



ЦЕНТР
ЕКОНОМІЧНОЇ
СТРАТЕГІЇ



ДАЙДЖЕСТ ПРО ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

ДАТА: 4 жовтня 2021

III КВАРТАЛ 2021

Ринок землі запущений, але через обмеження нового закону країна втрачає гроші



Обмеження, які містяться в законі про ринок землі негативно впливають на ціну землі, розміри іноземних інвестицій в економіку України, продовжують існування сірого ринку землі.

Мова йде про відкладення запуску ринку землі для юридичних осіб до 1 січня 2024 року, заборону на продаж юридичним особам, корпоративні права яких повністю або частково належать іноземцям, заборону продажу комунальної та державної с/г землі, обмеження у 100 га для фізичних осіб та заборону на продаж землі у 50 км від кордону.

1 липня 2021 року українцям повернули право продавати, передавати в заставу чи дарувати землю сільськогосподарського призначення. Таким чином, держава Україна виконала рішення Європейського суду з прав людини у справі Зеленчук і Цицюра проти України від 22 травня 2018 року та вжила належних законодавчих заходів, спрямованих на відновлення основоположного права людини на мирне володіння своїм майном.

Є проблеми з імплементацією нового закону



Врегулювання описаних нижче проблем є критичним для роботи ринку землі. Для цього потрібно вирішити технічні проблеми з оцінкою земель, надати більше роз'яснень, пришвидшити підвищення кваліфікації нотаріусів та проводити більше державної комунікації про ключові аспекти роботи ринку землі.

- Частина нотаріусів не мають доступу до бази даних Держгеокадастру.
- Багато нотаріусів відмовляють у посвідченні угод купівлі-продажу с/г земель.
- Через складність, послуги посвідчення угод з продажу с/г землі можуть коштувати до 15 тисяч грн, що є високою вартістю для громадян.
- Громадяни скаржаться, що часто не спрацьовують податкові пільги при продажі паю.
- Нотаріусам складно витримувати процедуру першочергового права орендарів на викуп с/г земель.
- Широко розповсюджені структурні проблеми з оцінкою земельних ділянок, коли експертна оцінка, що автоматично генерується, часто значно перевищує реальну вартість земельних ділянок.

Ключовий індикатор ринку землі



Ключовим індикатором функціонування ринку землі можна вважати угоди купівлі-продажу земель с/г призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Це зумовлено тим, що ця категорія земель весь час була «підмораторною», на відміну від частини земель для ведення особистого селянського господарства («не пайових»), для індивідуального садівництва тощо, які можна було вільно купувати до прийняття нового закону.

Так, можна побачити об'єктивну ціну земель (яка ще формується), що були під «мораторієм», в порівнянні з іншими землями с/г призначення за перші 3 місяці функціонування ринку.

Загальна статистика



Всі угоди купівлі-продажу

50 544

Площа, га

19 662

Кількість угод, шт.

204 619*

Середня вартість 1 га

Угоди купівлі-продажу для ведення товарного с/г виробництва

25 555

Площа, га

7 238

Кількість угод, шт.

