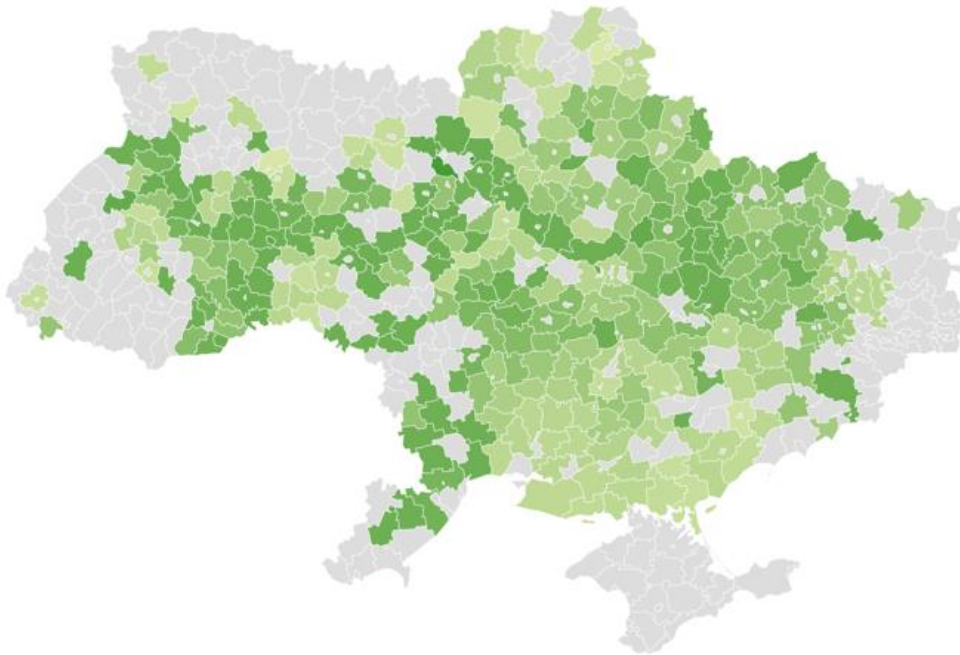
регулярного опитування з метою моніторингу кредитування під заставу сільгоспземель, лише 4 банки зазначили, що видали кредити під заставу сільгоспземель з липня місяця. Водночас в липні було видано лише 6 кредитів сукупним обсягом в 28,6 мільйонів гривень, а в серпні – 13 кредитів обсягом в 14,5 мільйонів гривень. При цьому земля не була єдиним забезпеченням цих кредитів. Якщо для кредитів, виданих в липні сукупна вартість землі становила 41% від вартості застави, то для кредитів, виданих в серпні сукупна вартість землі становила лише 8% від вартості застави. Сумарно за перші два місяці після скасування мораторію 523 гектари були використані у якості забезпечення по кредитах.

Як і у випадку із ринком землі, наразі відбувається накопичення практики роботи із іпотечними кредитами під заставу сільгоспземель. Відтак - не варто очікувати «прориву» у кількості виданих кредитів під заставу землі, а тим більше, що юридичні особи отримують право купувати сільгоспземлі лише починаючи з 1-го січня 2024 року.

Запуск ринку землі дещо покращить доступ до фінансування 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 дасть можливість сільгоспвиробникам отримати часткове гарантування від Фонду за довгостроковими кредитами на різні проекти (в т.ч. під купівлю с.г. землі, інтенсифікацію та диверсифікацію виробництва). Це, у свою чергу, дозволить банкам активізувати свою діяльність із кредитування аграріїв на термін до 10 років.

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

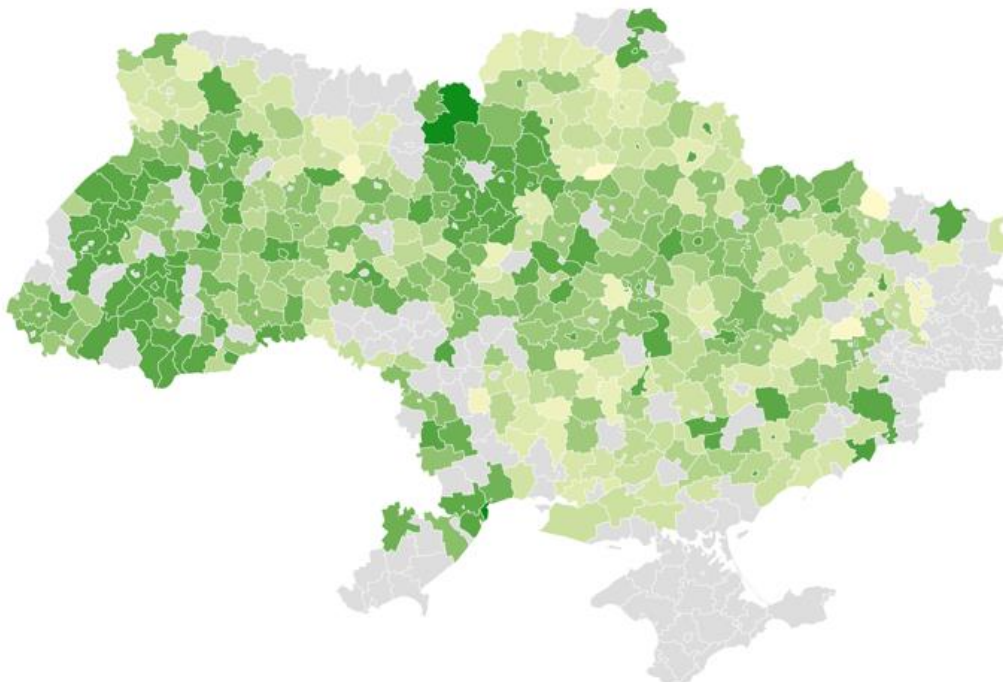
7311 1782430



Created with Datawrapper

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

2500 33934800



Created with Datawrapper

Цей регулярний аналітично-інформаційний щомісячник створений задля інформування та аналізу ринку сільгоспземель в Україні. Якщо у Вас виникли запитання чи пропозиції щодо Огляду, будь-ласка, надсилайте їх на електронну адресу: Taras.dzoba@minagro.gov.ua або onivievskiyi@kse.org.ua