Міністерство аграрної політики та продовольства України

ДЕРЖГЕОКАДАСТР
ДЕРЕГУЛЯЦІЯ • ДІДЖИТАЛІЗАЦІЯ • ДЕТІНІЗАЦІЯ

KSE Kyiv School of Economics

ОГЛЯД СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

січень 2022

Ключові показники ринку земель с/г призначення в Україні

Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі	69,5% (41,9млн.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***	38 691 грн/га
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею****	2 408 га
Середня кількість угод купівлі-продажу на день	459
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,41 га
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	72 276
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	174 466 га

* - з початку 2021 року
** - середня вартість станом на початок 2021-го року
*** - середньозважена за площею ціна за період з 01.07.2021 до 01.02.2022 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар.
**** станом на 1 січня 2022 року

Ринок земель с/г призначення в січні 2022 року

У січні 2022 року обсяг ринку земель с/г призначення суттєво скоротився, порівнюючи із показниками грудня 2021 року. Якщо в грудні було більше 19 тисяч транзакцій сукупним обсягом у понад 49 тисяч га., то в січні нараховувалося близько 8,2 тис. транзакцій сукупним обсягом у майже 19,5 тисяч гектарів. Загалом, щомісячний обсяг ринку земель у січні був найменшим за останні п'ять місяців, починаючи з серпня минулого року.

Проте про зміну тренду на зростання ринку говорити зарано. Ключовою причиною січневого спаду можна назвати сезонне зниження ділової активності. На користь цієї гіпотези свідчить те, що понад 75% транзакцій, що відбулися у січні – відбулися за останні два тижні місяця. При цьому середня кількість угод за робочий день склала 622 угоди проти 459 за весь час функціонування ринку.

Більша частина земель, 65.6% від сукупної площі ділянок в обігу, – це землі для товарного сільськогосподарського виробництва. Землі для ведення особистого селянського господарства становлять 31.2% від сукупної площі земель в обігу. Незначну частку становлять землі для фермерського господарства, 2.8% від загальної площі. Всі інші типи земель сягають лише 0.33% від площі земель в обігу.

За кількістю угод ми бачимо зворотну тенденцію. 51% угод укладався з землями ОСГ, натомість лише 43.9% угод укладалися з товарною землею. На третьому місці за кількістю угод знаходяться ділянки для індивідуального садівництва, 3.8% від кількості укладених угод.

За типом угідь – переважна більшість угод укладалась із ріллею (за площею – 86.16% 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	7884	27191	1,128%
2	Херсонська	3577	15102	0,767%
3	Кіровоградська	4000	12607	0,621%
4	Полтавська	5357	13372	0,618%
5	Дніпропетровська	3692	14432	0,575%
6	Сумська	5599	9462	0,557%
7	Хмельницька	4587	8210	0,524%
8	Миколаївська	2509	9217	0,459%
9	Вінницька	5162	9021	0,448%
10	Київська	5014	7094	0,430%
11	**Україна**	**72276**	**174466**	**0,421%**
12	Волинська	2679	3939	0,376%
13	Чернігівська	3626	7313	0,354%
14	Запорізька	2170	7882	0,352%
15	Житомирська	2503	4319	0,286%
16	Черкаська	2287	4139	0,285%
17	Луганська	1016	4886	0,256%
18	Донецька	1327	4913	0,240%
19	Тернопільська	1625	2321	0,222%
20	Чернівецька	1112	955	0,203%
21	Закарпатська	953	856	0,190%
22	Одеська	1521	4123	0,159%
23	Рівненська	1349	1155	0,125%
24	Львівська	1617	1435	0,114%
25	Івано-Франківська	1110	520	0,083%

*-станом на 01.02.2022р.

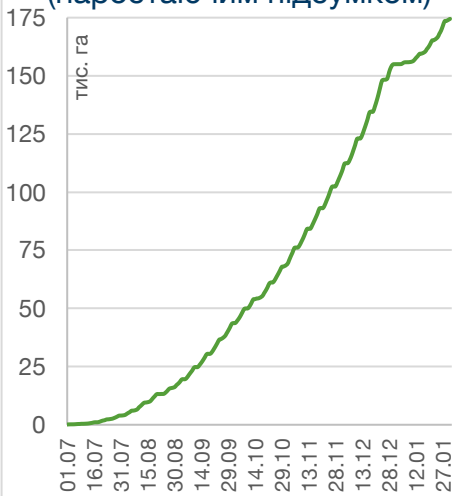
**- % від загальної площі с/г земель області

За підсумками січня трійка областей-лідерів за активністю обігу землі залишається незмінною – це Харківська, Херсонська та Кіровоградська області. У найбільш активній за обігом ринку земель сільгосппризначення області, Харківській, за шість місяців ринку землі було продано понад 27 тис. гектарів землі, або 1,13% від всієї сільгоспземлі в області.