53 380

Середня вартість 1 га

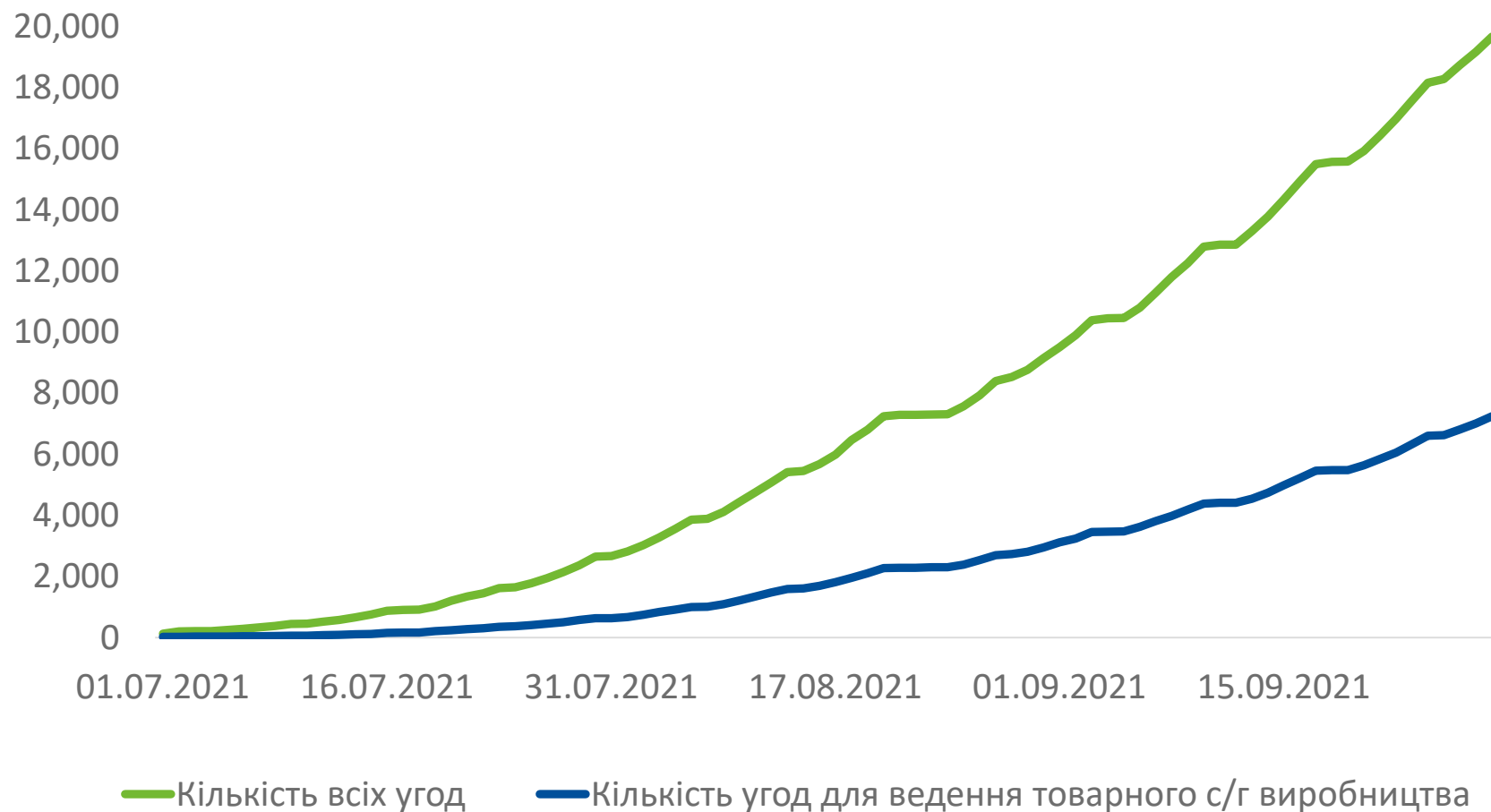
Дані: за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, розрахунки ЦЕС, станом на 30 вересня.

* На показник середньої вартості земель с/г призначення впливає вартість земель для ведення садівництва та інших земель с/г призначення, що не були під «мораторієм», зокрема в Києві та області тощо, що значно перевищує вартість колишніх «підмораторних» земель.

Динаміка кількості укладених угод купівлі-продажу с/г земель в Україні



Загалом від початку функціонування ринку землі було укладено 7238 угод купівлі-продажу для ведення товарного с/г виробництва, з яких 4431 угода (61%) – за останній місяць.



Дані: загальна кількість угод купівлі-продажу с/г земель в Україні, за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, розрахунки ЦЕС, станом на 30 вересня.

