ЗЕМЛЯ
Незламності



ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

Аналітичний огляд за травень 2023 року – квітень 2024 року

USAID FROM THE AMERICAN PEOPLE
Chemonics Development works here.
KSE | Center for Food and Land Use Research

ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

Аналітичний огляд за травень 2023 року – квітень 2024 року

Звіт за результатами виконання субгранту “Аналітична оцінка розвитку земельного ринку та його впливу на продовольчу безпеку, інвестиції в агросектор та відновлення громад і країни”, наданого Програмою USAID АГРО.

КЛЮЧОВІ ПОКАЗНИКИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі	**44,7 млн га (74,1%)**
Зареєстровано с/г земель в державному земельному кадастрі	**32,9 млн га (77,0%)**
Середня нормативна грошова оцінка ріллі	**28 924 грн/га**
Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних торгах)*	**8 835 грн/га**
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	**42 867 грн/га**
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	**15 460 га**
Середня кількість угод купівлі-продажу на день у січні 2024 р.	**341**
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	**2,24 га**
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	**237 692**
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	**533 154 га**

*за даними «Прозорро.Продажі» з 01.01.2024 року до 01.05.2024 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар
** середньозважена за площею ціна за період з 01.01.2024 до 01.05.2024 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар, 1% найдорожчих та 1% найдешевших ділянок не враховуються при розрахунку.
***3 01.01.2022 по 31.12.2023

1. ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ РИНКУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ У ТРАВНІ 2023 — КВІТНІ 2024 РР.

СТАН РИНКУ

Ринок землі демонстрував стійке відновлення упродовж усього звітного періоду після падіння внаслідок повномасштабного вторгнення рф в Україну. За період виконання субгранту з 1 травня 2023 року по 30 квітня 2024 року, було укладено 97,0 тис. угод сукупною площею 212,8 тис. га. Це на 76% перевищує показники аналогічного періоду у травні 2022 – квітні 2023 рр. за кількістю угод, і на 94% - за площею земель в обігу. Такий приріст пояснюється тим, що у травні 2022 року ринок земель щойно відкрився після тимчасового закриття доступу до державних реєстрів та фактичного припинення зупинення укладання угод із сільгоспземлями. Також за останній рік збільшилася середня площа проданої земельної ділянки, з 2,0 гекмтарів в травні 2022 – квітні 2023 до 2,2 га у травні 2023 – квітні 2024 рр. Ймовірною причиною збільшення середньої площі проданої земельної ділянки є те, що в перший рік після російської агресії відновлення ринку землі було нерівномірним за регіонами, і західні області, де середній розмір земельної ділянки менший, відновлювались швидше. Якщо ж детальніше аналізувати показники останнього року ринку сільгоспземель в Україні – ми можемо побачити, що темпи відновлення ринку прискорилися. Починаючи з липня 2023 року спостерігається стійке зростання щомісячних обсягів ринку. Єдиним виключенням за цей період став січень цього року, у якому через сезонні фактори знизилися обсяги ринку. Загалом, якщо в липні 2023 року було зафіксовано 6,8 тис. угод купівлі-продажу сукупним обсягом 13,5 тис. га, то у квітні 2024 року, після 9 місяців стійкого зростання обсягів ринку було зафіксовано 10,2 тис. угод купівлі-продажу сукупним обсягом 22,3 тис. га. Відтак, лише за цей період обсяги ринку землі зросли на 50,8% за кількістю угод і на 65% за площею земель в обігу.

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



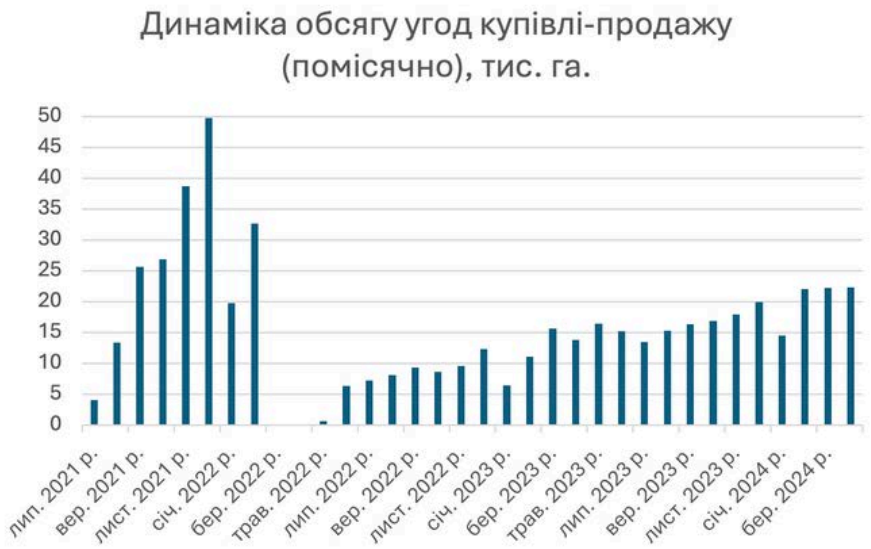
* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.04.2024

Сукупні обсяги ринку земель з моменту його відкриття у липні 2021 року сягнули 237,7 тис. трансакцій сукупною площею 533,2 тис. га. Відтак, в обігу станом на кінець лютого цього року перебувало 1,29% від загальної площі усіх сільгоспземель в Україні, що відповідає показнику розвинутих ринків, де в обігу щорічно знаходиться близько 1% від загальної кількості сільгоспземель. Або 1,56%, якщо рахувати лише для тих регіонів, де ринок землі не ускладнений бойовими діями чи окупацією.

.

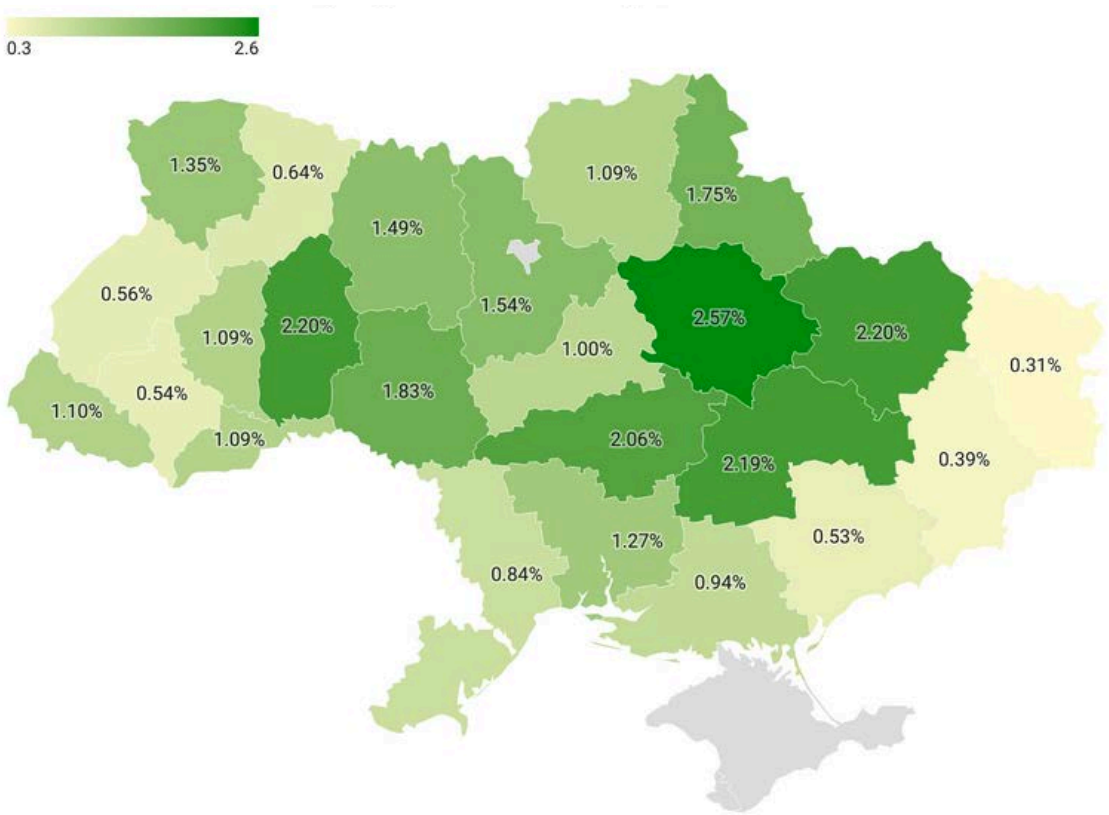
За період з травня 2023 року по квітень 2024 року в обігу знаходилося 212,7 тис. га, що еквівалентно 0,5% від сукупної площі сільгоспземель в Україні. Не дивлячись на те, що це значно перевищує площу земель в обігу в попередній період (яка становила 109,5 тис. га або 0,26% від всіх сільськогосподарських угідь в Україні) – цей показник значно відстає за обсягами від показників розвинутих країн, у яких, в середньому, на ринку перебуває близько 1% від сільськогосподарських угідь на рік. Відтак, ринок землі в Україні має значний потенціал до зростання, яке ми і спостерігаємо протягом останніх 9 місяців.

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



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.04.2024

Рис. 3 Частка земель в обігу від загальної площі сільгоспземель в області, %



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.04.2024

ЦІНИ НА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКУ ЗЕМЛЮ ЗРОСЛИ

Середньомісячна ціна на всі сільськогосподарські землі в травні 2023 – квітні 2024 року склала 39,0 тис. грн за гектар, в той час як землі з цільовим призначенням: «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», так звані «товарні» землі демонструють середньомісячну ціну в 40,1 тис. грн. за гектар. При цьому в період з травня 2022 року по квітень 2023 року середньомісячна ціна на всі землі склала 34,7 тис. грн за гектар, в той час як ціна на товарні землі складала 36,0 тис. грн за гектар. Відтак, ми бачимо зростання середньомісячної ціни на 12% для всіх земель та на 11% для товарних земель. Не в останню чергу таке зростання цін в 2023-2024 роках спричинено відкриттям ринку земель для юридичних осіб, яке

відбулося в січні 2024 року. Тоді ціна зросла на 13,3% у порівнянні з груднем та станом на квітень 2024 року продовжує триматись на підвищеному рівні.

Якщо порівнювати капіталізацію ринку сільгоспземель в квітні 2024 року проти квітня 2023 року, то за рахунок збільшення ціни капіталізація ринку зросла на 271,7 мільярдів гривень, що еквівалентно зростанню на 6,9 мільярдів доларів за середнім курсом НБУ у квітні 2024 року.

За рахунок девальвації гривні ціни на землю в доларах США не зросли настільки ж суттєво за цей проміжок часу. Середньомісячна ціна на всі землі в травні 2023 – квітні 2024 склала 1047 дол. США за гектар проти 998 доларів на гектар в попередньому періоді (зростання на 4,8%), в той час як ціна товарної землі становила 1078 дол. США за гектар проти 1037 дол. США за гектар у попередньому періоді, що еквівалентно зростанню на 4,0%.

При цьому ціни, які ми спостерігаємо в офіційних договорах купівлі-продажу, можуть не відображати ринкові ціни, оскільки значна частина договорів укладаються за ціною, що не відрізняється від НГО більше, ніж на 2%. Частина таких угод в травні 2023 – квітні 2024 року склала 51,7%, в той час як в травні 2022 - квітні 2023 р. частка таких угод складала 55,5%. Нормативна -грошова оцінка в даному випадку виступає мінімальною ціною продажу для колишніх підмораторних земель (більшості сільгоспземель, які були продані з моменту відкриття ринку земель 1 липня 2021 року).

