ЗЕМЛЯ
Незламності

АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

Серпень 2023



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

Chemonics
Development works here.

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

СТИСЛО ПРО ГОЛОВНЕ



В серпні 2023 року ринок землі сільськогосподарського призначення відновив зростання після незначного сезонного скорочення обсягів транзакцій купівлі-продажу у червні-липні. Всього з моменту відкриття ринку земель 1 липня 2021 року станом на 31 серпня 2023 року було укладено 165,7 тис. угод купівлі-продажу сукупною площею понад 365,6 тис. га, а загальна кількість земель в обігу становила 0,9% від всіх сільськогосподарських земель України в кордонах 1991 року або 1,06% сільгоспземель на підконтрольних уряду України територіях.

Угоди купівлі-продажу у серпні 2023 року укладались переважно з так званими товарними землями (48% транзакцій) та землями для ведення особистого селянського господарства (45% транзакцій). Кількість угод оренди землі втричі перевищувала кількість угод купівлі-продажу сільськогосподарських земель.

Середньозважена ціна при купівлі сільськогосподарської землі в серпні 2023 року дещо знизилась і становила 38,34 тис. грн/га проти 38,7 тис. грн/га у липні. Водночас ціна оренди комунальних земель на електронних аукціонах у серпні 2023 року в порівнянні з попереднім місяцем зросла на 23% — з 6,8 тис. грн/га до 8,4 тис. грн/га.

Податкові надходження до місцевих бюджетів від землі перевищили торішній показник на 6%, в той час, як всі податкові надходження зросли на 22%. В середньому земля генерує десяту частину сукупних податкових надходжень громад, однак є області, в яких цей показник набагато вищий.

Приміром, найбільше доходів від землі у липні 2023 року одержали громади Кіровоградської (22%), Одеської (17%) та Дніпропетровської (16%) областей.

Отже, ринок земель сільгосппризначення в Україні демонструє стійкість та потенціал до розвитку попри тиск умов воєнного часу й обмежений формат роботи на першому етапі, адже право купувати землю для сільгоспвиробництва до 01 січня 2024 року мають лише фізичні особи-громадяни України й не більше 100 га с/г земель в одні руки.

Ключові показники ринку земель с/г призначення в Україні у серпні 2023 року	
Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі	43,6 млн га (72,3%)
Зареєстровано с/г земель в державному земельному кадастрі	32,7 млн га (76,5%)
Середня нормативна грошова оцінка ріллі	27 520 грн/га
Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних торгах)*	9 726 грн/га
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	35 626,5 грн/га
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	2 535 га
Середня кількість угод купівлі-продажу на день в серпні 2023 р.	237
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,20 га
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	165 736
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	365 572 га

* за даними «Прозорро.Продажі» з листопада 2021 року станом на 1 вересня 2023 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар** середньозважена за площею ціна за період з 01.07.2021 до 01.09.2023 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар, 1% найдорожчих та 1% найдешевших ділянок не враховуються при розрахунку. ***станом на 01.05.2023

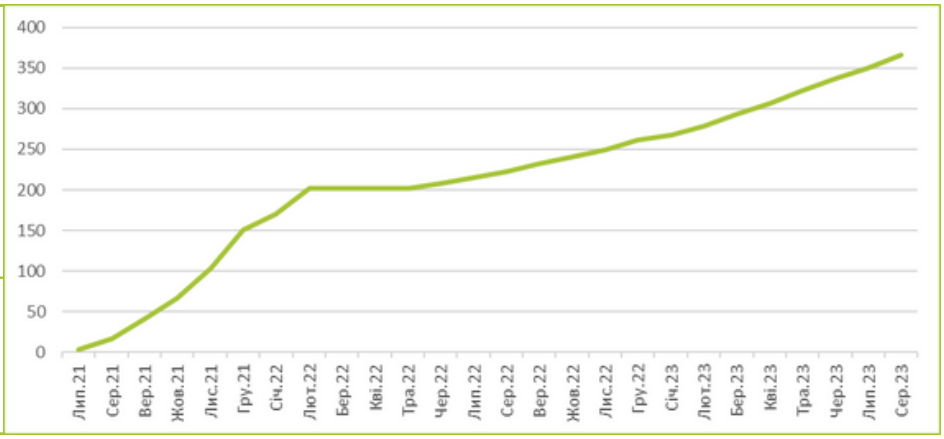
РИНОК ЗЕМЛІ ВІДНОВИВ ЗРОСТАННЯ

Ринок земель сільськогосподарського призначення у серпні 2023 року, попри незначне скорочення в червні-липні цього року на тлі спаду ділової активності, знову демонструє зростання. У порівнянні з попереднім місяцем кількість транзакцій збільшилася на 8,5%, а сукупна площа проданих ділянок зросла на 13,5%.