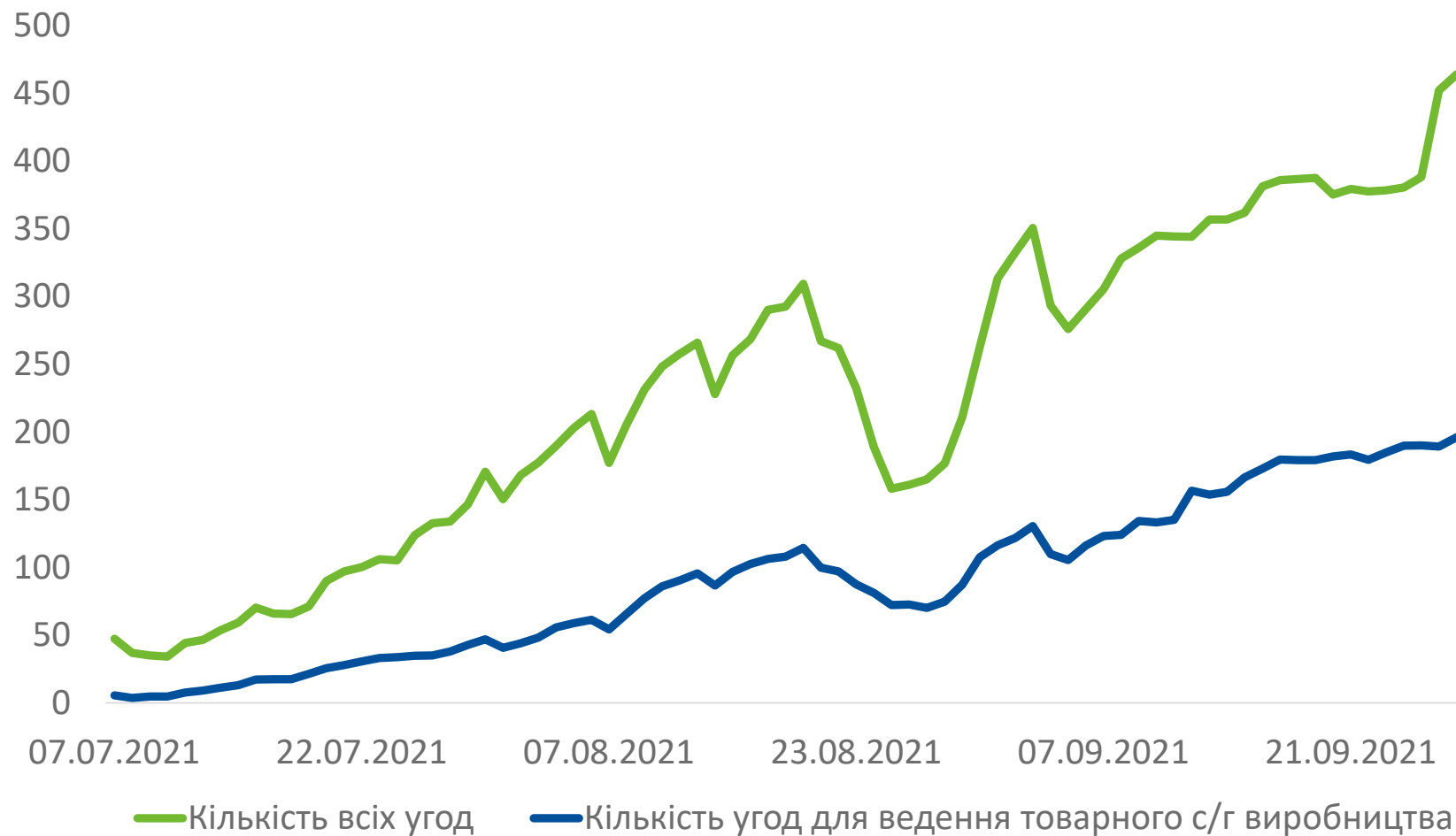
Кількість укладених угод купівлі-продажу с/г земель в Україні за день



Кількість нових угод також продовжує зростати.

Менше угод укладали в кінці серпня через тривалі вихідні.

У порівнянні з динамікою через місяць роботи ринку землі, зараз в день укладають майже в 5 раз більше угод для ведення товарного с/г виробництва, всіх угод купівлі-продажу укладають втричі більше.

