ЗЕМЛЯ
Незламності



ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

Аналітичний огляд
квітень 2024

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

КЛЮЧОВІ ПОКАЗНИКИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

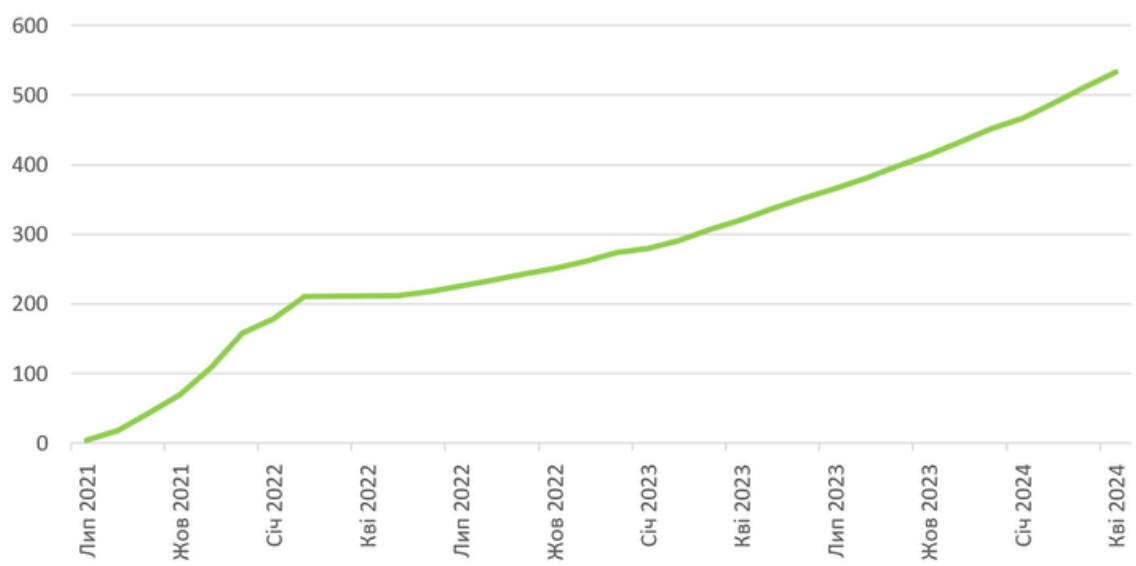
Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі	**44,7 млн га (74,1%)**
Зареєстровано с/г земель в державному земельному кадастрі	**32,9 млн га (77,0%)**
Середня нормативна грошова оцінка ріллі	**28 924 грн/га**
Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної 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

РИНОК ЗЕМЕЛЬ У КВІТНІ 2024 РОКУ

Ринок сільськогосподарських земель у квітні 2024 року продовжив відновлення – обсяги угод купівлі-продажу ділянок сільгосппризначення були найбільшими від початку повномасштабної війни у лютому 2022 року. Всього у квітні цього року було укладено 10,2 тис. угод купівлі-продажу (+4.6% до березня 2024 року) сукупним обсягом 22,3 тис. га (+0,3% до березня 2024 року).

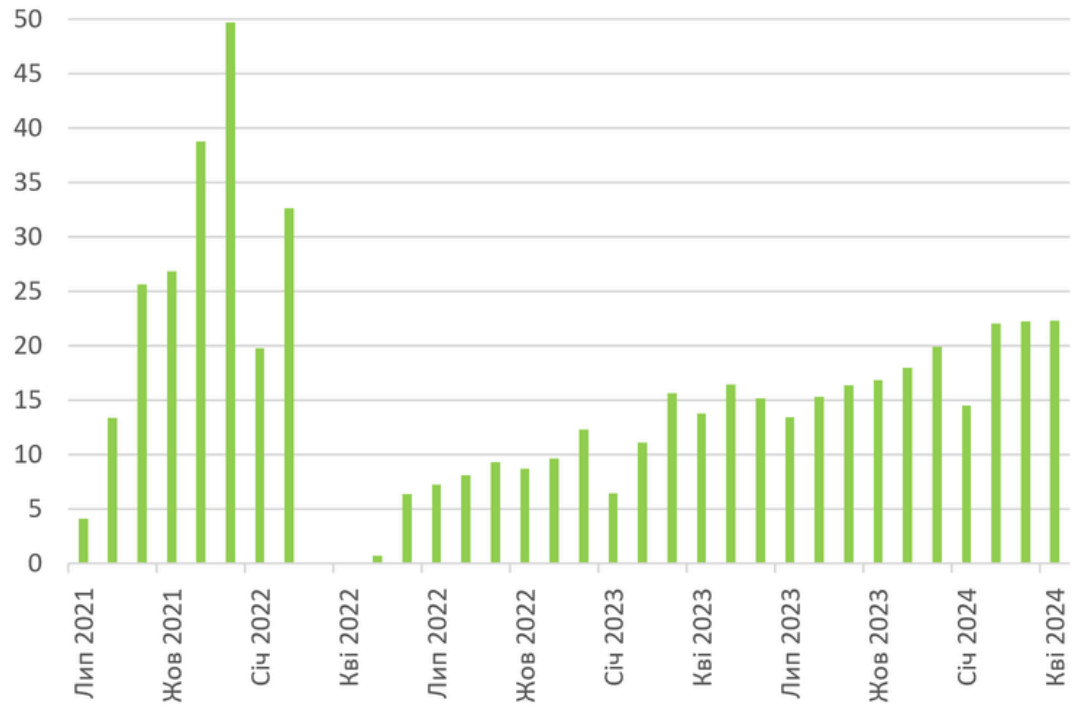
Рис. 1. Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (кумулятивно), тис. га.