Рис. 4 Динаміка середньозважених цін на землю, тис. грн./га

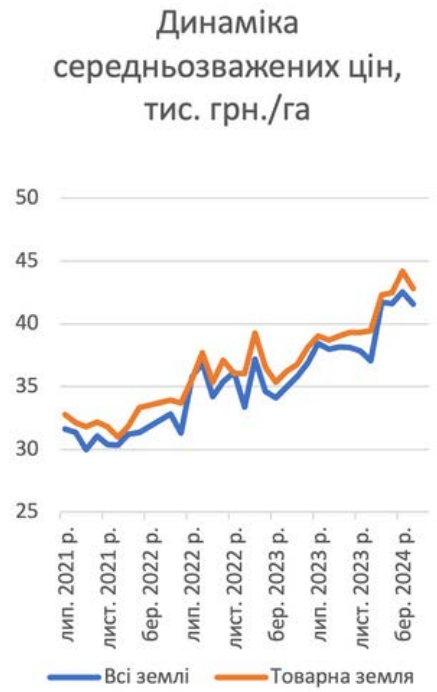
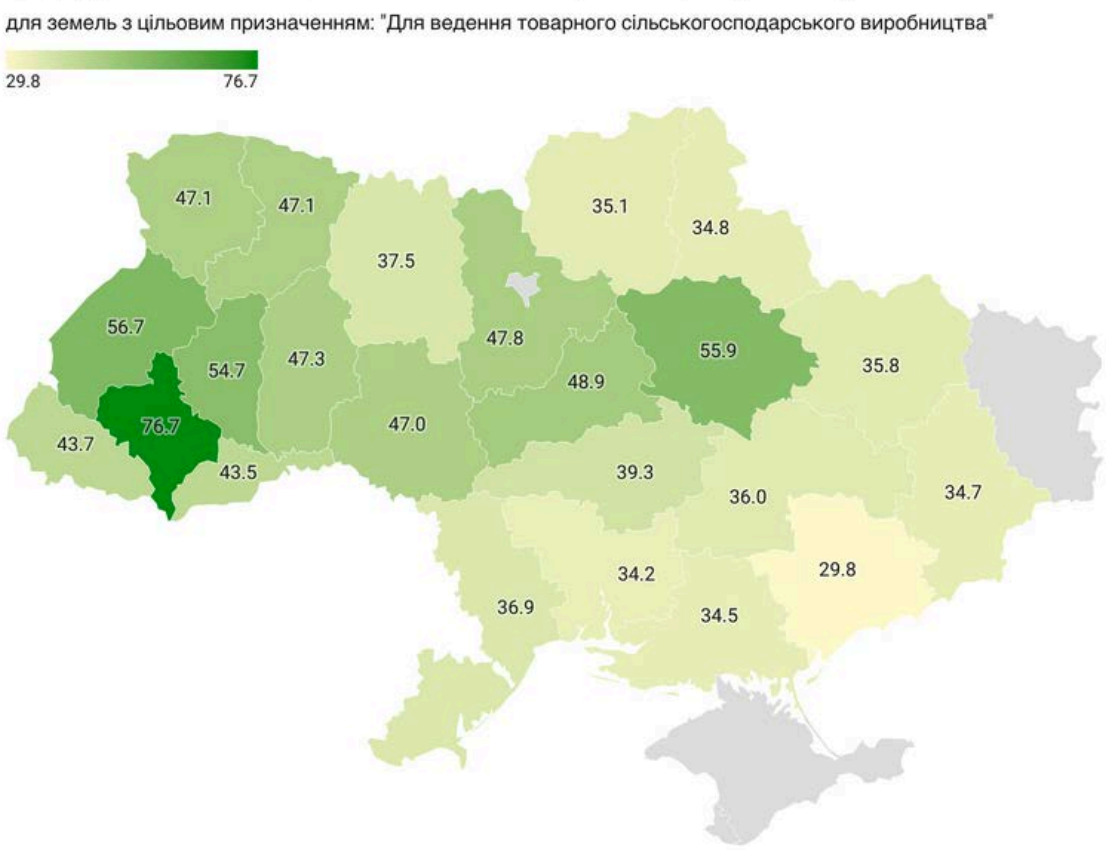


Рис. 5. Динаміка середньозваженРис. 5 Динаміка середньозважених цін, $/гаих цін, $/га



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.04.2024

Рис. 6 Середньозважені ціни за областями у 2024 році, тис. грн/га



* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 30.04.2024

АКТИВНІСТЬ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ НА РИНКУ ЗРОСТАЄ

З 1 січня 2024 року право набувати у власність колишні підмораторні землі сільськогосподарського призначення отримали юридичні особи за умови, що вони засновані виключно громадянами України, на яких не були накладені санкції. З початку цього року також збільшився до 10 тис. га ліміт купівлі сільгоспземлі однією особою.

З моменту відкриття ринку земель для юридичних осіб 585 компаній скористалися правом купівлі сільськогосподарської землі, з яких 320 компанії придбали принаймні одну сільськогосподарську ділянку в квітні 2024 року. До цього найбільше юридичних осіб купували землі в березні цього року, коли 275 юридичних осіб придбали принаймні одну сільськогосподарську ділянку.

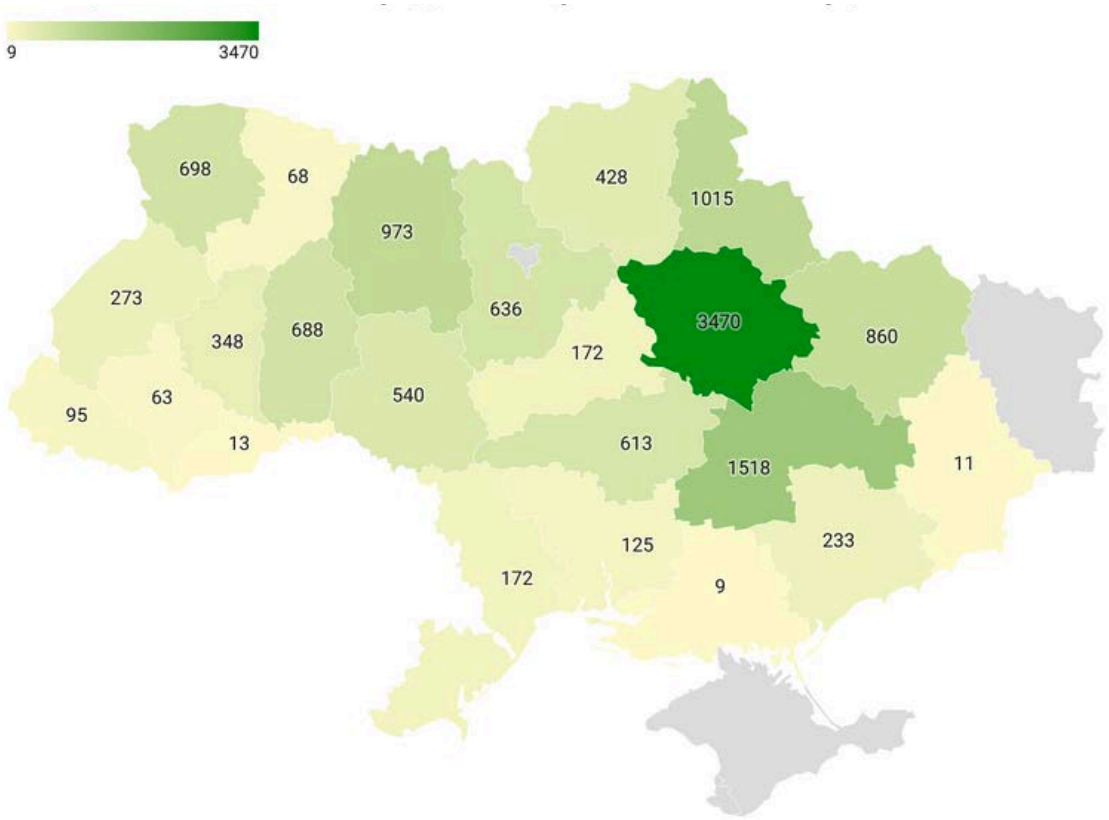
Сукупно юридичні особи придбали у власність 4485 земельних ділянок сукупною площею 13 тис. га, з яких 4,5 тис. гектар було придбано юрособами впродовж квітня 2024 року, або на 27% більше, ніж в березні цього року, коли юрособами було придбано 3,5 тис. га. Таким чином частка юросіб на ринку землі в квітні 2024 року склала 20,2%, що є абсолютним рекордом з моменту відкриття ринку земель для юридичних осіб. Відтак, активність юридичних осіб на ринку землі поступово зростає.

Переважна більшість земельних ділянок, придбаних юридичними особами – це колишні підмораторні землі. З 4485 придбаних ділянок 3376 є «товарними» землями, а ще 1061 – це землі з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства», більша частина з яких також була під мораторієм. Таким чином, лише 48 ділянок не відносяться до жодної з цих категорій та не знаходилися під мораторієм.

Площа ділянок, придбаних юрособами у 2024 році, розподілена за областями нерівномірно - 27% від сукупної площі ділянок розташовані в Полтавській області. До трійки регіонів-лідерів входять ще й прифронтові Дніпропетровська (12% від площі придбаних юрособами ділянок) та Сумська (8%) області. Юрособи не придбали жодної ділянки лише в двох регіонах України, значна частина яких перебуває під окупацією – у Луганській області, а також в АР Крим.

Через невелику кількість земельних транзакцій за участі юросіб, а також через їх нерівномірний географічний розподіл, ми поки не можемо порівнювати безпосередньо ціни земель, придбаних фізичними та юридичними особами. Натомість порівняння медіанного приросту ціни відносно нормативно-грошової оцінки (НГО, яка виступає мінімальною ціною продажу для колишніх підмораторних земель) для фізичних і юридичних осіб-покупців землі дає цікавий результат. Медіанне співвідношення ціни угод, укладених у 2024 році фізособами, до НГО становить 1,009. Це означає, що для 50% транзакцій за участю фізичних осіб ціна продажу не перевищує НГО більше, ніж на 0,9%. Аналогічний показник для юридичних осіб становить 1,61, тобто у 50% випадків угод, укладених юридичними особами, ціна угоди перевищує НГО більше, ніж на 61%. Така розбіжність може свідчити або про те, що юрособи готові платити значно вищу ціну за сільськогосподарські землі, або про те, що юрособи більш мотивовані відображати реальну ціну угоди в офіційних документах, замість зазначення мінімально допустимої ціни з доплатою різниці в готівковій формі.

Рис. 7 Площа сільгоспземель придбаних юрособами в 2024 р., га.



* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 30.04.2024

В ОБІГУ ПЕРЕВАЖАЄ КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

В травні 2023 – квітні 2024 року угоди купівлі- продажу переважно укладались з так званими “товарними” землями (52% транзакцій) та землями для ведення особистого селянського господарства (41% трансакцій), значна частина яких до липня 2021 року була під мораторієм. При цьому за площею земель в обігу, завдяки більшій середній площі земельної ділянки, переважають товарні землі (68% від усіх земель в обігу в травні 2023 - квітні 2024 року), тоді як ділянки для ведення ОСГ становлять лише 21% від сукупної площі земель, щодо яких укладалися угоди купівлі-продажу у травні 2023 – квітні 2024 року. Ще 10% від площі земель в обігу за цей період становлять землі для ведення фермерського господарства.

У порівнянні з минулим періодом ми бачимо зростання кількості угод, що укладалися з товарними землями, адже в травні 2022 – квітні 2024 року з товарними землями укладалися 44% угод (61% від всієї трансакованої площі). При цьому ми бачимо скорочення кількості угод, що укладалися з землями для ведення особистого селянського господарства, оскільки в травні 2022 – квітні 2023 ця частка становила 49% угод та 27% від площі земель в обігу. Частка земель для ведення фермерського господарства залишилася сталою, адже в травні 2022 – квітні 2023 року ця частка становила 11%.

Рис. 8 Розподіл угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки в травні 2023 - квітні 2024



* За даними Держгеокадастру за період з 01.05.2023 по 30.04.2024

Так як планування діяльності сільськогосподарських виробників, переважно, відбувається на квартальній основі – то для аналізу типів правочинів, укладених щодо сільськогосподарської землі, ми аналізуємо дані повних чотирьох кварталів, що починаються квітнем 2023 року і закінчується березнем 2024 року (включно).

Як ми можемо побачити з рис. 9, то за кількістю правочинів переважає оренда сільськогосподарських земель – 46% від всіх укладених правочинів з сукупною площею у 52% від усієї площі сільгоспземель, щодо якої укладалися правочини. На другому місці знаходиться успадкування сільськогосподарських земель – 36% від загальної кількості правочинів та 26% від усієї

площі, щодо якої укладалися правочини. Купівля-продаж сільськогосподарської землі знаходиться на третьому місці – 13% від усієї кількості правочинів з 12% від всієї площі укладених правочинів. Таким чином, ми бачимо, що за цей рік ринок оренди землі переважав ринок купівлі-продажу у 3,5 рази за кількістю правочинів та більш як у 4 рази за площею земель в обігу.

При цьому обсяг ринку оренди суттєво коливається, залежно від кварталу. У третьому кварталі 2023 року було укладено лише 19% від всіх угод оренди, укладених в квітні 2023 – березні 2024 року. При цьому в другому кварталі 2023 року було укладено 32,8% транзакцій. Через відсутність історичних даних, ми не можемо достовірно пояснити причину такого коливання - чи це відбувається через сезонні фактори, чи впродовж 2023-2024 років відбувається скорочення укладених договорів оренди через згортання операцій сільськогосподарськими виробниками чи з інших причин.

Рис. 9 Земельні угоди за видами правочинів в квітні 2023 - березні 2024 року



* За даними Держгеокадастру за період з 01.04.2023 по 31.03.2024

ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ – ЗРОСТАННЯ ОБСЯГІВ І ЦІНИ

Починаючи з жовтня 2021 року, надання комунальних земель в оренду відбувається через електронні аукціони на платформі Prozorro.Продажі. Відтоді було успішно передано в оренду 7324 земельні ділянки комунальної власності сукупною площею 64 тис. га, що приносить громадам щорічно 557,1 млн грн доходу.

Обсяг торгів на платформі Prozorro.Продажі в травні 2023 – квітні 2024 значно перевищив обсяги торгів у попередній період, з травня 2022 по квітень 2023 року. Протягом більшої частини 2022 року земельні торги фактично не проводились, через що в травні 2022 – квітні 2023 р. було реалізовано лише 1268 прав оренди на комунальні сільськогосподарські земельні ділянки сукупною площею в 10,2 тис. га. При цьому з травня 2023 року по квітень 2024 року було проведено 8403 успішних земельних торгів сукупною площею 68,1 тис. га.

Рис. 10 Динаміка продажу прав оренди на земельних торгах, га



* За даними «Прозорро.Продажі» за період з 01.01.2021 по 30.04.2024

Через відсутність достатньої кількості торгів для аналізу ціни, ми не можемо проаналізувати ціни в травні-грудні 2022 р. Відтак, ми можемо лише порівняти середньомісячні ціни в січні-квітні 2023 р. з цінами в травні 2023 – квітні 2024 р. Виходячи з цього порівняння, ціни на земельних торгах знизилися. Якщо середньомісячна ціна в січні-квітні 2023 р. становила 8,9 тис. грн за гектар оренди комунальних сільгоспземель на рік, то в травні 2023 – квітні 2024 р. середньомісячна ціна оренди склала лише 7,9 тис. грн за гектар, або на 11% менше за попередній період.

