ЗЕМЛЯ Незламності

АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД СТАНУ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

Липень, 2023

Аналітичний звіт



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 та Дарина Манжура, Іван Колодяжний, Григорій Стольникович, Сергій Замідра.

КЛЮЧОВІ ПОКАЗНИКИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ:

Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі	43,6 млн га (72,3%)
Зареєстровано с/г земель в державному земельному кадастрі	32,7 млн га (76,5%)
Середня нормативна грошова оцінка ріллі	27 520 грн/га
Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних торгах)*	9 912 грн/га
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	35 367 грн/га
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	2 535 га
Середня кількість угод купівлі-продажу на день в червні 2023 р.	213
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,21 га
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	158 761
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	351 251 га

* за даними «Прозорро.Продажі» з листопада 2021 року станом на 1 серпня 2023 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар** середньозважена за площею ціна за період з 01.07.2021 до 01.08.2023 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар, 1% найдорожчих та 1% найдешевших ділянок не враховуються при розрахунку. ***станом на 01.05.2023

РИНОК СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ У ЛИПНІ – СЕЗОННИЙ СПАД АКТИВНОСТІ

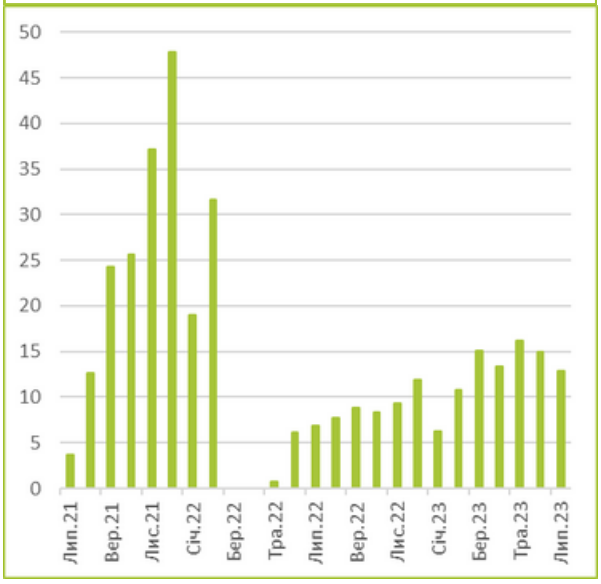
Обсяг ринку землі в липні 2023 року дещо зменшився у порівнянні з червнем цього року: кількість транзакцій знизилась на 9,8%, а площа проданих земельних ділянок зменшилась на 13,8%. Такі щомісячні коливання є природними, й наразі немає підстав говорити про сповільнення темпів розвитку ринку. Скорочення обсягів ринку у літній період пов'язане із загальним спадом ділової активності.