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.04.2024

Показники квітня 2024 року суттєво переважають середні показники обсягів ринку у 2023 році як за кількістю транзакцій (+46,9%), так і за площею земель в обігу (+49,9%) за. Якщо не враховувати січень, обсяги ринку в якому традиційно нижчі через очікування індексації НГО та сезонне зниження ділової активності, ринок землі продовжує безперервне зростання обсягів вже десятий місяць поспіль, що зайвий раз підтверджує стійкість тенденції до відновлення ринку.

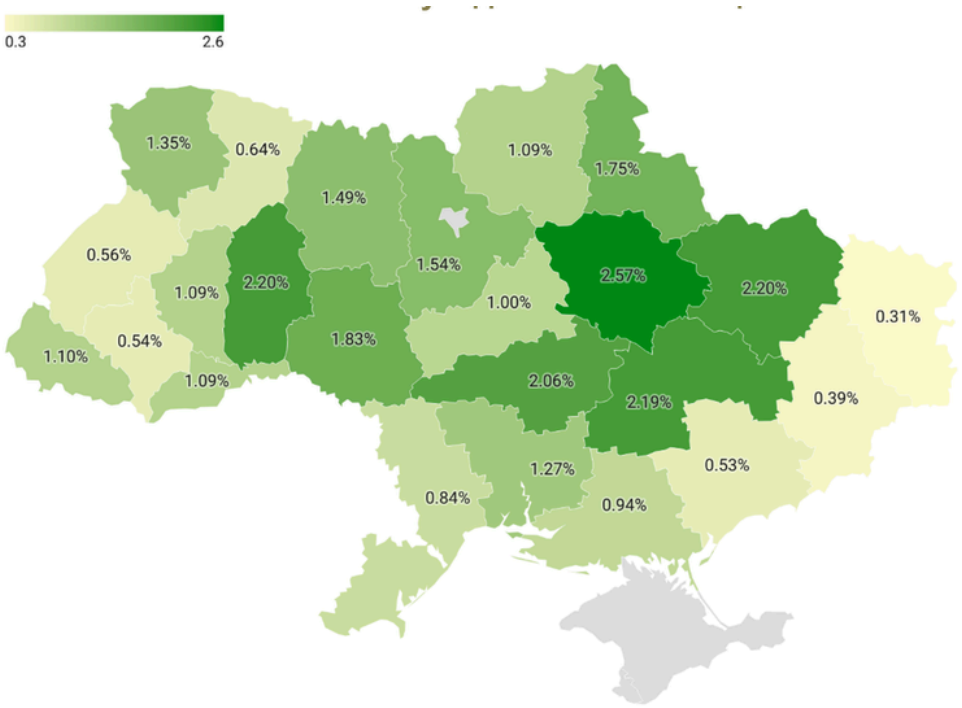
Рис. 2. Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (помісячно), тис. га.



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.04.2024

Сукупні ж обсяги ринку земель з моменту його відкриття у липні 2021 року сягнули 237,7 тис. транзакцій загальною площею 533,2 тис. га. Відтак, в обігу станом на кінець квітня цього року перебувало 1,29% від загальної площі усіх сільгоспземель в Україні або 1,56% для регіонів, де ринок землі не ускладнений бойовими діями чи окупацією. Це відповідає показнику розвинутих ринків, де в обігу щорічно знаходиться близько 1% від загальної кількості сільгоспземель.

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 ЗАЛИШАЮТЬСЯ СТАБІЛЬНИМИ

Ціни купівлі-продажу сільськогосподарських земель у квітні 2024 року залишались на рівні січня-лютого 2024 року. Відповідно до оновлених даних за березень, середня ціна продажу всіх сільськогосподарських земель становила 43,5 тис. грн за гектар, в той час, як ціна продажу земель з цільовим призначенням: «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» (так званих «товарних» земель, які цілковито знаходилися під мораторієм) складала 44,2 тис. грн/га.

У квітні ціни на сільськогосподарську землю становили 41,5 тис. грн/га для всіх проданих сільськогосподарських земель та 42,8 тис. грн/га для «товарних» земель.

