ЗЕМЛЯ
Незламності



ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

Аналітичний огляд за 1 квартал 2024 року

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	**28 924 грн/га**
Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних торгах)*	**8 979 грн/га**
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	**42 771 грн/га**
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	**15 460 га**
Середня кількість угод купівлі-продажу на день у січні 2024 р.	**316**
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	**2,25 га**
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	**227 449**
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	**510 800 га**

* за даними «Прозорро.Продажі» з 01.01.2024 року до 01.04.2024 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар
** середньозважена за площею ціна за період з 01.01.2024 до 01.04.2024 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.

1. КЛЮЧОВІ ПОКАЗНИКИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ С/Г ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ У 1 КВАРТАЛІ ТА БЕРЕЗНІ 2024 РОКУ

ОБСЯГИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ ЗРОСТАЮТЬ

Відновлення ринку земель сільськогосподарського призначення після тимчасової зупинки внаслідок повномасштабної агресії РФ триває. У 1 кв. 2024 р. було укладено 25,7 тис. угод купівлі-продажу сукупним обсягом 58,8 тис. га, що на 7% перевищує показники 4 кв. 2023 р., який був рекордним за обсягами від початку повномасштабного вторгнення росії в Україну.

Станом на кінець 2023 року в обігу перебувало 172,9 тис. га сільськогосподарської землі, в той час, як за результатами 2022 року цей показник становив 109,5 тис. га, з яких 50,3 тис. га придбали до 24 лютого 2022 року. Таким чином, приріст землі в обігу у 2023 році, у порівнянні з попереднім, склав 58%.

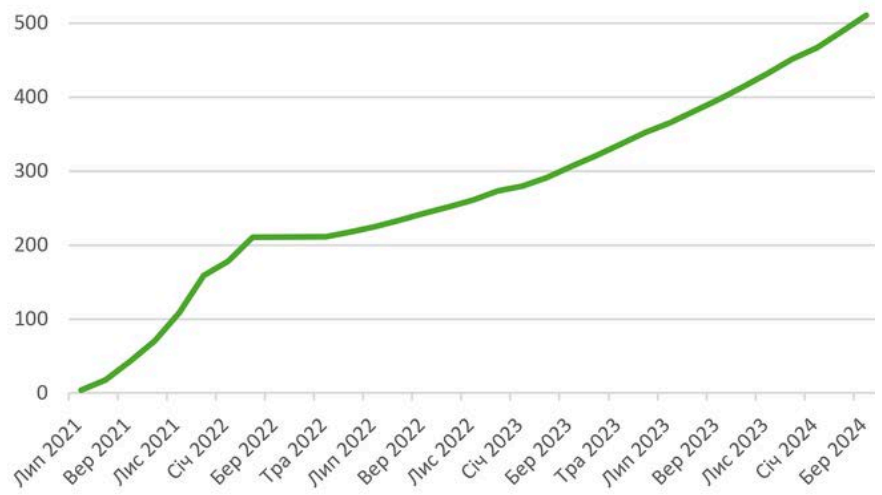
Рис. 1. Динаміка транзакцій купівлі-продажу земель сільгосппризначення у 1 кв. 2024 р. у порівнянні з 1-4 кв. 2023 р.



* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2023 по 31.03.2024

У березні 2024 року було укладено найбільшу кількість угод з моменту початку повномасштабного вторгнення - 9,8 тис. угод сукупною площею 22,2 тис. га, що на 1% більше у порівнянні з лютим за кількістю угод та на 4% - за площею проданих ділянок.

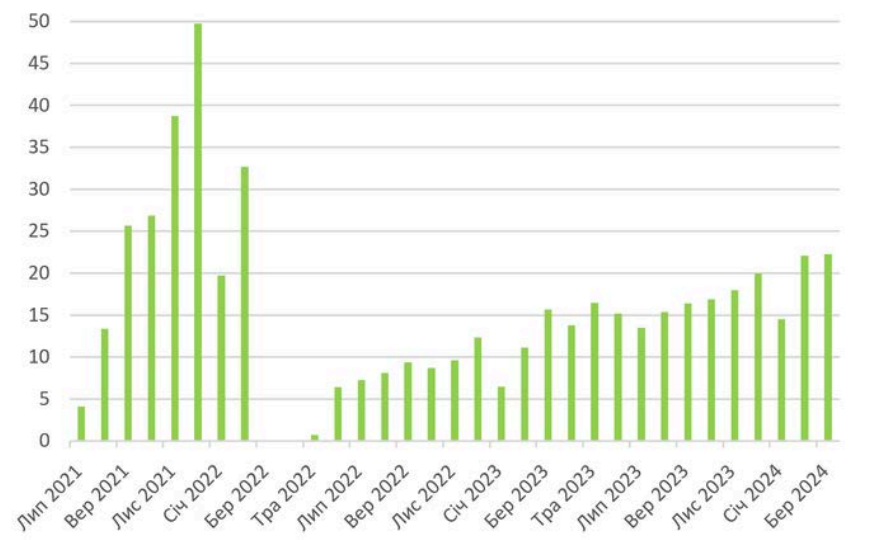
Рис. 2. Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (кумулятивно), тис. га.