Рис. 11 Динаміка цін на земельних торгах, тис. грн/га



* За даними «Прозорро.Продажі» за період з 01.01.2021 по 30.04.2024

2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ СТАТУС ПОКУПЦІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА МЕТИ ЇХ ПРИДБАННЯ У ВЛАСНІСТЬ

Ринок купівлі-продажу земель функціонує вже майже три роки. З 1 липня 2021 по 31 грудня 2023-го купувати землю могли лише фізособи-громадяни України в розмірі не більше 100 га на одну людину. З 1 січня 2024 року розпочався другий етап запровадження закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, коли можливість купувати сільгоспземлі отримали юридичні особи. В той час, як портрет покупців - юридичних осіб потребує окремого аналізу та буде проведений в наступних випусках нашого Огляду, в цьому Огляді ми аналізуємо портрет покупця ділянок – приватних покупців.

Для проведення такого аналізу ми звернулися до колег з «Твоє коло» та «Land Club», які надали дані покупців, на основі яких можна зробити певний соціоекономічний портрет покупця/ інвестора землі з 2021 по 2024 роки. Враховуючи, що в квартальному випуску Огляду за третій квартал 2023 року ми вже робили подібний опис покупця,[1] ми також оцінюємо портрет покупця за останні пів року у порівнянні з портретом покупця з моменту відкриття ринку землі. Окреме застереження в інтерпретації результатів полягає у тому, що сільгоспвиробники, котрі планують купувати сільгоспземлю, рідше звертаються за послугами до компаній-посередників, а відтак – цей портрет в першу чергу відображає людей, що купують землю з інвестиційною метою.

Як можна побачити з соціоекономічних портретів, основними покупцями як і раніше є підприємці чи працівники IT сфери, доходи яких дозволяють розглядати подібну покупку землі як інвестицію. Подібні покупки землі можна порівнювати з інвестицією в нерухомість, але зі значно нижчим порогом входу. При цьому варто зауважити, що масової купівлі землі людьми з інвестиційною метою не відбувається, адже переважна більшість інвесторів купує не більше 10 гектарів землі в одні руки.

СОЦІОЕКОНОМІЧНИЙ ПОРТРЕТ ПОКУПЦЯ/ІНВЕСТОРА ЗЕМЛІ З 2021 ПО 2024 РОКИ, ЗГІДНО З ДАНИМИ КОМПАНІЇ «ТВОЄ КОЛО».

На основі наявних даних, типовий соціоекономічний портрет інвестора/ покупця землі виглядає так:
Чоловік (72.2%), який знаходиться в віковому діапазоні 31-35 років (24.6%) працює в IT сфері (50.9%), одружений (54.2%) та проживає в місті Київ (38.5%), купив 0-10 га (75.1%)

Стать: більшість покупців, як і раніше, становлять чоловіки - 72.2%, що на -4.3% менше ніж було в третьому кварталі 2023 року (*далі в дужках буде вказуватись значення зміни в порівнянні до минулого огляду*), тоді як жінки складають решту 27.8%. (+4.3%).

1 *https://ukraine.un.org/sites/default/files/2023-12/Report_Оцінка%20потреб%20після%20катастрофи%20%28PDNA%29_ukr%202023.pdf*

Вік: Розподіл за віком серед наявної вибірки показує, що найбільш активні групи покупців знаходяться у віковому діапазоні 31-35 років (24.6%, +1.7%), в діапазоні 26-30 становить 23.4% (+1%) та в діапазоні 36-40 років становить 18.6% (-2.1%). Менший відсоток є у вікових групах, що старше за 41 рік, усі разом вони складають 26.7% (-2.42%) всіх покупців, ці вікові групи включають 41-45, 46-50, 51-60 та 60+ років.

Місце проживання: Географічно, покупці проживають майже в усіх областях України, окрім Донецької та Луганської областей, а також АР Крим. Найбільше покупців проживає в містах Київ 38.5% (-5.5%), Харків 7.1% (-0.65%), Львів 6.5% (+0.3%), Дніпро 4.8% (-0.8%), відповідне збільшення % відбулось майже рівномірно і по областях.

Сімейний стан: Переважна більшість покупців знаходяться у шлюбі 54.2% (-2.9%). Вільні (без партнера) становлять приблизно 43.12% (+4.12%), решта – розлучені особи 4.67% (+0.77%).

Рід занять: Основними інвесторами/ покупцями землі є представники IT сфери 50.9% (-1.8%) та підприємці 22.4% (-2.7%). Також є військові 6.6% (-0.6%), топменеджери 3.9% (+0.3%), домогосподарки 3.4% (+0.3%), фінансовий сектор 2.1% та інші.

Обсяг інвестицій в га: Абсолютна більшість інвесторів (75.1%, +5.4%) інвестували в купівлю малих земельних ділянок площею до 10 га, 14.3% інвестують в купівлю 10-20 га (-4.4%), 6.5% у купівлю 20-40 га (-1%), 1.2% у купівлю 40-80 га і лише 2.8% купували більше ніж 80 га.



Соціоекономічний портрет покупця/інвестора землі з 2021 по 2024 роки, згідно з даними компанії «Твоє Коло».

СОЦІОЕКОНОМІЧНИЙ ПОРТРЕТ ПОКУПЦЯ/ ІНВЕСТОРА ЗЕМЛІ З 2021 ПО 2024 РОКИ, ЗГІДНО З ДАНИМИ LAND CLUB

На основі наявних даних, соціоекономічний портрет інвестора/ покупця землі виглядає так:
Чоловік (84.2%), який знаходиться в віковому діапазоні 25-44 років (59%) підприємець (40.1%), одружений (61.9%) та проживає в місті у Київській області (21.2%).

Стать: більшість покупців як і раніше є чоловіки 84.2%, що на 2.6% менше, ніж було в минулому огляді (далі в дужках буде вказуватись значення зміни) тоді як жінки складають решту 15.8% (+2.6%).

Вік: Розподіл за віком серед наявної вибірки показує, що найбільш активні групи покупців знаходяться в віковому діапазоні 25-44 років 59% (-1%). Менший відсоток є у вікових групах 44-60 років 23% (-1%) та 18-25 років 11.5% (-0.1%).

Місце проживання: Географічно, покупці проживають майже в усіх областях України, окрім Кіровоградської та Херсонської областей, а також АР Крим. Найбільше покупців проживає в Київській області 21.2% (-1.3%) та місто Київ 17.5% (+1.2%), Луганська область 10.9% (-0.7%), Дніпропетровська область 6.6% (-0.4%) Чернігівська та Закарпатські області по 4.4% в кожній (-0.3%).

Сімейний стан: Переважна більшість покупців знаходяться у шлюбі 61.9% (+0.7%). Неодружений/незаміжня складають приблизно 23.7% (-1.1%), решта – розлучені особи 7.9% (-0.6%) або особи з невідомим сімейним станом 6.5% (+3.4%).

Рід занять: Основними інвесторами/ покупцями землі є підприємці 40.1% (+2.1%) та наймані працівники 21.9% (-0.6%). Також є фрилансери 6.6% (-0.4%), інша діяльність 7.3% (-0.45%), майже 23.5% не вказали рід зайнятості.

Мета придбання земельної ділянки: Абсолютна більшість покупців землі (**85.7%**) вказали, що роблять це з інвестиційною метою, майже 11% не вказали мету придбання і лише 3.5% покупців землі зазначали, що це для СГ виробництва.



Соціоекономічний портрет покупця/інвестора землі з 2021 по 2024 роки, згідно з даними Land Club.

3. ОБСЯГИ ПОДАТКОВИХ НАДХОДЖЕНЬ ДО БЮДЖЕТІВ ГРОМАД У РЕЗУЛЬТАТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Обіг та використання сільськогосподарської землі дозволяє територіальним громадам (ТГ) примножувати свої бюджети. Так, до доходів громад належать такі податкові надходження, пов'язані із с\г землею, як:

- орендна плата за використання комунальної землі;
- земельний податок;
- єдиний податок із сільськогосподарських виробників;
- податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), отримані від оренди чи продажу земельних ділянок;
- в окремих випадках – мінімальне податкове зобов'язання (МПЗ).

За оперативними даними офіційного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у лютому 2024 року платники податків перерахували до бюджетів громад 3 млрд грн податків, пов'язаних з обігом та використанням с\г земель. Доходи продовжують збільшуватися у річному вимірі, вже випереджаючи аналогічний показник у 2023 році на понад 500 млн грн (+20%). Це зростання також відображає тренд зростання ролі аграрного сектору у системі публічних фінансів громад після переспрямування до держбюджету ПДФО, сплаченого військовослужбовцям. Від січня 2024 року зростання надходжень, пов'язаних із сільськогосподарською землею, на чверть компенсувало зниження інших податкових надходжень громад. У лютому 2024 року податки, пов'язані із сільськогосподарською землею, забезпечили 13% усіх податкових надходжень громад (проти 10% у лютому 2023 року).

Рис. 12. Бюджетні доходи громад, млн грн



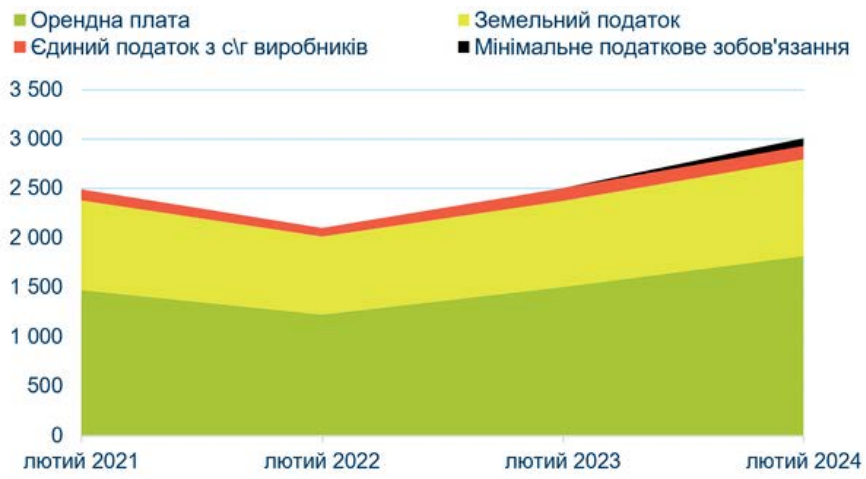
* Власні розрахунки на основі даних порталу OpenBudget Міністерства фінансів України

Основу доходів громад, пов'язаних із с\г землею, стабільно складають орендні платежі з комунальної землі – понад 1,8 млрд грн у лютому 2024 року. Висока активність протягом останніх місяців на електронних аукціонах на платформі "Prozorro.Продажі", а також індексація НГО є факторами зростання орендних платежів за землю на 21% порівняно із відповідним періодом 2023 року. Саме зростання орендних доходів є рушієм загального росту податкових надходжень громад від обігу та використання сільськогосподарської землі. У розрізі платників основними орендарями комунальних земель с\г призначення є юридичні особи (тобто, здебільшого аграрні підприємства), забезпечуючи 90% усіх надходжень від оренди землі.

Іншим важливим джерелом надходжень є земельний податок, 900 млн грн якого надійшло до бюджетів громад у лютому 2024 року (+12% відносно лютого 2023 року). Сільськогосподарські виробники сплатили також єдиного податку на суму 113 млн грн. Єдиний податок є найбільш сезонним податком, відтак у лютому надійшло значно менше, якщо порівнювати із січнем 2024 року (137 проти 956 млн грн), але більше, порівнюючи із лютим 2023 року (131 млн грн або +4%). Податок на доходи фізичних осіб у вигляді мінімального податкового зобов'язання приніс громадам додаткових 79 млн грн у лютому 2024 року.

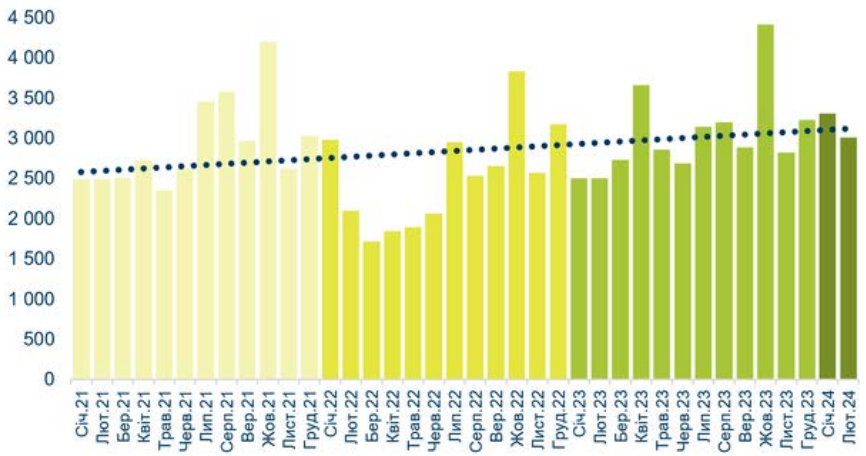
Загалом, кожна складова бюджетних надходжень громад зростає другий рік поспіль після суттєвого падіння у 2022 році, коли розпочалося повномасштабне вторгнення РФ. Кожний компонент вже випереджає обсяги надходжень відносно довоєнного 2021 року на 8-23%. Втім, зростання цін за цей період на понад 30% свідчить про стійкий негативний ефект війни на реальну фінансову спроможність громад.

