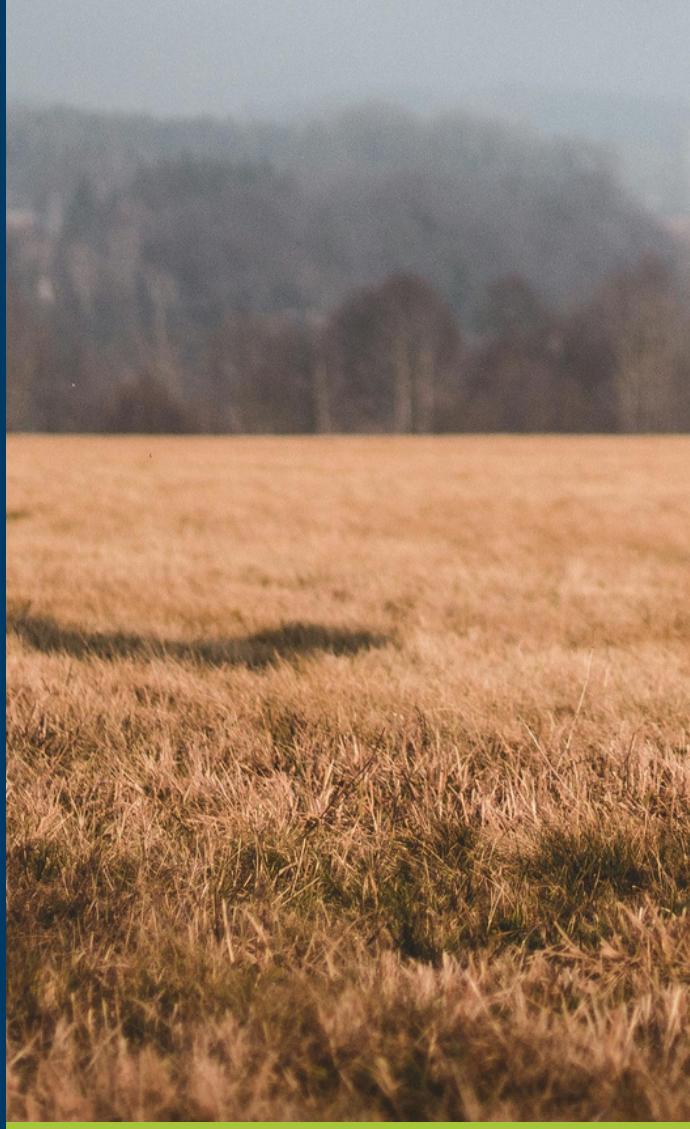
ЗЕМЛЯ
Незламності



ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

Аналітичний огляд
лютий 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

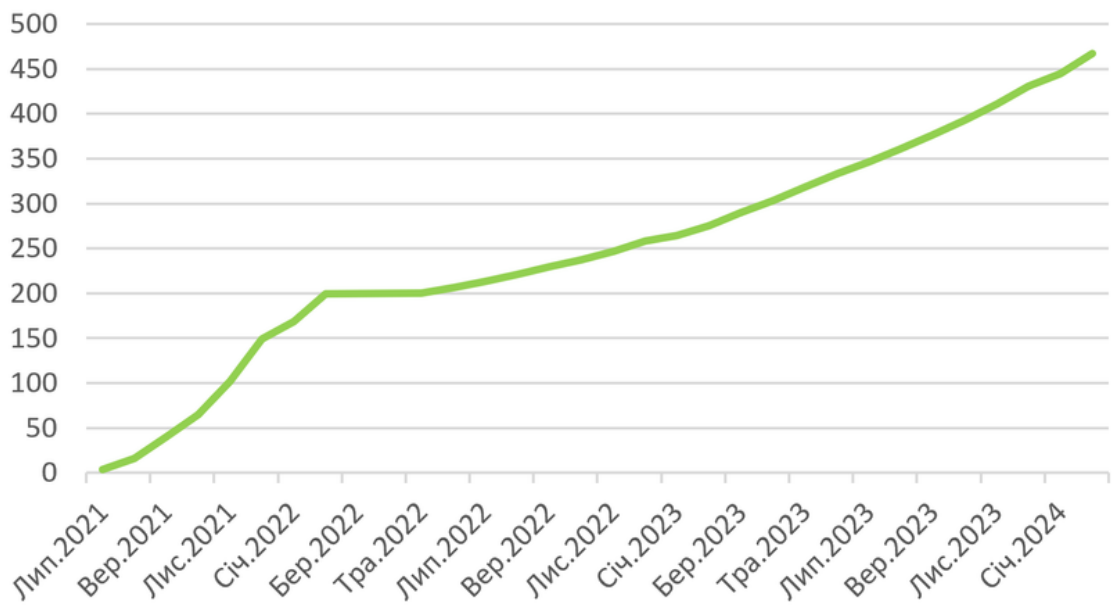
Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі	**44,7 млн га (74,1%)**
Зареєстровано с/г земель в державному земельному кадастрі	**32,9 млн га (77,0%)**
Середня нормативна грошова оцінка ріллі	**28 924 грн/га**
Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних торгах)*	**8 750 грн/га**
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	**36 444 грн/га**
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	**15 460 га**
Середня кількість угод купівлі-продажу на день у січні 2024 р.	**331**
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	**2,23 га**
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	**209 627**
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	**466 834 га**

* за даними «Прозорро.Продажі» з листопада 2021 року станом на 1 березня 2024 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар
** середньозважена за площею ціна за період з 01.07.2021 до 01.03.2024 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.

ОБСЯГИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ ЗРОСТАЮТЬ

Обсяг ринку земель у лютому 2024 року був найбільшим від початку повномасштабного вторгнення РФ в Україну - усього було укладено 9,6 тис. угод купівлі-продажу сукупним обсягом 22,0 тис. га. Цей показник перевищує показники січня 2024 року на понад 50%. Показники обсягу ринку земель в лютому також суттєво перевищують середньорічні за минулий рік - на 41,6% за кількістю укладених угод і на 53,4% за площею земель, що потрапили в обіг. Попередній максимум обсягу ринку після повномасштабного вторгнення був зафіксований у грудні 2023 року, тоді було укладено 8,2 тис. угод купівлі-продажу сукупним обсягом 19,8 тис. га. Відтак – ринок землі продовжує відновлювати обсяги, втрачені внаслідок повномасштабного вторгнення РФ.

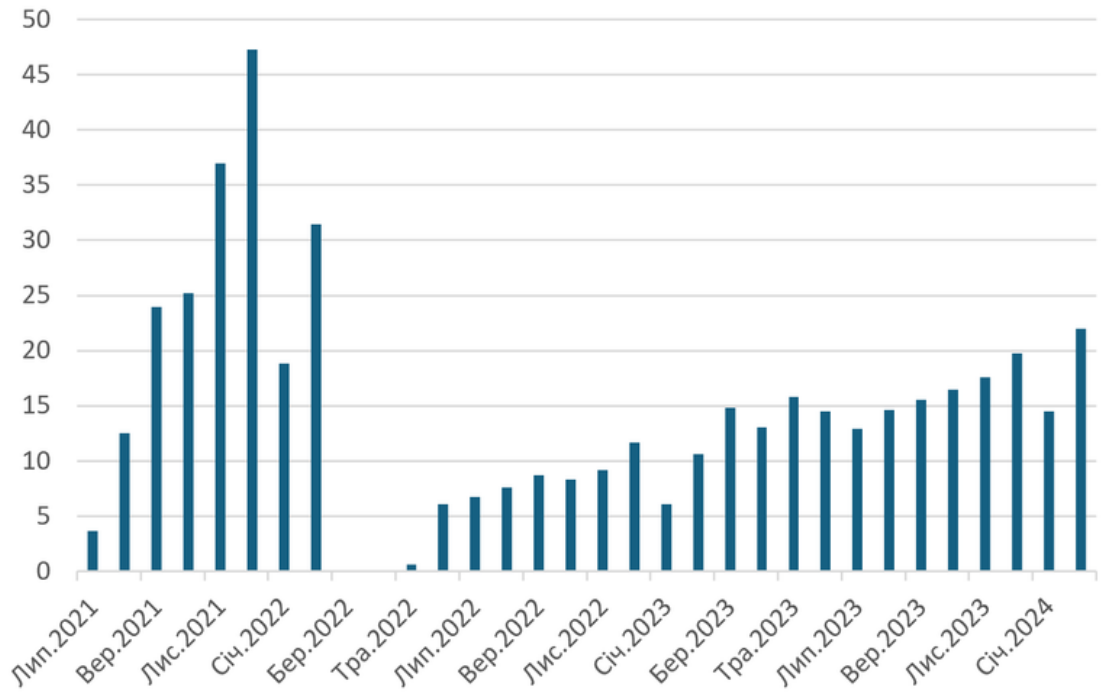
Рис. 1. Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (кумулятивно), тис. га.



* Власна демонстрація на базі даних Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 29.02.2024

Сукупні обсяги ринку земель з моменту його відкриття у липні 2021 року сягнули 209,6 тис. трансакцій сукупною площею 466,8 тис. га. Відтак, в обігу станом на кінець лютого цього року перебувало 1,13% від загальної площі усіх сільгоспземель в Україні, що відповідає показнику розвинутих ринків, де в обігу щорічно знаходиться близько 1% від загальної кількості сільгоспземель. Або 1,35%, якщо рахувати лише для тих регіонів, де ринок землі не ускладнений бойовими діями чи окупацією.

