ЗЕМЛЯ
Незламності



ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

Аналітичний огляд
жовтень 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

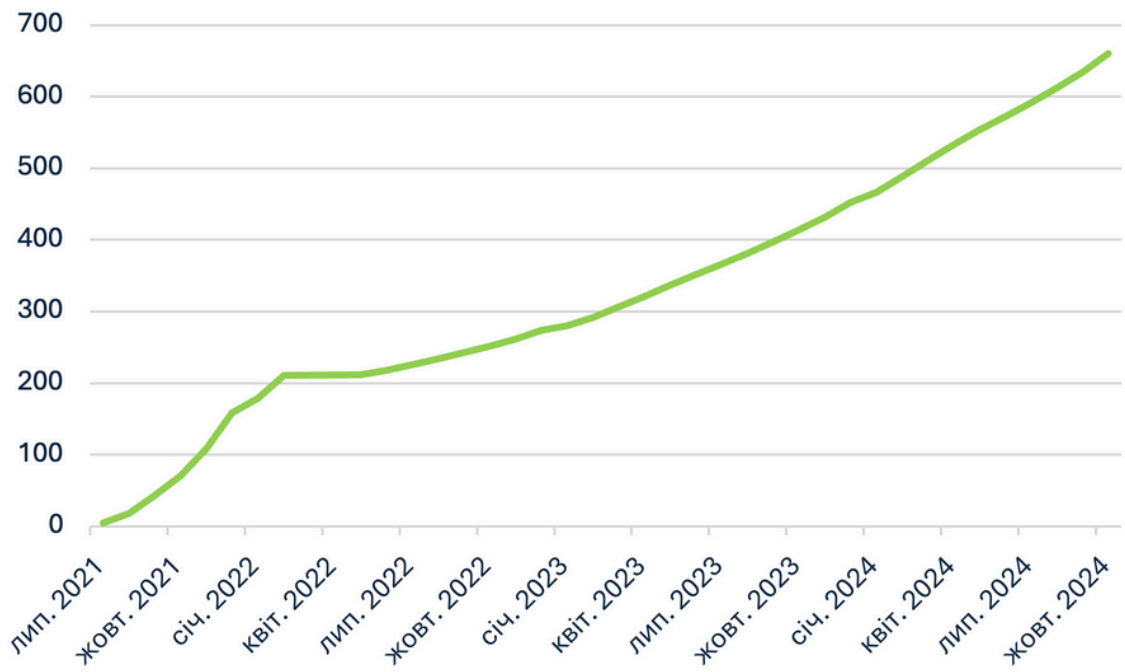
Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі	**44,9 млн га (74,4%)**
Зареєстровано с/г земель в державному земельному кадастрі	**33,0 млн га (77,2%)**
Середня нормативна грошова оцінка ріллі	**28 924 грн/га**
Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних торгах)*	**8 559 грн/га**
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	**45 487 грн/га**
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	**15 460 га**
Середня кількість угод купівлі-продажу на день в жовтні 2024 р.	**364**
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	**2,24 га**
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	**294 516**
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	**660 020 га**

* за даними «Прозорро.Продажі» з 01.01.2024 року до 01.10.2024 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар
** середньозважена за площею ціна за період з 01.01.2024 до 30.10.2024 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 ЖОВТНІ 2024 РОКУ

Після скорочення обсягів у травні-червні 2024 року ринок земель сільськогосподарського призначення зростає четвертий місяць поспіль. Обсяг ринку у жовтні 2024 року сягнув 11,3 тис. угод купівлі-продажу щодо сукупної площі понад 25,2 тис. га. Цей показник є найвищим за весь час з початку повномасштабного вторгнення. Минулий рекорд було зафіксовано у квітні 2024 року, коли було укладено 10,3 тис. угод щодо 22,5 тис. га. Показники жовтня більші на 13% за кількістю угод та на 11% за сукупною площею земель в обігу порівняно із вереснем цього року, і на 62% та 69% відповідно, якщо порівняти із середнім щомісячним обсягом ринку земель у 2023 році. Ці дані підтверджують висновки з попередніх аналітичних оглядів про те, що обсяг ринку сільгоспземель у четвертому кварталі може перевищити результати перших трьох кварталів цього року разом. Найвища ж активність припаде на останній місяць року.

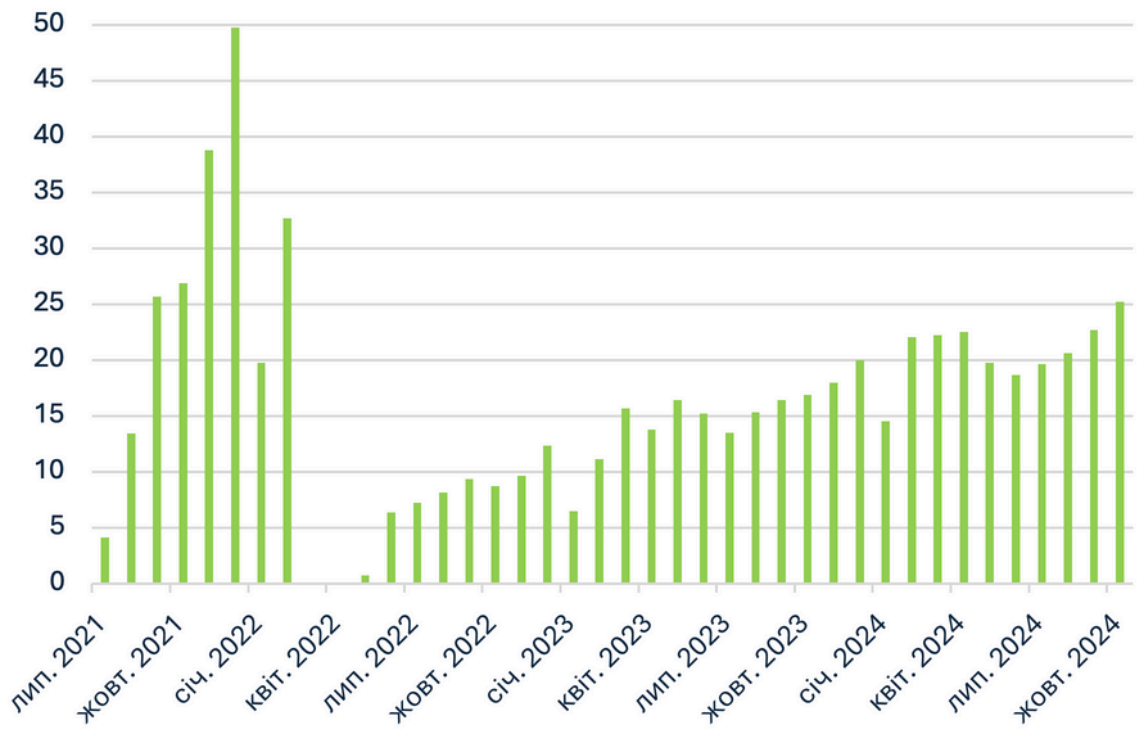
Рис. 1. Динаміка обсягу купівлі-продажу (кумулятивно), тис. га



* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 31.10.2024

Станом на кінець жовтня 2024 року сукупні обсяги ринку земель сільгосппризначення з моменту його відкриття у липні 2021 року сягнули 294,5 тис. транзакцій щодо загальної площі 660,0 тис. га. Відтак, за весь час існування ринку земель купівлю-продаж було здійснено щодо 1,60% від загальної площі усіх сільгоспземель в Україні або щодо 1,95%, 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

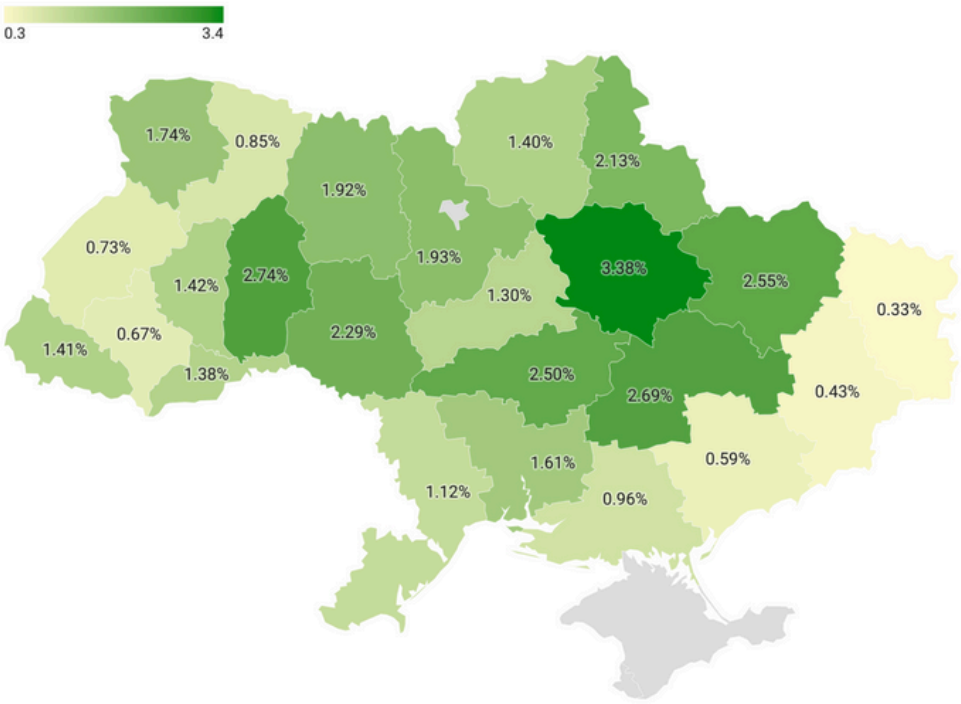


* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 31.10.2024

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 0,88%, якщо ж не враховувати області, де повноцінне функціонування ринку ускладнене бойовими діями й окупацією. За цим показником ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні є наближеним до показників країн з розвинутими ринками, з певним потенціалом до зростання.

Частка земель в обігу у регіонах з ліквідним ринком земель – Харківській, Дніпропетровській, Хмельницькій та Полтавській областях - перевищує 2,5% за весь час з моменту відкриття ринку земель та відповідає показникам розвинутих ринків в інших країнах. При цьому у найліквіднішому регіоні України, Полтавській області, навіть за умов повномасштабного вторгнення, з моменту відкриття ринку, частка земель в обігу сягнула 3,4%.

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



* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 31.10.2024

ЦІНИ НА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКУ ЗЕМЛЮ ЗАЛИШАЮТЬСЯ СТАБІЛЬНИМИ

Ціни купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення у жовтні 2024 року були стабільними порівняно з попередніми двома місяцями. Середньозважена ціна сільськогосподарських земельних ділянок у жовтні була на 0,7% нижчою від показника вересня і становила 44,8 тис. грн за гектар, а ціна для земель з цільовим призначенням: «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» у жовтні була на 1,5% нижчою за вересневий показник і становила 46,2 тис. грн/га.

