ЗЕМЛЯ
Незламності



ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

Аналітичний огляд
січень 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)*	**8 798 грн/га**
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	**36 096 грн/га**
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	**15 460 га**
Середня кількість угод купівлі-продажу на день у січні 2024 р.	**197**
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	**2,22 га**
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	**199 842**
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	**444 260 га**

* за даними «Прозорро.Продажі» з листопада 2021 року станом на 1 лютого 2024 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар
** середньозважена за площею ціна за період з 01.07.2021 до 01.02.2024 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.

АКТИВНІСТЬ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ НА РИНКУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ

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 ліміт купівлі сільгоспземлі однією особою - до 10 тис. га.

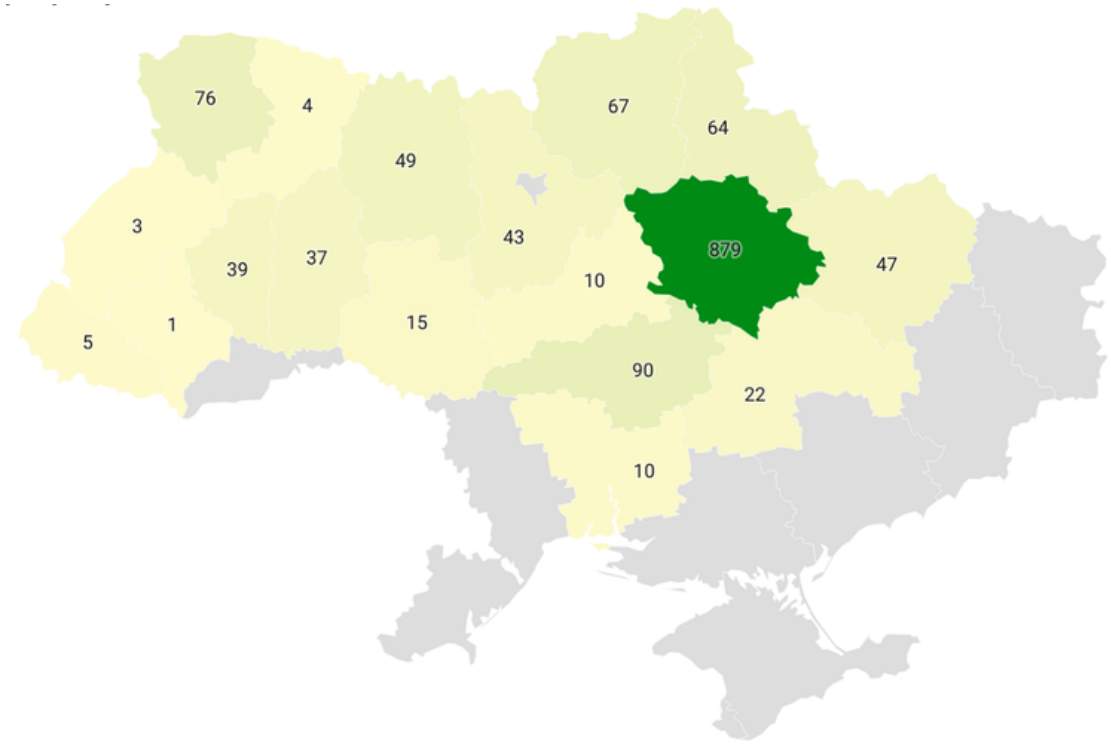
За підсумками першого місяця цього року правом купівлі сільгоспземлі вже скористалися 84 юридичні особи. Сукупно юридичними особами було придбано 498 земельних ділянок загальною площею 1461 га, тобто 10,4% від загальної площі сільгоспземель, проданих у січні 2024 року (13961 га).

Більшість придбаних юрособами ділянок були під мораторієм до липня 2021 року: 363 ділянки мали цільове призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а 134 - для ведення особистого селянського господарства.

Площа ділянок, придбаних юрособами у січні 2024 року, розподілена за областями нерівномірно - 60% припадає на Полтавську область. Водночас юрособи не придбали у січні жодної ділянки в Одеській та Чернівецькій областях, а також в регіонах, на значній території яких триває окупація або бойові дії: Донецька, Луганська, Запорізька та Херсонська області.

Через нерівномірний географічний розподіл придбаних юрособами земель та невелику вибірку ми поки не можемо порівнювати безпосередньо ціни земель, придбаних фізичними та юридичними особами. Натомість порівняння медіанного приросту ціни відносно нормативно-грошової оцінки (НГО) для фізичних і юридичних осіб – покупців землі дає цікавий результат. Медіанне співвідношення ціни угод, укладених у січні фізособами, до НГО становить лише 1,015. Це означає, що для 50% транзакцій за участю фізичних осіб ціна продажу не перевищує НГО більше, ніж на 1,5%. Аналогічний показник для юридичних осіб становить 1,44, тобто у 50% випадків ціна угоди перевищує НГО більше, ніж на 44%. Кількість спостережень ще замала, проте наявні дані дають нам підстави очікувати зростання вартості сільгоспземель завдяки участі юридичних осіб в ринку землі, що позитивно відіб'ється на добробуті землевласників і дозволить агросектору залучити більше коштів для підтримки поточної діяльності та відновлення.