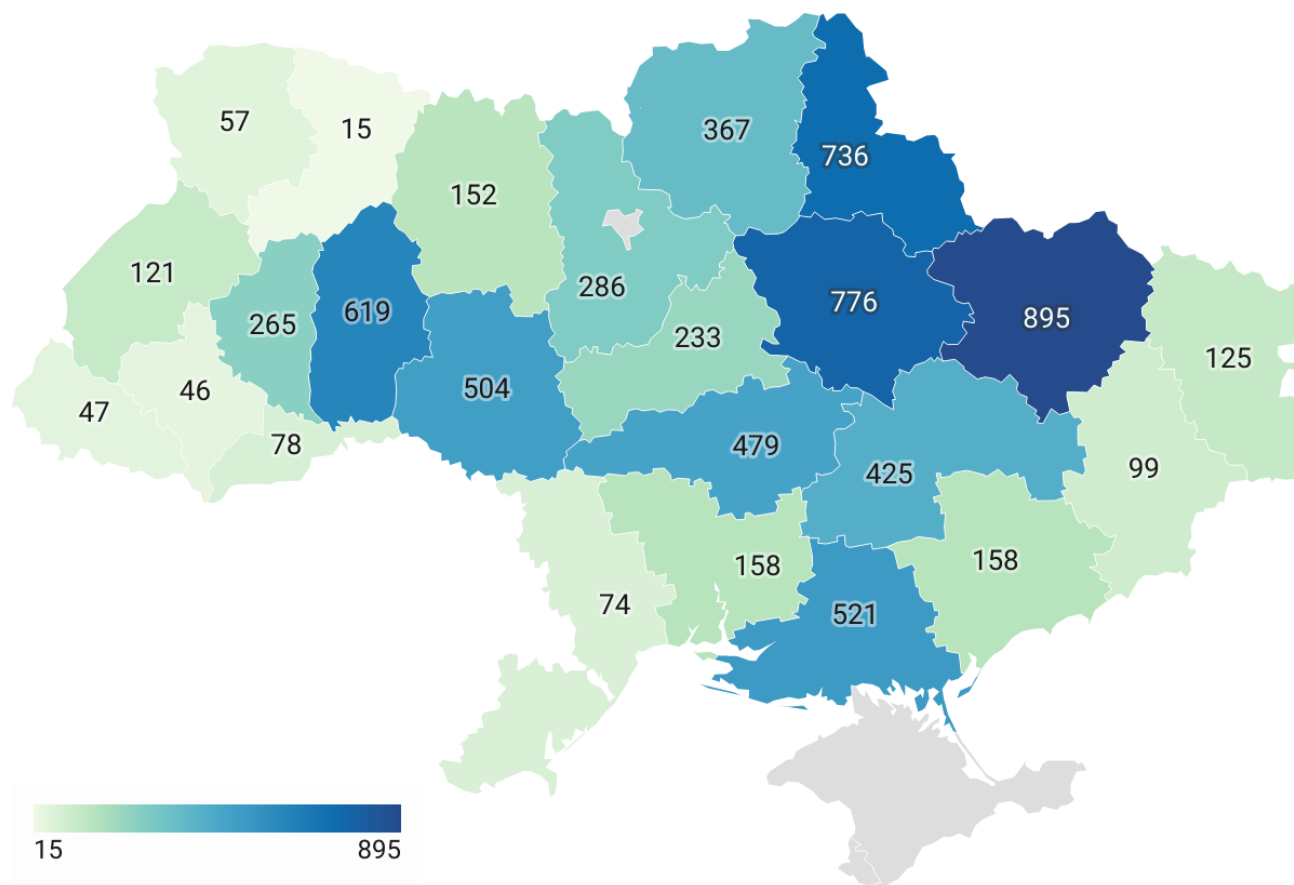


Дані: кількість нових угод купівлі-продажу с/г земель в Україні за день, 7-денна ковзна середня, за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, розрахунки ЦЕС, станом на 30 вересня.

Кількість укладених угод купівлі-продажу с/г земель для ведення товарного с/г виробництва у розрізі областей

Найменшу кількість угод купівлі-продажу з цільовим призначенням «для ведення товарного с/г виробництва» було укладено в Рівненській області (15 угод).

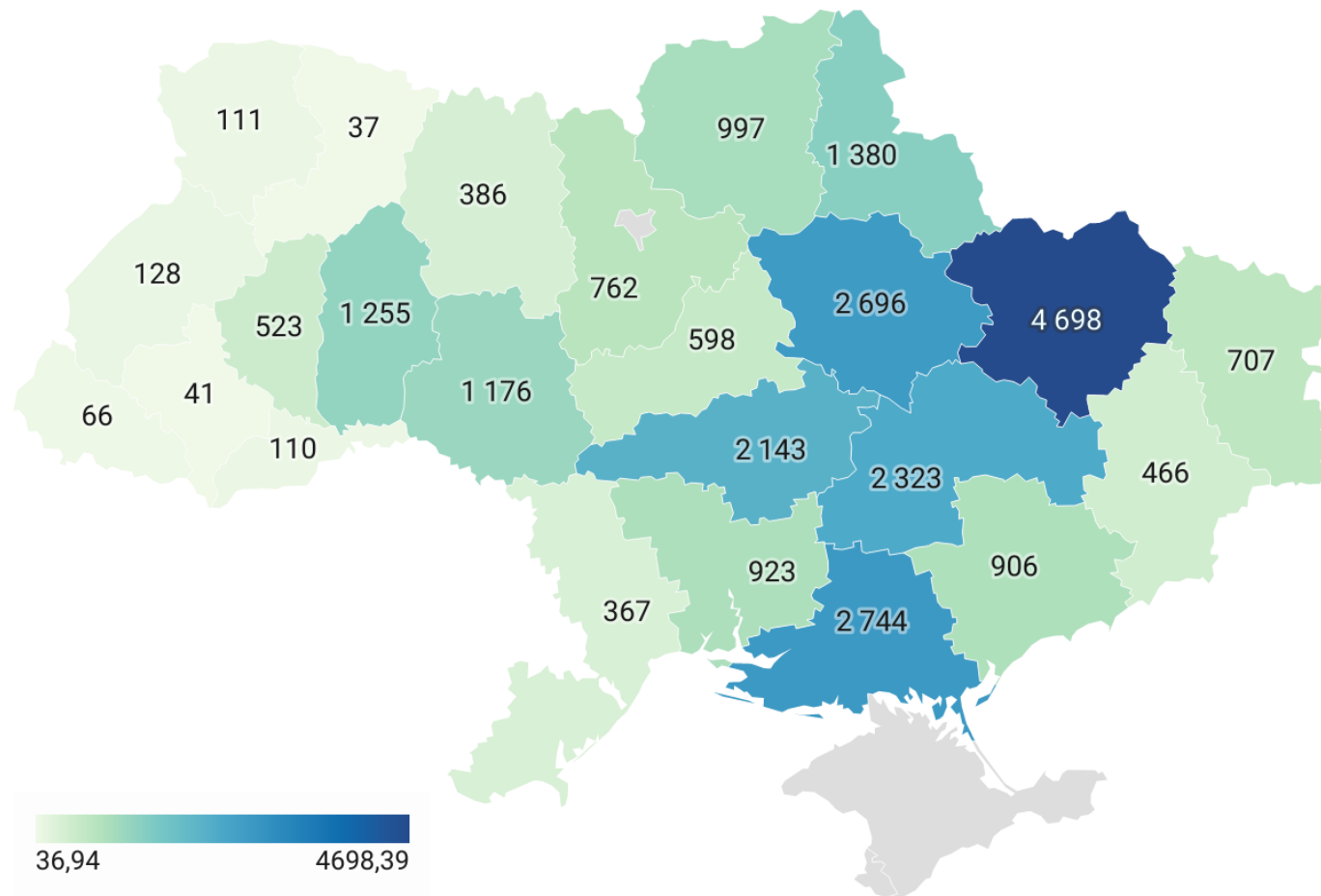
Безперечним лідером в кількості угод стала Харківська область (895 угод).



