ЗЕМЛЯ
Незламності

АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

Листопад 2023



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	44,7 млн га (74,1%)
Зареєстровано с/г земель в державному земельному кадастрі	32,9 млн га (77,0%)
Середня нормативна грошова оцінка ріллі	27 520 грн/га
Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних торгах)*	8 904 грн/га
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	36 187 грн/га
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	2 535 га
Середня кількість угод купівлі-продажу на день у листопаді 2023 р.	261
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,20 га
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	187 707
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	412 608 га

* за даними «Прозорро.Продажі» з листопада 2021 року станом на 1 грудня 2023 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар
** середньозважена за площею ціна за період з 01.07.2021 до 01.12.2023 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

ОБСЯГИ РИНКУ ЗАЛИШАЮТЬСЯ СТАЛИМИ

Показники ринку земель сільськогосподарського призначення у листопаді 2023 року залишались стабільними. Незначні коливання спостерігались у порівнянні з жовтнем за кількістю транзакцій (+3%) і за площею проданих ділянок (+5%).

Всього з моменту відкриття земельного ринку було укладено 187,7 тис. угод купівлі- продажу сукупною площею понад 412,6 тис. га, що дорівнює 0,99% від усіх сільськогосподарських земель України, що в цілому відповідає показнику розвинених економік.

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

*За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.11.2023

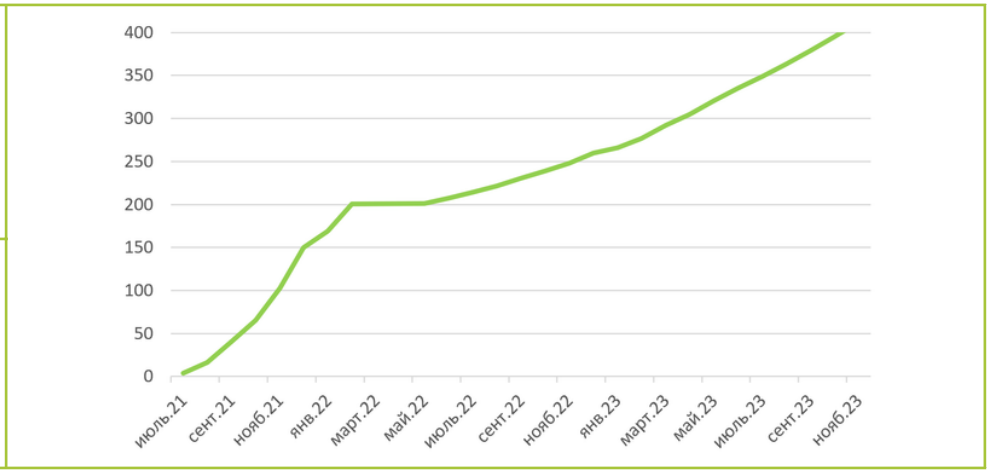


Рис. 2. Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (помісячно), тис. га.