Рис. 1. Площа сільгоспземель, придбаних юридичними особами у січні 2024 р., у розрізі регіонів, га.



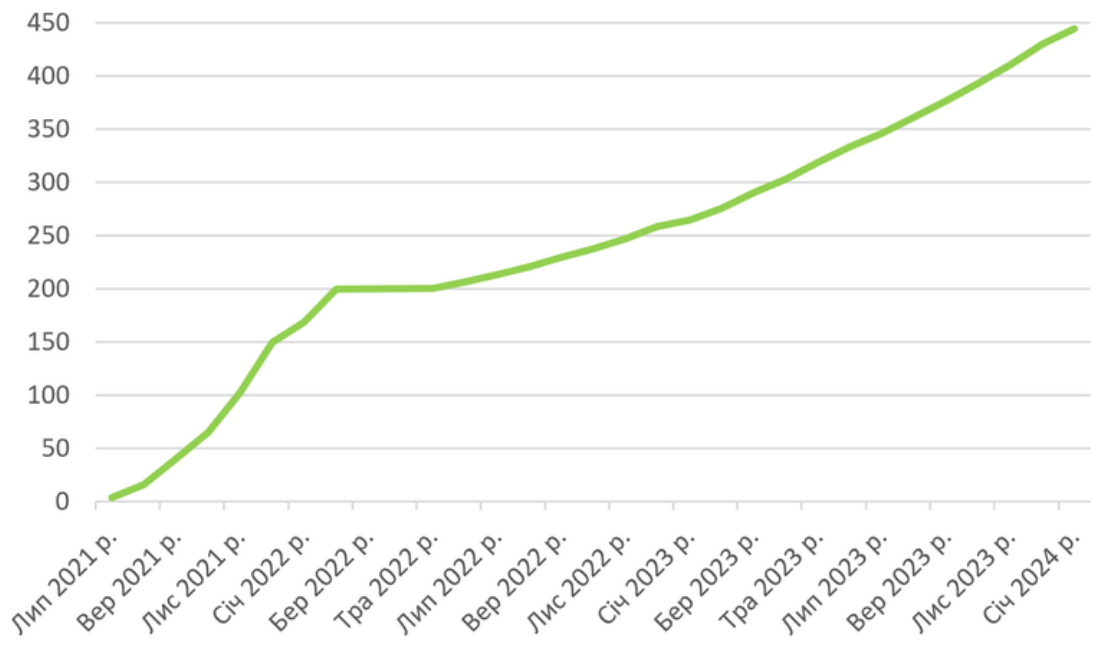
* За даними Держгеокадастру, за період з 01.01.2024 по 31.01.2024

РИНОК ЗЕМЕЛЬ У СІЧНІ 2024 РОКУ

Обсяги ринку земель у січні цього року у порівнянні з груднем скоротились - на 25,3% за кількістю транзакцій і на 29,3% за площею земель в обігу. Такий спад є характерним для початку року. Для прикладу обсяг ринку землі в січні 2022 року був на 60,2% меншим від показників грудня 2021 року, а обсяги ринку в січні 2023 року були на 47,9% меншими відносно грудня 2022 року.

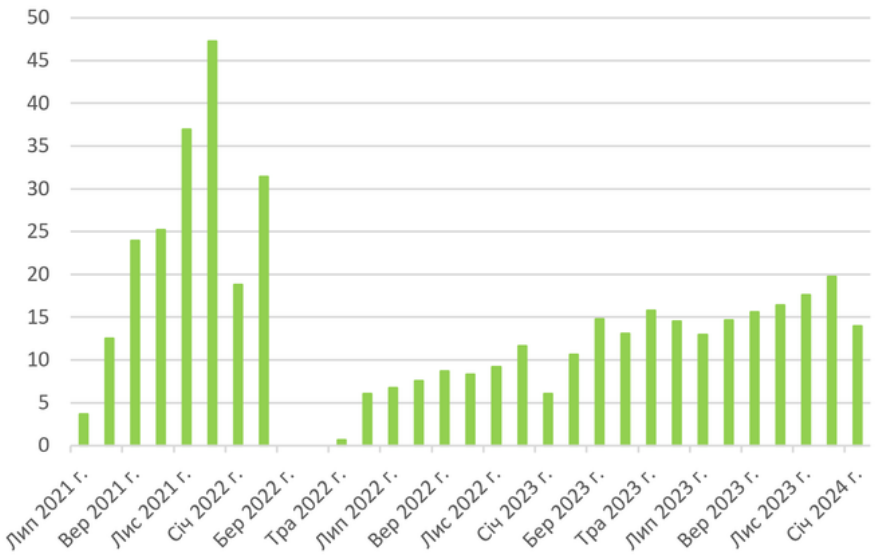
Таке зниження активності на ринку земель у першому місяці цього року пояснюється двома факторами: по-перше, спадом ділової активності через велику кількість святкових днів, по-друге, очікуванням нотаріусів щодо публікації оновленого показника індексації нормативно-грошової оцінки земель за минулий рік. Сукупні обсяги ринку земель з моменту його відкриття в липні 2021 року сягнули 200 тис. транзакцій сукупною площею 444,3 тис. га. Відтак, в обігу станом на кінець січня минулого року перебувало 1,075% від загальної площі усіх сільгоспземель в Україні. Або 1,283%, якщо рахувати лише для тих регіонів, де ринок землі не ускладнений бойовими діями чи окупацією.

