ЗЕМЛЯ
Незламності



ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

Аналітичний огляд
липень 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

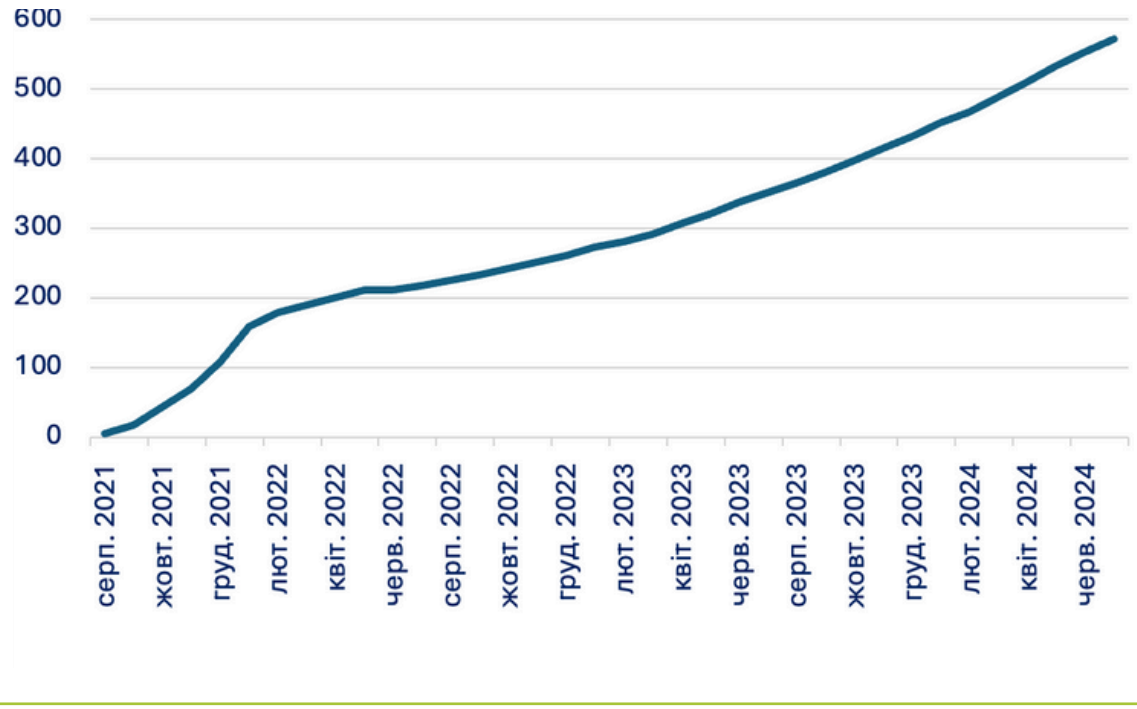
Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі	**44,9 млн га (74,4%)**
Зареєстровано с/г земель в державному земельному кадастрі	**33,0 млн га (77,2%)**
Середня нормативна грошова оцінка ріллі	**28 924 грн/га**
Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних торгах)*	**8 609 грн/га**
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	**44 700 грн/га**
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	**15 460 га**
Середня кількість угод купівлі-продажу на день в липні 2024 р.	**284**
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	**2,24 га**
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	**263 685**
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	**591 224 га**

* за даними «Прозорро.Продажі» з 01.01.2024 року до 01.08.2024 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар
** середньозважена за площею ціна за період з 01.01.2024 до 01.08.2024 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар, 1% найдорожчих та 1% найдешевших ділянок не враховуються при розрахунку.
***3 01.01.2022 по 31.12.2023

РИНОК ЗЕМЕЛЬ У ЛИПНІ 2024

Після скорочення обсягів продажу у травні-червні цього року, ринок сільськогосподарських земель відновив зростання. Обсяги ринку у липні 2024 року збільшились: на 10,2% за кількістю укладених угод купівлі-продажу і на 4,3% за площею земель в обігу у порівнянні з червнем 2024 року. За площею земель в обігу показники липня лише на 2,7% нижчі від середньомісячних показників першої половини 2024 року, і на 30,4% вищі від середньомісячної площі земель в обігу у 2023 році.

