ЗЕМЛЯ Незламності

ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

Аналітичний огляд



за 2 квартал та
червень 2023 року

USAID FROM THE AMERICAN PEOPLE
Chemonics Development works here.
KSE Center for Food and Land Use Research at Kyiv School of Economics

© 2023 Центр досліджень продовольства та землекористування при Київській школі економіки

Цей аналітичний огляд підготовлений завдяки підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID) у рамках 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.

Докладніше про Програму USAID з аграрного і сільського розвитку (АГРО): https://www.facebook.com/usaid.agro/

Докладніше про KSE Агроцентр: https://agrocenter.kse.ua

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

Вступне слово



730 днів земельного ринку, з них майже 500 - в умовах повномасштабної війни.

1 липня 2021 року сталася без перебільшення історична подія – сільськогосподарські землі, на продаж яких протягом багатьох років діяв мораторій (а це більше ніж 60% території України), нарешті стали об'єктом ринкового обігу. Цьому передували кілька років напруженої роботи економістів та нормотворців, які мали запропонувати оптимальний сценарій відкриття й розвитку земельного ринку та його юридичну конструкцію.

Природно, експерти Київської школи економіки обстоювали максимально ліберальну модель з мінімумом обмежень, яка, за нашими підрахунками, могла б забезпечити додаткове зростання ВВП України на рівні 10 млрд дол. США або приблизно 10% впродовж наступних 3-5 років.

Зважаючи на політичну ситуацію, Парламент обрав консервативну модель, яка передбачала відкриття ринку у два етапи. З 1 липня 2021 року право купувати землю для сільськогосподарського виробництва набули фізичні особи-громадяни України – не більше 100 га с/г земель в одні руки. Тоді як з 1 січня 2024 року набувати у власність сільгоспземлі зможуть і юридичні особи, а обмеження максимального обсягу землі у власності однієї особи збільшиться до 10 тис. га. Натомість продаж державних та комунальних с/г земель, як і купівля с/г земель іноземцями залишилися під забороною. Була також встановлена мінімальна ціна купівлі сільськогосподарських земель — не нижче нормативної грошової оцінки.

За такого сценарію очікувані вигоди від відкриття ринку суттєво зменшились, проте зберігся політичний консенсус, і найголовніше — мораторій на продаж с/г земель, який гальмував економічний розвиток країни, нарешті був скасований, а сільгоспземля перетворилась на ринковий актив.

Маємо віддати належне законотворцям та іншим сподвижникам земельного ринку, адже вони розуміли: недостатньо просто відкрити ринок, потрібно дати інструменти та інфраструктуру, аби він працював максимально ефективно на користь людей, бізнесу і громад. З цією метою у 2019-2021 рр. був ухвалений загальновідомий «законодавчий пакет земельної реформи» - 8 законів[1], спрямованих не лише на регулювання ринку землі, а й на запобігання рейдерству у земельних відносинах, їх дерегуляцію та децентралізацію, запровадження електронних земельних аукціонів, а також інструментів комплексного планування та використання земель, створення національної інфраструктури геопросторових даних тощо. Окрім того, було створене законодавче підґрунтя для підтримки малих агровиробників – прийнято закони про Державний аграрний реєстр та Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві.

[1] Закон України № 340-IX від 05.12.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»

Закон України № 552-IX від 31.03.2020 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель с/г призначення»

Уряд встиг вчасно ухвалити необхідні підзаконні акти та забезпечити інфраструктуру, й ринок відкрився згідно з планом 1 липня 2021 року — за 238 днів до повномасштабної війни росії проти України...

Вже понад 500 днів ринок сільськогосподарських земель працює в абсолютно іншій реальності, яку не передбачав жоден із прогнозів. І навіть за таких умов ринок наповнює бюджети, забезпечує дохід власникам ділянок, сприяє залученню інвестицій, і може стати одним із потужних драйверів післявоєнного відновлення громад і країни.

Саме цим питанням присвячений цей аналітичний огляд Земельного ринку в Україні, підготовлений командою KSE Агроцентр в рамках дослідницького проєкту "Земля незламності" за підтримки Програми USAID з аграрного та сільського розвитку (АГРО). Дякуємо партнерам за підтримку, а читачам — за приділений час та зворотний зв'язок.

З повагою,
Олег Нів'євський

Віцепрезидент Київської школи економіки з економічної освіти

Керівник дослідницького проєкту «Земля незламності»

Закон України № 554-IX від 13.04.2020 «Про національну інфраструктуру геопросторових даних»

Закон України № 711-IX від 17.06.2020 «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель»

Закон України № 1423-IX від 28.04.2021 «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»

Закон України № 1444-IX від 18.05.2021 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони»

Закон України № 985-IX від 05.11.2020 «Про внесення змін до деяких законів України щодо функціонування Державного аграрного реєстру та удосконалення державної підтримки виробників сільськогосподарської продукції»

Закон України № 1865-IX від 04.11.2021 «Про Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві»

Стисло про головне

Ринок купівлі-продажу земель сільгосппризначення працює, проте максимальний економічний ефект ще попереду.

Після 20 років мораторію, ринок купівлі-продажу земель сільгосппризначення працює вже 2 роки. Це 730 днів, з них майже 500 - в умовах повномасштабної війни. Повноцінну вигоду від запровадження земельного ринку можна буде очікувати за підсумками його другого етапу, коли з 1 січня 2024 року набувати у власність сільгоспземлі зможуть юридичні особи, а максимальний обсяг землі у власності однієї особи збільшиться до 10 тис. га.

За нашими оцінками, очікуваний вплив від відкриття ринку земель для юридичних осіб варіюватиметься в діапазоні додаткових 1-2,7% ВВП щорічно впродовж наступних 3-х років. Результат залежатиме від тривалості та інтенсивності воєнних дій, наявності фінансової підтримки малих агровиробників, в тому числі у питанні купівлі земельних ділянок

Ринок сільгоспземель демонструє стійкість та достойні результати, однак втрати від війни значні.

Потенціал ринку протягом перших двох років був суттєво обмежений, адже право купувати землю для сільськогосподарського виробництва мають лише фізичні особи-громадяни України – не більше 100 га с/г земель в одні руки. Закон також забороняє продаж державних та комунальних с/г земель, як і купівлю с/г земель іноземцями.

За цих та інших обмежень, в обігу перебуває 0,95% від загальної площі сільгоспземель на підконтрольних Україні територіях. Для порівняння, у країнах з розвинутою економікою цей показник коливається на рівні 1%. За нашими оцінками, після 24 лютого 2022 року, через хижацьку війну росії проти України, не відбулось понад 102 тис. угод купівлі-продажу сільськогосподарських земель сукупною площею 282 тис. га та вартістю 11,5 млрд грн (312 млн дол. США), що дорівнює 0,2% ВВП країни.

Ринок сільгоспземель допоможе у відбудові аграрного сектору та громад.

Громади позитивно оцінюють вплив ринку на свій добробут. Земельний ринок та краща якість управління земельними ресурсами можуть суттєво зміцнити спроможність громад залучати додаткові ресурси пов’язані із землею. В межах однієї громади збільшення ефективності управління земельним банком за наявних ринкових інструментів може генерувати додаткові надходження до десяти мільйонів гривень на рік, що еквівалентно щонайменше 10 млрд грн на рік в масштабах країни.

Для аграріїв земля — це додатковий актив для залучення кредитів та інвестицій. Наразі близько 6% кредитів забезпечені сільгоспземлею. Після відкриття ринку для юридичних осіб, а також повного запуску Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві варто очікувати суттєвого збільшення кредитування під заставу с/г земель.

Контроль за виконанням та удосконалення земельного законодавства також сприятиме розвитку ринку.

За останні п’ять років сталися без перебільшення тектонічні зміни у земельних відносинах. На виконання законодавчого пакета земельної реформи із 8 законів, ухвалених протягом 2019-2021 рр., урядом було прийнято 49 підзаконних актів, 4 перебувають у стадії розробки. Ще 11 очікують ухвалення. Найбільше відставання спостерігається у розробці та прийнятті нормативних актів у сфері управління землями історико-культурного призначення.