Всього з моменту відкриття ринку земель було укладено 165,7 тис. угод купівлі-продажу сукупною площею понад 365,6 тис. га, або 0,9% від всіх сільськогосподарських земель в Україні в кордонах 1991 року або 1,06% сільгоспземель на підконтрольних Україні територіях. Для порівняння, у країнах з розвинутою економікою цей показник коливається на рівні 1% на рік.

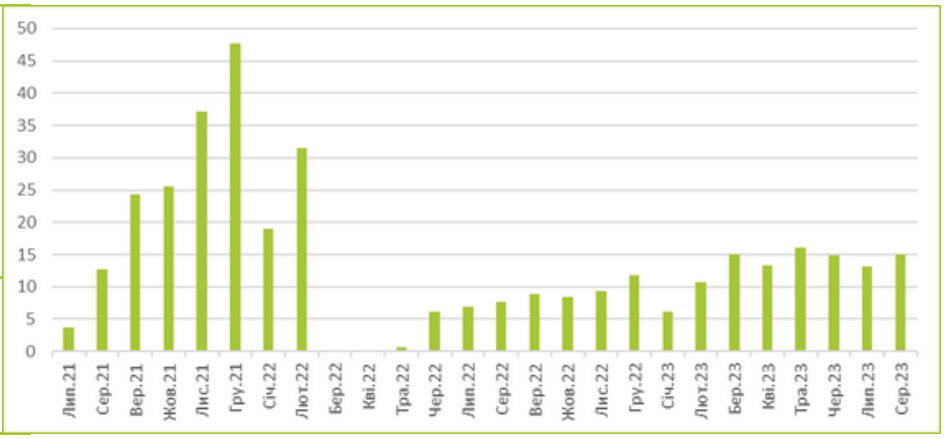
Це доволі гарний показник роботи ринку, зважаючи на тиск умов воєнного часу й обмежений формат роботи ринку на першому етапі (право купувати землю для товарного сільгоспвиробництва до 01 січня 2024 року мають лише фізичні особи-громадяни України й не більше 100 га с/г земель в одні руки).

Рисунок 1. Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (кумулятивно), тис. га



