ЗЕМЛЯ
Незламності



ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

Аналітичний огляд
травень 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)*	**8 771 грн/га**
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	**43 582 грн/га**
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	**15 460 га**
Середня кількість угод купівлі-продажу на день у січні 2024 р.	**290**
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	**2,24 га**
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	**246 769**
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	**552 899 га**

* за даними «Прозорро.Продажі» з 01.01.2024 року до 01.06.2024 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар
** середньозважена за площею ціна за період з 01.01.2024 до 01.06.2024 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 ТРАВНІ 2024 РОКУ

Після рекордних обсягів ринку землі у квітні 2024 року, коли було зафіксовано найбільшу кількість транзакцій від початку повномасштабного вторгнення – ринок землі в травні демонструє зниження обсягів. Обсяги ринку землі в травні виявились на 13% меншими за обсяги ринку у квітні – як за кількістю угод, так і за площею земель в обігу. Водночас показники травня суттєво перевищують середньомісячні показники попереднього року – на 28.9% за кількістю укладених угод і на 31,3% за площею земель в обігу. Попереднє зниження обсягів ринку землі місяць до місяця мало сезонний характер, адже сталось у січні 2024 року, коли обсяг транзакцій знизився на 24% проти грудня 2023 року – типова картина для першого місяця року протягом усіх років з моменту відкриття ринку земель. Чого не скажеш про травень, відтак дані ринку земель за минулий місяць потребують додаткового аналізу.

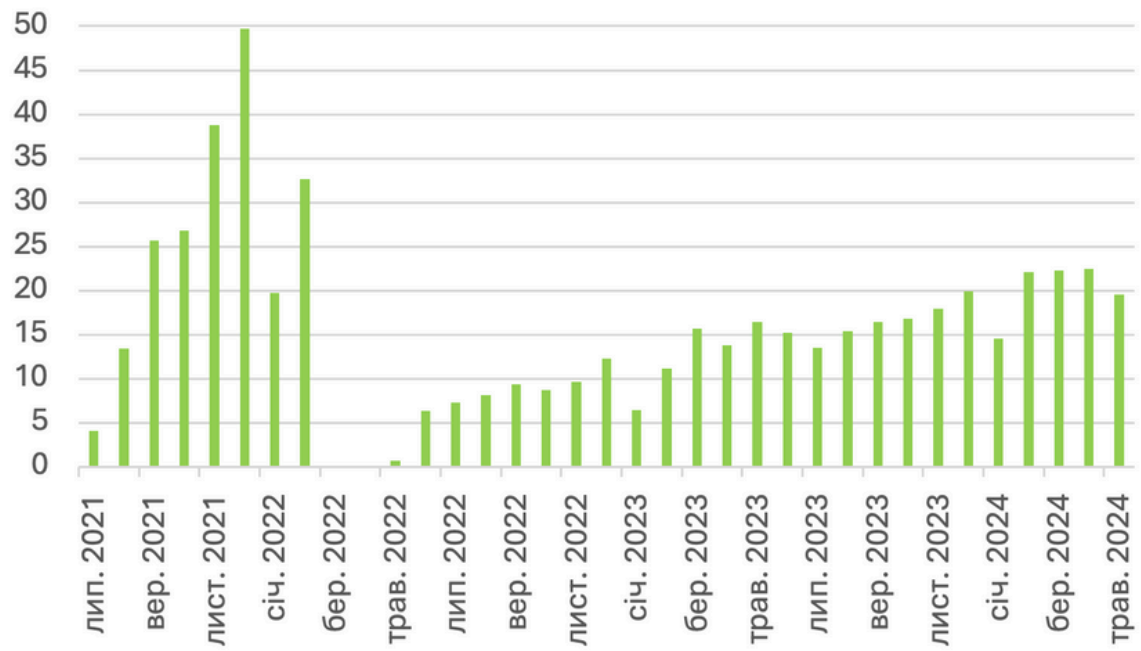
Рис. 1. Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (кумулятивно), тис. га.



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.05.2024

Сукупні обсяги ринку земель з моменту його відкриття у липні 2021 року сягнули 246,8 тис. транзакцій на загальну площу 552,9 тис. га. Усього з моменту відкриття ринку земель станом на кінець травня 2024 року в обігу перебувало 1,34% від загальної площі усіх сільгоспземель в Україні. Або 1,62%, якщо рахувати лише для тих регіонів, де ринок землі не ускладнений бойовими діями чи окупацією.