Стабілізація цін на рівні попередніх місяців свідчить про те, що зростання ціни у січні 2024 року після відкриття ринку для юридичних осіб може розглядатись не як короткотермінове коливання, а радше як зростання внаслідок фундаментальних факторів, таких як очікування підвищення попиту на землю внаслідок розширення переліку учасників ринку. Нагадуємо, що у січні 2024 року було зафіксовано найбільше зростання ціни землі протягом одного місяця з моменту відкриття ринку сільгоспземель в Україні – на 13,3% у порівнянні з груднем 2023 року.

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

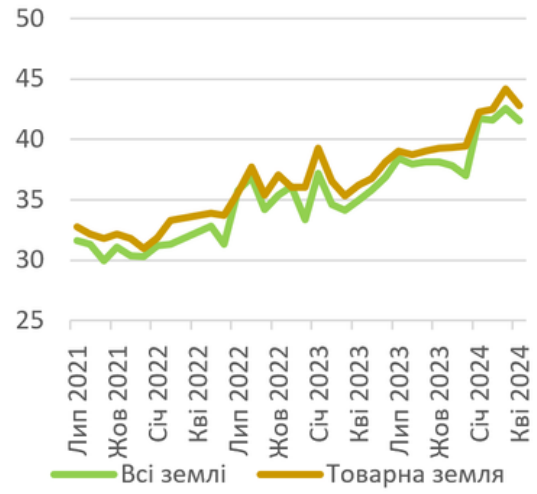
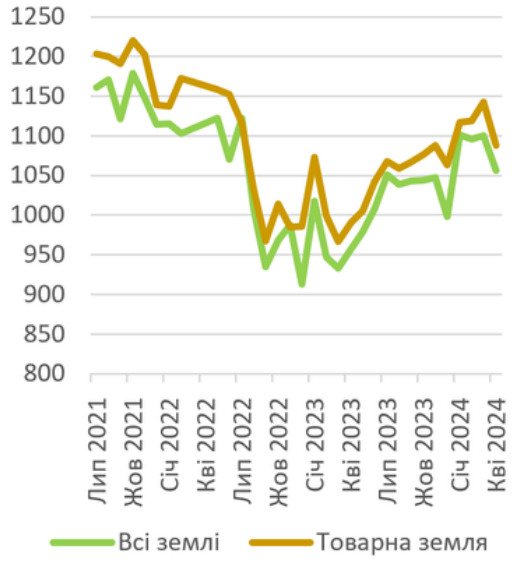
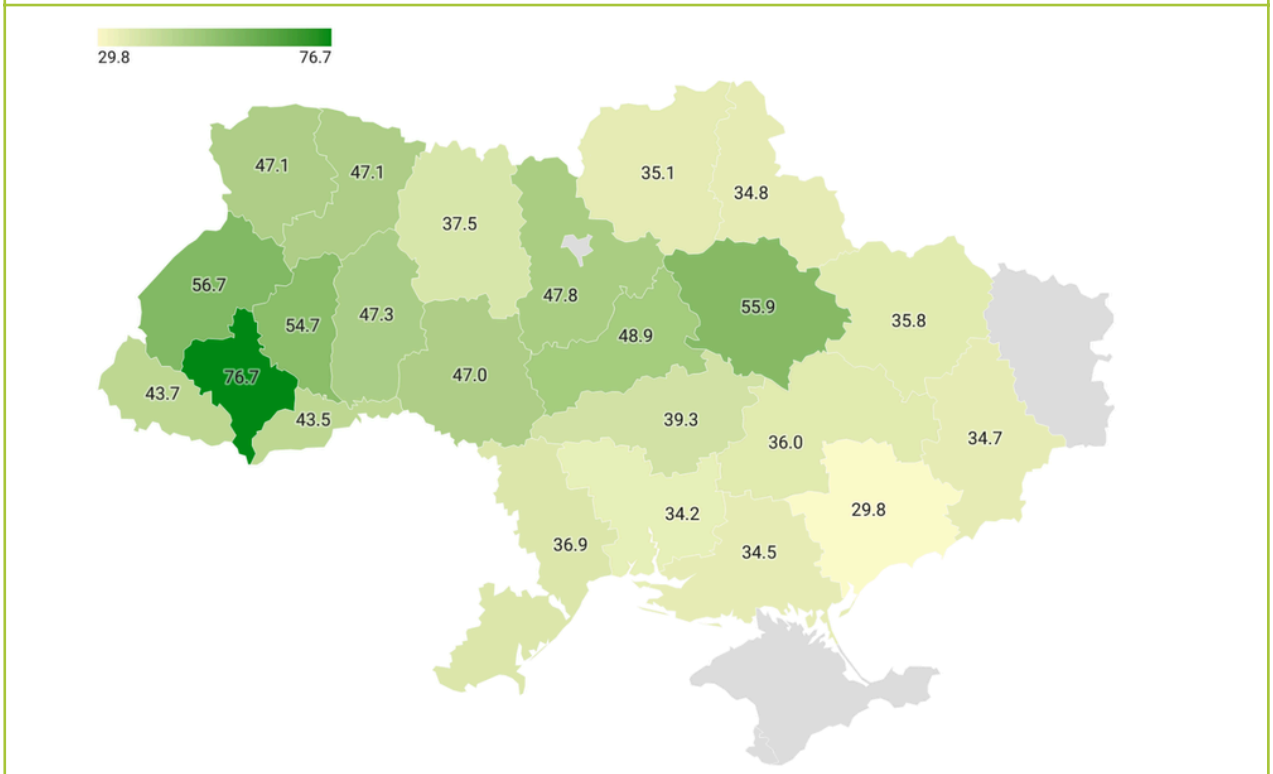


