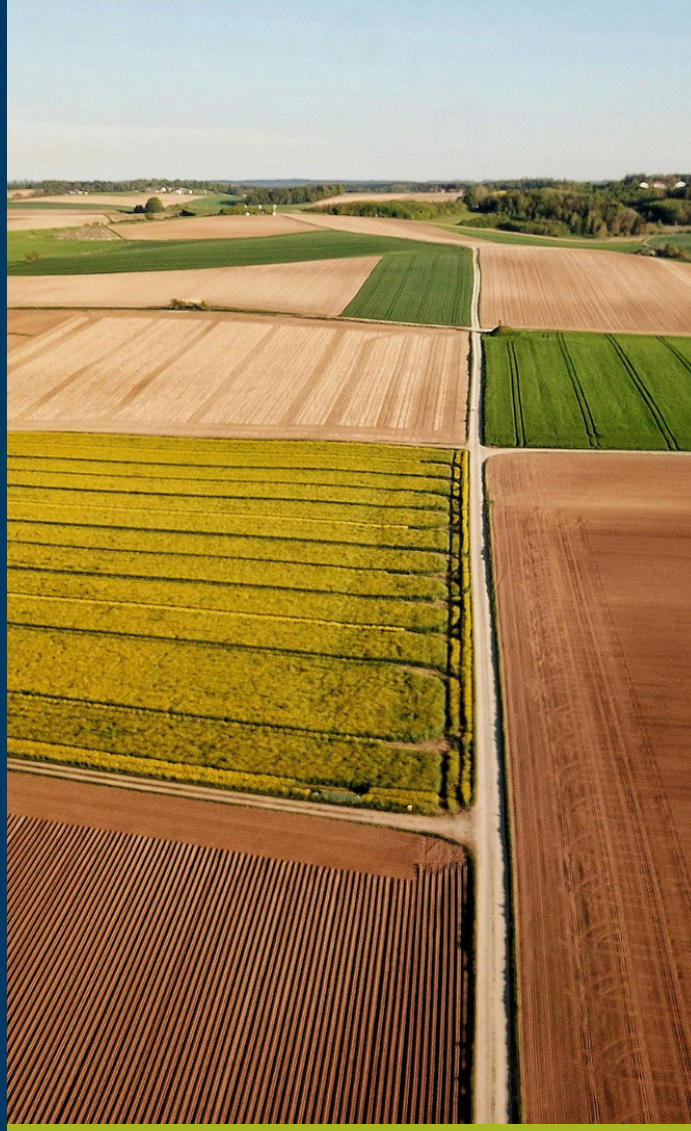
ЗЕМЛЯ
Незламності



ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

ФІНАЛЬНИЙ АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД

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	44,9 млн га (74,4%)
Зареєстровано с/г земель в державному земельному кадастрі	33,0 млн га (77,2%)
Середня нормативна грошова оцінка ріллі	32 395 грн/га
Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних торгах)*	9 306 грн/га
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	53 396 грн/га
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	15 460 га
Середня кількість угод купівлі-продажу на день у 2025 р.****	397
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,24 га
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	371 281
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	832 402 га

* за даними «Прозорро.Продажі» з 01.01.2024 року до 01.01.2025 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар

** середньозважена за площею ціна за період з 01.01.2025 до 01.06.2025 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар, 1% найдорожчих та 1% найдешевших ділянок не враховуються при розрахунку.

***З 01.01.2022 по 31.12.2023

**** з 21.01.2025 по 01.06.2025

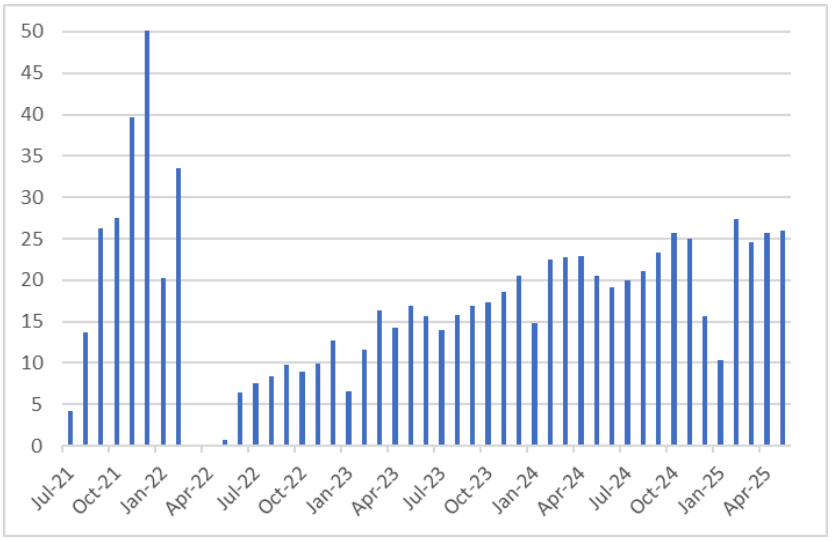
Примітка від авторів звіту

Цей звіт – це фінальний звіт за проєктом «Земля незламності», який останні два роки підтримувався програмою USAID АГРО. Ми вдячні нашим партнерам та читачам за багаторічну підтримку та увагу.

СТАН РИНКУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ У 2025 РОЦІ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

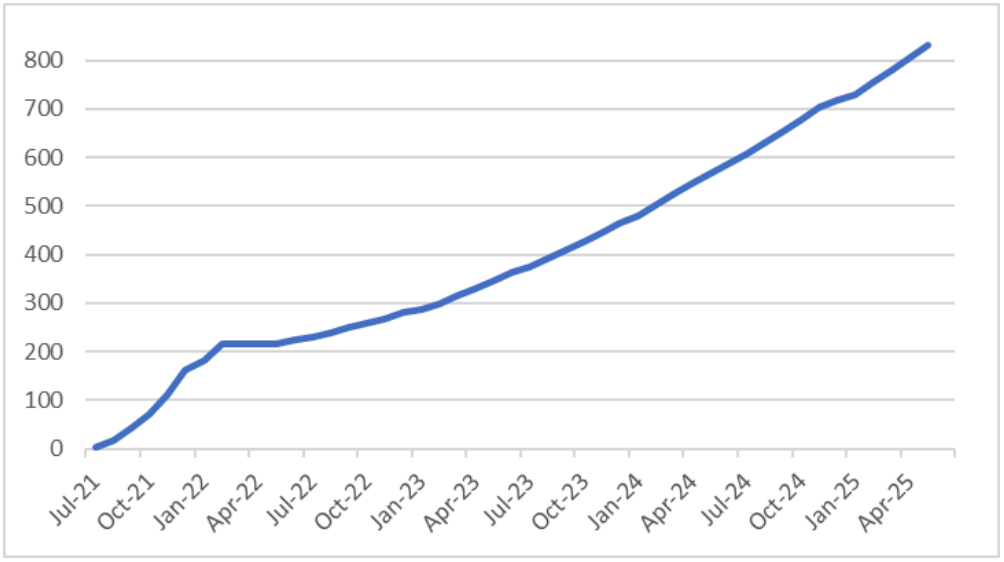
Обсяги ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні у 2025 році (з січня по травень включно) відповідають обсягам, що спостерігалися наприкінці 2024 року, які були рекордними за весь час після початку повномасштабної агресії росії проти нашої країни. Виключенням з цього є показники січня місяця, коли в обігу перебувало лише 10,3 тис. га сільгоспземлі, але такі показники, найбільш ймовірно, пояснюються наслідками атаки рф на українські реєстри. Внаслідок цієї атаки, з 18 грудня 2024 року по 20 січня 2025 року правочини із нерухомістю не укладались. Укладання транзакцій відновилось 21 січня, що й пояснює доволі низькі показники обсягів ринку у першому місяці цього року. Натомість якщо брати до уваги середньомісячну площу земель в обігу протягом лютого-травня 2025 року – то вона складає 25,9 тис. га, що значно перевищує аналогічний показник у 2024 році (21,1 тис. га.) і відповідає рекордним рівням жовтня та листопада минулого року, коли в обігу перебувало 25,7 тис. га та 25,0 тис. га відповідно. При цьому варто зауважити, що упродовж 2025 року обсяг ринку залишався стабільно високим, хоча і не демонстрував суттєвої динаміки зростання. Це може свідчити про те, що обсяги ринку сільгоспземель поступово виходять на плато. і ми можемо припускати, що суттєвого подальшого зростання обсягів ринку в найближчому майбутньому не спостерігатиметься.

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



** За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.05.2025*

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



** За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.05.2025*

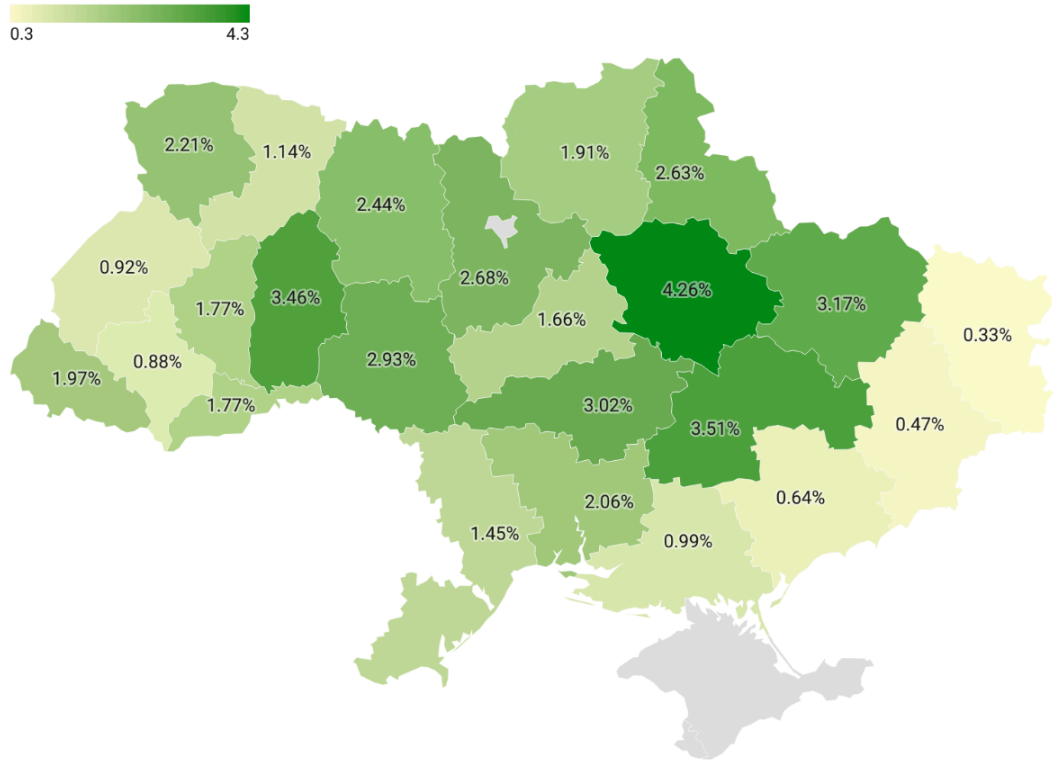
Як вже зазначалось у попередніх аналітичних оглядах, упродовж 2024 року темпи зростання ринку сільгоспземель сповільнювались, сягнувши близько 3,5% квартал до кварталу. Це може свідчити про те, що ми досягаємо стабільного обсягу ринку в Україні. Історично, якщо проаналізувати початковий період існування ринку земель в Україні (до початку повномасштабного вторгнення), середньомісячний обсяг укладених угод становив 33,0 тис. га у вересні 2021 року - лютому 2022 року. Припускаючи, що це «природний» обсяг ринку в України – ми можемо оцінити, наскільки поточні показники унаочнюють нову ринкову реальність, сформовану під впливом повномасштабної агресії та окупації. Наразі близько 20% земель є тимчасово окупованими російською федерацією, що обмежує потенційний обсяг ринку до 26,4 тис. га на місяць. До цього треба додати той факт, що транзакції в суттєвій частині територій, прилеглих до зони бойових дій, фактично, не укладаються. Так, в усій Херсонській області протягом перших 5 місяців 2025 року були укладені транзакції купівлі-продажу щодо близько 300 га, що свідчить про вкрай низьку активність ринку через наближеність до бойових дій та тимчасову окупацію частини регіону росією. Відтак, припускаючи, що середній обсяг ринку до повномасштабного вторгнення є репрезентативним, ми вже фактично сягнули показників до повномасштабного вторгнення, якщо врахувати втрати ринку на територіях, де

ринок землі ускладнений окупацією чи бойовими діями.

Щоправда, даний аналіз не враховує два ключові фактори. Перший – ринок землі до повномасштабного вторгнення мав наростальний тренд (що мало б призвести до збільшення площ земель в обігу в майбутньому, якби не повномасштабна агресія), а другий – частина земель, щодо яких були укладені угоди у 2021 році, була продана ще під час мораторію, а угоди купівлі-продажу відображають узаконення домовленостей, а не нові продажі, що негативно впливало на реальний обсяг ринку земель в Україні. Через ці два фактори визначення потенційного обсягу ринку землі ускладнене.

Як зазначалось у звіті за 2024 рік, існує й інший підхід, що допомагає визначити потенційний обсяг ринку землі в Україні – це приклади інших країн. У країнах із розвинутим ринком сільгосп-земель середній обсяг землі в обігу становить близько 1% від загальної площі сільгоспземель. За весь час існування ринку сільгоспземель в Україні (з 1 липня 2021 року) в обігу перебувало 832,4 тис. га земель сільськогосподарського призначення, або 2,0% від загальної площі сільгоспземель в країні. Проте інтерпретувати цей показник потрібно з обережністю, оскільки більшу частину часу ринок земель був ускладнений повномасштабною агресією рф. Якщо ж розраховувати відсоток земель в обігу без врахування областей, що страждають від активних бойових дій, то показник земель в обігу збільшиться до 2,5% від загальної площі сільгоспземель в Україні.

Рис. 3. Частка земель в обігу від загальної площі сільгоспземель в області за весь період існування ринку сільгоспземель



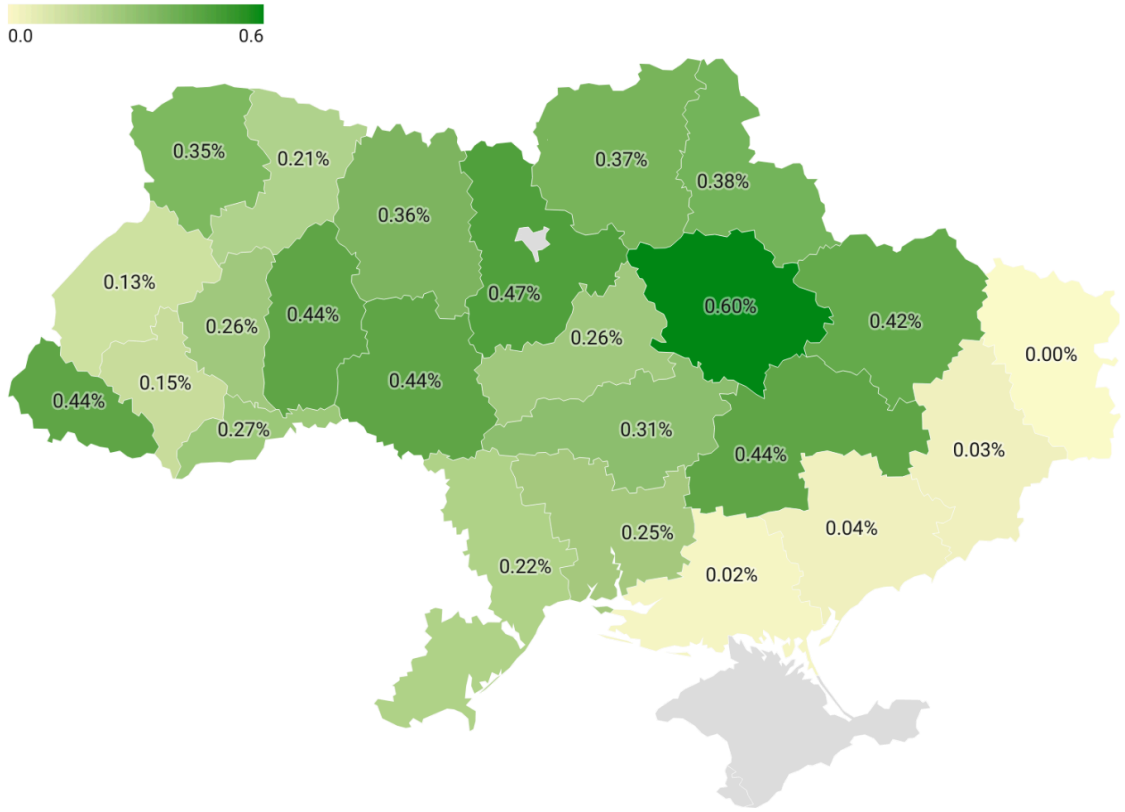
** За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.05.2025*

При цьому, навіть не дивлячись на повномасштабну агресію, площа земель в обігу в окремих регіонах відповідає показникам розвинутих ринків. Так, в Хмельницькій та Дніпропетровській областях з моменту відкриття ринку земель в обіг потрапило 3,5% земель, а в Полтавській – майже 4,3%.

