ЗЕМЛЯ
Незламності

# АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

Жовтень 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 | 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)* | 9 031 грн/га |
| Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення** | 35 983 грн/га |
| Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею*** | 2 535 га |
| Середня кількість угод купівлі-продажу на день у жовтні 2023 р. | 237 |
| Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу | 2,20 га |
| Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього | 179 950 |
| Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього | 395 682 га |

* за даними «Прозорро.Продажі» з листопада 2021 року станом на 1 листопада 2023 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар
** середньозважена за площею ціна за період з 01.07.2021 до 01.11.2023 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 жовтні 2023 року за кількістю транзакцій відповідали обсягам вересня, тоді як за площею проданих ділянок випередили вересневі показники на 3,3% завдяки незначному зростанню середньої площі проданої ділянки.

Всього з моменту відкриття ринку земель було укладено 180,0 тис. угод купівлі-продажу сукупною площею понад 395,7 тис. га, що дорівнює 0,96% від усіх сільськогосподарських земель України в кордонах 1991 року або 1,13% 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 роботи ринку 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. 1. Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (кумулятивно), тис. га.**

*За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.10.2023

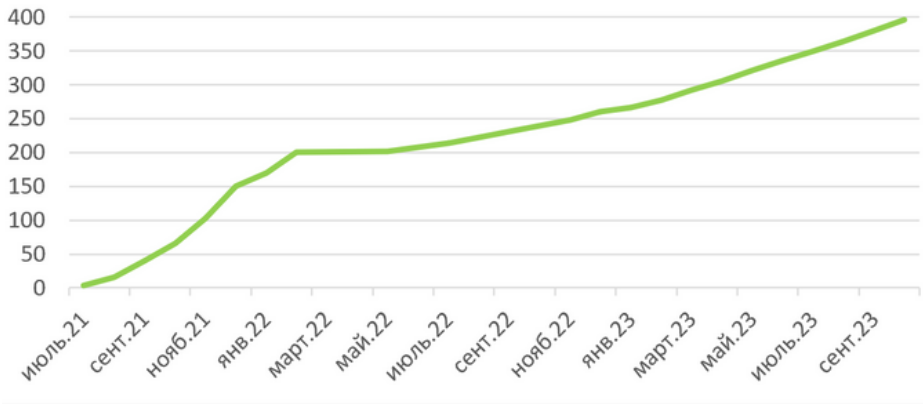



**Рис. 2. Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (помісячно), тис. га.**

*За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.10.2023

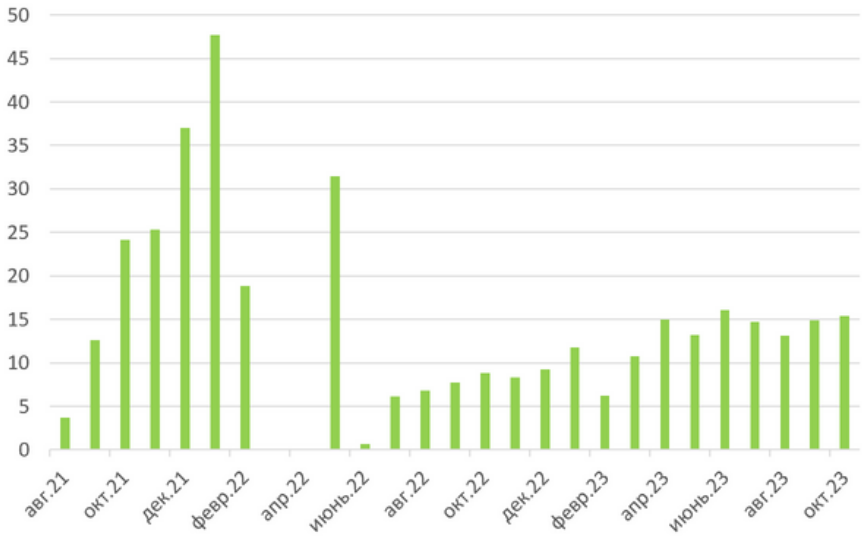
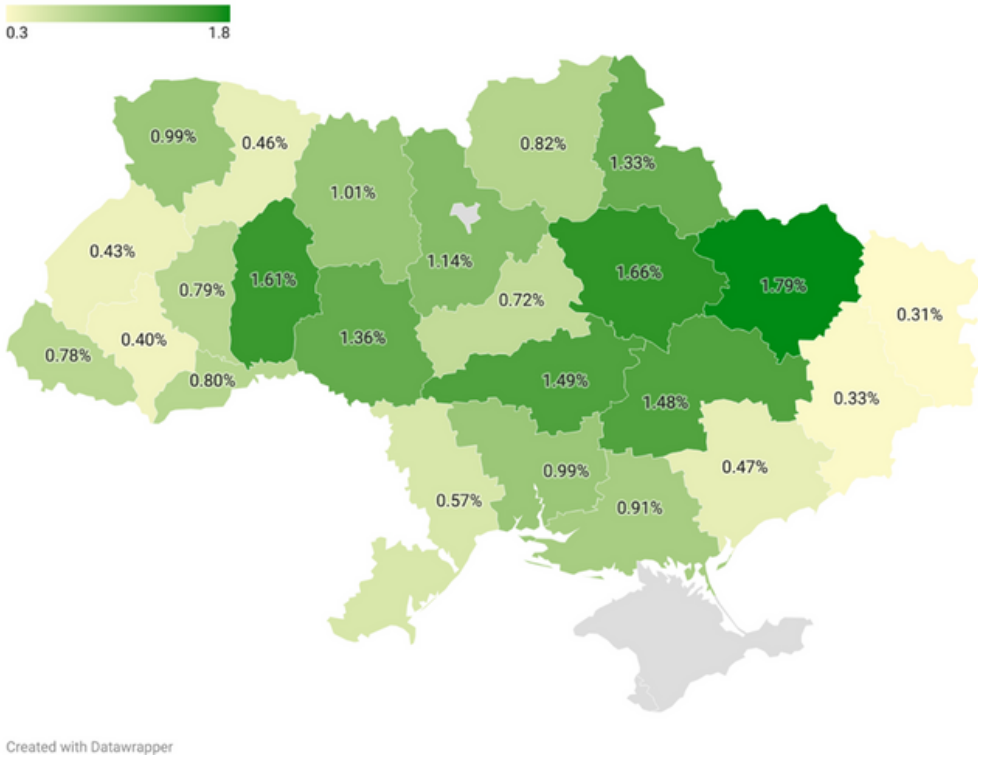