Дані: загальна кількість угод купівлі-продажу с/г земель для ведення товарного с/г виробництва в Україні, за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, розрахунки ЦЕС, станом на 30 вересня.

Площа с/г земель, виділених для ведення товарного с/г виробництва в розрізі областей

Найменше співвідношення площі виділених земель до кількості укладених угод в Івано-Франківській області (0,88 га), найбільше – в Миколаївській (5,84 га).

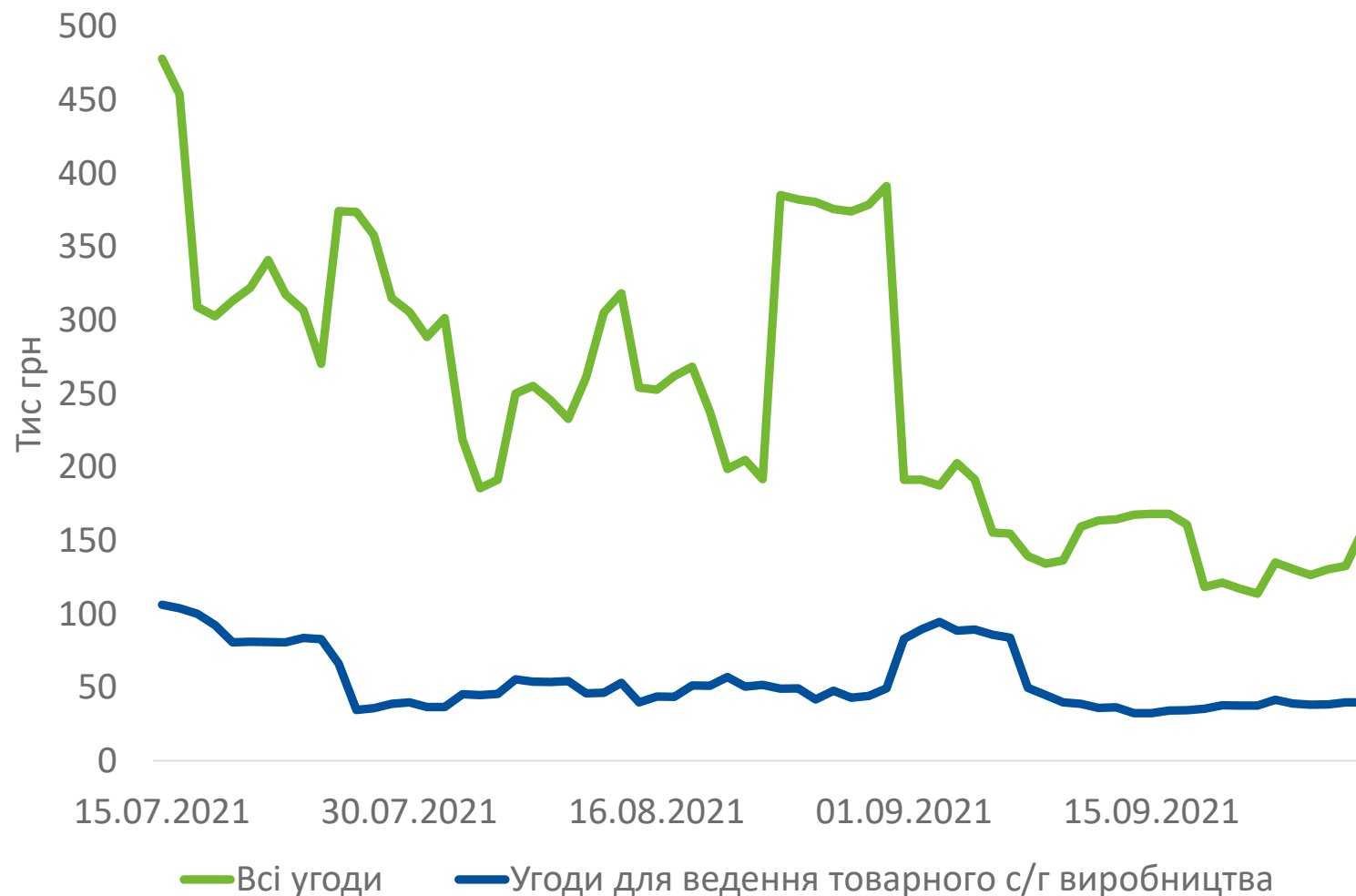


Дані: загальна площа земель (га), виділених для ведення товарного с/г виробництва в Україні за угодами купівлі-продажу, за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, розрахунки ЦЕС, станом на 30 вересня.