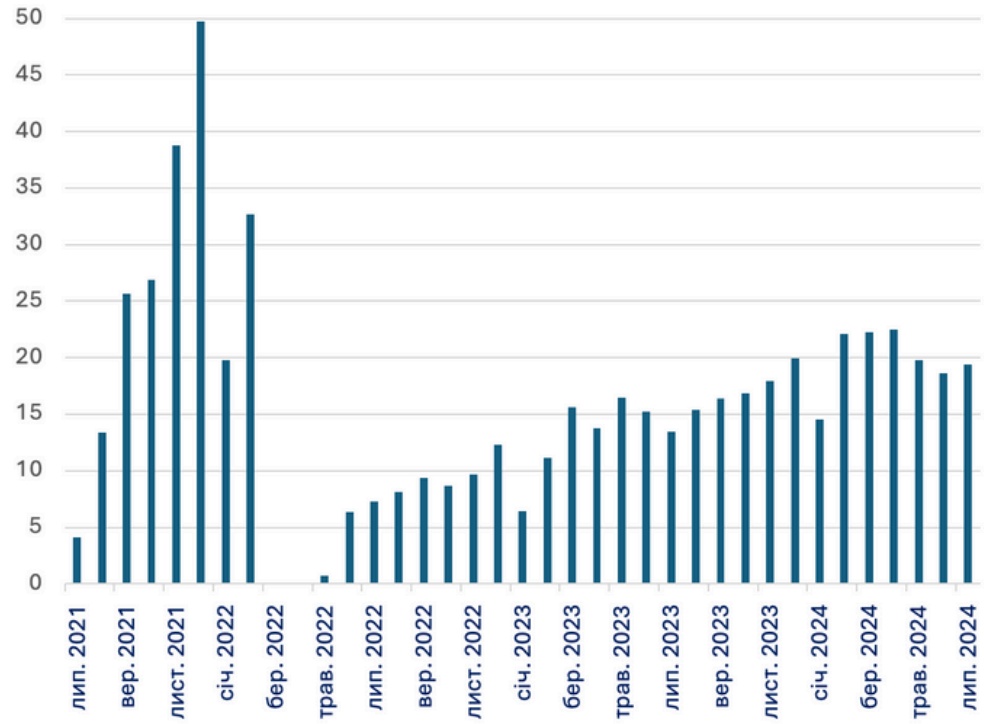
Рис. 1. Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (кумулятивно), тис. га.



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.07.2024

Сукупні обсяги ринку земель з моменту його відкриття у липні 2021 року сягнули 263,7 тис. трансакцій загальною площею 591,2 тис. га. Відтак, в обігу станом на кінець травня цього року перебувало 1,43% від загальної площі усіх сільгоспземель в Україні або 1,74%, якщо рахувати лише для тих регіонів, де ринок землі не ускладнений бойовими діями чи окупацією.

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

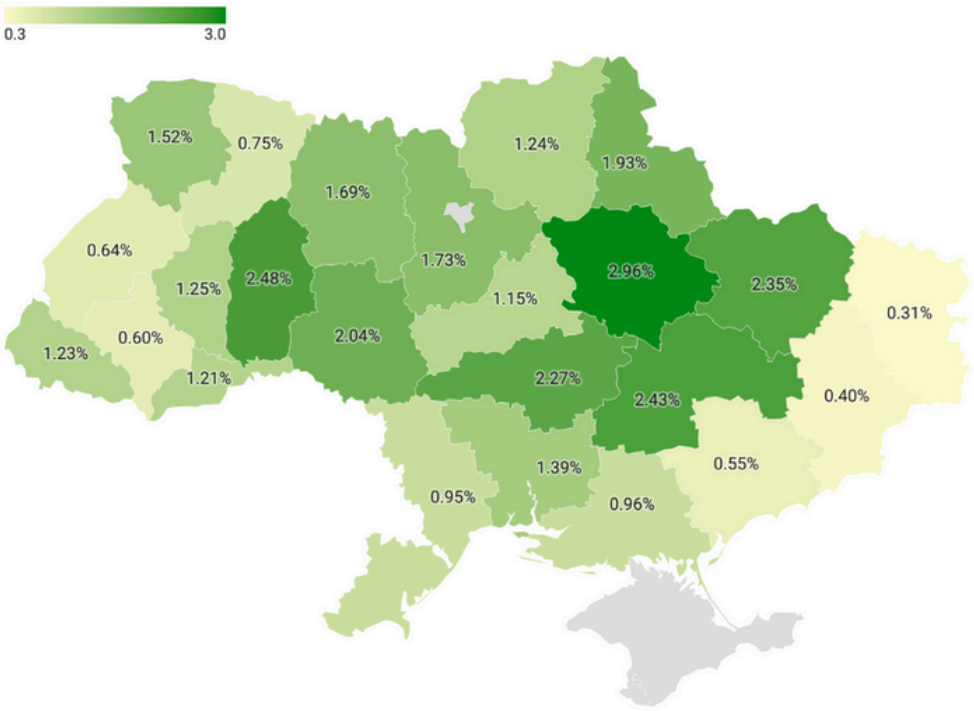


* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.07.2024

Якщо екстраполювати результати перших 7 місяців 2024 року на весь рік – то в цьому році в Україні в обігу буде перебувати 0,58% від всіх сільськогосподарських земель. Якщо ж не враховувати області, де повноцінне функціонування ринку ускладнене бойовими діями й окупацією, цей показник складатиме 0,76%. Відтак, за цим показником ринок землі в Україні є наближеним до показників країн з розвинутими ринками, з певним потенціалом до зростання.

Частка земель в обігу в найбільш ліквідних регіонах України – Харківській, Дніпропетровській, Хмельницькій та Полтавських областях переважає 2,3% за весь час з моменту відкриття ринку земель в Україні та відповідає показникам розвинутих ринків. При цьому в найбільш ліквідному регіоні України, Полтавській області, навіть попри повномасштабне вторгнення, з моменту відкриття ринку, частка земель в обігу склала 2,96%.