На наш погляд, пріоритетними напрямами удосконалення законодавства є, зокрема, запровадження масової оцінки земель, скасування безоплатної приватизації, комплексне реформування права постійного користування земельними ділянками, в тому числі створення ефективного механізму використання земель державних підприємств, впровадження прозорого механізму продажу державних та комунальних земель через електронні земельні аукціони тощо.

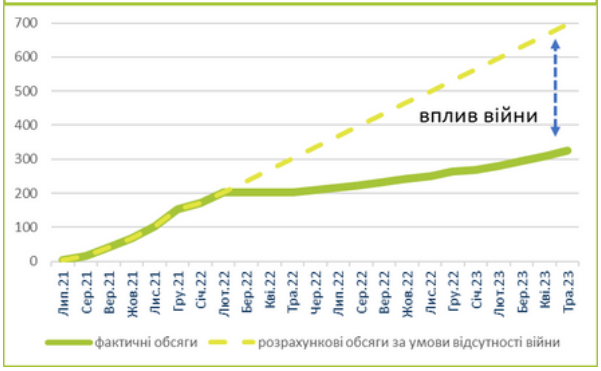
1.1 ЕКОНОМІЧНИЙ ВИМІР

Найперше, що впадає в очі при аналізі впливу повномасштабного вторгнення росії на земельний ринок — це скорочення кількості транзакцій більше ніж удвічі: 28 140 угод купівлі-продажу сільгоспземель у липні-грудні 2022 року проти 62 754 угоди за аналогічний період 2021 року. Проте ми бачимо, що земельний ринок поступово відновлюється і щомісячна динаміка обсягу угод купівлі-продажу наближається до показників періоду до 24 лютого 2022 року.

Найгірша динаміка транзакцій спостерігалася в областях, що зазнали окупації або на території яких відбувалися бойові дії – Запорізькій, Херсонській, Харківській, Донецькій та Луганській. Вони втратили майже 90% ринку земель після початку повномасштабної війни.

Рисунок 1

Фактична та розрахункова щомісячна динаміка обсягу угод купівлі-продажу, тис. га



* Розрахунки KSE Агроцентр за даними Держгеокадастру

Суттєве зниження середньомісячного обсягу транзакцій (на понад 60%) спостерігалось також у Київській, Дніпропетровській, Кіровоградській, Миколаївській, Сумській та Чернігівській областях.

Таблиця 1

Приріст/зниження середньомісячної кількості транзакцій купівлі-продажу земельних ділянок у порівнянні з лип. – груд. 2021 р., %

Область	2022	2023	Область	2022	2023
Вінницька область	-44	-31	Миколаївська область	-81	-56
Волинська область	-42	-6	Одеська область	-41	3
Дніпропетровська область	-66	-33	Полтавська область	-57	-40
Донецька область	-97	-92	Рівненська область	-44	-10
Житомирська область	-40	-3	Сумська область	-76	-44
Закарпатська область	-16	16	Тернопільська область	-27	-3

Запорізька область	-95	-92	Харківська область	-93	-81
Івано-Франківська область	7	22	Херсонська область	-	-99
Київська область	-60	-36	Хмельницька область	-35	-10
Кіровоградська область	-65	-49	Черкаська область	-44	-36
Луганська область	-	-99	Чернівецька область	-16	10
Львівська область	-24	0	Чернігівська область	-71	-44

* За власними розрахунками на базі даних Держгеокадастру за період з 24 лютого 2022 року по 30 червня 2023 року

Водночас за підсумками перших 6 місяців 2023 року у всіх областях, крім окупованих, спостерігається відновлення обсягу транзакцій, причому деякі західні області – Закарпатська, Івано-Франківська і Чернівецька — перевершили показники 2021 року (+16%, +22% та +10% відповідно).

Якщо екстраполювати темпи розвитку ринку сільгоспземель до повномасштабного вторгнення, то попри поступове відновлення ринку, внаслідок війни не було укладено понад 102 тис. угод купівлі-продажу сільськогосподарських земель сукупною площею 282 тис. га та загальною вартістю 312,8 млн дол. США, або майже 11,5 млрд грн

Найбільших втрат – понад 2,7 млрд грн (близько 75 млн дол. США) — зазнав ринок земель у Харківській області, яка була лідером за часткою сільгоспземель в обігу до повномасштабного вторгнення – і за кількістю транзакцій, і за часткою сільгоспземель в обігу. Внаслідок війни в Харківській області не відбулося понад 17 тис. транзакцій сукупною площею понад 60 тис. га.

Майже 1,17 млрд грн (близько 232 млн дол. США) втратив ринок земель Херсонської області. Через війну та окупацію там не відбулося понад 8,6 тис. транзакцій сукупною площею майже 36 тис. га.

Найменші втрати ринку спостерігаються в західних регіонах України, де обсяг втрат рідко перевищує кілька мільйонів доларів.

Рисунок 2



* За даними Держгеокадастру за період з 24 лютого 2022 року по 30 червня 2023 року

1.2 ПРАВОВИЙ ВИМІР

У період повномасштабного вторгнення з'явились нові виклики та завдання щодо захисту прав на землю та водночас забезпечення реалізації земельних відносин. Так зокрема було прийнято закон[2], який зупиняв роботу державних реєстрів та Державного земельного кадастру з метою запобігання несанкціонованому втручанню в їхню роботу та запобігання рейдерству. Орендні відносини набули тимчасово спрощеного регулювання на період воєнного часу, зокрема не вимагалась реєстрації договорів оренди у Державному реєстрі речових прав, а комунальну землю дозволялось здавати в оренду без проведення аукціонів. Згодом систему оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а також електронні земельні аукціони було відновлено[3], і до того ж удосконалено законодавство щодо охорони земель.

Досі під забороною на період воєнного стану залишається безоплатна передача земельних ділянок громадянам у приватну власність, окрім випадків, передбачених законом[4]. Публічна кадастрова карта закрита, а робота з координатами земельних ділянок відбувається під контролем Служби безпеки України.

Хай там як, обмеження не зашкодили відновленню ринку сільськогосподарських земель, а своєчасні рішучі дії Парламенту й уряду дозволили зберегти прозорість та контрольованість земельного ринку.

Окрім того, були прийняті закони[5], які удосконалили механізми протидії рейдерству у земельних відносинах та правове регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки.

[2] Закон України № 2247-IX від 12.05.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»

[3] Закон України № 2698-IX від 19.10.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель»

[4] Закон України № 2698-IX від 19.10.2022 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель»

[5] Закон України № 2255-IX від 12.05.2022 «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству»

Закон України № 3065-IX від 02.05.2023 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки»

Ключові показники ринку земель с/г призначення в Україні			
Зареєстровано земель в Державному земельному кадастрі	43,6 млн га (72,3%)	Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею	2 636 га
Зареєстровано с/г земель в Державному земельному кадастрі	32,7 млн га (76,5%)	Середня кількість угод купівлі-продажу на день в червні 2023 р.	232
Середня нормативна грошова оцінка ріллі	27 520 грн/га	Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,22 га
Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних торгах)*	10 261 грн/га	Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	152 035
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	34 777 грн/га	Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	338 272 га

* За даними Держгеокадастру з 1 липня 2021 року станом на 1 липня 2023 року:
- за даними «Прозорро.Продажі» з листопада 2021 року станом на 1 липня 2023 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар;
- середньозважена за площею ціна за період з 01.07.2021 до 01.07.2023 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар, 1% найдорожчих та 1% найдешевших ділянок не враховуються при розрахунку.

2.1 ТЕНДЕНЦІЯ ДО ВІДНОВЛЕННЯ ЗБЕРІГАЄТЬСЯ

Усього з моменту відкриття ринку земель було укладено понад 152 тис. угод купівлі-продажу загальною площею понад 338 тис. га. Це становить 0,82% від всіх сільськогосподарських земель в Україні в кордонах 1991 року, та 0,95% від загальної площі сільгоспземель на підконтрольних Україні територіях. Для порівняння, у країнах з розвинутою економікою цей показник коливається на рівні 1%. Це доволі гарний показник роботи ринку, зважаючи на обмежений формат його роботи на першому етапі (право купувати землю для товарного сільгоспвиробництва набувають лише фізичні особи-громадяни України й не більше 100 га с/г земель в одні руки) і тиск умов воєнного часу.

