Міністерство аграрної політики та продовольства України

ДЕРЖГЕОКАДАСТР
ДЕРЕГУЛЯЦІЯ • ДІДЖИТАЛІЗАЦІЯ • ДЕТІНІЗАЦІЯ

KSE Kyiv School of Economics

ОГЛЯД СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

грудень 2021

Ключові показники ринку земель с/г призначення в Україні

Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі	69,5% (43,8млн.га)
Зареєстровано с/г земель в державному земельному кадастрі	75,8% (32,4млн.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***	38 557 грн/га
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею****	810 га
Середня кількість угод купівлі-продажу на день	470
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,42 га
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	64 262
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	155 523 га

* - з початку 2021 року
** - середня вартість станом на початок 2021-го року
*** - середньозважена за площею ціна за період з 01.07.2021 до 01.01.2022 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар.
**** станом на 1 листопада 2021 року

Ринок земель с/г призначення в грудні 2021 року

В грудні ринок землі продовжує своє зростання, встановлюючи нові рекорди. Порівнюючи з листопадом – обсяги ринку землі зросли на 30% і за кількістю транзакцій і за площею землі в обігу. Сукупна площа проданих земель у грудні перевищила 49 тисяч гектарів, а кількість угод купівлі-продажу сягнула майже 19.5 тисяч.

В грудні кількість транзакцій вперше перетнула позначку у 1000 угод купівлі-продажу на добу. Такий темп обігу був не поодиноким явищем - понад 1000 угод на добу укладалися 5 разів у грудні 2021. Це відобразилося і на кількості землі у обігу. Вперше, починаючи з відкриття ринку сільгопземель, щоденна кількість землі в обігу перевищила 2.5 тисячі гектарів.

Абсолютний рекорд за щоденним обсягом ринку земель було досягнуто 23 грудня – 1187 транзакцій купівлі-продажу сукупним обсягом 3175 гектарів.

Більша частина земель, 65.8% від сукупної площі ділянок в обігу, – це землі для товарного сільськогосподарського виробництва. Землі для ведення особистого селянського господарства становлять 30.98% від сукупної площі земель в обігу. Незначну частку становлять землі для фермерського господарства, 2.82% від загальної площі. Всі інші типи земель сягають лише 0.35% земель в обігу.

За кількістю угод ми бачимо тенденція зворотна. 50.8% угод укладалися з землями ОСГ, і лише 43.9% – з товарною землею. За типом угідь – переважна більшість угод укладалась із ріллею (за площею – 86.2% всієї землі в обігу), ще 10.6% – 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	6938	24277	1,007%
2	Херсонська	3203	13602	0,691%
3	Кіровоградська	3642	11478	0,565%
4	Полтавська	4710	11861	0,548%
5	Дніпропетровська	3267	12701	0,506%
6	Сумська	4878	8210	0,484%
7	Хмельницька	4026	7249	0,462%
8	Миколаївська	2289	8368	0,417%
9	Вінницька	4620	8051	0,400%
10	Київська	4524	6253	0,379%
11	**Україна**	**64262**	**155523**	**0,375%**
12	Волинська	2412	3569	0,341%
13	Чернігівська	3157	6476	0,313%
14	Запорізька	1902	6971	0,311%
15	Черкаська	2070	3711	0,256%
16	Житомирська	2273	3813	0,253%
17	Луганська	927	4491	0,236%
18	Донецька	1162	4386	0,215%
19	Тернопільська	1450	2087	0,200%
20	Чернівецька	945	805	0,171%
21	Закарпатська	835	763	0,169%
22	Одеська	1360	3673	0,142%
23	Рівненська	1200	982	0,106%
24	Львівська	1465	1282	0,102%
25	Івано-Франківська	1007	464	0,074%

*-станом на 01.01.2022р.

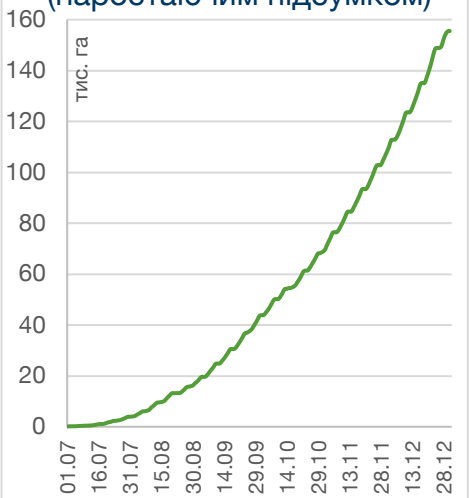
**- % від загальної площі с/г земель області

За підсумками листопада трійка областей-лідерів за активністю обігу землі залишається незмінною - Харківська, Херсонська та Кіровоградська області. У найбільш активній за обігом ринку земель сільгосппризначення області, Харківській, за шість місяців ринку землі було продано понад 24 тис. гектарів землі. За рахунок цього Харківська область є першою областю в Україні, де обсяг сільськогосподарської землі в обігу перевищив 1% від площі сільськогосподарської землі в області.