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

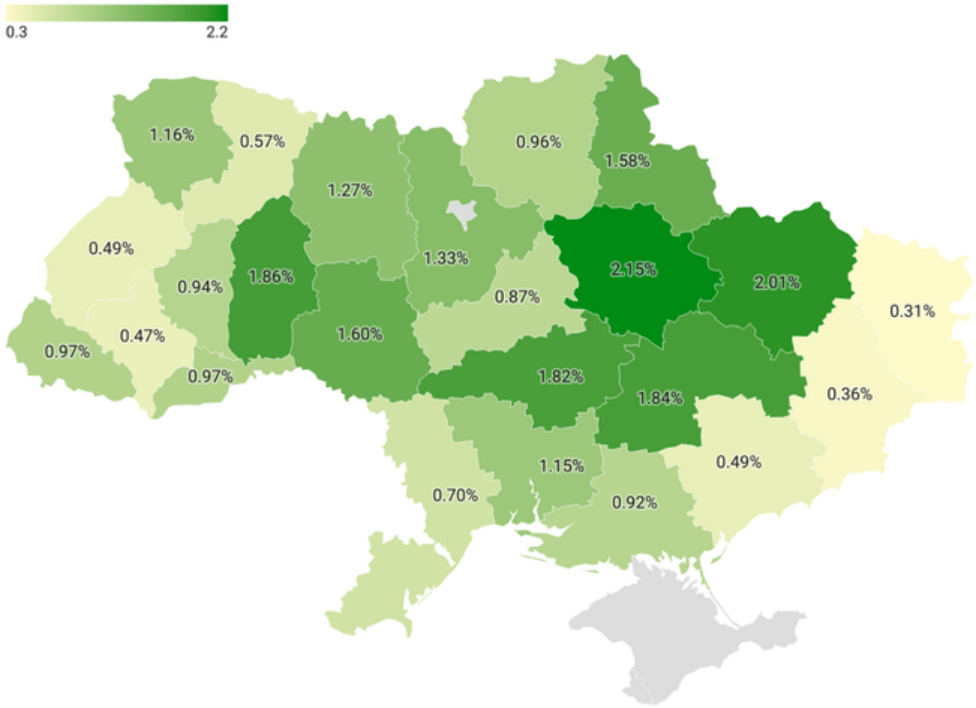


* Власна демонстрація на базі даних Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 29.02.2024

При цьому частка земель в обігу значно варіюється залежно від регіону. Станом на 1 березня 2024 року у двох регіонах України – Полтавській та Харківській областях - частка земель в обігу перевищила 2%.

За площею земель в обігу з початку 2024 року перше місце посідає Полтавська область. Тут у лютому 2024 року було укладено угод купівлі-продажу сукупною площею 3,7 тис. га. У трійку лідерів також входять Дніпропетровська (2,7 тис. га) та Кіровоградська (2,0 тис. га) області. Найнижчі показники сільгоспземель в обігу з початку цього року спостерігаються в областях, значна територія яких є окупованою або охопленою бойовими діями – Запорізька (163 га), Херсонська (25 га) та Луганська області (не продано жодної ділянки).

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



* Власна демонстрація на базі даних Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 29.02.2024

ЦІНИ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗБЕРІГАЮТЬ ПОЗИТИВНУ ДИНАМІКУ

Ціни купівлі-продажу сільськогосподарських земель залишаються на рівні січня 2024 року. Середньозважена ціна купівлі землі в лютому 2024 року склала 41,6 тис. грн/га (в січні 2024 року – 41,7 тис. грн/га), а середньозважена ціна земель з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» становила 42,5 тис. грн/га (проти 42,2 тис. грн/га в січні).

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

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

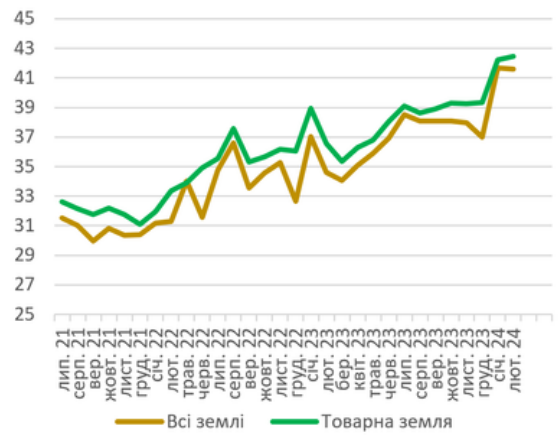
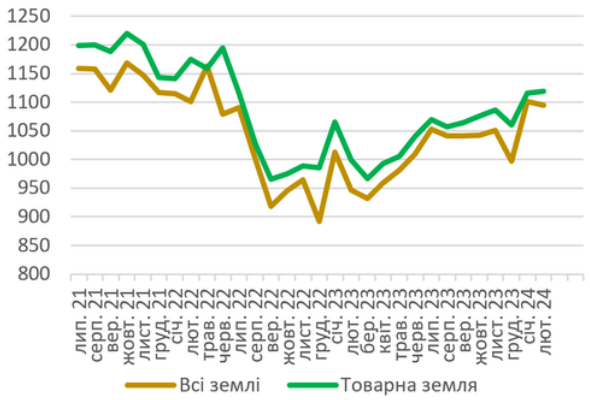
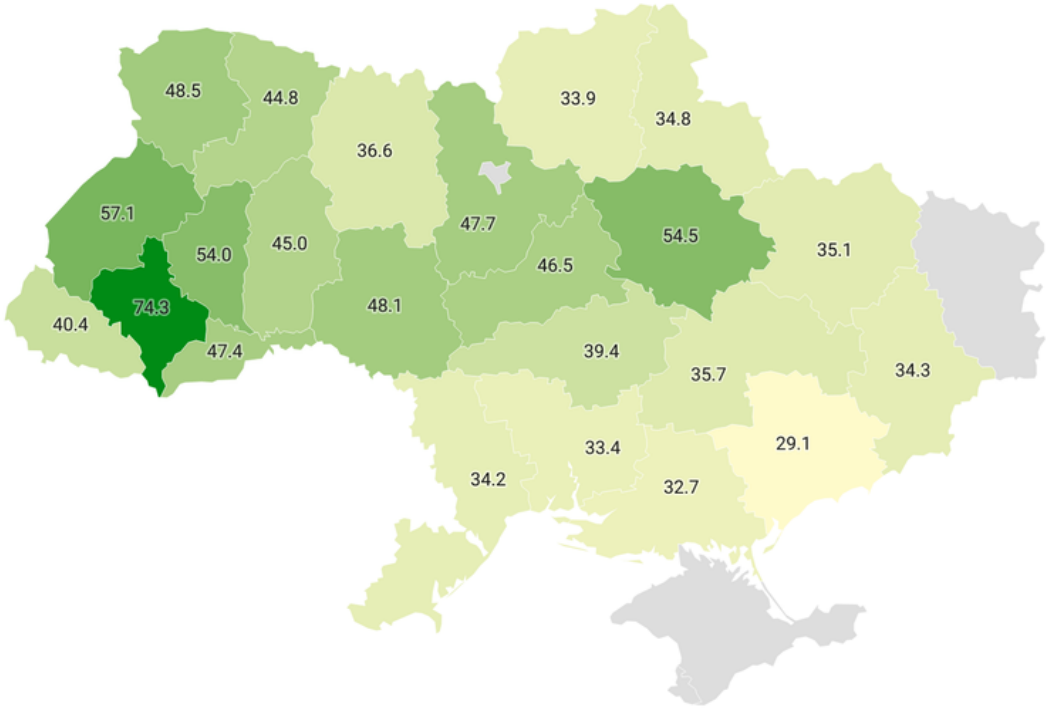