Рисунок 3



* За даними Державного земельного кадастру, з 01.07.2021 по 30.06.2023

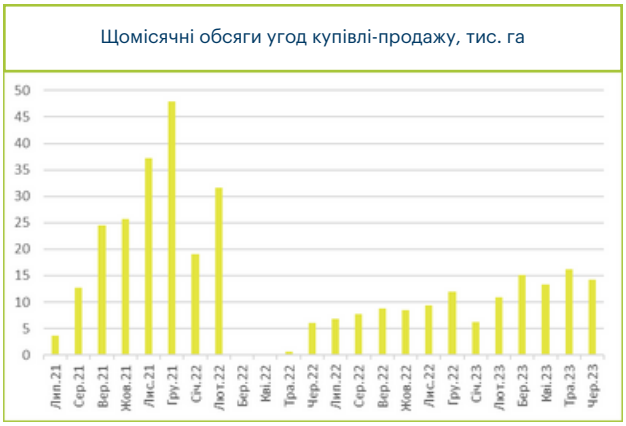
Впродовж червня 2023 року найбільша ліквідність ринку земель с/г призначення спостерігалась у Сумській та Хмельницькій областях, де частка земель в обігу перевищувала 0,07%. Найменший приріст продемонстрували області, охоплені бойовими діями – Запорізька, Донецька, Херсонська та Луганська області, в кожній з яких площа сільськогосподарських земель в обігу була нижчою 0,01% від площі всіх сільгоспземель в області. Для всієї країни сукупний приріст частки земель в обігу становив 0,043% без врахування регіонів, де повноцінне функціонування ринку унеможливлене окупацією значних площ.

У червні 2023 року ринок купівлі-продажу земель с/г призначення продовжив зростання на рівні попередніх трьох місяців — в середньому на 15 тис. га на місяць з незначними коливаннями.

2.2 В ОБІГУ ПЕРЕВАЖАЄ ТОВАРНА ЗЕМЛЯ

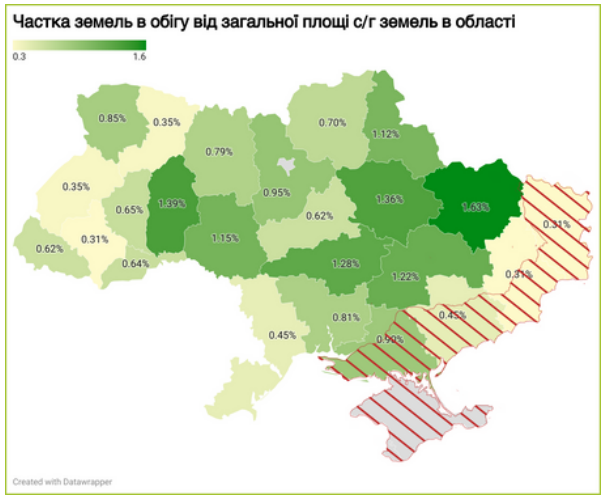
З початку 2023 року 94% угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення укладалися щодо земель із цільовим призначенням «Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», а також земель для ведення особистого селянського господарства. Сукупна площа угод із землями ТСГ та ОСГ становила 90% від загальної площі транзакцій.

Рисунок 4



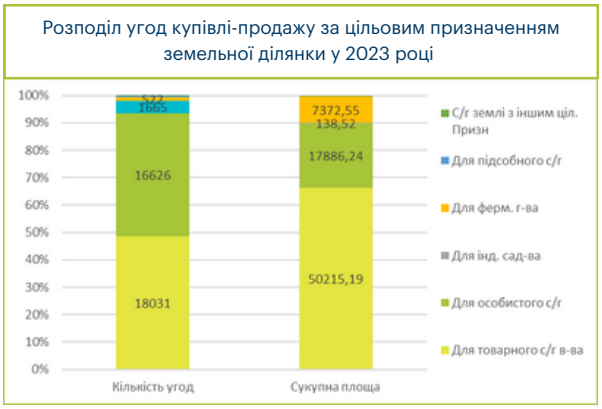
* За даними Державного земельного кадастру, з 01.07.2021 по 30.06.2023

Рисунок 5



* За даними Державного земельного кадастру, з 01.07.2021 по 30.06.2023

Рисунок 6



* За даними Державного земельного кадастру, з 01.07.2021 по 30.06.2023

2.3 ЦІНИ НА ЗЕМЛЮ ЗРОСТАЮТЬ І МАЮТЬ ЗНАЧНУ ГЕОГРАФІЧНУ ВАРІАТИВНІСТЬ

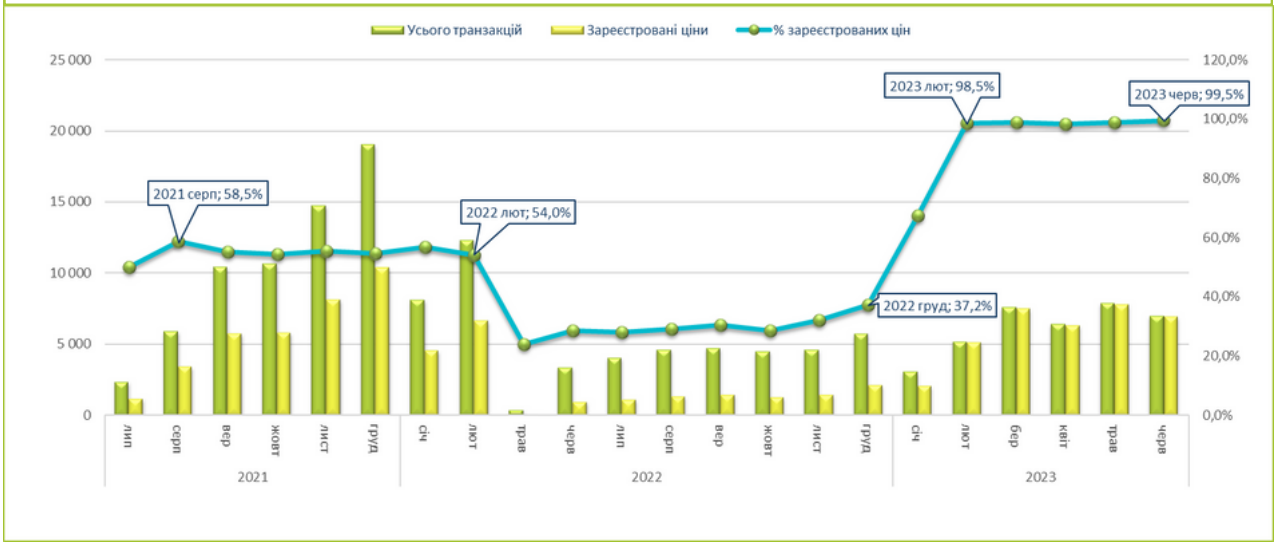
Варто відзначити, що з моменту публікації аналітичного огляду за травень 2023 року[6], в якому велика увага приділялась низькому рівню реєстрації цін угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, Держгеокадастр оновив інформаційну взаємодію з Державним реєстром речових прав та доповнив офіційний перелік транзакцій інформацією про ціни. Завдяки цьому рівень реєстрації цін угод купівлі-продажу у червні цього року досяг майже 100%.

Середньозважена ціна на сільгоспземлі в національній валюті продовжує помірне зростання — у червні 2023 року вона склала 37,2 тис. грн за га.

Ціни на товарну землю вже традиційно дещо вищі від цін на решту сільгоспземель. В доларовому еквіваленті динаміка цін нижча, однак з початку цього року також намітився позитивний тренд.