Рис 13. Бюджетні доходи громад, пов'язані із с\г землею, млн грн



* Власні розрахунки на основі даних порталу OpenBudget Міністерства фінансів України

Рис 14. Бюджетні доходи громад, пов'язані із с\г землею, млн грн

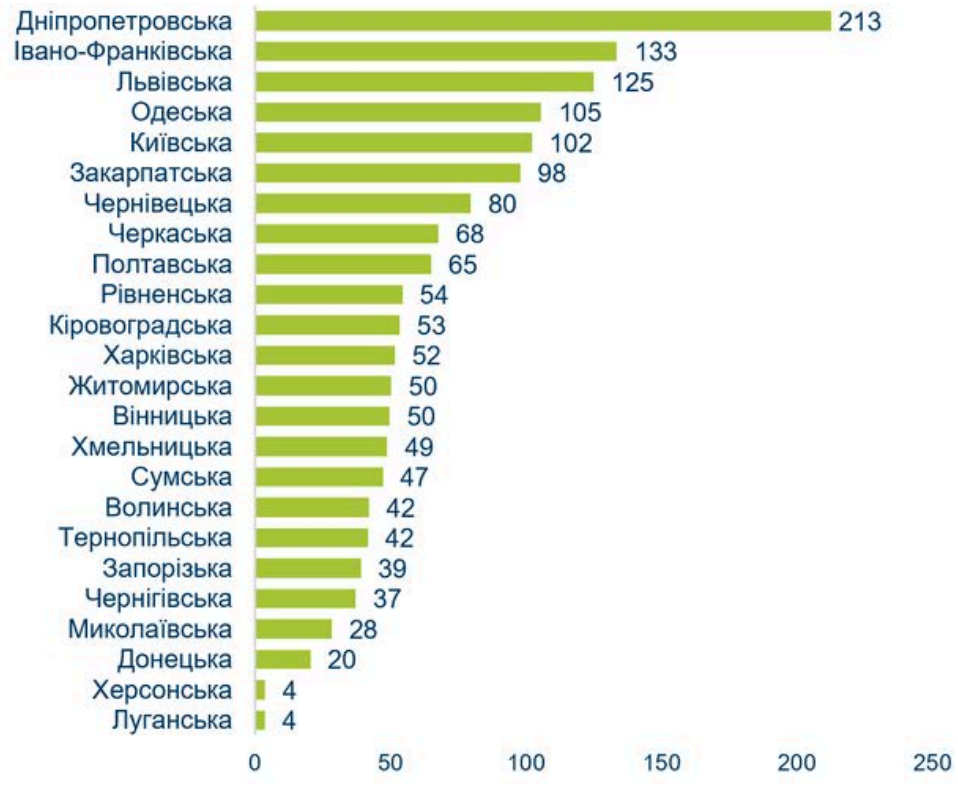


* Власні розрахунки на основі даних порталу OpenBudget Міністерства фінансів України

На обласному рівні за лютий 2024 року найбільше надходжень, пов'язаних із с/г землею, до бюджетів громад перерахували платники податків у Дніпропетровської (594 млн грн), Одеської (327 млн грн) та Львівської (208 млн грн) областей. Окремо варто відзначити значне зростання таких доходів в громадах кількох областей, що є наближеними до фронту, зокрема Харківської (+190 млн грн або +55% відносно лютого 2023 року) та Миколаївської (+94 млн грн або +66%) областей. Надходження, пов'язані з обігом та використанням с\г землі, до бюджетів громад областей, значна частка яких є тимчасово окупованими РФ, продовжують знаходитися на вкрай низькому рівні. Так, сума цих надходжень у лютому 2024 до бюджетів громад Луганської області склала 0,2 млн грн, Херсонської області – 12 млн грн, Донецької області – 51 млн грн, Запорізької області – 96 млн грн.

У відносному вимірі відносно площі с\г земель стабільно найбільше податків збирають громади Дніпропетровської області – 251 грн з гектара с\г землі у лютому 2024 року. Високі показники бюджетних надходжень також продемонстрували громади Івано-Франківської та Львівської областей, Одеської (133 грн/га) та Львівської областей (125 грн/га). Середній національний показник водночас склав 63 грн/га.

Рис 15. Податкові надходження громад, пов'язані із с\г землею, у лютому 2024 року у розрахунку на площу с\г землі, грн/га



Джерело: Власні розрахунки на основі даних OpenBudget (Міністерство Фінансів України) та Держстату

4. ВПЛИВ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ НА ДОБРОБУТ ТА ВІДНОВЛЕННЯ ГРОМАД

Для розуміння оцінки громадами результатів роботи ринку земель, у березні 2024 року командою проєкту "Земля незламності" було проведено опитування, в якому взяли участь представники 144 громад, у тому числі 40 міських, 52 сільські та 52 селищних громад. Сукупно в цих громадах працюють майже 5 тис. сільгосппідприємств, а площа сільськогосподарських угідь в опитаних громадах перевищує 3,89 млн га. Так, 64% опитаних позитивно оцінили вплив відкриття ринку землі на економічний добробут своєї громади. 45% переконані, що внаслідок відкриття ринку землі поліпшився матеріальний стан власників сільськогосподарських ділянок.

Рис 16. Відповіді на запитання «Чи погоджуєтесь ви із твердженням, що відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення позитивно вплинуло на економічний добробут вашої громади?»

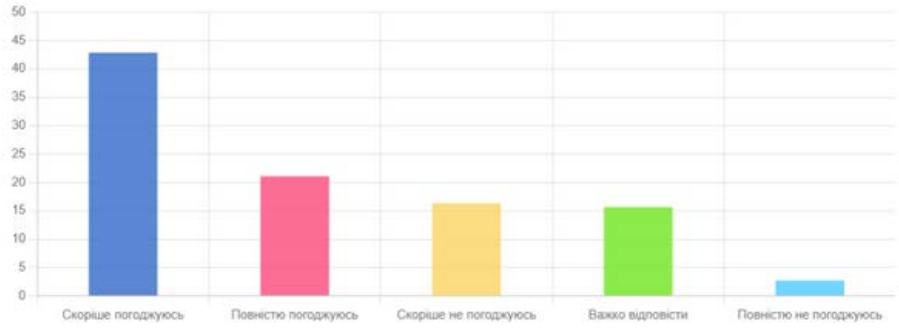
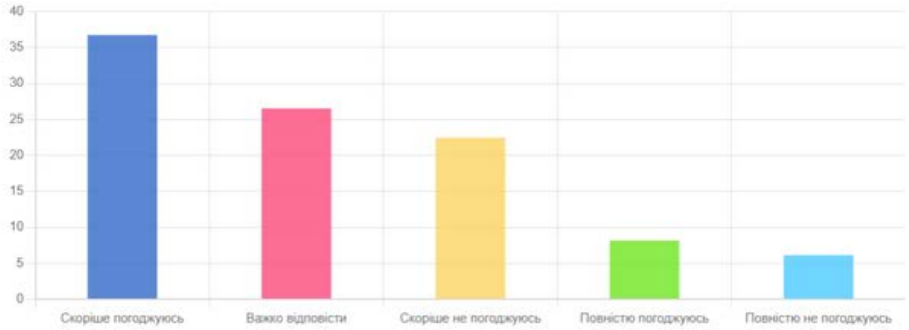
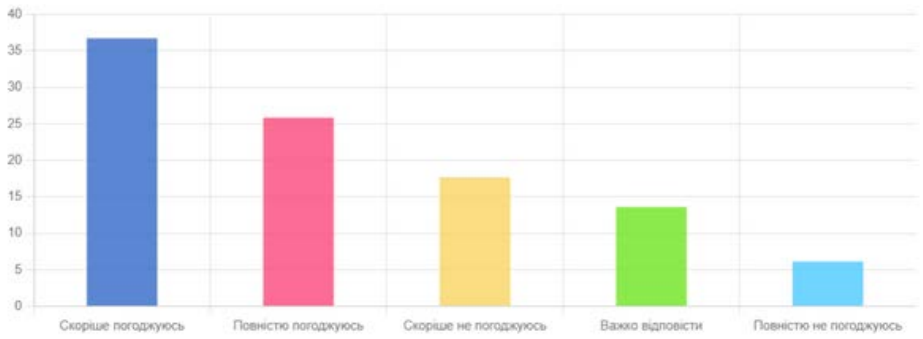


Рис 17. Відповіді на запитання «Чи погоджуєтесь ви із твердженням, що матеріальний стан власників сільськогосподарських ділянок поліпшився внаслідок відкриття ринку землі?»



63% опитаних впевнені, що дозвіл на продаж комунальних земель сільськогосподарського призначення на аукціонах сприятиме економічному відновленню громад. 78% опитаних відзначили, що в громади є вільні земельні ресурси для передання в оренду через земельні аукціони, 70% опитаних громад скористалися такою можливістю. Основні джерела земельних ресурсів для проведення аукціонів: землі передані з державної власності (вказали 63% опитуваних), землі, щодо яких закінчилися поточні договори оренди (39% опитуваних), відумерла спадщина (25% опитуваних). Серед інших джерел сільськогосподарських земель також згадуються землі колишніх КСП, невитребувані земельні частки (паї).

Рис 18. Відповіді на запитання «Чи погоджуєтесь ви із твердженням, що дозвіл на продаж комунальних земель сільсько-господарського призначення на аукціонах сприятиме економічному відновленню громад?»



Згідно з опитуванням «Вплив земельного ринку на добробут та відновлення громад», проведеним командою проєкту "Земля незламності" у березні 2024 року, 51% респондентів вважають, що розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення сприятиме післявоєнному відновленню їхніх громад, а 47% наголошують, що це сприятиме зміцненню продовольчої безпеки їх громади.

Більш ніж половина опитаних (50,4%) вважають, що скасування безоплатної передачі комунальних земель у приватну власність сприятиме економічному відновленню громад. Опитування громад свідчить про те, що громади добре обізнані про деталі ведення сільського господарства на місцях. 86% опитаних представників органів місцевого самоврядування надали інформацію про загальну кількість сільськогосподарських підприємств у своїх громадах, а 82,6% повідомили інформацію про відсоток земель в обробці найбільшого агровиробника в громаді.

Рис 19. Розподіл респондентів за часткою земель громади в обробітку найбільшого сільгосппідприємства? (%)



Результати опитування свідчать про наявність потенціалу для поліпшення якості управління земельними ресурсами в громадах. Так, 24,49% опитаних громад ще не завершили процес взяття на баланс (оформлення права комунальної власності) колишніх державних земель, що були передані громадам в рамках земельної децентралізації. В середньому не прийнятими у 24 з опитаних громад ще залишаються 31% переданих земель.

Іншим джерелом покращення якості управління земельними ресурсами є затвердження комплексних планів просторового розвитку територіальної громади. Серед опитаних 21,8% відповіли, що вже займаються розробкою такого плану, а 47% планують розробку комплексного плану просторового розвитку впродовж цього чи наступного року. Уряду варто звернути увагу на причини невиконання законодавства про просторове планування та рекомендувати міжнародним партнерам, які працюють над підвищенням спроможності територіальних громад, надавати пріоритетну підтримку у розробці відповідних планів. Адже наявність комплексного плану просторового розвитку суттєво покращить спроможність громад збільшувати податкові надходження, залучати інвестиції, дотації та гранти на відновлення, а також підвищити загальну ефективність управління земельними ресурсами. 49% з опитаних громад мають затверджену на 2024 рік програму розвитку земельних відносин та охорони землі, а 27% вже займаються розробкою, або планують розробити її протягом цього року.

Іншим фактором, що може підвищувати доходи громад від сільськогосподарських земель, є внесення інформації про с/г землі до Державного земельного кадастру (далі – ДЗК). Лише 35,4% опитаних громад відповіли, що всі землі на території громади внесені до ДЗК. При цьому середня частка земель, що не внесені до ДЗК у громадах, що не мають повного наповнення кадастру, становить 22,05%.

5. ЕКОНОМІЧНИЙ ЕФЕКТ ВІД ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ: РОЛЬ ЗЕМЛІ У ЗАЛУЧЕННІ ФІНАНСОВИХ РЕСУРСІВ

Розвиток ринку землі є вкрай важливим для залучення фінансових ресурсів в агросектор та підвищення спроможності землевласників, сільгоспвиробників і, як наслідок, громад.

РУЙНУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ СПРОМОЖНОСТІ ВИРОБНИКІВ ТА ЗАСТАВИ В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ

Через військову агресію росії, аграрний сектор України продовжує зазнавати подвійного удару, який послаблює можливості сектору залучати кредитні ресурси та в цілому знижує його економічну спроможність. З одного боку, через постійні проблеми з експортом зернових та олійних (через блокування росією судноплавства на Чорному морі, бомбардування річкової інфраструктури на Дунаї, ускладнення експорту шляхами солідарності через західних сусідів України), внутрішні ціни впали нижче собівартості виробництва (див. Рис) і українські сільгоспвиробники вже другий рік поспіль зазнають фінансових втрат.

Як результат, за оцінкою KSE, економічні втрати аграрного сектору становлять $40,2 млрд,[2] що перевищує сукупну додану вартість сектору у рекордному 2021 році. При цьому аграрії в інших країнах, як, наприклад у США та Німеччині, у 2022 та 2023 роках отримали рекордні за останню декаду прибутки.

Російська агресія вже знищила активів в агросекторі на близько $9 млрд (KSE, 2023), що становить приблизно третину всього акумульованого капіталу в секторі. Іншими словами, обсяг потенційного забезпечення кредитів в аграрному секторі зменшився на третину. Таким чином, значне погіршення фінансового стану та руйнування об'єктів застави суттєво підривають спроможність аграріїв залучати фінансові ресурси для поповнення обігового капіталу, про довгострокові інвестиції – годі й казати.