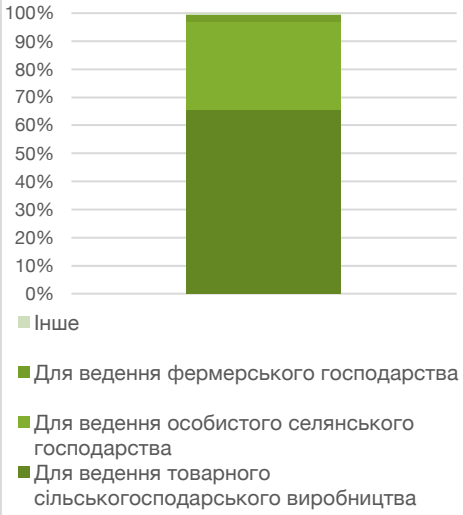
Трійка областей-аутсайдерів рейтингу вже третій місяць залишається незмінною, це – Рівненська, Львівська та Івано-Франківська області. При цьому в регіоні-аутсайдері нашого рейтингу, в Івано-Франківській області, було продано лише 0,083% від площі сільгопземель в області. Таким чином обсяг ринку в Івано-Франківській області у 13,5 разів менше, ніж в регіоні-лідері нашого рейтингу.

Сукупний обсяг сільгоспземель у обігу за перші шість місяці ринку землі склав 0,421% від загальної площі сільгоспземель в Україні.

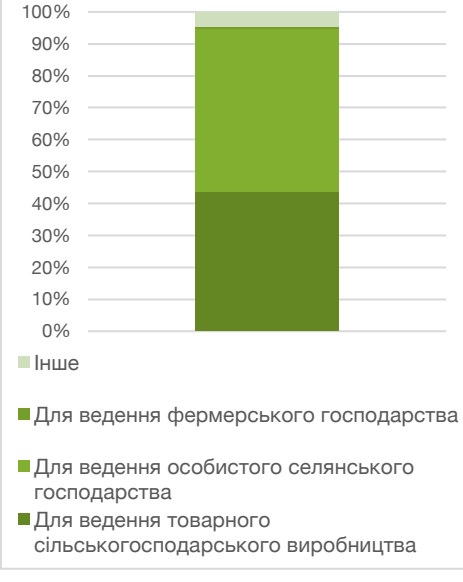
Щоденна динаміка угод (наростаючим підсумком)



Структура угод за цільовим призначенням, % від сукупної площі



Структура угод за цільовим призначенням, % від кількості угод



Медіанна вартість земельних ділянок за регіонами та цільовим призначенням

	Всі сільськогосподарські земельні ділянки (грн.)	Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (грн.)	Ділянки для ведення особистого селянського господарства (грн)
Вінницька	43 668	70 000	33 000
Волинська	26 407	63 101	26 297
Дніпропетровська	100 041	161 858	29 880
Донецька	87 038	149 986	24 450
Житомирська	30 586	70 299	26 504
Закарпатська	29 000	37 700	23 941
Запорізька	34 000	155 850	21 818
Івано-Франківська	35 000	34 913	30 000
Київська	75 078	95 115	65 410
Кіровоградська	64 405	130 623	37 100
Луганська	166 650	178 754	34 700
Львівська	56 000	38 650	70 200
Миколаївська	48 200	145 920	23 000
Одеська	81 823	154 537	67 000
Полтавська	59 500	122 094	35 500
Рівненська	15 000	39 861	30 179
Сумська	25 093	40 887	22 924
Тернопільська	48 500	58 801	30 063
Харківська	88 492	162 493	10 600
Херсонська	77 154	112 200	22 584
Хмельницька	50 980	69 515	40 510
Черкаська	54 418	88 300	39 120
Чернівецька	28 972	32 425	22 029
Чернігівська	29 900	58 468	21 036
Україна	**50 203**	**104 187**	**30 000**

*-станом на 01.02.2022

Вартість земельних ділянок за регіонами

У жовтневому випуску огляду ми вже розглядали середньозважену ціну гектару сільгоспземель за областями в розрізі двох найпопулярніших на ринку цільових призначень – земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (так звана «товарна» земля) та земель для ведення особистого селянського господарства (так звані «землі ОСГ»). Сукупно ці дві категорії земель становлять 94,9% від всіх проданих земельних ділянок.

У цьому випуску, замість ціни гектару ми сфокусуємося на ціні земельних ділянок. Тобто безпосередньо на тій ціні, котру отримують землевласники від продажу земельних ділянок. Для цього ми розрахували медіанну ціну проданих земельних ділянок, залежно від цільового призначення для кожного регіону.

