ЗЕМЛЯ
Незламності



# ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

## Аналітичний огляд
## листопад 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)* | **8 683 грн/га** |
| Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення** | **45 698 грн/га** |
| Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею*** | **15 460 га** |
| Середня кількість угод купівлі-продажу на день в листопаді 2024 р. | **355** |
| Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу | **2,24 га** |
| Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього | **305 190** |
| Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього | **684 514 га** |

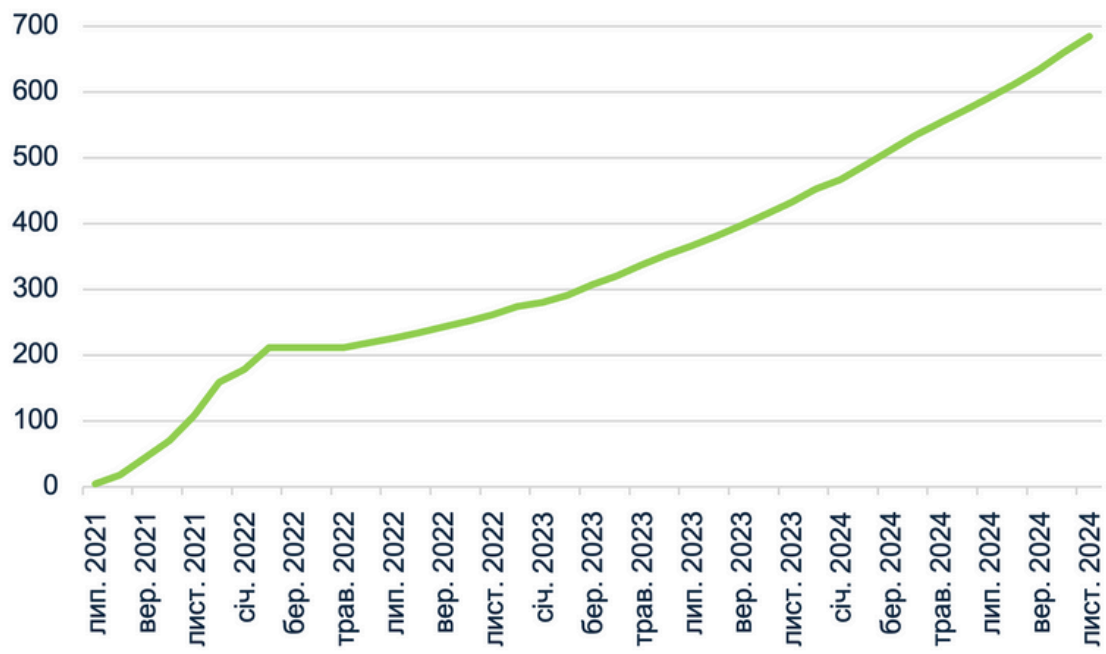
** за даними «Прозорро.Продажі» з 01.01.2024 року до 01.12.2024 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар*
*** середньозважена за площею ціна за період з 01.01.2024 до 30.11.2024 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар, 1% найдорожчих та 1% найдешевших ділянок не враховуються при розрахунку.*
****З 01.01.2022 по 31.12.2023*

## РИНОК ЗЕМЕЛЬ У ЛИСТОПАДІ 2024 РОКУ

У порівнянні з жовтнем 2024 року, в якому ринок сільгоспземель встановив абсолютний рекорд з початку повномасштабного вторгнення, його обсяги у листопаді були нижчими. Якщо у жовтні відбулось 11,3 тис. угод купівлі-продажу щодо 25,2 тис. га, то в листопаді було укладено 10,6 тис. угод (-5,7%) щодо 24,4 тис. га (-3,2%). Водночас результати листопада перевищили середньомісячні показники 2024 р. на 14,8% за кількістю укладених угод та на 17,3% за площею земель в обігу – другий результат з моменту початку повномасштабної агресії після жовтня 2024 року. Порівняно з 2023 роком, середньомісячні показники листопада 2024 року були на 52,8% більшими за кількістю укладених договорів купівлі-продажу та на 63,8% за площею проданих земель.

Важливо спостерігати за подальшою динамікою ринку, адже у попередні роки ринок демонстрував яскраво виражену сезонність, демонструючи найвищі місячні обсяги в грудні й найнижчі – у січні.

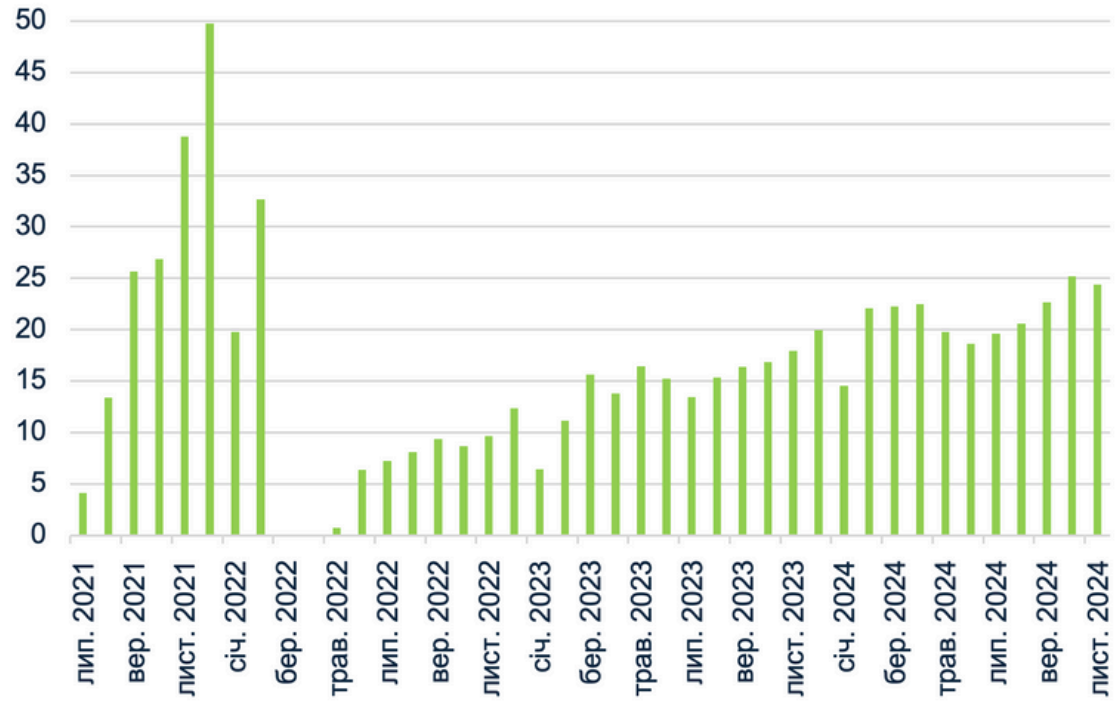
**Рис. 1. Динаміка обсягу купівлі-продажу (кумулятивно), тис. га**




* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 30.11.2024

Станом на кінець листопада 2024 року сукупні обсяги ринку земель сільгосппризначення з моменту його відкриття у липні 2021 року сягнули 305,2 тис. трансакцій загальною площею 684,5 тис. га. Відтак, за весь час існування ринку земель купівлю-продаж було здійснено щодо 1,65% від загальної площі усіх сільгоспземель в Україні або щодо 2,03%, якщо рахувати лише для тих регіонів, де ринок земель не ускладнений бойовими діями чи окупацією.

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

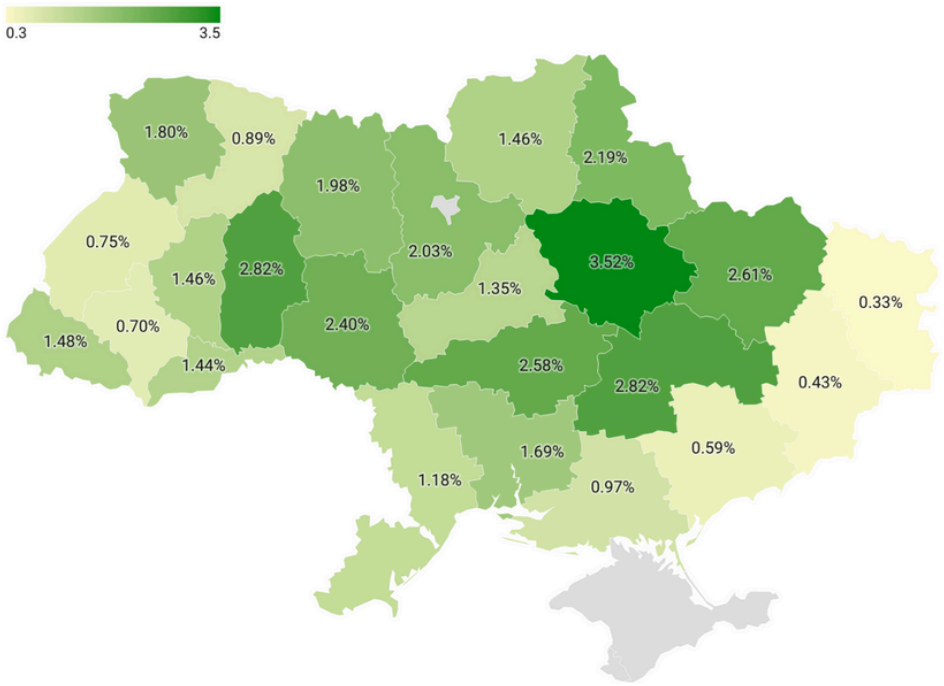



* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 30.11.2024

Якщо екстраполювати результати перших 10 місяців 2024 року на весь рік – то в цьому році в Україні в обігу опиниться 0,67% від усіх сільськогосподарських земель, або 0,89%, якщо ж не враховувати області, де функціонування ринку ускладнене бойовими діями й окупацією. За цим показником ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні є наближеним до показників країн з розвинутими ринками (де щорічно в обігу перебуває близько 1% від загальної кількості сільгоспземель), з певним потенціалом до зростання.

Частка земель в обігу у регіонах з ліквідним ринком земель – Полтавській, Хмельницькій, Дніпропетровській, Харківській, Кіровоградській областях - перевищує 2,5% за весь час з моменту відкриття ринку земель та в цілому відповідає показникам розвинутих ринків в інших країнах, з урахуванням того, що певний час після повномасштабної агресії ринок землі не функціонував. При цьому у найліквіднішому регіоні України, Полтавській області, навіть за умов повномасштабного вторгнення, з моменту відкриття ринку, частка земель в обігу сягнула 3,5%.

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




* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 30.11.2024

## ЦІНИ НА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКУ ЗЕМЛЮ ЗАЛИШАЮТЬСЯ СТАБІЛЬНИМИ

Ціни купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення у листопаді 2024 року були стабільними порівняно із попереднім півріччям. Середньозважена ціна всіх сільськогосподарських земельних ділянок у листопаді була на 1,6% вищою від аналогічного показника жовтня і становила 45,4 тис. грн за гектар, а ціна земель з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» (так званих «товарних» земель) у листопаді була на 1,1% нижчою за жовтневий показник і становила 45,5 тис. грн/га. При цьому середньомісячна ціна для всіх земель за останні шість місяців склала 45,0 тис. грн/га, а ціна «товарних» земель становила 46,4 тис. грн/га.

Водночас ціни у листопаді 2024 року були на 22,2% вищими, ніж у грудні 2023 року, до відкриття ринку земель для юридичних осіб. Як вже зазначалось у попередніх випусках аналітичних оглядів, відкриття ринку земель для юридичних осіб мало суттєвий вплив на вартість сільгоспземель. Юридичні особи сплачують за сільськогосподарські землі щонайменше на 17% більше від покупців-фізичних осіб, а фізичні особи з відкриттям ринку землі для юросіб стали сплачувати орієнтовно на 10% більше за землю, ніж до цього моменту.