*За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.11.2023

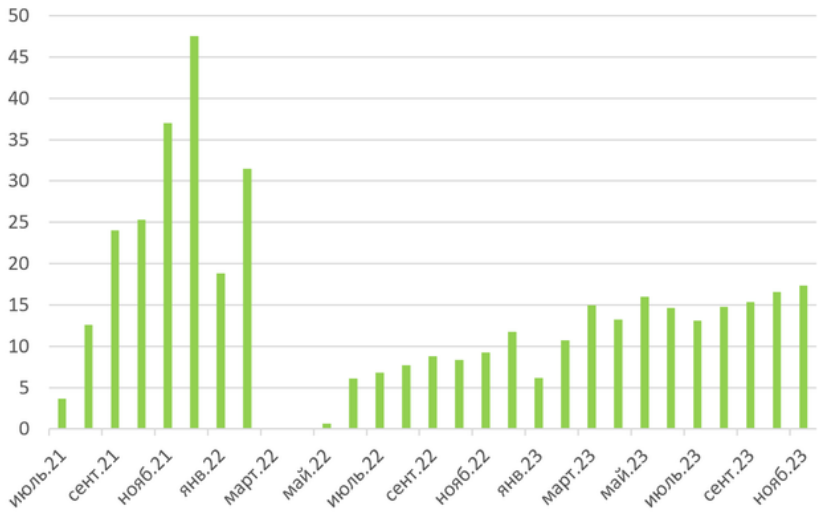
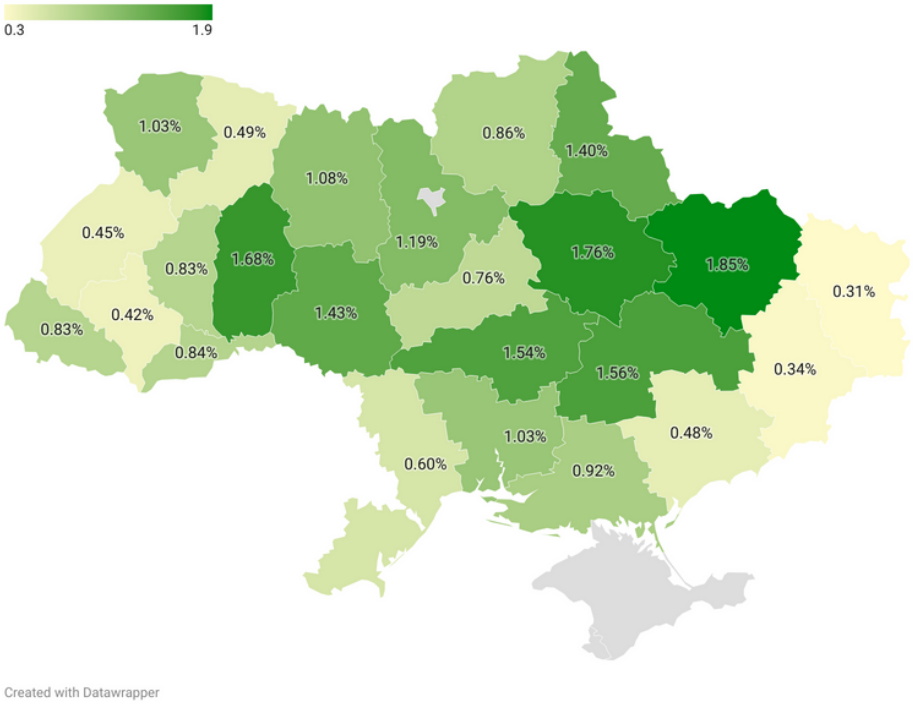


Рис. 3. Частка земель в обігу від загальної площі сільськогосподарських земель в області



*За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.11.2023

ЦІНИ НА СІЛЬГОСПЗЕМЛІ Є СТАБІЛЬНИМИ

Ціни на всі сільськогосподарські землі у листопаді 2023 року майже не змінились, знизившись на менше одного відсотка у порівнянні з попереднім місяцем. При цьому ціни на землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (так звані «товарні» землі) залишились незмінними. Такі щомісячні коливання ціни є нормальним явищем. У доларовому еквіваленті ціни на землю демонструють невеличке зростання через укріплення гривні до долара.

Серед усіх проданих у жовтні сільськогосподарських земель середньозважена ціна одного гектара становила 37,95 тис. грн. Гектар «товарної» землі продавався за вищою ціною - 39,43 тис. грн/га. Отже, попит на «товарні» землі є вищим, ніж на інші види сільськогосподарських земель в Україні.