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.03.2024

Загалом починаючи з липня 2023 року на ринку спостерігається стійкий тренд до зростання обсягів купівлі-продажу сільськогосподарської землі, із незначним сезонним скороченням обсягів у січні 2024 року.

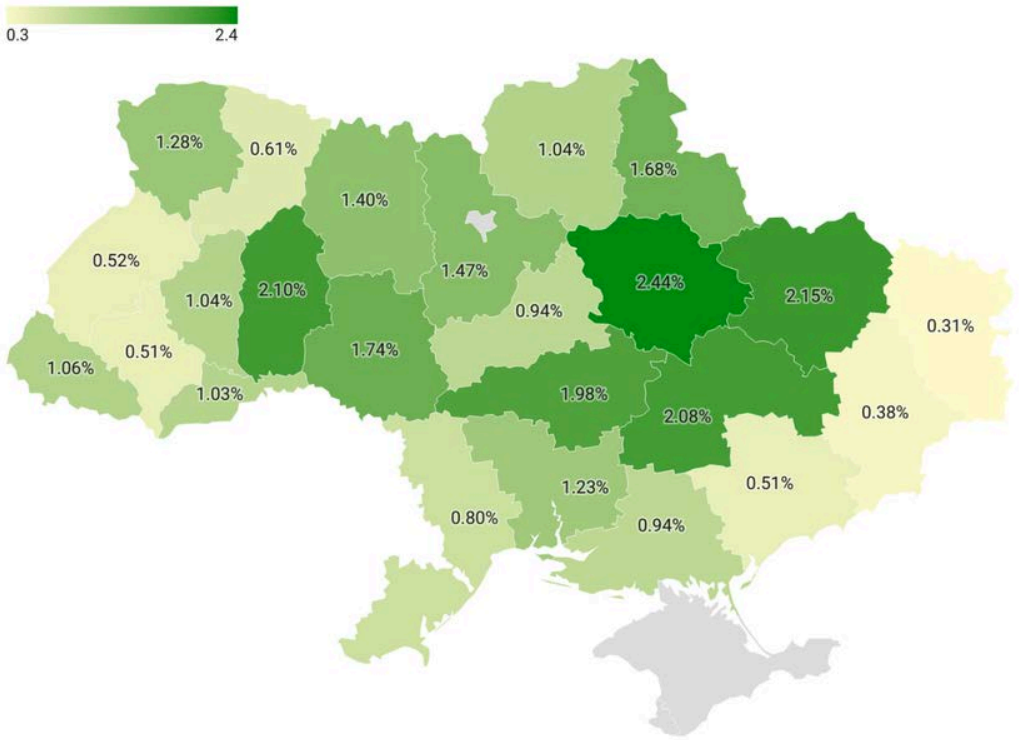
Рис. 2. Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (кумулятивно), тис. га.



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.03.2024

За інформацією Держгеокадастру, сукупно з моменту відкриття ринку земель було укладено 227,5 тис. угод купівлі-продажу сукупною площею 510,8 тис. га. Отже, з моменту відкриття ринку земель 1 липня 2024 року станом на кінець березня цього року в обігу знаходилося 1,24% від загальної кількості сільгоспземель в Україні. Якщо не враховувати області, значна частина яких охоплена бойовими діями чи окупацією, в обігу з моменту відкриття ринку знаходилося 1,49% від загальної кількості сільгоспземель.

Рис. 4. Частка земель в обігу від загальної площі сільгоспземель в області



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.03.2024

До трійки областей-лідерів за обсягами сільгоспземель в обігу увійшли Полтавська (2,44%), Харківська (2,15%) та Хмельницька (2,10%) області. До повномасштабного вторгнення перше місце належало Харківській області.

ЗРОСТАННЯ ЦІННОСТІ ЗЕМЛІ ЗБІЛЬШУЄ КАПІТАЛІЗАЦІЮ РИНКУ

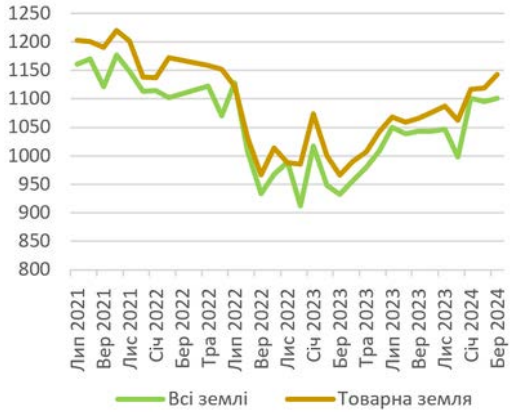
Цінність сільськогосподарських земель суттєво зросла. Якщо у 4 кв. 2023 р. середньозважена ціна гектара сільгоспземлі становила 37,7 тис. грн, то в 1 кв. 2024 р. вона збільшилась до 42,0 тис. грн. Відтак, зростання склало 11.2% для всіх земель, а для земель з цільовим призначенням: «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» (так званих товарних земель) зростання склало 9,3% з середньозваженою ціною 43 тис. грн за гектар у 1 кв. 2024 р.