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

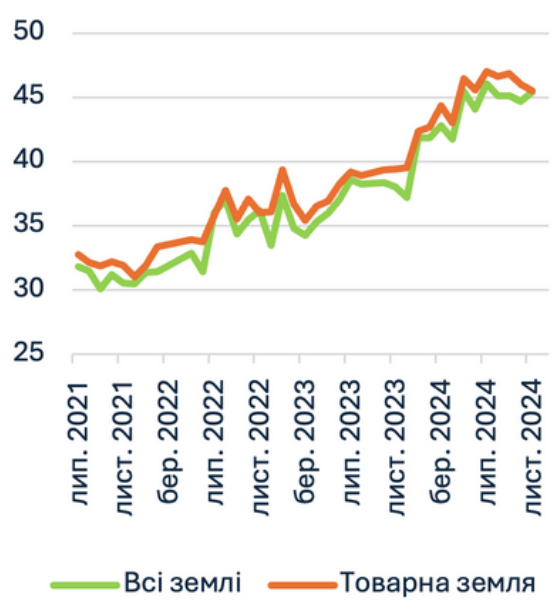
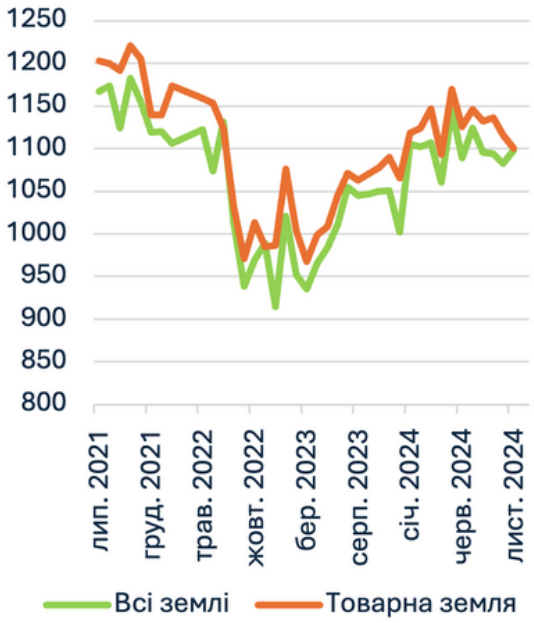


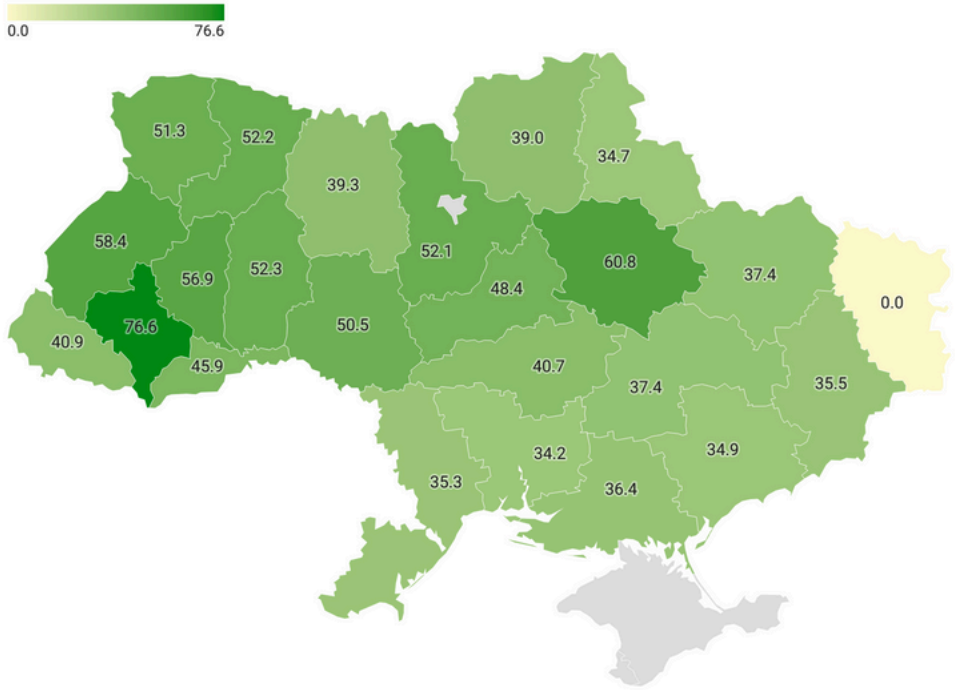

**Рис. 5. Динаміка середньозважених цін, $/га**




* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 30.11.2024

Важливо зауважити, що вказані ціни базуються на офіційних даних, що реєструються в угодах купівлі-продажу. 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 гектара, встановленої законом для колишніх підмораторних земель.