Якщо ж проаналізувати показники 2025 року, то загалом за перші 5 місяців 2025 року в обігу перебувало 114 тис. га земель, або 0,28% від загальної площі сільгоспугідь в Україні. Якщо ж не враховувати показники областей, де ринок землі все ще ускладнений бойовими діями та окупацією, то частка земель в обігу з початку 2025 року станом на кінець травня становила 0,36%. Якщо екстраполювати результати перших 5 місяців на весь рік – ми можемо побачити, що за умов підтримання цих обсягів у 2025 році в обігу перебуватиме 0,86% від загальної площі сільгоспземель в країні. Цей показник цілком відповідає показникам розвинутих ринків. Щобільше, ми можемо очікувати помірне зростання обсягів ринку у

другій половині року, оскільки, по-перше, ринок землі в січні не функціонував більшу частину місяця, по-друге – в усі попередні роки друга половина року відзначалась більшою активністю на ринку земель. Це може бути пов'язано з тим, що після жнив аграрії мають вищу ліквідність для купівлі додаткових активів. В цілому ж усі наявні дані свідчать про те, що суттєвого зростання обсягу ринку землі без додаткових змін політик не відбудеться.

Рис. 4. Частка земель в обігу від загальної площі сільгоспземель в області у 2025 році



** За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2025 по 31.05.2025*

При цьому, як ми можемо бачити, з початку цього року в окремих регіонах обсяги ринку сільгоспземель суттєво перевищують 1% в обігу в річному вимірі. Так, у Полтавській області у перші 5 місяців 2025 року в обігу опинилось 0,6% земель. В той самий час в окремих регіонах на заході країни ринок земель не відзначається високими темпами. Це може бути пов'язане з суттєвими транзакційними витратами на оформлення земельних ділянок через їх невеликий середній розмір.. Так, у разі, якщо розмір земельної ділянки становить 0,5 га, а

середня ціна гектара 53,4 тис. грн за га, то транзакційні витрати, в середньому, становлять близько 12-15 тис. грн за одну ділянку, тобто близько половини вартості самої ділянки, що знижує привабливість укладання угоди. За таких умов, менші за розміром ділянки не продаються, що знижує частку земель в обігу в регіонах з низьким середнім розміром ділянки (передусім – Львівська та Івано-Франківська області).

Для активізації ринку земель в таких регіонах необхідно знижувати вартість укладання угод купівлі-продажу. Виходячи з глибинних інтерв'ю з представниками нотаріату – висока ціна укладання угоди спричинена великою кількістю перевірок, які має здійснити нотаріус при укладенні угоди.

За таких умов, дерегуляція ринку землі може знизити транзакційні витрати та призвести до активізації ринку земель.

ЦІННІСТЬ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ НАДАЛІ ЗРОСТАЄ

Минулий рік був визначним завдяки відкриттю ринку земель для юридичних осіб, що призвело до суттєвого зростання цінності землі як активу.

Так, якщо середньомісячна вартість гектара у 2023 році була на рівні 37,1 тис. грн, то у 2024 році цей показник зріс на 19,4% та сягнув 44,3 тис. грн за гектар.

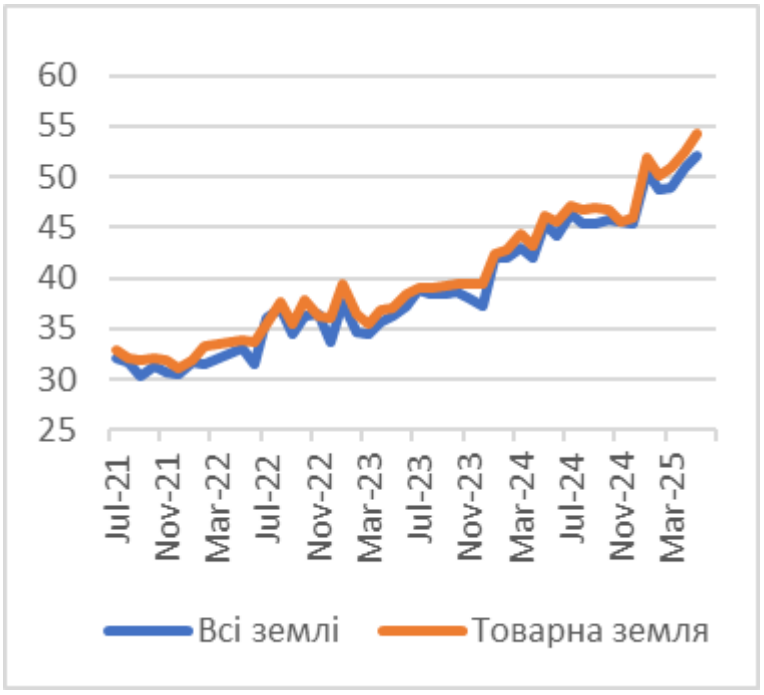
Тенденція до зростання продовжилась і у 2025 році, адже середньомісячна ціна гектара землі досягла 50,2 тис. грн, що на 13,3% перевищує аналогічний показник минулого року[1]. Середньозважена ціна гектара у травні зросла до 52,1 тис. грн, що є рекордним значенням за весь час існування ринку сільгоспземель.

Примітно, що цей показник є рекордним не лише в національній валюті, а й у перерахунку на долари США.

Середньозважена ціна усіх земель за результатами перших 5 місяців 2025 року становила 1255 дол. США за гектар, а для так званих «товарних земель» вона сягнула 1305 дол. США за гектар, що перевищує вартість сільгоспземель навіть на момент відкриття ринку, не зважаючи на знецінення національної валюти.

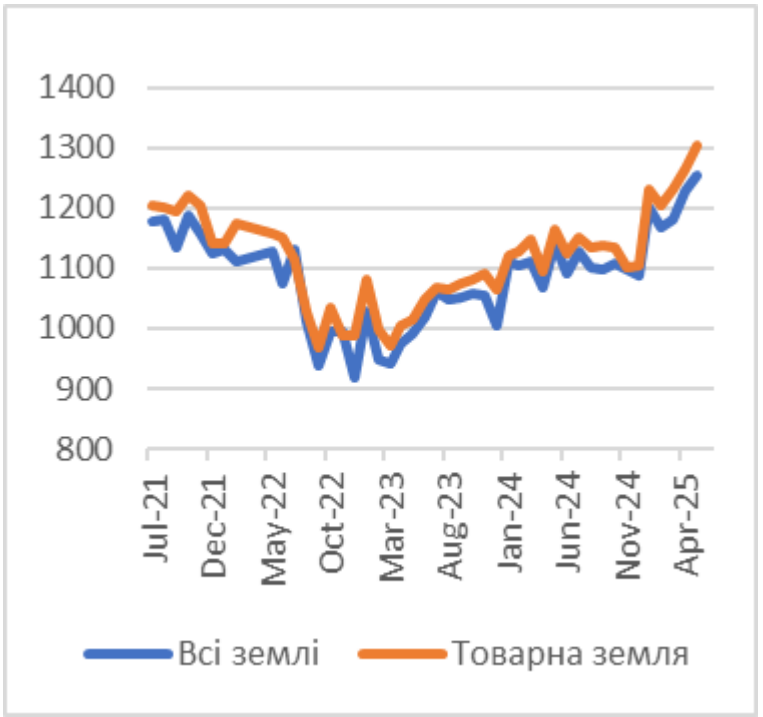
[1] Ціни у цьому розділі відрізняються від показників в Таблиці 1 через відмінності в процесі очищення даних. Якщо для отримання середньозваженої ціни гектара в Таблиці 1 відкидалися 1% найдешевших та найдорожчих ділянок, то для розрахунків цього розділу відкидалися 5% найдешевших та найдорожчих ділянок (у перерахунку на гектар).

Рис. 5. Динаміка середньозважених цін, тис. грн/га



** За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.05.2025*

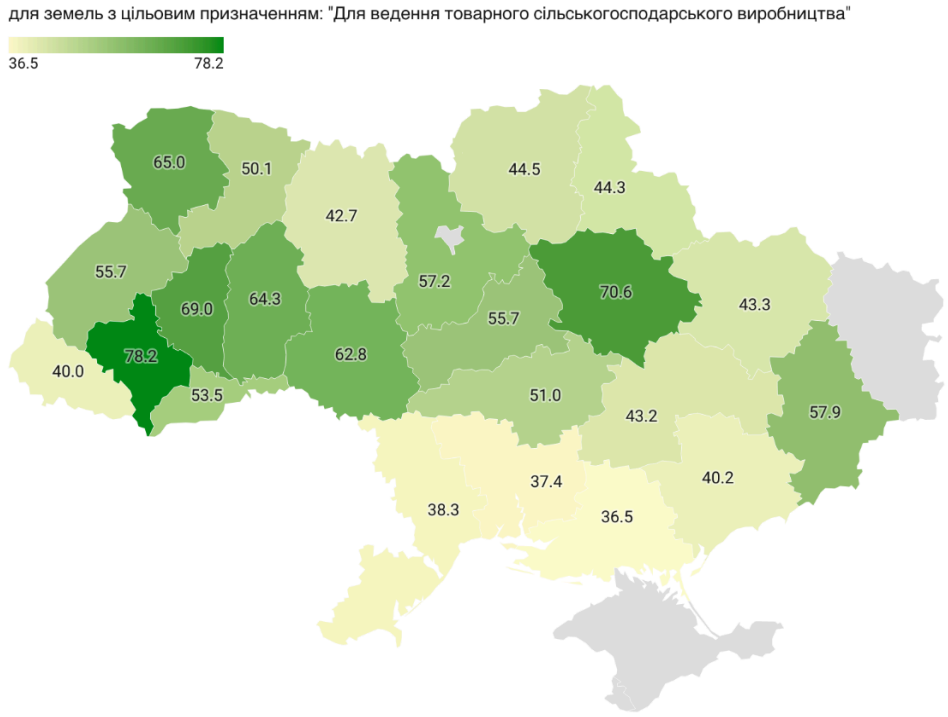
Рис. 6. Динаміка середньозважених цін, $/га



** За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.05.2025*

Завдяки зростанню вартості сільгоспземель, суттєво збільшилась і капіталізація ринку. Так, у період з грудня 2024 року по травень 2025 року капіталізація ринку земель сільськогосподарського призначення зросла на 277,6 млрд грн, що збільшило вартість активу для землевласників, а також потенційний обсяг кредитних коштів, які аграрії могли б залучити під заставу сільгоспділянок. Станом на кінець травня 2025 року загальна капіталізація ринку сільгоспземель в Україні сягнула 2 154 млрд грн, або 51,9 млрд дол. Природно, ціни в Україні суттєво відрізняються від регіону до регіону.

Рис. 7. Середньозважені ціни за областями у 2025 році, тис. грн/га



** За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2025 по 31.05.2025*

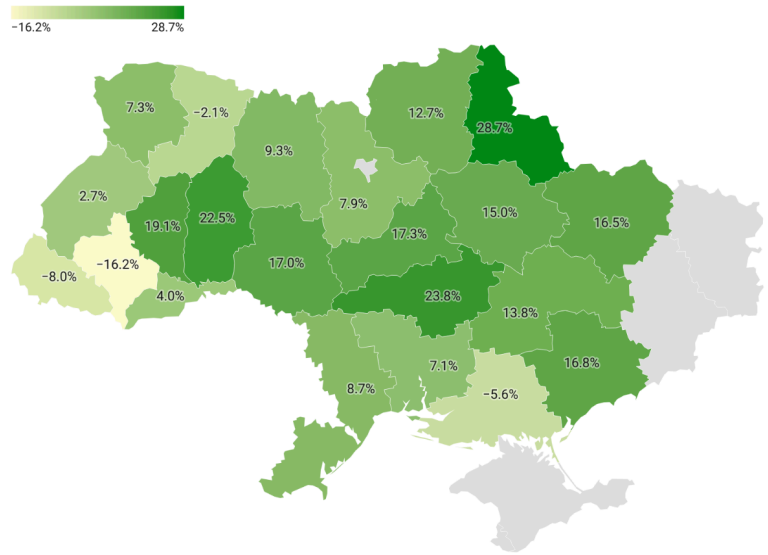
Так, на півдні України ціни є найнижчими та перебувають у діапазоні до 40 тис. грн за гектар. В найпривабливіших регіонах для ведення сільського господарства ціни коливаються в діапазоні від 60 до 70 тис. грн за гектар. Областю з найдорожчою землею є Івано-Франківська область, де середньозважена ціна гектара сягає 78 тис. грн за гектар, що, ймовірно, зумовлено тим, що в цій області продаються лише найдорожчі ділянки (як вже зазначалось раніше). Це відбувається через маленький середній розмір ділянок (що призводить до великої ціни в перерахунку на гектар), а також через те, що частина транзакцій

укладаються щодо ділянок, які надалі можуть бути використані для рекреаційних цілей, що призводить до суттєвого зростання середньої ціни за гектар.

Також ми можемо спостерігати, що в регіонах, наближених до кордону із країною-агресором, середньозважена ціна гектара є нижчою, що, вірогідно, пояснюється безпековими ризиками. При цьому досить велика ціна на землю в Донецькій області не є репрезентативною через низьку кількість ділянок, що підлягала продажу в цьому регіоні, через що невелика кількість ділянок, що була продана за високою ціною, мала суттєвий вплив на середній показник.

Попри те, що середньозважена ціна на гектар сільгоспземель в Україні зросла, зростання цін було нерівномірним у різних регіонах. Так, найбільше зростання показали ціни на сільгоспділянки у центральній частині України, в той час, як в західних регіонах зростання було або від'ємним, або мінімальним через базу для порівняння. Регіоном, що продемонстрував найбільше зростання, була Сумська область, де зростання вартості землі становило майже 29%. Таке зростання вартості землі відбулося через низьку базу для порівняння, оскільки середньозважена ціна землі в цьому регіоні у 2024 році становила лише 33,5 тис. грн за гектар.