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



* За даними Держгеокадастру, за період з 01.07.2021 по 31.01.2024

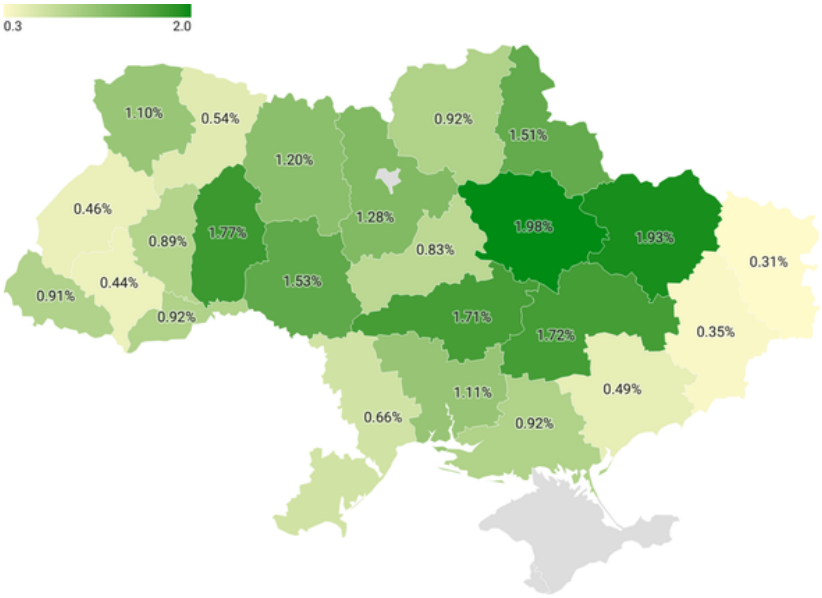
Рис. 3. Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (помісячно), тис. га.



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.01.2024

В регіонах-лідерах ринку земель - Харківська та Полтавська області, де з моменту відкриття ринку сільгоспземель в обіг потрапили майже 2% від загальної площі усіх сільгоспземель в регіоні, що еквівалентно показнику розвинутих сталих ринків.

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

ЦІНИ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ ЗРОСЛИ

У січні 2024 року ціни на сільгоспземлі суттєво зросли, у порівнянні з попереднім місяцем. Якщо середньозважена ціна гектара у грудні 2023 року становила 37,0 тис. грн/га, то у січні – вже 41,9 тис. грн/га, що еквівалентно зростанню на 13,3%. Ціни на товарні землі також суттєво підвищились - на 7,8%, з 39,3 тис. грн/га у грудні 2023 року до 42,4 тис. грн/га у січні 2024 року.

Ключовим чинником зростання цін стало підвищення попиту через відкриття ринку землі для юридичних осіб. Проте робити остаточні висновки за підсумками лише першого місяця зарано, оскільки такі коливання ціни можуть бути короткотерміновими. При цьому за весь час функціонування ринку земель сільгосппризначення ніколи не відбувалось настільки істотної зміни ціни впродовж одного місяця.