Рисунок 7

Динаміка реєстрації цін угод купівлі-продажу, %



* За даними Державного земельного кадастру, з 01.07.2023 по 30.06.2023

Рисунок 8

Динаміка середньозважених цін, тис. грн/га



* Усі с/г землі за даними Держгеокадастру, з 01.01.2021 по 01.07.2023

Рисунок 9

Динаміка середньозважених цін, дол. США/га

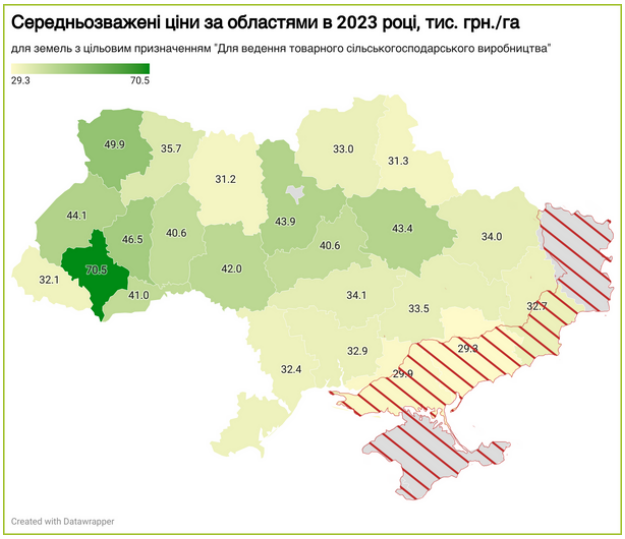


* Усі с/г землі за даними Держгеокадастру, з 01.01.2021 по 01.07.2023

[6] Аналітичний огляд стану земельного ринку в Україні, Травень 2023, Агроцентр KSE,

Ключовими факторами ціноутворення залишається географічне розташування земельних ділянок відносно лінії фронту, а також нормативна грошова оцінка. Для 53,4% транзакцій, що відбулися в червні 2023 року, ціна купівлі-продажу сільськогосподарських ділянок не відрізнялася від НГО більше, ніж на 2%. Це знову повертає нас до питання запровадження масової оцінки земель, про що вже зазначалось в нашому аналітичному огляді земельного ринку за травень 2023 року. Найдорожчі товарні землі у першому півріччі цього року були в Івано-Франківській області — понад 70 тис. грн за га. Найнижчі — у Херсонській та Запорізьких областях, охоплених бойовими діями, де ринок не вирізняється ліквідністю. В Херсонській області відбулося лише 17, а в Запорізькій – 51 угода купівлі-продажу «товарних» земель. Схожі показники демонструє і Донецька область, де у 2023 році було укладено лише 33 угоди. У Луганській області, на жаль, не було укладено жодної угоди з «товарною» землею з початку 2023 року.

Рисунок 10



* Усі с/г землі за даними Держгеокадастру, з 01.01.2021 по 01.07.2023

2.4 РИНОК ОРЕНДИ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ ПЕРЕВАЖАЄ ЗА ОБСЯГАМИ РИНОК КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

Всього в червні 2023 року було укладено понад 46 тис. правочинів із землею с/г призначення, із домінуванням оренди (18 тис. правочинів сукупною площею у майже 40 тис. га) та спадщини (18,7 тис. угод сукупною площею у 31 тис. га). Угоди купівлі-продажу посіли третю сходинку - 7 тис. транзакцій сукупною площею 14,2 тис. га.

2.5 ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КРЕДИТІВ ЗЕМЛЕЮ

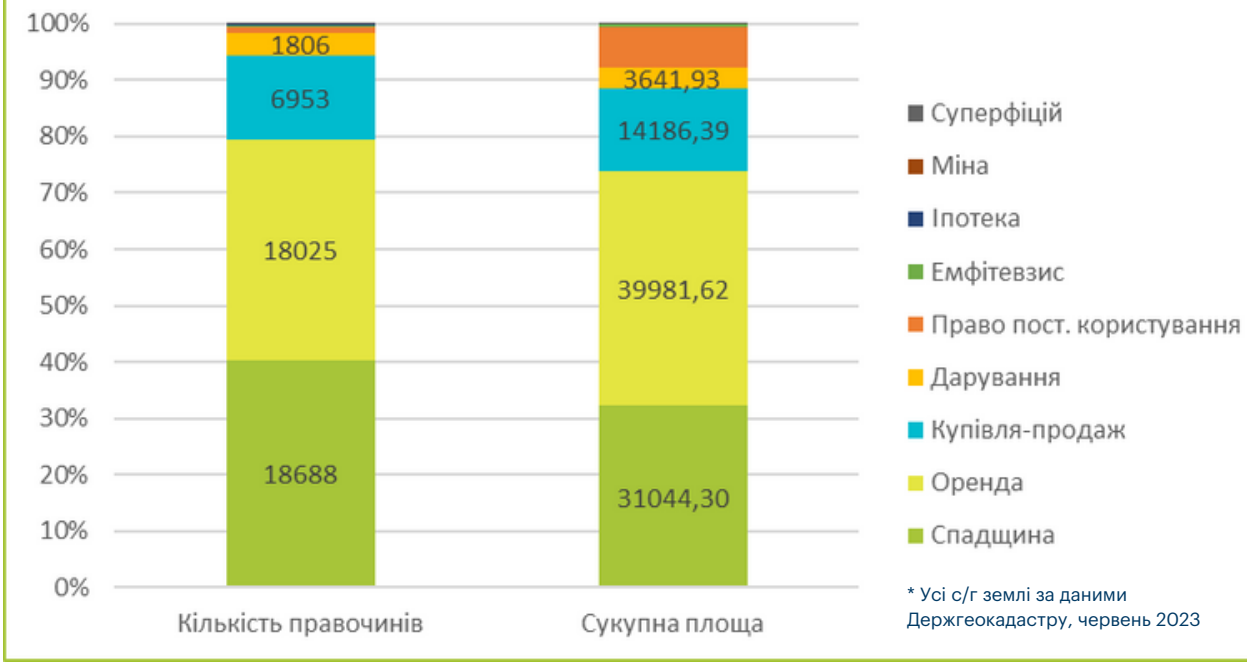
У червні 2023 року було зареєстровано угод іпотеки на 95 ділянок сукупною площею 110 гектарів. При цьому середня площа ділянки становить лише 1,2 гектара проти 2,2 гектара середньої площі ділянок, що були передані в оренду та 2,0 гектарів середньої площі проданих земель. Це може бути свідченням, що поточне використання іпотеки є обмеженим, а сам інструмент використовується не лише для сільгоспземель, залучених у сільськогосподарському виробництві.

2.6 ІНТЕРЕС ДО ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНИХ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ ПЕРЕВИЩИВ ДОВОЄННИЙ РІВЕНЬ

Станом на 1 липня 2023 року з моменту запуску електронних земельних торгів на платформі Prozorro.Продажі у жовтні 2021 року, було успішно передано в оренду 2 818 земельних ділянок комунальної власності сукупною площею 25,4 тис. га, що приносить громадам щорічно 260,4 млн грн доходу. Середньозважена ціна оренди на земельних торгах для комунальних земель становить

Рисунок 11

Земельні угоди за видами правочинів у червні 2023 року

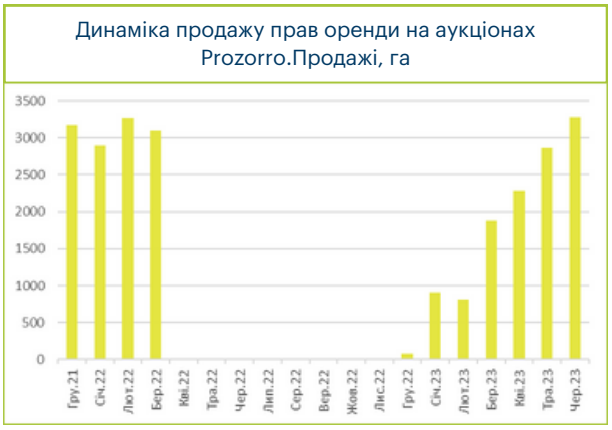


10,26 тис. грн/га проти стартової ціни на рівні 2,3 тис. грн/га. Таким чином, медіанний приріст ціни під час торгів становив майже 220%.