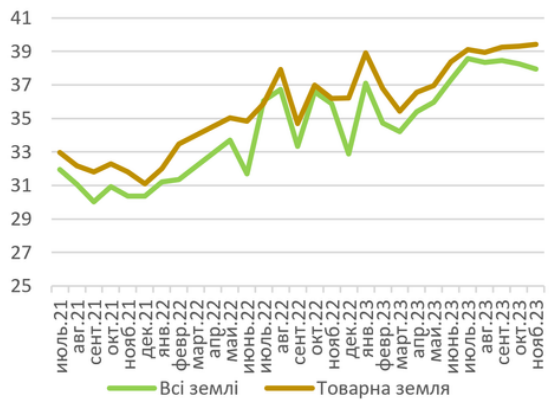


Рис. 4. Динаміка середньозважених цін, тис. грн./га

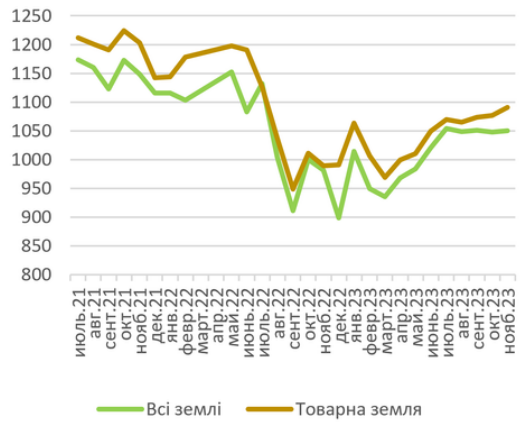


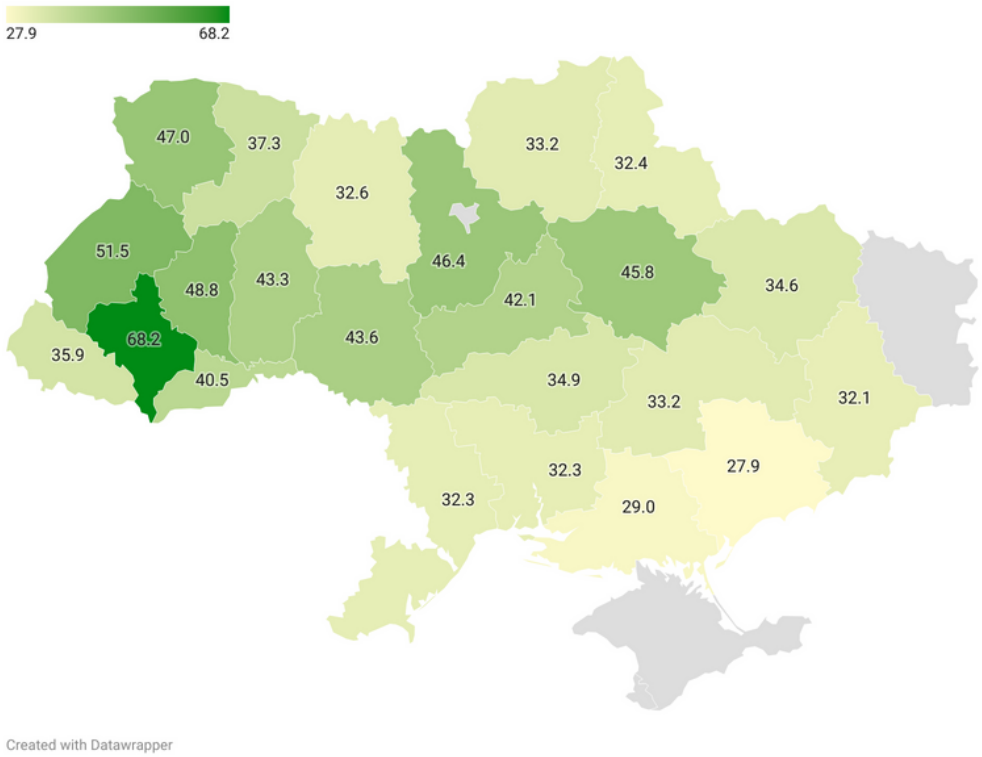
Рис. 5. Динаміка середньозважених цін, $/га

*За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.11.2023

ЦІНИ НА ТОВАРНІ СІЛЬГОСПЗЕМЛІ Є СТАБІЛЬНИМИ

Більша частина угод (51,5%) були укладені за ціною, що не перевищувала більш ніж на 2% нормативну грошову оцінку (НГО), яка є мінімально допустимою вартістю для колишніх підмораторних земель.

Рис. 6. Середньозважені ціни за областями у 2023 році, тис. грн/га (для земель "Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва)