Рис. 5. Динаміка середньозважених цін, $/га



* 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 компаній придбали принаймні одну ділянку у квітні 2024 року.

Сукупно юридичні особи придбали у власність 4485 земельних ділянок сукупною площею 13 тис. га, з яких 4,5 тис. гектар - впродовж квітня 2024 року, або на 27% більше, ніж в березні цього року (3,5 тис. га).

Таким чином частка юросіб на ринку землі у квітні 2024 року склала 20,2%. Отже, активність юридичних осіб на ринку землі поступово зростає.

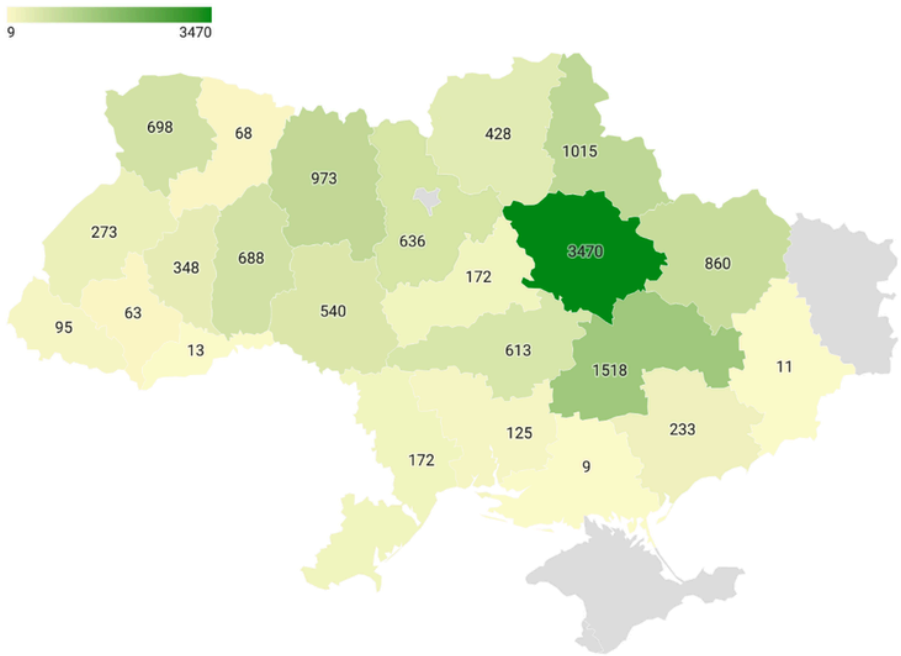
Переважна більшість земельних ділянок, придбаних юридичними особами – це колишні підмораторні землі. З 4485 придбаних ділянок 3376 є «товарними» землями, а ще 1061 – це

землі з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства», більша частина з яких також була під мораторієм до липня 2021 року.

Площа ділянок, придбаних юридичними особами у 2024 році, розподілена за областями нерівномірно: 27% від сукупної площі придбаних юрособами ділянок розташовані в Полтавській області. До регіонів-лідерів також входять Дніпропетровська (12% від площі придбаних юрособами ділянок) та Сумська (8%) області. Юрособи не придбали жодної ділянки лише у 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 є 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 земель, придбаних юрособами у 2024 році, га