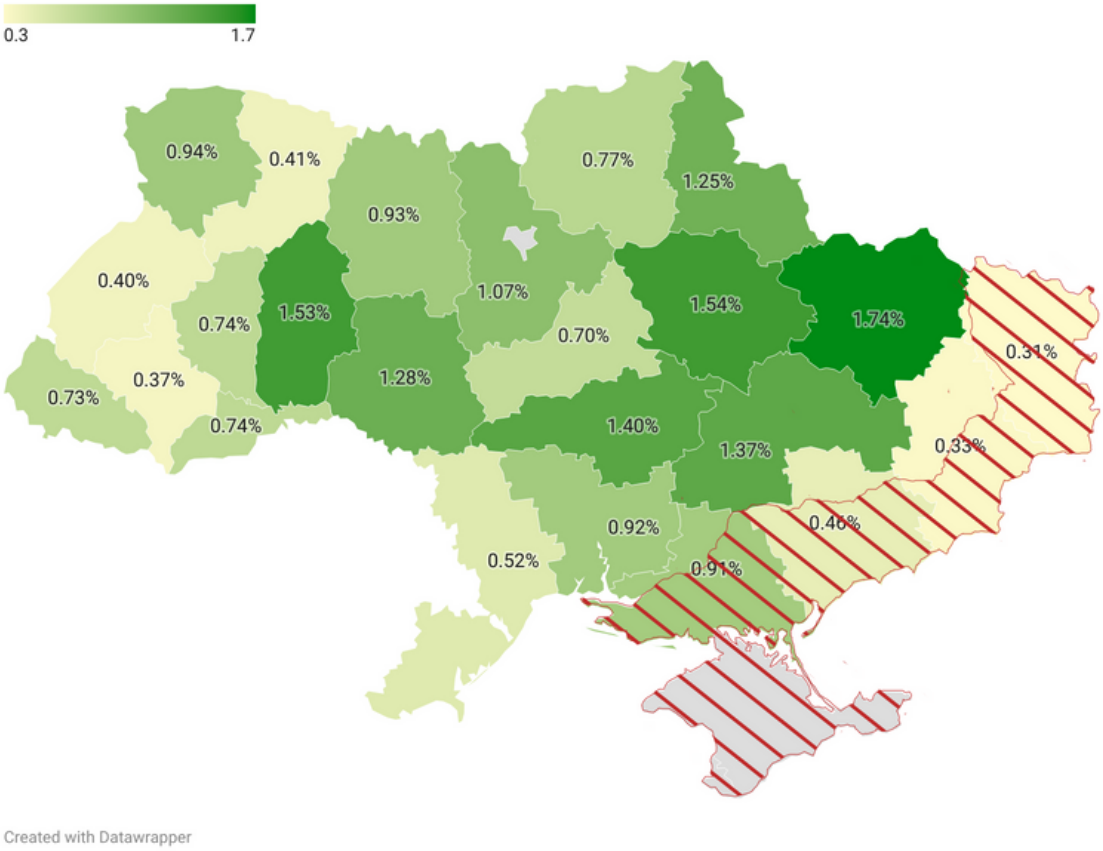
* За даними Держгеокадастру, за період з 01.07.2021 по 31.08.2023

Рисунок 2. Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (помісячно), тис. га



* За даними Держгеокадастру, за період з 01.07.2021 по 31.08.2023

Рисунок 3. Частка земель в обігу від загальної площі с/г земель в області, %



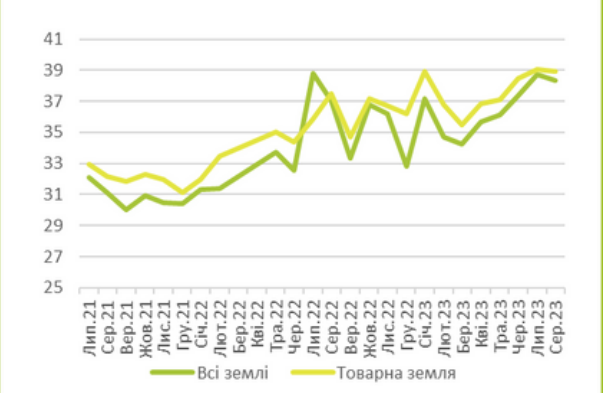
* За даними Держгеокадастру, за період з 01.07.2021 по 31.08.2023

ЦІНИ НА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКУ ЗЕМЛЮ ДЕМОНСТРУЮТЬ НЕЗНАЧНИЙ СПАД

Ціни на сільськогосподарську землю поволі знижуються. Серед всіх проданих в серпні сільськогосподарських земель середньозважена ціна одного гектару становила 38,34 тис. грн, в той час, як середньозважена ціна на землю з цільовим призначенням: «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» становила 38,9 тис. грн/га. Це означає, що "товарні" землі цінуються ринком дещо більше, ніж інші види сільськогосподарських земель в Україні.

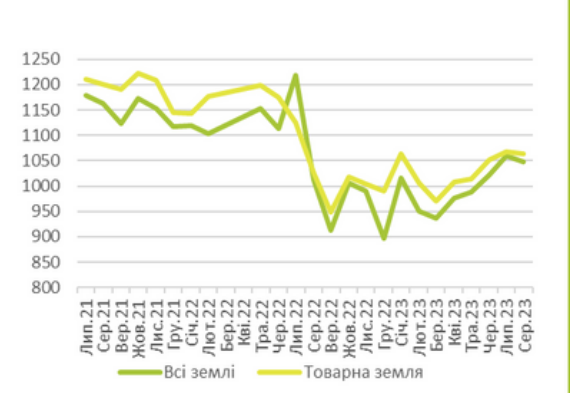
При цьому зберігається тенденція до укладання значної кількості угод за ціною, що дорівнює нормативній грошовій оцінці (НГО) – мінімально допустимій вартості для колишніх підмораторних земель. В серпні 2023 року 51,6% угод були укладені за ціною, що не перевищувала НГО більш ніж на 2%.