**Рис. 3. Частка земель в обігу від загальної площі с/г земель в області**




*За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.10.2023

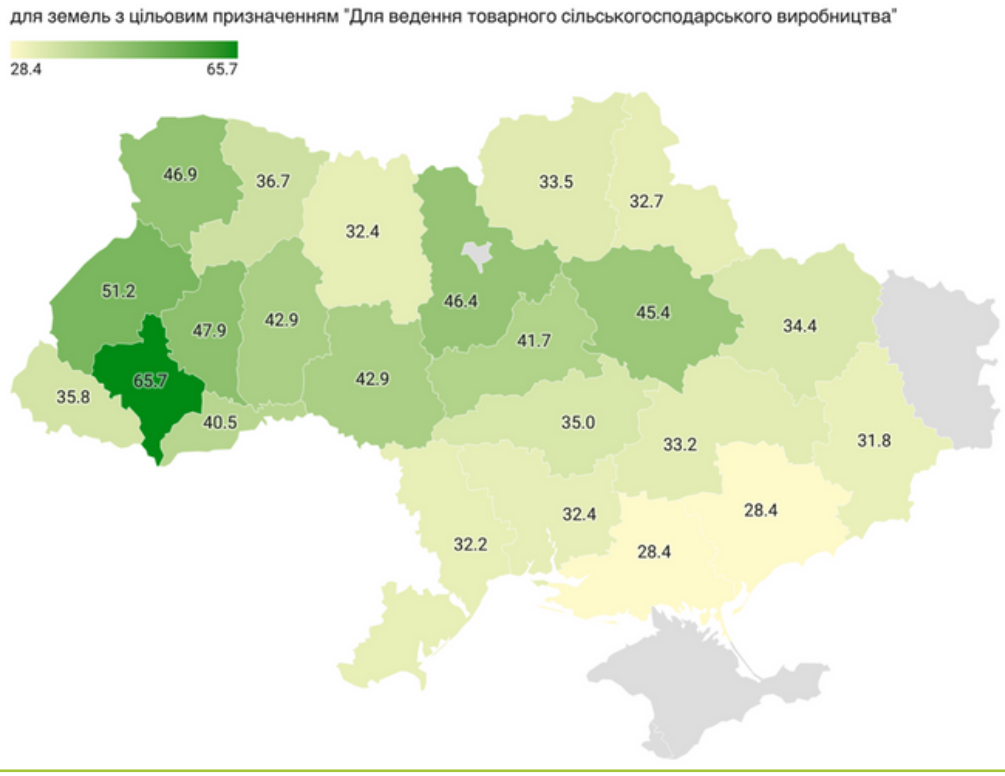
## ЦІНИ НА ЗЕМЛЮ ДЕЩО ЗНИЗИЛИСЬ

Ціни на сільськогосподарську землю у жовтні 2023 року демонстрували незначне зниження — менше одного відсотка, у порівнянні з вереснем 2023 року. Такі щомісячні коливання ціни є нормальними та не свідчать про довготерміновий тренд на зниження цін на сільськогосподарську землю.

Серед усіх проданих у жовтні сільськогосподарських земель середньозважена ціна одного гектару становила 38,18 тис. грн. При цьому середньозважена ціна за гектар землі з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» була вищою і становила 39,21 тис. грн/га. З чого можна зробити висновок, що попит на "товарні" землі є вищим, ніж на інші види сільськогосподарських земель в Україні.

При цьому зберігається тенденція до укладання значної кількості угод за ціною, що дорівнює нормативній грошовій оцінці (НГО) – мінімально допустимій вартості для колишніх підмораторних земель. В жовтні 2023 року 51,4% угод були укладені за ціною, що не перевищувала НГО більш ніж на 2%.

**Рис. 4. Середньозважені ціни за областями у 2023 році, тис. грн/га**



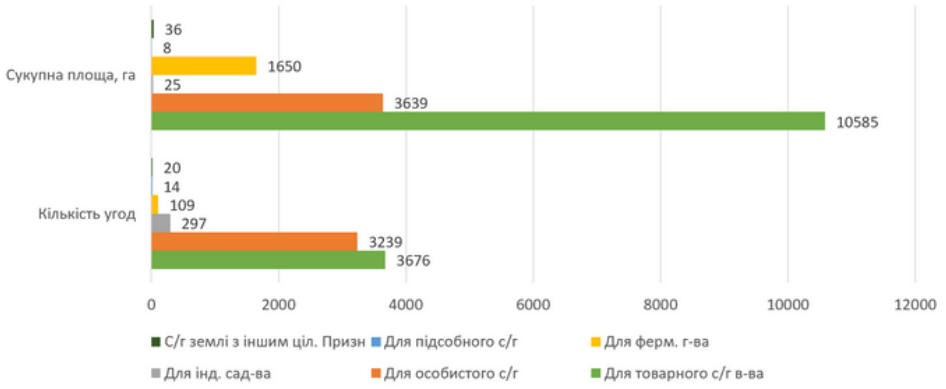

*За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.10.2023

