ЗЕМЛЯ Незламності

АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД СТАНУ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

Травень, 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 та Дарина Манжура, Ігор Піддубний, Іван Колодяжний, Григорій Стольникович, Сергій Замідра.

Вступне слово



Запуск земельної реформи у 2021 році зруйнував усі негативні міфи, які були з нею пов'язані. Сьогодні ринок землі працює повністю прозоро за правилами ринкової економіки, за якими він мав би працювати давно, – разом із тими державами ЄС, до яких Україна прагне.

Це підтверджують як зовнішні міжнародні спостерігачі, так і власне учасники ринку: аграрії, фермери, звичайні громадяни, а також керівники громад, які отримали розширені повноваження.

Земельна реформа реалізовувалася для українців, і українці це оцінили. Вони стали власниками своєї землі. Це бачимо і за настроями основної рушійної сили – найбільш активних наших селян, фермерів, які сформувалися за останні декілька десятиліть як український національний клас, і які активно себе проявили та проявляють під час цієї війни.

Протягом майже двох років, попри повномасштабну збройну агресію рф проти України, ринок земель сільгосппризначення успішно функціонує і попит на землю зростає.

За два роки змінилися ціновий діапазон і географія самого ринку, але попит не знизився. Ринок землі працює і забезпечує додаткові можливості розвитку як для виробників, громад та землевласників.

У 2024 році розпочинається другий етап запровадження земельної реформи. Право набувати земельні ділянки у власність отримують і юридичні особи. Крім того, збільшується до 10 тис. га максимальний розмір землі, яку можна купити.

Для того щоб мати змогу бачити ситуацію з втіленням реформи, оцінювати перспективи, вчасно помічати недоліки і корегувати їх. Фактично щоб знати, що насправді відбувається, планувати, змінювати, поліпшувати, доопрацьовувати ми маємо отримувати детальний моніторинг та аналітику ринку. Якісна аналітика буде корисна кожному, хто хоче розуміти, що насправді відбувається з ринком землі.

З повагою,
Міністр аграрної політики та продовольства України,
Микола Сольський

Ринок земель с/г призначення до та після початку повномасштабної війни

01.

Ключові показники ринку земель с/г призначення в Україні

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)*	10 630 грн/га
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	30 320 грн/га
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею	2 526 га
Середня кількість угод купівлі-продажу на день в травні 2023 р.	244
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,23 га
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	145 091
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	324 354 га

За даними Держгеокадастру з 1 липня 2021 року станом на 1 червня 2023 року
* за даними «Прозорро.Продажі» з листопада 2021 року станом на 1 червня 2023 року
** середньозважена за площею ціна за період з 01.07.2021 до 01.06.2023 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар, 1% найдорожчих та 1% найдешевших ділянок не враховуються при розрахунку.

Ринок купівлі-продажу земель с/г призначення демонструє стійкість, інтерес з боку учасників ринку та перспективи розвитку. Темпи та обсяги укладання угод купівлі-продажу у воєнний час (після зупинення у лютому та поновлення у травні 2022 року роботи Державного земельного кадастру) поступово наздоганяють довоєнні показники (див Рис. 1 та Рис. 2). Усього від початку відкриття ринку вже укладено понад 145 тис. угод купівлі-продажу земельних ділянок с/г призначення сукупною площею майже 325 тис. га.

Таким чином, в обігу перебуває приблизно 1% від сільськогосподарських земель на підконтрольних Україні територіях, що в цілому відповідає показникам розвинутих економік. Це означає, що ринок сільгоспземель