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



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.07.2023

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

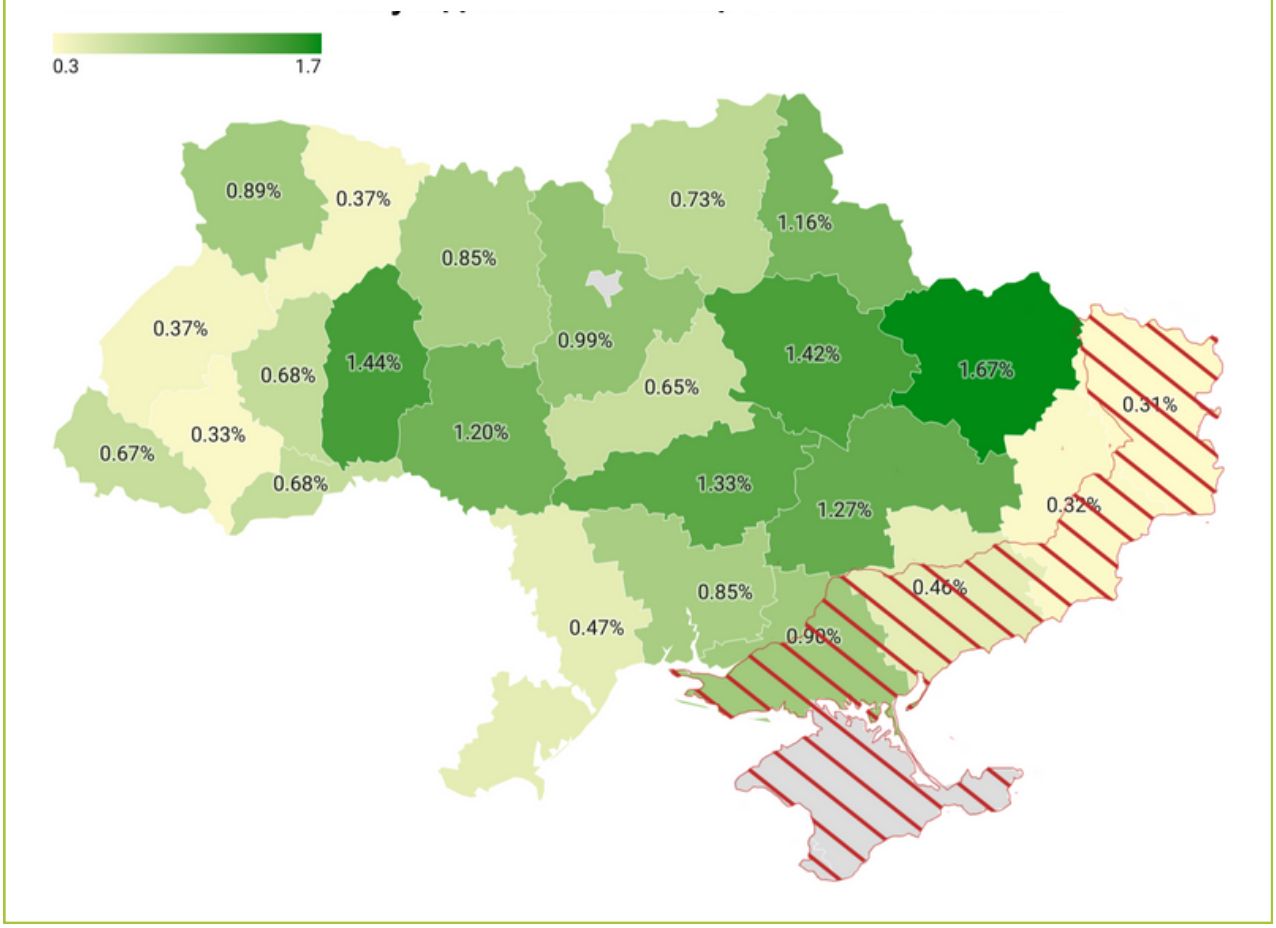


* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.07.2023

Всього з моменту відкриття ринку земель було укладено майже 159 тисяч угод купівлі-продажу сукупною площею понад 351 тис. га, або 0,85% від всіх сільськогосподарських угідь в Україні в кордонах 1991 року та 0,99% сільгоспземель на підконтрольних Україні територіях. Для порівняння, у країнах з розвинутою економікою цей показник коливається на рівні 1% на рік.

Це доволі гарний показник роботи ринку, зважаючи на тиск умов воєнного часу й обмежений формат його роботи на першому етапі (право купувати землю для товарного сільгоспвиробництва до 01 січня 2024 року мають лише фізичні особи-громадяни України й не більше 100 га с/г земель в одні руки).

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



* Розрахунки KSE Агроцентр на підставі даних Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.07.2023

ЦІНИ НА СІЛЬГОСПЗЕМЛЮ ПРОДОВЖУЮТЬ ЗРОСТАННЯ

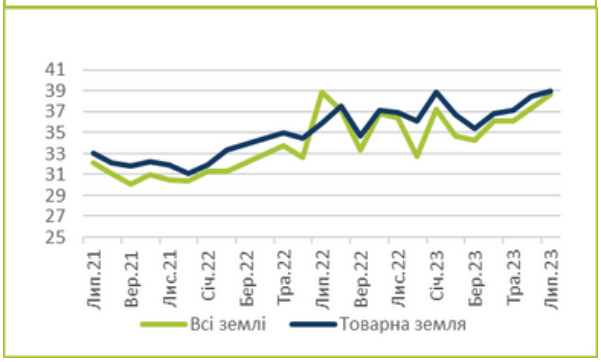
Середня вартість усіх проданих сільськогосподарських земель у перерахунку на гектар у липні 2023 року зросла на 3,6%, тоді як вартість так званих «товарних» земель, земель з цільовим призначенням: «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», зросла на 1,5%. З огляду на те, що в Україні налічується близько 40 млн гектарів сільськогосподарських земель, зростання їх вартості на 3,6% еквівалентно зростанню багатства всіх землевласників (включно з державою) на 53,7 млрд грн.