Динаміка ціни за 1 га землі для ведення товарного с/г виробництва



Договір з найменшою ціною за 1 га для ведення товарного с/г господарства було укладено 29 вересня в Сумській області (989 грн за 1 га), а з найбільшою – 6 серпня в Київській області (1 782 430 грн за 1 га).

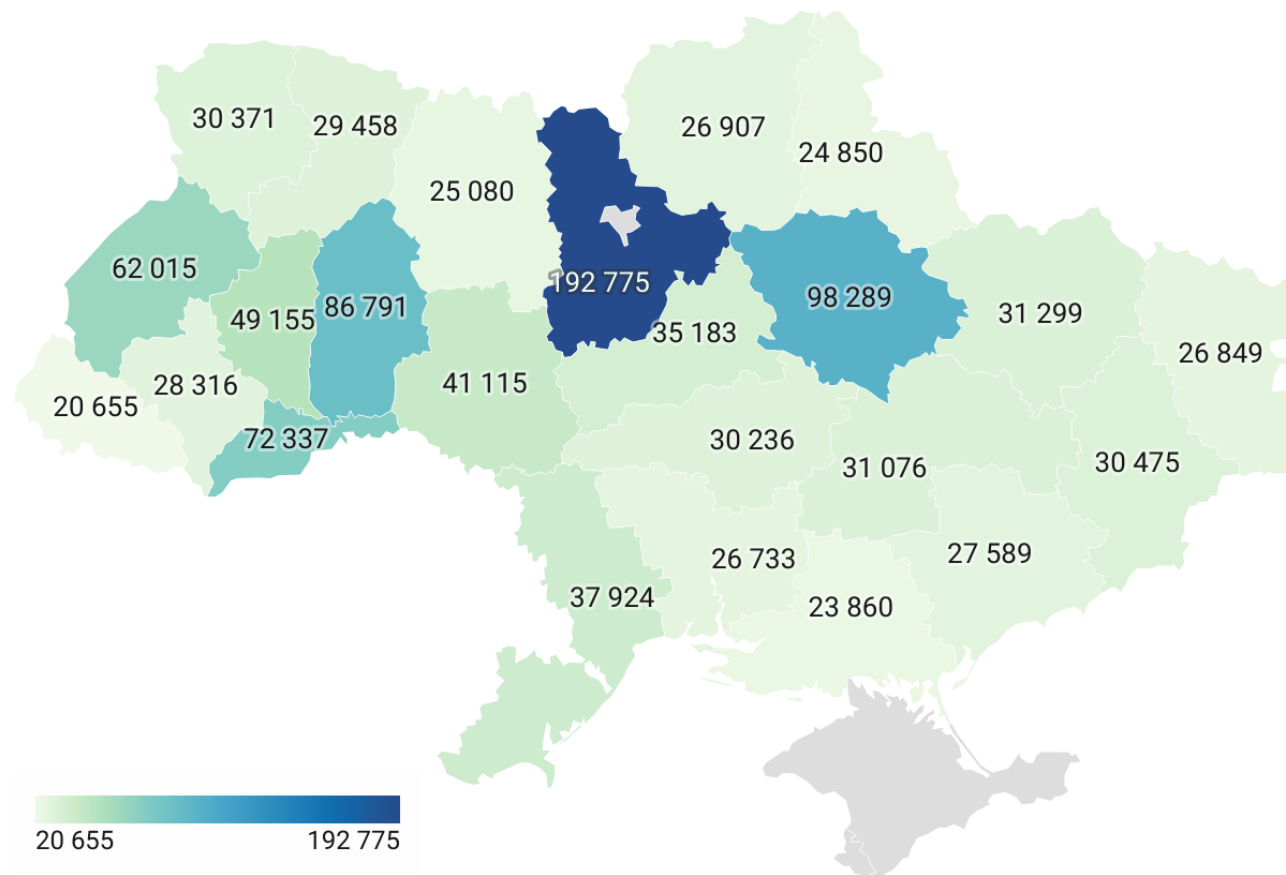


Дані: середня ціна за 1 га, тис грн (угоди купівлі-продажу, за цільовим призначенням «для ведення товарного с/г виробництва»), 7-денна ковзна середня, за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, розрахунки ЦЕС, станом на 30 вересня.