Найбільше зростання відбулось у січні 2024 року, що збіглося з відкриттям ринку землі для юридичних осіб. Після стагнації ціни у лютому – в березні ми знову побачили незначний приріст ціни. За офіційними даними середньозважена ціна всіх сільгоспземель в березні становила 42,6 тис. грн/га (+2,3% у порівнянні з лютим 2024 р.), а ціна на товарні землі в березні досягла 44,2 тис. грн/га (+4% у порівнянні з лютим 2024 р.).

Рис. 5. Динаміка середньозважених цін, тис. грн/га



Рис. 6. Динаміка середньозважених цін, $/га



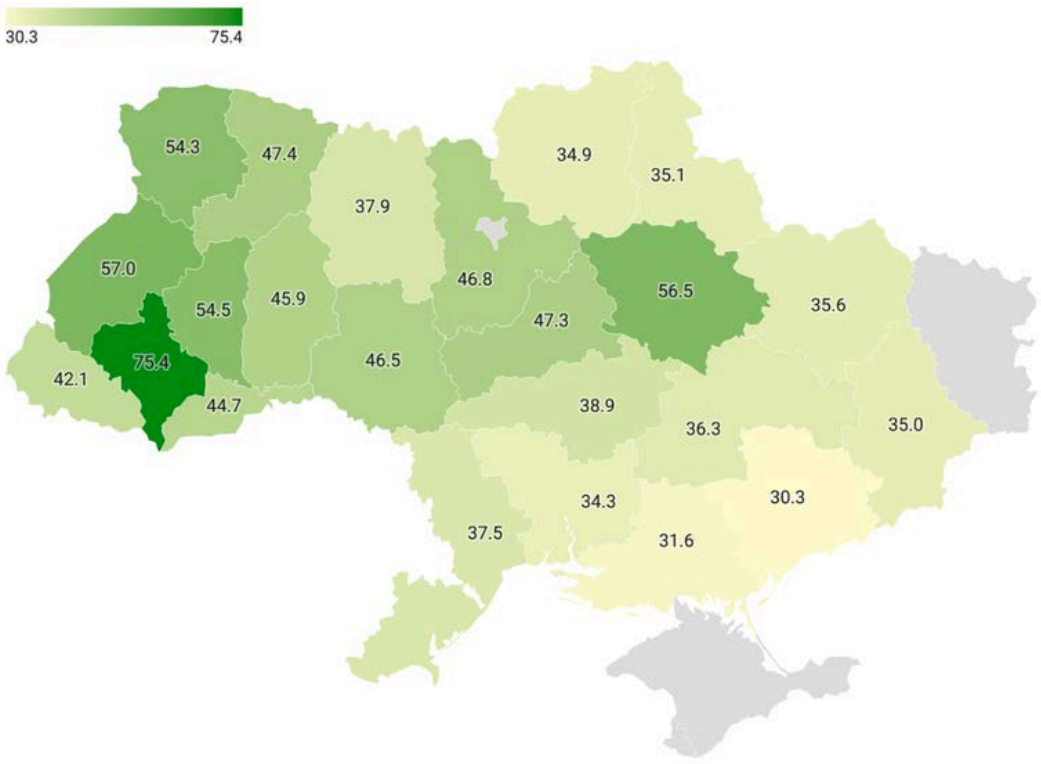
* Власна демонстрація на базі даних Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 29.02.2024

В регіональному розрізі найвищі ціни на землю у 2024 році зафіксовані в Івано-Франківській, Львівській, Полтавській, Тернопільській, та Волинській областях, найнижчі - у Запорізькій та Херсонській областях, в областях, що найбільше потерпали від окупації та бойових дій. При цьому в Луганській області не було укладено жодної угоди купівлі-продажу на сільгоспземлі. У порівнянні з минулим квартальним випуском нашого огляду – перелік регіонів-лідерів не змінився.

Як вже зазначалось, високі ціни в західних областях України, ймовірно, пов’язані не стільки з високою якістю ґрунтів в цих регіонах, скільки з накладеними обмеженнями на ринку, що призводять до високих

транзакційних витрат. Так, за словами учасників ринку, ціни на оформлення угоди коливаються в діапазоні 12-15 тис. грн за угоду. Враховуючи, що в середньому розмір успадкованої «товарної» ділянки у Львівській області становить 0,5 га, а в Івано-Франківській області - 0,4 га, вартість земельної ділянки може бути співмірною із витратами на оформлення угоди, і це може просто "відбивати бажання" укладати та реєструвати подібні угоди. Відтак – угоди купівлі-продажу в цих областях укладаються з більшими ділянками (в середньому 0,7 га в Івано-Франківській області, і 1 га у Львівській, що практично вдвічі більше за розмір успадкованих ділянок), та ділянками, що мають, ймовірно, кращі ґрунти, що і спричиняє високі середні ціни в цих регіонах. Гіпотезу, що високі ціни в цих регіонах спричинені виключенням менш коштовних ділянок з обігу, також підтримує статистика щодо відсотка земель в обігу: у цих двох областях найменш ліквідний ринок землі в усій Україні (за виключенням Донецької та Луганської областей), частка земель в обігу складає близько 0,5% для обох регіонів проти середнього показника по країні на рівні 1,5%.