Особливістю цін в липні 2023 року стало скорочення розриву між цінами на всі продані землі та цінами на товарну землю. Середня вартість всіх проданих земель у липні 2023 року становила 38,7 тис. грн, тоді як середня вартість «товарних» земель становила 39 тис. грн за гектар.

Натомість зберігається тенденція до укладання значної кількості угод за ціною, що дорівнює нормативній грошовій оцінці (НГО) – мінімально допустимій вартості для колишніх підмораторних земель. В липні 2023 року 51,1% угод були укладені за ціною, що не перевищувала НГО більш ніж на 2%.

Найдорожчими сільськогосподарськими землями з початку 2023 році були товарні сільськогосподарські землі в Івано-Франківській області, з середньозваженою ціною ділянки на рівні 74,3 тис. грн за гектар. Друге місце за ціною товарних земель посіла Волинська область з ціною гектара у 49,9 тис. грн за гектар, однак цей результат не є беззаперечним через порівняно невеликий обсяг транзакцій у Волинській області у 2023 році. Так, упродовж 2023 року у Волинській області було укладено лише 119 угод. За такої порівняно невеликої вибірки спостережень навіть незначна кількість угод з високими цінами може суттєво впливати на середню вартість гектара у регіоні.

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



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.07.2023

Рис 5. Динаміка середньозважених цін, $/га

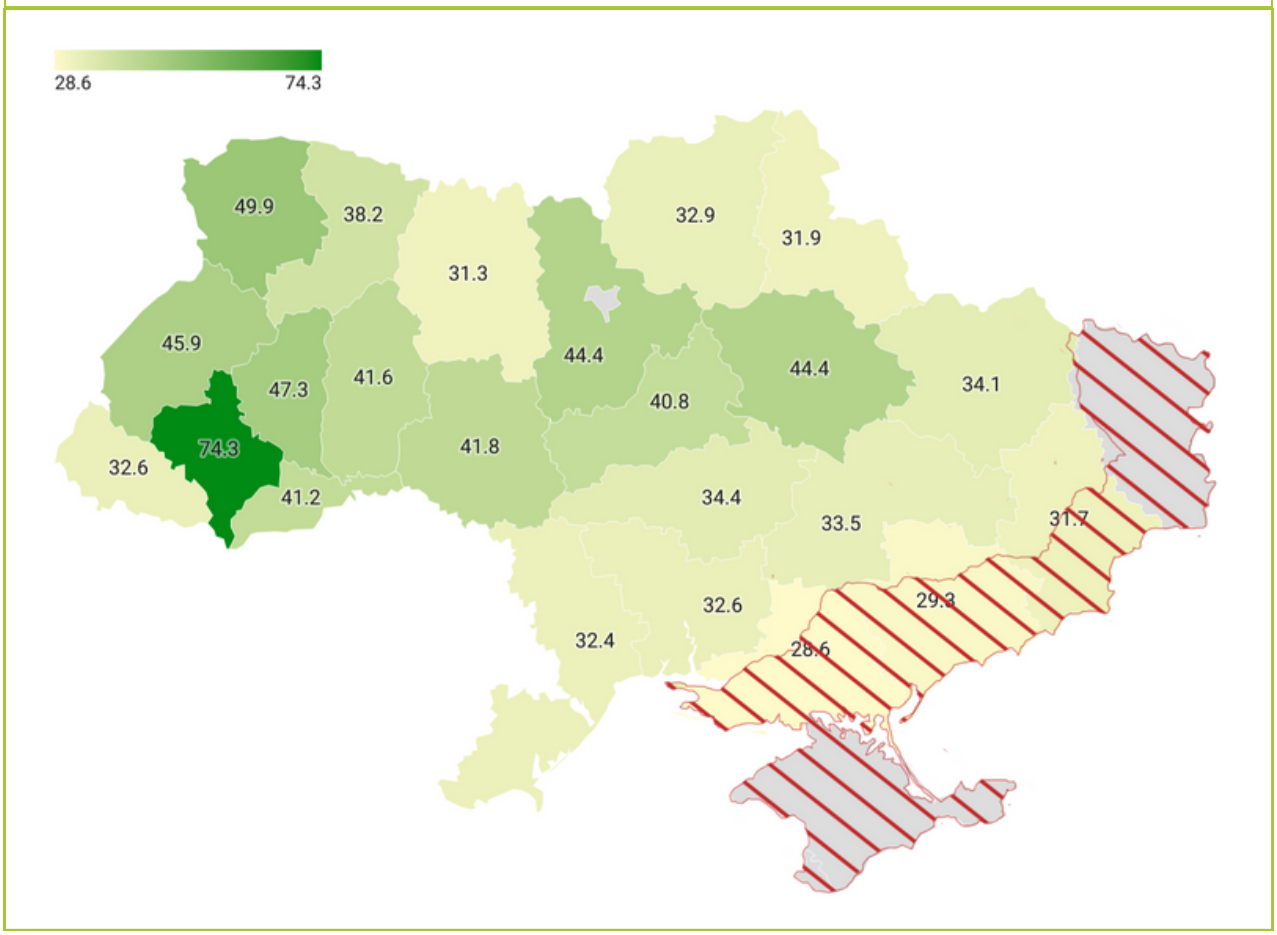


* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.07.2023

Для порівняння, медіанна кількість транзакцій в одній області у 2023 році становили 770 угод.

Найдешевшими залишаються сільгоспземлі в регіонах, охоплених активними бойовими діями, – Херсонській та Запорізькій областях, де ринок також не відрізняється високою ліквідністю, а кількість угод з товарною землею складає 22 та 54 відповідно.