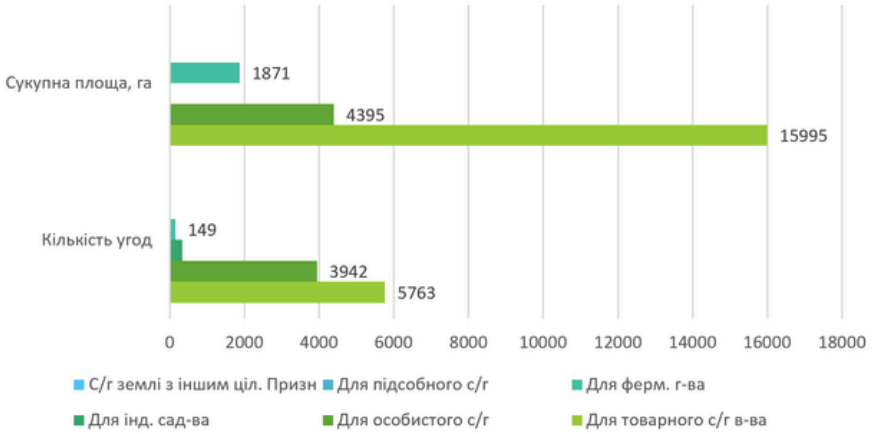


* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 30.04.2024

В ОБІГУ ПЕРЕВАЖАЄ КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

Як і в попередні місяці, угоди купівлі-продажу у квітні 2024 року укладались переважно з так званими "товарними" землями (56% транзакцій) та землями для ведення особистого селянського господарства (39% транзакцій), 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 (72% від усіх земель в обігу у квітні 2024 року), тоді як ділянки для ведення ОСГ становлять лише 20% від сукупної площі земель, щодо яких укладалися угоди купівлі-продажу у квітні 2024 року. Ще 8% від площі земель в обігу становили землі для ведення фермерського господарства.

Рис. 8. Розподіл угод купівлі-продажу земель сільгосппризначення за цільовим призначенням земельної ділянки у квітні 2024 року



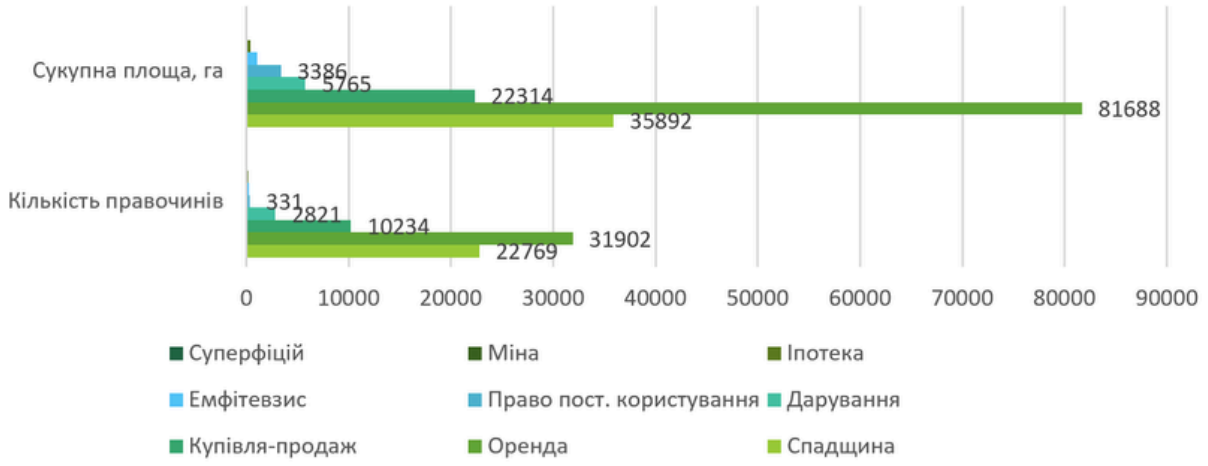
* За даними Держгеокадастру за період з 01.04.2024 по 30.04.2024

Квітень 2024 відзначився значним зростанням кількості укладених договорів оренди. Якщо впродовж першого кварталу 2024 року, в середньому укладалося 24 тис. договорів оренди на місяць, то у квітні 2024 року було укладено 31,9 тис. угод оренди. Це свідчить про те, що укладання договорів оренди знаходиться під впливом сезонного фактора, адже середньомісячна кількість укладених договорів оренди в другому кварталі минулого року складала 34,9 тис. угод. Ймовірно ми побачимо зростання кількості укладених договорів оренди в наступні місяці.

Серед 68,5 тис. правочинів, укладених у квітні 2024 року із сільськогосподарськими землями, превалюють оренда (31,9 тис.) та успадкування земель (22,7 тис.). Третє місце посідають договори купівлі-продажу земельних ділянок (10,2 тис.).

Загальна площа укладених договорів оренди становила 81,7 тис. га, в той час, як сукупна площа проданих земель була у 2,5 раза меншою - 22,3 тис. га. Також у квітні 2024 року було зафіксовано 143 випадків передання сільськогосподарських ділянок в іпотеку сукупною площею 424 га.