ЗЕМЛЯ ЯК ДОДАТКОВА ЗАСТАВА І МОЖЛИВІСТЬ ЗАЛУЧЕННЯ ФІНАНСУВАННЯ

До липня 2021 року сільгоспземля не використовувалась як застава, адже з 2001 року діяв мораторій на купівлю-продаж земельних ділянок сільгосппризначення, тобто був відсутній повноцінний ринок, який би дозволив оцінити реальну вартість землі та

2 *KSE (Kyiv School of Economics, 2023). Report on damages and losses to infrastructure from the destruction caused by Russia's military aggression against Ukraine as of June 2023. https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/09/June_Damages_ENG_-Report.pdf*

якість землі як застави. За два роки з моменту скасування мораторію в липні 2021 року, в умовах повномасштабної війни росії проти України, завдяки наявності легального ринку (а відповідно й цін транзакцій, які можна відстежувати) в Україні та агросекторі зокрема, з'явилась додаткова застава оцінково на $5,5 млрд (шляхом підвищення вартості землі на 10%).

Враховуючи теперішній коефіцієнт ліквідності сільгоспділянок як застави на рівні 0,5, це могло б згенерувати власникам землі та агросектору додаткових кредитів на 2,7 млрд дол. США. В цілому ж вартість всієї землі як активу можна оцінити на рівні 35,5 млрд дол. США,[3] а потенційно можливих кредитів - на 17,7 млрд дол. США. Для порівняння, на кінець 2023 року обсяг банківського боргу аграрного сектору України становив приблизно $3.5 млрд, тобто більш активне використання землі як застави дозволить у декілька разів збільшити фінансування аграрного сектору та власників земельних ділянок.

Це особливо важливо для дрібних агровиробників України, які працюють переважно на власній землі й не можуть повною мірою використати землю як джерело залучення додаткових фінансових ресурсів та розвитку. Це також важливо і для громад, в комунальній власності яких наразі знаходиться близько 4 млн га, і які могли б використовувати землі для залучення фінансування під проєкти розвитку громад. Візьмемо для порівняння США, де зі значним відривом дедалі більше домінує кредитування аграрного сектору під заставу нерухомості (землі), що робить землю в українських реаліях війни, фінансової скрути та руйнування активів вкрай важливим ресурсом для стійкості та відновлення сільськогосподарського виробництва.

ФІНАНСОВА ПЕРСПЕКТИВА ДРУГОГО ЕТАПУ ЗАПУСКУ РИНКУ ЗЕМЛІ

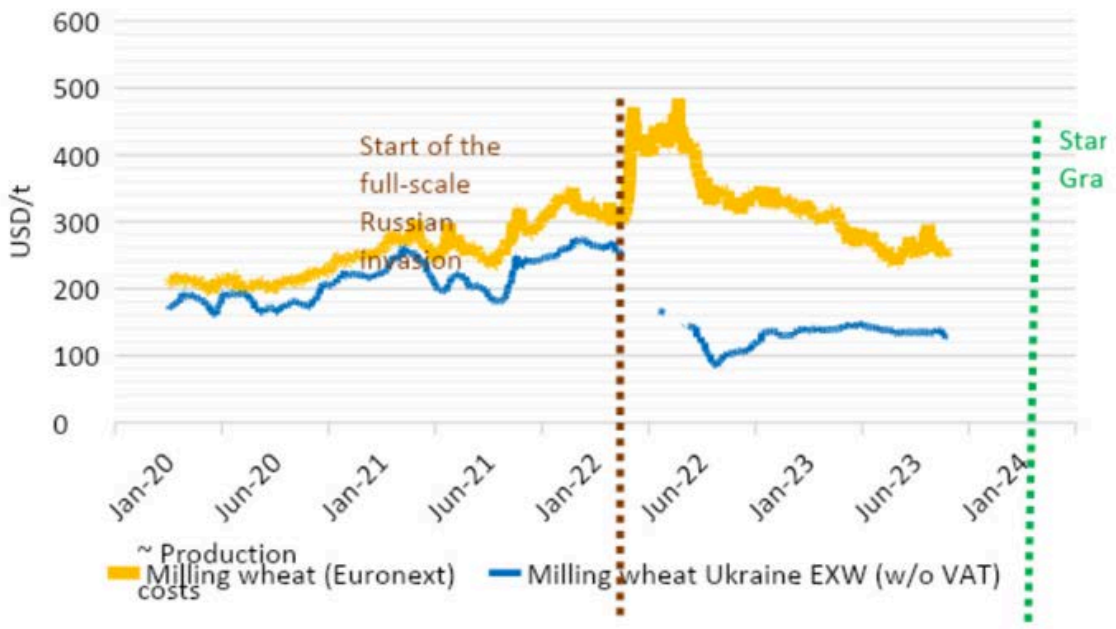
З 1-го січня 2024 року запустився другий етап відкриття ринку землі, і вже юридичні особи мають право набувати у власність земельні ділянки сільгосппризначення. Додатковий покупець на земельні ділянки – це додатковий попит і, відповідно, зростання ліквідності та капіталізації ринку. Наразі складно оцінити потенціал зростання цін на землю, але вже зараз є розрахунки, які свідчать, що вартість землі може збільшитись щонайменше на 40% упродовж наступних двох років. Квартюк та Мартин (2023)[4] оцінили, що юридичні особи зазвичай сплачують на 43% вищу ціну за так звані «непідмораторні» землі ОСГ, ніж фізособи.[5] Тобто за попередніми оцінками можна очікувати зростання вартості землі й капіталізації ринку принаймні до майже $50 млрд. За таких параметрів, теоретичний обсяг кредитного фінансування міг би скласти $17,5 млрд, і це б своєю чергою дозволило заповнити розрив у фінансуванні аграрного

3 *За теперішньої середньої ціни в $1040/га (або 39,4 тис. грн/га) та площі землі під контролем України*
4 *https://www.apd-ukraine.de/images/2023/BVVG/Sales_market/sales_market_eng_fin_cor.pdf*
5 *Така оцінка була можливою через те, що юрособи насправді могли купувати сільгоспземлю, але так звану "непідмораторну", тобто яка була виділена громадянам України в рамках безоплатної приватизації з часів дії мораторію починаючи з 2001 року. Оцінково площа такої землі становить близько 5 млн га*

сектору України, який наразі становить близько $21 млрд (Nivievskyi, 2023)[6], щоб покрити наявні короткострокові потреби у фінансуванні, а також інвестиціях у відбудову, відновлення та розвиток.

Крім того, подальший розвиток та робота ринку, підвищення його прозорості та лібералізація дозволять накопичити та побудувати статистику якості землі як застави, що дозволить підвищити коефіцієнт ліквідності землі з 0,35 до показників розвинутих країн – на рівні 0,6-0,8, що також буде автоматично збільшувати обсяг можливого кредитування під заставу землі. До того ж поліпшення якості застави сприятиме зниженню ставок за кредитами та пожвавленню попиту на них.

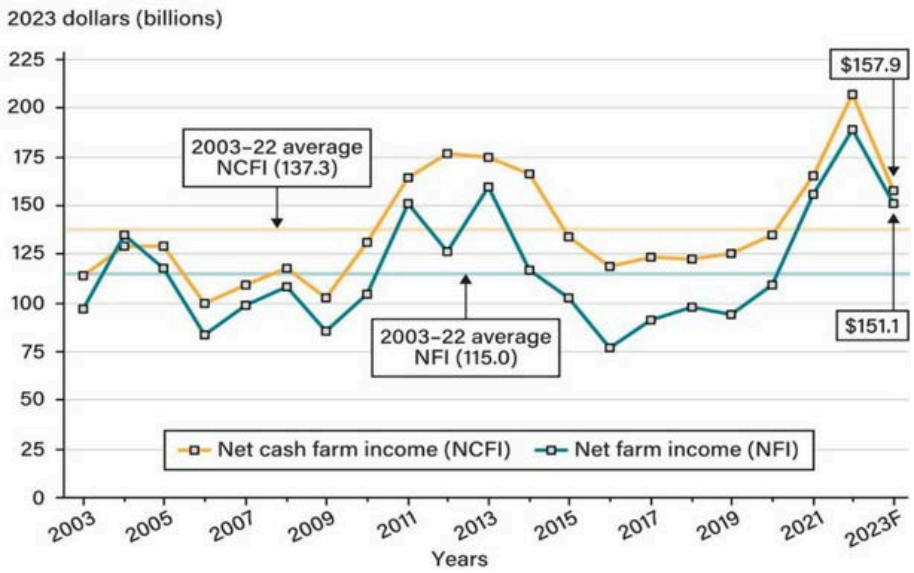
Рис. 20. Ціни на продовольчу пшеницю та вплив війни



* Джерело: власна презентація на основі даних Ukragrocconsult; дані надані агровиробниками

6 *Розрив у фінансуванні аграрного сектору – це різниця між пропозицією наявного фінансування та потребами сектору. Nivievskyi (2023): Financing Agribusiness: Unlocking Opportunities for Growth. Keynote Speech at UCAB Conference in Brussels "Fields of Change: Charting the Parh for Ukrainian Agriculture"'*

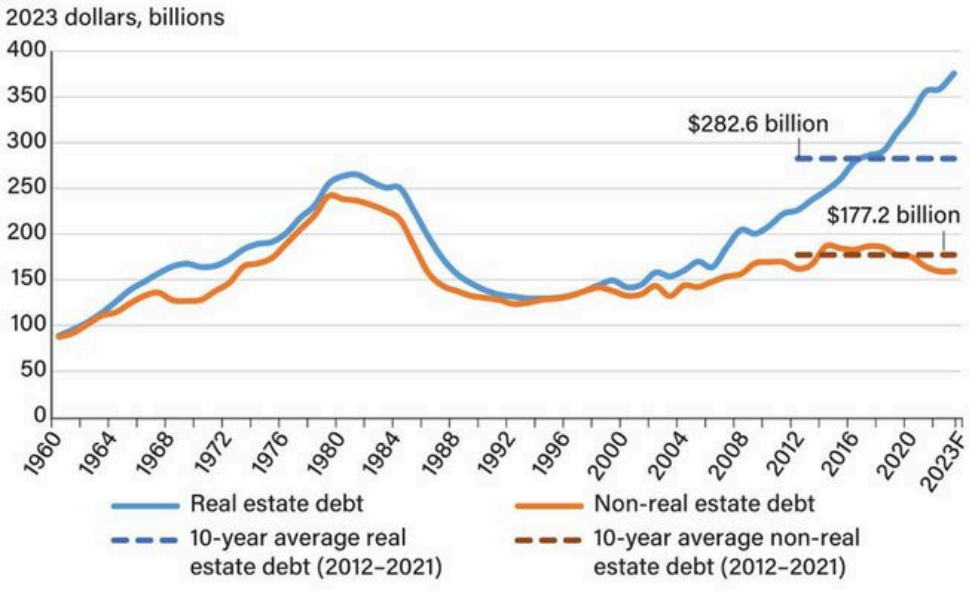
Рис. 21. Доходи аграрних виробників США



Note: **F** = forecast. Values are adjusted for inflation using the U.S. Bureau of Economic Analysis Gross Domestic Product Price Index rebased to 2023 by USDA, Economic Research Service. **Net cash farm income (NCFI)** equals gross cash income minus cash expenses. **Net farm income (NFI)** is a broader measure of farm sector profitability that incorporates noncash items, including changes in inventories, economic depreciation, and gross imputed rental income.

Source: USDA, Economic Research Service, Farm Income and Wealth Statistics. Data as of November 30, 2023.

Рис. 22. Заборгованість аграрного сектору США в залежності від типу забезпечення



Note: **F** = Forecast. Data for 2022 and 2023 are forecasts. Values are adjusted for inflation using the U.S. Department of Commerce, Bureau of Economic Analysis, Gross Domestic Product Price Index rebased to 2023 by USDA, Economic Research Service (ERS).

Source: USDA, ERS, Farm Income and Wealth Statistics. Data as of Feb. 7, 2023.

6. ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ В АГРАРНИЙ СЕКТОР

ІНВЕСТИЦІЇ У КУПІВЛЮ ЗЕМЛІ

Одним з основних видів інвестицій у сільськогосподарське виробництво може вважатись купівля землі сільськогосподарського призначення. За період функціонування ринку землі, загальна сума транзакцій склала 17 млрд гривень. З них 9.5 млрд (56%) склали транзакції після початку повномасштабного вторгнення. Найбільші суми транзакцій за весь період функціонування ринку землі були зареєстровані в Київській, Харківській, та Полтавській областях – 1,9 млрд грн, 1,6 млрд грн, та 1,55 млрд грн, відповідно. Серед тих областей, в яких протягом 2022-2023 років не відбувались бойові дії, найменші суми транзакцій були зареєстровані в Чернівецькій, Закарпатській та Рівненській областях – 192 млн грн, 199 млн грн, та 214 млн грн, відповідно.

ЗАЛУЧЕННЯ БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ

Станом на грудень 2023 року, сума кредитів, виданих сільськогосподарському сектору, склала 115.81 млрд грн. З них 47.5% (54,1 млрд грн) - це кредити терміном до 1 року, залучені для поповнення обігових коштів.

Кредити строком понад 1 рік, залучені для фінансування капітальних інвестицій, складають 53.5% (56.7 млрд грн) від загальної суми, з яких лише 3.7 млрд грн склали довготривалі кредити строком на понад 5 років. У структурі кредитів домінують видані у національній валюті. Лише 25% з них було видано в іноземній валюті.