Рисунок 4. Динаміка середньозважених цін, тис. грн/га



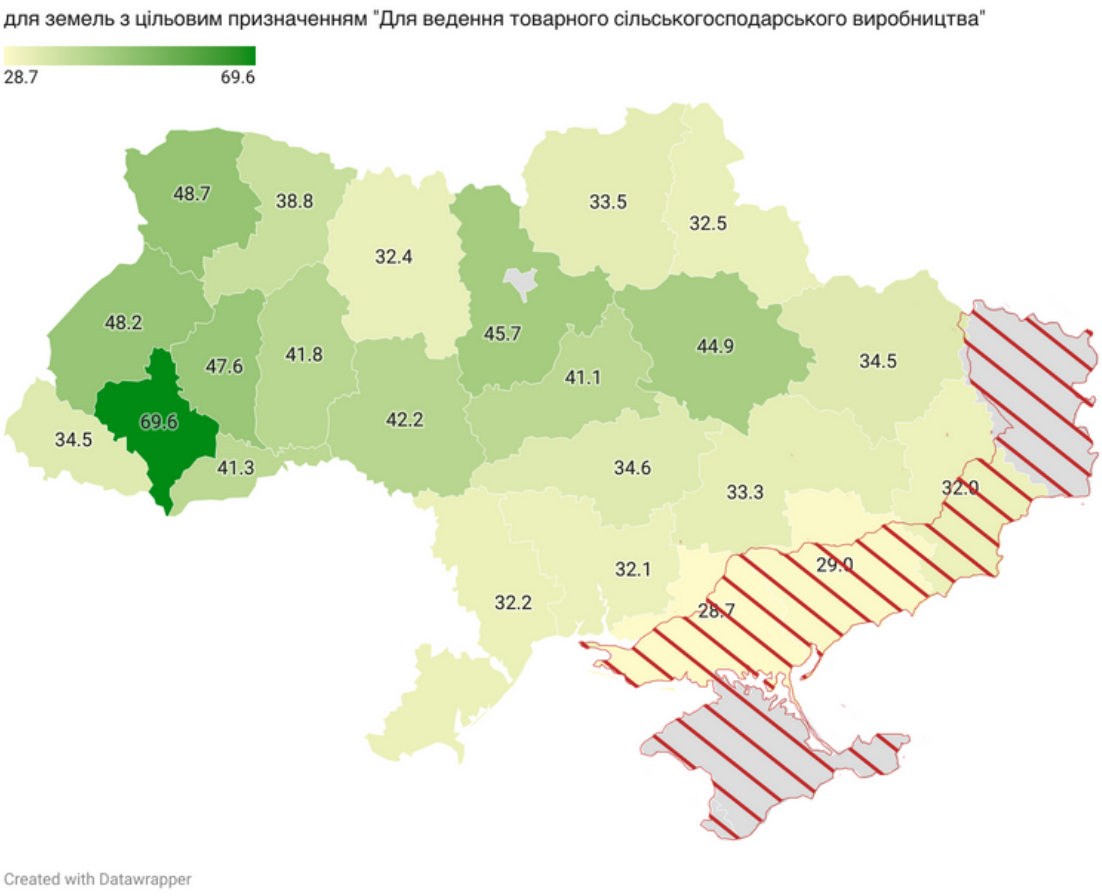
* За даними Держгеокадастру, за період з 01.07.2021 по 31.08.2023