Рис. 8. Зміна середньозваженої ціни за областями у 2025 році порівняно з 2024 роком



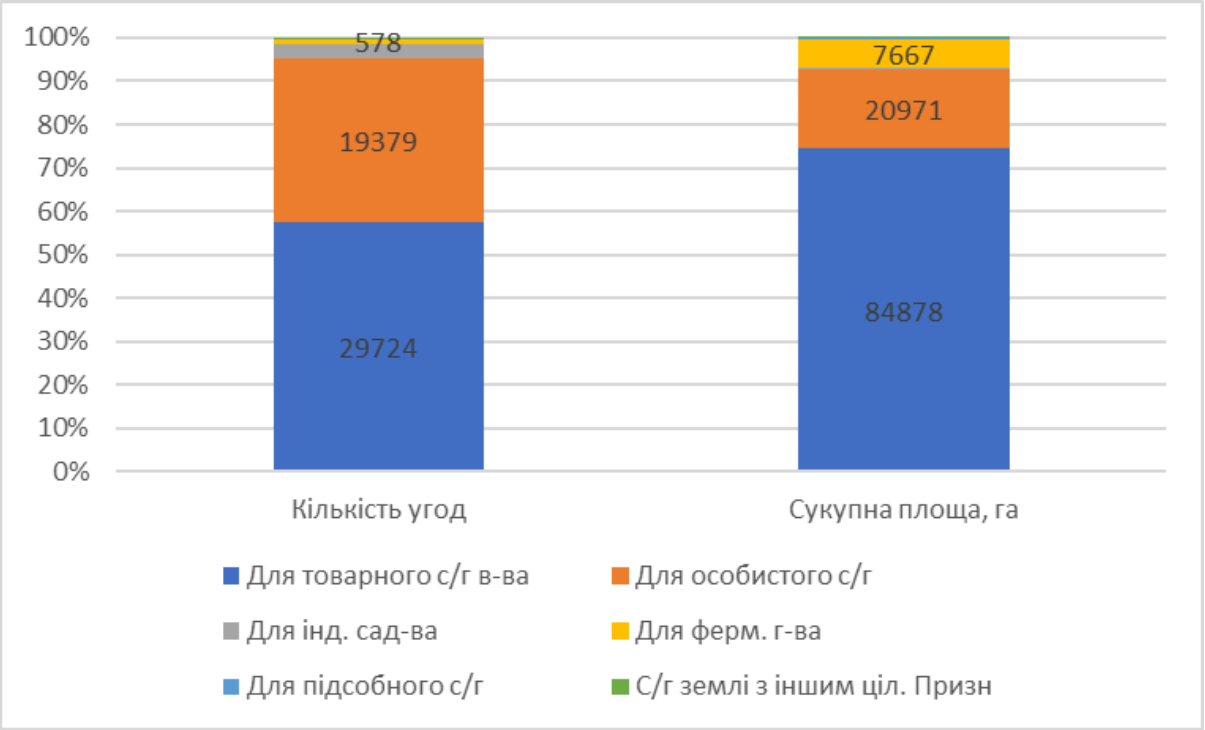
** За даними Держгеокадастру*

Як неодноразово зазначалось у попередніх аналітичних оглядах, велика частка транзакцій стабільно укладається за ціною, близькою до НГО (нормативно-грошова оцінка земельної ділянки, мінімальна ціна продажу для колишніх підмораторних земель). Так, у 2023 році майже 54% укладались за ціною, що не перевищує НГО більше, ніж на 2%. Цей показник поступово знижується. Так, у 2024 році частка подібних транзакцій вже становила 47%, а у 2025 році – 44%. Скорочення частки транзакцій, що укладаються за ціною, близькою до НГО, може бути спричинене підвищенням активності юридичних осіб на ринку, які в середньому сплачують вищі ціни на сільгоспземлі, у порівнянні з фізичними особами – покупцями сільськогосподарської землі. Отже, фактичні ринкові ціни на землю можуть бути вищими, аніж наведені у звіті показники.

В ОБІГУ ПЕРЕВАЖАЄ КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

У січні-травні 2025 року, як і раніше, в обігу переважали колишні “підмораторні” землі. Йдеться про так звані товарні землі та землі для ведення особистого селянського господарства (ОСГ). У січні-травні цього року 58% усіх угод із сільгоспділянками укладались щодо товарних земель, які завдяки більшому середньому розміру ділянки становили 75% від загальної площі усіх проданих. Угоди купівлі-продажу щодо земель ОСГ займали 38% за кількістю та 18% - за площею у структурі транзакцій. Ще однією категорією земель, яка мала невеликий обсяг за кількістю угод (1%), але відчутну частку за площею (7%), були землі для ведення фермерського господарства – через велику середню площу земельної ділянки.

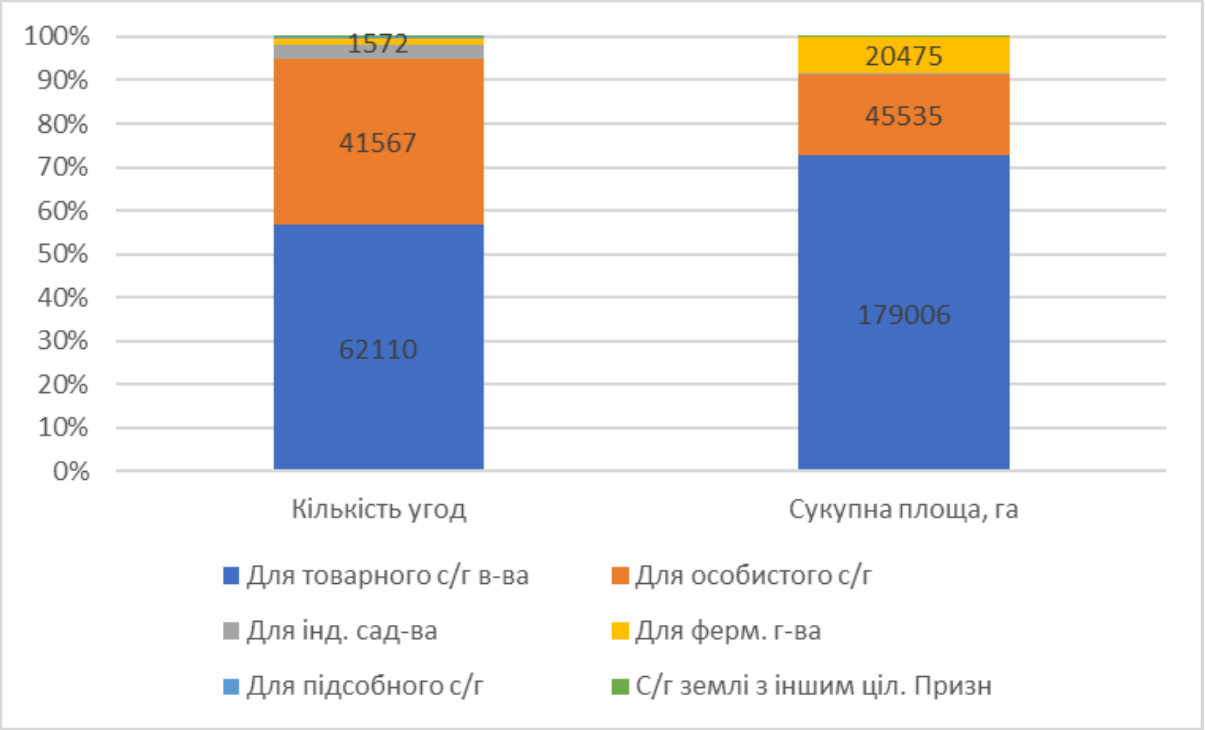
Рис. 9. Розподіл угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки у січні-травні 2025 р.



** За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2025 по 31.05.2025*

Структура земельного ринку у розрізі цільових призначень земель, що підлягали купівлі-продажу, є сталою у часі. Дані за перші п'ять місяців 2025 року де-факто відповідають структурі земельного ринку за весь 2024 рік, а ті, своєю чергою, відповідають даним за минулі періоди. Так, у 2024 році угоди переважно укладались з колишніми «підмораторними землями»: 57% угод було укладено щодо «товарних» земель, чия сукупна площа становила 73%. Землі ОСГ були присутні у 38% угод із сукупною площею 19% від загальної площі усіх проданих ділянок. Землі для ведення фермерського господарства становили лише 1% від укладених угод, але завдяки великому середньому розміру їхня сукупна площа становила 8% від площі земель в обігу, що майже ідентично з показниками перших п'яти місяців 2025 року.

Рис. 9. Розподіл угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки у 2024 році



** За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 31.12.2024*

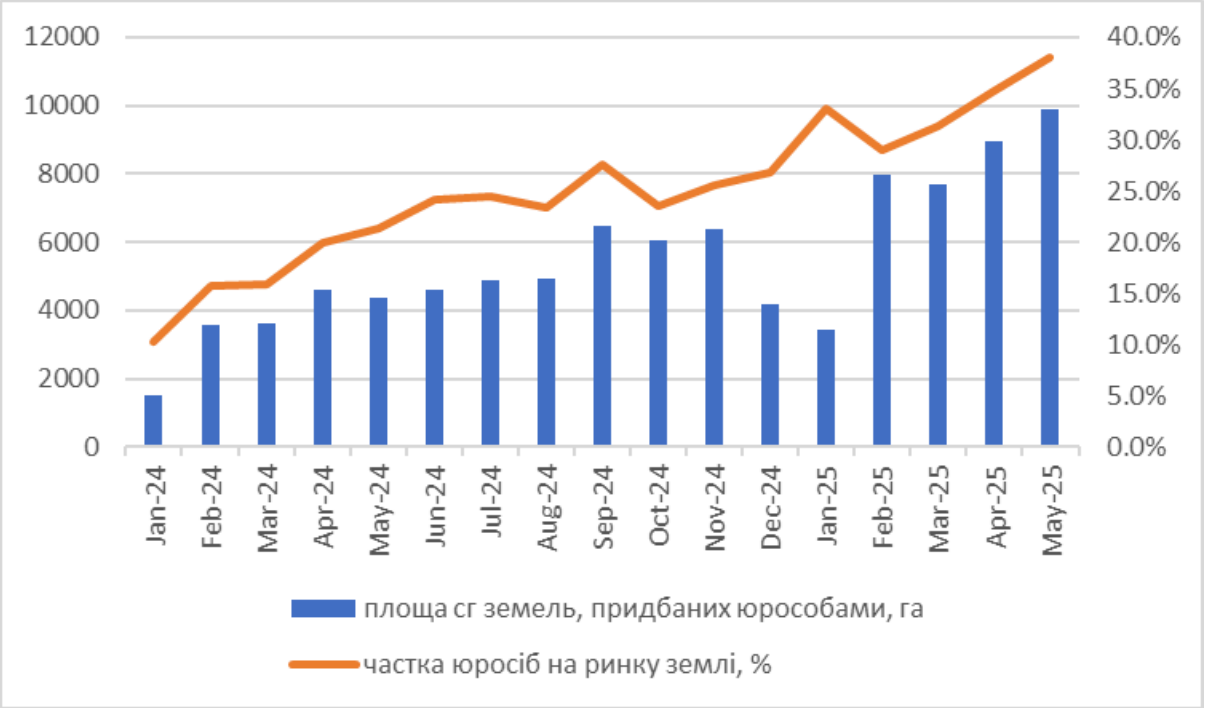
УЧАСТЬ ЮРОСІБ У РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

З першого січня 2024 року право купувати сільськогосподарські землі отримали юридичні особи. Разом з цим, збільшився ліміт щодо купівлі землі «в одні руки», зі 100 до 10.000 гектар. Це викликало побоювання в окремих учасників ринку, що деякі великі гравці закумулюють значні площі сільськогосподарських угідь. За підсумками перших майже півтора року (до травня 2025 року включно) функціонування ринку сільгоспземель за участі юридичних осіб, ці побоювання не виправдались. Сукупно впродовж перших дев'яти місяців після відкриття ринку земель для юридичних осіб 2142 юридичні особи скористалися правом купівлі сільськогосподарської землі. За цей час вони уклали 32,6 тис. угод сукупною площею 93,0 тис. га. Частка юридичних осіб за весь час існування ринку землі для юридичних осіб становила 25,3%.

При цьому ми бачимо, що у 2025 році юридичні особи значно активізувалися на ринку. Впродовж 2025 року своїм правом придбати сільськогосподарські землі скористалися 1316 юросіб. Серед 114 тис. га, що перебували в обігу у 2025 році, юрособи значаться покупцями 38 тис. га сільськогосподарських земель, відтак їхня частка на ринку за підсумками перши 5 місяців 2025 року становила 33,2%. При цьому частка юросіб на ринку в травні

2025 року була найвищою за весь період з моменту відкриття ринку для юридичних осіб, а саме - 38,0%.

Рис. 10. Частка юросіб на ринку сільгоспземель



** За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 31.05.2025*

З аналізу динаміку придбання землі юридичними особами можна побачити, що з часом зростає як площа земель, що була придбана юридичними особами, так і їхня частка на ринку. Травень став рекордним не лише за часткою угод щодо сільгоспземель за участі юридичних осіб, а й за площею земель, щодо яких вони укладали угоди - майже 9,9 тис. га.

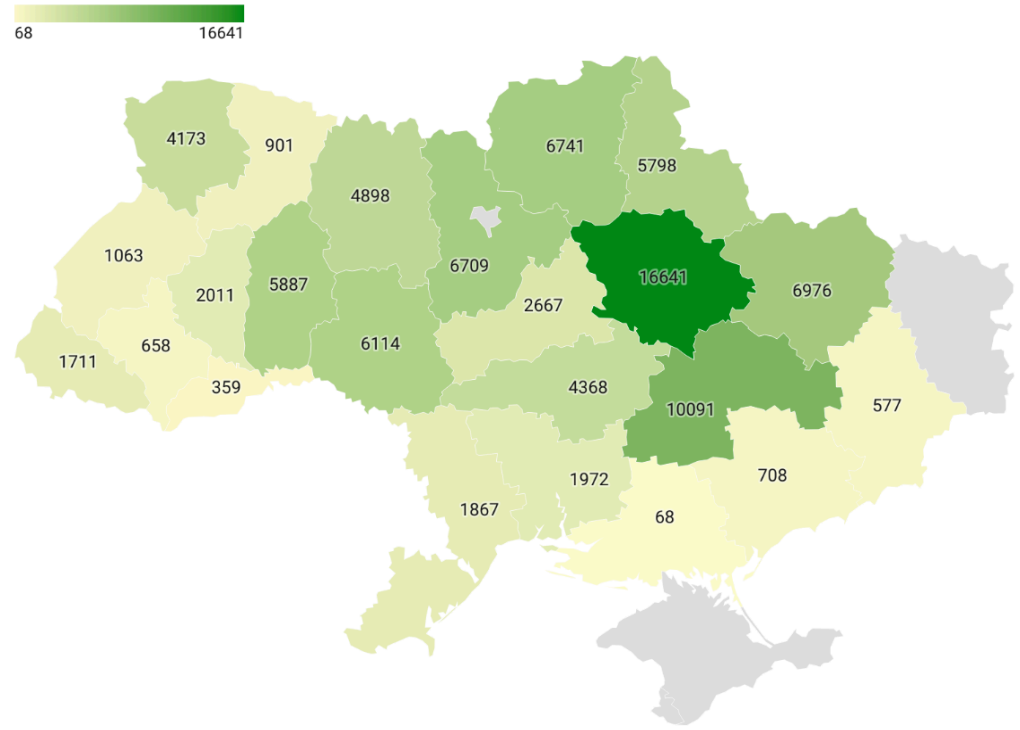
Попри це очевидне збільшення ролі юросіб на ринку земель, говорити про надмірну концентрацію земель юрособами у масштабах країни недоречно. По-перше, сукупно юрособи за весь цей час з моменту отримання доступу до ринку придбали лише 93,9 тис. га, тобто 0,22% від загальної площі сільгоспземель в країні або 0,30% від площі сільгоспземель в регіонах, де ринок земель не ускладнений бойовими діями та окупацією. По-друге, ми не спостерігаємо тенденції, що велика кількість аграріїв наближаються навіть до встановлених законодавством лімітів на рівні 10 000 гектарів в одні руки. Наразі зафіксовано

лише 11 юридичних осіб, які придбали понад 1 000 гектарів. З них лише дві компанії, ймовірно пов'язані, придбали 2,8 тис. та 4,3 тис. га відповідно.

Переважна більшість придбаних юрособами земельних ділянок – це колишні підмораторні землі. Серед придбаних юрособами ділянок 75,5% ділянок – це товарні землі, а ще 23,2% – це землі ОСГ, які також частково знаходились під мораторієм до липня 2021 року. Через те, що товарні землі мають більший середній розмір, їхня сукупна площа серед придбаних юрособами земель становить 79,3%, в той час, як площа земель ОСГ становить 15,4%. Інші землі становлять лише 1,3% від загальної кількості придбаних юрособами ділянок і 5,3% від їх сукупної площі.

Площа ділянок, придбаних юрособами за весь час після відкриття ринку у 2024 році, розподілена за областями нерівномірно – 17,9% розташовані у Полтавській області. До трійки регіонів-лідерів входять також Дніпропетровська (10,9% від площі придбаних юрособами ділянок), та Харківська (7,5%) області. Юрособи не придбали жодної ділянки лише у двох регіонах України, значна частина території яких перебуває під окупацією – у Луганській області, а також в АР Крим.