Рис. 7. Середньозважені ціни за областями у 2024 р. (тис. грн/га)



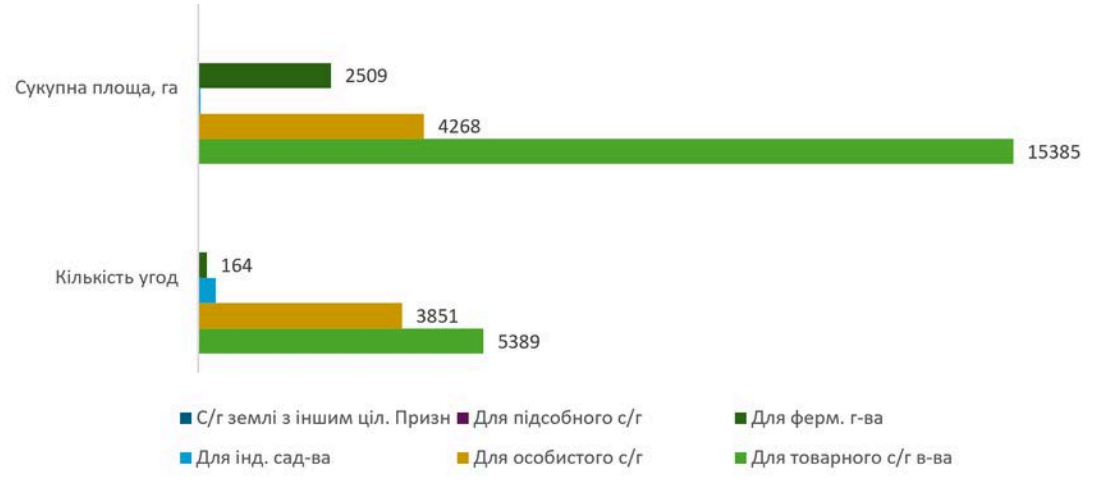
* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 31.03.2024

В ОБІГУ ПЕРЕВАЖАЄ КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

У березні 2024 року, як і раніше, в обігу переважала колишня "підмораторна" земля. Це так звані товарні землі та землі для ведення особистого селянського господарства (ОСГ), які надані у власність органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Товарні землі присутні у 55% угод, й завдяки більшому середньому розміру ділянки вони становлять 69% від всіх проданих ділянок за площею. Показники земель для ОСГ складають 39% і 19% відповідно. Ще однією категорією, яка займає невеликий обсяг за кількістю угод (2%), є землі для ведення фермерського господарства, сукупна площа яких складає 11% від усіх проданих земель.

Дані за березень несуттєво відрізняються від даних за весь перший квартал 2024 року. Товарні землі в першому кварталі 2024 року складають 57% від кількості угод та 73% від сукупної площі, що підлягала продажу. Землі ОСГ – 38% і 19% відповідно, а землі для ведення фермерського господарства – 1% і 8% відповідно. Натомість дані за перший квартал суттєво відрізняються від даних за четвертий квартал 2024 року. Частка товарних земель у четвертому кварталі складала лише 48% за кількістю угод і 65% за площею. Землі ОСГ в четвертому кварталі займали 46% і 25% відповідно, в той час, як землі для ведення фермерського господарства становили 2% і 9% відповідно.

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



* За даними Держгеокадастру за період з 01.03.2024 по 31.03.2024

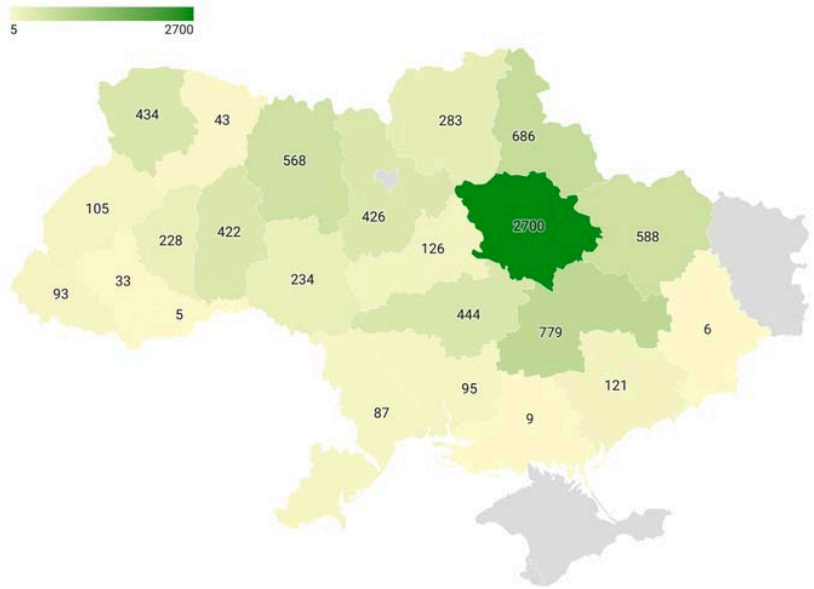
УЧАСТЬ ЮРОСІБ У РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