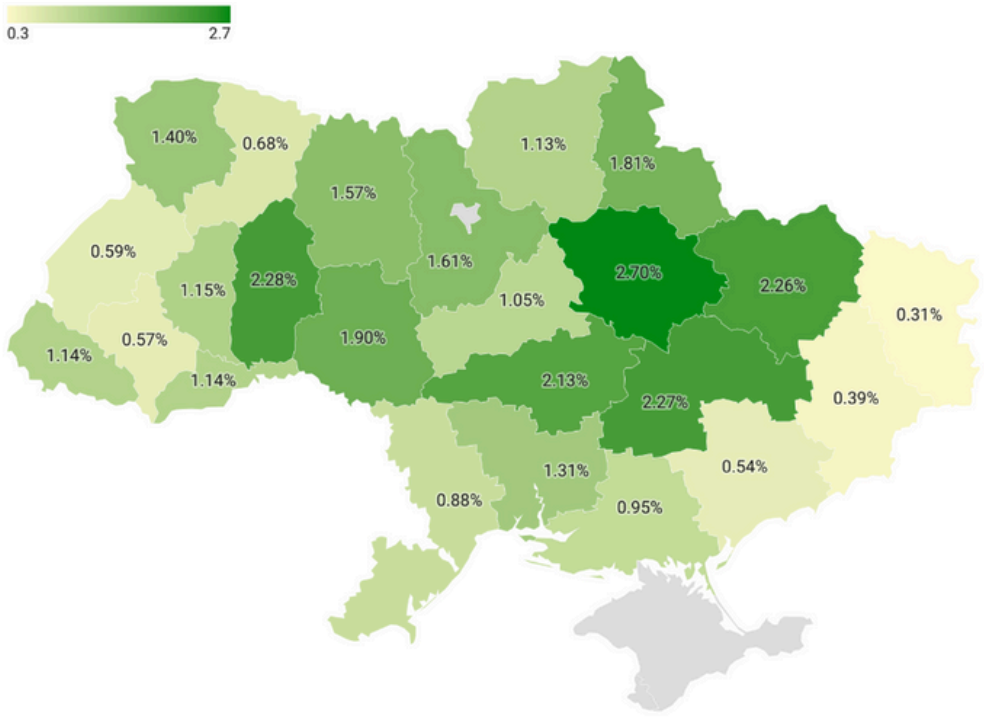
Рис. 2. Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (помісячно), тис. га.



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.05.2024

За цим показником ринок земель в Україні має потенціал до зростання. Якщо екстраполювати результати перших 5 місяців 2024 року – то в цьому році в Україні в обігу перебуватиме 0,59% від площі усіх сільськогосподарських земель. При цьому, враховуючи, що на окупованих територіях ринок землі не функціонує – цей показник є наближеним до показників розвинутих ринків, з певним потенціалом до зростання. Частка земель в обігу в найбільш ліквідних регіонах України – Харківській, Дніпропетровській, Хмельницькій та Полтавських областях переважає 2,2%, що відповідає показникам розвинутих ринків.

Рис. 3. Частка земель в обігу від загальної площі сільгоспземель в області



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.05.2024

ЦІНИ НА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ЗЕМЛІ ЗРОСТАЮТЬ

Ціни купівлі-продажу сільгоспземель у травні цього року суттєво зросли порівняно із попередніми місяцями й наразі є найвищими за весь час існування ринку земель. Середньозважена ціна гектара у травні становила 45,0 тис. грн, що на 8,2% більше від цін у квітні 2024 року, і на 5,6% більше від цін у березні цього року. Причому ціна земель із цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» була ще вищою й сягнула 46,2 тис. грн.

При цьому важливо розуміти, що зазначені ціни базуються на офіційних цінах, що реєструються у Реєстрі речових прав при укладенні угод купівлі-продажу. Ринкові ціни на землю можуть бути значно вищими, адже більша частина усіх угод укладаються за ціною, що не відрізняється від нормативно-грошової оцінки (мінімальної ціни, що встановлена законом для колишніх підмораторних земель) більше, ніж на 2%. При цьому, внаслідок того, що 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.

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



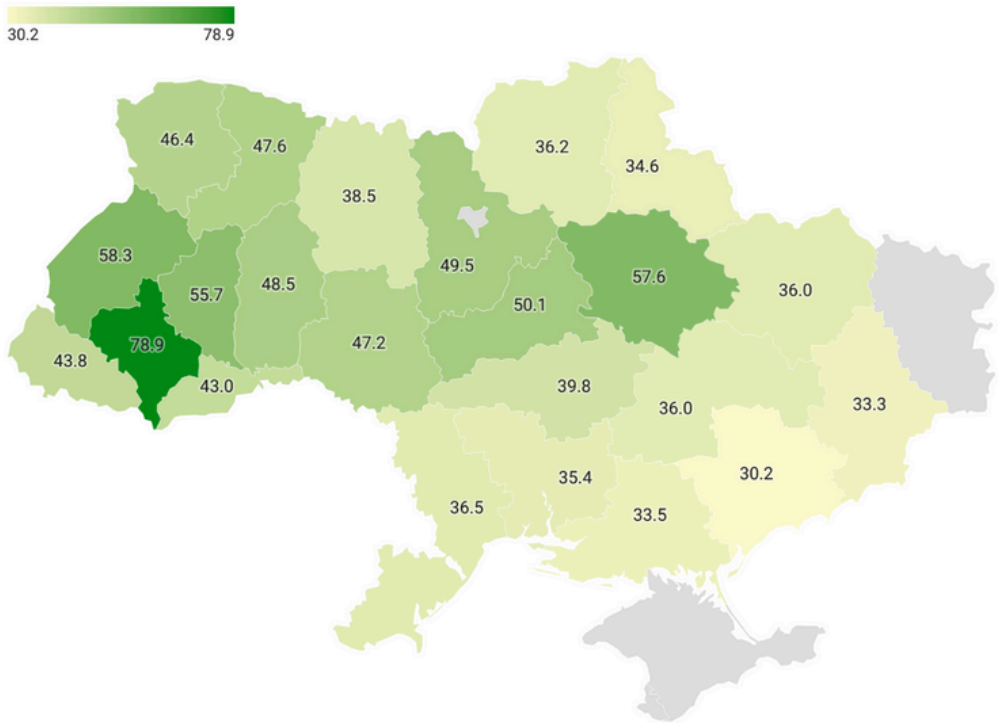
Рис. 5. Динаміка середньозважених цін, $/га