Рис 6. Середньозважені ціни за областями у 2023 році, тис. грн/га

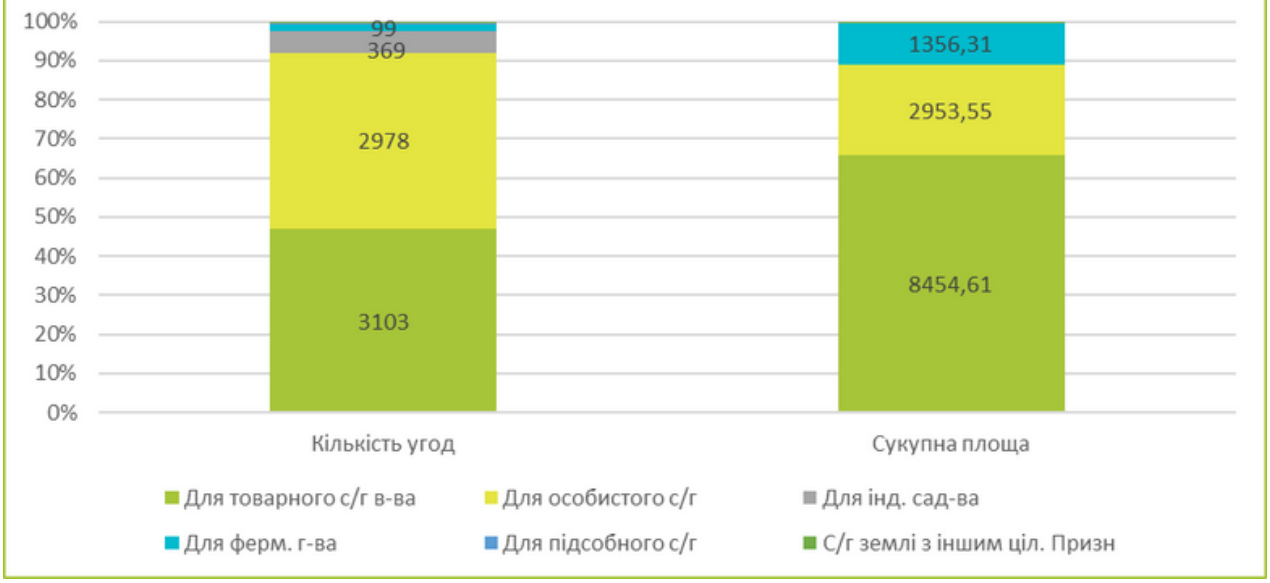


* Розрахунки KSE Агроцентр на підставі даних Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.07.2023, для земель з цільовим призначенням «Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

В ОБІГУ – ПЕРЕВАЖНО КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

Як і в минулі місяці, угоди купівлі-продажу у липні 2023 року укладались переважно з так званими товарними землями (47% транзакцій) та землями для ведення особистого селянського господарства (45% транзакцій). Вся товарна земля, а також значна частина земель ОСГ до липня 2021 року була під мораторієм. При цьому за площею земель в обігу, внаслідок більшої середньої площі земельної ділянки, домінують товарні землі (66% від всіх земель в обігу в липні 2023 року), тоді як ділянки для ведення ОСГ становлять лише 23% від всієї