Медіанна ціна ділянки для регіону – це така ціна, при якій половина проданих в цьому регіоні ділянок дешевше, а половина – дорожча за медіанну ціну.

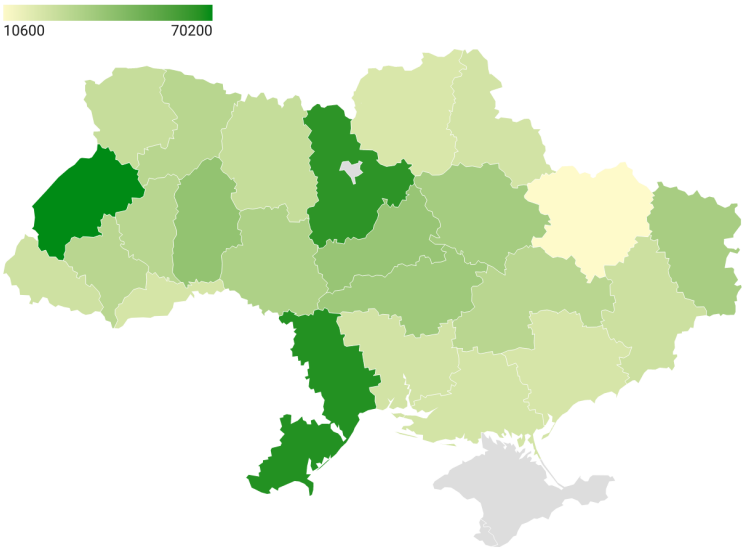
В цілому, медіанна ціна для проданих сільськогосподарських ділянок в України склала 50203 грн. Відтак – половина землевласників, що продавали свої ділянки отримали понад 50,2 тисячі гривень за свою ділянку. У розрізі цільових призначень – медіанна ціна проданих ділянок ОСГ склала 30 тисяч гривень, натомість медіанна ціна для «товарної» земельної ділянки склала понад 104 тисячі гривень. Відповідно половина землевласників, що продали «товарні» земельні ділянки отримали за них понад 104 тисячі гривень.

Вартість земельних ділянок для ведення ОСГ за регіонами

Різниця між цінами на товарні ділянки та ділянки для ведення ОСГ може пояснюватись кількома факторами. По-перше, ділянки для ведення ОСГ суттєво менше за розміром, середній розмір ділянки для ОСГ складає 1,47 гектари проти 3,6 гектарів для товарної землі. По-друге, як ми детально обговорювали у випуску нашого Огляду за жовтень – гектар землі ОСГ, в середньому, коштує менше, ніж гектар товарної землі. Виключення становлять ті ділянки ОСГ, котрі потенційно можуть використовуватись не для сільськогосподарських цілей. Наприклад – ділянки, що через близькість до великої агломерації чи до туристичних атракцій мають потенціал для приватної забудови.

Не виключено, що саме цей фактор відігравав роль у ціноутворенні регіонів-лідерів за ціною ділянок для ОСГ. Найвищі ціни на ділянки для ОСГ спостерігаються у Львівській, Одеській та Київській області. У кожному з цих регіонів медіанна ціна ділянок для ведення ОСГ перевищує 65 тис. грн., в той час як у Хмельницькій області, що посідає четверту сходинку за вартістю ділянок для ведення ОСГ медіанна ціна складає 40,5 тис. грн.. Порівнюючи із середньозваженими цінами на гектар,

Медіанна вартість ділянки з цільовим призначенням "для ведення особистого селянського господарства", грн.



котрі ми обговорювали у жовтневому випуску Огляду – ми не бачимо у трійці лідерів Івано-Франківську область, яка входила до переліку трійки областей з найвищою середньозваженою ціною за гектар. Головна причина цього – малий розмір земельних ділянок. Середній розмір ділянок для ведення ОСГ в Івано-Франківській області складає близько 0,35 га, в той час як у Львівській – 0,78 га., в Одеській – 1,7 га., а в Київській – 1,031 га.

Вартість земельних ділянок для ведення товарного с/г виробництва за регіонами

Що стосується ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва, то найвищі медіанні ціни на такі ділянки спостерігаються на Півдні та Сході України. Найдорожчі ділянки товарної землі – в Луганській області, медіанна ціна в якій перевищує 178 тис. грн. Відтак, половина власників товарних с/г земельних ділянок у Луганській області отримали понад 178 тис. гривень від продажу своїх земель.