Рисунок 5. Динаміка середньозважених цін, $/га



* За даними Держгеокадастру, за період з 01.07.2021 по 31.08.2023

Рисунок 6. Середньозважені ціни за областями у 2023 році, тис. грн/га



* За даними Держгеокадастру, за період з 01.07.2021 по 31.08.2023

В ОБІГУ ПЕРЕВАЖНО КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

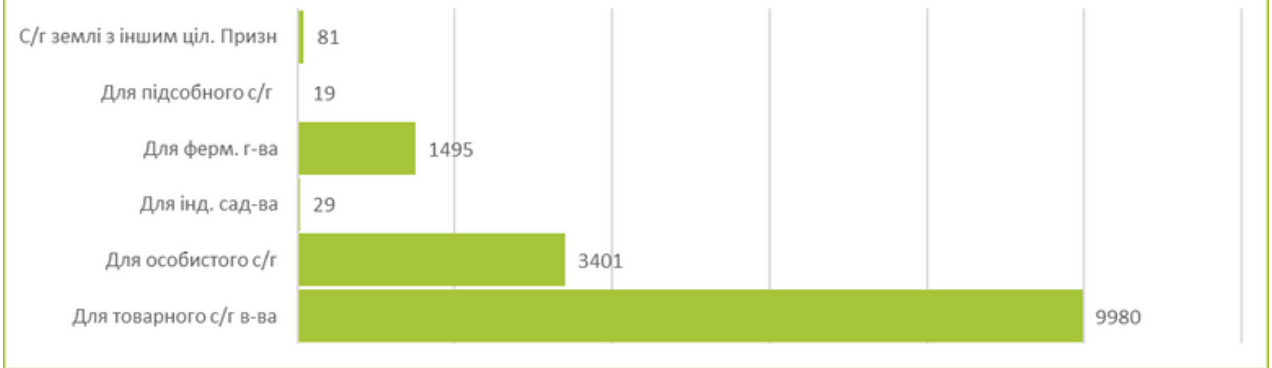
Як і в попередні місяці, угоди купівлі-продажу у серпні 2023 року укладались переважно з так званими "товарними" землями (48% транзакцій) та землями для ведення особистого селянського господарства (ОСГ, 45% транзакцій). Вся товарна земля, а також значна частина земель ОСГ до липня 2021 року була під мораторієм. При цьому за площею земель в обігу завдяки більшій середній площі земельної ділянки, переважають товарні землі (67% від всіх земель в обігу в серпні 2023 року), тоді як ділянки для ведення ОСГ становлять лише 23% від всієї площі земель, щодо яких укладалися угоди купівлі-продажу у серпні. Ще 10% від площі земель в обігу становлять землі для ведення фермерського господарства.

Рисунок 7. Кількість угод за цільовим призначенням у серпні 2023 року



*За даними Держгеокадастру, серпень 2023 року

Рисунок 8. Площа угод за цільовим призначенням у серпні 2023 року, га



*За даними Держгеокадастру, серпень 2023 року

РИНОК ОРЕНДИ ВТРИЧІ БІЛЬШИЙ ЗА РИНОК КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

Серед 53,2 тис. правочинів, укладених у серпні 2023 року, переважають два види правочинів — успадкування земель (22,0 тис. успадкувань), а також оренда сільськогосподарських земель (20,8 тис. договорів оренди). Третє місце у серпні посідають договори купівлі-продажу земельних ділянок: їх було укладено понад 7,3 тис. У серпні 2023 року також було укладено договорів оренди на 48,9 тис. га, в той час, як сукупна площа проданих земель в 3,3 раза менша і становить 15,0 тис. га.

Кількість випадків передання сільськогосподарських ділянок в іпотеку залишається сталою, щоправда, сукупна площа таких ділянок у серпні 2023 року дещо знизилась. Якщо в липні було зафіксовано 69 випадків передавання в іпотеку сільськогосподарських ділянок загальною площею 242 га, то в серпні зафіксовано 67 аналогічних правочинів сукупною площею 140 га.