Рис. 3. Частка земель в обігу від загальної площі с/г земель в області



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.07.2024

ЦІНИ НА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКУ ЗЕМЛЮ ЗРОСТАЮТЬ

Ціни купівлі-продажу сільськогосподарських земель у липні 2024 року відновили зростання після незначного спаду у травні-червні, і були найвищими за весь час існування ринку. Середньозважена ціна купівлі-продажу у липні 2024 року становила 46,0 тис. грн за гектар, що на 4,5% більше від аналогічного показника червня та на 1,5% - від показників травня цього року. Загалом з моменту відкриття ринку для юридичних осіб 1 січня 2024 року ціни на сільгоспземлю зросли на 24% для всіх таких земель, і на 19% - для так званих «товарних» земель.

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

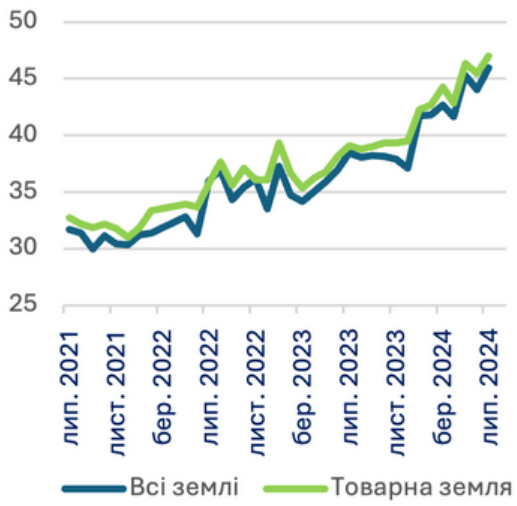
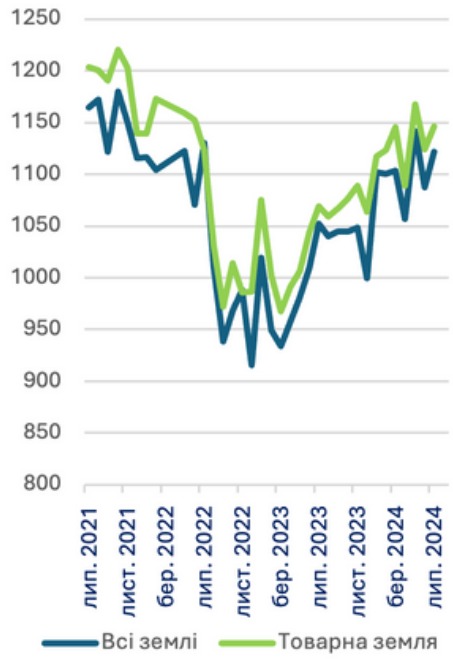


Рис. 5. Динаміка середньозважених цін, $/га

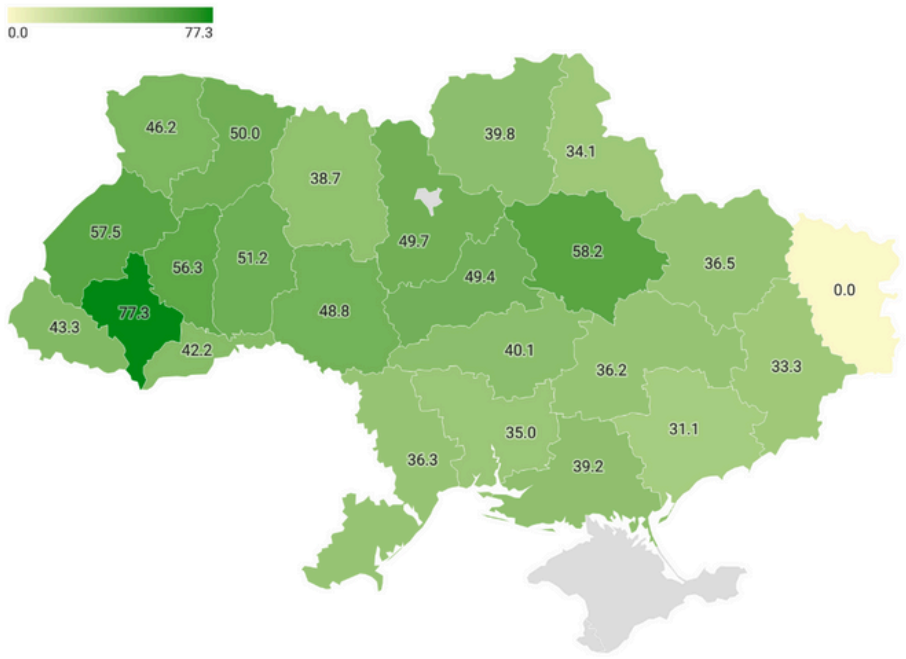


* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.07.2024

Варто зазначити, що вказані ціни базуються на офіційних даних, що реєструються в угодах купівлі-продажу. Водночас ринкові ціни на землю можуть бути суттєво вищими, адже більшість угод укладаються за ціною, що не відрізняється більш ніж на 2% від нормативної грошової оцінки, мінімальної ціни, що встановлена законом для колишніх підмораторних земель.

Оскільки частка угод, укладених за ціною, що дорівнює НГО, є сталою місяць до місяця, відсоткова зміна цін в угодах відображає відсоткову зміну ринкових цін на сільськогосподарські землі. Спостерігаємо, що попри незначні коливання цін в період з січня 2024 року, коли юридичні особи стали повноправними учасниками ринку сільгоспземель, по липень 2024 року, ціни на землю залишались значно вищими, у порівнянні з періодом до січня 2024 року. Таким чином, відкриття ринку для юридичних осіб спричинило структурні зміни умов на ринку та збільшило цінність землі.