Найбільша кількість кредитів (34,9 млрд грн) була видана аграріям Київської області (включно з м. Київ), що складає близько 30% від загального обсягу кредитів. Лідерами із залученням кредитів в агросектор також є Дніпропетровська та Одеська області, в яких аграрії залучили 7,512 та 7,497 млрд грн кредитів відповідно.

Показник залучених кредитних коштів в розрахунку на гектар сільськогосподарської землі є найбільшим у Київській області (21 153 грн/га). Середнім значенням по Україні є 2792 грн/га сільськогосподарської землі. У Львівській, Тернопільській, Дніпропетровській, Хмельницькій та Одеській областях це значення є вищим за середнє по країні (5552, 5759, 2986, 3198 та 2916 грн/га, відповідно).

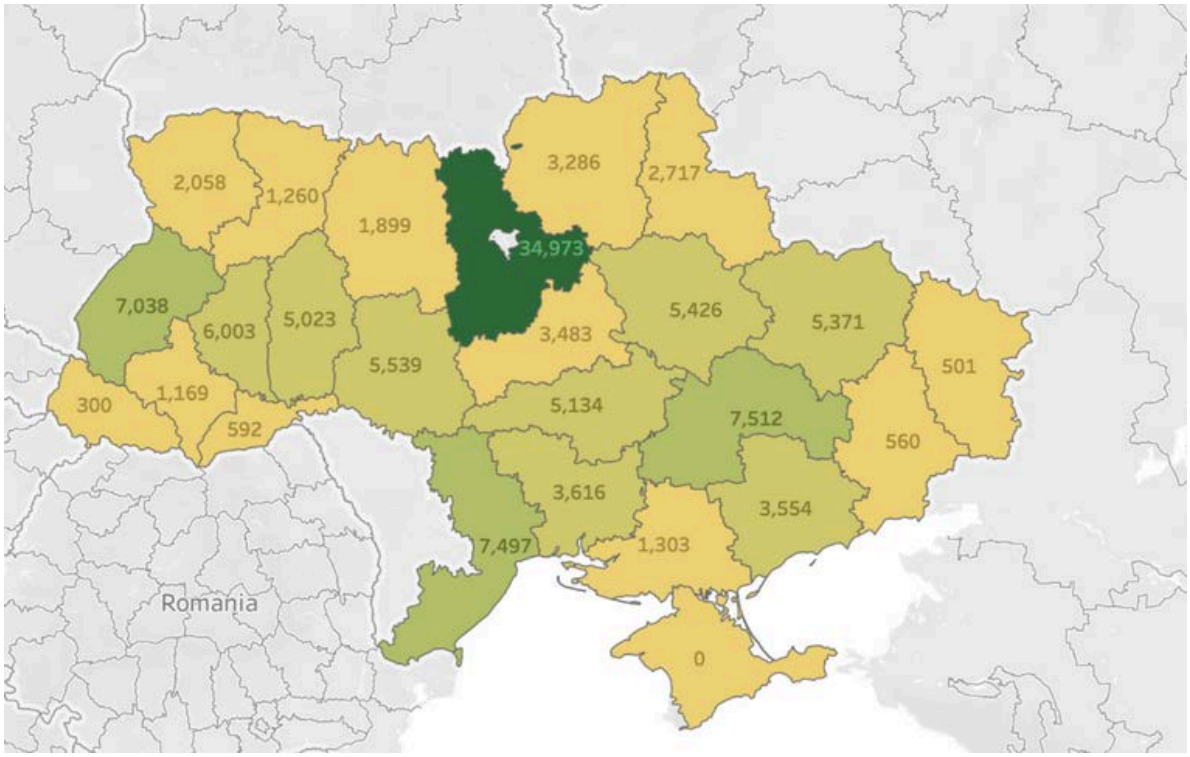
Найменше кредитних коштів на гектар сільськогосподарської землі залучено в Донецькій, Луганській та Херсонській областях, значна частина території яких є тимчасово окупованою. Серед областей, в яких не відбуваються бойові дії, найменше коштів запозичили аграрії Закарпатської, Рівненської та Житомирської областей (666, 1354 та 1262 грн/га, відповідно)

Найменші суми сільськогосподарських кредитів було видано на території

Закарпатської та Чернівецької областей (300 та 591 млн грн, відповідно). Окрім того, за обсягами агрокредитування відстають Луганська та Донецька області, значна частина території яких залишається тимчасово окупованою російською федерацією.

Упродовж 2023 року розподіл кредитів за областями та за строком, а також їх сукупна кількість були відносно сталими.

Рис. 23. Залучення кредитних коштів у сільське господарство за регіонами України, млн гривень.



* Джерело: Національний Банк України. Кредити, надані депозитними корпораціями (крім Національного банку України) сільськогосподарським корпораціям, у розрізі регіонів, видів валют і строків погашення. Грудень 2023

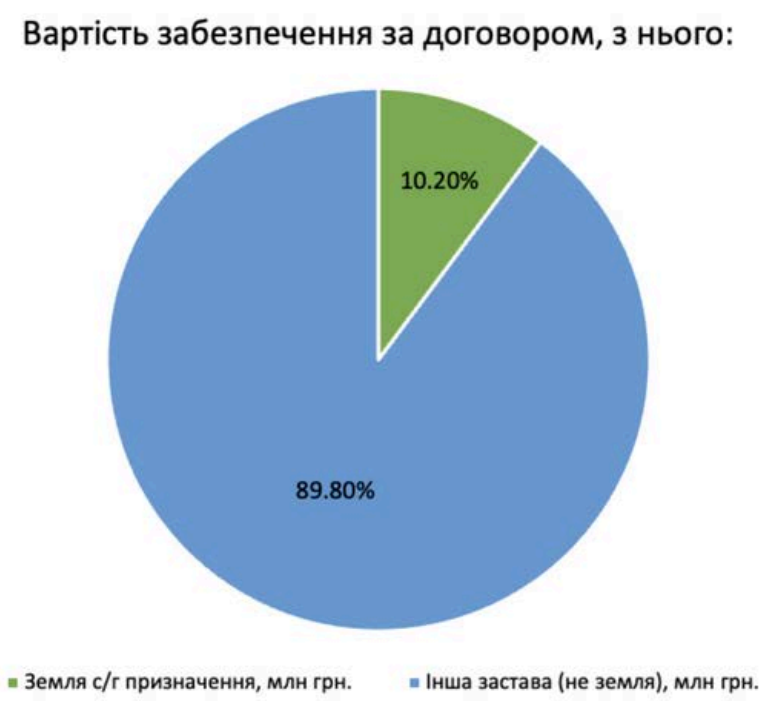
За даними Фонду розвитку підприємництва, від початку впровадження Програми «Доступні кредити 5-7-9», станом на 1 січня 2024 року сільському господарству було видано кредитів на суму 130 млн грн, що склало 48% від загальної суми кредитних коштів, виданих за цією програмою. Всього аграрними підприємствами було укладено 31 249 кредитних договорів, тобто 39% від загальної кількості. Це дає підстави стверджувати, що розмір кредитів сільськогосподарських підприємств є більшим за середній по програмі. Серед кредитів, виданих після початку повномасштабного вторгнення в лютому 2022, найпоширенішими є кредити на підтримку посівної та поповнення обігових коштів, в той час, як інвестиційні кредити становлять значно меншу частку.

ЗАЛУЧЕННЯ ФІНАНСУВАННЯ ПІД ЗАСТАВУ ЗЕМЛІ

Серед нових кредитів, виданих протягом березня 2022 – грудня 2023 року, землею сільськогосподарського призначення були забезпечені лише близько 10.3%, на загальну суму 357 млн грн. Загальна площа землі у заставі склала 15.5 тис. гектарів.

Порівняно із середнім значенням станом на травень 2023 року, частка землі сільськогосподарського призначення у структурі забезпечення виданих кредитів зросла на 4%.ї

Рисунок 24. Забезпечення нових кредитів, виданих у березні 2022 – грудні 2023



* Джерело: Національний Банк України

7. ОСОБЛИВОСТІ РИНКУ МЕЛІОРОВАНИХ (ЗРОШУВАНИХ І ОСУШЕНИХ) ЗЕМЕЛЬ

Одним з ключових питань у контексті підвищення продуктивності та конкурентоздатності в українському аграрному секторі є питання іригації та зрошувальних земель. Агресія РФ завдала суттєвої шкоди розвитку іригації в Україні. Після повномасштабного вторгнення суттєва кількість земель під зрошенням опинилося в окупації, а внаслідок підриву Каховської греблі припинилось постачання води на 306,5 тисяч гектарів землі, що знаходилася під зрошенням.[7] Внаслідок російської агресії та окупації з 4 зрошувальних систем, що працювали на Півдні України, функціонує лише одна – мережа зрошувальних систем Одеської області. Ми вирішили проаналізувати детермінанти ціноутворення на ринку сільгоспземель та визначити вплив доступу до зрошувальної системи на ціну земель в Одеській області.

Рис. 25. Карта зрошувальних мереж півдня України



* Джерело - Інститут водних проблем та меліорації НААН

7 *https://ukraine.un.org/sites/default/files/2023-12/Report_Оцінка%20потреб%20після%20катастрофи%20%28PDNA%29_ukr%202023.pdf*

Для цього ми скористалися мапою зрошувальних систем від Інституту водних проблем та меліорації НААН та сформували перелік сільрад, на території яких знаходяться зрошувальні системи, та порівняли ціни в цих сільрадах з цінами на решті територій Одеської області. Через обмеження даних, на жаль, ми не можемо виокремити із загальної кількості транзакцій купівлі-продажу землі транзакції, що безпосередньо стосуються земель під зрошенням, а відтак ми вимушені вдатися до наближення на рівні сільради. Основним інструментом аналізу була обрана побудова регресійної моделі, у якій залежною змінною виступає логарифмована ціна гектара.

Загалом ми ідентифікували 41 населений пункт, розташований в 31 сільрадах. Серед яких у 26 сільрадах відбувалася принаймні одна угода купівлі-продажу сільськогосподарської землі на день (?). Сукупно в цих сільрадах відбулося 278 угод купівлі-продажу (з 6914, що відбулися в Одеській області), з яких 182 транзакції мали весь набір даних, необхідних для регресійного аналізу (з 3678 спостережень, що були використані в аналізі).

Як ми вже зауважували, залежною зміною в регресійній моделі був логарифм від ціни за гектар. При цьому до переліку незалежних змінних ввійшла нормативно-грошова оцінка за гектар, площа (та площа у квадраті) ділянки, бінарні змінні для розташування ділянки на рівні району (за старим районуванням), індикація часового періоду трансакції, індикація цільового призначення та типу угідь, кількість зареєстрованих в сільраді виробників та взаємодія між цільовим призначенням та районуванням, а також – між типом угідь та районуванням.

Відповідно до результатів регресійного аналізу, ділянки, що розташовані в сільрадах, де присутні іригаційні мережі, дорожчі за інші ділянки. В середньому, з урахуванням всіх інших факторів, такі ділянки дорожчі на 12,7%, при коефіцієнті детермінації моделі у 0,74. При цьому не варто робити висновок, що різниця між ціною ділянки з іригацією та ділянки без доступу до іригаційних мереж становить всього 12,7%, адже в нашому аналізі до сіл з іригаційними мережами включені й ділянки з доступом до мережі без доступу до мереж. Ми вважаємо, що при проведенні повторного аналізу з ідентифікацією ділянок, що мають доступ до іригаційних мереж, різниця між такими ділянками та ділянками без такого доступу була б значно вищою.

8. ВПЛИВ ВІЙНИ НА РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

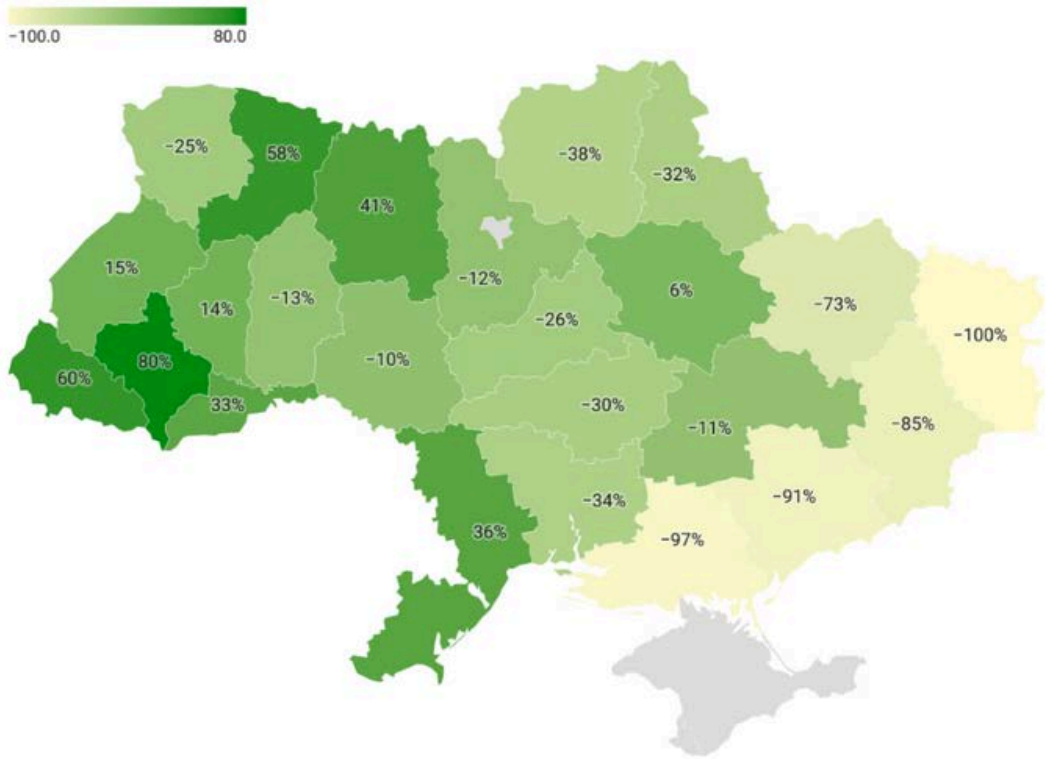
Повномасштабне вторгнення росії в Україну суттєво вплинуло на ринок земель в Україні. У перші три місяці після повномасштабного вторгнення державні реєстри були закриті, що повністю зупинило транзакції купівлі-продажу сільськогосподарської землі. Після поновлення реєстрації правочинів у травні 2022 року обсяг ринку сільгоспземель суттєво скоротився. Якщо до повномасштабного вторгнення, в середньому щоденно укладалось угод на 841 га, то у травні 2022 року цей показник впав до 196 га. Відновлення ринку земель у 2022 році було помірним – середньоденна площа укладених угод за результатами року становила лише 262 га, що більш ніж втричі менше від аналогічного показника до повномасштабного вторгнення. У 2023 році відновлення ринку продовжилось, хоча його щоденні обсяги усе ще менші, ніж до

повномасштабного вторгнення. У другій половині 2023 року у середньому щоденно укладалось угод купівлі-продажу на 529 гектарів, або на 37% менше, ніж до повномасштабного вторгнення.