Середня ціна 1 га землі для ведення товарного с/г виробництва



Найменша середня ціна за 1 га землі з цільовим призначенням «для ведення товарного с/г виробництва» у Закарпатській області (20 655 грн), найбільша – в Київській (197 775 грн).

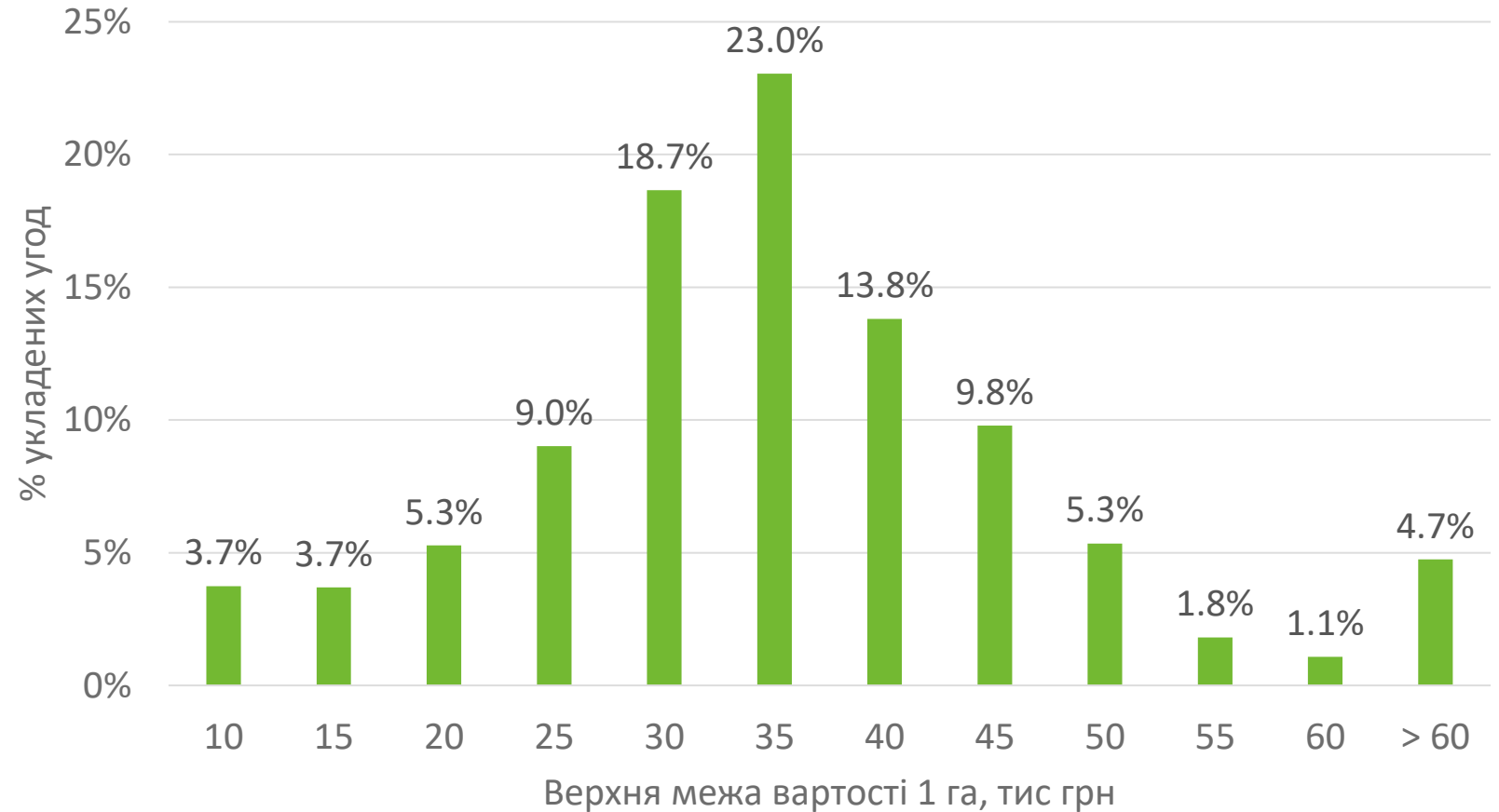


Дані: середня ціна за 1 га, грн (угоди купівлі-продажу, за цільовим призначенням «для ведення товарного с/г виробництва»), за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, розрахунки ЦЕС, станом на 30 вересня.

Розподіл кількості виділених земель залежно від вартості 1 га землі для ведення товарного с/г виробництва



Найбільше земельних ділянок для ведення товарного с/г господарства було продано за 30 – 35 тис грн/1 га (23%).