Рис. 5. Динаміка середньозважених цін, $/га



* Власна демонстрація на базі даних Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 29.02.2024

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



* Власна демонстрація на базі даних Держгеокадастру за період 01.01.2024 по 29.02.2024

АКТИВНІСТЬ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ НА РИНКУ ЗРОСТАЄ

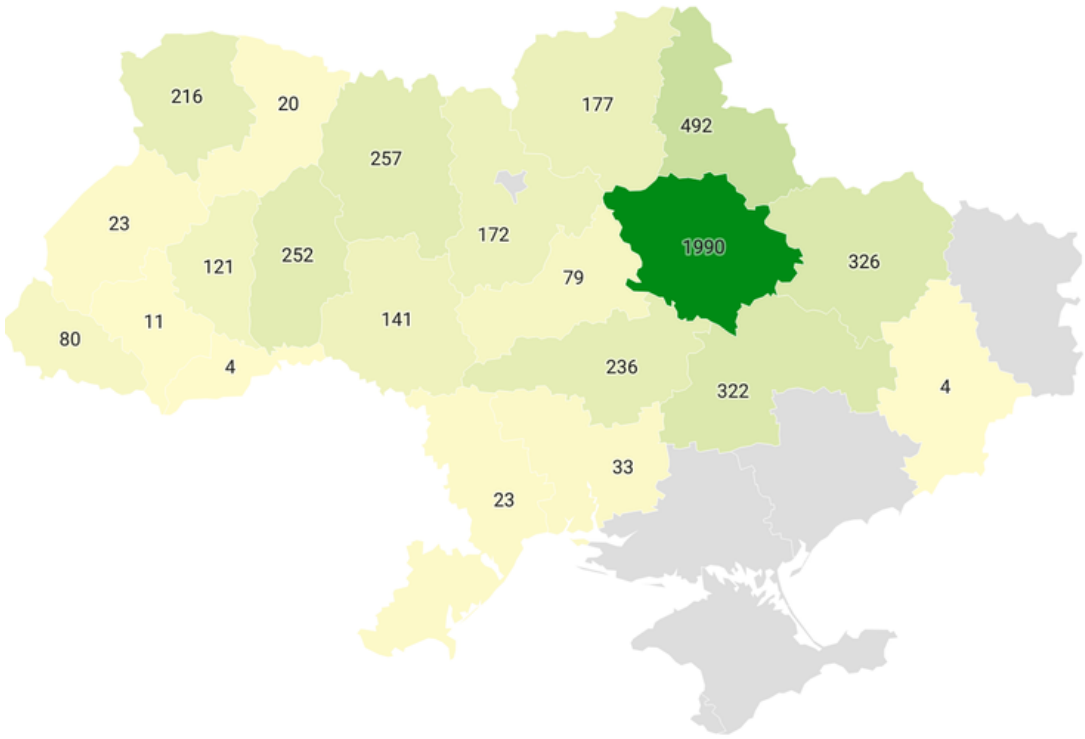
З 1 січня 2024 року право набувати у власність колишні підмораторні землі сільськогосподарського призначення отримали юридичні особи за умови, що вони засновані виключно громадянами України, на яких не були накладені санкції. З початку цього року також збільшився до 10 тис. га ліміт купівлі сільгоспземлі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

З моменту відкриття ринку земель для юридичних осіб 266 компаній скористалися правом купівлі сільськогосподарської землі, з яких 223 компанії придбали принаймні одну сільськогосподарську ділянку в лютому 2024 року. При цьому, відповідно до уточнених даних, в січні лише 87 юросіб купили принаймні одну земельну ділянку. Загалом активність юридичних осіб на ринку зростає. Якщо, відповідно до уточнених даних, у січні юрособи придбали 507 ділянок сукупною площею 1,5 тис. га – то в лютому юрособи придбали вже 1,2 тис. сільськогосподарських земельних ділянок сукупною площею 3,5 тис. га. Таким чином, частка участі юридичних осіб на ринку сільгоспземель в лютому склала 15,8%, проти 10,3% у січні 2024 року.