Рисунок 1



* за даними Держгеокадастру

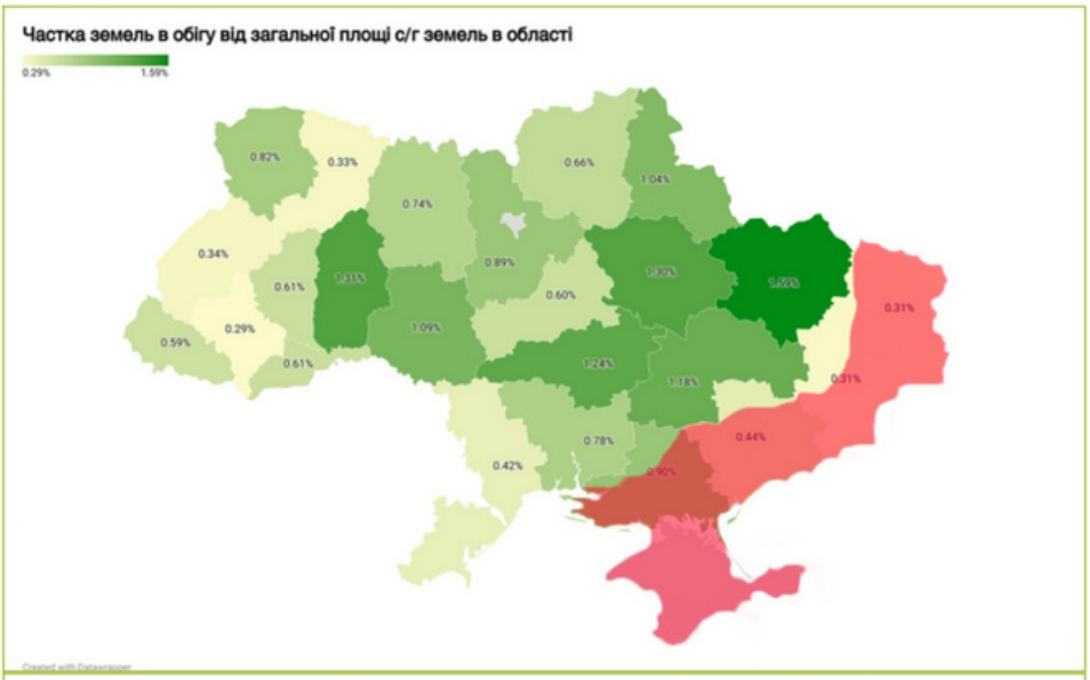
Рисунок 2



* за даними Держгеокадастру

в Україні попри воєнний стан залишається ліквідним і привабливим для інвесторів.У розрізі регіонів показник ліквідності, тобто відсоток землі в обігу, добре демонструє попит на сільгоспземлі на місцях. Сукупно наразі нараховується 7 регіонів, в яких частка сільгоспземель в обігу перевищує один відсоток. Переважно ці регіони розташовані в центрі України. Абсолютним же лідером є Харківська область, у якій в обігу з моменту запуску ринку с/г земель перебуває 1,59% від всіх сільгоспземель в області. Найменша частка земель в обігу спостерігається на сході України, який зазнає впливу бойових дій ще з 2014 року, а також на заході України, в яких ринок сільгоспземель ускладнений порівняно малим розміром земельних ділянок.

Рисунок 3



* за даними Держгеокадастру за період 01.07.2021 - 01.06.2023

Ціни під тиском війни та інші фактори ціноутворення

02.

Угоди з купівлі-продажу на с/г землі укладаються переважно на так звані «товарні землі» (із цільовим призначенням «Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва») та землі ОСГ (Для ведення особистого селянського господарства) – див Рис. 6, що демонструє інтерес покупців до с/г земель передусім з метою ведення аграрного виробництва. Ціни купівлі-продажу на с/г землі поволі зростають (див Рис. 3) і у 2023 році склали в середньому 35,4 тис. грн/га (або майже на 22% більше, ніж у 2021 році, і на 13,5% більше ніж у 2022 році). Ціни на так звану "товарну землю" були дещо вищими, ніж на землі ОСГ. В доларовому еквіваленті динаміка цін дещо інша і знаходиться під значним тиском валютного курсу та величезних збитків, що їх зазнає агросектор від російської війни [1].