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.05.2024

Враховуючи незначне зниження цін у квітні 2024 року, зростання вартості сільгоспземель у травні цього року навряд чи можна вважати довгостроковим трендом. Проте варто відзначити, що з початку 2024 року середні ціни на землю залишаються значно вищими, ніж у попередні періоди. Відтак, можна констатувати, що відкриття ринку земель для юридичних осіб у січні 2024 року спричинило структурні зміни умов на ринку, і як наслідок призвело до збільшення цінності сільгоспземель.

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



* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 31.05.2024

ЧАСТКА УЧАСТІ ЮРОСІБ У РИНКУ ЗЕМЕЛЬ НЕ ЗМІНИЛАСЬ

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

З моменту відкриття ринку земель для юридичних осіб 724 компанії скористалися правом купівлі сільськогосподарської землі, з яких 318 компаній придбали принаймні одну сільськогосподарську ділянку у травні 2024 року. Це відповідає показнику квітня 2024 року, коли 322 юридичні особи придбали принаймні одну земельну ділянку. Враховуючи,

що в Україні 23,5 тис. сільськогосподарських виробників займаються виробництвом зернових і зернобобових, а 18,5 тис. сільгоспвиробників займаються виробництвом соняшнику – кількість юросіб на ринку земель має значний потенціал до зростання.

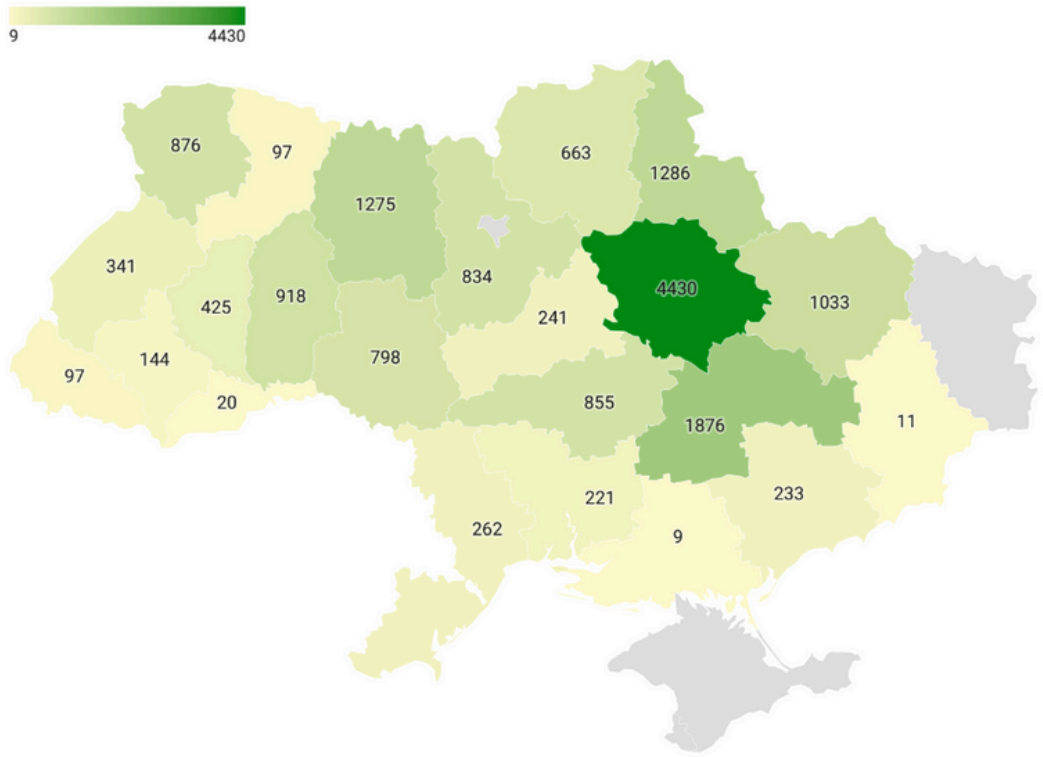
Усього з початку 2024 року юридичні особи набули у власність 5879 земельних ділянок загальною площею 16,9 тис. га, з яких 3,9 тис. гектар вони придбали упродовж травня 2024 року. У квітні 2024 року юрособи придбали 4,5 тис. га. Отже, поведінка юросіб на ринку земель відповідає тенденціям ринку: на тлі загального зниження обсягу ринку, обсяг земель, придбаних юридичними особами, також зменшився. Сукупна частка юросіб на ринку земель у травні 2024 року сягнула 20,0%, що відповідає показникам квітня 2024 року.