Рис. 11. Площа сільгоспземель, придбаних юрособами, га

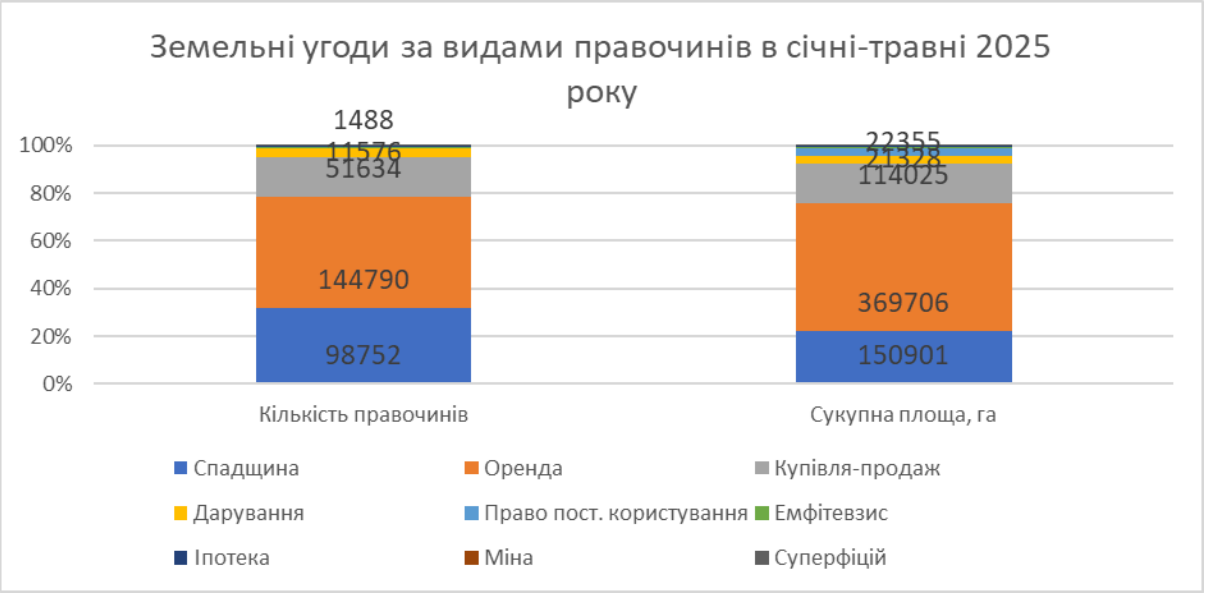


** За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 31.05.2025*

ЗЕМЕЛЬНІ УГОДИ ЗА ВИДАМИ ПРАВОЧИНІВ

Впродовж перших 5 місяців 2025 року на ринку сільгоспземель переважали договори оренди (144,8 тис. договорів), спадщина (98,7 тис.) та угоди купівлі-продажу (51,6 тис.). Відтак, обсяги оренди сільгоспземель перевищують обсяги купівлі-продажу приблизно утричі.

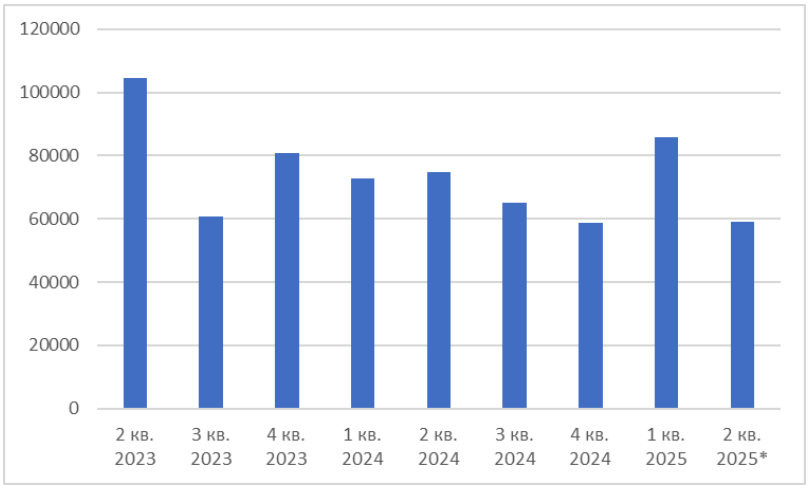
Рис. 12. Земельні угоди за видами правочинів в січні-травні 2025 року



** За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2025 по 31.05.2025*

У Огляді ринку земель за січень-грудень 2024 р. ми зазначали, що хоча ринок оренди домінував над усіма іншими видами земельних правочинів, спостерігалась тенденція до його скорочення. Утім після стійкого зниження обсягу укладених договорів оренди починаючи з 4 кварталу 2023 року, у 2025 році кількість укладених договорів оренди почала зростати. Обсяги ринку оренди в першому кварталі перевищили показник за весь час, починаючи з третього кварталу 2023 р. Другий квартал 2025 р. також обіцяє бути рекордним. Відтак, можемо відзначити, що обсяги ринку оренди в Україні відновлюються, а середньомісячні обсяги укладених договорів оренди у 2025 р. на 27% вищі за аналогічний показник 2024 р.

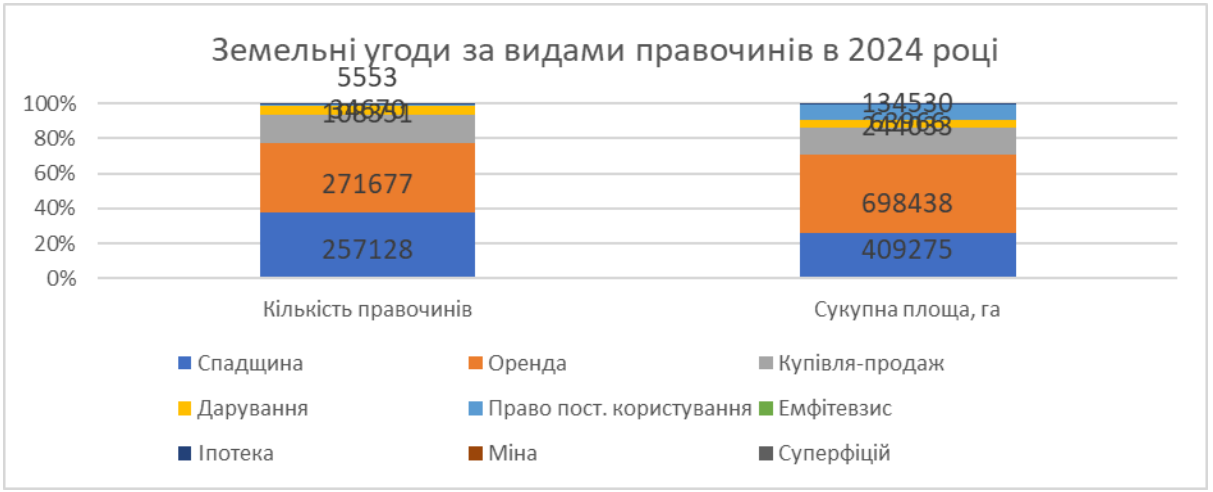
Рис. 13. Кількість укладених договорів оренди



** За даними Держгеокадастру. 2 кв. 2025 р. включає лише квітень та травень 2025 р.*

Варто також відзначити тенденцію до скорочення кількості договорів постійного користування у 2025 році, порівнянні з 2024 р. Нагадаємо, що у третьому кварталі 2024 р. було укладено аномально високу кількість договорів постійного користування, сукупною площею у понад 100 тис. га. У 2025 р. середньомісячний обсяг угод постійного користування скоротився до менше як 300 угод сукупною площею 4,5 тис. га, що відображає зниження на 60%, у порівнянні з середньомісячними показниками 2024 р.

Рис. 14. Земельні угоди за видами правочинів у 2024 році



** За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 31.12.2024*

Іншою суттєвою відмінністю показників за перші 5 місяців 2025 р., у порівнянні з 2024 роком, – є суттєве збільшення іпотеки. Якщо в середньому у 2024 р. укладалось 80 іпотечних договорів під заставу сільськогосподарської землі на місяць (сукупним обсягом 266 га на місяць), то за підсумками перших 5 місяців 2025 р. середньомісячні показники іпотеки зросли до 236 договорів сукупною площею 914 га.

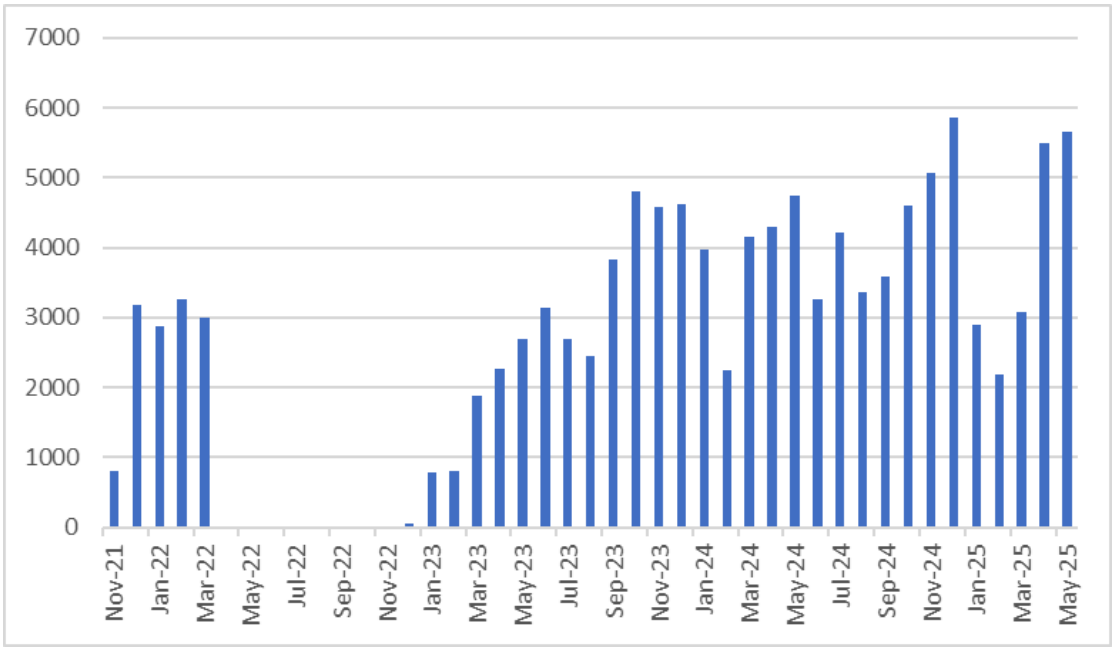
ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ НА ПЛАТФОРМІ «ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ»

Починаючи з жовтня 2021 року, надання комунальних земель в оренду відбувається через електронні аукціони на платформі “Prozorro.Продажі”. В цьому розділі Огляду ми розглядаємо виключно результати торгів правами оренди на комунальні землі, без врахування торгів правами суборенди на державну землю в рамках проєкту «Земельний банк».

Від моменту початку земельних торгів на платформі “Prozorro.Продажі” було успішно передано в оренду 13 636 сільськогосподарських земельних ділянок комунальної власності сукупною площею 116,4 тис. га, що приносить громадам щорічно 1085 млн грн доходу. За весь час проведення земельних торгів на платформі “Prozorro.Продажі” середньозважена ціна оренди становить 9,3 тис. грн/га, при середньозваженій стартовій ціні у 2,5 тис. грн/га. Отже, земельні аукціони на платформі “Prozorro.Продажі” показали себе як ефективний та прозорий механізм передання в оренду комунальних земель.

У попередніх оглядах ми відзначали, що темпи передання земель в оренду через земельні торги не мали торік стійкої наростальної динаміки, вони зростали у першій половині року, після чого спостерігався певний спад у третьому кварталі та зростання динаміки в четвертому кварталі 2024 року.

Рис. 15. Динаміка продажу прав оренди на земельних торгах, га



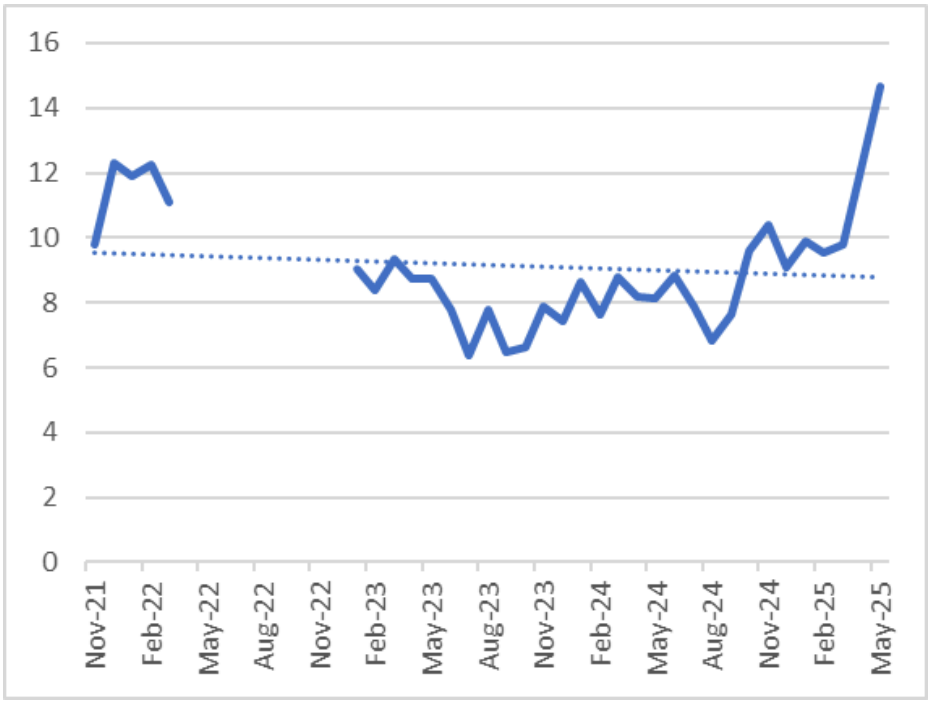
** За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2024 по 31.05.2025*

З початку 2025 року обсяг успішно переданих в оренду сільгоспземель стабільно зростав. Хоча показники першого кварталу 2025 року були одними з найнижчих з моменту початку повномасштабної агресії, у квітні-травні 2025 року обсяги успішних торгів наблизились до рекордних показників за весь час земельних торгів на платформі “Prozorro.Продажі”. У 2025 році спостерігається суттєве зростання вартості оренди комунальних земель. Так, цього року ціни оренди на земельних торгах вперше перевищили показники, зафіксовані до початку повномасштабного вторгнення, встановлюючи нові рекорди. Найвищі ціни було зафіксовано у квітні та травні - 12,0 тис. грн та 14,6 тис. грн за гектар відповідно, що на 2,4 тис. грн перевищує попередній середньомісячний рекорд (в номінальному значенні), зафіксований у лютому 2022 року. Одним із можливих пояснень високої вартості оренди на земельних торгах є сприятливі умови для ведення агробізнесу у 2025 році (після декількох збиткових років у 2022-2023 роках через низькі закупівельні ціни на продукцію), а також, можливо, поява нового цільового орієнтира щодо вартості оренди земель завдяки аукціонам Земельного банку.

Середньозважена вартість купівлі-продажу земельних ділянок у травні 2025 р. орієнтовно дорівнювала вартості 3,5 року оренди земельних ділянок через електронні аукціони. Такий незначний розрив між цінами купівлі та цінами

оренди земель свідчить про те, що офіційні ціни купівлі-продажу можуть бути заниженими та не відображати реальної ринкової вартості земельних ділянок. Також це може бути сигналом до того, що ми можемо очікувати на зростання вартості при купівлі-продажі землі.

Рис. 16. Динаміка цін на земельних торгах, тис. грн/га



** За даними «Prozorro.Продажі» за період з листопада по травень 2025 року*

СІЛЬГОСПЗЕМЛІ ВІДІГРАЮТЬ ВАЖЛИВУ РОЛЬ У НАПОВНЕННІ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ

Обіг і використання земель сільськогосподарського призначення надалі забезпечують значні надходження до бюджетів територіальних громад. Серед ключових податкових надходжень, пов'язаних із такими землями, можна виділити:

- орендну плату за використання землі комунальної власності;
- земельний податок;
- єдиний податок із сільськогосподарських виробників;
- податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), отриманий від оренди чи продажу земельних ділянок;
- у певних випадках – мінімальне податкове зобов'язання (МПЗ).

Згідно з оперативними даними офіційного порталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у березні 2025 року бюджети територіальних громад отримали понад 3,5 млрд грн податкових надходжень, пов'язаних з обігом і використанням земель сільськогосподарського призначення. Це на 17,6% (тобто на 525 млн грн) більше порівняно з березнем 2024 року. Водночас загальний приріст податкових надходжень до місцевих бюджетів у річному вимірі був ще вищим — 21,1%.