У розрізі регіонів найдорожчою у 2023 році була земля в Київській та Львівській областях, - що вже традиційно спостерігається навколо привабливих мегаполісів[2], де на ціноутворення суттєво впливає перспектива переведення угідь у несільськогосподарські землі. Серед товарних земель найдорожчими є землі Тернопільської та Івано-Франківської областей, найдешевша товарна земля у Волинській області (див Рис. 6).

Рисунок 4



* за даними Держгеокадастру

Рисунок 5

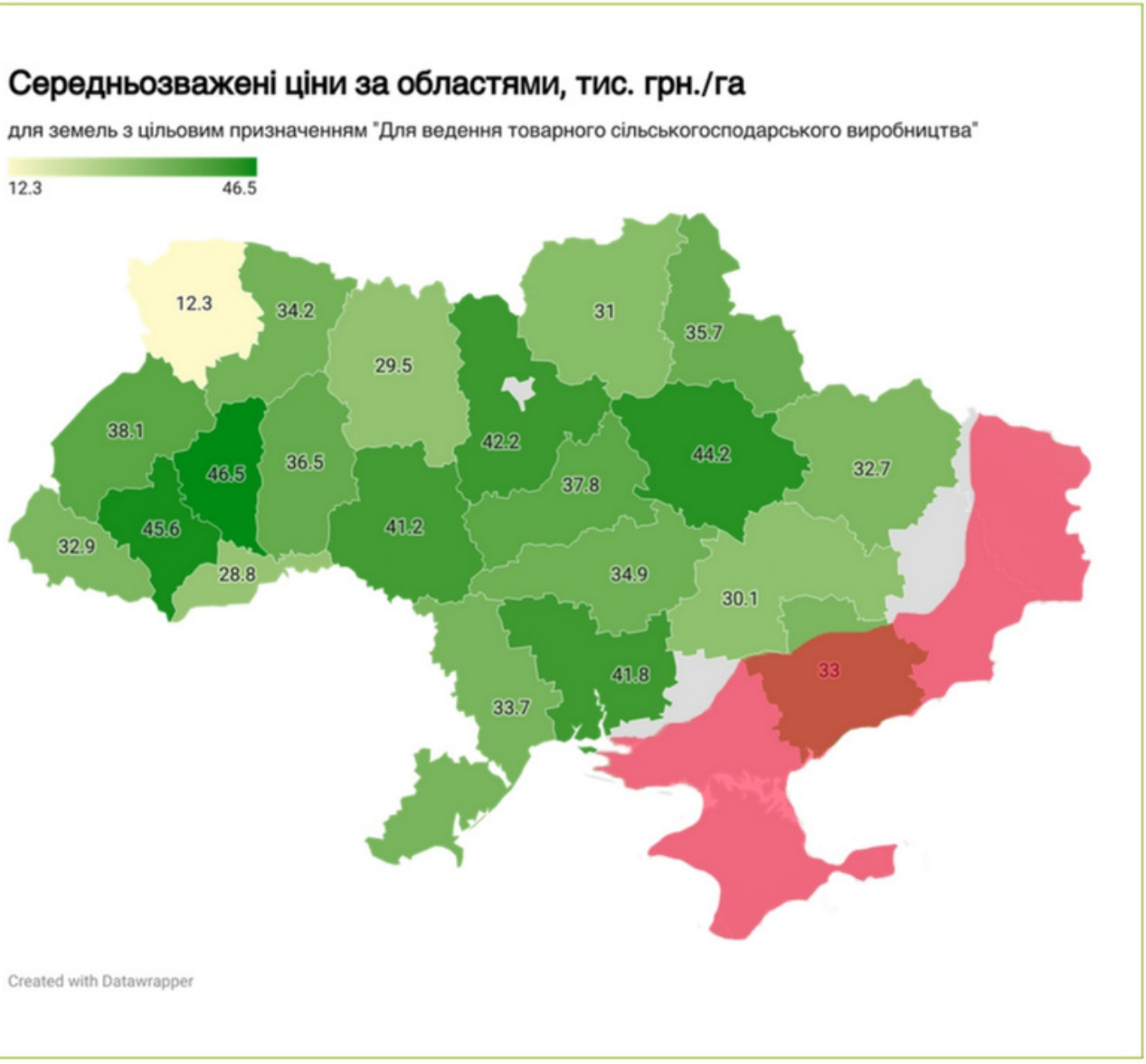


* за даними Держгеокадастру

[1] Agricultural War Damages, Losses and Needs Review, KSE Agrocenter, https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/05/RDNA2.pdf

[2] Огляд стану земельних відносин. в Україні, січень 2022 р., KSE Агроцентр https://kse.ua/wp-content/uploads/2022/02/land_monitoring_jan2022.pdf

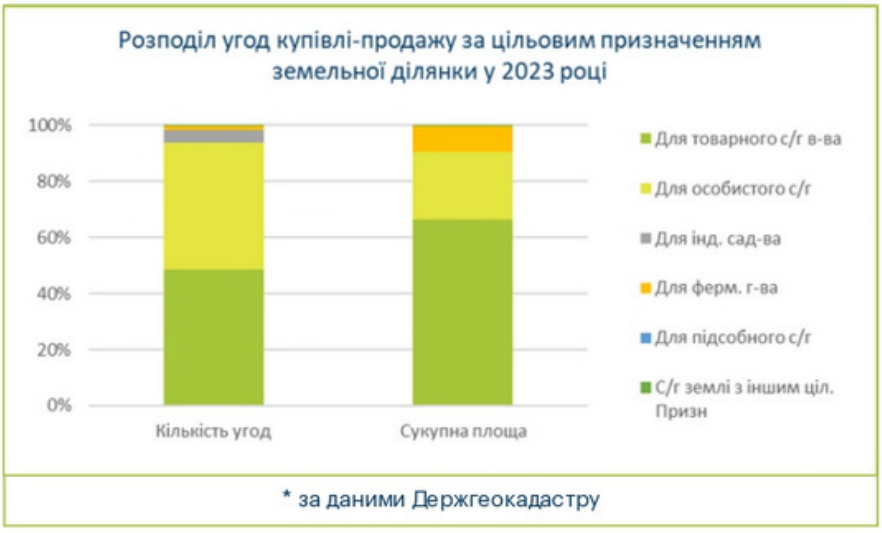
Рисунок 6



* за даними Держгеокадастру за період з 01.01.2023 по 01.06.2023

** карта відображає лише області, для яких є інформація щодо угод купівлі-продажу та цін на них.

Рисунок 7



* за даними Держгеокадастру

В розрахунках регіональних цін не фігурують три області, які значно постраждали від війни (Донецька, Луганська та Херсонська обл.). Попри те, що в кожному з цих регіонів укладались угоди із с/г землями (включно з однією угодою в Луганській обл.) – ціна не була зареєстрована по жодній із цих угод. З-поміж 69 угод купівлі-продажу с/г земель, що відбулися в Донецькій області у 2023 році лише одна угода містила відомості щодо ціни, яка була аномально високою та не була включена до аналізу.

Реєстрація цін земельних угод – вкрай важливий виклик як для прозорості ринку, так і з точки зору його подальшого розвитку. Наразі доля транзакцій із зареєстрованою ціною становить лише 18,8% від усіх угод купівлі-продажу, укладених у 2023 році. Тобто для чотирьох із п'яти проданих ділянок інформація про ціну відсутня. Для порівняння, у 2022 році ціна транзакції була зазначена для 34,4% спостережень, а у 2021 році ціна транзакцій була зазначена для 55,0% угод.