площі земель, щодо яких укладалися угоди купівлі-продажу у липні. Ще 11% від площі земель в обігу становлять землі для ведення фермерського господарства.

Рис 7. Розподіл угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки

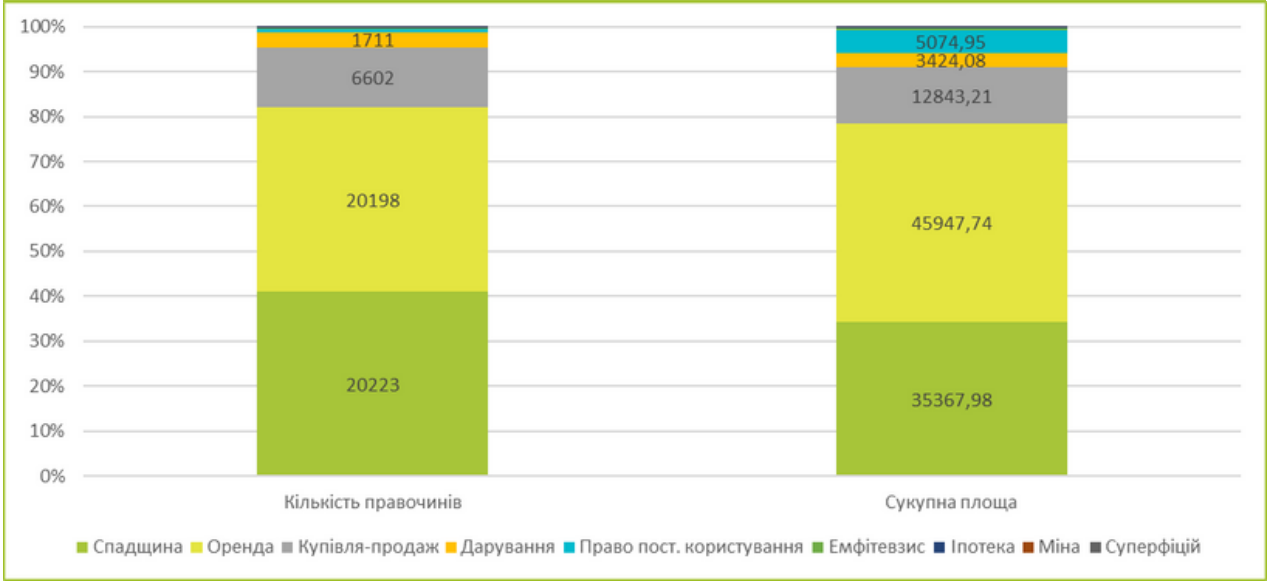


* за даними Держгеокадастру за липень 2023 року

РИНОК ОРЕНДИ ЗЕМЛІ ВТРИЧІ БІЛЬШИЙ ЗА РИНОК КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

Серед 49,3 тис. правочинів, укладених у липні 2023 року, переважають два види правочинів — успадкування земель (20,2 тис. успадкувань), а також оренда сільськогосподарських земель (20,2 тис. договорів оренди). Третє місце у липні посідають договори купівлі-продажу земельних ділянок: таких договорів було укладено понад 6,6 тис. У липні 2023 року також було укладено договорів оренди на 45,9 тис. га, в той час, як сукупна проща проданих земель в 3,5 раза менша і становить лише 12,8 тис. га.