При цьому середньозважена вартість купівлі-продажу земельних ділянок орієнтовно в 3,5 раза перевищує річну вартість оренди земельних ділянок через електронні аукціони. Попри те, що ціна на аукціоні є в середньому вищою за ціни приватних транзакцій — такий невеликий розрив між цінами купівлі-продажу та цінами оренди свідчить, що офіційні ціни купівлі-продажу с/г земель можуть бути заниженими та не відображати реальної ринкової вартості земельних ділянок.

У порівнянні з аналітичним оглядом стану земельного ринку в Україні за травень 2023

Рисунок 12



* Усі с/г землі за даними Прозорро. Продажі з 01.12.2021 по 01.07.2023

року[7] — були виправлені помилки в даних щодо площі земельних ділянок переданих в оренду через платформу Prozorro.Продажі.

Найбільше доходів від оренди сільгоспземель через платформу Prozorro.Продажі отримує Одеська область, що вже реалізувала прав оренди земель на понад 56 млн грн (див. рисунок 10). Вона має найбільшу кількість оголошених (918) і успішних (532) торгів. Водночас ціна оренди гектара в цьому регіоні є доволі помірною - 9,8 тис. грн/га. Регіоном-аутсайдером є Закарпатська область, в якій було оголошено лише п’ять земельних торгів з продажу прав оренди сільськогосподарських земель.

Рисунок 13



* Усі с/г землі за даними Прозорро. Продажі з 01.12.2021 по 01.07.2023

[7] Аналітичний огляд стану земельного ринку в Україні, Травень 2023, Агроцентр KSE,

Залучення інвестицій в аграрний сектор

03.

3.1 БАНКІВСЬКЕ КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬГОСППІДПРИЄМСТВ

Сума кредитів, наданих підприємствам аграрного сектору українськими банками станом на кінець травня 2023 року, сягнула 110,91 млрд грн (або 3 млрд дол. США). З них 49% (54,1 млрд грн) склали кредити строком до 1 року, залучені для поповнення обігових коштів. 51% (56.7 млрд грн) - це кредити строком понад 1 рік, залучені для фінансування капітальних інвестицій. З них лише 3,7 млрд грн - довгострокові кредити строком на понад 5 років. У структурі кредитів домінують кредити, видані у національній валюті. Лише 23% кредитів були видані в іноземній валюті. Звичайно, це зовсім неспівмірні показники порівняно із вже оціненими збитками та втратами галузі від російської війни проти України. Сукупний обсяг руйнувань або збитків аграрного сектору — близько 9 млрд дол. США, що еквівалентно 30% накопиченого капіталу сектору[8]. Водночас обсяг недоотриманого аграріями доходу становить 31 млрд дол. США.

Найбільший обсяг кредитів (34.9 млрд грн) був виданий у Київській області. Усі інші області значно відстають за обсягом. Кількість залучених кредитних коштів у перерахунку на гектар сільськогосподарської землі також є найбільшою у Київській області (21,1 тис. грн/га). Середнім значенням по Україні є 2,7 тис. грн / га.

Найменше кредитних коштів на гектар с/г земель залучено в Донецькій, Луганській та Херсонській областях, значна частина території яких є тимчасово окупованою та охопленою бойовими діями. Серед областей, в яких не відбуваються бойові дії, найменше кредитів залучили агровиробники із Закарпатської, Рівненської й Житомирської областей (0,5 тис. грн/га, 1,2 тис. грн/га та 1,3 тис. грн/га відповідно).

Порівняно з травнем 2021 року, обсяг виданих кредитів збільшився — з 2,54 до 3,08 млрд дол. США. Структура кредитного портфеля за валютою та строками значних змін не зазнала. Станом на кінець травня 2021 року, 48% становили кредити строком до 1 року і 25% кредитів було видано в іноземній валюті, що близько до показників станом на травень 2023 року.

Рисунок 14



* За даними НБУ. Кредити, надані сільськогосподарським корпораціям, у розрізі регіонів, видів валют і строків погашення. Станом на кінець травня 2023 року

[8] Огляд збитків, втрат та потреб від війни в сільському господарстві України, Квітень 2023, Агроцентр KSE,https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/05/RDNA2.pdf

Серед кредитів, виданих протягом березня 2022 – травня 2023 року, забезпечені землею сільськогосподарського призначення лише близько 6%, на суму 31,2 млн гривень. Загальна площа цієї землі склала 127,07 га.

Потенціал кредитування під заставу сільськогосподарської землі набагато вищий. Для його реалізації потрібно вчасне відкриття ринку сільгоспземель для юридичних осіб з 1 січня 2024 року, якнайшвидший запуск роботи Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві, а також переоцінка Національним банком України коефіцієнту ліквідності сільськогосподарської землі як застави на підставі наявних даних про ціни транзакцій.

Рисунок 15



* За даними НБУ, за період з березня 2022 по травень 2023

Надходження до бюджетів громад в результаті функціонування ринку земель

04.

4.1 ЧАСТКА ДОХОДІВ ВІД С/Г ЗЕМЕЛЬ У ПОДАТКОВИХ НАДХОДЖЕННЯХ ГРОМАД

Бюджети громад отримують надходження від різноманітних місцевих та національних податків та зборів, які в різний спосіб генерують с/г землі. Це, зокрема, земельний податок з фізичних та юридичних осіб, орендна плата за землі державної та комунальної власності, єдиний податок із сільськогосподарських товаровиробників, мінімальне податкове зобов'язання; а також податок на доходи фізичних осіб від продажу чи передачі в оренду сільгоспземель[9].

За даними офіційного бюджетного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, загальна сума податкових надходжень, зібраних громадами в І кварталі 2023 року, становила 61,8 млрд грн[10], з яких майже 8 млрд грн, або 13%, були пов'язані із землею. У деяких регіонах такі податки формують 20% і більше від усіх податкових надходжень, зокрема у Кіровоградській (24%) та Дніпропетровській (20%) областях. Натомість на заході України громади менше залежать від пов'язаних із с/г землею податків, – там земля генерує в середньому 9% від усіх податкових надходжень.

Рисунок 16

Структура податкових надходжень громад, пов'язаних із с/г землею, млн грн



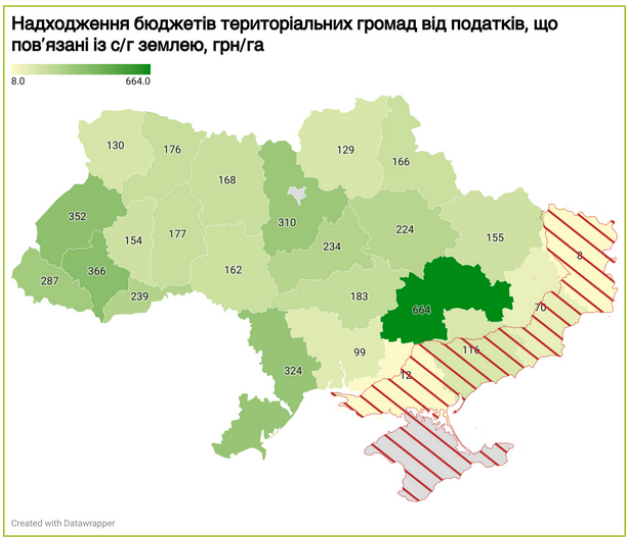
* За даними порталу Openbudget, за 1 кв. 2023 р.

[9] Бюджетний кодекс України. [1] Огляд збитків, втрат та потреб від війни в сільському господарстві України, Квітень 2023, Агроцентр KSE,https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/05/RDNA2.pdf

[10] Ця сума не враховує ПДФО від продажу чи оренди сільгоспземель, оскільки ці податки не мають окремого бюджетного коду і неможливо вирізнити ПДФО, пов'язаний з сільгоспземлями від ПДФО, сплаченого від інших доходів.