Як наслідок, частка надходжень від обігу та використання сільськогосподарських земель у структурі податкових доходів територіальних громад у березні 2025 року дещо знизилась — до 14,7% проти 15,1% у березні попереднього року (тобто на 0,4 в.п.).

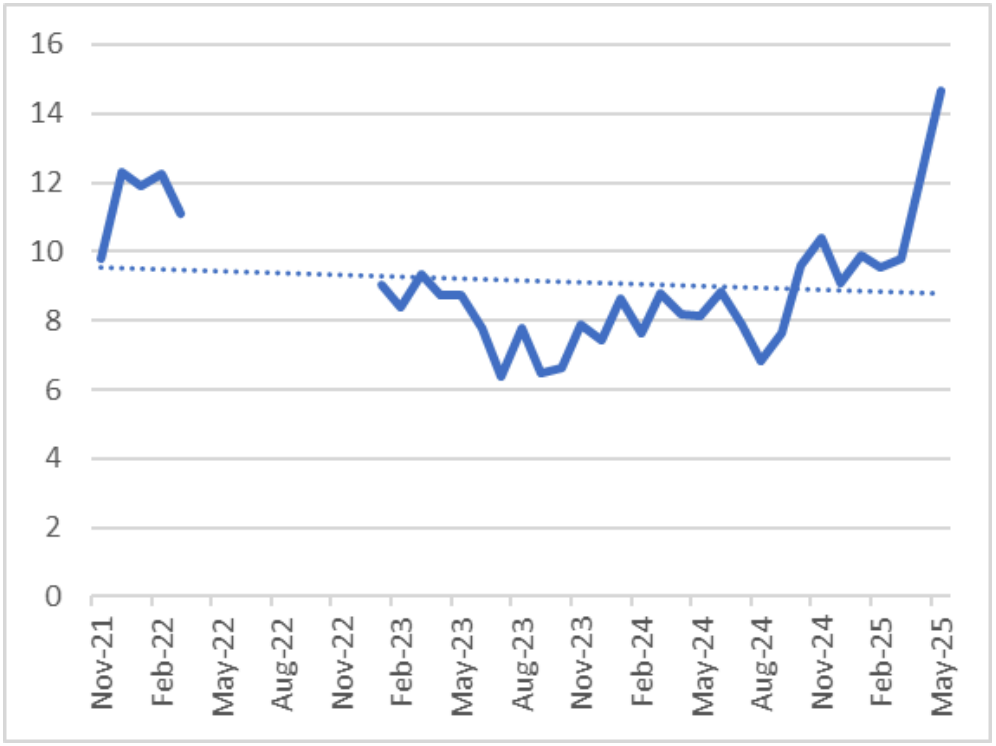
За результатами першого кварталу 2025 року, сукупні податкові надходження громад від обігу та використання сільськогосподарських земель перевищили 10,4 млрд грн, що на 13,1% більше порівняно з аналогічним періодом 2024 року. Питома вага цих надходжень у загальній структурі податкових доходів громад також зменшилась — з 14,2% в 1-му кварталі 2024 року до 13,5% в 1-му кварталі 2025 року.

Такий тренд пояснюється вищою динамікою зростання надходжень від інших податкових джерел на рівні **19,2%** у річному вимірі. Отже, надходження від обігу сільськогосподарських земель продовжують відігравати важливу роль у формуванні дохідної частини місцевих бюджетів, проте їхній темп приросту дещо поступається іншим податковим інструментам. Водночас це вказує на наявність резерву для підвищення фіскальної значущості цього джерела доходів, зокрема шляхом посилення його впливу на зміцнення фінансової спроможності територіальних громад.

Поточні проблеми адміністрування плати за землю та потенційні напрями його удосконалення	Пріоритетні напрями вдосконалення адміністрування плати за землю
Плата за землю залишається одним із ключових джерел формування дохідної частини місцевих бюджетів. Водночас її адміністрування супроводжується низкою системних проблем: • **Оновлена нормативна грошова оцінка не враховується у чинних договорах оренди**, що призводить до викривлення податкової бази та втрат для місцевих бюджетів.	• **Посилення ролі ОМС** у відслідковуванні тіньової оренди, регулярному моніторингу надходжень та проведенні звірок із ДПС щодо платників, нормативної грошової оцінки та реального обсягу сплачених сум. • **Налагодження обміну інформацією між ОМС і ДПС (в усіх областях)**, включаючи коригування баз даних про пільгові категорії платників.

• **Недостатня інвентаризація земельних ділянок**: велика кількість ділянок не зареєстрована або містить застарілі дані у Державному земельному кадастрі.. • **Невизначеність меж територіальних громад**: дуже незначна кількість громад розробили відповідні проєкти землеустрою, що ускладнює ведення кадастру. • **Неформальне користування землею**: значна частина земель перебуває у «тіньовому» обігу без правових підстав. • **Неактуальні податкові адреси платників**, що спричиняє повернення близько 40% податкових повідомлень-рішень до ДПС. • **Обмежена взаємодія ОМС та ДПС щодо оновлення інформації про пільговиків**, зокрема осіб з інвалідністю, пенсіонерів, багатодітних сімей та ветеранів. Проблема загострилася на тлі реорганізації територіальних підрозділів податкової служби. • **Зловживання спрощеною системою оподаткування**: платники єдиного податку звільнені від сплати земельного податку, що створює ризики зменшення податкової бази.	• **Актуалізація даних у Державному земельному кадастрі** та забезпечення функціонального доступу ОМС до тематичних шарів та аналітичної звітності (за цільовим призначенням, формою власності тощо). • **Розроблення механізмів підтвердження доставлення податкових повідомлень**, які матимуть юридичну силу в якості доказу інформування платників (наприклад, через електронні інструменти)

Рис. 17. Податкові надходження громад, млн грн



** Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України*

Основним драйвером зростання податкових надходжень, пов'язаних із сільськогосподарськими землями, у першому кварталі 2025 року була орендна плата за користування земельними ділянками комунальної власності. Цей вид надходжень сформував понад половину (**54,7%)** усіх доходів громад, пов'язаних з обігом сільськогосподарських земель. Значний внесок також забезпечив єдиний податок із сільськогосподарських товаровиробників, який демонструє найдинамічніше зростання серед відповідних джерел доходу.

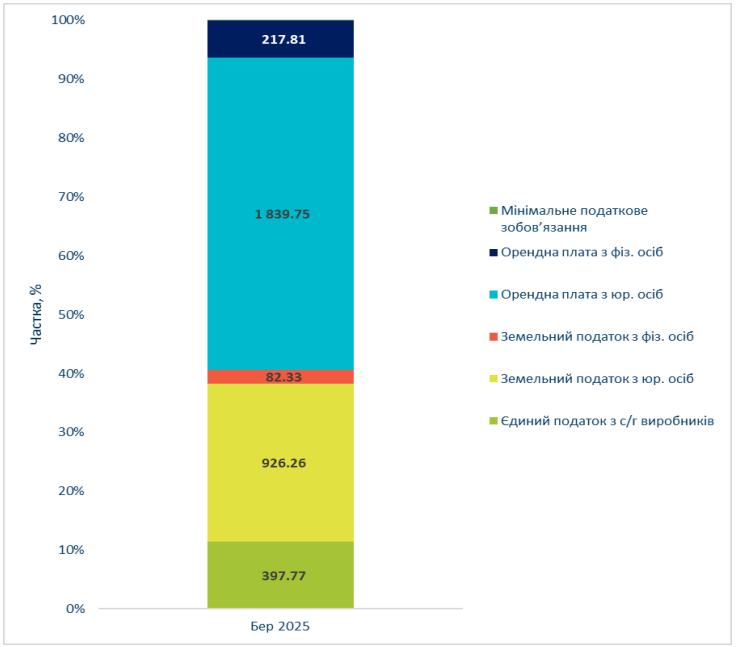
У березні 2025 року територіальні громади отримали **понад 2 млрд грн** орендної плати (від землі), що **на 222 млн грн більше**, ніж у березні 2024 року. Водночас темпи зростання стримує низка чинників, зокрема – проблеми з оновленням нормативної грошової оцінки земель у вже чинних договорах оренди. Це створює труднощі з формуванням актуальної податкової бази, що, своєю чергою, призводить до недонадходжень у місцеві бюджети. Серед платників орендної плати найбільшу питому вагу традиційно займають юридичні особи, переважно аграрні підприємства. У березні 2025 року саме вони забезпечили основну частину надходжень до місцевих бюджетів у межах земельних платежів.

Другим за обсягом джерелом надходжень від обігу та використання земель є земельний податок, який сформував 28,8% загальної суми таких доходів. У березні 2025 року громади отримали від нього понад один млрд грн, що на 150 млн грн перевищує результат березня попереднього року.

Водночас надходження від мінімального податкового зобов'язання (МПЗ) знизились. У березні 2025 року бюджети територіальних громад отримали 36,7 млн грн — на третину менше, ніж у березні 2024 року (53,9 млн грн). Частка МПЗ у структурі земельних доходів становила лише 1%, що свідчить про обмежений масштаб застосування цього податкового інструменту.

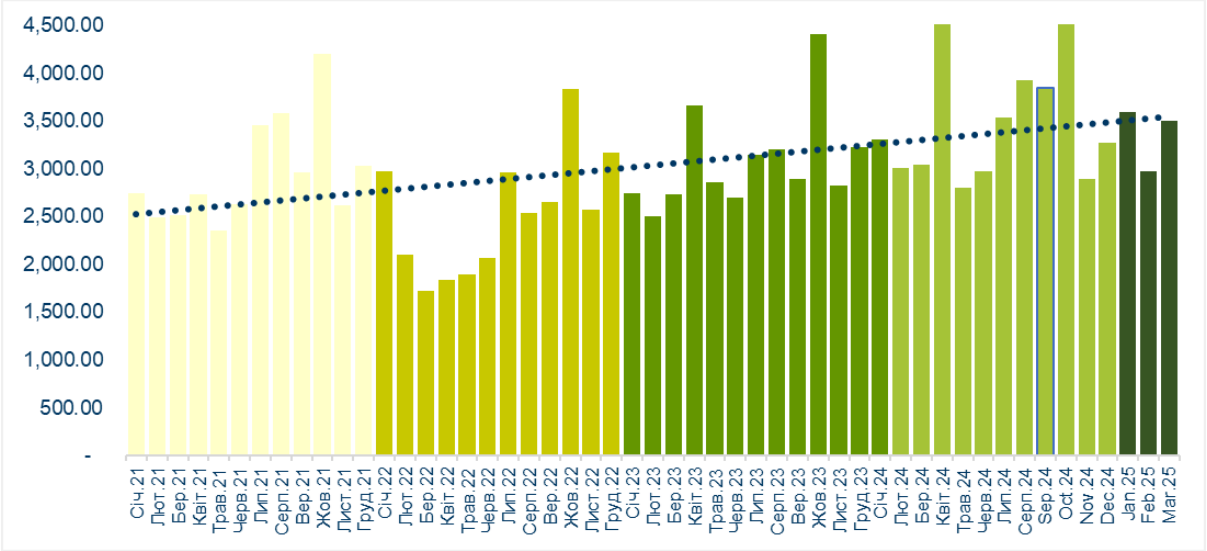
Єдиний податок із сільськогосподарських виробників (четверта група) у березні 2025 року забезпечив майже 400 млн грн надходжень, що на 170 млн грн більше у порівнянні з аналогічним періодом минулого року. Зростання на 74,6% робить цей податок найбільш динамічним серед усіх складників податкових надходжень, пов'язаних із використанням сільськогосподарських земель.

Рис. 18. Бюджетні доходи громад, пов'язані із сільгоспземлею, млн грн



** Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України*

Рис. 19. Динаміка бюджетних доходів громад, пов'язаних із с/г землею, млн грн



** Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України*

У березні 2025 року найбільші обсяги податкових надходжень, пов'язаних з обігом та використанням сільськогосподарських земель, були зафіксовані в територіальних громадах Дніпропетровської (688,9 млн грн), Одеської (341,5 млн грн), Львівської (275 млн грн) та Київської (235 млн грн) областей. Ці регіони залишаються лідерами за абсолютними обсягами фіскальних надходжень із цього джерела.

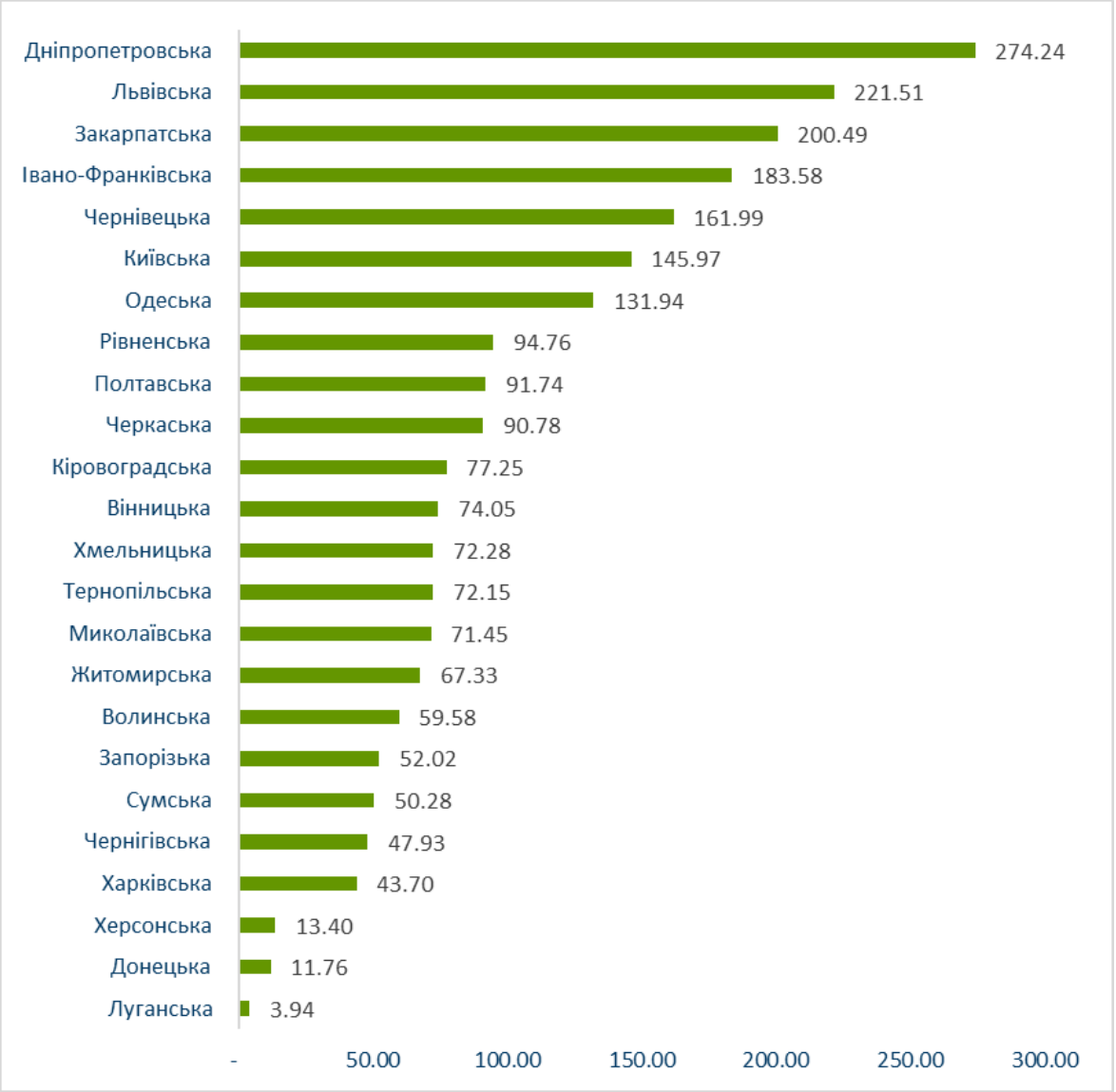
Водночас у громадах областей, значна частина територій яких є тимчасово окупованою або перебуває у зоні бойових дій, податкові надходження залишаються на мінімальному рівні. Зокрема, в Луганській області зафіксовано лише 7,5 млн грн доходів, а в Херсонській — 26,3 млн грн. Попри чинну податкову пільгу, що звільняє від сплати земельного податку за ділянки, розташовані на окупованих

територіях або в районах активних бойових дій, у Херсонській області спостерігається зростання надходжень на 50% у порівнянні з березнем 2024 року. Подібний тренд спостерігається і в Луганській області, де при незначній абсолютній базі надходження зросли на 272%, що принесло додатково 5 млн грн.