Рис 8. Земельні угоди за видами правочинів



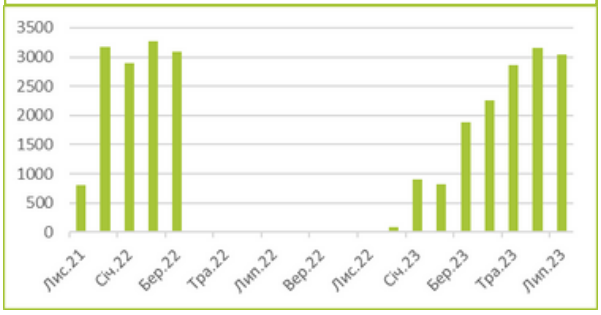
* за даними Держгеокадастру за липень 2023 року

Крім того, у липні зафіксовано 69 випадків передавання в іпотеку сільськогосподарських ділянок загальною площею 242 га.

ЦІНА ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНИХ ЗЕМЕЛЬ ЗНИЖУЄТЬСЯ

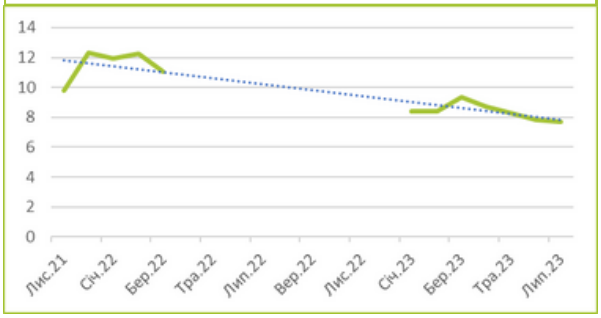
Починаючи з жовтня 2021 року надання комунальних земель в оренду відбувається через електронні аукціони на платформі Prozorro.Продажі. Відтоді було успішно передано в оренду 3 146 земельних ділянок комунальної власності сукупною площею 28,3 тис. га, що приносить громадам щорічно 280,3 млн грн доходу. За весь час проведення земельних торгів на платформі Prozorro.Продажі середньозважена ціна оренди становить 9,9 тис. грн, при середньозваженій стартовій ціні у 2,3 тис. грн за гектар. Отже, земельні аукціони на платформі Prozorro.Продажі є ефективним та прозорим механізмом для передання в оренду комунальних земель.

Рис 9. Динаміка продажу прав оренди, га



* За даними Прозорро.Продажі, за період з листопада 2021 по липень 2023

Рис 10. Динаміка цін на земельних торгах, тис. грн/га



* За даними Прозорро.Продажі, за період з листопада 2021 по липень 2023

Водночас ціни на оренду комунальних земель суттєво знизилися після початку повномасштабної агресії росії та викликаного нею зупинення, а потім відновлення продажів у січні 2023 року. Якщо впродовж перших п’яти місяців земельних торгів в листопаді 2021 – березні 2022 року середня ціна гектара становила 11,5 тис. грн, то після повноцінного відновлення торгів у січні 2023 року середньомісячна ціна становить 8,4 тис. грн (див. Рисунок 10). Серед можливих причин — зменшення прибутковості сільськогосподарського виробництва в Україні через порушення експорту та, як наслідок – суттєве скорочення внутрішніх цін на сільськогосподарську продукцію у порівнянні зі світовою.

Середньозважена вартість купівлі-продажу земельних ділянок орієнтовно дорівнює вартості 3,5 роки 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 та цінами оренди свідчить про те, що офіційні ціни купівлі-продажу можуть бути заниженими та не відображати реальної ринкової вартості земельних ділянок.