За підсумками І кварталу 2023 року 1 гектар сільськогосподарської землі приніс до бюджетів громад в середньому 202 грн. Регіони-лідери за цим показником – здебільшого області, що мають у своєму складі великі міста, зокрема Дніпропетровська (664 грн/га), Львівська (352 грн/га), Одеська (324 грн/га) та Київська (310 грн/га). Зі списку лідерів виділяється Івано-Франківська область (366 грн/га). Її обласний центр є невеликим містом, проте область має високу середню ціну на землі сільськогосподарського призначення та є одним з регіонів з найменшою площею сільськогосподарських угідь в Україні. Найменше ж податків від землекористування у відносному виразі очікувано збирають громади областей, значна частина яких є тимчасово окупованою, або де відбуваються активні бойові дії. До таких належать Луганська (8 грн/га), Херсонська (12 грн/га), Донецька (70 грн/га), Миколаївська (99 грн/га) та Запорізька області (116 грн/га).

Рисунок 17



* За даними порталу Openbudget, за 1 кв. 2023 р.

4.2 МІНІМАЛЬНЕ ПОДАТКОВЕ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З АГРАРІЇВ: ПЕРШІ РЕЗУЛЬТАТИ

У 2023 році набули чинності зміни до Податкового кодексу України, відповідно до яких, зокрема було введено новий вид оподаткування земельних ділянок у вигляді мінімального податкового зобов'язання (далі - МПЗ) для тих, хто володіє, орендує чи користується сільськогосподарською землею[11].

У перші місяці 2023 року територіальні податкові органи поступово вносили необхідні зміни для сплати підприємцями мінімального податкового зобов'язання за 2022 рік, а саме створили нові бюджетні рахунки, а також надали публічні роз'яснення про порядок сплати нового податку[12]. До 1 липня поточного року податківці повинні були визначити розмір мінімального податкового зобов'язання та довести його до відома платників, після чого останні зобов'язані сплатити його протягом 60 днів.

Відтак, почали з'являтися й перші дані про сплачені МПЗ аграріями та власниками/орендарями сільгоспземель. За оперативною інформацією, у квітні 2023 року платники податків 85 територіальних громад (близько 6% від їхньої загальної кількості) сумарно перерахували до бюджетів 10,67 млн грн такого податку. В середньому, кожною з цих громад було зібрано 124 тис. грн МПЗ, втім понад третина з них (30 територіальних громад) зібрали менш як 10 тис. грн.

Втім, вже в травні 2023 року відбулась корекція зі сплаченими раніше податками. Так, абсолютна більшість коштів, а саме 10,03 млн грн або 94% від суми, що була перерахована платниками у квітні 2023 року, була повернута місцевими бюджетами. Ймовірно, чимало платників податку не змогли правильно сплатити цей податок, а тому вже наступного місяця скористалися своїм правом на повернення надмірно сплаченої суми. Така ситуація спостерігається в 59 із 85 (69%) територіальних громадах, в яких було сплачено такий податок у квітні.

Врешті, кумулятивна сума сплаченого МПЗ до бюджетів громад за квітень-травень 2023 року склала всього 945 тис. грн, або менше

[11] Малі фермери і домогосподарства в сільському господарстві та сільській економіці: оцінка їхньої ролі та заходи з підтримки їхнього сталого розвитку - Нів'євський та ін, 2020

[12] Головні територіальні управління Державної податкової служби. https://if.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/666506.html, https://mk.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/666089.html, https://vl.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/666669.html, https://kh.tax.gov.ua/media-ark/news-ark/666055.html

десятої частини від суми, що була перерахована у квітні.

У наступні місяці варто очікувати надходження більшої кількості даних щодо сплати мінімального податкового зобов'язання, адже поки платники МПЗ абсолютної більшості громад не сплатили цього податку, зокрема через очікування надання розрахунків від податкових органів. Вочевидь, можуть відбутися й подальші коригування кумулятивних сум доходів від сплати мінімального податкового зобов'язання внаслідок потенційних переплат та відповідних повернень.

Економічний ефект від функціонування земельного ринку

05.

5.1 ЗАГАЛЬНА ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

Повністю відчути та оцінити економічний ефект від запровадження земельного ринку можна буде вже за підсумками його другого етапу. Оскільки перший етап становлення ринку має дуже обмежений формат та відбувається в умовах воєнного часу, а основний інструмент фінансової підтримки малих сільгоспвиробників (Фонд часткового гарантування кредитів) досі перебуває в процесі становлення. Втім перший етап впровадження ринку земель с/г призначення виконав важливе суспільне завдання — зруйнував міфи, якими оперували опоненти ринку землі, і дав землевласникам перевагу вільно розпоряджатись своєю землею.

Очікуваний вплив[13] від відкриття ринку земель для юридичних осіб з 1 січня 2024 року варіюється в діапазоні, що дорівнює додатковому приросту ВВП на рівні щорічних 1-2,7% впродовж наступних 3-х років. Результат залежатиме від тривалості та інтенсивності воєнних дій, наявності фінансової підтримки малих агровиробників, в тому числі з метою придбання земельних ділянок. Так, у наступному році очікується повноцінний запуск Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві та ухвалення комплексної стратегії підтримки агровиробників згідно з вимогами ЄС (див. Додаток 1 для більш детального аналізу).

5.2 ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗАПРОВАДЖЕННЯ ЕЛЕКТРОННИХ ЗЕМЕЛЬНИХ АУКЦІОНІВ

Важливою складовою земельної реформи було запровадження обов'язкових електронних земельних аукціонів для передачі державної та комунальної землі в оренду.

Згідно із дослідженням Deininger at al (2022) [14], завдяки переходу від офлайн-аукціонів оренди землі державної та комунальної власності до обов'язкових електронних аукціонів на платформі Прозорро.Продажі наприкінці 2021 року середня ціна оренди комунальної землі зросла більш ніж вдвічі – зі 157 $/га до 417 $/га. Якби аукціони були запроваджені ще з 2015 року, місцеві громади додатково отримували б до 500 млн дол. США, або 18,3 млрд грн доходу щорічно.

Перехід від непрозорих офлайн-аукціонів до електронних торгів на платформі Прозорро.Продажі став переконливою історією успіху ринку земель з підвищення прозорості та наближення ринку до найкращих світових стандартів.

5.3 ОЦІНКА ГРОМАД

Для розуміння оцінки громадами результатів роботи ринку земель, у липні 2023 року командою проєкту "Земля незламності" було проведено опитування, в якому взяли участь представники 91 громади, у тому числі 34 міські, 23 сільські та 34 селищні громади. Сукупно в цих громадах працюють майже 5 тис. сільгоспвиробників, а площа сільськогосподарських угідь в опитаних громадах перевищує 2,9 млн га.

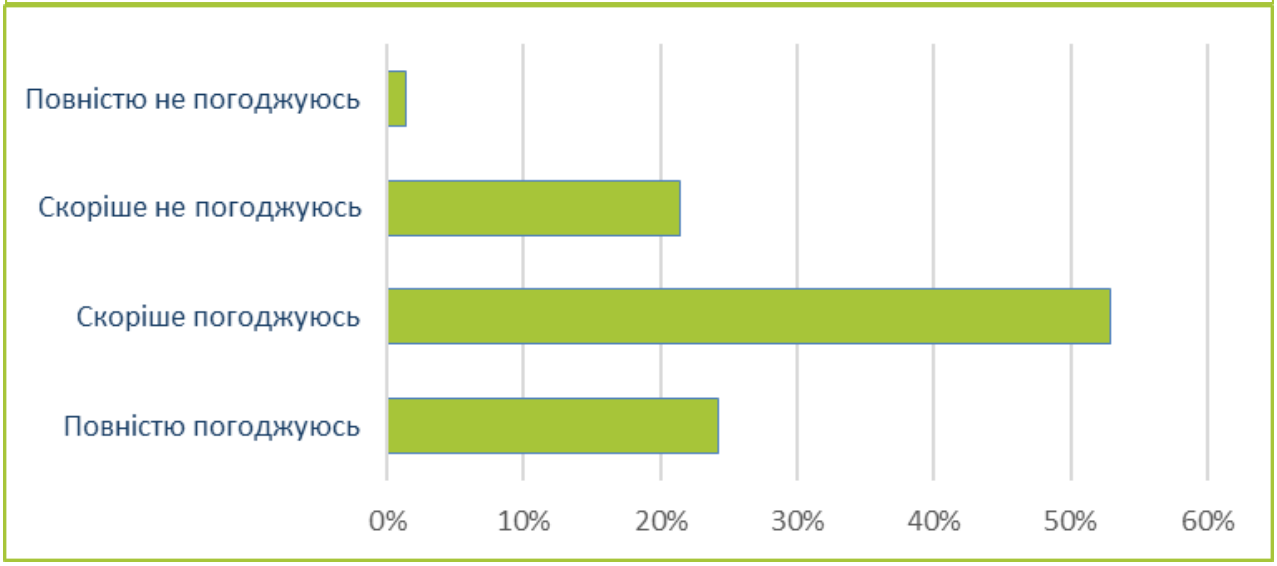
Так, 81% опитаних позитивно оцінили вплив відкриття ринку землі на економічний добробут своєї громади. А 62% переконані, що внаслідок відкриття ринку землі поліпшився матеріальний стан власників сільськогосподарських ділянок.