Рисунок 9. Кількість угод за видами правочинів у серпні 2023 року



*За даними Держгеокадастру, серпень 2023 року

Рисунок 10. Площа угод за видами правочинів у серпні 2023 року, га



*За даними Держгеокадастру, серпень 2023 року

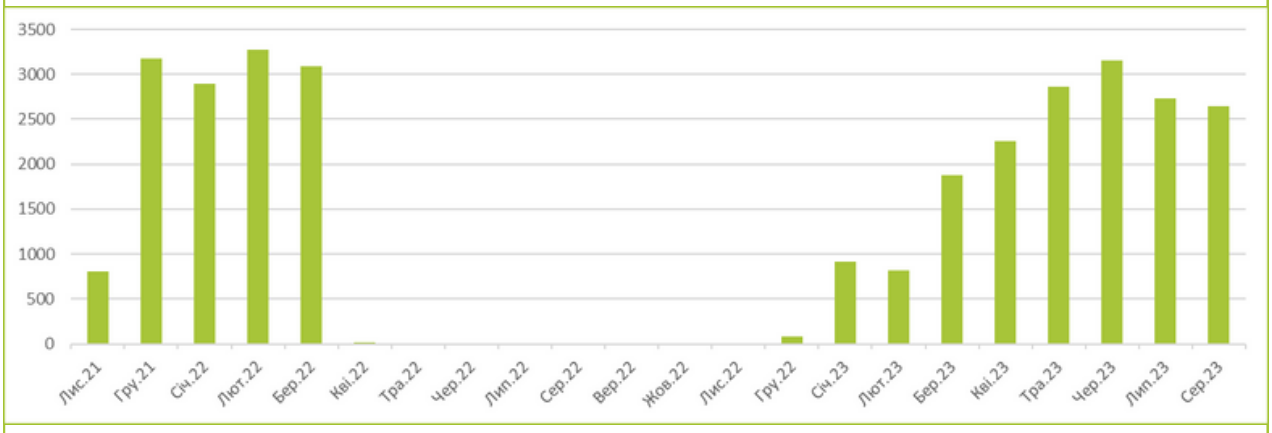
ЦІНА ОРЕНДИ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГАХ У СЕРПНІ ЗРОСЛА

Починаючи з жовтня 2021 року, надання комунальних земель в оренду відбувається через електронні аукціони на платформі Prozorro.Продажі. Відтоді було успішно передано в оренду 3434 земельних ділянок комунальної власності сукупною площею 30,6 тис. га, що приносить громадам щорічно 297,7 млн грн доходу. За весь час проведення земельних торгів на платформі Prozorro.Продажі середньозважена ціна оренди становить 9,7 тис. грн, при середньозваженій стартовій ціні у 2,3 тис. грн за гектар. Отже, земельні аукціони на платформі Prozorro.Продажі є ефективним та прозорим механізмом для передання в оренду комунальних земель.

У порівнянні з двома останніми місяцями, ціни на оренду сільськогосподарської землі на земельних торгах зросли. Середньозважена ціна оренди землі на земельних торгах в серпні становила 8,4 тис. грн/га, в той час, як в червні середньозважена ціна становила 7,8 тис. грн/га, а в липні – 6,8 тис. грн/га. При цьому, як можна побачити з Рисунку 12, ціни оренди на земельних торгах після повномасштабного вторгнення продовжують бути значно нижчими, аніж до лютого 2022 року.

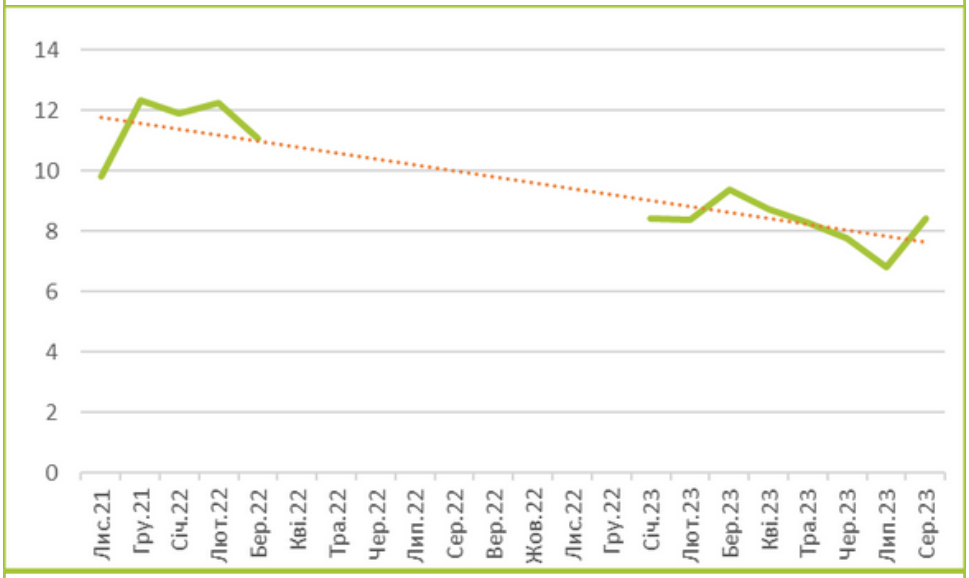
Середньозважена вартість купівлі-продажу земельних ділянок орієнтовно дорівнює вартості 3,5 роки оренди земельних ділянок через електронні аукціони. Попри те, що ціна на аукціоні є, в середньому, вищою за ціни приватних транзакцій — такий невеликий розрив між цінами купівлі та цінами оренди свідчить про те, що офіційні ціни купівлі-продажу можуть бути заниженими та не відображати реальної ринкової вартості земельних ділянок.