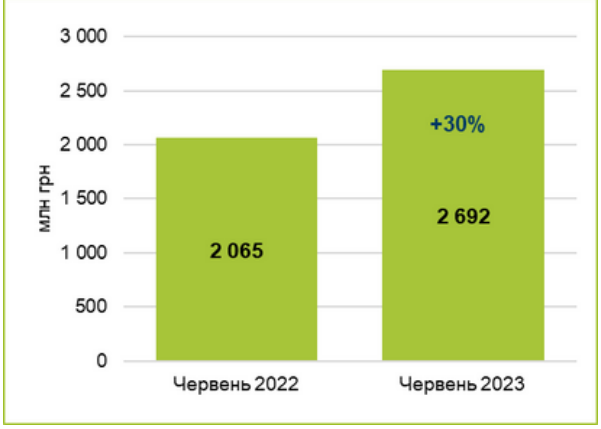
НАДХОДЖЕННЯ ВІД ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ДО БЮДЖЕТІВ ГРОМАД В ЛИПНІ ЗРОСЛИ

Окрім бюджетних доходів від передачі комунальних земель в оренду, земельні ресурси також є джерелом інших податкових надходжень територіальних громад, а саме:

- земельного податку;
- єдиного податку четвертої групи ФОП (сільгоспвиробників);
- податку на доходи фізичних осіб (ПДФО), отримані від оренди чи продажу земельних ділянок;

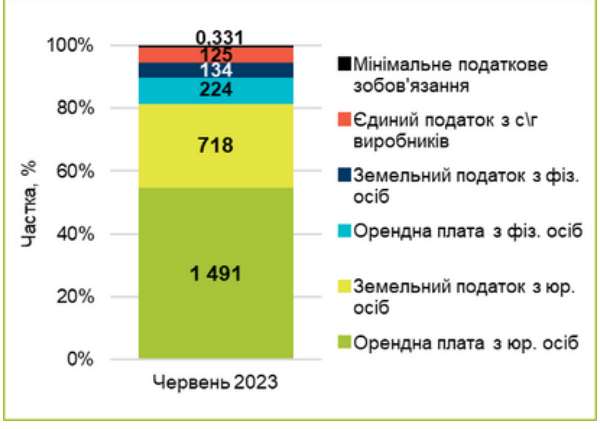
в окремих випадках – доходу від сплати мінімального податкового зобов’язання.

Рис 11. Податкові надходження громад від с/г землі, млн грн



* За даними порталу OpenBudget (Міністерство Фінансів України)

Рис 12. Структура податкових надходжень громад від с/г землі, млн грн



* За даними порталу OpenBudget (Міністерство Фінансів України)

За оперативними даними офіційного бюджетного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у червні 2023 року до бюджетів громад надійшло майже 2,7 млрд грн податків, пов'язаних з землею. У річному вимірі зростання склало 30%, випередивши темпи росту податкових надходжень в цілому (21%), що свідчить про дедалі більше значення земельних відносин для регіонального розвитку. Основний внесок за розміром сплачених податків зробили юридичні особи – 2,2 млрд грн або 80% усіх надходжень до бюджетів громад від земель сільськогосподарського призначення з початку 2023 року. Найбільші доходи приносить орендна плата за землю (1,7 млрд грн), земельний податок (0,9 млрд грн) та єдиний податок із сільгоспвиробників (0,2 млрд грн). Найменше надходжень територіальним громадам принесла сплата власниками та орендарями земель мінімального податкового зобов'язання (331 тис. грн).

Доходи від сільгоспземель становили 10% від сукупних податкових надходжень громад у червні 2023 року (26,7 млрд грн). У деяких областях цей показник становив або перевищував 15%, зокрема у Кіровоградській (17%), Дніпропетровській (16%) та Одеській (15%). Таким чином, сільськогосподарська земля є важливою компонентою фінансової спроможності громад.

ЯКІСТЬ ДАНИХ ЗЕМЕЛЬНОГО МОНІТОРИНГУ ПОТРЕБУЄ ПОКРАЩЕННЯ

Як ми вже зазначали в Аналітичному огляді "Земельний ринок в Україні за 2 квартал 2023 року" [1] – ситуація із реєстрацією цін угод купівлі-продажу суттєво поліпшилась, адже на відміну від попередніх місяців, для переважної частини укладених у червні й липні 2023 року угод ціни були вказані.