*За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.11.2023

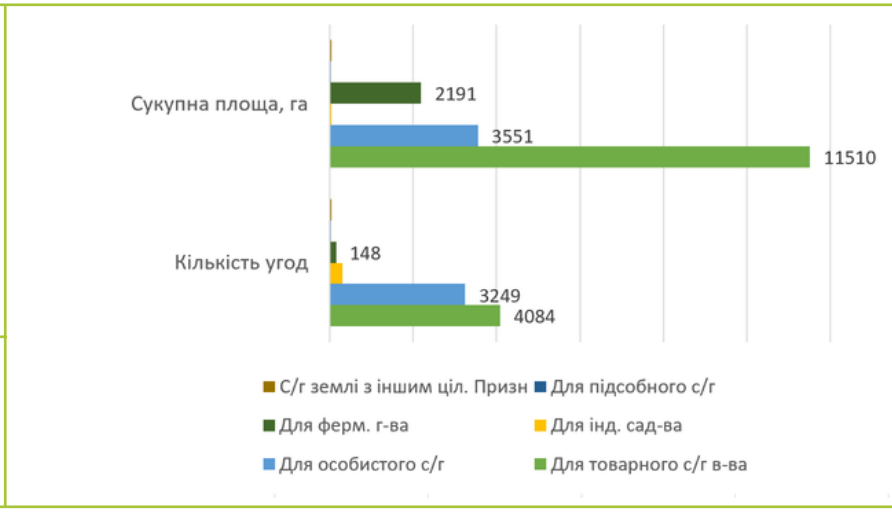
В ОБІГУ ПЕРЕВАЖАЄ КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

Як і в попередні місяці, угоди купівлі-продажу у листопаді 2023 року укладались переважно з “товарними” землями (52%) та землями для ведення особистого селянського господарства (42%). Адже уся товарна земля, а також значна частина земель ОСГ до липня 2021 року були під мораторієм.

За площею земель в обігу, завдяки більшій середній площі ділянки, переважали товарні землі (66% від всіх земель в обігу в жовтні 2023 року), тоді як ділянки для ведення ОСГ становили 21% від всієї площі земель, щодо яких укладались угоди купівлі-продажу у листопаді 2023 року. Ще 13% від площі земель в обігу становили землі для ведення фермерського господарства.

Рис. 7. Розподіл угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки у листопаді 2023 року

*За даними Держгеокадастру за період з 01.11.2023 по 30.11.2023



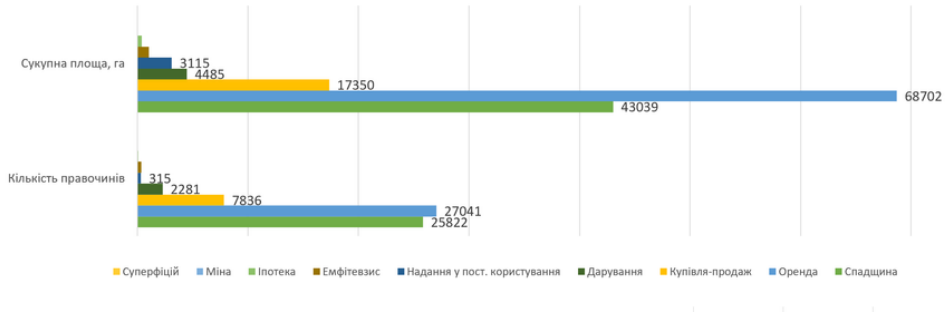
РИНОК ОРЕНДИ У ЧОТИРИ РАЗИ ПЕРЕВИЩУЄ РИНОК КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

Серед 63,8 тис. правочинів із сільгоспземлями, укладених у листопаді 2023 року, переважали оренда (27,0 тис.), а також успадкування (25,8 тис.) та купівля-продаж (понад 7,8 тис.). Загальна площа укладених договорів оренди становила 68,7 тис. га, в той час, як сукупна площа проданих земель була майже у 4 рази меншою - 17,3 тис. га.

Крім того, у листопаді 2023 року було зафіксовано 88 випадків передання сільськогосподарських ділянок в іпотеку сукупною площею 399 гектари.

Рис. 8. Відчуження земельних ділянок у листопаді 2023 року за видами правочинів/рішень

*За даними Держгеокадастру за період з 01.11.2023 по 30.11.2023



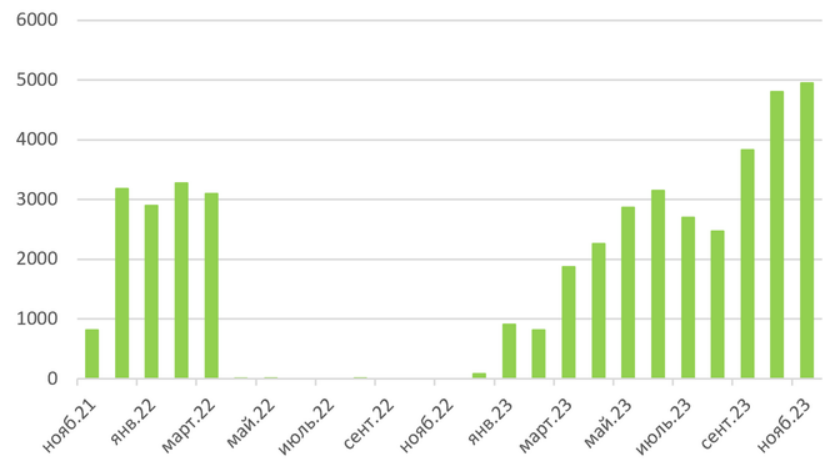
ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ НА PROZORRO ОНОВЛЮЮТЬ РЕКОРД