Переважна більшість земель, придбаних юридичними особами за перші два місяці 2024 року – це колишні підмораторні землі. З 5,0 тис. га придбаних юрособами з початку 2024 року – 4,1 тис. га призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, які цілковито знаходилися під мораторієм до липня 2021 року. І ще 0,7 тис. га – це землі для ведення особистого селянського господарства, більша частина з яких також знаходилися під мораторієм протягом багатьох років.

Площа ділянок, придбаних юрособами у 2024 році, розподілена за областями нерівномірно - 40% від сукупної площі ділянок розташовані в Полтавській області. До трійки регіонів-лідерів входять прифронтові Сумська (10% від площі придбаних юрособами ділянок) та Харківська (7%) області. Юрособи не придбали жодної ділянки лише в чотирьох регіонах України, значна частина яких перебуває під окупацією – у Херсонській, Запорізькій, Луганській областях, а також в АР Крим.

Рис. 4. Частка земель в обігу від загальної площі с/г земель в області



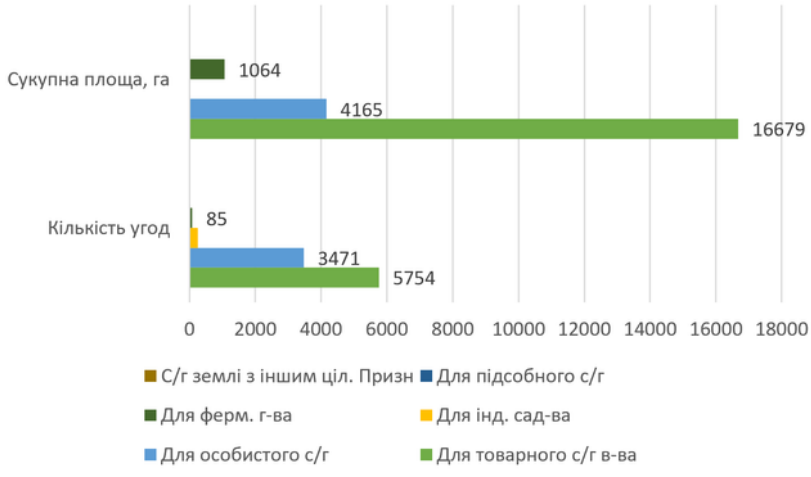
* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.01.2024

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 1,50, тобто у 50% випадків угод, укладених юридичними особами, ціна угоди перевищує НГО більше, ніж на 50%. 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.

В ОБІГУ ПЕРЕВАЖАЄ КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

Як і в попередні місяці, угоди купівлі-продажу у лютому 2024 року укладались переважно з так званими “товарними” землями (60% трансакцій) та землями для ведення особистого селянського господарства (36% 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 (76% від усіх земель в обігу в січні 2024 року), тоді як ділянки для ведення ОСГ становлять лише 19% від сукупної площі земель, щодо яких укладалися угоди купівлі-продажу у лютому 2024 року. Ще 5% від площі земель в обігу в лютому становлять землі для ведення фермерського господарства.

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

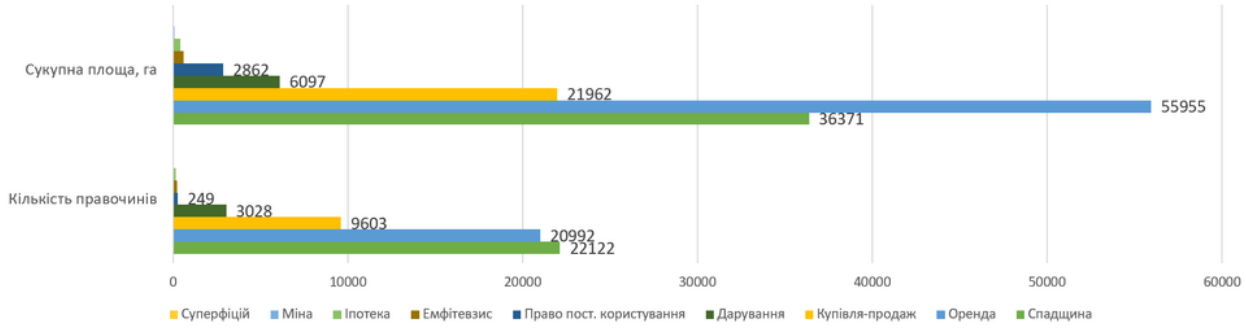


* Власна демонстрація на базі даних Держгеокадастру за період 01.02.2024 по 29.02.2024

Серед 56,4 тис. правочинів, укладених у лютому 2024 року із сільськогосподарськими землями, превалюють оренда (21,0 тис.) та успадкування земель (22,1 тис.). Третє місце посідають договори купівлі-продажу земельних ділянок (9,6 тис.).