Цей результат може виглядати контрінтуітивним, оскільки у жовтневому випуску Огляду ми зазначали, що найвищі середньозважені ціни гектару землі для ведення товарного с/г виробництва спостерігалися у Київській та Львівській областях. Якщо ж відкинути ці регіони через потенційний вплив потенціалу до забудови на ціноутворення, то найвищі ціни гектару

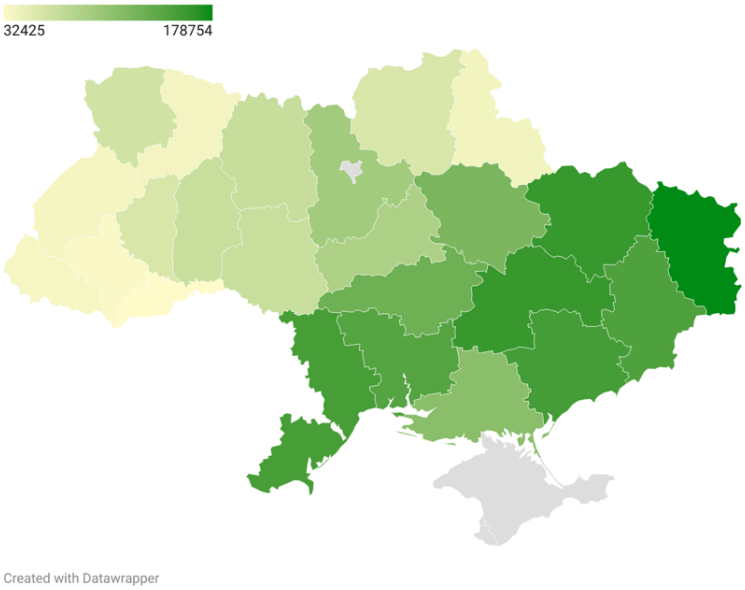
спостерігалися у регіонах багатих на чорноземи - у Хмельницькій, Вінницькій, Полтавській та Черкаській областях. В цих областях середньозважена ціна гектару товарної землі коливається в межах 37-40 тисяч гривень за гектар.

Натомість за вартістю земельних ділянок жоден з цих регіонів не увійшов до переліку топ-5 регіонів з найдорожчими товарними с/г ділянками. А Полтавська область, одна з найбагатших на чорноземи областей України, зайняла лише восьму сходинку рейтингу за вартістю земельних ділянок.

Головним чином це пов'язано з розміром земельних ділянок. Середній розмір ділянки для ведення товарного с/г виробництва у Полтавській області складає 3,6 гектари, в той час як середній розмір такої ділянки в Луганській області – 5,4 гектари. Відповідно, саме регіони з найбільшим середнім розміром земельних ділянок зайняли перші позиції рейтингу регіонів з найдорожчими товарними земельними ділянками. Окрім Луганської області до переліку 5 регіонів з найвищою вартістю товарних ділянок увійшли Харківська область, де середній розмір ділянки складає 4,7 га., а медіанна ціна – понад 162 тис., а також Дніпропетровська, Запорізька та Одеська області, в кожній з яких медіанна ціна ділянки перевищувала 150 тисяч гривень, а середній розмір ділянки – понад 5 гектарів.

Якщо ж проаналізувати 10 регіонів з найвищою вартістю товарної землі – лише в двох регіонах середній розмір ділянки менший за 4,5 гектари. Окрім Полтавської області це Київська область, з середнім розміром товарної ділянки у 2,4 гектари та медіанною вартістю земельної ділянки у понад 95 тисяч гривень.

Медіанна вартість ділянки з цільовим призначенням "для ведення товарного сільськогосподарського виробництва", грн.



Регіони з найнижчою медіанною ціною товарних земельних ділянок – це Закарпатська (37,7 тис. грн.), Івано-Франківська (34,9 тис. грн.) та Чернівецька (32,4 тис. грн.) області. У кожному з цих регіонів порівняно невеликі середні розміри земельних ділянок, від 0,99 га. у Івано-Франківській до 1,57 га. у Закарпатській областях.

Окремої згадки також вартує Львівська область. Середньозважена ціна гектару товарної землі в цій області (за підсумками 7 місяців ринку землі) – одна з найвищих в країні, понад 73 тис. грн. за гектар. Натомість вона знаходиться серед аутсайдерів нашого рейтингу областей, займаючи четверте місце знизу рейтингу.

Так, медіанна ціна товарної ділянки у Львівській області складає 38,6 тисяч гривень, при середньому розмірі ділянки у 1,28 га. Такий значний розрив між медіанною вартістю ділянки та середньозваженою ціною гектару яскраво демонструє потенційні недоліки використання середніх та середньозважених цін. Якщо помітна кількість земельних ділянок продаються істотно дорожче за решту – такі ділянки можуть суттєво вплинути на середню та середньозважену ціну. Натомість на медіанну ціну такі окремі транзакції не впливають.

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 agrifood@kse.org.ua