[13] Детальніше про моделювання можна знайти в Nivievskyi O. and Deininger K. (2019) Economic and Distributional Impact from Lifting the Farmland Sales Moratorium. Policy Paper at VoxUkraine.

[14] Deniniger, Klaus; Ali, Daniel Ayalew; Neyter, Roman. 2022. Impacts of Transparent Online Auctions on Public Land Lease Revenue: Evidence from Legal and Administrative Changes in Ukraine. Policy Research Working Paper;10201. © World Bank, Washington, DC. http://hdl.handle.net/10986/38127 License: CC BY 3.0 IGO.

Рисунок 18

«Чи погоджуєтесь ви із твердженням, що відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення позитивно вплинуло на економічний добробут вашої громади (податки, надходження від оренди комунальних земель тощо)?»



* За даними KSE Агроцентр, Опитування «Вплив земельного ринку на добробут та відновлення громад», липень 2023 року

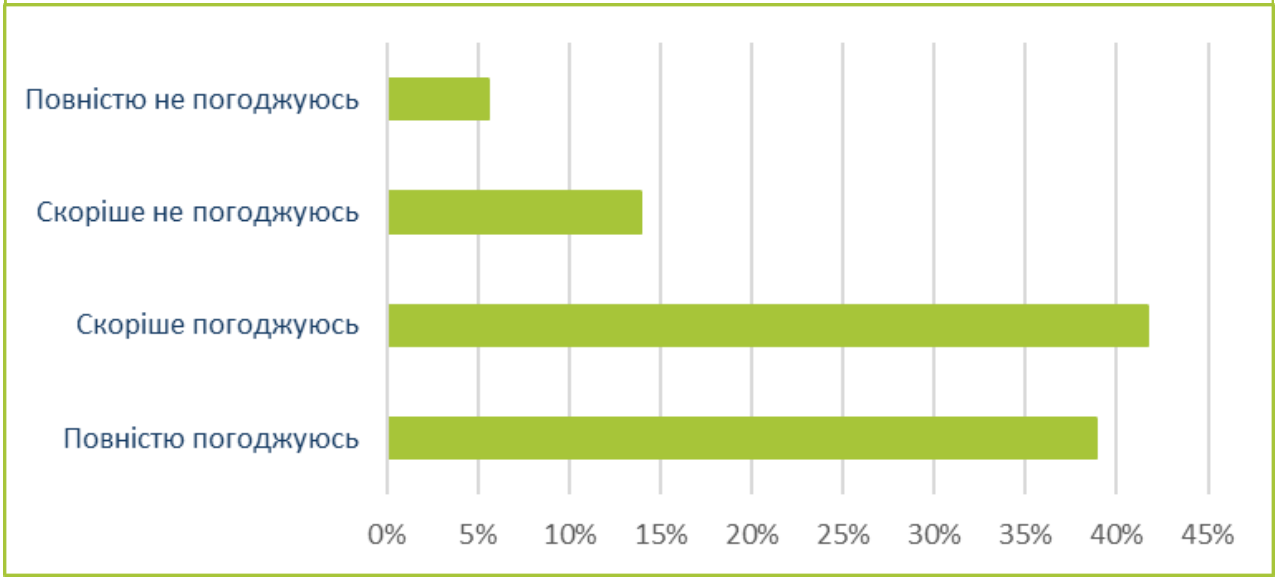
Ринок землі та громади

06.

Згідно з опитуванням «Вплив земельного ринку на добробут та відновлення громад», проведеним командою проєкту "Земля незламності" у липні 2023 року, 77% респондентів вважають, що розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення сприятиме післявоєнному відновленню їхніх громад. Понад 82% переконані, що цьому сприятиме скасування заборони на продаж державних та комунальних земель. Більш ніж половина опитаних підтримують скасування безоплатної передачі земель сільгосппризначення у власність громадян як одну з передумов для економічного відновлення.

Рисунок 19

«Чи погоджуєтесь ви із твердженням, що розвиток ринку земель сільськогосподарського призначеннясприятиме післявоєнному відновленню вашої громади?»



* За даними KSE Агроцентр, Опитування «Вплив земельного ринку на добробут та відновлення громад», липень 2023 року

Результати опитування свідчать про наявність потенціалу для поліпшення якості управління земельними ресурсами в громадах. Так, 22% опитаних громад ще не завершили процес взяття на баланс колишніх державних земель, що були передані громадам в рамках земельної децентралізації. В середньому 19% від переданих земель ще не були прийняті на баланс. Іншим джерелом покращення якості управління земельними ресурсами є затвердження комплексних планів просторового розвитку територіальної громади. Серед опитаних лише 29,2% відповіли, що вже займаються розробкою такого плану, а 70,8% лише планують розробку комплексного плану просторового розвитку впродовж цього чи наступного року. Уряду варто звернути увагу на причини невиконання законодавства про просторове планування, адже наявність комплексного плану просторового розвитку суттєво

покращить спроможність громад збільшувати податкові надходження, залучати інвестиції, дотації та гранти на відновлення, а також підвищити загальну ефективність управління земельними ресурсами.

Іншим фактором, що може підвищувати доходи громад від сільськогосподарських земель, є внесення інформації про с/г землі до Державного земельного кадастру (далі – ДЗК). Лише 30,7% опитаних громад відповіли, що всі землі на території громади внесені до ДЗК. При цьому середня частка земель, що не внесені до ДЗК у громадах, що не мають повного наповнення кадастру, становить 21,5%.

Про потенціал збільшення надходжень від земель у межах окремої громади також свідчать результати земельних аудитів громад, проведені командою Вкурсі Землі.

Рисунок 20



* За даними компанії Вкурсі Землі, станом на червень 2023

Кейс № 1: Селищна громада в Ізюмському районі Харківської області

- Площа с/г земель— понад 25 000 га (94,3% від площі усіх земель)
- Близько 1350 га у комунальній власності
- Понад 2500 землевласників

Цей приклад яскраво демонструє, як наявність у складі громади державних сільгоспземель під управлінням ДП обмежує її спроможність. Понад 40% земель цієї громади належать на праві постійного користування одному з аграрних держпідприємств. Громаді належить лише 6% від загальної площі усіх земель. Хоча й ними вона могла б розпоряджатись ефективніше – річні втрати надходжень від непередання комунальних земель в оренду становлять 1,5 млн грн. Сукупні ж втрати громади від тіньової оренди та незаконного обробітку земель сягають 4,8 млн грн на рік.