Загальна площа укладених договорів оренди становила 56,0 тис. га, в той час, як сукупна площа проданих земель була у 2,5 раза меншою - 22,0 тис. га. Також у лютому 2024 року було зафіксовано 145 випадків передання сільськогосподарських ділянок в іпотеку сукупною площею 386 га.

Рис. 9. Земельні угоди за видами правочинів у лютому 2024 року



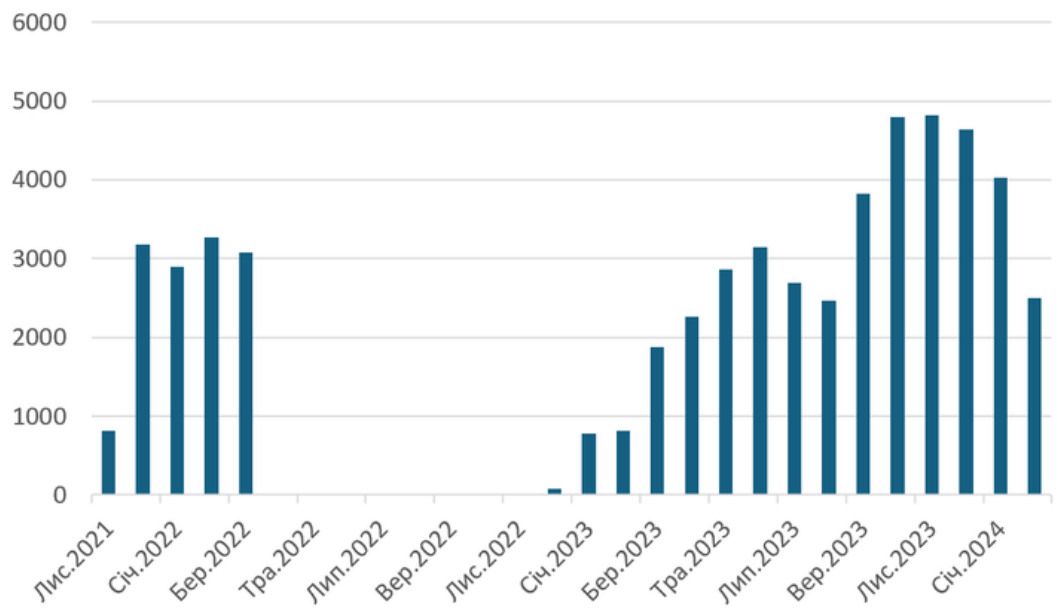
* Власна демонстрація на базі даних Держгеокадастру за період 01.02.2024 по 29.02.2024

ОБСЯГ ЗЕМЕЛЬНИХ АУКЦІОНІВ ЗНИЖУЄТЬСЯ З ПОЧАТКУ 2024 РОКУ

Починаючи з жовтня 2021 року, надання комунальних земель в оренду відбувається через електронні аукціони на платформі Prozorro.Продажі. Відтоді було успішно передано в оренду 6244 земельних ділянок комунальної власності сукупною площею 54,8 тис. га, що приносить громадам щорічно 480,0 млн грн доходу.

Після піку обсягів торгів у грудні 2023 року, коли було проведено 574 успішні торги прав оренди на комунальну землю сукупною площею 4,6 тис. га, обсяги з емельних торгів знижуються другий місяць поспіль. У січні 2024 року відбулось 452 успішні торги сукупною площею 4,0 тис. га, а в лютому – вже 327 торгів сукупною площею 2,5 тис. га. Відтак лютневі показники менші від показників січня на 27,6% за кількістю торгів і на 38,0% за площею переданих в оренду комунальних земель. Частково такий вплив пояснюється зниженням кількості запланованих торгів, яка у лютому була на 21,4% меншою за січневі показники (і на 29,4% меншою за площею виставлених ділянок). Іншим чинником може бути сезонне коливання ринку оренди землі, адже кількість укладених договорів оренди на сільгоспземлі в лютому скоротилася на 18,3%, у порівнянні із січнем 2024 року.

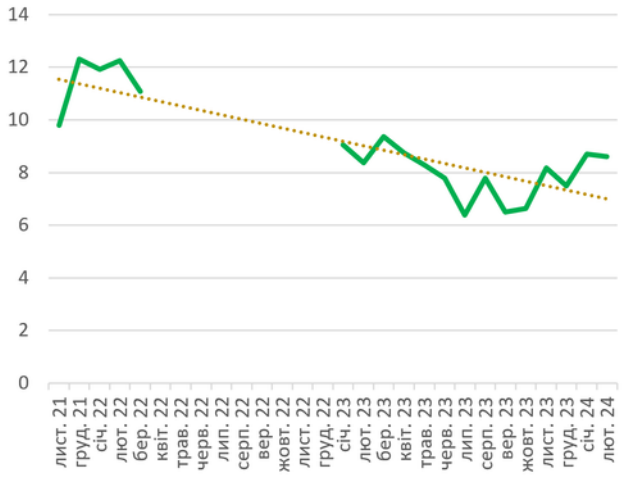
Рис. 10. Динаміка продажу прав оренди на земельних торгах, га



* Власна демонстрація на базі даних Прозорро.Продажі з листопада 2021 року по лютий 2024 року

Водночас ціни на оренду комунальних сільгоспземель на платформі Прозорро.Продажі залишились на рівні попереднього місяця. Якщо середньозважена ціна оренди комунальної землі на земельних торгах в січні становила 8,7 тис. грн/га, то в лютому – 8,6 тис. грн/га, або лише на 1% менше, що відповідає природним щомісячним коливанням ціни.