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

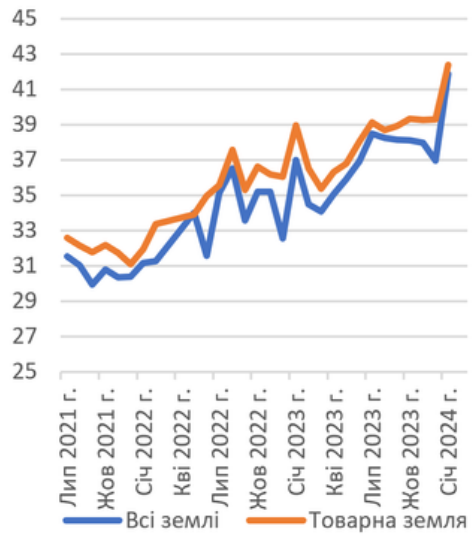
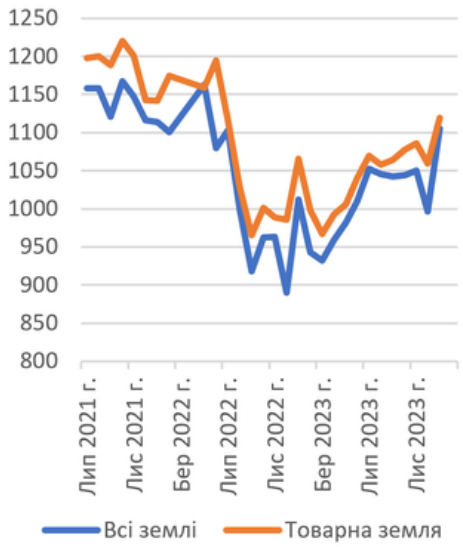
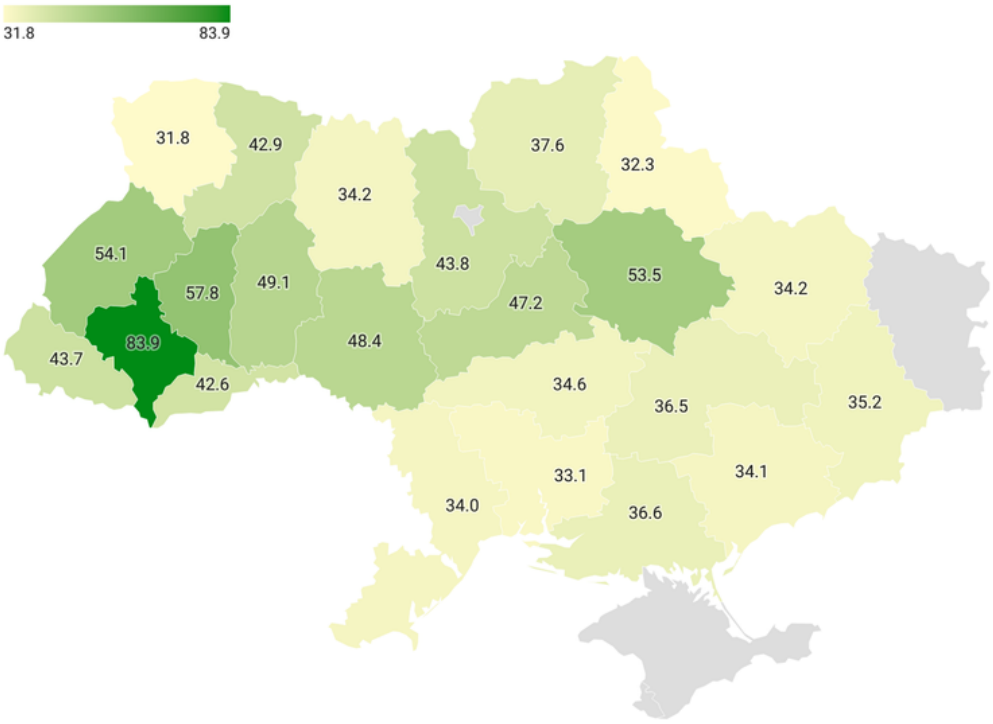


Рис. 6. Динаміка середньозважених цін, $/га



* За даними Держгеокадастру, за період з 01.07.2021 по 31.01.2024

Рис. 7. Середньозважені ціни за областями у 2024 році, тис. грн/га

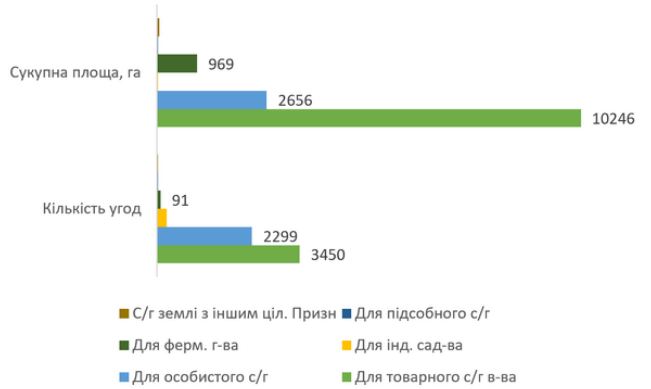


* За даними Держгеокадастру, за період з 01.01.2024 по 31.01.2024

В ОБІГУ ПЕРЕВАЖАЄ КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

Як і в попередні місяці, угоди купівлі-продажу у січні 2024 року укладались переважно з так званими "товарними" землями (56% транзакцій) та землями для ведення особистого селянського господарства (38% транзакцій), значна частина яких до липня 2021 року була під мораторієм. При цьому за площею земель в обігу, завдяки більшій середній площі земельної ділянки, переважають товарні землі (73% від усіх земель в обігу в січні 2024 року), тоді як ділянки для ведення ОСГ становлять лише 19% від всієї площі земель, щодо яких укладалися угоди купівлі-продажу у січні 2024 року. Ще 7% від площі земель в обігу в жовтні становлять землі для ведення фермерського господарства.