З першого січня 2024 року право купувати сільськогосподарські землі отримали юридичні особи. Разом з цим був піднятий ліміт щодо купівлі землі «в одні руки», зі 100 до 10.000 гектар. Це викликало побоювання в окремих учасників ринку, що окремі великі гравці будуть акумулювати значні площі сільськогосподарських угідь. За підсумками першого кварталу 2024 року ці побоювання не підтверджуються. Сукупно впродовж першого кварталу 436 юридичних осіб придбали 2957 сільськогосподарських ділянок сукупною площею 8,5 тис. га. Відтак частка юросіб на ринку землі в першому кварталі склала лише 14,5%. При цьому в березні 2024 року своїм правом купівлі сільськогосподарської землі скористались 276 юридичних осіб, що придбали 1253 земельні ділянки сукупною площею 3,5 тис. га. Таким чином частка юросіб на ринку в березні становила 15.9%, що відповідає частці юросіб на ринку в лютому 2024 року.

Абсолютна більшість придбаних юрособами земельних ділянок – це колишні підмораторні землі. Серед придбаних юрособами ділянок 74,6% ділянок – це товарні землі, а ще 24,2% – це землі ОСГ (які також частково знаходились під мораторієм).

Площа ділянок, придбаних юрособами у 2024 році, розподілена за областями нерівномірно - 32% розташовані у Полтавській області. До трійки регіонів-лідерів входять Дніпропетровська (9% від площі придбаних юрособами ділянок), Сумська (8%) та Харківська (7%) області. Юрособи не придбали жодної ділянки лише у двох регіонах України, значна частина території яких перебуває під окупацією – у Луганській області, а також в АР Крим.

Рис. 9. Площа сільгоспземель, придбаних юрособами у 2024 р., га



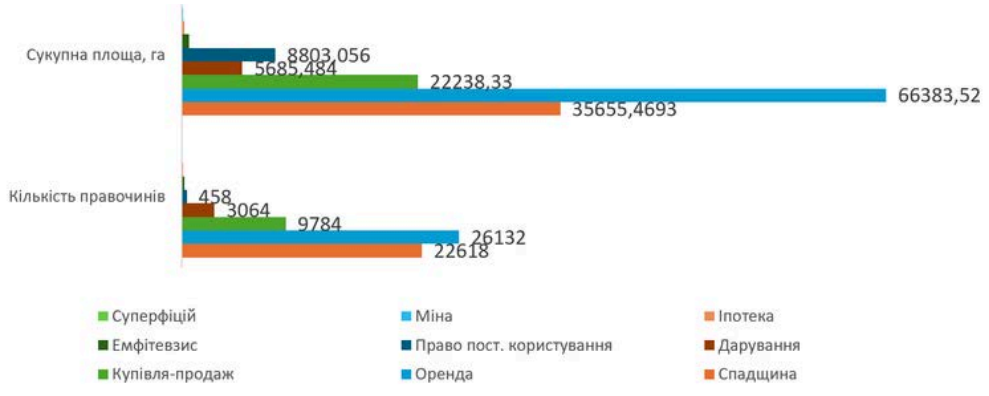
* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 31.03.2024

Через невелику кількість земельних транзакцій за участі юросіб, а також через їх нерівномірний географічний розподіл, ми поки не можемо порівнювати безпосередньо ціни земель, 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. Так, медіанне співвідношення ціни угод, укладених у 2024 році фізособами, до НГО становить 1,009. Це означає, що для 50% транзакцій за участю фізичних осіб ціна продажу не перевищує НГО більше, ніж на 0,9%. Аналогічний показник для юридичних осіб становить 1,58, тобто у 50% випадків угод, укладених юридичними особами, ціна угоди перевищує НГО більше, ніж на 58%. 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.

РИНОК ОРЕНДИ ВТРИЧІ БІЛЬШИЙ ВІД РИНКУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

Як і в попередніх періодах, в березні 2024 року переважали договори оренди землі (26,1 тис. договорів), спадщина земельних ділянок (22,6 тис.) та угоди купівлі-продажу (9,7 тис.). За результатами 1 кв. 2024 р. ми спостерігаємо схожу картину. Окрім зростання кількості угод купівлі-продажу, ми також бачимо зменшення кількості укладених договорів оренди. Якщо у 4 кв. 2023 р. було укладено 81,0 тис. угод оренди, то у 1 кв. 2024 р. було укладено лише 72,8 тис. таких договорів. Це може бути спричинено високою базою для порівняння (адже в 3 кв. 2023 р. кількість договорів оренди становила 60,9 тис.). В цілому ж, структура правочинів в 1 кв. 2024 р. не зазнала суттєвих змін, у порівнянні з 4 кв. 2024 р.