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




* За даними Держгеокадастру, з 01.01.2024 по 30.11.2024

## УЧАСТЬ ЮРОСІБ У РИНКУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ У ЛИСТОПАДІ 2024 РОКУ

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

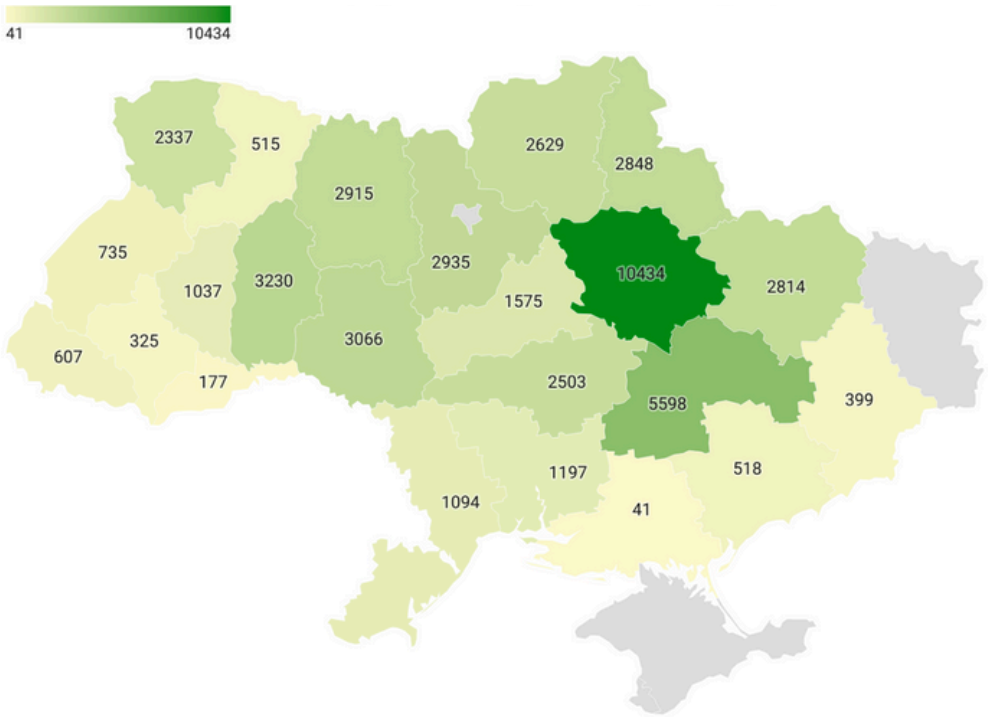
З моменту відкриття ринку земель для юридичних осіб 1446 компаній скористались правом купівлі сільськогосподарської землі, з яких 448 компаній придбали принаймні одну ділянку у листопаді 2024 року. Хоч цей показник є дещо нижчим від аналогічного показника жовтня, в якому 458 юридичних осіб придбали принаймні одну земельну ділянку, він все одно перевищує показники усіх попередніх місяців 2024 року. Відтак, дедалі більша кількість юридичних осіб бере активну участь на ринку земель. Частка агробізнесу на ринку земель ще має значний потенціал до зростання, адже в Україні за офіційними даними виробництвом зернових і зернобобових займаються 23,5 тис. юросіб, і ще 18,5 тис. займаються виробництвом соняшнику.

З початку 2024 року юридичні особи придбали

17247 земельних ділянок сукупною площею 49,5 тис. га, з яких 6,2 тис. га було набуто у власність упродовж листопада 2024 року, що відповідає показникам вересня 2024 року (саме у вересні юрособи придбали рекордну площу земельних ділянок у 2024 р. - 6,3 тис. га), є дещо вищим за показник жовтня (5,9 тис. га) і значно перевищує показники попередніх місяців. Так, у липні-серпні 2024 року юрособи купували по 4,8 тис. га на місяць, і це було найбільшим показником з 1 січня цього року, тобто після відкриття ринку земель для юридичних осіб. Частка юросіб на ринку сільгоспземель у листопаді 2024 сягнула 25,5%, що є дещо вищим за показники попередніх місяців (за виключенням вересня, коли частка юридичних осіб становила 27,7%).

Площа ділянок, придбаних юрособами у 2024 році, розподілена за областями нерівномірно - 21% від сукупної площі ділянок розташовані в Полтавській області. До регіонів-лідерів також входять прифронтова Дніпропетровська (11%) та Хмельницька (7%) 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.

**Рис. 7. Площа сільгоспземель, придбаних юрособами у 2024 році, га**

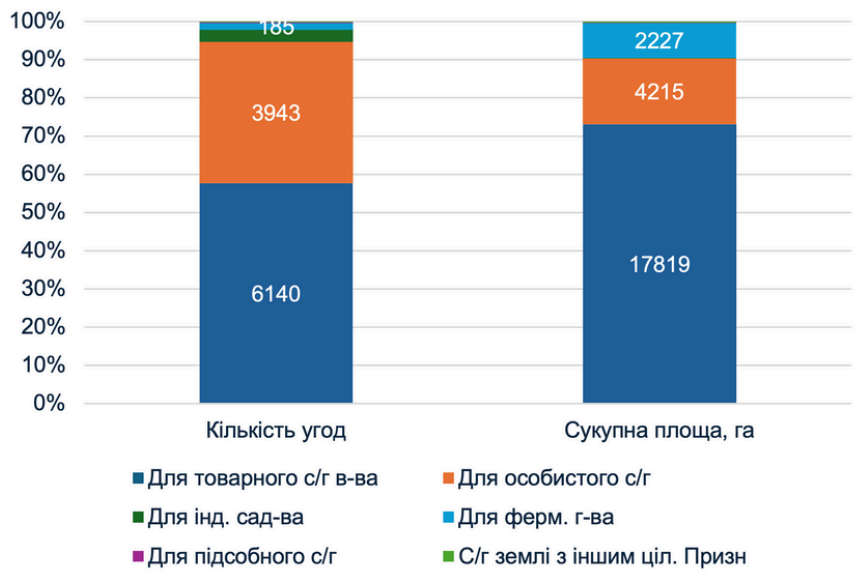



* За даними Держгеокадастру, з 01.01.2024 по 30.11.2024

# В ОБІГУ ПЕРЕВАЖАЄ КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

Як і у попередні місяці, угоди купівлі-продажу у листопаді 2024 року укладались переважно щодо так званих “товарних” земель (58% транзакцій) та щодо земель для ведення особистого селянського господарства (37% трансакцій), значна частина яких до липня 2021 року була під мораторієм. При цьому за площею земель в обігу, завдяки більшій середній площі земельної ділянки, переважали товарні землі (73% від усіх земель в обігу у листопаді 2024 року), тоді як ділянки для ведення ОСГ становили лише 17% від сукупної площі земель, щодо яких укладались угоди купівлі-продажу у листопаді 2024 року. Ще 9% від площі земель в обігу у листопаді цього року становили землі для ведення фермерського господарства.