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



* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 30.07.2024

ЮРОСОБИ ПОСТУПОВО НАРОЩУЮТЬ ПРИСУТНІСТЬ НА РИНКУ

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

З моменту відкриття ринку земель для юридичних осіб 953 компанії скористалися правом купівлі сільськогосподарської землі, з яких 363 компаній придбали принаймні одну сільськогосподарську ділянку у липні 2024 року. Це є найвищим показником за весь час, протягом якого юрособи мають доступ до ринку. Попередній рекорд був встановлений у травні, коли 323 юридичні особи придбали принаймні одну сільськогосподарську земельну ділянку. Ми надалі відстежуватимемо кількість юридичних осіб, що купують сільськогосподарську землю. Враховуючи, що в Україні 23,5 тис. сільськогосподарських виробників займаються виробництвом зернових і зернобобових, а 18,5 тис. сільгоспвиробників займаються виробництвом соняшнику – частка юросіб на ринку земель ще має потенціал до зростання.

З початку 2024 року юридичні особи купили 8849 земельних ділянок сукупною площею

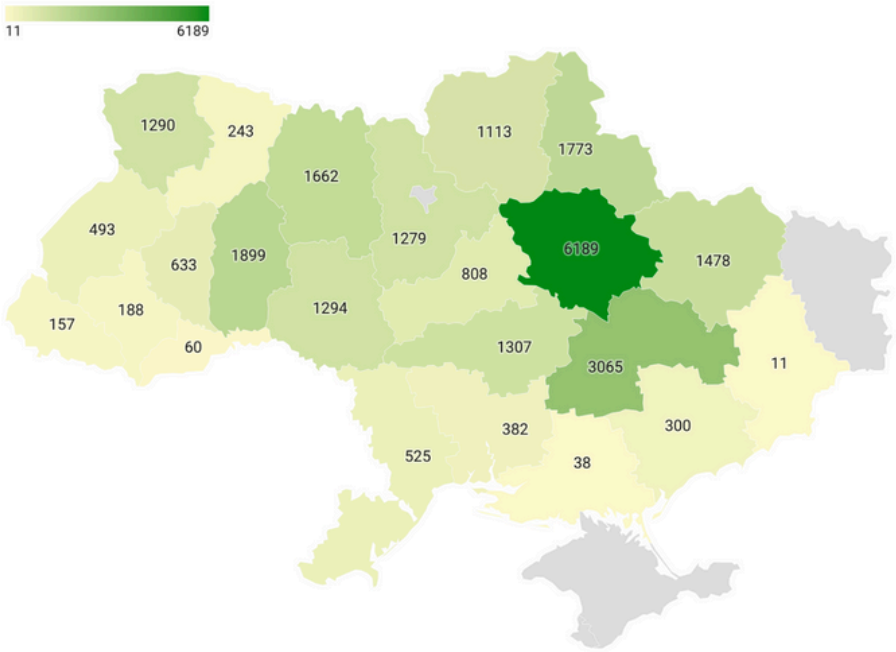
26,2 тис. га, з яких 4,7 тис. гектар було придбано упродовж липня 2024 року, що на 5% більше від показників червня 2024 року. Частка юросіб на ринку землі в липні 2024 року склала 24,1%, що дещо вище від показника червня (23,8%), і суттєво вище у порівнянні із середнім показником перших семи місяців 2024 року (18,8%). Отже, юрособи поступово нарощують свою присутність на ринку сільгоспземель в Україні.

Переважна більшість земельних ділянок, придбаних юридичними особами – це колишні підмораторні землі. З 8848 придбаних ділянок 6682 є «товарними» землями, а ще 2051 – це землі з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», більша частина з яких також була під мораторієм. Таким чином лише 115 ділянок не відносяться до жодної з цих категорій та не знаходилися під мораторієм.

Площа ділянок, придбаних юрособами у 2024 році, розподілена за областями нерівномірно - 26% від сукупної площі ділянок розташовані в Полтавській області. До регіонів-лідерів також входять прифронтові Дніпропетровська (11% від площі придбаних юрособами ділянок) та Сумська (8%) області. Юрособи не придбали жодної ділянки лише у двох регіонах України, значна частина яких перебуває під окупацією – у Луганській області, а також в АР Крим.

Порівняння медіанного приросту ціни для фізичних і юридичних осіб-покупців землі дає цікавий результат. Медіанне співвідношення ціни угод, укладених у 2024 році фізособами, до нормативної грошової оцінки (яка виступає мінімальною ціною продажу для колишніх підмораторних земель - НГО) становить 1,01. Це означає, що для 50% транзакцій за участю фізичних осіб ціна продажу не перевищує НГО більше, ніж на 1%. Аналогічний показник для юридичних осіб становить 1,75, тобто у 50% випадків угод, укладених юридичними особами, ціна угоди перевищує НГО більше, ніж на 75%. Така розбіжність може свідчити або про те, що юрособи готові платити значно вищу ціну за сільськогосподарські землі, або про те, що юрособи більш мотивовані відображати реальну ціну угоди в офіційних документах, замість зазначення мінімально допустимої ціни з доплатою різниці в готівковій формі. Ми детально вивчимо це питання шляхом економетричного аналізу в наступному квартальному Огляді земельного ринку, який буде опублікований в жовтні 2024 року.