Завдяки стабільному курсу національної валюти у вересні-жовтні 2024 року, ціни у доларовому еквіваленті також суттєво не змінились, у порівнянні з попереднім місяцем. Водночас ціни у жовтні 2024 року були на 20,6% вищими, ніж у грудні 2023 року, тобто 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

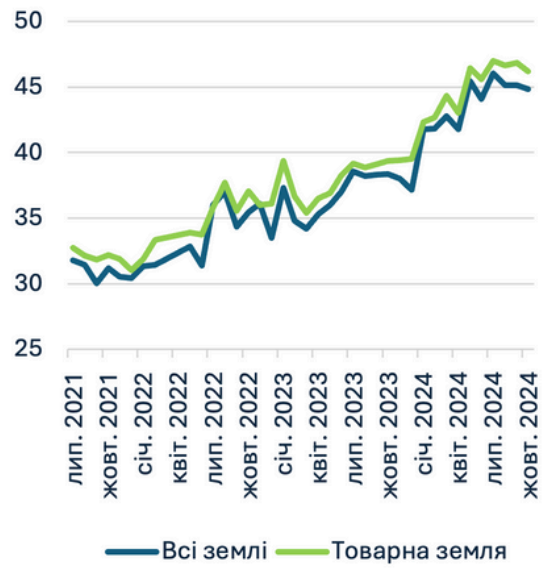
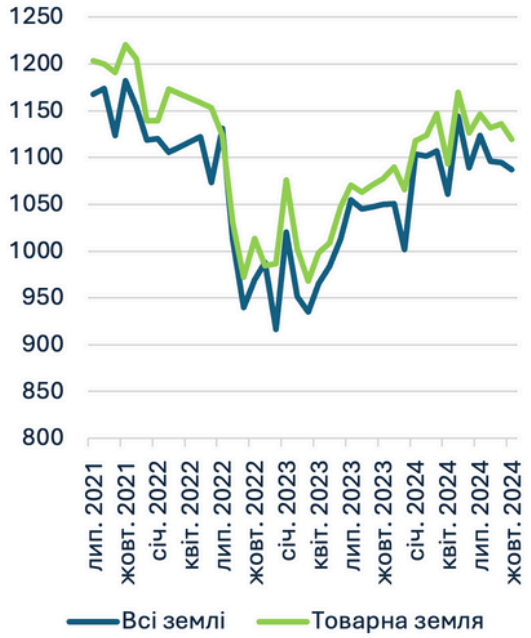


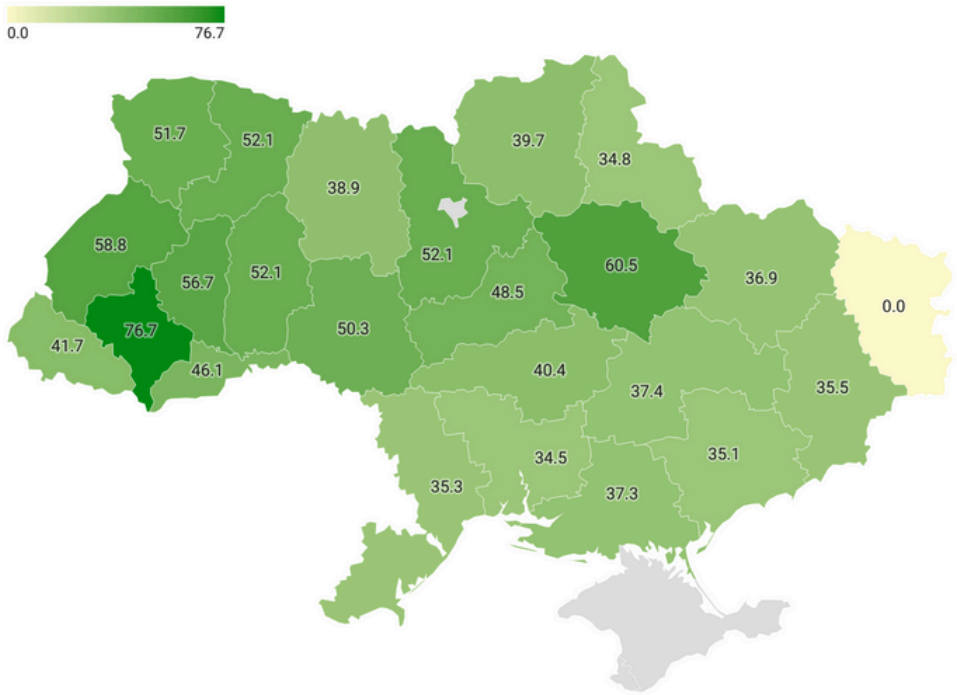
Рис. 5. Динаміка середньозважених цін, $/га



* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 31.10.2024

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, що встановлена 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 31.10.2024

УЧАСТЬ ЮРОСІБ У РИНКУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ У ЖОВТНІ 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 купівлі сільгоспземлі однією особою.

З моменту відкриття ринку земель для юридичних осіб 1318 компаній скористались правом купівлі сільськогосподарської землі, з яких 458 компаній придбали принаймні одну ділянку у жовтні 2024 року. Цей показник зростає вже третій місяць поспіль, адже у вересні принаймні одну земельну ділянку придбали 423 юридичні особи, а у серпні 2024 року – 358. 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.

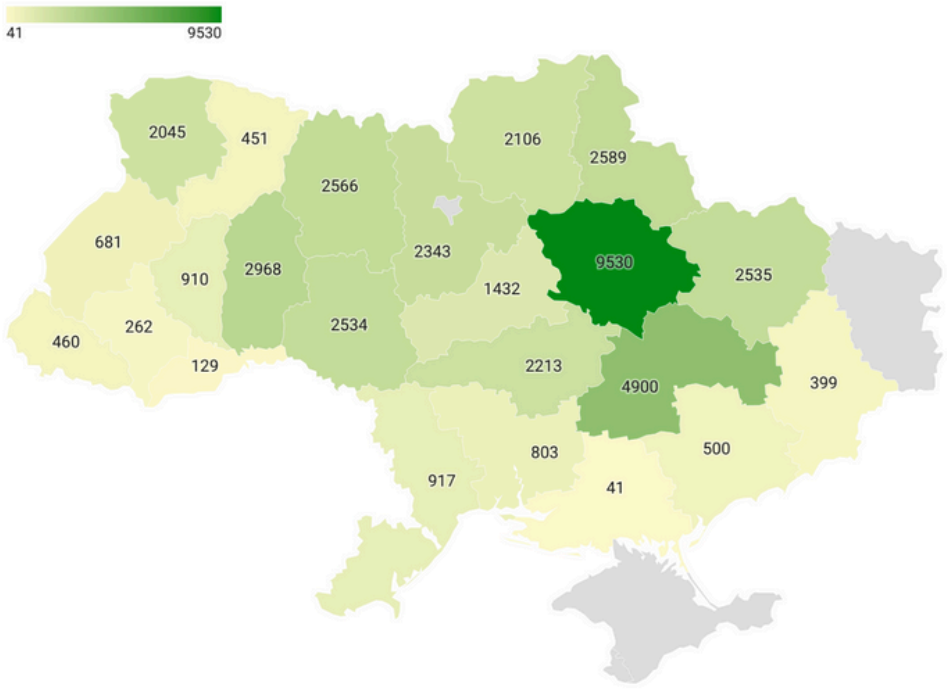
З початку 2024 року юридичні особи придбали 15035 земельних ділянок сукупною площею