## В ОБІГУ ПЕРЕВАЖНО ЗЕМЛЯ, ЩО БУЛА ПІД МОРАТОРІЄМ

Як і в попередні місяці, угоди купівлі-продажу у жовтні 2023 року укладались переважно з так званими “товарними” землями (50% транзакцій) та землями для ведення особистого селянського господарства (ОСГ, 44% транзакцій). Вся товарна земля, а також значна частина земель ОСГ до липня 2021 року була під мораторієм.

При цьому за площею земель в обігу, завдяки більшій середній площі земельної ділянки, переважають товарні землі (67% від всіх земель в обігу в жовтні 2023 року), тоді як ділянки для ведення ОСГ становлять лише 23% від всієї площі земель, щодо яких укладалися угоди купівлі-продажу у жовтні 2023 року. Ще 10% від площі земель в обігу в жовтні становлять землі для ведення фермерського господарства.

**Рис. 5. Розподіл угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки у жовтні 2023 року**




*За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.10.2023

## РИНОК ОРЕНДИ ВТРИЧІ БІЛЬШИЙ ЗА РИНОК КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

Серед 58,4 тис. правочинів, укладених у жовтні 2023 року, переважають два види правочинів — оренда сільськогосподарських земель (24,2 тис.), а також успадкування земель (24,1 тис.). Третє місце посідають договори купівлі-продажу земельних ділянок: їх було укладено майже 7,4 тис. Крім того, у жовтні 2023 року загальна площа укладених договорів оренди становила 58,1 тис. га, в той час, як сукупна площа проданих земель була у 3,6 раза меншою - 15,9 тис. га. Також у жовтні 2023 року було зафіксовано 156 випадків передання сільськогосподарських ділянок в іпотеку сукупною площею 163 гектари.