Рис. 7. Площа сільгоспземель, придбаних юридичними особами у 2024 р., га

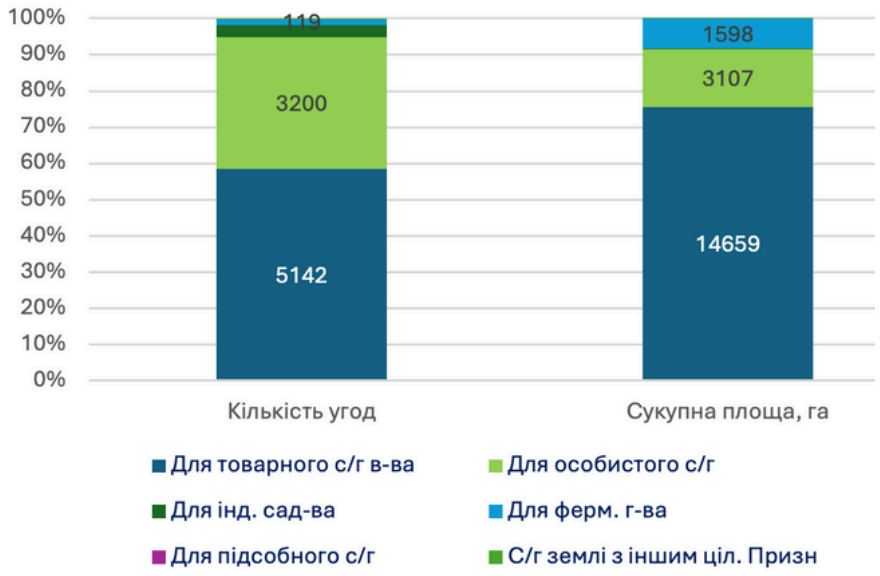


* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 30.07.2024

В ОБІГУ ПЕРЕВАЖАЄ КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

Як і в попередні місяці, угоди купівлі-продажу у липні 2024 року укладались переважно з так званими "товарними" землями (58% транзакцій) та землями для ведення особистого селянського господарства (36% 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 (75% від усіх земель в обігу в травні 2024 року), тоді як ділянки для ведення ОСГ становлять лише 16% від сукупної площі земель, щодо яких укладалися угоди купівлі-продажу у травні 2024 року. Ще 8% від площі земель в обігу в травні становлять землі для ведення фермерського господарства.

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



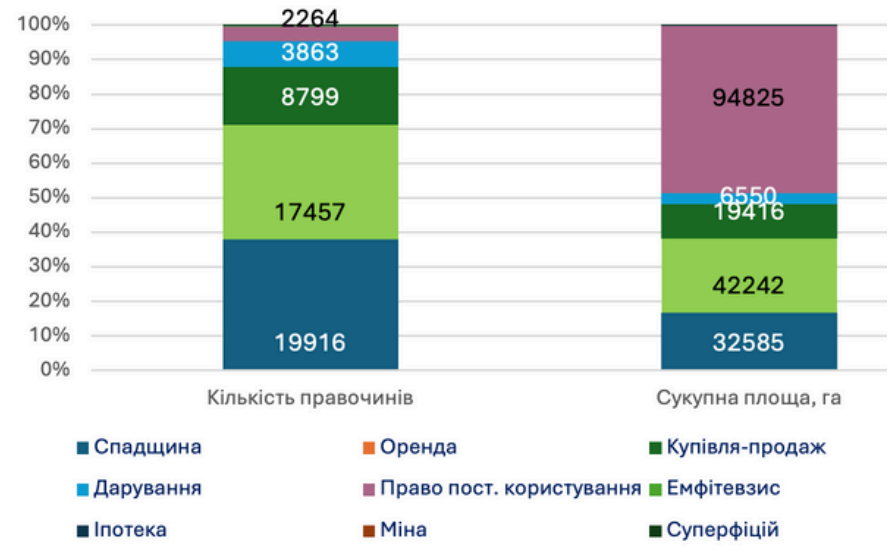
* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2024 по 30.07.2024

Кількість укладених договорів оренди землі, після піку у квітні 2024 року (32 тис. договорів) та певного спаду в травні (25 тис. договорів) та червні (18 тис. договорів) стабілізувалась та в липні 2024 року становила 17,5 тис. укладених договорів. Це значно менше від середньомісячних показників першого та другого кварталів цього року (25 тис. договорів оренди).

Серед 58,0 тис. правочинів, укладених у квітні 2024 року із сільськогосподарськими землями, превалюють успадкування земель (20,0 тис.) та оренда (17,5 тис.). Третє місце посідають договори купівлі-продажу земельних ділянок (8,8 тис.).

Загальна площа укладених договорів оренди становила 42,2 тис. га, в той час як сукупна площа проданих земель була у 2 рази меншою - 19,4 тис. га. Також у липні 2024 року було зафіксовано 38 випадків передання сільськогосподарських ділянок в іпотеку сукупною площею 137 га.