Рис. 9. Розподіл угод купівлі-продажу земель сільгосппризначення за видами правочинів у квітні 2024 року



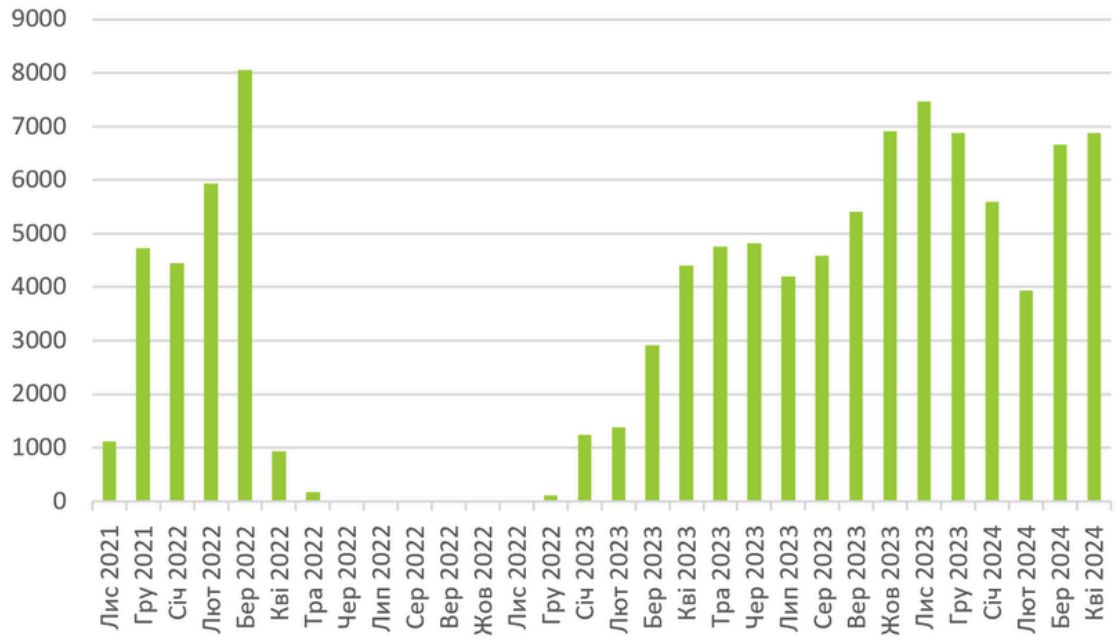
* За даними Держгеокадастру за період з 01.04.2024 по 30.04.2024

ПЕРЕДАННЯ В ОРЕНДУ КОМУНАЛЬНИХ ЗЕМЕЛЬ – ОБСЯГИ ТА ЦІНИ ЗРОСТАЮТЬ

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.

Обсяги торгів на платформі Prozorro.Продажі у квітні 2024 року оновили рекорд за кількістю переданих в оренду комунальних ділянок з початку повномасштабного вторгнення. Всього було успішно передано в оренду 911 земельних ділянок сукупною площею 6,9 тис. га. Це на 10% більше від показників попереднього місяця за кількістю і на 3,4% більше – за сукупною площею переданих в оренду комунальних земельних ділянок. Відтак після падіння обсягів торгів протягом січня-лютого 2024 року вже другий місяць поспіль відбувається їхнє відновлення.

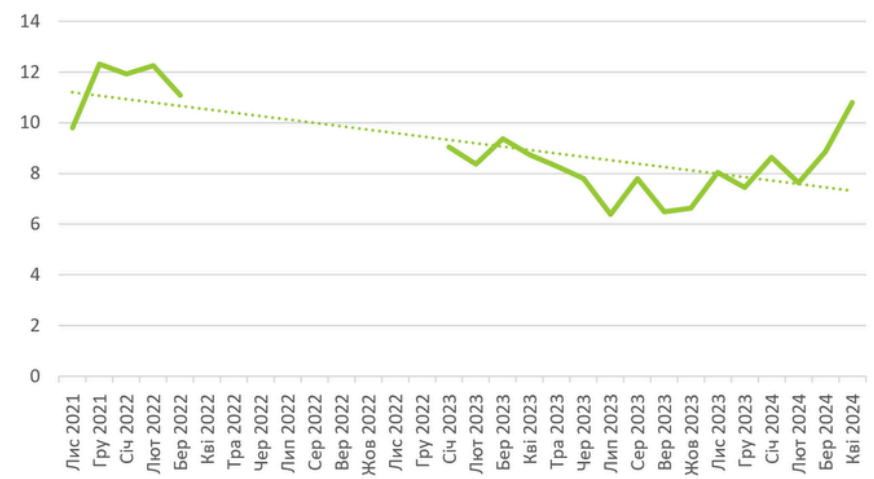
Рис. 10. Динаміка продажу прав оренди на земельних торгах, га



* За даними «Прозорро.Продажі» за період з листопада 2021 року по квітень 2024 року

Разом зі зростанням обсягів переданих в оренду земельних ділянок зростає й середньозважена ціна оренди комунальних земель. У квітні 2024 року вона становила 10,8 тис. грн/га, що є абсолютним рекордом з моменту повномасштабного вторгнення. Наразі ще зарано говорити про стійке зростання, оскільки ціни виросли на 21,7% проти минулого місяця і це може пояснюватись, для прикладу, географічною композицією успішних торгів - таке може спостерігатися у випадку, якщо більшість торгів відбулися в найдорожчих регіонах України, що суттєво впливає на середню ціну, але не відображає загальної тенденції на ринку.