Рисунок 11. Динаміка продажу прав оренди, га



* За даними Прозорро.Продажі, листопад 2021 – серпень 2023 року

Рисунок 12. Динаміка цін на земельних торгах, тис. грн/га



* За даними Прозорро.Продажі, листопад 2021 – серпень 2023 року

ЗРОСТАННЯ ДОХОДІВ ГРОМАД СПОВІЛЬНИЛОСЯ

Окрім бюджетних доходів від передачі комунальних земель в оренду, земельні ресурси також є джерелом інших податкових надходжень територіальних громад, а саме:

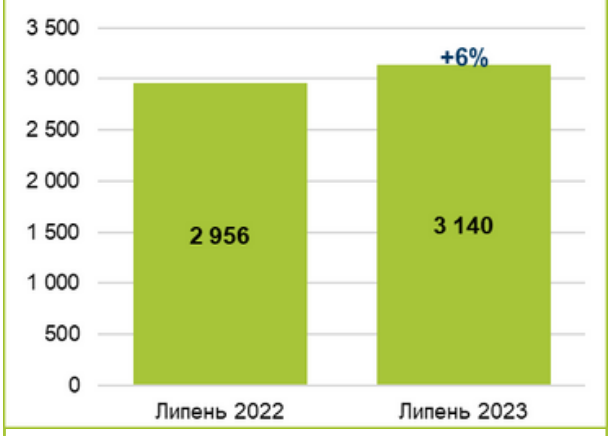
- земельного податку;
- єдиного податку четвертої групи (сільгоспвиробників);
- податку на доходи фізичних осіб (ПДФО), отримані від оренди чи продажу земельних ділянок;
- в окремих випадках – доходу від сплати мінімального податкового зобов'язання.

За оперативними даними офіційного бюджетного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у липні 2023 року оборот та використання сільгоспземель принесли бюджетам громад понад 3,1 млрд грн, або 10,7% від всіх податкових надходжень громад. У річному вимірі зростання сповільнилося до 6% (проти 30% у червні), при чому загальні темпи зростання податкових надходжень громад у липні (21%) залишилися на рівні попереднього місяця (22%). Основним фактором відносно невеликого зростання пов'язаних із землею податків є зниження сплати юридичними особами орендної плати та земельного податку (-202 млн грн у порівнянні з аналогічним періодом минулого року). При цьому, саме юридичні особи зазвичай забезпечують близько 65-80% усіх податків та зборів, пов'язаних із використанням сільгоспземель, а отже значною мірою визначають загальну динаміку таких надходжень.

У липні 2023 року аграрії сплатили майже 0,5 млрд грн єдиного податку, що майже вчетверо більше від червня, й відображає сплату більшістю виробників податку за II квартал. До того ж ці надходження вже на 3% перевищили рівень до початку повномасштабної війни. Разом з орендною платою юридичних осіб це єдині бюджетні доходи громад, пов'язані із землею, що зросли у липні 2023 року відносно аналогічного періоду 2021 року. Сплата власниками та орендарями земель мінімального податкового зобов'язання хоч і залишається найменшою складовою податків, пов'язаних із землею (1,1 млн грн або < 0,5%), у липні зросла втричі порівняно із червнем.