**Рис. 6. Земельні угоди за видами правочинів у жовтні 2023 року**




*За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.10.2023

## ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ НА PROZORRO.ПРОДАЖІ 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 4380 земельних ділянок комунальної власності сукупною площею 39,3 тис. га, що приносить громадам щорічно 355,2 млн грн доходу. Жовтень став другим поспіль місяцем, у якому встановлюється рекорд з передачі в оренду комунальних сільгоспземель. Якщо середньомісячний показник з початку 2023 року станом на кінець серпня становив 246 успішних торгів сукупною площею 2,1 тисячі гектарів – то у вересні вже було передано в оренду 411 комунальних ділянок сільськогосподарського призначення площею 3,9 тис. га, а в жовтні – в оренду через Prozorro.Продажі перейшли 549 комунальних ділянок сукупною площею 5,1 тис. га.

За весь час проведення земельних торгів на платформі Prozorro.Продажі середньозважена ціна оренди становить 9,0 тис. грн, при середньозваженій стартовій ціні у 2,3 тис. грн за гектар. Отже, земельні аукці-

они на платформі Prozorro.Продажі є ефективним та прозорим механізмом для передання в оренду комунальних земель.

Ціни на оренду сільськогосподарської землі на земельних торгах у жовтні 2023 року зросли у порівнянні з вереснем. Середньозважена ціна оренди землі на земельних торгах в жовтні становила 7,2 тис. грн/га, в той час, як у вересні середньозважена ціна становила 6,5 тис. грн/га. При цьому, як можна побачити з рисунка 8, ціни оренди на земельних торгах після повномасштабного вторгнення продовжують бути значно нижчими, аніж до лютого 2022 року. Середньозважена вартість купівлі-продажу земельних ділянок дорівнює вартості 3,5 років оренди земельних ділянок через електронні аукціони. 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.

**Рис. 7. Динаміка продажу прав оренди на земельних торгах, га**

*За даними Prozorro.Продажі за період з листопада 2021 року по жовтень 2023 року

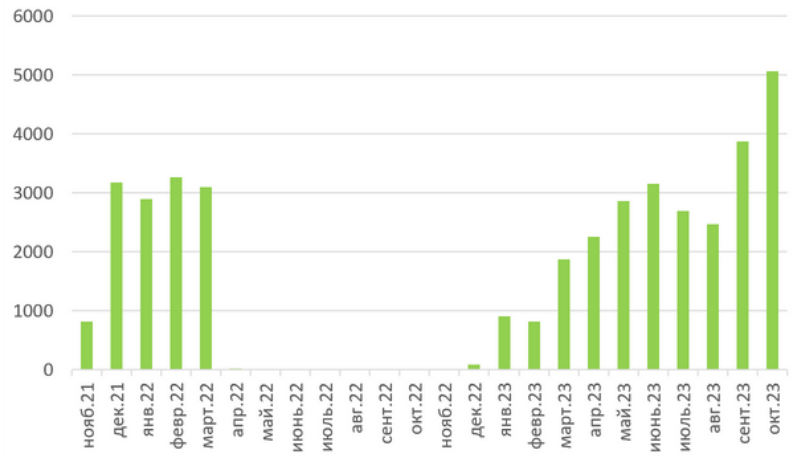
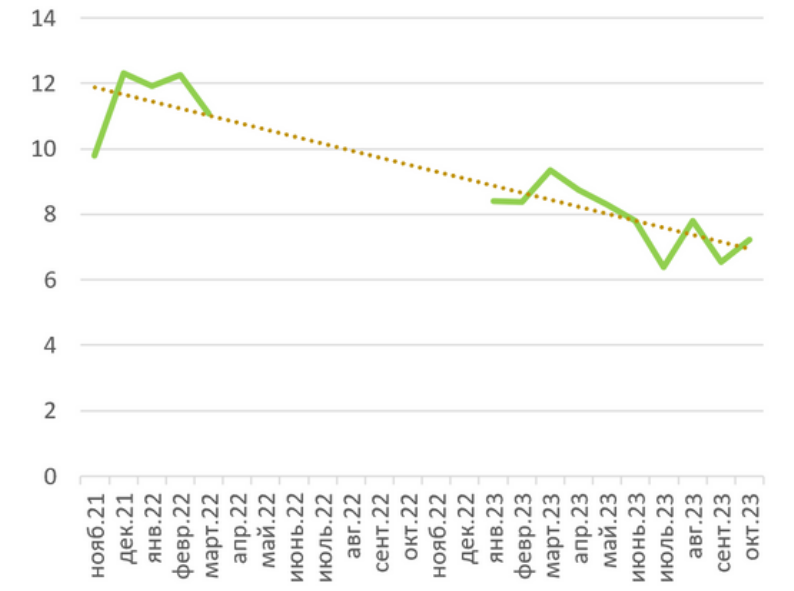