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

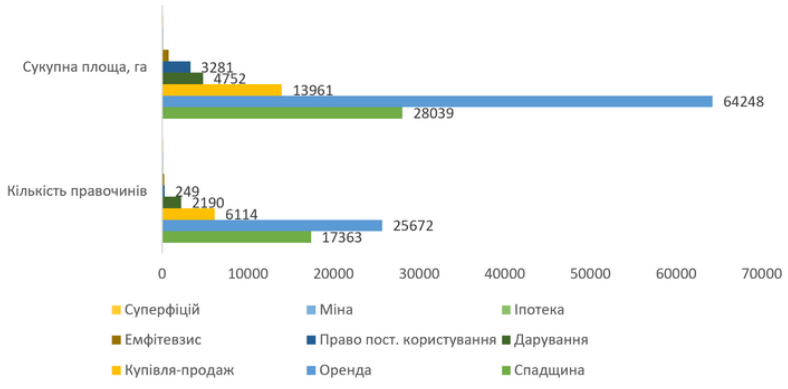


* За даними Держгеокадастру, за період з 01.01.2024 по 31.01.2024

Серед 51,8 тис. правочинів, укладених у січні 2024 року із сільськогосподарськими землями, превалюють оренда (25,7 тис.) та успадкування земель (17,4 тис.). Третє місце посідають договори купівлі-продажу земельних ділянок: їх було укладено 6,1 тис.

Загальна площа укладених договорів оренди становила 64,2 тис. га, в той час, як сукупна площа проданих земель була у 4,6 раза меншою - 14,0 тис. га. Також у січні 2024 року було зафіксовано 36 випадків передання сільськогосподарських ділянок в іпотеку сукупною площею 81 гектар.

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



* За даними Держгеокадастру, за період з 01.01.2024 по 31.01.2024

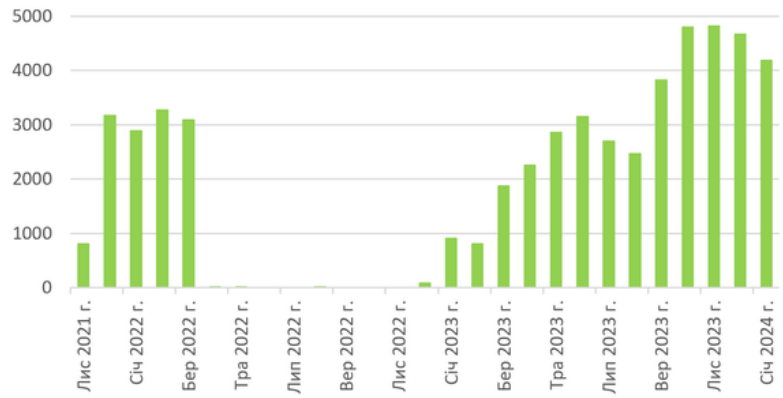
ЦІНИ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГАХ ВІДЧУТНО ЗРОСЛИ

Починаючи з жовтня 2021 року, надання комунальних земель в оренду відбувається через електронні аукціони на платформі Prozorro.Продажі. Відтоді було успішно передано в оренду 5945 земельних ділянок комунальної власності сукупною площею 52,7 тис. га, що приносить громадам щорічно 463,7 млн грн доходу.

В січні 2024 року кількість успішних торгів знизилася, у порівнянні з груднем 2023 року – було проведено 463 успішні аукціони з продажу прав оренди на комунальні сільгоспземлі сукупною площею 4,2 тис. га.

Як і у випадку із загальним скороченням ринку земель – таке падіння, ймовірно, спричинено сезонними факторами. За сукупною площею сільгоспземель переданих в оренду, спад січня 2024 року склав 11,3%, у порівнянні з груднем 2023 року. У січні 2022 року падіння обсягу становило 8,9% відносно грудня 2021 р.