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



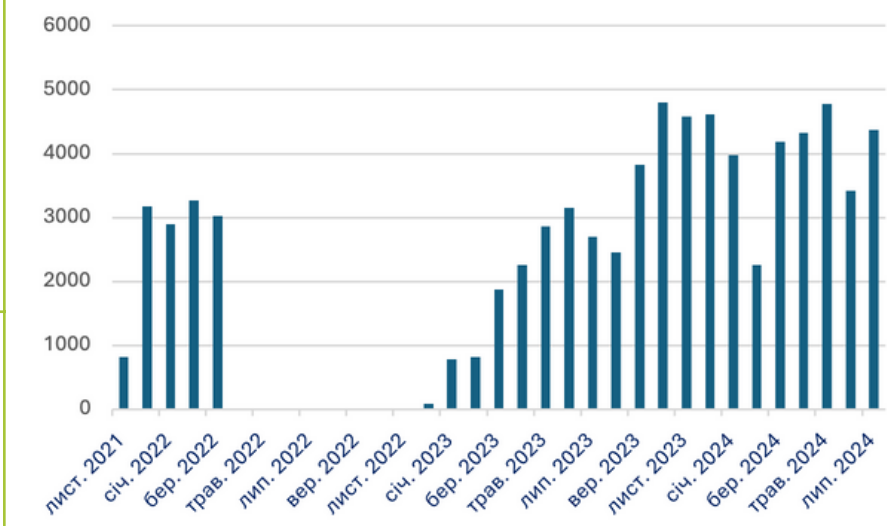
* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2024 по 30.07.2024

ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ – ЗРОСТАННЯ ОБСЯГІВ І ЦІНИ

Починаючи з жовтня 2021 року, надання комунальних земель в оренду відбувається через електронні аукціони на платформі Prozorro.Продажі. Відтоді було успішно передано в оренду 8818 земельних ділянок комунальної власності сукупною площею 75,3 тис. га, що приносить громадам щорічно 648,6 млн грн доходу.

В липні 2024 року було проведено 504 успішних земельні торги правами оренди на комунальну землю на платформі Prozorro.Продажі сукупною площею 4,4 тис. га. Це перевищує показник аукціонів в червні на 22% за кількістю успішних торгів та на 28% за площею переданих ділянок в оренду. При цьому ці показники є нижчими за показники травня, коли було передано в оренду 603 земельні ділянки сукупною площею 4,8 тис. га.

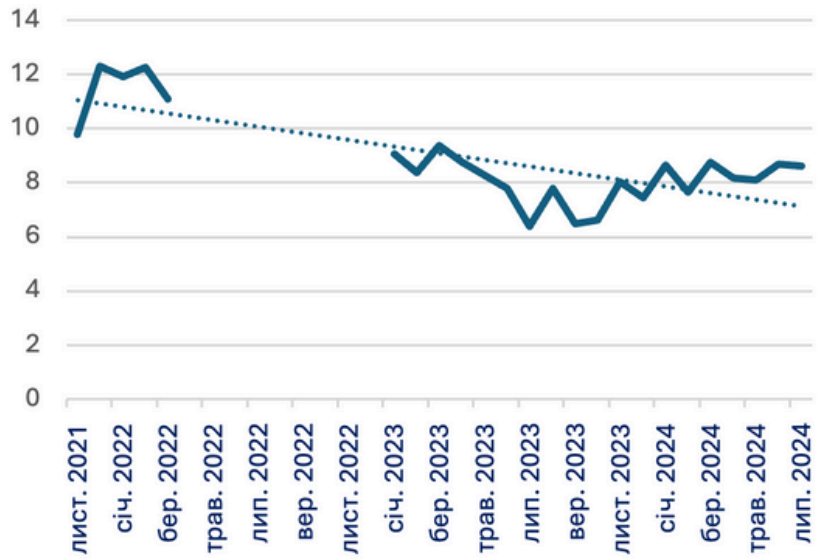
Рис. 10. Динаміка продажу прав оренди на земельних торгах, га



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2024 по 30.07.2024

Ціни оренди на земельних торгах в червні-липні дещо перевищують показники попередніх місяців. Якщо річна ціна оренди гектара на земельних торгах у квітні-травні складала близько 8,1 тис. грн, то в червні ціна склала 8,7 тис., а в липні – 8,6 тис. грн за гектар. Водночас як ми можемо побачити з рис. 11 – ціна на земельних торгах після повномасштабного вторгнення є значно нижчою, ніж ціна до повномасштабного вторгнення, при цьому ціни в останнє півріччя, хоч і демонструють певну варіативність, але загалом залишаються сталими.