Рисунок 21



* За даними компанії Вкурсі Землі, станом на червень 2023

Таблиця 2

Ключові фактори недоотримання коштів в бюджет громади			
Джерело втрат	Ризики	Площа	Втрати за рік, грн
Управління державними та комунальними землями	Державні та комунальні землі, що не орендуються	404.48	1 546 102.75

Тіньова оренда земель	Оброблювані в масиві ділянки, щодо яких відсутня інформація про оренду	3483.77	1 138 285.84
Самовільне зайняття земель	Обробіток земель, без належно зареєстрованих прав на неї	870.12	3 658 458.31

* За даними компанії Вкурсі Землі, станом на червень 2023

Кейс № 2: Селищна громада у Білгород-Дністровському районі Одеської області

- Площа с/г земель — понад 29 700 га (90,1% від площі усіх земель)
- Близько 4400 га у комунальній власності
- Понад 6800 землевласників

Даний кейс демонструє, що наявність достатньої кількості комунальних земель у власності громади автоматично не гарантує високі надходження, якщо громада не докладає зусиль із пошуку орендарів для своїх земель. Ця громада володіє понад 13% від усіх земель на своїй території, проте чверть комунальних земель офіційно не передана в оренду, отже недоотримані податкові надходження від передачі комунальної землі в оренду становлять понад 3,3 млн грн на рік. Ще майже 1,5 млн грн на рік– втрати від тіньової оренди земель. Найбільший збиток громаді завдає незаконний обробіток земель (без належно зареєстрованих прав) – більш як 8,7 млн грн щорічно.

Рисунок 22



* За даними компанії Вкурсі Землі, станом на червень 2023

Рисунок 23



* За даними компанії Вкурсі Землі, станом на червень 2023

Таблиця 3

Ключові фактори недоотримання коштів в бюджет громади			
Джерело втрат	Ризики	Площа	Втрати за рік, грн
Управління державними та комунальними землями	Державні та комунальні землі, що не орендуються	998.99	3 317 368.43

Тіньова оренда земель	Оброблювані в масиві ділянки, щодо яких відсутня інформація про оренду	4 384.55	1 428 921.07
Самовільне зайняття земель	Обробіток земель, без належно зареєстрованих прав на неї	2 172.65	8 766 644.83

* За даними компанії Вкурсі Землі, станом на червень 2023

Як можна бачити з наведених кейсів, потенціал збільшення надходжень, пов'язаних із землею в межах однієї громади, може сягати десяти мільйонів гривень на рік. Якщо масштабувати цей ефект на всю Україну, то потенціал залучення додаткових ресурсів на відновлення шляхом підвищення ефективності використання земельного банку становитиме щонайменше 10 млрд грн на рік.

Шляхи удосконалення законодавства про ринок землі

07.

За останні п'ять років сталися без перебільшення тектонічні зміни у земельних відносинах. На виконання законодавчого пакета земельної реформи із 8 законів, ухваленого протягом 2019-2021 рр., про який згадувалось вище, урядом було прийнято 49 підзаконних актів, 4 перебувають у стадії розробки. Доля ще 11 очікують ухвалення. Найбільше відставання спостерігається у розробці та прийнятті нормативних актів у сфері управління землями історико-культурного призначення, що створює правову невизначеність щодо меж та режиму використання земель історико-культурної спадщини та може створювати додаткові ризики нецільового використання земель та завданні збитків історико-культурній спадщині при веденні сільськогосподарської діяльності на прилеглих ділянках.

Реформування земельних відносин триває попри війну, адже залишаються актуальними питання підвищення ефективності використанням земельних ресурсів, подолання корупційних ризиків та наближення законодавства до стандартів ЄС.

Перспективні напрями удосконалення законодавства зокрема такі:

- Реформування (скасування) механізму безоплатної приватизації земель. Його негативні наслідки KSE Агроцентр детально проаналізував у травні 2023 року[15].

- Запровадження масової (ринкової) оцінки земель: проведення пілотного проєкту із масової оцінки, порядок якого визначить Постанова Кабінету Міністрів, із подальшим закріпленням механізму у Податковому кодексі та інших нормативно-правових актах.

- Законодавче врегулювання проблеми консолідації земель сільськогосподарського призначення.

- Скасування заборони на продаж земель державної та комунальної форми власності та створення прозорого механізму продажу таких земель через електронні земельні аукціони на платформі Прозорро. Продажі.

- Встановлення переважного права на викуп із земель державної та комунальної форми власності земельних ділянок під господарськими дворами, спорудами та садами.

- Аналіз результатів пілотного проєкту щодо реєстрації земельних ділянок інженерами-землевпорядниками та інституціоналізація цього механізму на рівні Закону.

- Комплексне реформування права постійного користування земельними ділянками, в тому числі створення ефективного механізму використання земель, що перебувають в постійному користуванні державних підприємств.

- Загальнодержавна цільова програма щодо відновлення ґрунтів та їх родючості, що зазнали негативного впливу внаслідок воєнних дій.

[15] "Щодо недоцільності поновлення безоплатної передачі земель сільськогосподарського призначення у приватну власність" - KSE Агроцентр, травень 2023 року

Безумовно, одним із ключових питань на порядку денному уряду у найближчій перспективі має стати підготовка до другого етапу відкриття ринку з 1 січня 2024 року, коли право на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення набудуть юридичні особи.

ДОДАТОК 1.

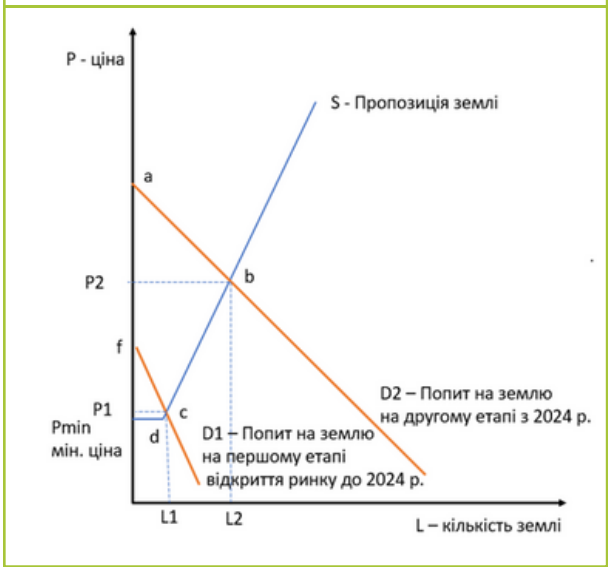
Очікуваний вплив від другого етапу ринку земель

Концептуально, наслідки запровадження другого етапу ринку землі можна схематично продемонструвати, використовуючи графічну модель часткової рівноваги (Рис. 15). Спрощено, але без втрати важливих аспектів, криву пропозиції земельних ділянок можна представити у ключкоподібній формі, оскільки на ринку існує обмеження мінімальної ціни (P1min) – тобто земельні ділянки не можуть продаватись за меншою ціною. Також маємо дві криві попиту на земельні ділянки сільгосппризначення (гранична продуктивність землі або чиста маржинальність землі): крива попиту D1 на першому етапі земельної реформ зі значно обмеженим колом можливих покупців – фізичних осіб та максимальним обсягом у володінні в 100 га; та крива попиту D2 на другому етапі із додаванням юридичних осіб та збільшенням максимально можливого обсягу у володінні до 10 тис. га.

Як графічний аналіз демонструє, перехід до другого етапу збільшує вигоду покупців земельних ділянок (переважно с/г виробників) з площі fcP1 до площі abP2, а вигода продавців (землевласників) збільшується відповідно до P1cdPmin до P2bdPmin. Загальна економічна вигода або багатство економіки збільшується на abcf і з точки зору прикладного моделювання, вигоди від першого етапу земельної реформи є підмножиною (або невеличкою частиною) другого етапу відкриття ринку земель.

Рисунок 24

Економічний ефект від продовження відкриття ринку земель



Контакти

Центр досліджень
продовольства та
землекористування
(KSE Агроцентр)

www.agrocenter.kse.ua
agrifood@kse.org.ua

https://t.me/kseagrocenter
Телеграм канал

© 2023, Україна
Київська школа
економіки
вул. Миколи Шпака, 3

Програма USAID з аграрного
і сільського розвитку (АГРО):

https://www.facebook.com/usaid.agro/
https://t.me/USAID_AGRO_Ukraine