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



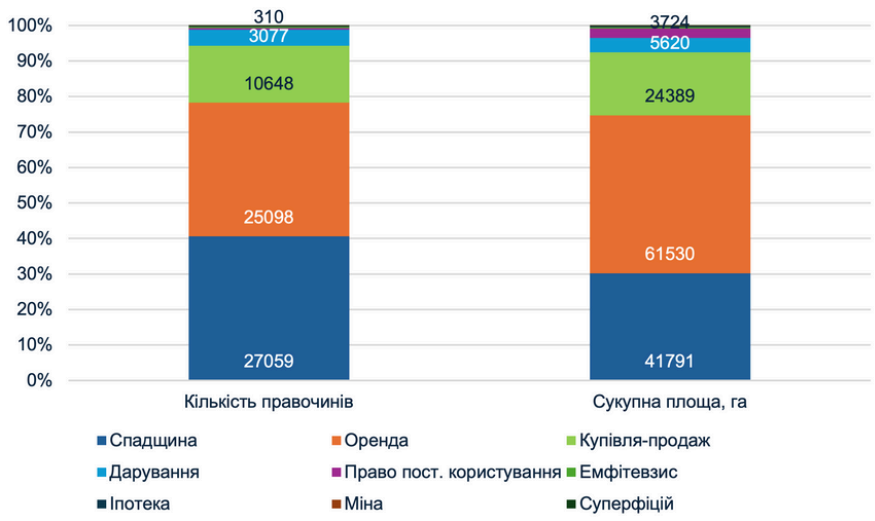

* За даними Держгеокадастру, з 01.11.2024 по 30.11.2024

Серед 66,6 тис. правочинів, укладених у листопаді 2024 року щодо сільськогосподарських земель, превалюють успадкування (27,1 тис.) та оренда (25,1 тис.). Третє місце посідають договори купівлі-продажу земельних ділянок (10,6 тис.).

Загальна площа укладених договорів оренди становила 61,5 тис. га, в той час, як сукупна площа проданих земель була у два з половиною рази меншою - 24,4 тис. га.

Також у листопаді 2024 року було зафіксовано 139 випадків передання сільськогосподарських ділянок в іпотеку сукупною площею 492 га.

**Рис. 9. Земельні угоди за видами правочинів у листопаді 2024 року**

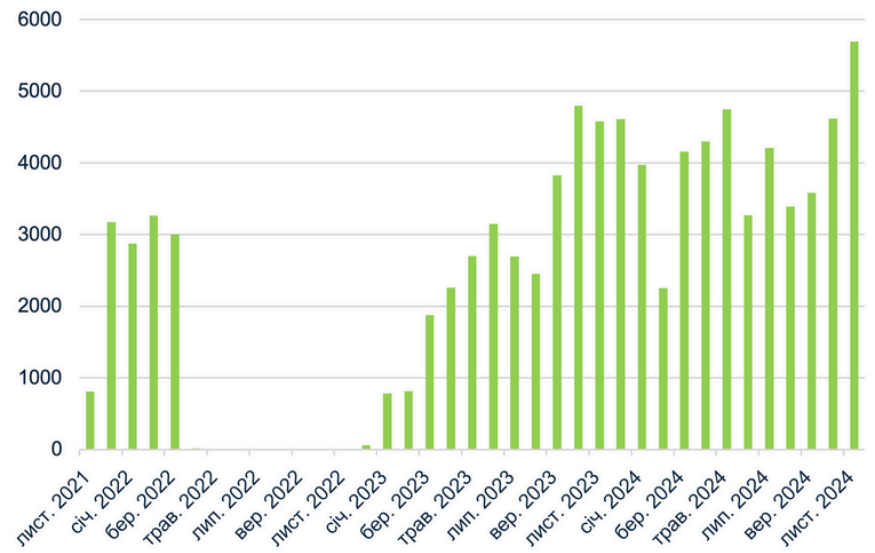



* За даними Держгеокадастру, з 01.11.2024 по 30.11.2024

## ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ У ЛИСТОПАДІ 2024 РОКУ

Починаючи з жовтня 2021 року, надання комунальних земель в оренду відбувається через електронні аукціони на платформі Prozorro.Продажі. Відтоді було успішно передано в оренду 10783 земельні ділянки комунальної власності сукупною площею 92,0 тис. га, що приносить громадам щорічно 804,6 млн грн доходу.

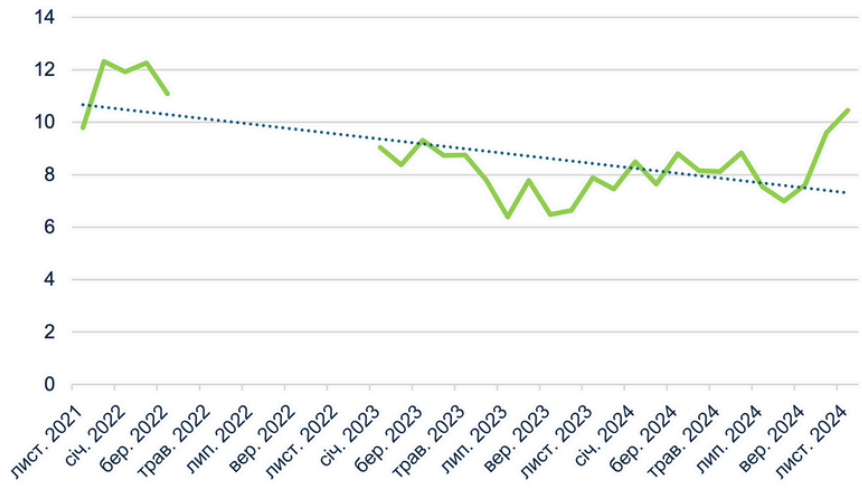
**Рис. 10. Динаміка продажу прав оренди на земельних торгах, га**




* За даними Prozorro.Продажі, за період з жовтня 2021 року по листопад 2024 року

У листопаді 2024 року на платформі Prozorro.Продажі було проведено 643 успішні земельні торги правами оренди на земельні ділянки комунальної власності сукупною площею 5,7 тис. га. Це перевищує показники жовтня на 21% за кількістю успішних аукціонів та на 23% за їх сукупною площею і є новим рекордом за весь час передачі прав оренду на комунальну землю через платформу Prozorro.Продажі.