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



* За даними Держгеокадастр за період з 01.07.2024 по 30.07.2024

НАДХОДЖЕННЯ ДО БЮДЖЕТІВ ГРОМАД В РЕЗУЛЬТАТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Обіг та використання земель сільськогосподарського призначення приносить значні доходи територіальним громадам. Так, до бюджетних доходів громад належать такі пов'язані із с\г землею податкові надходження , як:

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

За оперативними даними про бюджети з офіційного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у червні 2024 року, завдяки обігу та використанню земель сільськогосподарського призначення бюджети громад було поповнено на майже 3 млрд грн, що на 10% перевищує аналогічний показник у червні 2023 року. Водночас зберігся тривалий тренд зниження інших податкових надходжень громад, спричинений переспрямуванням ПДФО, сплаченого військовими у повному обсязі до державного бюджету. Так, у червні 2024 року зниження інших податкових надходжень склало 16% у річному вимірі. Таким чином частка доходів громад від обігу та використання сільгоспземель зросла з 10% до 13% від сукупних податкових надходжень. Сукупно за перше півріччя 2024 року до бюджетів громад вже надійшло понад 20 млрд грн податкових надходжень, пов'язаних з обігом та використанням земель сільгосппризначення, що на 16% перевищує аналогічне значення за 2023 рік. За цей період частка цих доходів у сукупних податкових надходженнях громад зросла з 11% до 14%. Відтак, ринок сільськогосподарської землі допомагає принаймні частково компенсувати значне зниження податкових надходжень на місцевому рівні, підтримуючи фінансову спроможність громад.

Рис. 12. Податкові надходження громад, млн грн

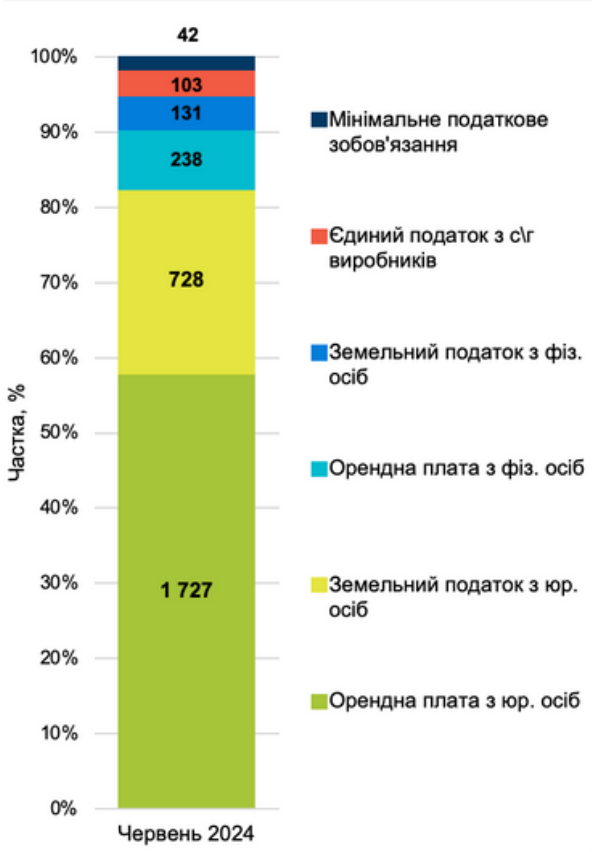


* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget (Міністерство Фінансів України

Основу червневого зростання бюджетних надходжень, що пов'язані із сільгоспземлею, забезпечив приріст платежів за оренду комунальної землі, що складають основу таких доходів. У червні 2024 року громадам було сплачено майже 2 млрд грн орендної плати, що на 9% більше, ніж у травні 2024 року, та 15% більше, ніж у червні 2023 року. Таке зростання забезпечують укладання угод на електронних аукціонах на платформі Prozorro.Продажі та індексація НГО, що дає позитивний ефект для наповнення місцевих бюджетів. За типом орендарів, найбільшими платниками за комунальні землі сільгосппризначення традиційно є юридичні особи (тобто, здебільшого аграрні підприємства), які забезпечуючи близько 90% усіх надходжень до бюджетів громад від оренди комунальних земель.