Рис. 10. Земельні угоди за видами правочинів у березні 2024 року



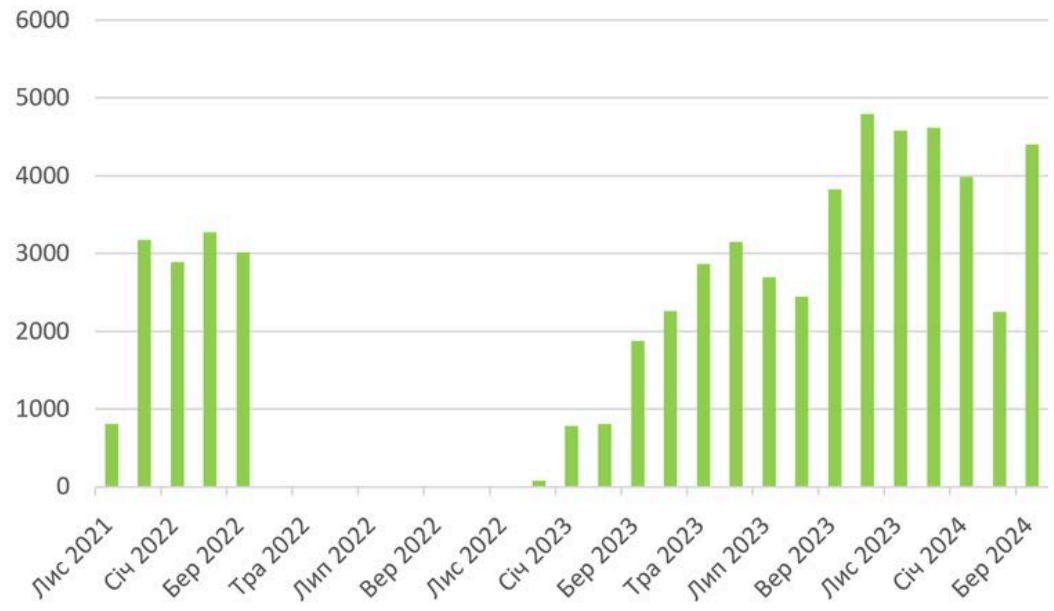
* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 31.03.2024

ЕЛЕКТРОННІ ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ: ОБСЯГ ДЕЩО ЗНИЗИВСЯ, ПРОТЕ ЦІНИ СТАБІЛЬНІ

Починаючи з жовтня 2021 року, надання комунальних земель в оренду відбувається через електронні аукціони на платформі “Prozorro.Продажі”. Відтоді було успішно передано в оренду 6753 сільськогосподарські земельні ділянки комунальної власності сукупною площею 58,6 тис. га, що приносить громадам щорічно 514,3 млн грн доходу. За весь час проведення земельних торгів на платформі “Prozorro.Продажі” середньозважена ціна оренди становить 8,8 тис. грн/га, при середньозваженій стартовій ціні у 2,4 тис. грн/га. Отже, земельні аукціони на платформі “Prozorro.Продажі” показали себе як ефективний та прозорий механізм передання в оренду комунальних земель.

Обсяги продажу прав оренди на комунальні землі через “Prozorro.Продажі” зростали протягом усього 2023 року - від 389 успішних торгів сукупною площею 3,5 тис. га у 1 кв. 2023 р. до 1636 успішних торгів сукупною площею 14,0 тис. га в 4 кв. 2023 р. Обсяги торгів правами оренди на комунальну землю в 1 кв. 2024 р. були суттєво меншими від показників у 4 кв. 2024 р. У 1 кв. 2024 р. було проведено 1309 успішних торгів сукупною площею 10,6 тис. га. Відтак, скорочення відносно попереднього кварталу становить 20% за кількістю успішних аукціонів і 23,9% за площею земель, успішно переданих в оренду через аукціон ділянок. У березні 2024 року було передано в оренду 552 ділянки сукупною площею 4,4 тис. га.

Рис. 11. Динаміка продажу прав оренди на земельних торгах, га



* За даними «Прозорро.Продажі» за період з 01.01.2021 по 31.03.2024

Водночас середньоквартальні ціни на землю навпаки - зростають, сягнувши 7620 грн за га в 4 кв. 2023 р. і 8979 грн у 1 кв. 2024 р. Не в останню чергу це відбулося завдяки високій ціні на земельних аукціонах в березні 2024 року, коли ціна сягнула позначки 9,97 тис. грн за гектар.

Середньозважена вартість купівлі-продажу земельних ділянок у 1 кв. 2023 р. орієнтовно дорівнює вартості 4,6 року оренди земельних ділянок через електронні аукціони. Такий незначний розрив між цінами купівлі та цінами оренди земель свідчить про те, що офіційні ціни купівлі-продажу можуть бути заниженими та не відображати реальної ринкової вартості земельних ділянок.

2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ СТАТУС ПОКУПЦІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА МЕТИ ЇХ ПРИДБАННЯ У ВЛАСНІСТЬ

Ринок купівлі-продажу земель функціонує вже майже три роки. З 1 липня 2021 по 31 грудень 2023-го купувати землю могли лише фізособи-громадяни України в розмірі не більше 100 га на одну людину. З 1 січня 2024 року розпочався другий етап запровадження закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, коли можливість купувати сільгоспземлі отримали юридичні особи. В той час, як портрет покупців - юридичних осіб потребує окремого аналізу та буде проведений в наступних випусках нашого Огляду, в цьому Огляді ми аналізуємо портрет покупця ділянок – приватних покупців.