Інший виклик полягає у тому, що у 60% випадків, коли ціна в угоді зазначена, вона знаходиться на рівні нормативної грошової оцінки земельної ділянки (НГО). Тобто нормативна грошова оцінка є фактично основним фактором ціноутворення. Для с/г земель саме НГО встановлює мінімальну ціну купівлі-продажу таких ділянок. Через низький рівень реєстрації цін та вирішальний вплив НГО на ціноутворення, з наявних даних неможливо зробити висновок про вплив воєнних дій на ринок сільгоспземель. Це питання потребує детальнішого аналізу і буде висвітлене у наступних аналітичних оглядах.

Впровадження пілотного проєкту із масової оцінки земель на основі ринкових цін, передбаченого Законом № 3065-IX від 2 травня 2023 р., має зробити підхід до оцінки бази для оподаткування при укладанні угоди більш гнучким та наближеним до реалій ринку. Однак для цього потрібно якнайшвидше забезпечити обов'язкове внесення цін по усіх земельних транзакціях до Державного реєстру речових прав.

Ринок земель у травні 2023 року

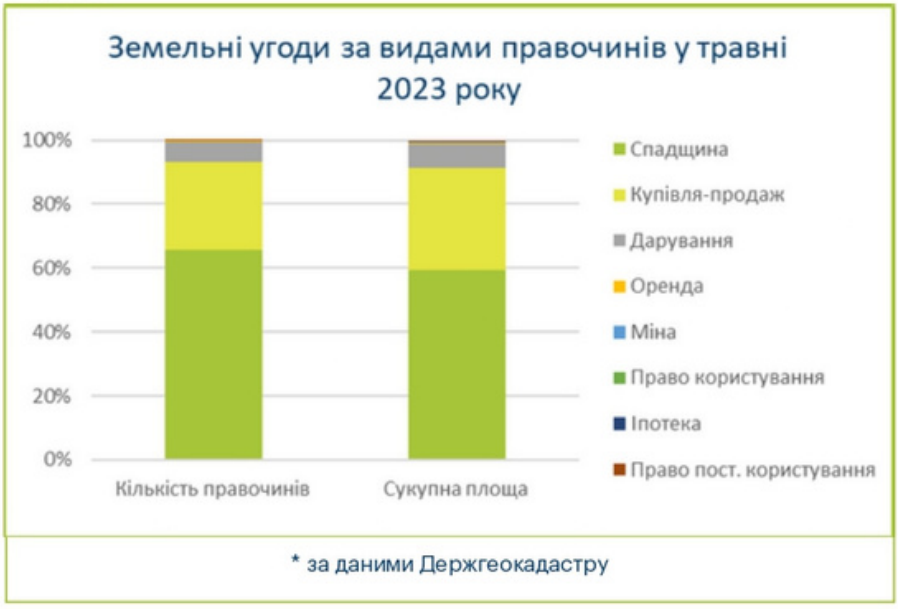
03.

Всього у травні 2023 року відбулося 27,6 тис. правочинів із землею с/г призначення, найбільш численним із яких була спадщина (Рис. 8). Купівля-продаж та дарування посіли відповідно друге та третє місце за кількістю.

Вкрай важливим фактом є розвиток іпотечного кредитування під заставу землі.

У травні було зареєстровано укладення угод іпотеки щодо 15 ділянок сукупною площею 17,7 га. Всього ж з моменту відкриття ринку станом на кінець травня цього року були передані в іпотеку 732 ділянки загальною площею понад 2,5 тис. га.

Рисунок 8



* за даними Держгеокадастру

Електронні земельні аукціони – як орієнтир справедливої вартості землі

04.

Починаючи з жовтня 2021 року земельні торги почали відбуватись на платформі Prozorro.Продажі. Відтоді було успішно передано в оренду 2 451 земельну ділянку комунальної власності сукупною площею понад 38 тис. га, що приносить громадам щорічно 238,86 млн грн доходу. Медіанна ціна оренди, що сплатив переможець за результатами земельних торгів становила 8,1 тис. грн/га або 220 дол. США/га. Таким чином, співвідношення між цінами купівлі-продажу (зазначених вище) та оренди на електронних аукціонах становить фактично 1:4,5, що є ще одним свідченням того (на додачу до вже зазначених вище викликів), що зареєстровані ціни угод купівлі-продажу заниженими орієнтовно удвічі (чіткіші орієнтири заниження цін потребують детального дослідження).