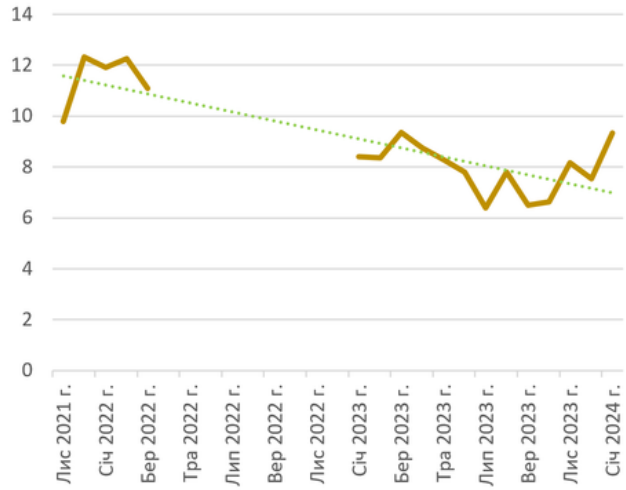
Рис. 10. Динаміка продажу прав оренди на земельних торгах, га



* За даними Prozorro.Продажі за період з листопада 2021 року по січень 2024 року

Водночас ціни на оренду сільськогосподарської землі на земельних торгах у січні 2024 року суттєво зросли загалом на 24% – до 9,3 тис. грн/га у порівнянні з ціною на рівні 7,5 тис. грн/га у грудні. При цьому, ціни оренди на земельних торгах досі значно нижчі, ніж до лютого 2022 року.

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



* За даними Prozorro.Продажі за період з листопада 2021 року по січень 2024 року

Середньозважена вартість купівлі-продажу земельних ділянок в січні дорівнює вартості 4,5 роки оренди земельних ділянок через електронні аукціони. Такий невеликий розрив між цінами купівлі та цінами оренди свідчить про те, що офіційні ціни купівлі-продажу можуть бути заниженими та не відображати реальної ринкової вартості земельних ділянок. Середньозважена ціна оренди одного гектара за весь час проведення земельних торгів на платформі Prozorro.Продажі становить 8,8 тис. грн, при середньозваженій стартовій ціні у 2,4 тис. грн/га. Отже, земельні аукціони на платформі Prozorro.Продажі є ефективним та прозорим механізмом для передання в оренду комунальних земель.

НАДХОДЖЕННЯ ДО БЮДЖЕТІВ ГРОМАД В РЕЗУЛЬТАТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Територіальні громади (ТГ) поповнюють власні бюджети завдяки обігу та використанню сільськогосподарських земель. Зокрема, земельні ресурси генерують для громад такі фіскальні доходи, як:

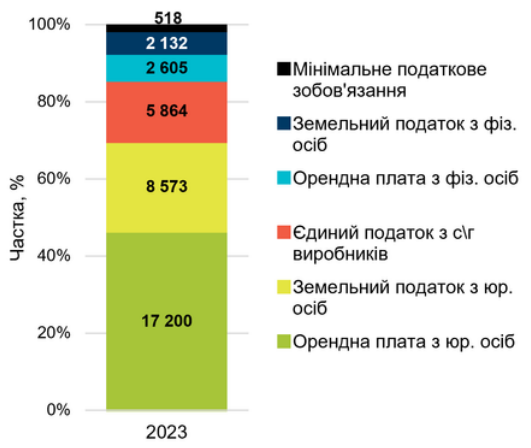
- орендна плата за використання комунальної землі;
- земельний податок;
- єдиний податок 4 групи, сплачений сільгоспвиробниками;
- податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), отримані від оренди чи продажу земельних ділянок;
- в окремих випадках – дохід від сплати мінімального податкового зобов'язання (МПЗ).

За оперативними даними з офіційного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, за 2023 рік обіг та використання земель сільськогосподарського призначення приніс громадам 36,9 млрд грн. Кожна восьма гривня податкових надходжень громад припадала саме на доходи від сільгоспземлі. Порівняно із 2021 роком, у якому ринок сільськогосподарської землі був запущений, наповнення бюджетів такими податками зросло на 1,6 млрд грн (+5%). Водночас сукупні податкові надходження громад у 2023 році зросли на 29% порівняно із 2021 роком, що є значенням, близьким до інфляції за цей період (36%). Порівняно невелике зростання надходжень від землі значною мірою було спричинене повномасштабним вторгненням росії у лютому 2022 року, адже велика частина земель країни знаходиться в окупації чи в зоні активних бойових дій, тож користувачі земель звільнені від сплати земельного податку та орендної плати за ці землі. Окрім того, відносно повільне зростання доходів від земель сільгосппризначення пояснюється відсутністю індексації НГО за 2022 рік. За 2023 рік буде застосована індексація на 5,1%, а тому можна очікувати на більше зростання доходів громад від обігу та користування с/г землями у 2024 році. Позаяк у 2023 році спостерігалось значне пожвавлення динаміки бюджетних доходів громад від сільгоспземель відносно 2022 року (+22%).