У Запорізькій області зафіксовано зростання на 47,6%, що може свідчити про поступове відновлення податкової бази та покращення адміністрування земельних платежів у регіоні. Водночас у низці прифронтових областей триває негативна динаміка. Зокрема, в Харківській області податкові надходження скоротилися на 37,8%, у Донецькій — на 46,9%. Окрім того, в Хмельницькій області спостерігається скорочення на 25%, що вказує на зниження активності аграрного сектору або зменшення ефективності оподаткування земель. Якщо розглядати показники надходжень у розрахунку на 1 гектар, найвищі результати продемонстрували громади Дніпропетровської області — 274,3

грн/га, що майже втричі перевищує середній показник по країні (96,4 грн/га). Високий рівень фіскальної віддачі з одиниці площі також зафіксовано у громадах Львівської (221,5 грн/га), Закарпатської (200 грн/га) та Івано-Франківської (183,5 грн/га) областей, що свідчить про більш ефективне використання земельного потенціалу та якісніше адміністрування відповідних платежів.

Рис. 20. Податкові надходження громад, пов'язані із сільгоспземлею в березні 2025 року, грн/ га



** Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України*

СПЕЦТЕМА

ВПЛИВ ВІДКРИТТЯ РИНКУ ДЛЯ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ НА ЦІНИ НА ЗЕМЛЮ

Юрособи сплачують за сільськогосподарську землю в середньому на 47% більше у порівнянні з фізичними особами. Але через те, що більша частина угод між фізичними особами відбувається за ціною, що дорівнює НГО – є підозри у фіктивності (заниженні) цін в таких угодах. Якщо ж взяти підвибірку ділянок, що продавались за ціною, що перевищувала НГО більш як на 2%, так звана вибірка «з ринковими цінами» - то виявиться, що юридичні особи сплачують на 17% більше за сільськогосподарську землю, ніж фізичні особи, з урахуванням всіх інших факторів. Іншими факторами, що суттєво впливають на вартість землі, є НГО (1% збільшення НГО призводить до зростання вартості землі на 0,52%) та вартість оренди землі (1% зростання вартості оренди призводить до зростання вартості землі на 0,21%). Також, за результатами аналізу, відкриття ринку землі для юридичних осіб корелює зі зростання цін на 9-10% на транзакції за участю фізичних осіб.

Як ми вже обговорювали в попередніх випусках аналітичних оглядів – аналіз цін, які сплачують на землю юридичні особи, є ускладненим. Тож просте порівняння середньої ціни купівлі землі для фізичних та юридичних осіб не може дати однозначної відповіді на питання, чи є різниця між цінами, які сплачують перші й другі. Для прикладу, 24% від всіх земель, що були придбані юридичними особами, розташовані в Полтавській області. Якщо ж говорити про всі транзакції купівлі-продажу – лише 11% земель, що підлягали купівлі-продажу за весь час існування ринку землі, були розташовані в Полтавській області. Відтак, враховуючи, що саме в Полтавській області ціни на землю є суттєво вищими, ніж в середньому по Україні – неврахування цього фактору при простому порівнянні середніх цін може призвести до висновку, що юрособи сплачують більшу суму за продаж землі, у порівнянні з фізичними особами. Різниця між ділянками, що купуються фізичними та юридичними особами, може полягати не лише у розташуванні, але й у їх розмірі,

цільовому призначенні тощо. Для прикладу, результати порівняння середніх цін будуть некоректні якщо юрособи в середньому купують більші ділянки, або більша частина їхніх ділянок – це товарна земля, у порівнянні з покупцями - фізичними особами. Відтак, для коректного аналізу цін, які сплачують фізичні та юридичні особи при купівлі землі, необхідно враховувати всі ці фактори.

МЕТОДОЛОГІЯ АНАЛІЗУ

Одним з методів врахування таких факторів є регресійний аналіз. Цей метод дозволяє вирахувати різницю між цінами, які сплачують фізичні та юридичні особи за сільськогосподарську землю за умови *ceteris paribus*, тобто за інших рівних умов.

При цьому одним зі складнощів регресійного аналізу земельного ринку є так звана просторова автокореляція. Інакше кажучи – ціни на сусідні земельні ділянки корелюють між собою, і чим більша відстань від однієї ділянки до іншої – тим менший цей взаємозв'язок між цінами. Неврахування цього фактору призводить до систематичної похибки оцінок, а відтак – ми не можемо довіряти результатам простого регресійного аналізу. З цією метою ми у цьому дослідженні будемо використовувати модель з так званим просторовим лагом, де просторовий лаг залежної змінної включений до аналізу як одна з незалежних змінних.

Іншою складністю, яка виникає з порівняння цін, які сплачують за землю фізичні та юридичні особи, є той факт, що понад половина всіх транзакцій за участі фізичних осіб відбувається за ціною, що не перевищує нормативно-грошову оцінку (НГО, мінімальну ціну продажу для колишніх підмораторних земель). Водночас такої тенденції для покупців - юридичних осіб не спостерігається, і це може бути потенційним сигналом до того, що фізичні особи навмисно занижують ціну продажу своїх ділянок і вказують мінімально дозволену законодавством вартість. Відтак – з порівняння цих двох вибірок, за умови, якщо фізичні особи справді штучно занижують вартість, виникає систематична похибка вимірювання, що призводить до ненадійності отриманих результатів. Для того, щоб нівелювати цю проблему, ми будемо обраховувати нашу регресійну модель для двох окремих вибірок. Перша – це всі земельні транзакції, друга – підвибірка земельних транзакцій, що відбуваються за ціною, що більша за НГО принаймні на 2%, припускаючи, що ті транзакції відображають ринкову вартість земельних ділянок.

Також при обрахунку просторових моделей на великих наборах даних є складність з

обчислювальною потужністю, що необхідна для успішного виконання розрахунків. Так, приміром, при спробі обрахувати просторову модель для всієї вибірки земельних транзакцій не вдалося отримати розрахунок навіть при використанні хмарних технологій з обсягом оперативної пам'яті в 128 Гб. Відтак, щоб отримати результати аналізу, з кожної вибірки (всіх транзакцій та транзакцій за ціною, більшою від НГО) було випадковим чином обрано 10 000 спостережень, для яких і проводився обрахунок. Таке скорочення кількості спостережень збільшує довірчі інтервали для розрахованих коефіцієнтів, але не призводить до систематичної похибки коефіцієнтів. Проте враховуючи, що вибірка у 10 000 є достатньою для точності обрахунків – ми не очікуємо суттєвої зміни довірчих інтервалів для розрахованих коефіцієнтів.

Окремий аспект регресійного аналізу полягає у тому, що у разі невключення до моделі факторів, що мають (з теоретичного погляду) суттєвий вплив на залежну змінну, в нашому випадку – на ціну гектара землі, така модель може призводити до систематичної помилки у розрахунку коефіцієнтів. Тому, окрім факторів, які включені в набір даних про земельні транзакції, ми також включаємо кілька факторів з інших наборів даних. Використовуючи статистичну форму 50-СГ, ми розраховуємо середній виторг компаній, що зареєстровані в радіусі 5 км від сільради, у якій зареєстрована земельна ділянка, що підлягає продажу. Схожим чином, використовуючи статистичну форму 29-СГ, ми розраховуємо кількість комерційних сільськогосподарських виробників, що також зареєстровані в 5 км радіусі. З теоретичного погляду ми можемо очікувати, що у місцевості, що має більшу конкуренцію за земельні ресурси (у місцевості з більшою кількістю сільгоспвиробників), ціна землі може бути вищою. Так само ми очікуємо, що вищий виторг у перерахунку на гектар може позитивно корелювати з ціною землі, оскільки, при інших рівних, вищий виторг може бути наслідком вищої врожайності, а відтак - сигналом до вищої якості землі в цій місцевості, внаслідок чого - і вищої ціни. Альтернативно, вищий виторг може корелювати з більшою прибутковістю ведення господарства, що призводить до вищих цін оренди, а відтак – і вищої ціни на землю. Через обмеження даних, ці дві змінні розраховані для 2018 року, останнього року, за який наявні дані.

Як ми вже зазначали, одним з суттєвих факторів, що впливає на вартість купівлі-продажу землі, є вартість оренди землі. Це є наслідком того, що

сільгоспвиробник повинен бути індиферентним між опцією купівлі землі або продовження оренди землі (з урахуванням вартості залучення капіталу). Щоб врахувати цей фактор, ми розрахували середню вартість оренди землі для кожної сільради впродовж жовтня 2021 – червня 2024 років.

ДЕСКРИПТИВНА СТАТИСТИКА

Після викидання спостережень, що не мають інформації принаймні для однієї змінної, що має бути включена до моделі (чи координат населеного пункту, до якого належить ділянка), а також викидання 5% найдешевших та 5% найдорожчих земельних ділянок у перерахунку на гектар – обсяг вибірки становить 116 тис. спостережень, дескриптивна статистика для яких представлена в Таблиці 2. З цієї вибірки для обрахунку регресійної моделі було випадковим чином обрано 10 тис. спостережень. Вивчаючи дескриптивну статистику для цієї вибірки, ми можемо зробити попередній висновок, що відсутність інформації щодо тих чи інших змінних (таким як нормативно-грошова оцінка, ціна земельної ділянки тощо) може бути не випадковою, оскільки середня площа земельної ділянки для цієї вибірки становить 2,9 га, в той час, як для всіх проданих ділянок така площа становить 2,2 га. Втім, враховуючи стандартне відхилення в 3,7 га – ми не можемо сказати, що є статистично значуща різниця між середнім розміром земельних ділянок в цій вибірці та ділянок для всіх угод купівлі-продажу.

Таблиця 2. Дескриптивна статистика вибірки ділянок з усіма земельними транзакціями

Опис змінної	Назва змінної	Середнє	Медіана	Стд. Відх.	Мін	Макс
Ціна за гектар, грн/га	price_pha	36148	31852	22803	6450	141071
Площа, га	area	2,9	2,0	3,7	0,0	374,6
НГО за гектар, грн/га	nlv_pha	26937	28642	19391	4	2892297
Кількість сг господарств*	nfarms_neighbors5	8,6	6,0	8,5	0,0	117,0
Середній дохід на гектар*, тис. грн	avg_output5	11,3	10,6	6,4	0,0	58,7
Середня орендна плата за гектар**, грн/га	avg_rent_in_vc	3108	2927	1552	393	14424
Покупець - юридична особа	dummy_le	0,06				
Тип угідь - рілля	dummy_arable	0,87				

Тип угідь - сіножаті-пасовища	dummy_hays_pastures	0,12				
Тип угідь - інше	dummy_other	0,01				
Цільове призначення - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	int_0101	0,64				
Цільове призначення - для ведення фермерського господарства	int_0102	0,02				
Цільове призначення - для ОСГ	int_0103	0,32				
Цільове призначення - інше	int_other	0,01				
Транзакція відбулася до повномасштабного вторгнення	dummy_before_inv	0,24				
Транзакція відбулася після 24.02.2022 і до 01.01.2024	dummy_after_inv_before_le	0,42				
Транзакція відбулася після доступу на ринок юридичних осіб	dummy_after_le	0,34				
Кількість спостережень		116658				

**розраховано для сільради, до якої належить земельна ділянка, що підлягала купівлі-продажу, а також для всіх сільрад, що розташовані в радіусі 5 км від сільради, до якої належить земельна ділянка.*

***розраховано для сільгоспземель в сільраді, до якої належить земельна ділянка за 2021-2024 роки.*

Для отримання нашої другої вибірки – так званої «вибірки з ринковими цінами» з цих 116 тис. спостережень були виключені всі транзакції, що відбувались за ціною, що не перевищувала НГО більш ніж на 2%, що скоротило розмір другої вибірки до 46 тис. спостережень (дескриптивна статистика наведена у Таблиці 3). З них ми також випадковим чином вибрали 10 тис. спостережень для проведення регресійного аналізу.

Порівнюючи дві вибірки, ми можемо зробити обережний висновок, що не всі транзакції, що укладаються за ціною, що дорівнює НГО, мають фіктивні ціни. Вибірка з «ринковими транзакціями» має менший розмір земельних ділянок, вищу ціну оренди, а також меншу НГО. Однак однозначний висновок про різницю у цих змінних ми не можемо робити через високі стандартні відхилення для цих змінних, через що вищезазначена

різниця у середніх значеннях не є статистично значущою.

Яка відмінність є значною – так це частка угод, укладених юридичними особами. Якщо серед всіх угод лише 6% було укладено юридичними особами, то для підвибірки трансакцій «з ринковими цінами» ця частка є вдвічі більшою, 12%.

Таблиця 3. Дескриптивна статистика для підвибірки ділянок, що продавались «за ринковою ціною»

Опис змінної	Назва змінної	Середнє	Медіана	Стд. Відх.	Мін	Макс
Ціна за гектар, грн/га	price_pha	48400	41324	29889	6452	141071
Площа, га	area	2,2	2,0	2,3	0,0	136,0
НГО за гектар, грн/га	nlv_pha	22423	22923	12379	4	92700
Кількість сг господарств*	nfarms_neighbors5	7,6	6,0	8,1	0,0	117,0
Середній дохід на гектар*, тис. грн	avg_output5	11,5	10,7	6,9	0,0	58,7
Середня орендна плата за гектар**, грн/га	avg_rent_in_vc	3310	3222	1581	393	14424
Покупець - юридична особа	dummy_le	0,12				
Тип угідь - рілля	dummy_arable	0,77				
Тип угідь - сіножаті-пасовища	dummy_hays_pastures	0,22				
Тип угідь - інше	dummy_other	0,01				
Цільове призначення - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	int_0101	0,60				
Цільове призначення - для ведення фермерського господарства	int_0102	0,01				
Цільове призначення - для ОСГ	int_0103	0,37				
Цільове призначення - інше	int_other	0,02				

Транзакція відбулася до повномасштабного вторгнення	dummy_before_invasion	0,19				
Транзакція відбулася після 24.02.2022 і до 01.01.2024	dummy_after_war_before_le	0,41				
Транзакція відбулася після доступу на ринок юридичних осіб	dummy_after_le	0,39				
Кількість спостережень		46140				

**розраховано для сільради, до якої належить земельна ділянка, що підлягала купівлі-продажу, а також для всіх сільрад, що розташовані в радіусі 5 км від сільради, до якої належить земельна ділянка.*

***розраховано для сільгоспземель в сільраді, до якої належить земельна ділянка за 2021-2024 роки.*

РЕЗУЛЬТАТИ

Ключовий результат наших моделей – юридичні особи сплачують більше за сільськогосподарські землі, ніж фізичні особи.

Якщо виходити з вибірки з усіма земельними транзакціями – юридичні особи сплачують на 47% більше за сільськогосподарські землі, аніж фізичні особи. При цьому якщо розглядати підвибірку транзакцій, що укладені «за ринковою ціною», то розрив між фізичними та юридичними особами хоч і зберігається, але є не настільки драматичним і становить лише 17%. Для обох моделей ці показники є статистично значущими на 1% довірчому рівні.

Іншим суттєвим фактором є відкриття ринку земель для юридичних осіб. Ми не можемо встановити причинно-наслідковий зв'язок між відкриттям ринку землі для юридичних осіб та зміною цін на ринку, але після відкриття ринку земель для юридичних осіб ціни на транзакції за участю фізичних осіб зросли на 9-10%, залежно від вибірки, на якій проводився аналіз. При цьому після повномасштабного вторгнення зростання цін на ринку землі становило 15% для всієї вибірки та 24% для підвибірки транзакцій «з ринковими цінами».

Двома факторами, що мають найбільший вплив на формування ціни, є нормативно-грошова оцінка та вартість оренди. Зростання НГО на 1% призводить до зростання вартості продажу землі на 0,54%, в той час, як зростання вартості оренди в сільраді, де розташована земельна ділянка, призводить до зростання вартості землі на 21% незалежно від специфікації.