Переважна більшість земельних ділянок, придбаних юридичними особами – це колишні підмораторні землі. З 5879 придбаних ділянок 4427 є «товарними» землями, а ще 1381 – це землі з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства», більша частина яких також була під мораторієм до липня 2021 року.

Площа ділянок, придбаних юрособами у 2024 році, розподілена за областями нерівномірно - 26% від сукупної площі ділянок розташовані в Полтавській області. До трійки регіонів-лідерів за площею ділянок, придбаних юрособами, також входять прифронтові Дніпропетровська (11% від загальної площі придбаних у травні сільгоспземель) 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.

Через порівняно невелику кількість земельних транзакцій за участі юросіб, а також через їх нерівномірний географічний розподіл, поки зарано порівнювати безпосередньо ціни ділянок, придбаних фізичними та юридичними особами. Натомість порівняння медіанного приросту ціни відносно нормативно-грошової оцінки (НГО, яка виступає мінімальною ціною продажу для колишніх підмораторних земель) для фізичних і юридичних осіб - покупців землі дає цікавий результат. Медіанне співвідношення ціни угод, укладених у 2024 році фізособами, до 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 1,68, тобто у 50% випадків угод, укладених юридичними особами, ціна угоди перевищує НГО більше, ніж на 68%. 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.

Рис. 7. Площа сільгоспземель, придбаних юрособами у 2024 р., га

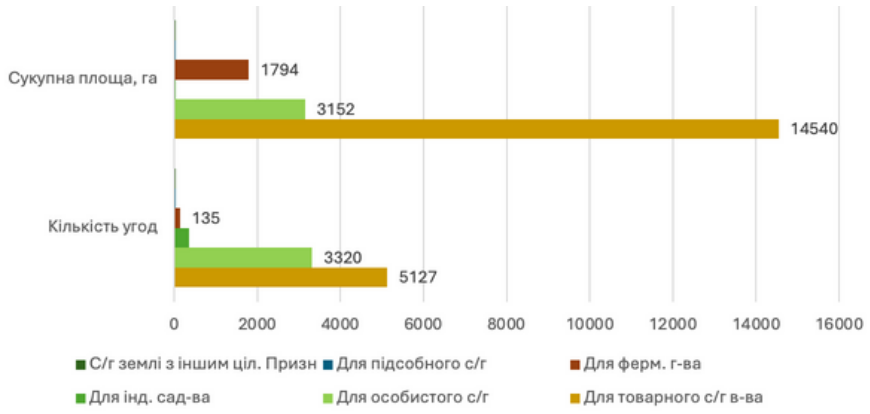


* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 31.05.2024

В ОБІГУ ПЕРЕВАЖАЄ КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

Як і в попередні місяці, угоди купівлі продажу у травні 2024 року укладались переважно з так званими "товарними" землями (57%) та землями для ведення особистого селянського господарства (37%), 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 (74%), тоді як ділянки для ведення ОСГ становлять лише 16% від сукупної площі земель, щодо яких укладалися угоди купівлі-продажу у травні 2024 року. Ще 9% 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 травні 2024 р.