43,3 тис. га, з яких 5,9 тис. га було набуто у власність упродовж жовтня 2024 року, що відповідає показникам вересня 2024 року (6,3 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 жовтні 2024 сягнула 23,4%, що відповідає показникам червня-серпня 2024 року і є нижчою за аналогічний показник у вересні цього року (27,7%).

Переважна більшість земельних ділянок, придбаних юридичними особами – це колишні підмораторні землі. З 15035 ділянок 11328 є «товарними» землями, і ще 3512 – це землі з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства», більша частина з яких також була під мораторієм до липня 2024 року. Таким чином лише 195 ділянок ніколи не перебували під мораторієм.

Площа ділянок, придбаних юрособами у 2024 році, розподілена за областями нерівномірно - 22% від сукупної площі ділянок розташовані в Полтавській області. До регіонів-лідерів також входять прифронтова Дніпропетровська (11% від площі придбаних юрособами ділянок) 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. Площі сільгоспземель, придбаних юрособами у 2024 році, га

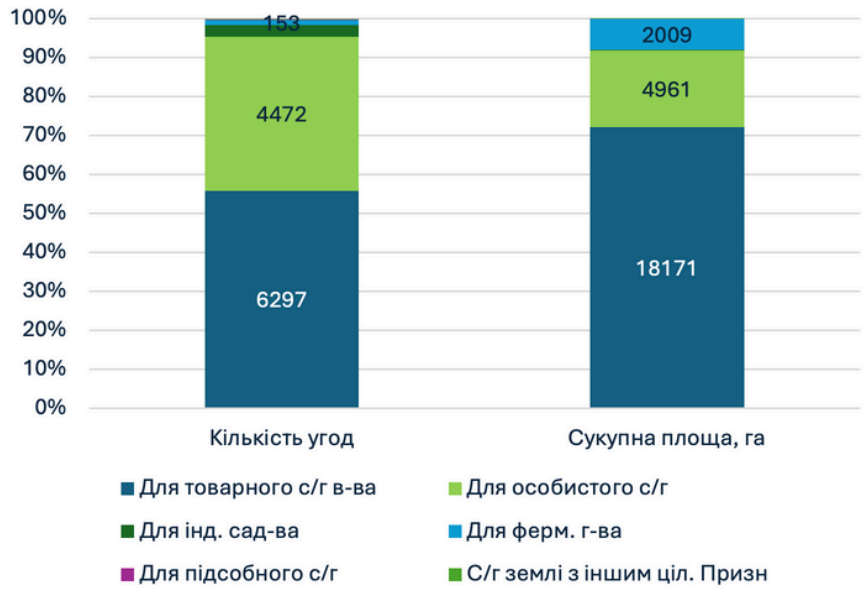


* За даними Держгеокадастру, з 01.01.2024 по 31.10.2024

В ОБІГУ ПЕРЕВАЖАЄ КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

Як і у попередні місяці, угоди купівлі-продажу у жовтні 2024 року укладались переважно щодо так званих “товарних” земель (56% транзакцій) та щодо земель для ведення особистого селянського господарства (40% транзакцій), 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 (72% від усіх земель в обігу у жовтні 2024 року), тоді як ділянки для ведення ОСГ становили лише 20% від сукупної площі земель, щодо яких укладались угоди купівлі-продажу у жовтні 2024 року. Ще 8% від площі земель в обігу у жовтні цього року становили землі для ведення фермерського господарства.

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



* За даними Держгеокадастру, з 01.10.2024 по 31.10.2024

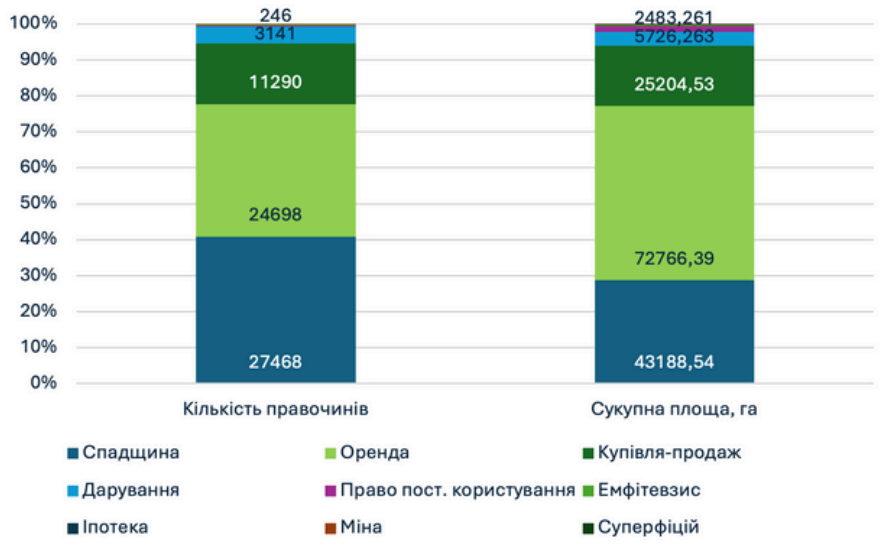
Серед 67,1 тис. правочинів, укладених у жовтні 2024 року із сільськогосподарськими землями, превалюють успадкування (27,5 тис.) та оренда (24,7 тис.). Третє місце посідають договори купівлі-продажу земельних ділянок (11,3 тис.).