За нашими спостереженнями, якість даних земельного моніторингу, що публікується на сайті Держгеокадастру, потребує покращення. Головним викликом є сталість набору даних щодо історичних транзакцій. Офіційний набір даних оновлюється раз на два тижні. Причому оновлюються не лише нові дані, а й весь їх набір, при цьому кількість спостережень для попередніх періодів зменшується. В таблиці 1 ми розрахували щомісячну кількість угод купівлі-продажу на підставі трьох наборів даних – станом на 1-е червня, 1-е липня та 1-е серпня. Як ми можемо бачити із цієї таблиці – в більш пізніх наборах даних кількість транзакцій є меншою для майже кожного з місяців в таблиці. Це означає, що частина транзакцій, зазначених у минулих версіях набору даних, зникли у більш свіжих наборах даних. Ця ситуація потребує уваги та роз'яснення з боку Держгеокадастру. Роз'яснення також потребує публікація цін у двох колонках, замість однієї, що ми спостерігаємо, починаючи з червня 2023 року, оскільки є випадки, коли ціни угоди зазначені в обох колонках і вони не збігаються між собою.

[1] KSE Агроцентр. Земельний ринок в Україні: аналітичний огляд за 2 квартал та червень 2023 року

Табл. 1. Порівняння наборів даних з порталу Держгеокадастру, розділ «Земельний моніторинг»					
	Набір даних станом на			Різниця в кількості угод	
	01.08.2023	01.07.2023	01.06.2023		
Місяць, рік	Кількість угод	Кількість угод	Кількість угод	Серпень - липень	Серпень - червень
Липень 21	2316	2321	2349	-5	-33
Серпень 21	5844	5860	5881	-16	-37
Вересень 21	10347	10374	10385	-27	-38
Жовтень 21	10549	10557	10574	-8	-25
Листопад 21	14647	14660	14674	-13	-27
Грудень 21	18944	18982	19010	-38	-66
Січень 22	8062	8069	8078	-7	-16
Лютий 22	12244	12250	12278	-6	-34
Травень 22	413	413	415	0	-2
Червень 22	3361	3362	3364	-1	-3
Липень 21	4054	4060	4074	-6	-20
Серпень 21	4541	4550	4555	-9	-14
Вересень 21	4693	4699	4702	-6	-9
Жовтень 21	4473	4484	4488	-11	-15
Листопад 21	4595	4598	4611	-3	-16
Грудень 21	5737	5749	5754	-12	-17
Січень 22	3091	3106	3119	-15	-28
Лютий 22	5189	5192	5209	-3	-20
Березень 23	7548	7563	7599	-15	-51
Квітень 23	6372	6386	6406	-14	-34
Травень 23	7813	7847	7566	-34	247

НОВЕ ЗАКОНОДАВСТВО ПОСИЛЮЄ ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК

У липні 2023 року Верховна Рада України проголосувала в цілому Законопроєкт № 7588 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності». Він дозволяє державним підприємствам та установам передавати свої земельні ділянки державної власності на праві постійного користування у суборенду через електронні земельні аукціони. Тобто, нарешті будуть виведені із тіні правовідносини щодо користування близько 700 тис. га сільгоспземель державної власності.

Минулого місяця Кабінет Міністрів України Постановою № 766 від 25.06.2023 «Деякі питання відновлення пілотного проєкту щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки сертифікованими інженерами-землевпорядниками в умовах воєнного стану» відновив пілотний проєкт з внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки сертифікованими інженерами-землевпорядниками, крім відомостей про земельні ділянки тих територій, на яких ведуться активні бойові дії або тимчасово окупованих. Впровадження цих заходів, зокрема, передбачене Державною антикорупційною програмою.

[2] https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/40111
[3] https://www.kmu.gov.ua/npas/deiaki-pytannia-vidnovlennia-pilotnoho- proektu-shchodo-vnesennia-do-derzhavnoho-zemelnoho-s766-250723