Таблиця 4. Результати регресійного аналізу

Назва змінної	Вся вибірка		Підвибірка з ціною, більшою за НГО	
	Загальний граничний ефект	p-value	Загальний граничний ефект	p-value
area	-0.01	0.00	-0.02	0.01
lnlv_pha	0.54	0.00	0.52	0.00
dummy_hays_pastures	-0.26	0.00	-0.38	0.00
dummy_other	-0.04	0.00	-0.23	0.02
int_0102	-0.18	0.71	0.36	0.01
int_0103	-0.14	0.00	0.00	0.92
int_other	0.87	0.00	0.80	0.00
dummy_after_invasion_before_le	0.15	0.00	0.24	0.00
dummy_after_le	0.25	0.00	0.33	0.00
nfarms_neighbors5	0.00	0.00	0.00	0.01
lavg_output5	-0.02	0.33	-0.03	0.03
lavg_rent_in_vc	0.21	0.06	0.21	0.00
dummy_le	**0.47**	**0.00**	**0.17**	**0.00**
Rho	0.41	0.00	0.42	0.00
К-сть спостережень	10000		10000	

**Rho – коефіцієнт просторової автокореляції.*

СПЕЦТЕМА

ВПЛИВ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА КУПІВЛІ НА РИНОК ЗЕМЛІ[2].

Переважне право збільшує ймовірність того, що орендар (який має переважне право) придбає землю. При цьому переважне право негативно впливає на вартість землі, призводить до неефективного розподілу земельних ресурсів та втрат добробуту.

Однією з ключових особливостей дизайну ринку землі в Україні є переважне право викупу землі. Воно дозволяє продавцю земельної ділянки отримати пропозицію купівлі ділянки від будь-кого на ринку, проте зобов'язує запропонувати власнику переважного права можливість придбати ділянку за тих самих умов, що і в отриманій пропозиції. Переважне право викупу ділянки надається кільком категоріям землекористувачів, але найбільш розповсюджена категорія – це орендарі земельних ділянок. Відтак, при поточному законодавстві землевласник не може продати земельну ділянку, не запропонувавши її викупити поточному орендарю.

В цьому дослідженні ми проаналізуємо, який вплив переважне право викупу земельної ділянки має на ринок земель.

Для цілей цього моделювання нам необхідно зробити певне спрощення тієї системи переважного права, яке є в Україні. В Україні дозволені повторні перемовини за умови, якщо орендар вирішив використати своє переважне право (ПП). Так, після того, як орендар вирішив використати ПП, землевласник може запропонувати покупцеві без ПП зробити наступну цінову пропозицію. В цьому моделюванні ми припускаємо, що такої змоги в землевласника немає. Надалі, після обговорення простої теоретичної моделі впливу переважного права, ми також обговоримо очікувані ефекти від ускладнення моделі, якщо землевласник має право повторних перемовин з покупцем без ПП.

ТЕОРЕТИЧНА МОДЕЛЬ ВПЛИВУ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА

Для моделювання впливу переважного права ми використаємо просту модель, у якій є лише три гравці. Землевласник, орендар (який може мати переважне право) та сторонній покупець (покупець без переважного права).

Для початку уявімо собі, що переважне право відсутнє і сторонній покупець робить цінову пропозицію землевласнику. Слабо-домінантною стратегією (умовно кажучи - найбільш вигідною) для землевласника в цьому випадку є звернутись до

[2] *Це дослідження готується до публікації за авторством Р. Нейтера та О. Нів'євського*

поточного орендаря та запропонувати йому відповісти на таку цінову пропозицію. У разі, якщо оцінка вартості ділянки орендарем (його максимальна готовність заплатити) вища, ніж цінова пропозиція стороннього покупця – слабо-домінантною стратегією орендаря є надати свою цінову пропозицію. Це розпочинає аукціон між двома учасниками – стороннім покупцем та орендарем, який триває допоки не буде досягнута вища (?) (серед них двох) оцінка вартості ділянки.

Якщо ж в орендаря є переважне право – то в стороннього покупця є лише одна змога зробити цінову пропозицію. Якщо цінова пропозиція буде нижчою за оцінку вартості ділянки орендарем – орендар використає своє переважне право і сторонній покупець не зможе придбати ділянку. Якщо вищою – сторонній покупець «перемагає» та купляє ділянку. За таких умов сторонній покупець обирає таку цінову пропозицію, яка максимізує його очікуваний прибуток – різницю між його оцінкою вартості ділянки та ціновою пропозицією, зваженою на ймовірність «перемоги» над орендарем.

Відтак, в нашому моделюванні ми порівнюємо два сценарії – з переважним правом та без переважного права. У випадку, якщо дозволені повторні перемовини – це призведе до проміжного результату між цими двома сценаріями, оскільки це буде еквівалентно аукціону другої ціни з трансакційними витратами при кожній ставці.

ЕМПІРИЧНИЙ ПІДХІД

Ми не знаємо оцінки вартості земельної ділянки для будь-якого покупця, а також – продавця земельної ділянки. Відтак, ми використовуємо капіталізаційний підхід і припускаємо, що рівень капіталізації дорівнює 20. Відтак – землевласник амбівалентний між тим, щоб отримувати оренду впродовж 20 років, або продажем ділянки за цією ж ціною. Оцінка вартості земельної ділянки (в перерахунку на гектар) з боку покупця (максимальна ціна, яку покупець готовий заплатити за ділянку) дорівнює 20 рокам прибутку з обробітку такої ділянки. Інформацію про прибуток компаній та про орендну плату ми обраховуємо зі статистичних форм 50-СГ та 2-ферм та поєднуємо з інформацією зі статистичної форми 29-СГ за 2016 рік. Також ми розподіляємо сільгоспвиробників за розміром (створюючи окремий розподіл для кожної з категорій сг виробників для розрахунку ймовірності «перемоги» при визначенні оптимальної ставки). Відповідно, всі результати ми також представляємо в розрізі категорій сільгоспвиробників.

Категорія сг виробника	Розмір, га
Мікро	<50
Малий	>=50 & <250
Середній -	>=250 & <1300
Середній +	>=1300 & <6300
Великий	>6300

Для проведення симуляції впливу переважного права, використовуючи дані про локацію виробників, інформацію про прибутковість та вартість оренди ділянки (розраховану як середню вартість оренди для всіх земель, що перебувають в оренді у виробника), ми згенерували набір потенційних пар «орендар» - «сторонній покупець», використовуючи радіус 10 км від місця розташування виробників, що мають ділянки в оренді. Далі ми виокремили лише ті пари, для яких сторонній покупець може ініціювати процес купівлі ділянки – його оцінка вартості земельної ділянки переважає оцінку вартості ділянки землевласника.

Для кожної з таких пар, використовуючи підхід, описаний в попередньому розділі, ми визначали фінальну ціну земельної ділянки (розміром в 1 га) без переважного права, оптимальну цінову пропозицію для стороннього покупця у сценарії з переважним правом, а також результат «торгів» для обох сценаріїв.

Таблиця 5. Частка трансакцій, у яких «переможець» (сторона, яка придбала земельну ділянку) є поточним орендарем

Розмір орендаря	Частка трансакцій, у яких переміг" орендар Без ПП	З ПП	t-value
Мікро	0,12 (0,0011)	0,28 (0,0015)	-128***
Малі	0,23 (0,0013)	0,45 (0,0015)	-169***
Середні -	0,42 (0,0019)	0,65 (0,0019)	-140***
Середні +	0,44 (0,0028)	0,66 (0,0027)	-96***
Великі	0,45 (0,0078)	0,65 (0,0075)	-32***
Chi2 (4 df)	14776***	950***	

** орендар у сценарії без переважного права (ПП) та з ПП.*

*** Стандартне відхилення – у дужках.*

РЕЗУЛЬТАТИ

ВПЛИВ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА НА ЙМОВІРНІСТЬ КУПІВЛІ ЗЕМЛІ ОРЕНДАРЕМ

Як ми бачимо з таблиці 5, суттєва кількість поточних орендарів, виходячи з їхніх фінансових результатів, не можуть собі дозволити придбати земельну ділянку у випадку, якщо сторонній покупець робить цінову пропозицію землевласнику. Це трапляється через те, що частина сільськогосподарських виробників-орендарів збиткова, і навіть у випадку, якщо компанія генерує прибуток – цього прибутку може бути недостатньо для формування оцінки ділянки (максимальної готовності заплатити за ділянку), що перевищує мінімальну суму, яку землевласник готовий прийняти за власну ділянку, або – для того, щоб конкурувати з оцінкою вартості земельної ділянки стороннього покупця (який робить цінову пропозицію лише у випадку, якщо його оцінка вартості ділянки перевищує оцінку вартості ділянки землевласника).

Якщо ж говорити про сценарій без переважного права – ми бачимо, що здатність придбати земельну ділянку орендарем зростає зі зростанням розміру земельного банку орендаря. Якщо мікросільгоспвиробник має менше ніж 50 гектарів в обробітку – його ймовірність придбати земельну ділянку, що знаходиться в нього в обробітку, без переважного права становить лише 12% (у випадку, якщо сторонній покупець робить цінову пропозицію). Для середніх та великих компаній такий відсоток становить вже понад 40% і коливається в межах 42-45%. При цьому переважне право суттєво підвищує ймовірність того, що орендар зможе викупити цю землю. Найбільше зростання зафіксовано для мікровиробників, з 12% до 28%, проте воно є суттєвим і для малих виробників (з 23% до 45%) і для середніх та великих компаній (з 42-45% до 65-66%).

ВПЛИВ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА НА ВАРТІСТЬ ЗЕМЛІ

При моделюванні впливу переважного права на ціну землі є два важливі елементи. Перший – у сценарії без переважного права стартова цінова пропозиція стороннього покупця дорівнює мінімальній ціні, яку землевласник готовий прийняти за свою земельну ділянку. Якщо ж орендар не готовий заплатити таку саме або вищу ціну – саме ця ціна і є фінальною.

У випадку з переважним правом – сторонній покупець робить свою стартову цінову пропозицію з урахуванням ймовірності того, що орендар використає переважне право. Відтак – зазвичай оптимальна цінова пропозиція в цьому випадку є вищою, ніж мінімальна ціна, яку готовий прийняти землевласник.

Таблиця 6. Вплив переважного права на ціну.

Ціна ($/га)

Розмір покупця без ПП	Частка спостережень, ціна з ПП>ціна без ПП	Без ПП	з ПП	t-value
Мікро	55%	1259	977	144***
		(2,6)	(1,4)	
Малий	53%	1477	1133	132***
		(3,2)	(1,7)	
Середній -	56%	1558	1203	108***
		(1,8)	(1,8)	
Середній +	56%	1575	1214	78***
		(5,4)	(2,5)	
Великий	60%	1647	1313	26***
		(15,2)	(6,8)	
Chi2 (4 df)	6,84	4562***	390***	

** Стандартне відхилення зазначене в дужках.*

Відтак – якщо розглядати вищезазначені два випадки, то ціна при переважному праві може бути вищою, ніж ціна без переважного права.

Але у випадку, якщо орендар має порівняно високу оцінку вартості земельної ділянки – збільшення вартості ділянки в ході торгів між орендарем та стороннім покупцем у сценарії без переважного права може бути суттєвим, і це може суттєво впливати на очікувану вартість земельної ділянки для землевласника у сценарії без переважного права.

Якщо подивитись на результати моделювання, представлені в Таблиці 6 – то більш як в половині випадків ціна з переважним

правом буде вищою, ніж ціна без переважного права. Причому частка таких випадків не залежить від розміру стороннього покупця (коефіцієнт Chi2 не є статистично значущим). Але очікувана вартість земельної ділянки (*expected value*) є нижчою для сценарію з переважним правом для всіх розмірів стороннього покупця, і ця різниця є статистично значущою. У випадку, якщо сторонній покупець – середній за розміром сільгоспвиробник, ми можемо очікувати на ціну гектара у розмірі 1,5 тис. доларів у сценарії без переважного права. У випадку, якщо орендар отримує переважне право – вартість землі скорочується до 1,2 тис. доларів, або орієнтовно на 20%.

Важливо також розуміти, що вартість землі, наведена у Таблиці 6, може не відповідати поточній ринковій вартості, адже вона базується на **максимальній сумі**, яку сільгоспвиробник був готовий заплатити за гектар землі, виходячи з його прибутковості у 2016 році та рівня капіталізації.

НЕЕФЕКТИВНИЙ РОЗПОДІЛ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ВНАСЛІДОК ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА

Важливою передумовою для того, щоб ринок землі транслювався в зростання продуктивності сільськогосподарського сектору, є те, щоб перерозподіл земельних ресурсів внаслідок існування ринку відбувався від менш ефективних до більш ефективних власників та користувачів. Відтак, обираючи між двома сільгоспвиробниками, ефективний розподіл землі відбувається у випадку, якщо сільгоспвиробник, що готовий заплатити більше за земельну ділянку, її отримує.

Але переважне право може призводити до неефективного розподілу, коли максимальна готовність заплатити за земельну ділянку є більшою в стороннього покупця, але орендар використав переважне право та отримав земельну ділянку.

Таблиця 7. Неефективний розподіл земельних ресурсів внаслідок переважного права.

Розмір орендаря	% трансакцій з неефективним розподілом
Мікро	14,50%
Малий	20,40%
Середній -	22,50%
Середній +	22,30%
Великий	19,80%
Chi2 (4 df)	2797***

Як ми можемо бачити з Таблиці 7, випадки, коли переважне право призводить до неефективного розподілу земельних ресурсів – не рідкість. І якщо для мікро сільгоспвиробника – орендаря таке відбувається лише в 14,5% трансакцій, то для середніх виробників понад 22% трансакцій

буде призводити до неефективного розподілу.

ВТРАТИ ЕКОНОМІКИ ВНАСЛІДОК ЗАПРОВАДЖЕННЯ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА

Остання частина результатів стосується втрат суспільного добробуту, спричинених впровадженням цієї політики. Ми оцінили втрати суспільного добробуту як різницю між загальними надлишками/*surpluses* (сума надлишку землевласника - ціна угоди, надлишок орендаря та надлишок стороннього покупця) у сценаріях з переважним правом та без переважного права. Втрати суспільного добробуту, спричинені впровадженням ПП, є статистично значущими (при t-значенні 195) і в середньому становлять 233 долари США за гектар. При цьому варто зауважити, що через те, що в Україні дозволена можливість перегляду цінової пропозиції після використання переважного права – втрати економіки від ПП будуть меншими.

Спецтема: Портрет юридичних осіб-покупців сільськогосподарської землі

НАПРЯМИ ДІЯЛЬНОСТІ

Як демонструє аналіз угод купівлі-продажу сільськогосподарської землі за участі юридичних осіб, більшість правочинів були укладені юридичними особами, основний напрям діяльності яких безпосередньо пов'язаний із сільським господарством (КВЕД 01.XX). Угоди, укладені такими юридичними особами, склали 76.0% від загальної кількості угод за участю юридичних осіб, або 75.5% від загальної площі сільськогосподарських земель, придбаних юридичними особами. З них 92% угод було укладено фірмами, основним родом діяльності яких є вирощування зернових (окрім рису), бобових та олійних культур. Порівняно з першими п'ятьма місяцями 2024 року, частка угод, укладених сільськогосподарськими підприємствами, знизилась на 1.8 відсоткові пункти, а загальна площа – на 4.7.

Окрім цього, помітну частку угод за участю юридичних осіб (17.2%), хоча і значно меншу, уклали юридичні особи, основним напрямком діяльності яких є оренда, управління та продаж нерухомого майна (КВЕД 68.20, 68.10 та 68.32). Такі угоди склали 17.0% від загальної площі сільськогосподарської землі, проданої юридичними особами за розглянутий період.