Динаміка укладання договорів оренди сільськогосподарських ділянок у жовтні 2024 року була дещо нижчою від показників попереднього місяця (24,7 тис. договорів оренди у жовтні проти 27,8 тис. договорів у вересні).

Загальна площа укладених договорів оренди становила 72,8 тис. га, в той час, як сукупна площа проданих земель була майже втричі меншою - 25,2 тис. га.

Також у жовтні 2024 року було зафіксовано 75 випадків передання сільськогосподарських ділянок в іпотеку сукупною площею 309 га.

Рис. 9. Земельні угоди за видами правочинів у жовтні 2024 року

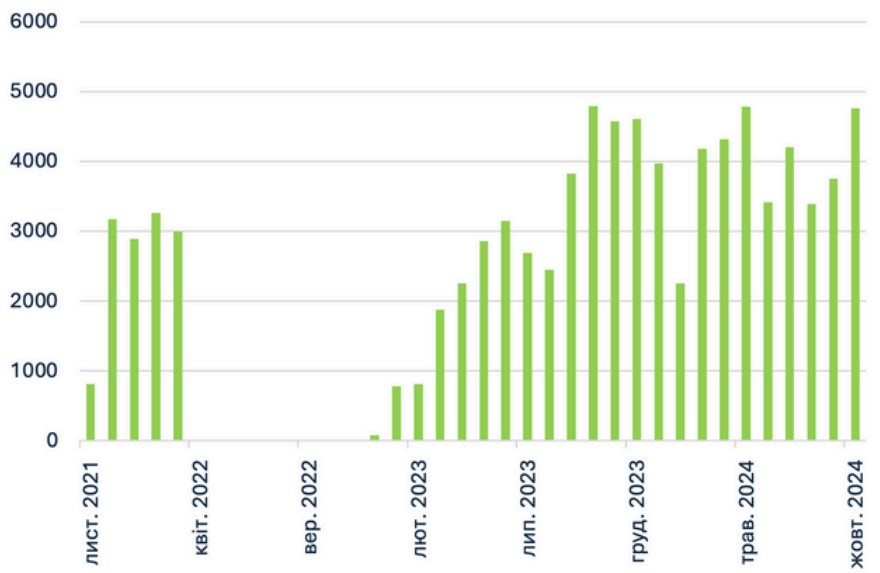


* За даними Держгеокадастру, з 01.10.2024 по 31.10.2024

ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ У ЖОВТНІ 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 10149 земельних ділянок комунальної власності сукупною площею 87,0 тис. га, що приносить громадам щорічно 740,7 млн грн доходу.

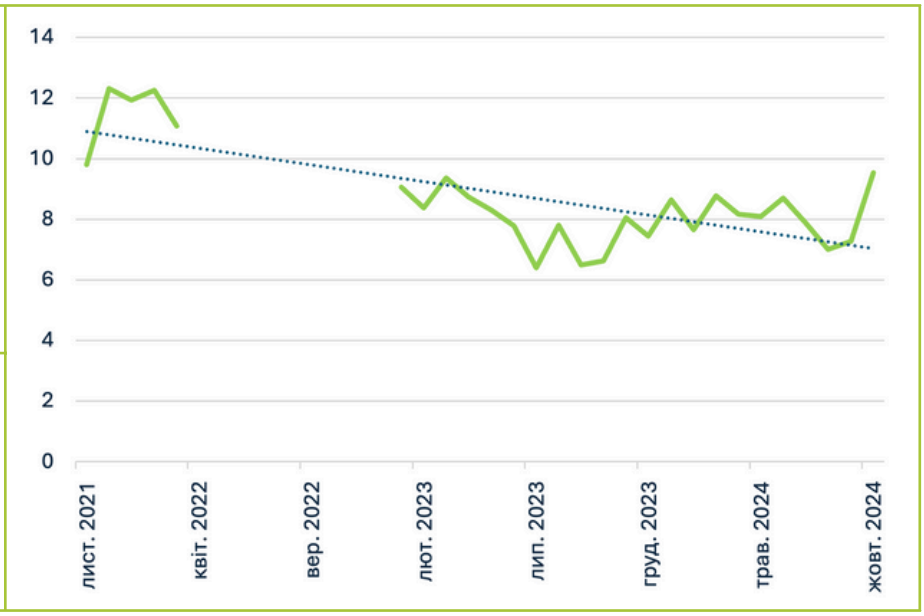
Рис. 10. Динаміка продажу прав оренди на земельних торгах, га



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

У жовтні 2024 року на платформі Prozorro.Продажі було проведено 542 успішні земельні торги правами оренди на земельні ділянки комунальної власності сукупною площею 4,8 тис. га. Це перевищує показники вересня на 37% за кількістю успішних аукціонів та на 27% за їх сукупною площею і є рекордом з травня 2024 року, коли було успішно передано в оренду 603 земельні ділянки площею 4,8 тис. га.

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



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

Ціни на оренду комунальних земель сільськогосподарського призначення через платформу Prozorro.Продажі у жовтні 2024 року були найбільшими за весь час після повномасштабного вторгнення і сягнули 9,5 тис. грн за гектар. Причому у жовтні зросла не лише середньозважена ціна, а й медіана, яка склала 6,0 тис. грн проти 4,3 тис. грн у вересні 2024. Таке зростання цін у жовтні - на майже 31% у порівнянні з попереднім місяцем - є доволі неочікуваним і потребує подальшого вивчення.