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



* За даними «Прозорро.Продажі» за період з листопада 2021 року по квітень 2024 року

НАДХОДЖЕННЯ ДО БЮДЖЕТІВ ГРОМАД В РЕЗУЛЬТАТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Обіг та використання сільськогосподарської землі допомагає наповнювати бюджети територіальних громад. Так, до бюджетних доходів громад належать такі податкові надходження, пов'язані із сільгоспземлею:

- 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 про бюджети з офіційного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у березні 2024 року завдяки **обігу та використанню с\г земель** бюджети громад було поповнено на 3 млрд грн. Це на 11% більше за суму доходів у березні 2023 року. При цьому, інші податкові надходження громад суттєво скоротилися – на 3,5 млрд грн або 15% у річному вимірі. З початку 2024 року (у січні-березні) до громад надійшло вже майже 9,4 млрд грн податкових надходжень, пов'язаних з обігом та використанням земель сільськогосподарського призначення, що на 10% перевищує аналогічне значення за 2023 рік. За перші три місяці 2024 року частка цих доходів у сукупних податкових надходженнях громад зросла з 12% до 14%. Відтак, ринок сільськогосподарських земель відіграє вагому роль у **збереженні фінансової спроможності** на місцевому рівні.

Рис. 12. Бюджетні доходи громад, млн грн

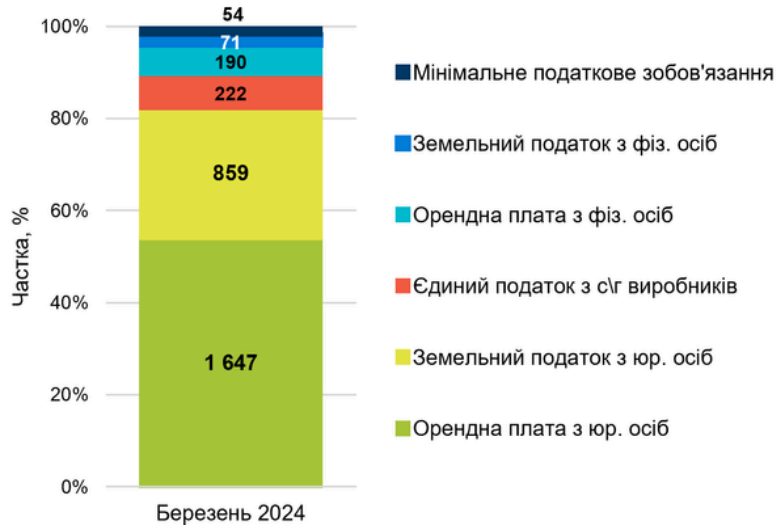


* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget (Міністерство Фінансів України

Основу бюджетних доходів громад, пов'язаних із с\г землею, утворюють **платежі за оренду комунальної землі** – понад **1,8 млрд грн** у березні 2024 року (+13% у річному вимірі). Зростання орендних доходів, яке пояснюється активністю укладання угод на електронних орендних аукціонах на платформі Prozorro.Продажі та індексацією НГО, є ключовим рушієм загального збільшення податкових надходжень громад від обігу та використання сільськогосподарських земель. У розрізі платників основними орендарями комунальних земель с\г призначення є юридичні особи (тобто, здебільшого аграрні підприємства), які забезпечують 90% від усіх надходжень від оренди.

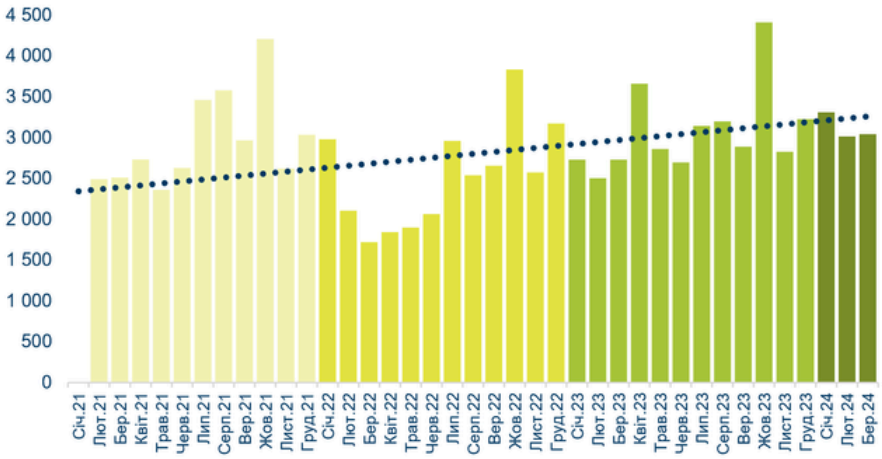
Земельного податку у березні 2024 року було сплачено на загальну суму 860 млн грн, що на 8% більше відносно березня 2023 року. Сільськогосподарські виробники сплатили також **єдиного податку** на суму **222 млн грн.** Податок на доходи фізичних осіб у вигляді **мінімального податкового зобов'язання** приніс громадам додаткових 54 млн грн у березні 2024 року.