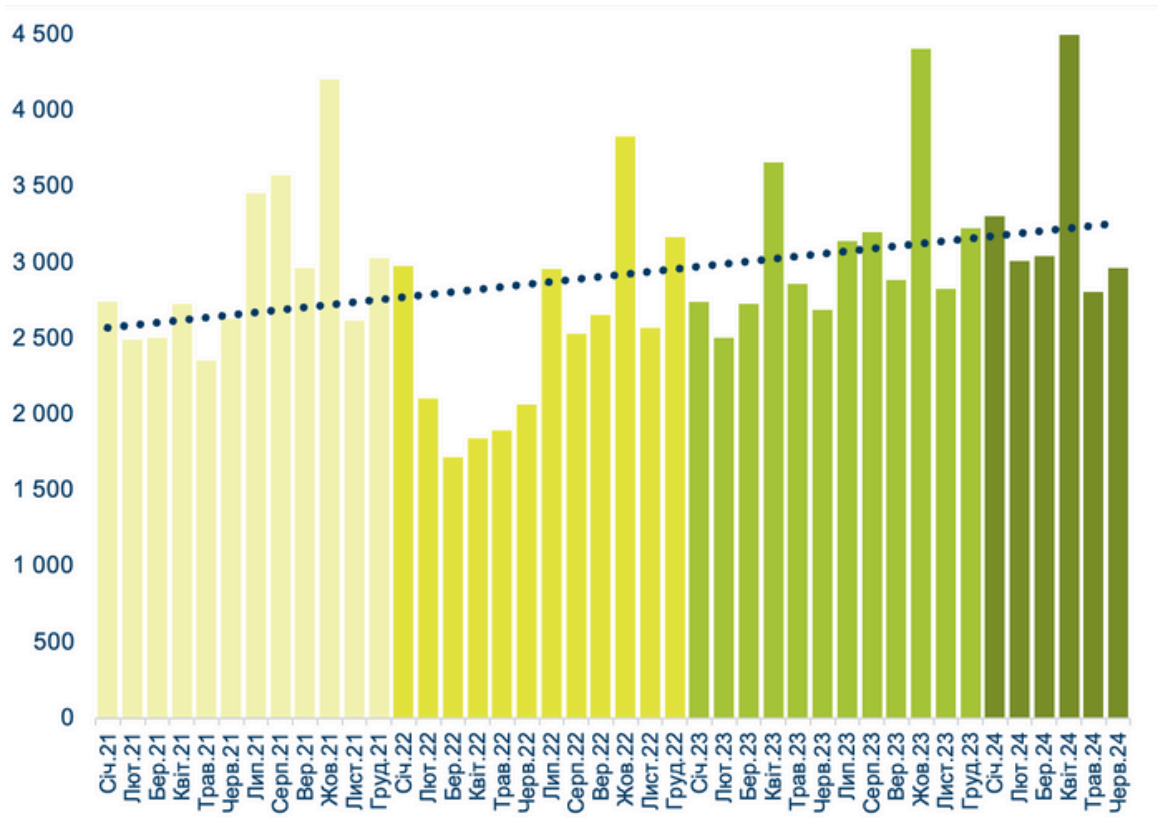
У червні 2024 року не спостерігалось суттєвого зростання доходів громад від сплати земельного податку – менше ніж 1%-й приріст у річному вимірі або додаткові 7 млн грн. Всього ж у червні 2024 року було сплачено 859 млн грн цього податку. Сплачуючи єдиний податок, сільськогосподарські виробники, що працюють на спрощеній системі оподаткування, поповнили бюджети громад на 103 млн грн. В цій категорії надходжень спостерігається зниження надходженьна 17% відносно аналогічного значення рік тому. Водночас податок на доходи фізичних осіб у вигляді мінімального податкового зобов'язання приніс громадам додаткові 42 млн грн, стаючи більш помітним фактором зростання доходів, що пов'язані з обігом та використанням сільгоспземель.

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



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

Рис 14. Динаміка бюджетних доходів громад, пов'язаних із с\г землею, млн грн



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

У червні 2024 року найбільше надходжень, пов'язаних із сільгоспземлею, було перераховано до бюджетів громад Дніпропетровської (806 млн грн), Одеської (297 млн грн), Київської (183 млн грн) та Львівської (181 млн грн) областей. Такі надходження і надалі знаходяться на вкрай низькому рівні серед громад областей, значна частка яких тимчасово окупована росією. Так, у червні 2024 року сума бюджетних доходів від обігу та використання земель сільгосппризначення до бюджетів громад Луганської області склала 0,2 млн грн, Херсонської області – 6 млн грн. До того ж серед деяких з областей, що наближені до зони ведення активних бойових дій, спостерігається негативний тренд зміни таких доходів: зокрема у Донецькій (-34%), Харківській (-33%) та Херсонській (-30%) областях.

Найвищі надходження на одиницю площі стабільно сплачують платники у громадах Дніпропетровської області – 321 грн з гектара у червні 2024 року. Це понад як учетверо більше від загальнонаціонального показника на рівні 75 грн/га. Відносно високі показники бюджетних надходжень також продемонстрували громади західних областей, зокрема Львівської (146 грн/га), Закарпатської (121 грн/га) та Івано-Франківської (121 грн/га).

Рис 15. Податкові надходження громад, пов'язані із сільгоспземлею у червні 2024 року, грн/га



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

ЗМІНИ ДО ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ, ЛИПЕНЬ 2024 РОКУ

Законопроєкт щодо забезпечення землями сил оборони

Законопроєкт (№ 11335 від 12.06.2024) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення механізму забезпечення землями сил оборони» прийнято у першому читанні. Він спрощує процедуру зміни цільового призначення особливо цінних земель для потреб Збройних Сил України, звільняє їх від відшкодування втрат лісогосподарського виробництва, та забороняє подальшу зміну цільового призначення і будівництво на цих землях об'єктів не оборонного призначення, щоб запобігти корупційним ризикам.

Зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру

5 липня 2024 року Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 788, якою внесено зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру. Однією з ключових змін стало розширення доступу до відомостей Державного земельного кадастру. Зокрема, постановою передбачено, що військові частини Державної прикордонної служби України отримують право користуватися відомостями кадастру в межах території їхньої діяльності.

Затвердження Порядку проведення моніторингу земель і ґрунтів

Кабінет Міністрів України 23 липня 2024 року прийняв постанову № 848, якою затвердив Порядок проведення моніторингу земель і ґрунтів. Цей Порядок визначає механізм моніторингу з метою своєчасного виявлення змін стану земель, забруднення і властивостей ґрунтів, а також оцінки ефективності заходів щодо охорони земель та відтворення їхньої родючості. Моніторинг передбачає систематичні спостереження та оцінку впливу негативних процесів на землі різного призначення, а також використання автоматизованої інформаційної системи для обробки та збереження результатів спостережень.

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/