Оренда комунальних земель є найбільшим джерелом доходів громад, коли йдеться про сільськогосподарську землю, – понад 19,8 млрд грн сплатили

орендарі за 2023 рік. При цьому, найбільшими платниками орендної плати є юридичні особи, тобто аграрні компанії. Вони сплатили близько 87% оренди за комунальні землі. Орендні надходження зросли у річному вимірі на 22%. Земельний податок у 2023 році приніс громадам додаткові 10,7 млрд грн, що на 11% більше за рівень зборів у 2022 році. Сільгоспвиробники-платники єдиного податку сплатили до бюджетів громад 5,7 млрд грн єдиного податку (+30% порівняно із 2022 роком). Окрім того, за підсумками першого року сплати МПЗ, доходи громад від нього перетнули 500 млн грн. Із загальної суми надходжень у 518,3 млн грн щонайменше 11,9 млн грн були повернуті платникам через надмірно чи помилково сплачені суми. Таким чином, для громад ефект впровадження цього податку склав +0,16% до податкових надходжень. У зв'язку із тим, що Міністерство фінансів у липні 2023 року виключило із переліку бюджетної класифікації коди, які пов’язані з мінімальним податковим зобов’язанням, аналіз надходжень від сплати МПЗ на основі відкритих даних у 2024 році значно ускладниться.

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



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

У регіональному розрізі найбільші суми бюджетних доходів, пов’язаних із сільгоспземлями, за 2023 рік отримали громади Дніпропетровської (7,4 млрд грн), Одеської (4,1 млрд грн), Полтавської (2,2 млрд грн), Київської (2,2 млрд грн) та Харківської (2,1 млрд грн) областей. Найбільші бюджетні надходження у розрахунку на гектар с/г земель також мають громади Дніпропетровської області – 2951 грн податків з гектара. Цей результат значно перевищує загальнонаціональний показник на рівні 559 грн/га. Інші області, громади яких отримують найбільше у відносному вимірі, – це Одеська (1578 грн/га), Івано-Франківська (1537 грн/га), Львівська (1533 грн/га), Чернівецька (1291 грн/га), та Закарпатська області (1266 грн/га).

Рис 13. Податкові надходження громад, пов'язані із с/г землею, у 2023 році у розрахунку на гектар, грн/га

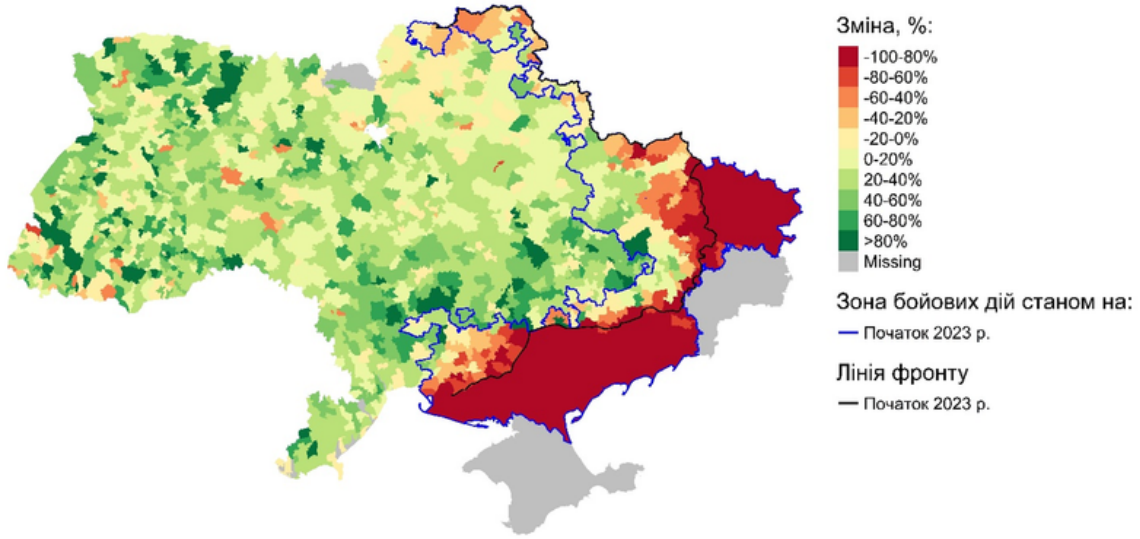


Джерело: Власні розрахунки на основі даних OpenBudget (Міністерство Фінансів України) та Держстату

Вторгнення РФ позбавляє громад доходів, в тому числі пов’язаних з обігом та використанням с\г земель. Під час війни українці можуть не сплачувати орендну плату та земельний податок за землі, що розташовані на територіях

Найгірші ефекти для надходжень, пов'язаних із сільгоспземлями, у 2023 році спостерігалося серед громад областей, значна частка території яких окупована російськими військами. Зокрема, йдеться про Луганську (-96% відносно 2021 року), Херсонську (-89%), Донецьку (-55%) та Запорізьку області (-54%). Для порівняння, громади областей на заході України здебільшого демонструють значне зростання таких доходів, як от у Чернівецькій (+36%), Львівській (+32%), Тернопільській (+31%) та Івано-Франківській (+29%) областях.