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



* Власна демонстрація на базі даних Прозорро.Продажі з листопада 2021 року по лютий 2024 року

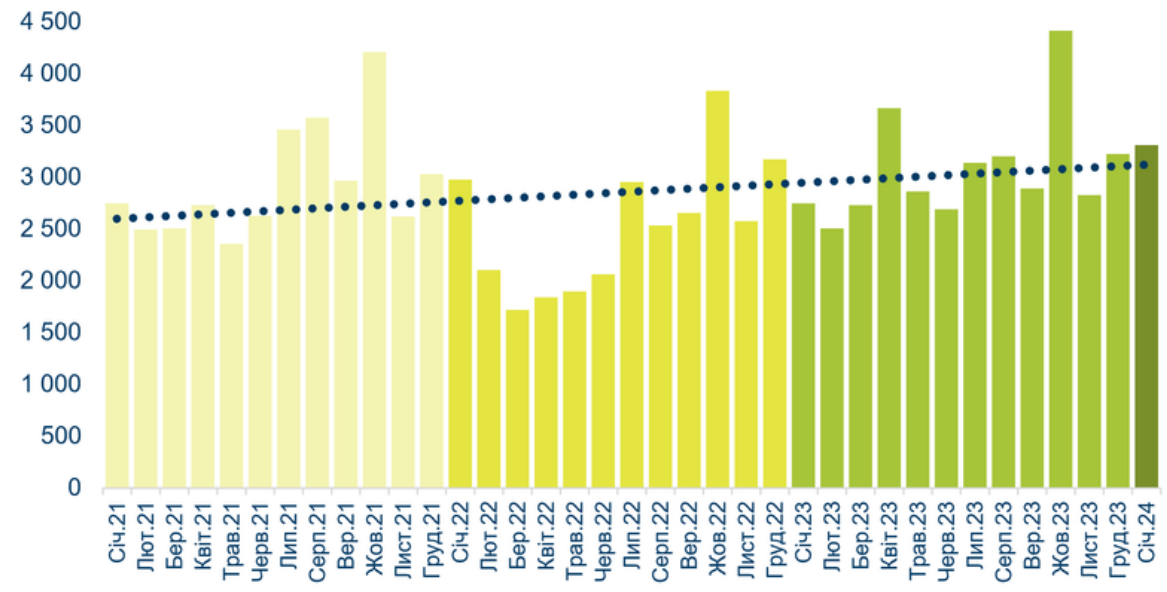
НАДХОДЖЕННЯ ДО БЮДЖЕТІВ ГРОМАД В РЕЗУЛЬТАТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Територіальні громади (ТГ) збільшують власні бюджети завдяки обігу та використанню сільськогосподарської землі. Зокрема, платники податків поповнюють місцеві бюджети сплачуючи такі податки та плати, що пов'язані із сільгоспземель землею:

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

За оперативними бюджетними даними з офіційного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, **у січні 2024 року завдяки обігу та використанню сільгоспземель до бюджетів громад було сплачено 3,3 млрд грн.** Порівняно із січнем 2023 року, такі **доходи зросли** на майже 564 млн грн (21%), частково компенсуючи зниження усіх інших податкових надходжень (-2,4 млрд грн або -11%), спричиненого зокрема переспрямуванням ПДФО сплаченого військовими із бюджетів громад до державного бюджету. Основними рушіями зростання зборів податків, пов'язаних із сільгоспземлями, є збільшення сплати орендної плати (+24% до рівня минулого року) та єдиного податку із сільгоспвиробників (+17%). Одним із факторів, що стоїть за цим зростанням, є індексація НГО на 5,1%, що переходить у вищі відрахування за єдиним та земельним податком, а також за мінімальним податковим зобов'язанням.

Рис 12. Бюджетні доходи громад, пов'язані із с\г землею, млн грн

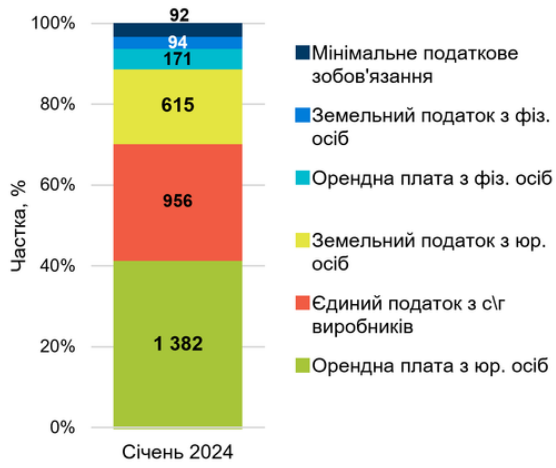


* Власна демонстрація на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

Оренда комунальних сільського-сподарських земель приносить громадам найбільше доходів з-поміж податків, пов'язаних із землею. Так, у січні 2024 року сукупна сума орендних платежів склала майже 1,6 млрд або майже половину надходжень від обігу та використання сільгоспземель. Левову частку оренди (89%), як і раніше, забезпечують орендарі - юридичні особи. Відновлення та проведення протягом 2023 року електронних орендних аукціонів на платформі Prozorro.Продажі позитивно відбивається на ціні оренди комунальної землі, а отже й доходах громад, що стає вкрай важливо в умовах законодавчого перегляду джерел місцевих бюджетних доходів.