**Рис. 8. Динаміка цін на земельних торгах, тис. грн/га**

*За даними Prozorro.Продажі за період з листопада 2021 року по жовтень 2023 року



# НАДХОДЖЕННЯ ДО БЮДЖЕТІВ ГРОМАД ВНАСЛІДОК ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Обіг сільськогосподарської землі відкрив низку можливостей фінансування бюджетів територіальних громад. До таких джерел наповнення відносяться доходи від сплати:

- орендної плати за землю:
- земельного податку;
- єдиного податку четвертої групи ФОП (сільгоспвиробників);
- податку на доходи фізичних осіб (ПДФО), отримані від оренди чи продажу земельних ділянок;
- в окремих випадках – від сплати мінімального податкового зобов'язання.

За оперативними даними офіційного бюджетного веб порталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у вересні 2023 року від обороту сільськогосподарських земель бюджети громад поповнилися на майже 2,9 млрд грн. Цей показник на 9% вищий від доходів за аналогічний період 2022 року (2,7 млрд грн), втім варто відзначити сповільнення відносно серпневого зростання (26% рік до року). Структурно це спричинено зниженням темпів зростання орендної плати з юридичних осіб, а також падінням доходів від єдиного податку із сільгоспвиробників. При цьому, через повномасштабну війну вересневі доходи від обігу с\г земель все ще нижчі від відповідного значення у 2021 році, коли було зібрано 3 млрд грн. Водночас загальні податкові надходження громад зросли в півтора раза, що підкреслює негативний вплив війни та втрати аграрного сектору й громад від агресії рф.

Хай там як, сільгоспземлі продовжують відігравати вагому роль у місцевих фінансах

У вересні 2023 року обіг землі забезпечив 10% усіх. В податкових надходжень територіальних громад, а для деяких областей – понад 15%. Зокрема, це стосується Кіровоградської (18% податкових надходжень громад отримано від обігу с\г земель), Дніпропетровської (17%) та Одеської (10%) областей.

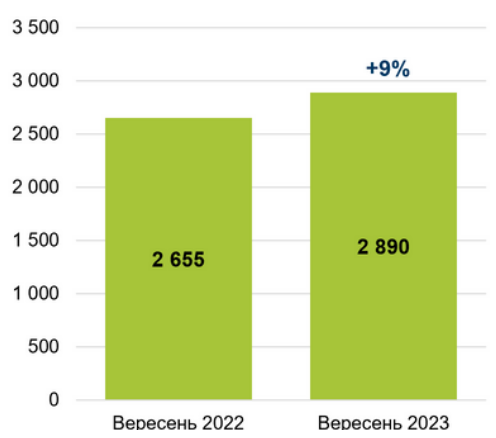
Більш ніж половина бюджетних доходів, що пов'язані із с\г землею, надійшли від орендної плати за комунальні землі – майже 1,7 млрд грн було зібрано громадами у вересні 2023 року. При цьому основними платниками-орендарями є аграрні підприємства, від яких надійшло майже ушестеро більше доходів аніж від орендарів-фізичних осіб (1,4 млрд грн проти 0,25 млрд грн відповідно). Третина доходів від обігу сільгоспземель надійшла від сплати земельного податку (0,93 млрд грн). Від сплати єдиного податку сільськогосподарськими товаровиробниками громади отримали 0,27 млрд грн. Доходи громад від сплати мінімального податкового зобов'язання у вересні склали лише 0,04 млрд грн (1,5% зборів, пов'язаних із с\г землею та 0,16% усіх податкових надходжень), хоча ця сума вдвічі вища, ніж місяцем раніше. Побоювання щодо хвилі повернень сплаченого раніше МПЗ, як це вже було у травні, поки не справдилися.