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




* За даними Prozorro.Продажі, за період з жовтня 2021 року по листопад 2024 року

Ціни на оренду комунальних земель сільськогосподарського призначення (орендна плата) через платформу Prozorro.Продажі у листопаді 2024 року були найбільшими за весь час після повномасштабного вторгнення і сягнули 10,4 тис. грн за гектар. Це вже четвертий місяць поспіль, як ціна оренди на земельних торгах зростає і другий місяць поспіль, як ціни оренди оновлюють рекорд. Однією з гіпотез, що може пояснити таку активізацію на ринку оренди комунальної землі, може стати підвищення прибутковості аграрного бізнесу завдяки стабільному функціонуванню морського коридору та, як наслідок, зниженню логістичних витрат, що призвело до зростання цін на основну аграрну продукцію. Наразі ще зарано робити однозначний висновок, але це може бути одним з сигналів того, що аграрії мають оптимістичні очікування стосовно своєї подальшої діяльності після кількох збиткових років.

У даному аналітичному огляді не враховувались результати земельних аукціонів проєкту «Земельний банк». Їх ми детально проаналізуємо у наступному випуску.

# РИНОК ЗЕМЕЛЬ ПІДТРИМУЄ ФІНАНСОВУ СПРОМОЖНІСТЬ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Обіг і використання земель сільськогосподарського призначення забезпечують значні надходження до бюджетів територіальних громад. Серед ключових податкових надходжень, пов'язаних із такими землями, можна виділити:

- орендну плату за використання землі комунальної власності;
- земельний податок;
- єдиний податок із сільськогосподарських виробників;
- податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), отриманий від оренди чи продажу земельних ділянок;
- у певних випадках – мінімальне податкове зобов'язання (МПЗ).

За оперативними даними вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у жовтні 2024 року бюджети територіальних громад поповнились на понад 4,8 млрд грн завдяки обігу і використанню земель сільськогосподарського призначення. Це на 10,2% (450 млн грн) більше, ніж за аналогічний період минулого року. Водночас інші податкові надходження скоротились через переспрямування ПДФО, сплаченого військовослужбовцями, у повному обсязі до державного бюджету. Зокрема, у жовтні 2024 року загальне скорочення податкових надходжень становило 3,6% порівняно із жовтнем минулого року.

Частка доходів територіальних громад від обігу та використання земель сільськогосподарського призначення у жовтні 2024 року зросла на 2 відсоткові пункти – з 14,1% до 16,1% від сукупних податкових надходжень порівняно з жовтнем 2023 року. Загалом за перші десять місяців 2024 року до бюджетів громад надійшло понад 34,5 млрд грн податкових надходжень, пов'язаних з обігом і використанням сільськогосподарських земель, що на 12% перевищує аналогічний показник минулого року.

Частка цих доходів у загальних податкових надходженнях громад за січень-жовтень 2024 року зросла з 11,5% до 14,1% у порівнянні з першими десятьма місяцями 2023 року. Водночас сукупні податкові надходження зменшилися на 8,7%. Таким чином, обіг сільськогосподарських земель дозволяє хоча б частково компенсувати значне скорочення податкових надходжень на місцевому рівні, спричинене переспрямуванням ПДФО, сплаченого військовослужбовцями, у повному обсязі до державного бюджету, яке відбулось з жовтня 2023 року. Отже, ринок земель підтримує фінансову спроможність територіальних громад.

**Рис. 12. Податкові надходження громад, млн грн**




* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

Основним чинником зростання бюджетних надходжень, пов'язаних із сільськогосподарськими землями, є збільшення орендної плати за використання земель комунальної власності, яка становить основу цих доходів (54% від загальної суми доходів від обігу земель). У жовтні 2024 року територіальні громади отримали 1,8 млрд грн орендної плати, що на 144 млн грн перевищує показники жовтня 2023 року. Ймовірно, це зумовлено складнощами в обліку оновленої нормативної грошової оцінки земель у чинних договорах оренди, що призводить до некоректного формування податкової бази та, відповідно, недоотримання коштів місцевими бюджетами.

За категоріями орендарів, найбільшими платниками орендної плати за комунальні землі сільськогосподарського призначення залишаються юридичні особи, переважно аграрні підприємства. У 2024 році вони забезпечили близько трьох чвертей усіх надходжень до бюджетів громад від оренди таких земель.

Щодо земельного податку, який є другим за величиною джерелом доходів територіальних громад від сільгоспземель (27,2% від загальної суми таких надходжень), його обсяги у жовтні 2024 року досягли 1,03 млрд грн, що на 13,6% більше, ніж у жовтні попереднього року.

Найвищу динаміку серед усіх доходів від обігу та використання земель у порівнянні з минулим роком продемонстрували надходження від мінімального податкового зобов'язання (МПЗ). Обсяги цих доходів зросли на 67,7%: у жовтні 2024 року бюджети територіальних громад отримали 170,6 млн грн від МПЗ, порівняно зі 101,8 млн грн у жовтні 2023 року. Хоча частка МПЗ наразі становить лише 5% від загального обсягу доходів від обігу та використання сільськогосподарських земель, роль цього податку у формуванні бюджетних надходжень територіальних громад поступово зростає.