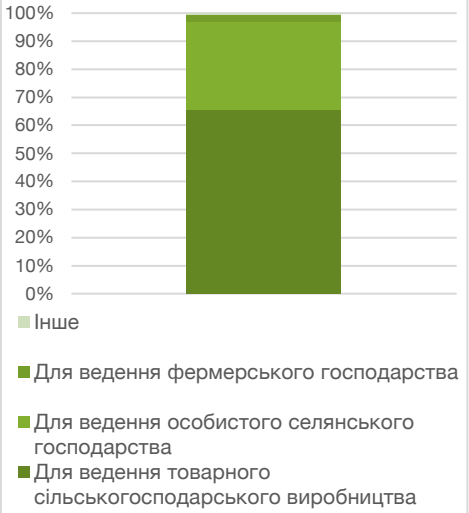
Трійка областей-аутсайдерів рейтингу вже другий місяць залишається незмінною, це – Рівненська, Львівська та Івано-Франківська області.

Сукупний обсяг сільгоспземель у обігу за перші шість місяці ринку землі склав 0,375% від загальної площі сільгоспземель в Україні.

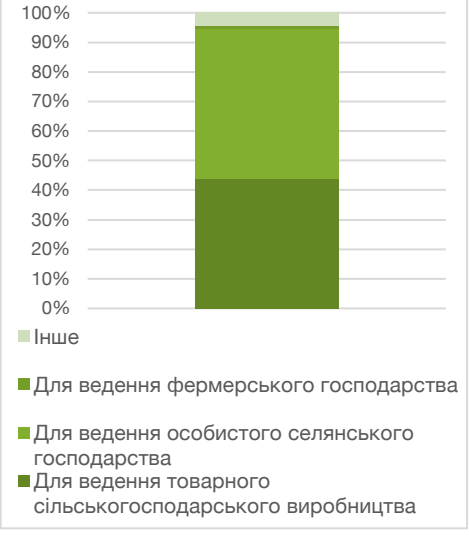
Щоденна динаміка угод (наростаючим підсумком)



Структура угод за цільовим призначенням, % від сукупної площі



Структура угод за цільовим призначенням, % від кількості угод



Обсяг ринку земель сільськогосподарського призначення

	Кількість угод	Сукупна площа, га	Сукупна вартість, млн. грн.*	% від сукупної вартості
Всі транзакції купівлі-продажу	64 262	155 523	5 272,4	
Роподіл за цільовим призначенням				
Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	28 181	102 401	3 219,6	61,1%
Для ведення фермерського господарства	543	4 389	106,7	2,0%
Для ведення особистого селянського господарства	32 663	48 182	1 765,0	33,5%
Для ведення підсобного сільського господарства	138	123	41,4	0,8%
Для індивідуального садівництва	2 571	254	127,1	2,4%
Розподіл за типом угідь				
Рілля	49 855	134 098	4 566,7	86,6%
Сіножаті та пасовища	11 466	16 433	475,9	9,0%
Інше**	2 941	4 992	229,8	4,4%

* розрахункова сукупна вартість, для транзакцій без зазначення ціни - вартість транзакцій змодельована.
** інші типи угідь включають в себе суміш різних типів угідь

Обсяги ринку земель сільськогосподарського призначення.

Першого січня виповнилося шість місяців ринку земель сільськогосподарського призначення. В той час, як ми маємо всю повноту інформації щодо кількості та сукупної площі укладених угод купівлі продажу – ми не маємо змоги виміряти обсяги ринку у грошовому вимірі. Як ми вже зазначали в першому випуску нашого огляду – не для всіх транзакцій купівлі-продажу зазначена вартість. За підсумками перших шести місяців ринку землі – ціна угоди наявна лише для 55% від укладених транзакцій.

В цьому випуску огляду ми вирішили змоделювати обсяг ринку земель у грошовому вимірі, використавши наявні дані щодо вартості угод та характеристик проданих земель.

Ми побудували регресійну модель вартості земельної ділянки, із врахуванням її площі, цільового призначення, типу угідь та її місцерозташування (на рівні району). Внаслідок неврахування інших факторів, що впливає на вартість земельної ділянки (такі як наближеність до великих міст, потенціал для альтернативного використання земельної ділянки) – наша модель систематично недооцінює вартість земельних ділянок (розрахована розбіжність для наявних даних становить близько 25%). Відтак – розрахований об'єм земельного ринку у грошовому вимірі варто сприймати як консервативну оцінку.

Загальний обсяг проданих ділянок склав 5.2 мільярди гривень. Найбільша частина цього ринку – колишні підмораторні землі, так звана товарна земля, сукупний об'єм ринку якої склав 3.2 мільярди гривень. Землі для особистого сільського господарства займають близько третини ринку сільгоспземель та сукупно принесли землевласникам 1.7 мільярди гривень. На третьому місці в грошовому вимірі є землі для індивідуального садівництва, 2.4% ринку сукупною вартістю, у 127 мільйон гривень.

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 onivievskyi@kse.org.ua