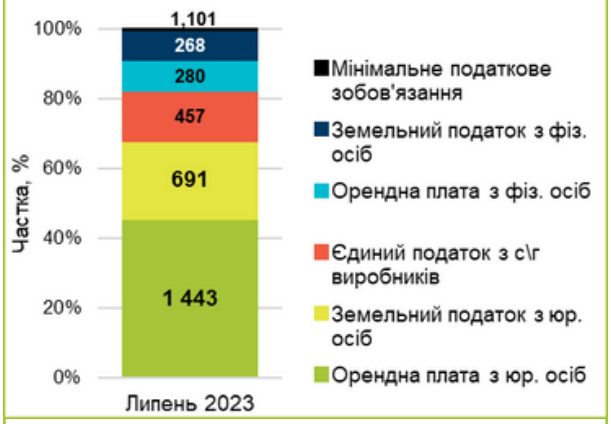
Попри продовження збройної агресії з боку росії, сільськогосподарська земля залишається важливим джерелом наповнення бюджетів громад. У липні бюджетні доходи від сільськогосподарських земель склали 11% сукупних податкових надходжень громад (28,9 млрд грн). Найбільше доходів від землі одержали громади Кіровоградської (22%), Одеської (17%) та Дніпропетровської (16%) областей.

Рисунок 13. Податкові надходження громад від с\г землі, млн грн



* За даними порталу Open Budget Міністерства фінансів України

Рисунок 14. Структура податкових надходжень громад від с\г землі, млн грн



* За даними порталу Open Budget Міністерства фінансів України

НОВИНИ ЗАКОНОДАВСТВА

18 серпня 2023 року:

Національне агентство з питань запобігання корупції презентувало публічну частину інформаційної системи моніторингу виконання ЗУ №2322-IX "Про засади державної антикорупційної політики на 2021-2025 роки", а також Постанови Кабінету Міністрів України № 220 від 4 березня 2023 року "Про затвердження Державної антикорупційної програми на 2023—2025 роки". Зокрема оприлюднено результати виконання розділу "2.5. Будівництво, земельні відносини та інфраструктура". Так станом на вересень 2023 року було виконано два заходи ДАП у сфері земельних відносин — завершено технічну оцінку (аудит) національної кадастрової системи та створено законодавче підґрунтя для реформи права постійного користування землями державної власності — прийнято законопроєкт № 7588 (Закон № 3272-IX). Також досягнуто прогресу у сфері дерегуляції земельних відносин (зокрема поновлено пілотний проєкт із реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі сертифікованими інженерами-землевпорядниками), а також у питанні впровадження масової оцінки земель (внесено необхідні зміни до законодавства, розроблений проєкт Постанови про пілотний проєкт із масової оцінки земель). Відставання від графіку ДАП спостерігається в частині виконання заходів щодо інвентаризації та визначення меж об'єктів культурної спадщини. По більшості заходів терміни виконання ще не настали.

20 серпня 2023 року:

Президент України підписав Закон №3272-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності» (Законопроєкт № 7588), який дозволяє державним підприємствам та установам передавати свої земельні ділянки державної власності на праві постійного користування у суборенду через електронні земельні аукціони. Крім того, законом передбачено, що - всі землі сільськогосподарського призначення, які перебувають в постійному користуванні Національної академії аграрних наук України, пенітенціарної служби та інших держпідприємств будуть переоформлені в оренду під 12% від нормативної грошової оцінки. Однак для реалізації цього механізму на практиці потрібні зміни до Податкового Кодексу, а саме встановлення ставки орендної плати 12% для тих, хто переоформив постійне користування на оренду, а також скасування норми, згідно з якою розмір плати за суборенду не може перевищувати розміру орендної плати. Закон №3272-IX набув чинності 3 вересня 2023 року.

Контакти

Автори: Олег Нів'євський, Роман Нейтер, Елліна Юрченко, Ігор Піддубний, Іван Колодяжний, Григорій Стольникович, Сергій Замідра, Роман Граб та Дарина Манжура

Цей аналітичний огляд став можливим завдяки підтримці, наданій Агентством США з міжнародного розвитку (USAID) через проект USAID "Підтримка аграрного і сільського розвитку" (АГРО), що впроваджується Chemonics International. Погляди авторів не обов'язково відображають погляди Агентства США з міжнародного розвитку або уряду США.

Більше інформації про проект USAID Агро можна знайти за посиланням:
https://www.facebook.com/usaid.agro/

Більше про KSE Агроцентр:
https://agrocenter.kse.ua
https://t.me/kseagrocenter

Контакти:
Центр досліджень продовольства та землекористування
(KSE Агроцентр)

agrifood@kse.org.ua

USAID FROM THE AMERICAN PEOPLE

Chemonics Development works here.

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