Єдиний податок із сільськогосподарських виробників (єдиний податок четвертої групи) у жовтні забезпечив місцевим бюджетам понад 1,8 млрд грн, що перевищує показник жовтня 2023 року на 100 млн грн (1,7 млрд грн).

Відповідно до Податкового кодексу України, платники єдиного податку групи 4 сплачують податок поквартально протягом 30 календарних днів після закінчення останнього дня звітного кварталу у таких частках:

- I квартал – 10 %;
- II квартал – 10 %;
- III квартал – 50 %;
- IV квартал – 30 %.

Така система оподаткування зумовлює те, що жовтень, як місяць сплати за III квартал, стає періодом найбільших надходжень від цього податку протягом року.

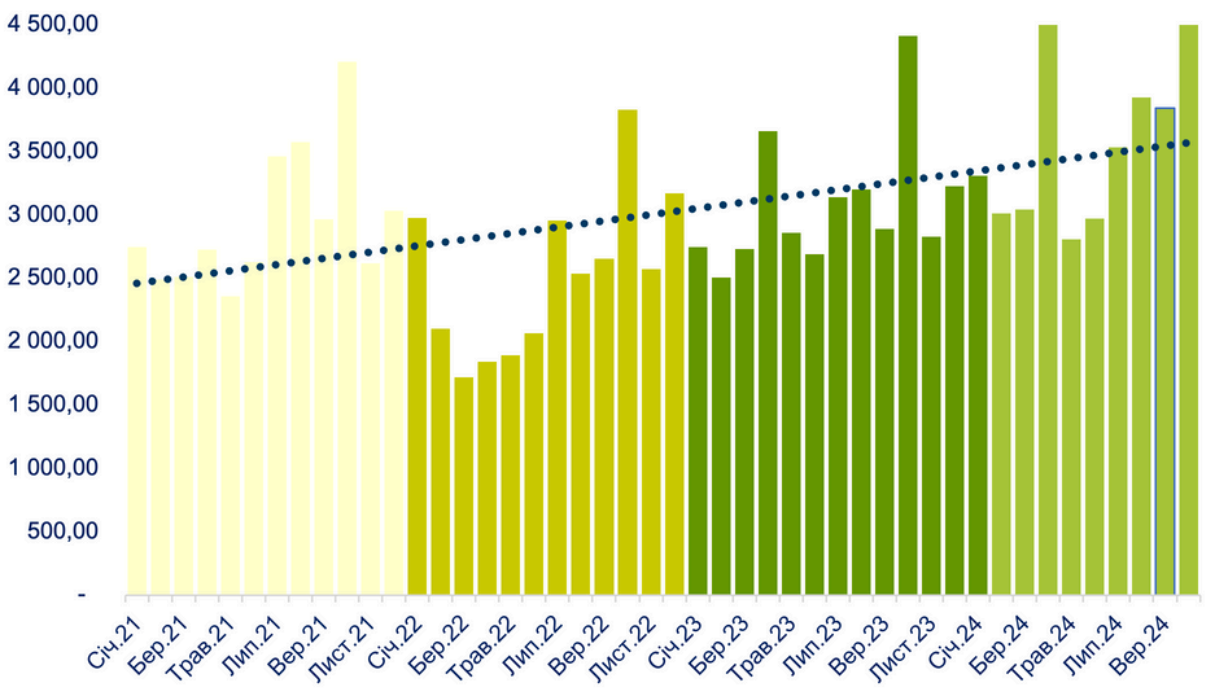
Важливо, що єдиний податок перераховується на відповідний рахунок місцевого бюджету за місцем розташування земельної ділянки.