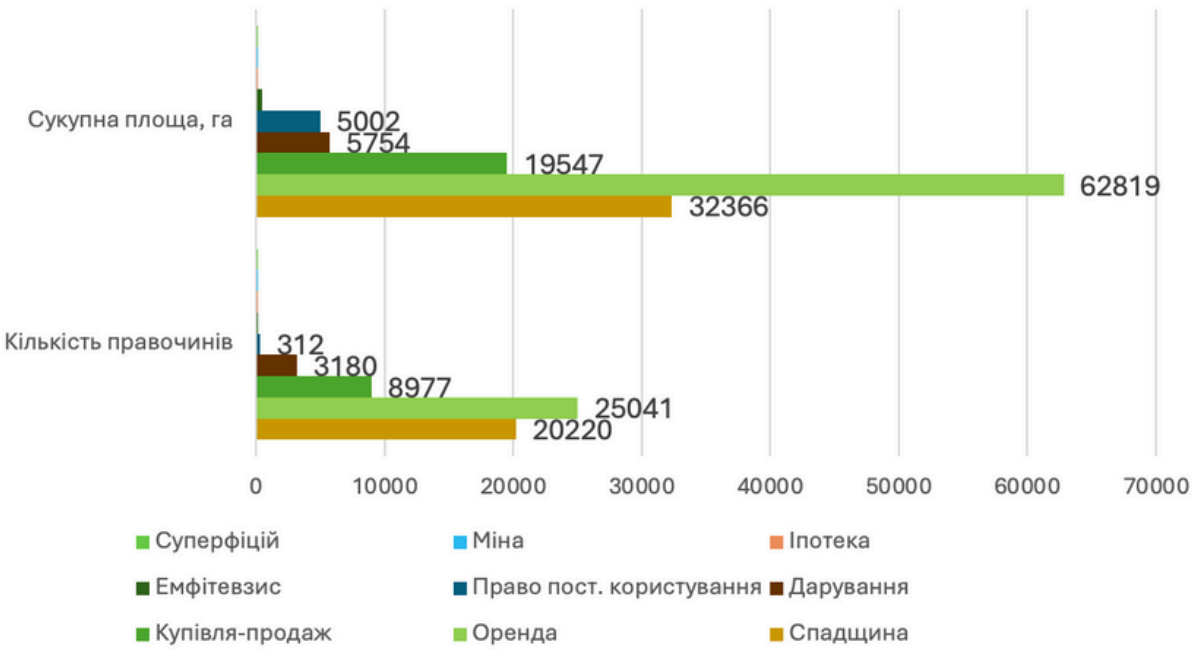
* За даними Держгеокадастру за період з 01.05.2024 по 31.05.2024

Після стрімкого зростання обсягів укладених договорів оренди у квітні, коли було укладено майже 32 тис. договорів оренди – їхня кількість у травні повернулась до середнього показника 1 кв. 2024 року. У травні 2024 року було укладено 25 тис. угод оренди сільгоспземель, в той час як впродовж першого кварталу укладалось, в середньому, 24 тис. договорів оренди.

З-поміж 58,0 тис. правочинів, укладених у квітні 2024 року із сільськогосподарськими землями, превалюють оренда (25,0 тис.) та успадкування земель (20,2 тис.). Третє місце посідають договори купівлі-продажу земельних ділянок (9,0 тис.).

Загальна площа договорів оренди, укладених у травні 2024 року, становила 62,8 тис. га, в той час, як сукупна площа проданих земель була утричі меншою - 19,5 тис. га. Також у травні 2024 року було зафіксовано 30 випадків передання в іпотеку сільськогосподарських ділянок сукупною площею 81 га.

Рис. 9. Земельні угоди за видами правочинів у травні 2024 р.



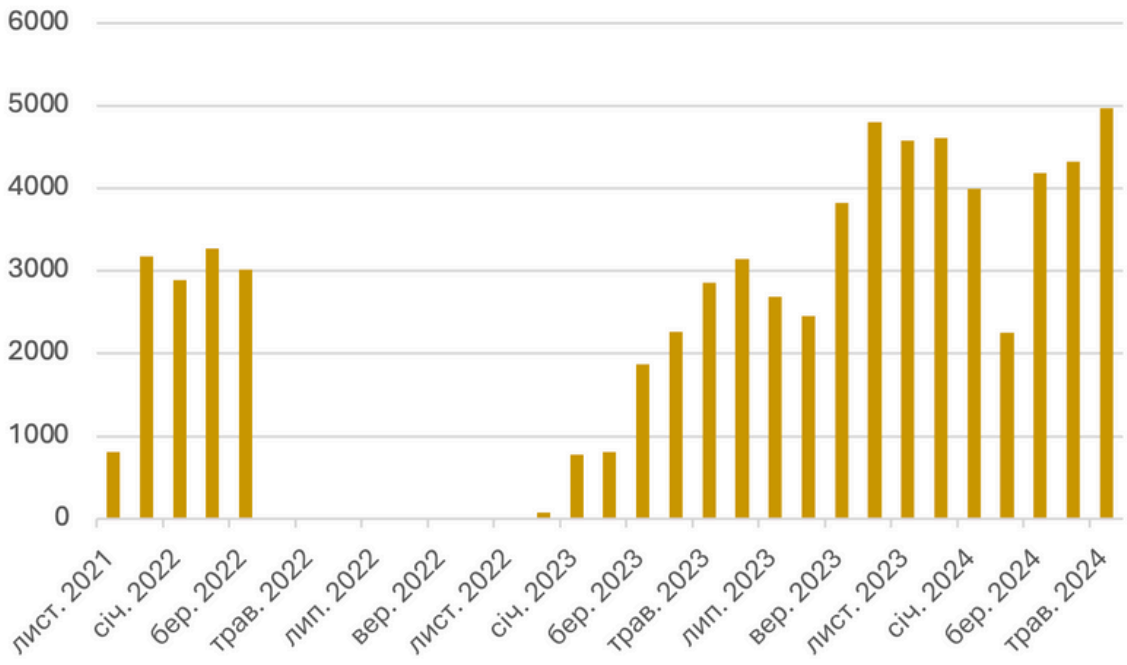
* За даними Держгеокадастру за період з 01.05.2024 по 31.05.2024

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 7918 земельних ділянок комунальної власності сукупною площею 67,7 тис. га, що приносить громадам щорічно 594,2 млн грн доходу.