Економічні наслідки війни суттєво позначились на малих агровиробниках, різке скорочення доходів та зростання витрат у яких було засвідчене опитуванням Продовольчої та сільськогосподарської організації ООН (FAO)*.

*FAO. 2023. Ukraine: Impact of the war on agricultural enterprises – Findings of a nationwide survey of agricultural enterprises with land up to 250 hectares, January–February 2023. Rome. https://doi.org/10.4060/cc5755en

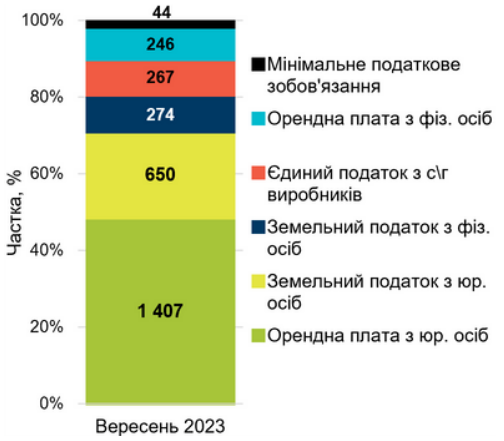
Додатковим свідченням цього стають бюджетні дані. Якщо орендна плата за землю у вересні 2023 року на 6% вища від аналогічного періоду 2021 року, а доходи від земельного податку на 4% менші, то надходження від єдиного податку, що сплачують ФОПи-аграрії, тобто здебільшого невеликі виробники, на 40% нижчі від довоєнного рівня.

**Рис. 9. Бюджетні надходження громад від обігу с\г землі, млн грн**




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

**Рис. 10. Структура податкових надходжень громад від обігу с\г землі, млн грн**




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

# НОВИНИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

## 27 ВЕРЕСНЯ 2023 РОКУ

Мінагрополітики наказом № 1719 затвердило Антикорупційну програму на 2023-2025 роки. Значна частина антикорупційних заходів передбачена у сферах земельних відносин та землевпорядкування. Зокрема основна увага приділяється підвищенню прозорості через електронні аукціони, оцифрування земельних документів та відкриття доступу до даних про природні ресурси. Декілька заходів спрямовані на спрощення або вдосконалення процесів управління землею. Наприклад, впорядкування процедури формування земельних ділянок, обмеження безоплатної приватизації землі.

Передбачена ініціатива із впровадження масової оцінки землі, яка дозволить впровадити більш об'єктивний ринковий підхід до визначення ставки податку та розміру орендної плати.

У плані заходів присутні плани щодо покращення професійних стандартів землевпорядників та децентралізації процесу їхньої сертифікації. Це сприятиме зниженню ризику конфлікту інтересів у їхній діяльності.

## 13 ЖОВТНЯ 2023 РОКУ

Кабінет міністрів України ухвалив постанову № 1078 «Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель», кінцевою метою якого є замінити нормативну грошову оцінку земель на ринкову масову оцінку. Це пов'язано з тим, що нормативна грошова оцінка не завжди є об'єктивною, та подекуди спричиняє викривлення в оподаткуванні та формуванні мінімальних цін продажу сільськогосподарських земель.

Натомість масова оцінка земель базується не на умовних коефіцієнтах, а визначається з урахуванням відомостей про фактичні ціни земельних ділянок, нерухомого майна, що на них розташоване, ціни речових прав чи розміри орендної плати за користування земельними ділянками та іншим нерухомим майном. Пілотний проект з масової оцінки земель буде проводитись протягом 11 місяців з дня прийняття постанови.

# КОНТАКТИ

Автори: Олег Нів'євський, Роман Нейтер, Елліна Юрченко, Ігор Піддубний, Іван Колодяжний, Григорій Стольникович, Дарина Манжура, Павло Кулініч та Сергій Кубах.

Цей аналітичний огляд став можливим завдяки підтримці, наданій Агентством США з міжнародного розвитку (USAID) через проект USAID "Підтримка аграрного і сільського розвитку" (АГРО), що впроваджується Chemonics International. Погляди авторів не обов'язково відображають погляди Агентства США з міжнародного розвитку або 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