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

НАДХОДЖЕННЯ ДО БЮДЖЕТІВ ГРОМАД В РЕЗУЛЬТАТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

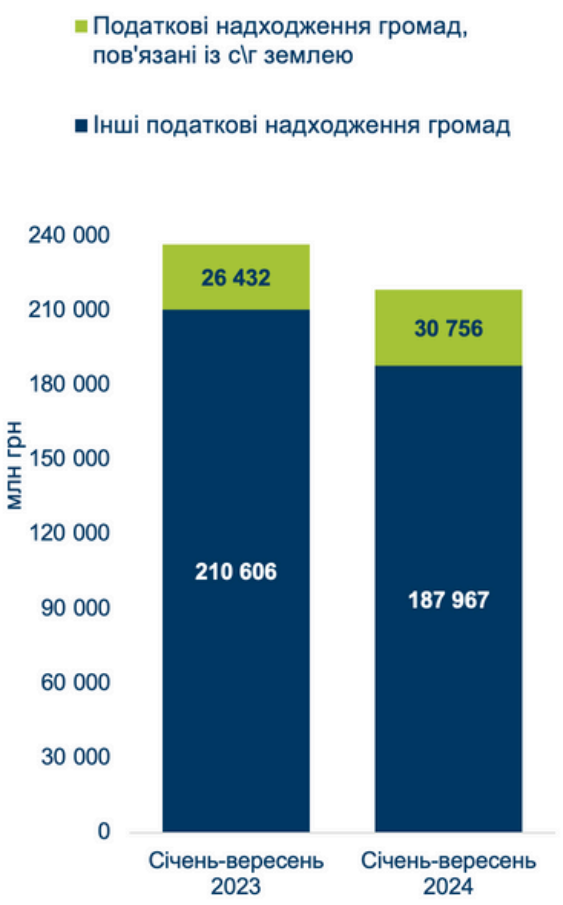
Обіг та використання земель сільськогосподарського призначення приносить значні доходи територіальним громадам. Так, до бюджетних доходів громад належать такі податкові надходження, пов'язані із сільгоспземлями, як:

- 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 офіційного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у вересні 2024 року, завдяки обігу та використанню земель сільськогосподарського призначення бюджети громад поповнились на майже 3,4 млрд грн, що на 18% перевищує аналогічний показник минулого року. При цьому інші податкові надходження громад скоротилися через переспрямування ПДФО, сплаченого військовими, у повному обсязі до державного бюджету, Так, у вересні 2024 року зниження інших податкових надходжень склало 13% у річному вимірі.

Частка доходів громад від обігу та використання сільгоспземель зросла з 10% до 13% від сукупних податкових надходжень у вересні 2024 р. у порівнянні з вереснем 2023 року. Усього за перші дев'ять місяців 2024 року до бюджетів громад надійшло понад 30,7 млрд грн податкових надходжень, пов'язаних з обігом та використанням земель сільгосппризначення, що на 16% перевищує показники за аналогічний період минулого року. Відтак, частка цих доходів у сукупних податкових надходженнях громад за дев'ять місяців 2024 р. зросла з 11% до 14%, порівняно з першими дев'ятьма місяцями 2023 року. Отже, обіг сільськогосподарських земель дозволяє принаймні частково компенсувати значне зниження податкових надходжень на місцевому рівні, підтримуючи фінансову спроможність громад.

Рис. 12 Податкові надходження громад, млн грн



* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

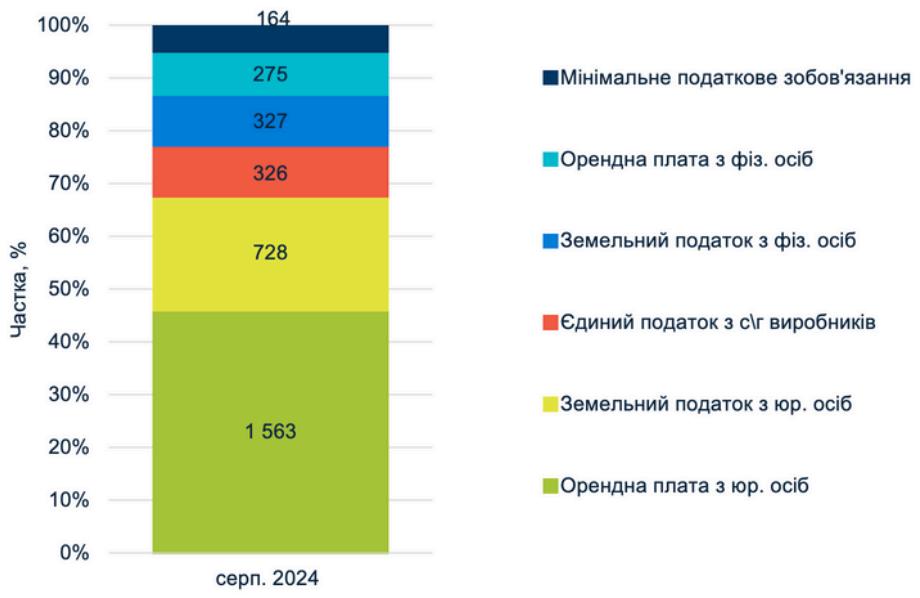
Основу зростання бюджетних надходжень, що пов’язані із сільгоспземлею, забезпечив приріст платежів за оренду комунальних земель, що складають основу таких доходів (58% всіх доходів від обігу землі). У вересні 2024 року до бюджетів громад було сплачено понад 1,8 млрд грн орендної плати, що на 11% більше, ніж у вересні 2023 року. Таке зростання забезпечили укладання угод на електронних аукціонах на платформі Prozorro.Продажі, а також індексація орендної плати, що дає позитивний ефект для наповнення місцевих бюджетів. За типом орендарів, найбільшими платниками за комунальні землі сільгосппризначення традиційно є юридичні особи (тобто, здебільшого аграрні підприємства), які забезпечують близько 85% усіх надходжень до бюджетів громад від оренди комунальних земель.