Відповідно до оновлених даних, у травні 2024 року було проведено 619 успішних земельних торгів сукупною площею 5,0 тис. га. Це на 10% перевищує кількість успішних земельних торгів і на 15% перевищує сукупну площу успішних аукціонів на платформі Prozorro.Продажі у квітні цього року.

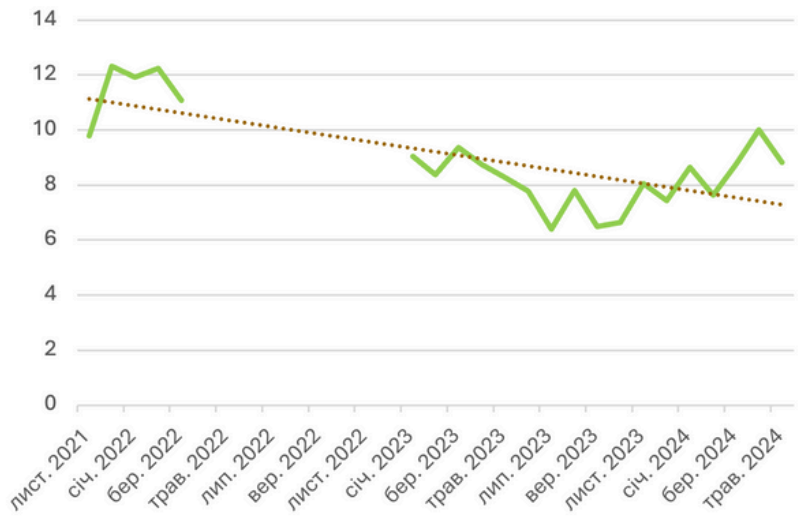
Рис. 10. Динаміка продажу прав оренди на земельних торгах, га



* За даними Прозорро.Продажі за період з листопада 2021 року по травень 2024 року

Після аномального зростання ціни у квітні 2024 року до 10,0 тис. грн за річну оренду гектара землі проти 8,8 тис. грн у березні, ціна на земельних торгах у травні 2024 року повернулась до середнього значення, яке спостерігалося в першому кварталі 2024 року. Середньозважена ціна оренди на земельних торгах в травні склала 8,8 тис. грн за гектар.

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



* За даними Прозорро.Продажі за період з листопада 2021 року по травень 2024 року

НАДХОДЖЕННЯ ДО БЮДЖЕТІВ ГРОМАД ЗАВДЯКИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ ЗРОСТАЮТЬ

Обіг та використання земель сільськогосподарського призначення приносить значні доходи для територіальних громад. Так, до бюджетів громад сплачуються такі податкові надходження, пов'язані із с\г землею:

- 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 квітні 2024 року, завдяки **обігу та використанню сільгоспземель** бюджети громад поповнились на майже 4,8 млрд грн. Цей обсяг на 30% більший від доходів у квітні 2023 року і найбільший від початку функціонування ринку сільгоспземель. Квітень став першим місяцем з початку року, коли інші податкові надходження громад зросли у річному вимірі на 4%, що є нижчим темпом зростання порівняно із надходженнями від обігу та використання земель. З початку 2024 року (у січні-квітні) до громад надійшло вже понад 14 млрд грн податкових надходжень, пов'язаних з обігом та використанням сільськогосподарських земель, що на 21% перевищує аналогічне значення за 2023 рік. За перші чотири місяці 2024 року частка цих доходів у сукупних податкових надходженнях громад зросла з 12% до 15%. Відтак, ринок сільськогосподарської землі набуває дедалі більшого значення для **збереження фінансової спроможності** на місцевому рівні.

Рис 12. Податкові надходження громад, млн грн



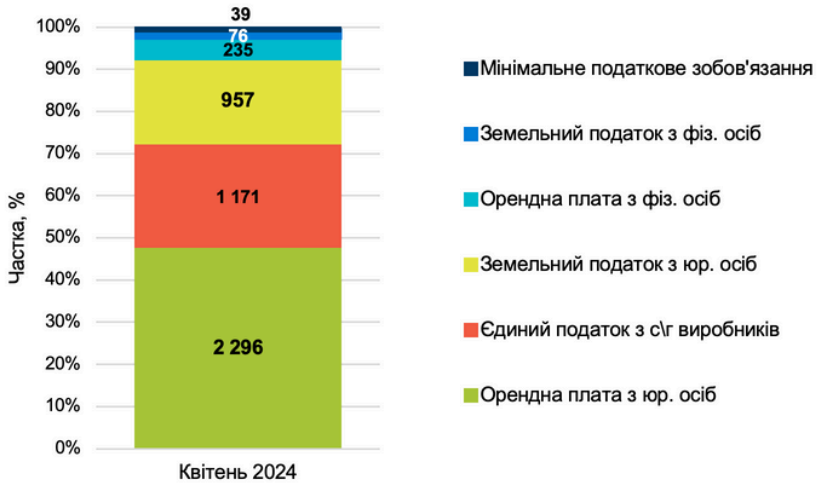
* Власні розрахунки на основі даних порталу OpenBudget Міністерства Фінансів України