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



* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget (Міністерство Фінансів України)

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



* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget (Міністерство Фінансів України)

На обласному рівні за березень 2024 року **найбільше надходжень,** пов'язаних з обігом та використанням земель сільськогосподарського призначення, до бюджетів громад перерахували платники податків у **Дніпропетровської (585 млн грн), Одеської (318 млн грн) та Львівської (188 млн грн) областей.** Окремо варто відзначити збереження тренду відновлення та зростання таких доходів у громадах кількох областей, що є наближеними до лінії фронту, зокрема Харківської (+62 млн грн або +53% відносно березня 2023 року) та Миколаївської (+27 млн грн або +35%) областей. Надходження від сільгоспземель до громад областей, значна частка яких є тимчасово окупованою РФ, і надалі знаходяться на вкрай низькому рівні.

Так сума таких надходжень у березні 2024 року для бюджетів громад Луганської області склала 0,2 млн грн, Херсонської області – 7 млн грн.

Стабільно найбільше податків збирають громади Дніпропетровської області – 233 грн з гектара у березні 2024 року. Високі показники бюджетних надходжень також продемонстрували громади Львівської та Закарпатської областей (152 та 151 грн/га відповідно). Середній національний показник водночас склав 77 грн/га.

Рис 15. Податкові надходження громад, пов'язані із сільгоспземлями, у розрахунку на площу, у березні 2024 року грн/га



* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget (Міністерство Фінансів України)

НОВИНИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

6 квітня 2024 року

Національний банк України вніс зміни до постанови № 351, збільшивши коефіцієнт ліквідності земель сільськогосподарського призначення з 0,35 до 0,5. За нинішніх цін на сільськогосподарські землі це дає змогу додатково надати 5,3 млрд дол. США кредитів сільськогосподарському сектору та землевласникам, що вже значно перевищує поточний сільськогосподарський борг у розмірі приблизно 3,5 млрд дол. доларів США. НБУ переглянув коефіцієнт ліквідності після ретельної оцінки статистичних даних та аналізу ринку землі, зокрема й аналітичних даних, отриманих в межах проєкт KSE «Земля незламності», за підтримки програми USAID AGRO. НБУ також встановив коефіцієнт ліквідності на рівні 0,85 для гарантій, що надаються Фондом часткового гарантування кредитів малим фермерам до 500 га.

24 квітня 2024 року

Верховна Рада України прийняла у першому читанні проєкт Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин» (№ 11150). Законопроєкт містить низку положень, які, у разі ухвалення й набуття чинності, матимуть суттєвий вплив на землеустрій та земельні відносини, зокрема:

- Відновлення обов'язковості підвищення кваліфікації сертифікованих інженерів-землевпорядників, інженерів-геодезистів (на сьогодні норма зупинена на час воєнного стану).
- Продовження на 1 рік пілотного проєкту із внесення відомостей до Державного земельного кадастру сертифікованими інженерами-землевпорядниками.
- Приведення Земельного кодексу України та інших законодавчих актів у сфері земельних відносин у відповідність із Законом України «Про адміністративну процедуру».
- Продовження (з 2025 року до 2028 року) строку оформлення «невитребуваних паїв».
- Усунення неузгодженостей між Законами України «Про землеустрій» та «Про оцінку земель» (один з них надає право проводити роботи із землеустрою та оцінки земель і юридичним особам і ФОПам, другий – лише юридичним особам).
- Виключення обов'язку проводити експертну грошову оцінку земельних ділянок при проведенні земельних торгів з набуття права суборенди земельної ділянки.
- Приведення повноважень місцевих державних адміністрацій щодо розпорядження земельними ділянками державної власності у відповідність із Законом України «Про порядок вирішення окремих питань адміністративно-територіального устрою України» у зв'язку зі скасуванням статусу міст районного та обласного значення, селищ міського типу.
- Скасування необхідності погодження землевласниками, землекористувачами проєктів землеустрою щодо організації й встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, у разі, якщо такий проєкт є складовою науково-проєктної документації у сфері охорони культурної спадщини.
- Встановлення нового виду земельного сервітуту - права розміщення (без

- здійснення капітального будівництва) об'єктів рекреаційної інфраструктури, а також інженерної інфраструктури, необхідної для їх функціонування та обслуговування.

За умови ухвалення в цілому, Законопроєкт матиме позитивні наслідки для ринку землі, за винятком останньої норми, яка запроваджує новий вид земельного сервітуту. З одного боку, визначення цього виду земельного сервітуту є логічним, оскільки на землях будь-якого призначення існують тимчасові об'єкти відпочинку. Проте на земельних ділянках державної та комунальної власності встановлення таких земельних сервітутів (які встановлюються без проведення земельних торгів) може використовуватися як спосіб обходу земельних торгів для набуття права оренди землі.

КОНТАКТИ

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