Для проведення такого аналізу, ми звернулися до колег з «Твоє коло» та «Land Club», які надали дані покупців, на основі яких можна зробити певний соціоекономічний портрет покупця/ інвестора землі з 2021 по 2024 роки. Враховуючи, що в позаминулому квартальному випуску Огляду ми вже робили подібний опис покупця, ми також оцінюємо портрет покупця за останні пів року у порівнянні з портретом покупця з моменту відкриття ринку землі. Окреме застереження в інтерпретації результатів полягає у тому, що сільгоспвиробники, котрі планують купувати сільгоспземлю, рідше звертаються за послугами до компаній-посередників, а відтак – цей портрет в першу чергу відображає людей, що купують землю з інвестиційною метою.

Як можна побачити з соціоекономічних портретів, основними покупцями як і раніше є підприємці чи працівники IT сфери, доходи яких дозволяють розглядати подібну покупку землі як інвестицію. Подібні покупки землі можна порівнювати з інвестицією в нерухомість, лише зі значно нижчим порогом входу. При цьому варто зауважити, що масової купівлі землі людьми з інвестиційною метою не відбувається, адже переважна більшість інвесторів купує не більше 10 гектарів землі в одні руки.

СОЦІОЕКОНОМІЧНИЙ ПОРТРЕТ ПОКУПЦЯ/ ІНВЕСТОРА ЗЕМЛІ З 2021 ПО 2024 РОКИ, ЗГІДНО З ДАНИМИ КОМПАНІЇ «ТВОЄ КОЛО».

На основі наявних даних, типовий соціоекономічний портрет інвестора/ покупця землі виглядає так:

Чоловік (72.2%), який знаходиться в віковому діапазоні 31-35 років (24.6%) працює в IT сфері (50.9%), одружений (54.2%) та проживає в місті Київ (38.5%), купив 0-10 га (75.1%)

Стать: більшість покупців як і раніше є чоловіки 72.2% що на -4.3% менше ніж було в минулому квартальному огляді (далі в дужках буде вказуватись значення зміни в порівнянні до минулого огляду), тоді як жінки складають решту 27.8%. (+4.3%)

Вік: Розподіл за віком серед наявної вибірки показує, що найбільш активні групи покупців знаходяться у віковому діапазоні 31-35 років 24.6% (+1.7%), в діапазоні 26-30 становить 23.4% (+1%) та в діапазоні 36-40 років становить 18.6% (-2.1%). Менший відсоток є у вікових групах, що старше за 41 рік, усі разом вони складають 26.7% (-2.42%) всіх покупців, ці вікові групи включають 41-45, 46-50, 51-60 та 60+ років.

Місце проживання: Географічно, покупці проживають майже в усіх областях України, окрім Донецької та Луганської областей, а також АР Крим. Найбільше покупців проживає в містах Київ 38.5% (-5.5%), Харків 7.1% (-0.65%), Львів 6.5% (+0.3%), Дніпро 4.8% (-0.8%), відповідне збільшення % відбулось майже рівномірно по інших областях.

Сімейний стан: Переважна більшість покупців знаходяться у шлюбі 54.2% (-2.9%). Вільні/без партнера становлять приблизно 43.12% (+4.12%), решта – розлучені особи 4.67% (+0.77%).

Рід занять: Основними інвесторами/ покупцями землі є представники IT сфери 50.9% (-1.8%) та підприємці 22.4% (-2.7%). Також є військові 6.6% (-0.6%), топменеджери 3.9% (+0.3%), домогосподарки 3.4% (+0.3%), фінансовий сектор 2.1% та інші.

Обсяг інвестицій в га: Абсолютна більшість інвесторів 75.1% (+5.4%) інвестували в купівлю малих земельних ділянок 0-10 га, 14.3% інвестують в купівлю 10-20 га (-4.4%), 6.5% у купівлю 20-40 га (-1%), 1.2% у купівлю 40-80 га і лише 2.8% купували більше ніж 80 га.



Соціоекономічний портрет покупця/інвестора землі з 2021 по 2024 роки, згідно з даними компанії «Твоє Коло».

СОЦІОЕКОНОМІЧНИЙ ПОРТРЕТ ПОКУПЦЯ/ ІНВЕСТОРА ЗЕМЛІ З 2021 ПО 2024 РОКИ, ЗГІДНО З ДАНИМИ LAND CLUB

На основі наявних даних, соціоекономічний портрет інвестора/ покупця землі виглядає так:
Чоловік (84.2%), який знаходиться в віковому діапазоні 25-44 років (59%) підприємець (40.1%), одружений (61.9%) та проживає в місті у Київській області (21.2%).