Щодо земельного податку, який є другим за розміром джерелом надходжень до бюджетів громад від обігу та використання землі (31% від усіх таких надходжень), його обсяги у вересні 2024 р. зросли до 1 055 млн грн, що на 14% більше від показників вересня минулого року.

Найбільшу динаміку серед усіх доходів від обігу та використання земель (у порівнянні з минулим роком) продемонстрували доходи від мінімального податкового зобов’язання (МПЗ), обсяги доходів від якого зросли у понад 4 рази: 163 млн грн у вересні 2024 р. проти 39 млн грн у вересні 2023 р. Відтак, хоч МПЗ і становить наразі лише 5% від загального обсягу доходів від обігу та використання сільгоспземель, його частка у бюджетних надходженнях громад зростає.

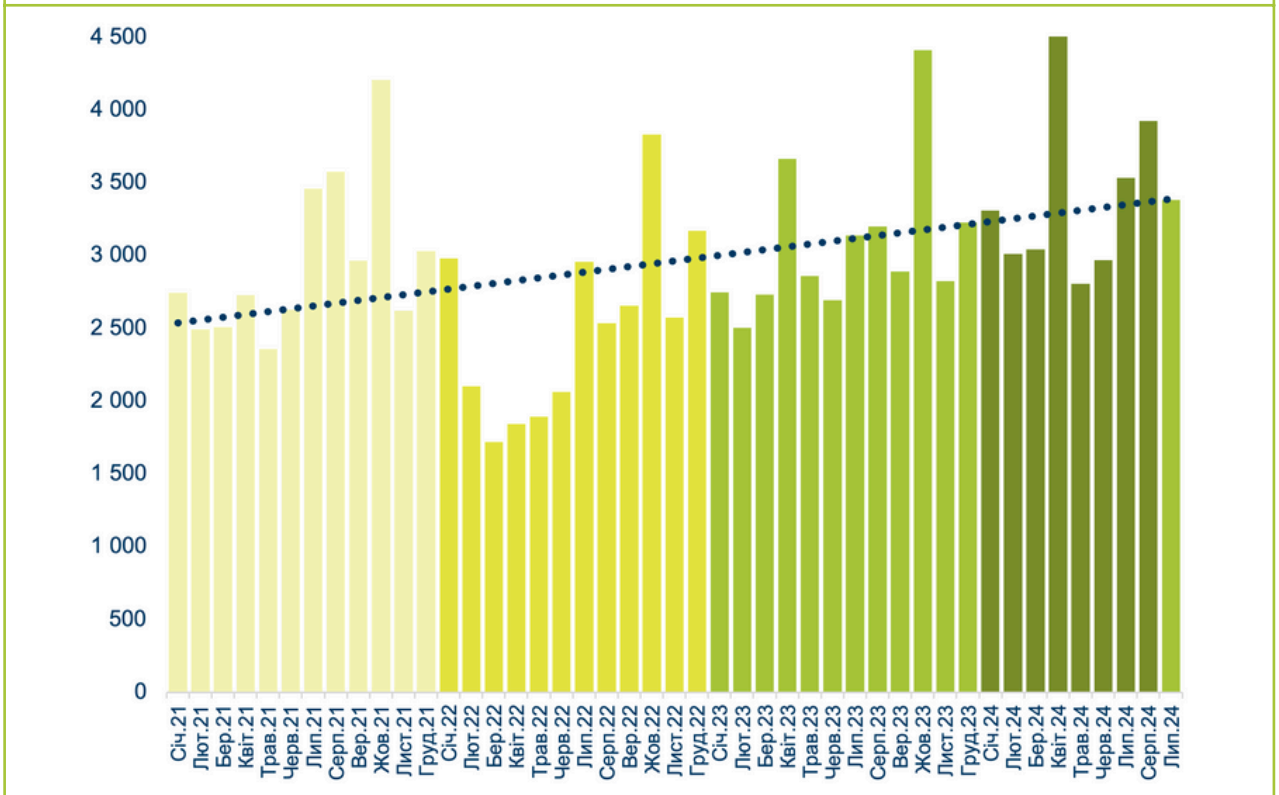
Другим за темпами приросту обсягу доходів є єдиний податок з сільськогосподарських виробників (єдиний податок четвертої групи), обсяги надходжень від якого зросли на 25%: 326 млн грн у вересні 2024 р. проти 260 млн грн у вересні 2023 р.