Починаючи з жовтня 2021 року, надання комунальних земель в оренду відбувається через електронні аукціони на платформі Prozorro.Продажі. Відтоді було успішно передано в оренду 4917 земельних ділянок комунальної власності сукупною площею 44,0 тис. га, що приносить громадам щорічно 391,8 млн грн доходу.

Листопад став третім поспіль місяцем, у якому встановлюється рекорд з передачі в оренду комунальних сільгоспземель. Якщо середньомісячний показник з початку 2023 року станом на початок листопада становив 290 ділянок сукупною площею 2,9 тис. га, то в листопаді було передано 565 ділянок сукупною площею 4,9 тис. га.

За весь час проведення земельних торгів на платформі Prozorro.Продажі середньозважена ціна оренди становить 8,9 тис. грн, при середньозваженій стартовій ціні у 2,4 тис. грн за гектар. Отже, земельні аукціони на платформі Prozorro.Продажі є ефективним та прозорим механізмом для передання в оренду комунальних земель.

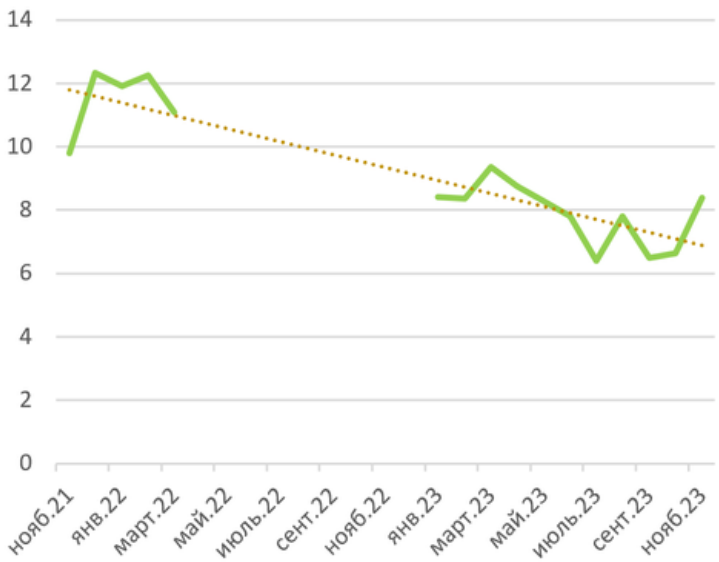
Рис. 9. Динаміка продажу прав оренди на земельних торгах, га



*За даними Прозорро.Продажі за період з листопада 2021 року по листопад 2023 року

Ціни на оренду сільськогосподарської землі на земельних торгах у листопаді 2023 року зросли у порівнянні з жовтнем 26,4% до 8,4 тис. грн/га. При цьому, як можна побачити з рисунка 10, ціни оренди на земельних торгах після повномасштабного вторгнення продовжують бути значно нижчими, аніж до лютого 2022 року.

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



*За даними Прозорро.Продажі за період з листопада 2021 року по листопад 2023 року

ЗЕМЛЯ ГЕНЕРУЄ 14% НАДХОДЖЕНЬ БЮДЖЕТІВ ГРОМАД

Обіг сільськогосподарської землі підтримує фінансову стійкість територіальних громад. З ним пов'язані наступні бюджетні доходи:

- орендна плата за землю:
- земельний податок;
- єдиний податок четвертої групи ФОП (сільгоспвиробників);
- податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), отримані від оренди чи продажу земельних ділянок;
- в окремих випадках – сплачене мінімальне податкове зобов'язання (МПЗ).