Падіння, а згодом і відновлення ринку після лютого 2022 року відбувалось нерівномірно по Україні - на територіях, окупованих або охоплених бойовими діями, ринок землі де-факто зупинився. Для Харківської, Донецької, Запорізької, Луганської та Херсонської областей обсяг проданої землі скоротився на 73% і більше. У Чернігівській і Сумській областях, які суттєво постраждали від вторгнення РФ, обсяги ринку знизились на 32-38%. У центральних регіонах України ринок зменшився на 10-30%.

Західні регіони України, навпаки, демонстрували зростання, перевершивши показники до повномасштабного вторгнення. Так, у Рівненській області зростання обсягів ринку становило 58%, у Закарпатській – 60%, в Івано-Франківській – 80%.

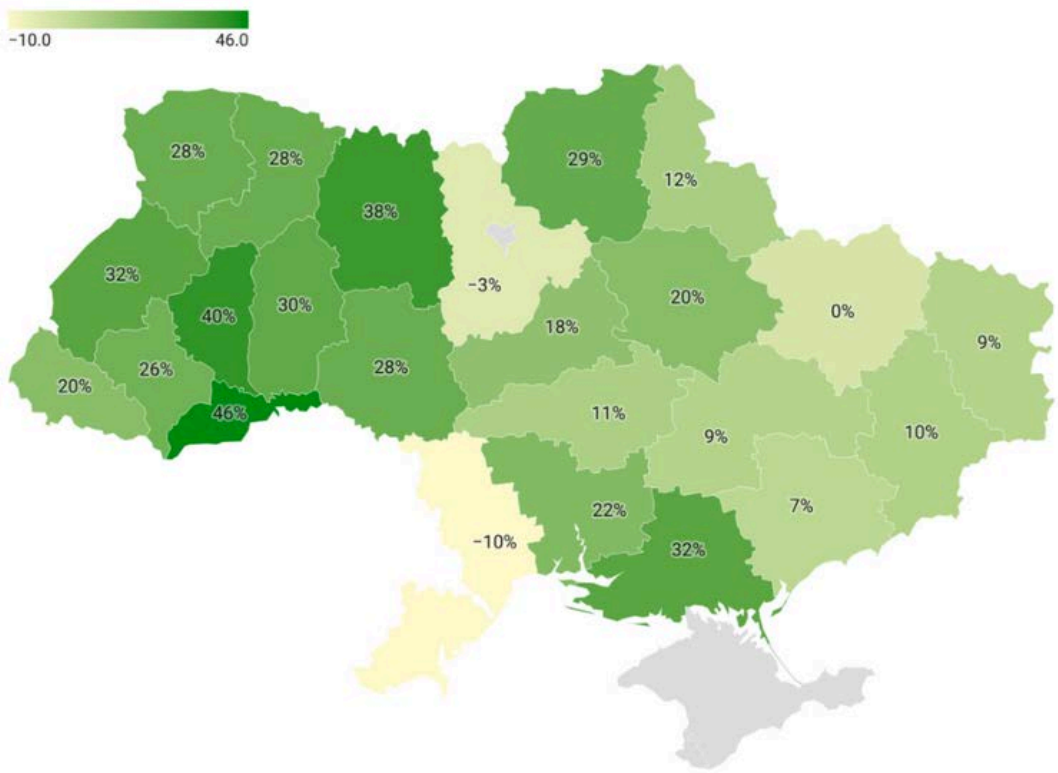
Рис. 26. Зміна середньої площі угод купівлі-продажу, %



* Власні розрахунки на базі даних Держгеокадастру за період з 1.07.2023 року по 31.12.2023 у порівнянні з періодом з 01.07.2021 по 24.02.2022

Натомість падіння площі проданих земель не завжди призводило до падіння обсягу ринку в монетарному вимірі, адже номінальні ціни на ринку після повномасштабного вторгнення зросли. Якщо середньозважена ціна в Україні до повномасштабного вторгнення була 30,7 тис. грн/га, то середньозважена ціна у 2023 році становила 37,0 тис. грн/га, тобто на 21% більше. Як і обсяги транзакцій, ціни на сільськогосподарську землю змінювалися нерівномірно за регіонами України.

Рис. 27. Зміна середньозваженої ціни за гектар, %



* Власні розрахунки на базі даних Держгеокадастру за період з 1.07.2023 року по 31.12.2023 у порівнянні з періодом з 01.07.2021 по 24.02.2022

Найбільше ціни на сільськогосподарську землю зросли в західних регіонах України, де зростання становило від 20 до 40%, залежно від регіону. Натомість найменше зростання відбулося в східних областях – максимум до 10%.

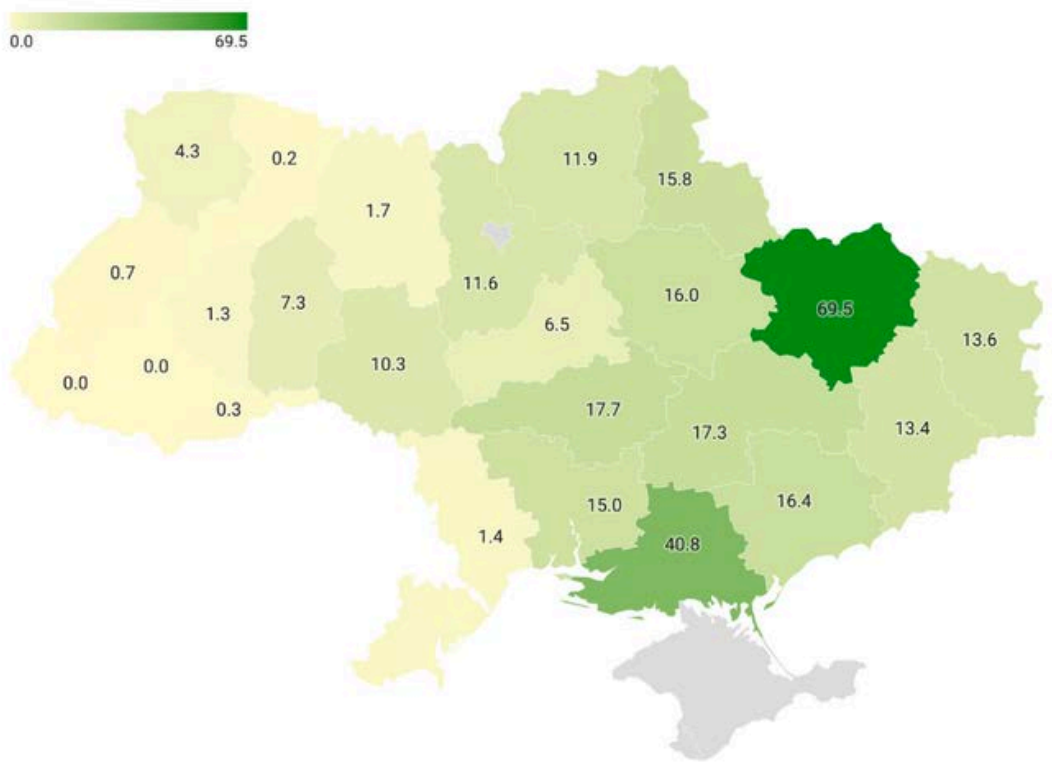
Серед областей, де продовжуються активні бойові дії, виділяється Херсонська область, у якій ціни на сільгоспземлю зросли на 32%. Головні причини цього – низька база для порівняння, оскільки ціни в Херсонській області до повномасштабного

вторгнення становили лише 23,8 тис. грн/га, а також мала кількість транзакцій. Так, за друге півріччя 2023 року в Херсонській області було укладено лише 80 угод. За такої кількості угод середнє значення може суттєво залежати від незначної кількості угод, укладених за високою ціною.

Низька база для порівняння також може слугувати основною причиною зростання ціни на 22% в Миколаївській області, адже до повномасштабного вторгнення середньозважена ціна в цьому регіоні складала лише 25,4 тис. грн/га. Аномальною також виглядає зміна ціни в Одеській області, де ціни у 2023 році впали до 31,8 тис. грн/га з 35,2 тис. грн/га до повномасштабного вторгнення. Визначення причин такої зміни ціни в Одеській області потребує додаткових досліджень.

Через скорочення кількості укладених угод ринок землі зазнав втрат від повномасштабного вторгнення. За нашими розрахунками, через вторгнення РФ не було укладено 120 тис. угод сукупною площею 355,5 тис. га. Таким чином втрати ринку сягнули 325 млн дол. США або 12,4 млрд грн. Найбільших втрат зазнали Харківська область, яка до повномасштабного вторгнення мала найбільшу частку земель в обігу, а також Херсонська область.

Рис. 28. Втрати ринку земель від повномасштабного вторгнення, млн дол. США



* Власні розрахунки на базі даних Держгеокадастру за період з 1.07.2023 року по 31.12.2023 у порівнянні з періодом з 01.07.2021 по 24.02.2022

9. ВПЛИВ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ НА ПРОДОВОЛЬЧУ БЕЗПЕКУ КРАЇНИ ТА РЕГІОНІВ

Продовольча безпека – це комплексне явище, яке, як правило, складається з трьох елементів: достатності продуктів харчування (availability), доступу до них (access) та використання (utilization). Компонент доступності представляє фізичну наявність продовольчих ресурсів у країні, регіоні чи місті/селі. Компонент доступу відображає те, чи мають домогосподарство або його члени достатню кількість фінансових ресурсів для покупки продовольства та фізичний доступ до місць його придбання. Компонент використання відображає якість отриманого раціону з точки зору балансу поживних речовин і калорійності.