У квітні 2024 року суттєво зросли платежі за оренду комунальної землі, що складають основу бюджетних доходів громад, пов'язаних із сільгоспземлею. У квітні 2024 року було сплачено понад 2,5 млрд грн оренди, що на 38% більше, ніж у березні 2024 року, та на 60% більше, ніж у квітні 2023 року. Укладання угод на електронних орендних аукціонах на платформі Prozorro.Продажі та індексація НГО дають дедалі відчутніший ефект для наповнення місцевих бюджетів. За типом орендарів, найбільшими платниками за

комунальні землі сільськогосподарського призначення є юридичні особи (тобто, здебільшого аграрні підприємства), що забезпечують понад 90% усіх надходжень від оренди.

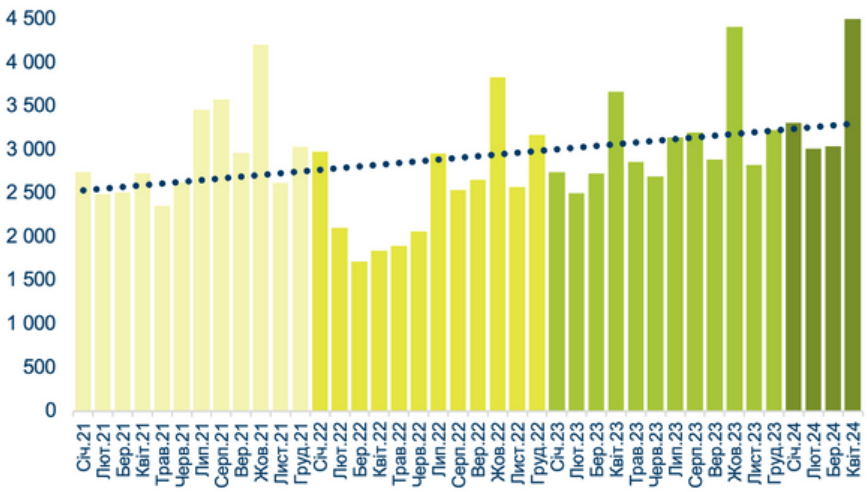
У квітні 2024 року суттєво зросли надходження громад від сплати **земельного податку** – на 27% у річному вимірі. Всього ж у квітні 2024 року до бюджетів громад було сплачено понад 1 млрд грн. Сільськогосподарські виробники, що працюють на спрощеній системі оподаткування, у квітні 2024 року поповнили бюджети на суму 222 млн грн, сплативши **єдиний податок.** Податок на доходи фізичних осіб у вигляді **мінімального податкового зобов'язання** приніс громадам додаткові 39 млн грн.

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



* Власні розрахунки на основі даних порталу OpenBudget Міністерства Фінансів України

Рис 14. Бюджетні доходи громад, пов'язані із с\г землею, млн грн

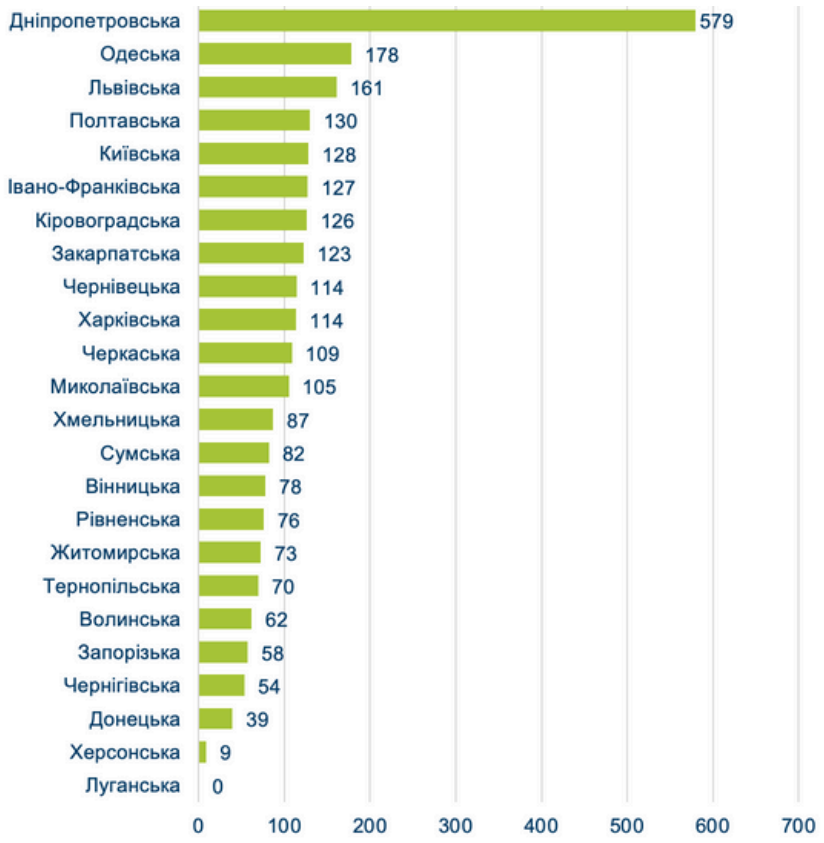


* Власні розрахунки на основі даних порталу OpenBudget Міністерства Фінансів України