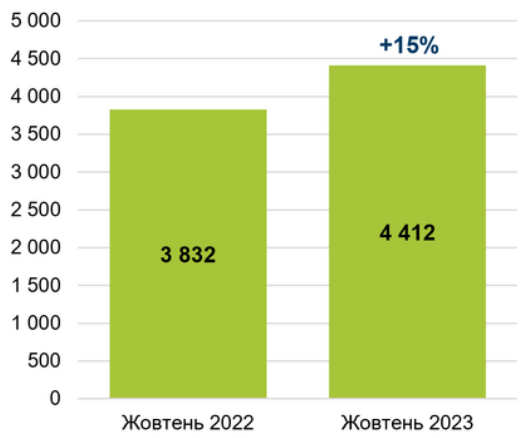
За оперативними даними офіційного бюджетного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у жовтні 2023 року завдяки обігу та використанню сільськогосподарської землі бюджети громад отримали 4,4 млрд грн або 14% усіх податкових надходжень (31,2 млрд грн). За результатами місяця, доходи від сільгоспземлі мають найвищу частку у податкових надходженнях громад Кіровоградської (30%), Одеської (19%) та Полтавської (19%) областей.

Доходи громад від обігу та використання сільгоспземель у жовтні 2023 року зросли на 15% відносно аналогічного періоду 2022 року (3,8 млрд грн). Збільшення надходжень від землі відповідає зміні всіх податкових надходжень за цей період (+15% рік до року), на відміну від попередніх місяців, коли сукупні доходи зростали вищими темпами, ніж доходи від землі.

Найбільшими платниками податків та зборів від земель сільгосппризначення були юридичні особи. Сплата ними орендної плати (1,5 млрд грн) та земельного податку (0,7 млрд грн) забезпечила половину усіх надходжень від обігу та користування землею. Аграрії-ФОПи сплатили майже 1,7 млрд грн у вигляді єдиного податку, що здебільшого належить до нарахувань за 3-й квартал – ключовий сезон жнив та збуту зерна для малих фермерів. Завдяки орендній платі та земельному податку, сплаченого фізичними особами-користувачами та власниками земель сільськогосподарського призначення, бюджети громад отримали понад 0,4 млрд грн. Сума надходжень за кожним зі згаданих джерел доходів перевищує аналогічні значення за жовтень 2022 року.

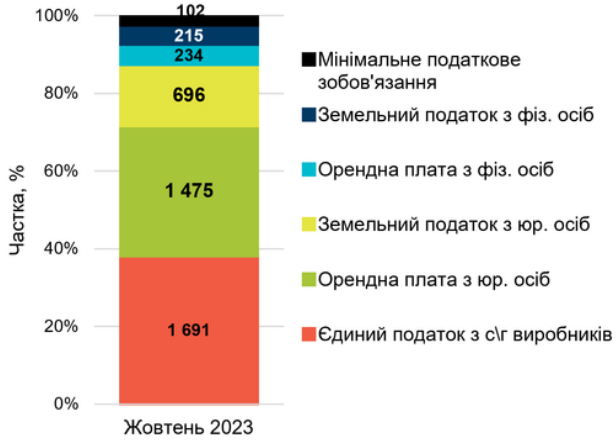
Окремо варто відзначити найбільший від моменту початку сплати (квітень 2023 року) обсяг надходжень від мінімального податкового зобов'язання (МПЗ) – майже 102 млн грн було перераховано громадам у жовтні. Половина від цієї суми припадає на власників та користувачів землі у Кіровоградській (26 млн грн) та Дніпропетровській (24 млн грн) областях. Навіть попри рекордний рівень зборів, сума доходів за цим податком залишається незначною у структурі як податкових надходжень (менше ніж 0,01%), так і пов'язаних із сільгоспземлею бюджетних доходів громад (2%). Так само, варто відзначити, що від загального обсягу сплати МПЗ від початку 2023 року (122 млн грн) близько 11% (13 млн грн) було повернуто платниками через надмірно чи помилково сплачені суми.

Рис. 11. Бюджетні надходження громад від обігу сільгоспземлі, млн грн



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

Рис. 12. Структура податкових надходжень громад від обігу сільгоспземлі, млн грн



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

КОНТАКТИ

Автори: Олег Нів'євський, Роман Нейтер, Елліна Юрченко, Ігор Піддубний, Іван Колодяжний, Григорій Стольникович, 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