Рис 14. Зміна бюджетних доходів громад, пов'язаних із с\г землею, у 2023 році відносно 2021 року, %



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

В УКРАЇНІ ЗАПРАЦЮВАВ ФОНД ЧАСТКОВОГО ГАРАНТУВАННЯ КРЕДИТІВ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

У січні 2024 року розпочав операції Фонд часткового гарантування кредитів (ФЧГК) у сільському господарстві. Це небанківська фінансова установа, створена Кабінетом Міністрів України за підтримки Євросоюзу та Світового банку для поліпшення доступу до фінансування малих та середніх аграріїв. Фонд співпрацюватиме з банками у сфері кредитування фермерів, які обробляють до 500 га земель. Позичальники зможуть отримати інвестиційні кредити на термін до 7 років, кредити для купівлі землі до 10 років, та обігові кошти на строк до 3 років, з максимальною сумою кредиту на одного позичальника до 30 млн грн. Часткові гарантії Фонду покриватимуть 50% суми основних зобов'язань за кредитами. Потенційний обсяг кредитів дрібним фермерам під гарантії Фонду може досягти 25,4 - 43,3 млрд грн за умови поєднання гарантій ФЧГК із державною програмою “5-7-9”. Детальніше про роль фонду у залученні фінансування в агросектор йдеться в аналітичній записці, підготовленій KSE Агроцентр за підтримки Програми USAID АГРО у жовтні 2023 року.

Крім того, успішна робота Фонду матиме позитивний вплив на розвиток земельного ринку, адже установа надаватиме гарантії на кредити під заставу землі. Рівень кредитування в Україні з використанням сільгоспземлі як застави залишається доволі низьким. Серед нових кредитів, виданих протягом березня 2022 – грудня 2023 років, землею сільгосппризначення забезпечені близько 10,3%, на загальну суму 357 млн грн, а загальна площа землі у заставі склала 15,5 тис. га. Водночас у другому півріччі 2023 року спостерігалось зростання частки землі сільгосппризначення у структурі забезпечення виданих кредитів - на 4% порівняно із середнім значенням у травні 2023 року.

НОВИНИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Оновлення порядку користування землями водного фонду

Постанова Кабінету Міністрів України № 80 від 23 січня 2024 року «Про внесення змін до Порядку користування землями водного фонду» встановлює правила та обмеження для використання земель, зайнятих водними об’єктами, прибережними захисними смугами, гідротехнічними спорудами та іншими територіями, пов’язаними з водними ресурсами. Постанова регламентує проведення водоохоронних заходів, будівництво й експлуатацію водного господарства, а також визначає умови надання та припинення права користування землями водного фонду згідно з українським законодавством.

Оновлення у сфері електронної ідентифікації та довірчих послуг для земельних відносин

Постанова Кабінету Міністрів України № 86 від 26 січня 2024 року «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо електронної ідентифікації та електронних довірчих послуг у сфері земельних відносин» вносить зміни до різних постанов, що стосуються електронної ідентифікації та електронних довірчих послуг у сфері земельних відносин. Вона передбачає заміну

вимог щодо використання кваліфікованих електронних підписів, уточнення вимог до електронних документів і процедур їх засвідчення, а також вдосконалення механізмів електронної ідентифікації в контексті землевпорядкування та оцінки земель.

Впровадження спрощеної процедури зміни цільового призначення сільгоспземель без згоди громади

Верховна Рада України 2 лютого прийняла законопроєкт (реєстр. № 9627 від 21.08.2023) про внесення змін до деяких законодавчих актів України для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України. Законопроєкт передбачає зміну цільового призначення сільгоспземель на землі для розміщення об'єктів промисловості та енергетики за спрощеною процедурою без згоди органів місцевого самоврядування. Спрощення бюрократичних процедур дійсно може сприяти прискоренню процесу відновлення інфраструктури та залученню необхідних інвестицій. Проте спосіб реалізації вказаної норми про зміну цільового призначення земель без згоди органів місцевого самоврядування викликає закономірні побоювання. Такий підхід може підірвати права місцевих громад та їхню здатність контролювати розвиток власної території, особливо в питаннях, що стосуються землекористування та екології. Крім того, відсутність детального регулювання та підзаконних актів, які б детально визначали процедуру та умови зміни цільового призначення, робить неможливим повноцінну оцінку всіх потенційних ризиків. Також важливо зазначити, що позбавлення громад ролі у процесі прийняття рішень може демотивувати їх до розроблення та реалізації комплексних планів просторового розвитку.

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