Серед областей за квітень 2024 року **найбільше надходжень**, пов'язаних з обігом та використанням земель сільгосппризначення, до бюджетів громад перерахували платники податків у **Дніпропетровській (1455 млн грн), Одеській (461 млн грн), Полтавській (282 млн грн) та Харківській (271 млн грн) областях.** Вкрай важливим є стійкий тренд на відновлення таких доходів у Харківській області, що є ціллю активних обстрілів на наступальних дій з боку РФ. Втім, серед громад областей, значна частка яких є тимчасово окупованою РФ, надходження, пов'язані з обігом та використанням с\г землі, і надалі знаходяться на вкрай низькому рівні. Так, сума таких надходжень у квітні 2024 року для бюджетів громад Луганської області склала 0,1 млн грн, Херсонської області – 18 млн грн.

Найвищі надходження на гектар сільгоспземель продовжують отримувати громади Дніпропетровської області – 579 грн з гектара у квітні 2024 року. Це майже вп'ятеро більше за загальнонаціональний показник у 121 грн/га. Високі відносні показники бюджетних надходжень також продемонстрували громади Одеської та Львівської областей – 178 та 161 грн/га відповідно.

Рис 15. Податкові надходження громад, пов'язані із с/г землею, у розрахунку на площу с\г землі, у квітні 2024 року, грн/га



* Власні розрахунки на основі даних порталу OpenBudget Міністерства Фінансів України та Держстату

НОВИНИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Захист інтересів власників земельних часток (паїв) і врегулювання адміністративних процедур у сфері земельних відносин

Верховна Рада України прийняла законопроєкт (реєстр. № 11150 від 04.04.2024 року) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин».

Його метою є продовження строку оформлення невитребуваних (нерозподілених) земельних ділянок до 2028 року. Також передбачаються зміни для відповідності із Законом України «Про адміністративну процедуру», в частині письмової форми клопотань і коригування процедур оскарження. Поновлюється обов'язок підвищення кваліфікації для інженерів-землевпорядників, зупинений на час воєнного стану. До 2026 року продовжено пілотний проєкт із внесення даних до земельного кадастру сертифікованими інженерами-землевпорядниками. Виправлено розбіжності між Законами «Про землеустрій» та «Про оцінку земель» щодо права на проведення землевпорядних робіт.

Президент України скористався правом вето та запропонував доопрацювати зазначений законопроєкт. 20 червня 2024 р. ВРУ не змогла подолати вето Президента та погодилася доопрацювати законопроєкт відповідно до його пропозицій. Ключовою пропозицією Президента є вимога залишити всі землі під водними об'єктами загальнодержавного значення у власності держави.

Держпідтримка розмінування земель

Постанова Кабінету Міністрів України № 580 від 17 травня 2024 року вносить зміни до Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для здійснення компенсації витрат за гуманітарне розмінування земель сільськогосподарського призначення.

Право на компенсацію мають юридичні особи та ФОПи, які виробляють сільськогосподарську продукцію на земельних ділянках, що перебувають у їх власності чи користуванні.

Передбачено компенсацію за роботи із гуманітарного розмінування, що вже були проведені у період з 24 лютого 2022 року по 15 квітня 2024 року, а також ті, що будуть розміновуватися в поточному році.

Компенсація виплачується на безповоротній основі - держава відшкодовує 80% вартості послуг, наданих сертифікованими операторами, 20% — сплачує сільськогосподарський товаровиробник.

Держпідтримка меліорації земель

Постанова Кабінету Міністрів України № 628 від 30 травня 2024 року вносить зміни до Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки сільськогосподарським товаровиробникам, які використовують меліоровані землі, та організаціям водокористувачів.

Бюджетні кошти спрямовуються на надання дотацій товаровиробникам на безповоротній основі, до 50% вартості витрат (без ПДВ) за проведення робіт з реконструкції або нового будівництва меліоративних систем. Ліміт становить до 26 500 гривень на 1 гектар оброблюваних угідь, на яких здійснюється гідротехнічна меліорація, за виключенням вартості дощувальних машин.

Увага! У випуску Аналітичного огляду ринку сільгоспземель в Україні за 1 квартал та березень 2024 року була допущена технічна помилка: середньозважена ціна купівлі-продажу сільськогосподарських земель в березні складала не 43,5 тис. грн за гектар, як це було вказано в огляді, а 42,5 тис. грн за гектар.

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