Загалом, приріст переданих в оренду комунальних ділянок через Prozorro.Продажі фактично зупинився протягом суттєвої частини 2022 року через поправки до законодавства на період воєнного стану, які дозволяли передавати комунальне майно в оренду без проведення електронних аукціонів. Електронні земельні аукціони на платформі Prozorro. Продажі відновились у січні 2023 року після ухвалення відповідного Закону Верховною Радою (Закон №2698). З початку 2023 року було успішно передано в оренду 994 земельні ділянки сукупною площею у 24, 8 тис. га.

Рисунок 9



* за даними "Прозорро. Продажі" з моменту початку електронних земельних аукціонів на платформі

Громади та ринок землі

05.

Окрім надходжень від передачі комунальних земель в оренду, земельні ресурси також є джерелом інших податкових надходжень громади, зокрема це:

- земельний податок;
- єдиний податок четвертої групи для сільгоспвиробників;
- податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), отримані від оренди земельних ділянок;
- в окремих випадках — дохід від сплати мінімального податкового зобов'язання.

У 2022 році сукупні податкові надходження до місцевих бюджетів становили 393,46 млрд грн. Доходи від земельного податку фізичних і юридичних осіб становили 11,12 млрд грн, в той час як доходи від орендної плати склали 18,45 млрд грн.

Окремо потрібно відзначити дискусії у Верховній Раді України щодо можливості відновлення безоплатної передачі земель у приватну власність, яка була призупинена на період воєнного стану. Саме цей механізм Національне агентство з питань запобігання корупції визначало як одне із ключових джерел корупції у земельній сфері. Експерти Агроцентр KSE підготували ґрунтовний аналіз економічних та соціальних аспектів безоплатної передачі земель у приватну власність, де на прикладі даних пояснили, чому відновлювати так звану «безоплатку» категорично не можна, якої шкоди вона вже завдала громадам, та які пріоритетні кроки необхідні для реформування цього інституту[3].

[3] Ознайомитись зі змістом аналітичної записки можна на сайті Агроцентру KSE: https://agrocenter.kse.ua

Ключові зміни до земельного законодавства у травні 2023 року

06.

ВР України удосконалила механізм купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Уточнено, що кожен з подружжя може набувати у власність по 100 га в одні руки, а не 100 га на двох. Купувати земельні ділянки для садівництва та особистого селянського господарства в межах населеного пункту стане легше та швидше, оскільки нотаріуси звільнені від проведення численних перевірок та повідомлень сторін. Удосконалено механізм реалізації переважного права на купівлю земельної ділянки та укладання угоди купівлі-продажу. Посилено заборону придбання земель підсанкційними особами.



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

Впроваджується публічний Моніторинг земельних відносин.

Оскільки наразі відсутня єдина відкрита база даних про стан розвитку земельних відносин у країні, створення комплексної системи публічного земельного моніторингу забезпечить прозорість та доступність інформації про ринок землі та інші важливі аспекти управління земельними ресурсами в Україні.

Моніторингова система надасть усім зацікавленим сторонам доступ до ключових показників ринку земель та стану земельних відносин - аж до рівня громад, що сприятиме поліпшенню якості даних в офіційних реєстрах, розширить можливості громад щодо управління своїм земельним банком, забезпечить базу для глибшого статистичного та економічного аналізу, допомагатиме вчасно виявляти вузькі місця та недосконалості у впровадженні земельного законодавства, і в цілому позитивно впливатиме на розвиток ринку земель.



Постанова Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 р. № 474 «Про публічний моніторинг земельних відносин»

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

USAID FROM THE AMERICAN PEOPLE

Chemonics Development works here.

KSE Center for Food and Land Use Research at Kyiv School of Economics