Надходження громад від сплати земельного податку у січні 2024 року склали 709 млн грн, зростання яких (+4% до рівня минулого року) фактично у повному обсязі можна віднести до перегляду НГО. Подібно до орендної плати, майже 90% загальної суми сплаченого земельного податку припадає на юридичні особи. **Єдиний податок**, що сплачують аграрії, за цей період забезпечив місцевим бюджетам 956 млн грн. **Мінімальне податкове зобов'язання** (податок на доходи фізичних осіб у вигляді мінімального податкового зобов'язання, що підлягає сплаті фізичними особами від серпня 2023 року, є єдиним податком із групи МПЗ, надходження за яким можливо відстежити за бюджетним кодом) принесло до бюджетів громад додаткові 92 млн грн, забезпечуючи 3% усіх їхніх надходжень, пов'язаних із сільгоспземлею. Загалом, обіг та використання земель сільськогосподарського призначення забезпечили громадам **15% усіх податкових надходжень** у січні 2024 року.

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



* Власна демонстрація на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

У розрізі областей у січні 2024 року **найбільше надходжень**, пов'язаних із сільгоспземлями, надійшло до громад Дніпропетровської (631 млн грн), Одеської (349 млн грн) та Полтавської (230 млн грн) областей. У розрахунку на 1 га с найбільші бюджетні надходження мають громади Дніпропетровської області – 251 грн з гектара, суттєво випереджаючи загальнонаціональне значення на рівні 84 грн/га. Високі показники бюджетних надходжень також серед громад Одеської (135 грн/га) та Львівської областей (130 грн/га).

Сукупні ж надходження, пов'язані з обігом та використанням земель сільгосппризначення, до громад областей, значна частка яких є тимчасово окупованою РФ (Донецька, Запорізька, Луганська та Херсонська), продовжують знаходитися на вкрай низькому рівні, скоротившись втричі порівняно із періодом напередодні повномасштабного вторгнення, – до 136 млн грн у січні 2024 року.

Рис 14. Податкові надходження громад, пов'язані із с\г землею, у січні 2024 року у розрахунку на площу с\г землі, грн/га



* Власна демонстрація на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

НОВИНИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Прийнято План пріоритетних дій Уряду на 2024 рік

У 2024 році український уряд планує реалізувати кілька важливих заходів у сфері земельних відносин. Зокрема до заходів у земельній сфері, визначених у розпорядженні Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2024 року № 137-р «Про затвердження плану пріоритетних дій Уряду на 2024 рік», належать наступні:

- програма компенсації агровиробникам витрат на гуманітарне розмінування сільськогосподарських земель;
- створення системи для визначення пріоритетів розмінування земель за економічною та соціальною важливістю;
- розробка законопроєктів для підтримки аграрного сектору через консолідацію земель та лібералізацію земельного ринку;
- розробка механізму продажу на земельних торгах ділянок, конфіскованих у власність держави;
- удосконалення електронної взаємодії між системами Державного земельного кадастру та Державного реєстру прав на нерухоме майно;
-надання інженерам-землевпорядникам статусу державних кадастрових реєстраторів;
- затвердження порядку моніторингу земель і ґрунтів;
- проведення державної інвентаризації земель;
- цифровізація документації із землеустрою;
- створення прозорого ринку оренди державних сільськогосподарських земель через «Земельний банк».

ВАЖЛИВЕ УТОЧНЕННЯ

У випуску огляду земельного ринку в Україні за 4 квартал та грудень 2023 року було зазначено некоректну інформацію стосовно обсягу виданих кредитів агросектору під заставу землі сільськогосподарського призначення.

Після ретельного перегляду ми виправили цю помилку і наводимо уточнені значення:
Частка вартості заставленої землі сільськогосподарського призначення від загального обсягу кредитів, виданих сільськогосподарському сектору протягом березня 2022 - січня 2024: складає **1.09% (357.5 млн гривень).**

Здебільшого, земля сільськогосподарського призначення використовується як частина застави, одночасно з іншим майном. Так, протягом березня 2022 - січня 2024, частка виданих кредитів, що включали землю сільськогосподарського призначення як одну з частин застави за договором, склала 8.35%, загальною сумою 2.74 млрд гривень. В середньому, частка вартості заставленої сільськогосподарської землі від загальної вартості застави за такими кредитами склала 13.1%.

Перепрошуємо за будь-які непорозуміння, які могли виникнути, та залишаємось відданими збереженню максимальної точності у наших оцінках.

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