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

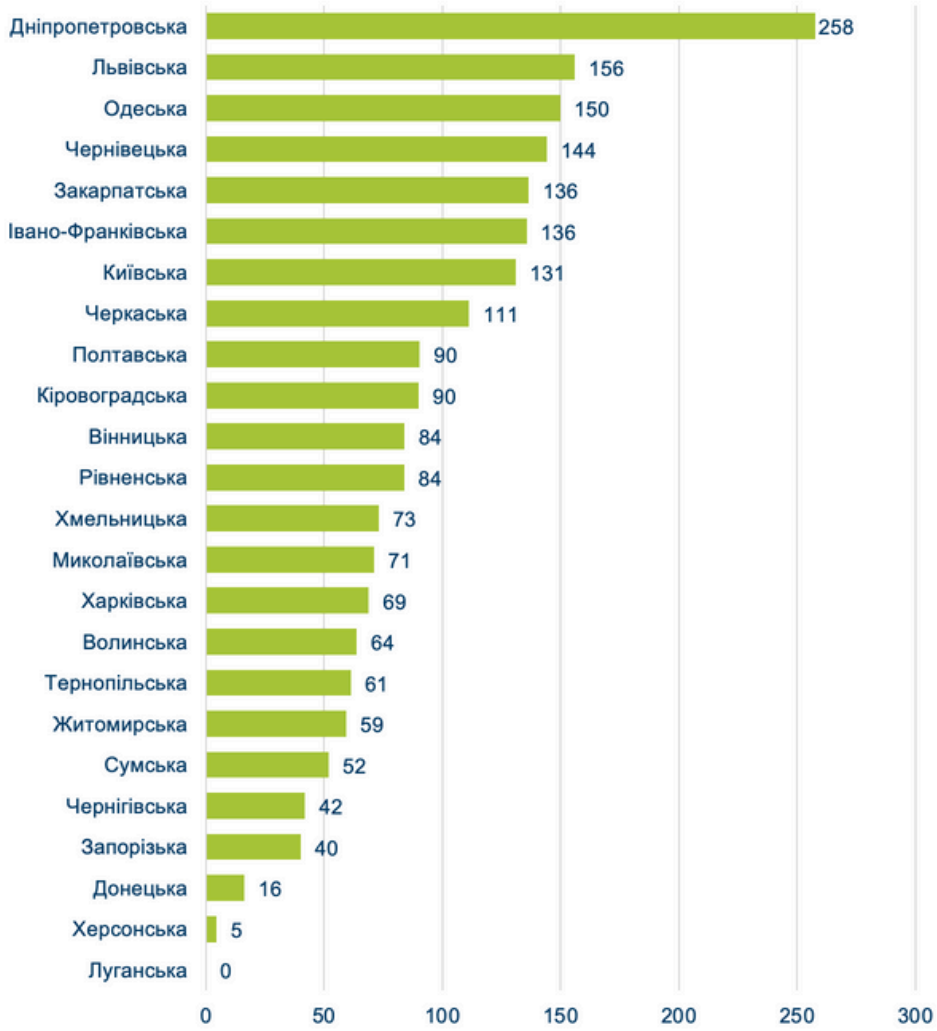


* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

У вересні 2024 року найбільше надходжень, пов’язаних із сільгоспземлями, було перераховано до бюджетів громад Дніпропетровської (647 млн грн), Одеської (387 млн грн), Київської (211 млн грн) та Полтавської (196 млн грн) областей. Такі надходження і надалі знаходяться на вкрай низькому рівні серед громад областей, значна частка яких тимчасово окупована росією. Так, у вересні 2024 року сума надходжень від обігу та використання земель сільгосппризначення до бюджетів громад Луганської області склала 0,05 млн грн, Херсонської області – 8,9 млн грн. До того ж серед деяких областей, що наближені до зони ведення активних бойових дій, спостерігається негативний тренд до зменшення таких доходів у порівнянні з аналогічним періодом минулого року, зокрема у Харківській (-6%) та Донецькій (-24%) областях. При цьому внаслідок низької бази для порівняння обсяг податкових надходжень від використання та обігу сільгоспземель у Запорізькій та Херсонській областях суттєво збільшився - на 43% та 115% відповідно у порівнянні з вереснем 2023 р.

Найвищі надходження на одиницю площі стабільно сплачують платники у громадах Дніпропетровської області – 258 грн з гектара у вересні 2024 року. Це більш ніж утричі більше від загальнонаціонального показника у той же період на рівні 86 грн/га. Високі відносні показники бюджетних надходжень також продемонстрували громади Львівської (156 грн/га), Одеської (150 грн/га), та Чернівецької (144 грн/га) областей.

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



* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

НОВИНИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА У ЖОВТНІ 2024 РОКУ

Захист інтересів власників земельних часток (паїв), а також застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин

У травні 2024 року Верховна Рада України прийняла Закон про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямований на захист інтересів власників земельних часток (паїв) та врегулювання адміністративних процедур у сфері земельних відносин. Закон передбачає низку важливих положень, зокрема продовження строків оформлення нерозподілених земельних ділянок до 2028 року, врегулювання їх розподілу між власниками паїв та спадкоємцями, а також приведення положень Земельного кодексу України у відповідність до Закону «Про адміністративну процедуру». Важливою новацією стало також поновлення обов'язковості підвищення кваліфікації інженерів-землевпорядників і продовження до 2026 року пілотного проєкту з внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Однак Президент України наклав вето на закон, вимагаючи внесення правок. У жовтні 2024 року закон прийняли з правками Президента. Однією з ключових змін стала корекція положення про землі, зайняті водними об'єктами загальнодержавного значення. Попередня редакція передбачала винятки для земель приватної та комунальної власності, право власності на які зареєстровано, тоді як остаточна редакція закону, запропонована Президентом, визначає, що всі такі землі автоматично вважаються землями державної власності без винятків.

Даним законом також запроваджується норма нового абзацу частини сьомої статті 186 Земельного кодексу України, відповідно до якої «у разі якщо протягом десяти робочих днів з дня одержання технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель в результаті проведення державної інвентаризації земель землекористувач, який має право постійного користування земельною ділянкою і належить до підприємств, установ та організацій, що перебувають у державній власності, не надав свої висновки про її погодження або про відмову в погодженні з обов'язковим посиланням на визначені цією статтею підстави відмови, така технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель вважається погодженою ним». Ця новація оцінюється позитивно. Адже на практиці трапляються випадки, коли постійні користувачі земельних ділянок державної власності безпідставно відмовляються розглядати підготовлену документацію з державної інвентаризації земель, на підставі яких відомості про такі земельні ділянки вносяться до Державного земельного кадастру (при цьому документація ані погоджується ними, ані надається відмова у погодженні). Особливо це стосується осіб, у постійному користуванні яких перебувають значні обсяги земель (підприємства залізничного транспорту, лісогосподарські підприємства тощо). В результаті відомості про значні масиви земель тривалий час не вноситься до Державного земельного кадастру. Внесені зміни мають «дисциплінувати» таких землекористувачів та прискорити внесення відомостей про земельні ділянки державної власності до Державного земельного кадастру.

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/