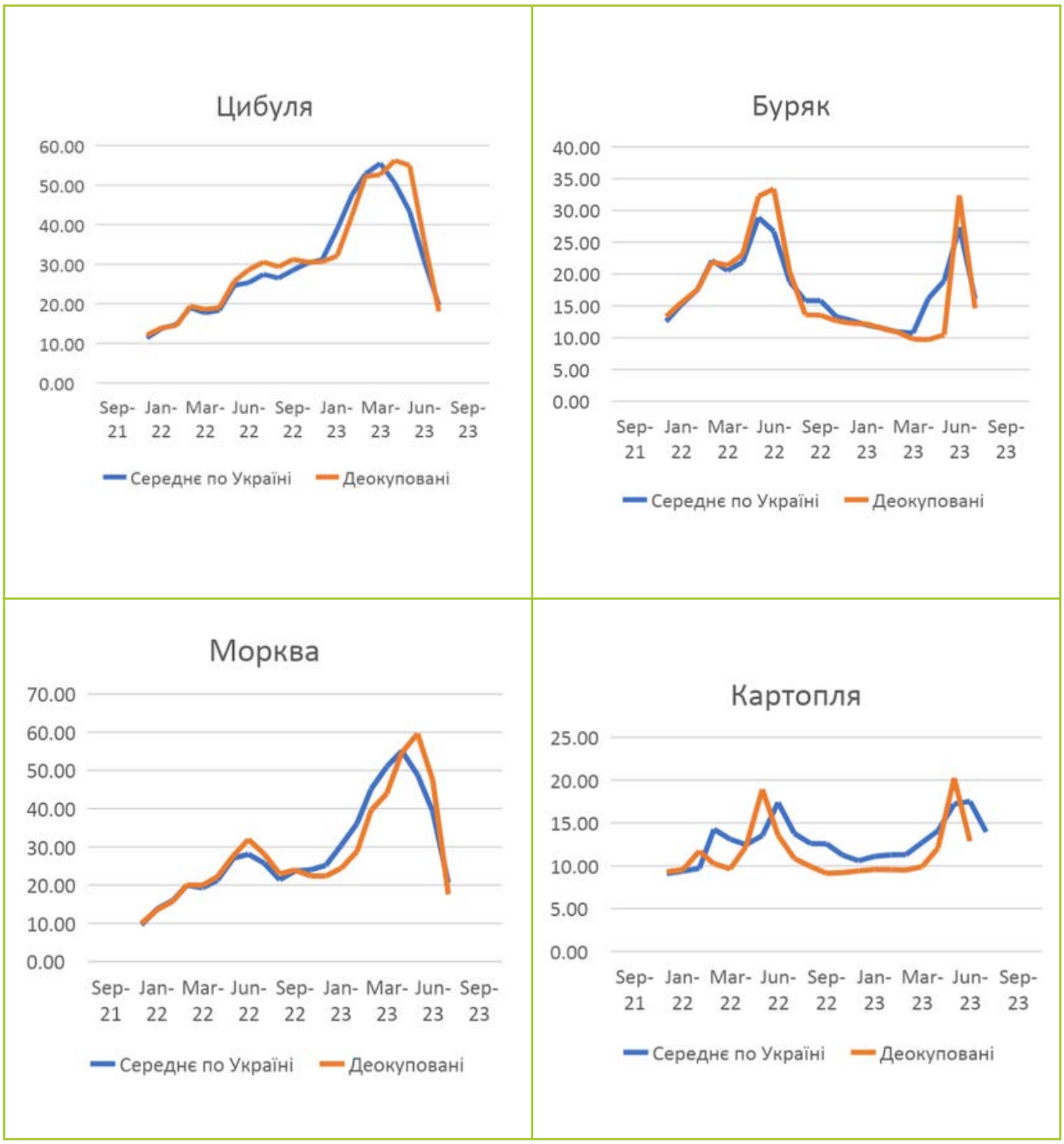
ЦІНИ НА ПРОДОВОЛЬСТВО В ДЕОКУПОВАНИХ РЕГІОНАХ

В результаті повномасштабного вторгнення РФ, значна частина земель на деокупованих територіях та територіях, на яких відбувались бойові дії, стали тимчасово непридатними для ведення сільськогосподарської діяльності. Причиною цього є в першу чергу мінне забруднення, а також руйнування ґрунту в результаті артилерійських обстрілів та руху техніки. Вибуття частки земель призводить до скорочення виробництва на деокупованих та прифронтових територіях. Найбільш постраждалими у цьому контексті є Миколаївська, Херсонська, Запорізька, Харківська, Луганська і Донецька області. В результаті споживчі ціни на сільськогосподарську продукцію на внутрішньому ринку області зростають. Особливо це стосується баштанної продукції та овочів, оскільки їх виробництво в зазначених вище областях традиційно покриває значну частину попиту.

Дані про ціни недоступні для Донецької та Луганської областей. Середні ціни на капусту білокачанну, цибулю, буряк, моркву, і картоплю по Україні та по обраним областям (Миколаївська, Херсонська, Запорізька, Харківська) представлені на графіках 1-5.

Рис. 29-33. Ціни на капусту білокачанну, цибулю, буряк, моркву, і картоплю.



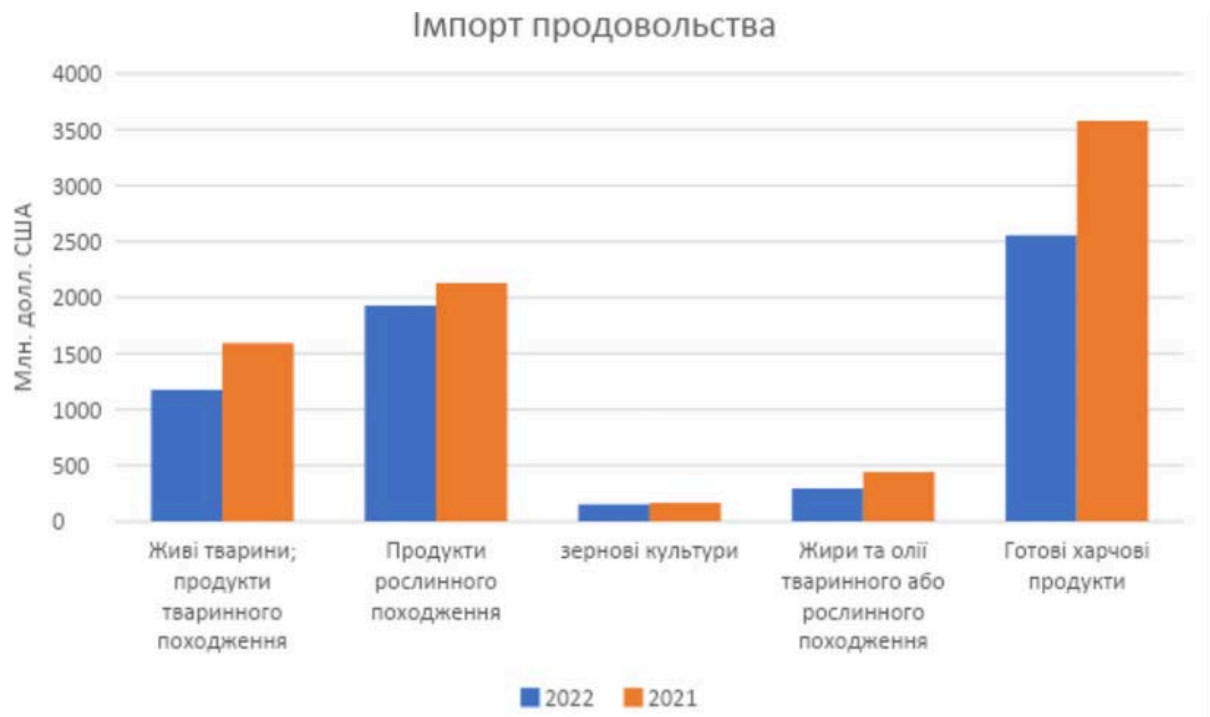


Таким чином, ціни на овочі в областях, що є найбільш постраждалими від бойових дій, є помітно вищими за середні по Україні в період нового врожаю (червень-серпень 2022 і 2023 років). Водночас поза цим періодом ціни залишаються близькими до середніх по Україні.

ЗМІНА У КІЛЬКОСТІ ІМПОРТОВАНИХ ПРОДУКТІВ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Водночас кількість імпортованої продукції рослинництва і тваринництва, а також готових харчових продуктів зменшилась у 2022 році, порівняно з 2021. Це може свідчити як про падіння сукупного попиту в результаті виїзду населення з країни, так і про їх достатнє внутрішнє виробництво.

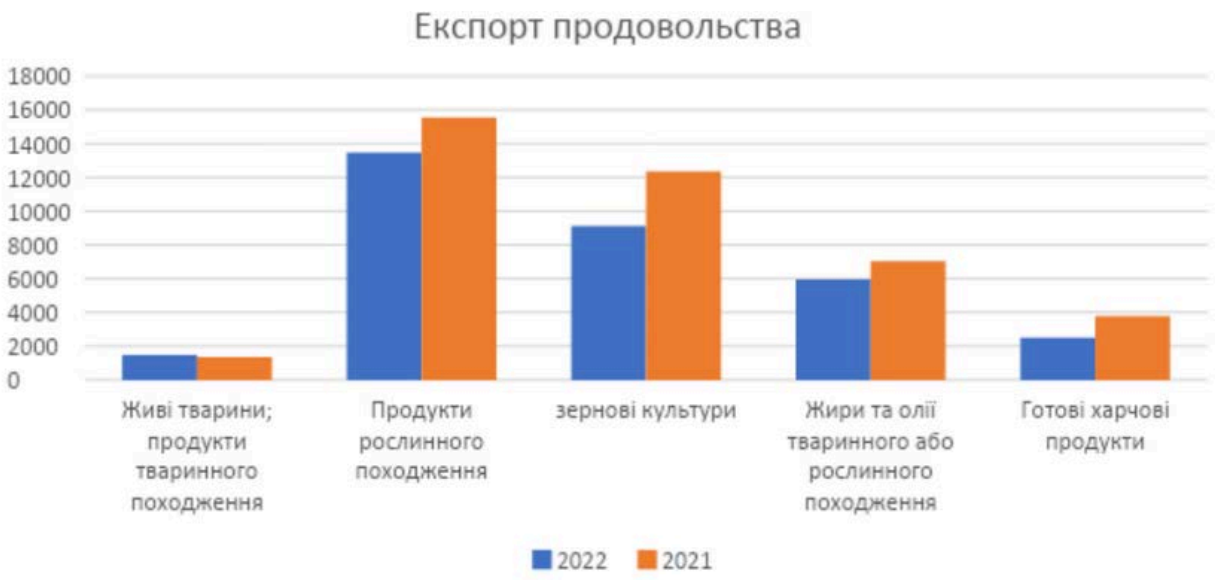
Рис. 34. Імпорт продовольства у 2021 та 2022 році.



Джерело: Державна служба Статистики України. Зовнішня торгівля України товарами у 2022 році

Експорт продовольства з України у 2022 році знизився, порівняно з 2021 роком, за усіма його категоріями на 20-25%, крім живих тварин та продуктів тваринництва, експорт яких зріс на 10%, що свідчить про відсутність критичної нестачі продовольства у країні.

Рис. 35. Експорт продовольства з України у 2022 і 2021



Джерело: Державна служба Статистики України. Зовнішня торгівля України товарами у 2022 році

ПРОДОВОЛЬЧА БЕЗПЕКА ДОМОГОСПОДАРСТВ ТА ДОСТУП ДО ЗЕМЛІ

Загальнонаціональне опитування сільських домогосподарств, проведене Продовольчою та сільськогосподарською організацією Об'єднаних Націй (FAO) у вересні-жовтні 2022 року, виявило маркери продовольчої незабезпеченості населення в сільській місцевості України. Було встановлено, що заняття сільським господарством суттєво впливає на продовольчу безпеку домогосподарства. Сім'ї, зайняті у сільськогосподарському виробництві, продемонстрували набагато меншу вразливість до продовольчої безпеки: 5% сімей серед фермерських домогосподарств були змушені рідше харчуватися протягом досліджуваного періоду, порівняно з 14% несільськогосподарських домогосподарств. Таким чином, доступ до землі, орендованої чи набутої домогосподарствами у власність, забезпечує прямий доступ до продовольства, зменшуючи залежність від зовнішніх джерел, особливо в кризових ситуаціях, і підвищуючи продовольчу забезпеченість таких домогосподарств.

ПРОДОВОЛЬЧА БЕЗПЕКА ТА РИНОК ЗЕМЛІ

Одним з ключових потенційних факторів впливу ринку землі на продовольчу безпеку є можливе виведення придбаних сільськогосподарських земельних ділянок з сільськогосподарського виробництва шляхом зміни цільового призначення і їх подальше використання з іншою метою. Ми вирішили проаналізувати випадки зміни цільового призначення сільськогосподарських земельних ділянок після їх купівлі.

Оскільки зміна цільового призначення земельної ділянки потребує часу – ми відібрали всі сільськогосподарські земельні ділянки, що були придбані після відкриття ринку землі, але до лютого 2023 року включно. З числа 122,7 тис. транзакцій, які відбулися у зазначений період, ми випадковим чином відібрали 1000 придбаних земельних ділянок, для яких в жовтні 2023 року перевірили поточне цільове призначення.

З однієї тисячі ділянок, що вибраних для аналізу, цільове призначення змінили лише 5 земельних ділянок. Відтак частка і площа ділянок, що змінюють своє цільове призначення після купівлі, складає лише 0,5%, що не має суттєвого впливу на продовольчу безпеку України. У всіх виявлених випадках нове призначення було «Для будівництва й обслуговування житлового будинку господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)».

Окремо в професійних колах панує думка, що частина сільськогосподарських земель, що продається за значно завищеною ціною і часто розташована поблизу мегаполісів, насправді купується з метою подальшої зміни цільового призначення. Ми також вирішили протестувати цю гіпотезу. Для цього з вже зазначеної вибірки транзакцій, що відбулися до березня 2023 року, ми відібрали 5% найдорожчих ділянок. Таким чином ми відібрали 3132 земельні ділянки з ціною, що перевищує 370 тисяч гривень за гектар, з яких випадковим чином відібрали 1000 ділянок, сформувавши вибірку ділянок з аномально високою ціною.

Для ділянок з аномально високою ціною частка сільськогосподарських земель, що змінили цільове призначення на несільськогосподарське, є значно вищою. 80 ділянок з 1000, або 8% змінили цільове призначення з сільськогосподарського на несільськогосподарське, таким чином підтверджуючи гіпотезу, що принаймні частина ділянок з надвисокою ціною купується з метою подальшої зміни цільового призначення. З 80 ділянок, що змінили цільове призначення, 50 ділянок отримали цільове призначення з розділу 02, «Землі житлової забудови», 10 ділянок отримали цільове призначення з категорії: «Землі рекреаційного призначення», по 8 ділянок отримали цільове призначення з категорій: «Землі громадської забудови», «Землі транспорту» та 4 земельні ділянки отримали цільове призначення з категорії «Землі промисловості».

Звичайно, ще говорити про масштаб впливу земельного ринку на продовольчу безпеку України чи світу дещо передчасно, адже з початку відкриття ринку купівлі-продажу пройшло лише 2 роки й ринок тільки “стає на ноги”. Проте збільшення розміру земельного ринку несе позитивні сподівання на подальше використання землі як застави, що підвищить продуктивність агровиробництва та забезпечення продовольчої безпеки. А збільшення капіталізації ринку підвищить купівельну спроможність власників земельних ділянок.

КОНТАКТИ

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

Аналітичний огляд підготовлено в межах дослідницького проєкту «Земля незламності» завдяки підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID) у межах Програми USAID з аграрного і сільського розвитку (АГРО), яка виконується компанією Chemonics International. Думка авторів не обов'язково є офіційною точкою зору USAID чи 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