Таблиця 2. Топ-10 напрямів діяльності (КВЕД) юридичних осіб-покупців сільськогосподарської землі

КВЕД	Частка угод	Частка площі
01.11 Вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур	67.71%	68.95%
68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	13.69%	14.45%
68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна	3.11%	2.64%
01.41 Розведення великої рогатої худоби молочних порід	3.03%	2.37%
01.50 Змішане сільське господарство	1.95%	2.04%
64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти	1.77%	1.60%

01.24 Вирощування зерняткових і кісточкових фруктів	0.86%	1.22%
46.21 Оптова торгівля зерном, необробленим тютюном, насінням і кормами для тварин	0.63%	1.13%
01.46 Розведення свиней	0.41%	0.49%
10.91 Виробництво готових кормів для тварин, що утримуються на фермах	0.58%	0.46%

ЗВ'ЯЗОК З АГРОХОЛДИНГАМИ

Серед земель, придбаних юридичними особами у 2024 році, 25% угод (22% від загальної площі) були укладені юридичними особами, що входять до складу агрохолдингів[3]. Цей показник значно знизився, порівняно з першими п'ятьма місяцями 2024 року, коли він складав 38% угод (34% від загальної площі), що свідчить про відносне зниження активності агрохолдингів на земельному ринку у 2-й половині 2024 року.

До агрохолдингів ми відносимо сільськогосподарських виробників, які пов'язані між собою холдинговими відносинами та мають земельний банк понад 11 тисяч гектарів. Втім, середній розмір придбаних ними ділянок є меншим (2.50 га), ніж у юридичних осіб, що до холдингів не належать (2.99 га). Так, юридичні особи, що належать до агрохолдингів, придбали 11.7 тис. гектар впродовж року після відкриття ринку землі для юросіб.

З них 4.9 тис. га було придбано агрохолдингами із загальним земельним банком понад 50 тис. га, що лише на 900 гектар більше за показник перших п'яти місяців 2024 року. Водночас протягом 2024 року лише 27.7 га сільськогосподарських земель були придбані найбільшими холдингами із земельним банком понад 100 тис. га.

МІСЦЕ РЕЄСТРАЦІЇ

Серед сільськогосподарських земель, придбаних юридичними особами, понад чверть (28.1%) угод були укладені юридичними особами, що зареєстровані у Київській області або м. Київ. Також значна частина угод була укладена з юридичними особами з Полтавської (14.4%), та Волинської (9.2%) областей. Протягом року здебільшого юрособи купляли ділянки, розташовані в області їх реєстрації - частка таких угод склала 70.1%. Порівняно з першими п'ятьма місяцями 2024 року, цей показник знизився на 6 відсоткових пунктів. Окрім цього, у структурі угод зросла частка підприємств з Київської області.

[3] Перелік юридичних осіб, що належать до агрохолдингів було отримано з порталу Tripoli (https://tripoli.land/ua/agrokholdingi-ukrainy)

Таблиця 3. Розподіл юридичних осіб-покупців сільськогосподарської землі за місцем реєстрації

Регіон	Частка угод	Частка площі
Київська область	28.10%	27.46%
Полтавська область	14.43%	16.78%
Волинська область	9.22%	5.08%
Сумська область	8.14%	4.61%
Дніпропетровська область	4.95%	10.61%
Хмельницька область	3.82%	3.62%
Чернігівська область	3.19%	2.46%
Харківська область	3.01%	4.79%
Тернопільська область	2.87%	1.77%
Львівська область	2.82%	1.62%
Франківська область	2.81%	0.85%
Житомирська область	2.79%	2.40%
Вінницька область	2.59%	2.54%
Кіровоградська область	2.57%	4.58%
Закарпатська область	2.45%	1.75%
Черкаська область	1.62%	2.74%
Миколаївська область	1.41%	2.59%
Одеська область	1.37%	1.63%
Рівненська область	1.20%	0.67%
Запорізька область	0.28%	1.12%
Чернівецька область	0.24%	0.24%
Донецька область	0.07%	0.07%
Херсонська область	0.02%	0.02%

Спецтема. Підсумки проєкту «Земельний банк» у 2024 році

З моменту запуску електронних земельних торгів на платформі «Прозорро.Продажі» 1 листопада 2021 року станом на 1 січня 2025 року було проведено 19564 аукціонів із передання прав оренди земель комунальної та державної власності.

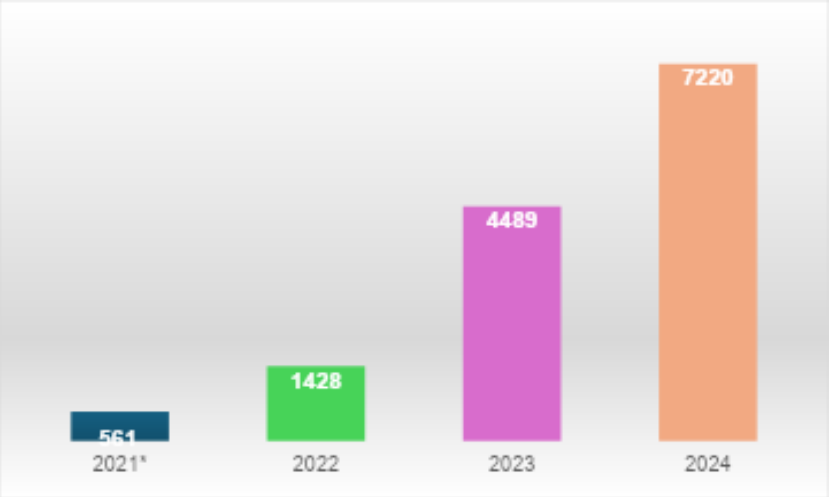
При цьому на торги за весь час проведення земельних аукціонів на «Прозорро.Продажі» було виставлено 13698 унікальних земельних ділянок загальною площею 139 тис. га, адже одна ділянка може виставлятися на аукціон кілька разів. З них 7220 ділянок, або 53%, було виставлено на земельні торги у 2024 році.

Майже всі аукціони - 13431, або 98% - стосувались продажу прав оренди на комунальні землі, загальною площею 114,8 тис. га.

Починаючи з жовтня 2024 року у межах проєкту «Земельний банк» Фонду державного майна України на «Прозорро.Продажі» почали з'являтись аукціони із продажу прав суборенди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності. Всього було проведено 267 аукціонів на оренду державних земель, загальною площею 24,3 тис. га, або близько чверті від того обсягу земель, який планувався до виставлення на аукціони до кінця 2024 р. 207 аукціонів загальною площею 13,7 тис. га та вартістю 350 млн 651 тис. грн можна вважати такими, що відбулися – йдеться про аукціони зі статусом "завершено", "очікується оплата" чи "очікується підписання". Середня вартість суборенди гектара державної землі за результатами успішних аукціонів досягла 20 757 грн/га. Відтак, за результатами минулого року проєктом «Земельного банку» було успішно передано в оренду менш як 15% від запланованого обсягу на рівні 100 тис. га.

Згідно із законом, доходи від передання земель в оренду розподіляються між державним бюджетом (90% від вартості оренди + ПДВ) та місцевим бюджетом (10%). Отже, завдяки проєкту «Земельного банку» у 2024 р. державний бюджет отримав надходження в розмірі 322,6 млн грн, а місцеві бюджети – близько 28 млн грн.

Рис. 23. Загальна кількість унікальних аукціонів земельних торгів – оренди по роках



В цьому огляді ми хочемо узагальнити показники торгів правами оренди на комунальні та державні землі, а також порівняти ці торги:

- 3,1 пропозиції ціни – середня кількість, яка приходиться на кожен успішний аукціон (9,2 пропозиції для державних земель

та 3 пропозиції для земель комунальної власності);

- 9,7 року - середня тривалість оренди земельних ділянок (14 років для державних земель та 9,5 років для земель комунальної власності);
- ~17 днів – в середньому займає підписання договору після закінчення аукціону (20,5 днів підписання договорів для державних земельних ділянок і 16,8 дня для земель комунальної власності);
- ~ 5 разів – середнє зростання стартової ціни лота під час торгів (8,05 разів для державних земель та 4,92 раза для земель комунальної власності);

Як ми можемо бачити, аукціони для державної землі мають вище зростання стартової ціни, на них спостерігається більша конкуренція. Середня вартість оренди державних земель на торгах становить приблизно 20 757 грн/га з середнім розміром земельної ділянки близько 66,1 га, при чому середня вартість оренди земель комунальної власності складає 8 119 грн/га із середнім розміром земельної ділянки 8,6 га.

Таким чином, можна стверджувати, що проєкт «Земельний банк» є успішними за рівнем конкуренції на торгах, а також дохідністю аукціонів. Проте темпи виставлення ділянок на торги відстають від запланованих. Одна з ключових цілей «Земельного банку» - це зменшення корупції в земельній сфері. Досить розповсюдженою є ситуація, коли держпідприємства замість самостійного використання земель нелегально передавали землі в оренду, отримуючи при цьому корупційну ренту[4]. Ідея «Земельного банку» полягає в тому, щоб сконцентрувати такі землі в руках державного оператора та ефективно передати їх у суборенду приватному сектору. Однак якщо темпи виставлення землі на торги будуть недостатніми – ми отримуємо ризик концентрованої корупції, тому що вся ця державна земля буде перебувати в управлінні однієї держструктури, посадовці якої зможуть зловживати владою, відкладаючи виставлення цих ділянок на торги, з метою подальшого нелегального передавання в оренду. Такий сценарій не є доконаним фактом. Для того, щоб цьому запобігти – необхідно провадити моніторинг обсягів переданої на торги землі, публічна звітність та постійна комунікація із професійним середовищем та громадським сектором

СПЕЦТЕМА
Ринкова влада різних груп юридичних осіб

ВСТУП ТА МЕТОДОЛОГІЯ

Коли ми оцінюємо результати та наслідки впровадження другого етапу ринку сільгоспземель, який розпочався 1 січня 2024 року і дозволив юрособам набувати у власність сільгоспземлі, важливо відповісти на два запитання. Перше: чи є умови участі в ринку земель рівними для малих, середніх та великих агровиробників? Друге: чи

[4] https://agroportal.ua/news/ukraina/audit-v-naan-viyaviv-porushen-na-1-mlrd-grn

ринок має достатньо запобіжників, аби інвестори та посередники, які не збираються займатись обробітком землі, не витиснули з ринку власне аграріїв.

Загальновідомо, що великі виробники мають зазвичай більшу фінансову спроможність. Для того, щоби виміряти ринкову владу різних учасників ринку, ми вирішили проаналізувати, скільки сплачують за землю різні категорії покупців – юридичних осіб. Для цього ми використали дані про покупців земель – юридичних осіб, для кожної з них ми визначили основний та додаткові КВЕДи (Коди ведення економічної діяльності), а для покупців – аграріїв ми визначили їхній розмір земельного банку. Дані про юросіб-покупців, що мають сільськогосподарський КВЕД, але для яких недоступна інформація щодо розміру земельного банку, не враховувались при виконанні аналізу. На відміну від розділу «Портрет юридичних осіб» в цьому звіті – ми визначаємо покупців – «не аграріїв», використовуючи не лише основний КВЕД, а й додаткові. Ми відносимо покупця до категорії «не аграріїв» тільки якщо ця компанія не має аграрного КВЕДу ані в основному, ані в додаткових КВЕДах.

Ми умовно поділили юридичних осіб - покупців земельної ділянки на 6 категорій – «Інвестори» (компанії, що не мають аграрного КВЕДу» та 5 категорій аграріїв згідно з розміром земельного банку:

- До 300 га
- Від 300 до 1000 га
- Від 1000 до 2500 га
- Від 2500 га до 7000 га
- Понад 7000 га

Ці категорії приблизно відображають 25-й, 50-й, 75-й, 95-й перцентилі розміру земельного банку аграріїв-покупців землі (якщо не враховувати, скільки ділянок придбав кожен з них).

Далі ми побудували регресійну модель з просторовим лагом для нашої залежної змінної (логарифму від ціни гектара проданої ділянки), що дозволяє брати до уваги схожість цін між земельними ділянками, які розташовані неподалік одна від одної.

Для проведення аналізу ми обрали аграріїв розміром до 300 га як базову категорію (референс) та порівнюємо ціни, які сплачують інші категорії покупців-юридичних осіб саме з цінами, які сплачують малі аграрії з розміром банку до 300 га.

Ключові результати аналізу представлені в тексті та таблиці 4, в той час як дескриптивна статистика та повні результати аналізу доступні в таблицях 5 та 6 відповідно.

РЕЗУЛЬТАТИ

Відповідно до результатів дослідження, існує статистично значуща різниця між тим, скільки платять за землю різні категорії покупців-юридичних осіб. При цьому найменші аграрії (розміром до 300 га) не є категорією, які сплачують за землю найменше. Найменше за землю сплачують аграрії з розміром земельного банку від 300 до 1000 га. Останні сплачують за землю майже на 15% менше, ніж малі сільгоспвиробники із земельним банком до 300 га.

Табл. 4. Основні результати

Розмір підприємства	Порівняння ціни
до 300 га	*Референс*
300-1000 га	-14,8%
1000-2500 га	10,5%
2500-7000 га	20,9%
понад 7000 га	17,7%
Інвестори	-7,9%

Аграрії із земельним банком понад 1000 гектарів сплачують за землю більше, ніж малі виробники. Ті, хто мають в обробітку від 1000 до 2500 га сплачують за землю на 10% більше, ніж малі виробники. Сільгоспвиробники, які обробляють від 2500 до 7000 га сплачують на 21% більше за землю, ніж виробники з розміром банку до 300 гектарів, а великі виробники (з банком понад 7000 га) сплачують на 18% більше від малих аграріїв.

Табл. 5. Дескриптивна статистика

Опис змінної	Середнє	Медіана	Стд. Відх.	Мін	Макс
Ціна за гектар, грн/га	57981	45177	41151	1109	256356
Площа, га	3	2	6	0	375
НГО за гектар, грн/га	27144	29735	12068	15	193946
Кількість сг господарств*	8	6	8	0	116
Середній дохід на гектар*, тис. грн	12	11	7	0	44
Середня орендна плата за гектар**, грн/га	3249	3033	1591	393	12500
Тип угідь - рілля	0,84				
Тип угідь - сіножаті-пасовища	0,16				
Тип угідь - інше	0,01				
Угода відбулася в першому кварталі	0,18				
Угода відбулася в другому кварталі	0,24				
Угода відбулася в третьому кварталі	0,29				
Угода відбулася в четвертому кварталі	0,29				
Цільове призначення - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	0,77				
Цільове призначення - для ведення фермерського господарства	0,01				
Цільове призначення - для ОСГ	0,21				
Цільове призначення - інше	0,00				
Розмір покупця - до 300 га	0,12				
Розмір покупця - 300-1000 га	0,09				

Розмір покупця - 1000-2500 га	0,13				
Розмір покупця - 2500-7000 га	0,38				
Розмір покупця - понад 7000 га	0,29				
Покупець - не аграрій	0,09				

Також можна стверджувати, що покупці – не аграрні компанії (яких ми назвали «Інвестори» в таблиці 4) сплачують за землю менше, ніж фактично всі категорії агровиробників, окрім аграріїв з розміром земельного банку від 300 до 1000 га. Отже, немає підстав очікувати, що інвестори та компанії-посередники витіснять сільгоспвиробників з ринку землі. Також треба врахувати, що частина «інвесторів» можуть бути пов'язані із сільгоспвиробниками, які створили окрему юридичну особу з метою купівлі землі.

Табл. 6. Всі результати

	Impacts	Estimate	p-value
(Intercept)		1,14	0,00
Площа	-0,01	0,00	0,01
Лог.(НГО за га)	0,59	0,26	0,00
Тип угідь - сіножаті-пасовища	-0,59	-0,26	0,00
Тип угідь - інше	0,13	0,06	0,43
Угода відбулася в другому кварталі	0,09	0,04	0,02
Угода відбулася в третьому кварталі	0,16	0,07	0,00
Угода відбулася в четвертому кварталі	0,18	0,08	0,00
Цільове призначення - для ведення фермерського господарства	-0,73	-0,32	0,00
Цільове призначення - для ОСГ	0,25	0,11	0,00
Цільове призначення - інше	0,00	0,00	0,99
Кількість сг господарств*	0,00	0,00	0,32
Лог.(Середній дохід на гектар*)	-0,06	-0,02	0,00
Лог.(Середня орендна плата за гектар**)	0,27	0,12	0,00
Розмір покупця - 300-1000 га	-0,15	-0,06	0,00
Розмір покупця - 1000-2500 га	0,10	0,05	0,02
Розмір покупця - 2500-7000 га	0,21	0,09	0,00
Розмір покупця - понад 7000 га	0,18	0,08	0,00
Покупець - не аграрій	-0,08	-0,03	0,15
Rho (autocorrelation coef.)		0,56	0,00

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
https://www.invincibleland.org/