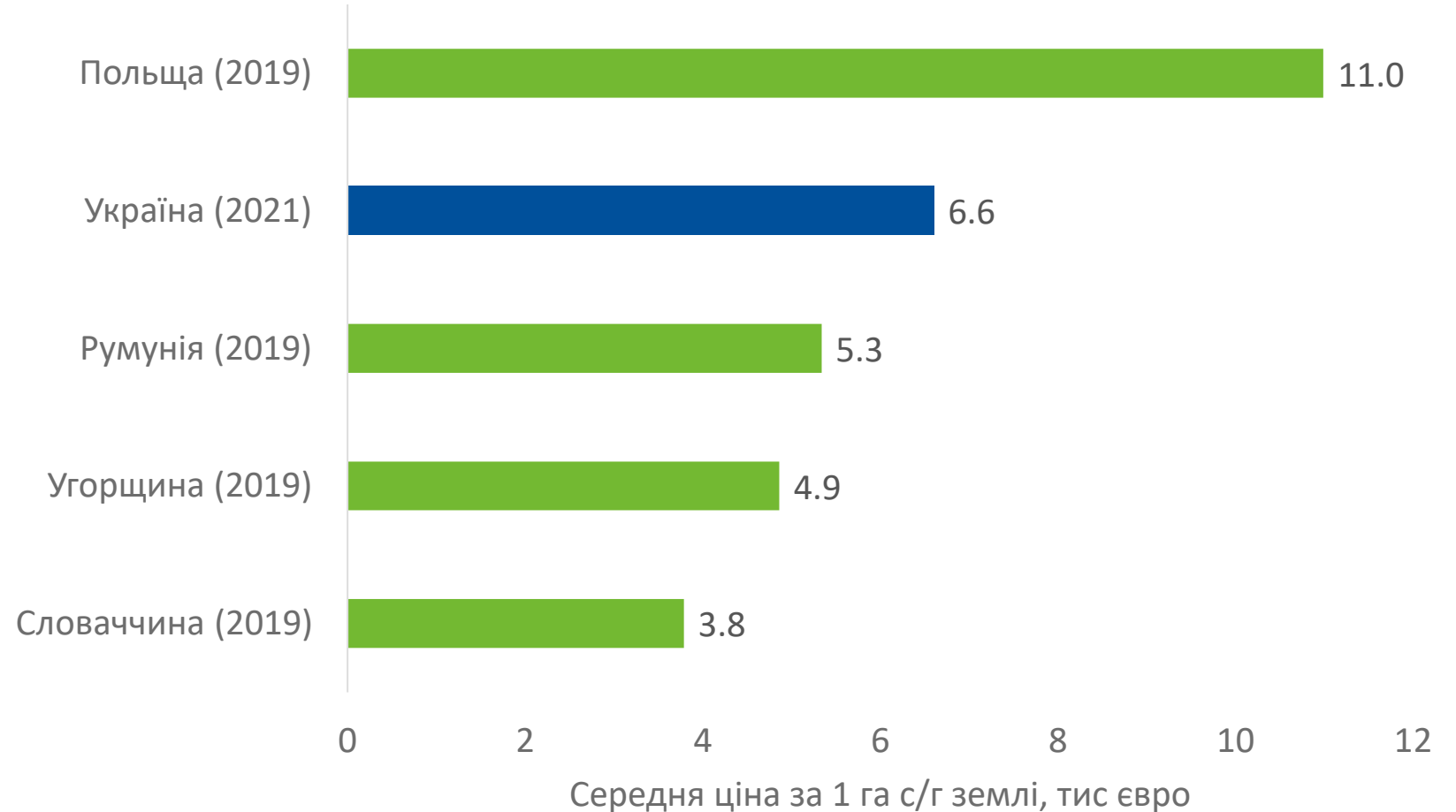


Дані: середня ціна за 1 га (угоди купівлі-продажу, за цільовим призначенням «для ведення товарного с/г виробництва»), за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, розрахунки ЦЕС, станом на 30 вересня.

Порівняння ціни на с/г землі з країнами-сусідами



Загалом середня ціна за 1 га с/г землі в Україні є вищою, аніж в Румунії, Угорщині та Словаччині. Але якщо розглядати ціну с/г земель для ведення товарного с/г виробництва, то ціна в Україні є значно нижчою, аніж в країнах-сусідах. Найдорожчі ціни серед зображених країн в Польщі (11 тис євро за 1 га с/г землі).



Дані: середня ціна за 1 га (угоди купівлі-продажу) с/г землі, за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, Eurostat, розрахунки ЦЕС, станом на 30 вересня.

Якщо у вас виникнуть запитання чи буде необхідна консультація, будь ласка, звертайтеся до авторів Дайджесту:



Ольга Балицька

Керівник практики
Нерухомість,
Адвокатське об'єднання
«PwC Legal в Україні»

olga.balytska@pwc.com



Олександр Баляба

Старший юрист
практики Нерухомість,
Адвокатське об'єднання
«PwC Legal в Україні»

olexandr.baliaba@gmail.com



Вікторія Юзьків

Аналітикиня даних,
Центр Економічної Стратегії

victoria.yuzkiv@ces.org.ua