**Рис. 13. Бюджетні доходи громад, пов'язані із сільгоспземлею, млн грн**




* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

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




* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

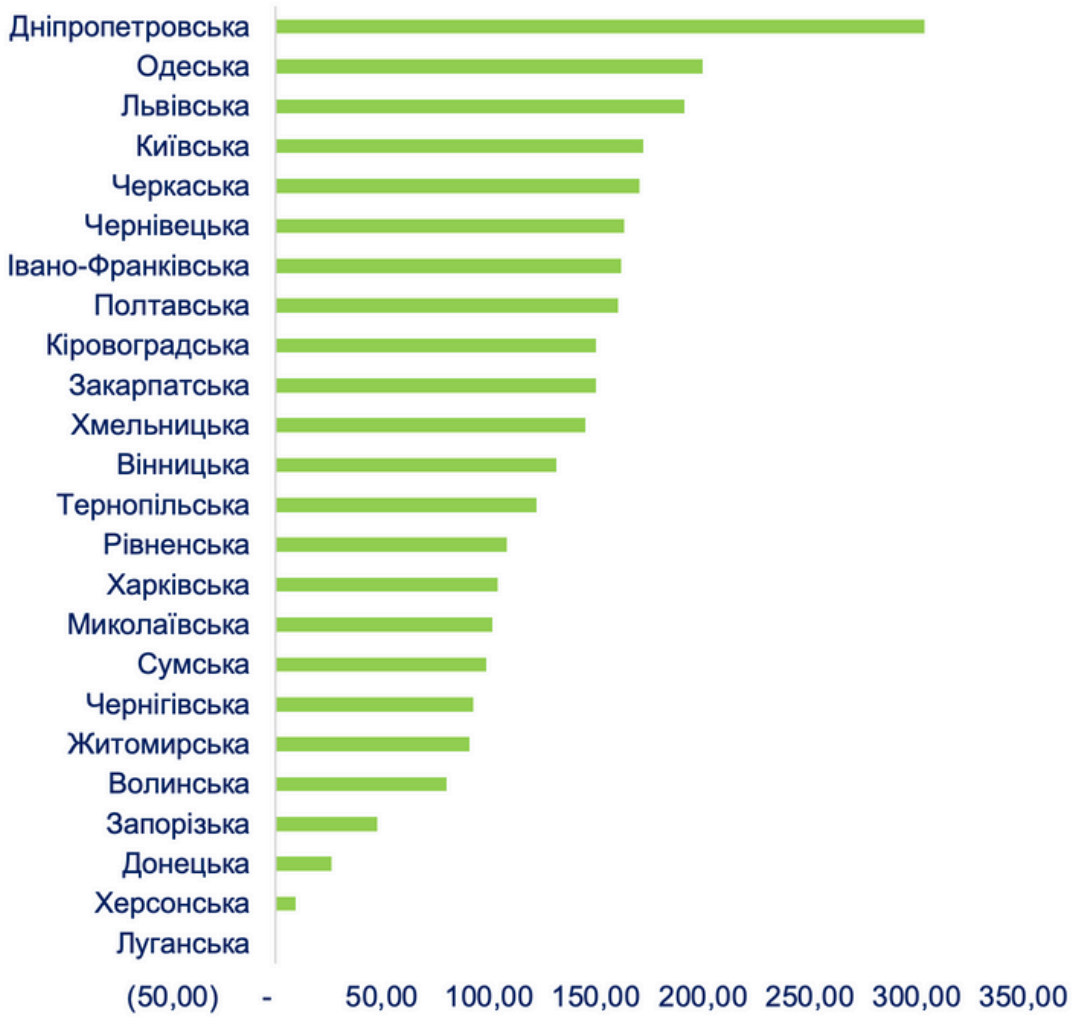
У жовтні 2024 року найбільші надходження, пов'язані із сільськогосподарськими землями, отримали бюджети територіальних громад Дніпропетровської (762,3 млн грн), Одеської (517 млн грн), Полтавської (347,3 млн грн) та Кіровоградської (304,5 млн грн) областей. Водночас у громадах областей, значна частина яких перебуває під тимчасовою окупацією росії, рівень таких надходжень залишається вкрай низьким. Так, у Луганській області загальна сума доходів від обігу та використання земель сільськогосподарського призначення була від'ємною (-0,3 млн грн) через повернення помилково або надмірно сплачених платежів. У Херсонській області такі надходження склали лише 18,7 млн грн. Важливим фактором, який впливає на рівень надходжень від єдиного податку 4 групи, є введення з 01.03.2023 пільги, що звільняє платників від нарахування та сплати податку за земельні ділянки сільськогосподарського призначення та/або землі водного фонду, якщо вони розташовані на тимчасово окупованих територіях або в зонах, де ведуться бойові дії. Ця пільга поширюється як на власників таких земель, так і на осіб, які користуються ними на умовах оренди. Вона діє до моменту звільнення відповідних територій або завершення бойових дій. Водночас пільга не застосовується до земельних ділянок, розташованих на територіях, де активні бойові дії або тимчасова окупація завершилися до 01.05.2022.

Серед областей, що наближені до зон

активних бойових дій, спостерігається тенденція до зменшення надходжень порівняно з аналогічним періодом 2023 року, зокрема у Харківській (-12%) та Донецькій (-25,7%) областях. Проте у Запорізькій та Херсонській областях через низьку базу порівняння податкові надходження суттєво зросли – на 34,6% та 61,5% відповідно.

Найвищі надходження на одиницю площі земель традиційно демонструють громади Дніпропетровської області – 303,5 грн/га у жовтні 2024 року, що більш ніж удвічі перевищує загальнонаціональний середній показник у 124,1 грн/га за той самий період. Високі відносні показники також зафіксовані у громадах Одеської (199,8 грн/га), Львівської (191,4 грн/га) та Київської (172 грн/га) областей.

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




* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

# ОГЛЯД ЗМІН ДО ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА ЗА ЛИСТОПАД 2024 РОКУ

## Державний бюджет на 2025 рік

В листопаді був прийнятий Закон України про **Державний бюджет України на 2025 рік.** Бюджет передбачає видатки на програми, розпорядником яких є Держгеокадастр, зокрема, на:

- проведення земельної реформи - 92,5 млн грн;
- загальнодержавні топографо-геодезичні та картографічні роботи, демаркація та делімітація державного кордону - 96 млн грн;
- проведення інвентаризації земель та оновлення картографічної основи Державного земельного кадастру - 16 млн грн.

## Зміни до оподаткування

Закон України "Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у період дії воєнного стану", який набув чинності 01.12.2024 року, вніс корективи до норм, що регулюють податкові зобов'язання у сфері земельних відносин.

Уточнено **строки та порядок оприлюднення рішень щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок,** зокрема для земель державної та комунальної власності поза межами населених пунктів. Тепер такі рішення мають оприлюднюватися не пізніше ніж через 10 днів після їх прийняття та починати діяти з першого числа другого місяця після прийняття. Передбачено застосування спеціальних умов для земель, нормативна грошова оцінка яких раніше не проводилася.

Встановлено **мінімальні значення МПЗ для земельних ділянок у період воєнного стану**. Для одного гектара земель із часткою ріллі понад 50% мінімальне МПЗ складає 1400 грн, для інших — 700 грн. Ця норма не поширюється на земельні ділянки, що розташовані на територіях можливих бойових дій, які включені до *Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією"*.

Кабінету Міністрів доручено **переглянути методику нормативної грошової оцінки земель з урахуванням змін клімату та наслідків руйнування Каховської ГЕС**. Зміни мають враховувати зменшення рентного доходу через зниження зволоження та площ зрошуваних земель.

**Передбачені нові вимоги для платників єдиного податку. Тепер вони** зобов'язані перейти на сплату інших податків, "у разі наявності податкового боргу з єдиного податку у платника єдиного податку, який самостійно визначив позитивне значення різниці між сумою загального мінімального податкового зобов'язання та загальною сумою сплачених податків, зборів, платежів та витрат на оренду земельних ділянок за останній податковий (звітний) рік, на кожне перше число місяця протягом двох послідовних кварталів - в останній день другого із двох послідовних кварталів".

# 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/