Стать: більшість покупців як і раніше є чоловіки 84.2%, що на 2.6% менше, ніж було в минулому огляді (далі в дужках буде вказуватись значення зміни) тоді як жінки складають решту 15.8% (+2.6%).
Вік: Розподіл за віком серед наявної вибірки показує, що найбільш активні групи покупців знаходяться в віковому діапазоні 25-44 років 59% (-1%). Менший відсоток є у вікових групах 44-60 років 23% (-1%) та 18-25 років 11.5% (-0.1%).
Місце проживання: Географічно, покупці проживають майже в усіх областях України, окрім Кіровоградської та Херсонської областей, а також АР Крим. Найбільше покупців проживає в Київській області 21.2% (-1.3%) та місто Київ 17.5% (+1.2%), Луганська область 10.9% (-0.7%), Дніпропетровська область 6.6% (-0.4%) Чернігівська та Закарпатські області по 4.4% в кожній (-0.3%).
Сімейний стан: Переважна більшість покупців знаходяться у шлюбі 61.9% (+0.7%). Неодружений/незаміжня складають приблизно 23.7% (-1.1%), решта – розлучені особи 7.9% (-0.6%) або особи з невідомим сімейним станом 6.5% (+3.4%).
Рід занять: Основними інвесторами/ покупцями землі є підприємці 40.1% (+2.1%) та наймані працівники 21.9% (-0.6%). Також є фрилансери 6.6% (-0.4%), інша діяльність 7.3% (-0.45%), майже 23.5% не вказали рід зайнятості.
Мета придбання земельної ділянки: Абсолютна більшість покупців землі (**85.7%**) вказали, що роблять це з інвестиційною метою, майже 11% не вказали мету придбання і лише 3.5% покупців землі зазначали, що це для СГ виробництва.



Соціоекономічний портрет покупця/інвестора землі з 2021 по 2024 роки, згідно з даними Land Club.

3. ОБСЯГИ ПОДАТКОВИХ НАДХОДЖЕНЬ ДО БЮДЖЕТІВ ГРОМАД У РЕЗУЛЬТАТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Обіг та використання сільськогосподарської землі дозволяє територіальним громадам (ТГ) примножувати свої бюджети. Так, до доходів громад належать 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 офіційного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у лютому 2024 року платники податків перерахували до бюджетів громад 3 млрд грн податків, пов'язаних з обігом та використанням с\г земель. Доходи продовжують збільшуватися у річному вимірі, вже випереджаючи аналогічний показник у 2023 році на понад 500 млн грн (+20%). Це зростання також відображає тренд зростання ролі аграрного сектору у системі публічних фінансів громад після переспрямування до держбюджету ПДФО, сплаченого військовослужбовцям. Від січня 2024 року зростання надходжень, пов'язаних із сільськогосподарською землею, на чверть компенсувало зниження інших податкових надходжень громад. У лютому 2024 року податки, пов'язані із сільськогосподарською землею, забезпечили 13% усіх податкових надходжень громад (проти 10% у лютому 2023 року).

Рис. 12. Бюджетні доходи громад, млн грн



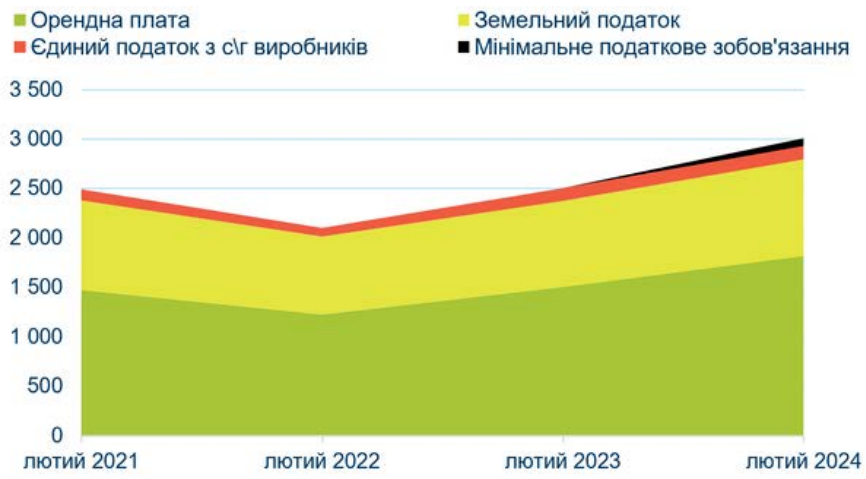
* Власні розрахунки на основі даних порталу OpenBudget Міністерства фінансів України

Основу доходів громад, пов'язаних із с\г землею, стабільно складають орендні платежі з комунальної землі – понад 1,8 млрд грн у лютому 2024 року. Висока активність протягом останніх місяців на електронних аукціонах на платформі "Prozorro.Продажі", а також індексація НГО є факторами зростання орендних платежів на 21% порівняно із відповідним періодом 2023 року. Саме зростання орендних доходів є рушієм загального примноження податкових надходжень громад від обігу та використання сільськогосподарської землі. У розрізі платників основними орендарями комунальних земель с\г призначення є юридичні особи (тобто, здебільшого аграрні підприємства), забезпечуючи 90% усіх надходжень від оренди.

Іншим важливим джерелом надходжень є земельний податок, 900 млн грн якого надійшло до бюджетів громад у лютому 2024 року (+12% відносно лютого 2023 року). Сільськогосподарські виробники сплатили також єдиного податку на суму 113 млн грн. Єдиний податок є найбільш сезонним податком, відтак у лютому надійшло значно менше, якщо порівнювати із січнем 2024 року (137 проти 956 млн грн), але більше, порівнюючи із лютим 2023 року (131 млн грн або +4%). Податок на доходи фізичних осіб у вигляді мінімального податкового зобов'язання приніс громадам додаткових 79 млн грн у лютому 2024 року.

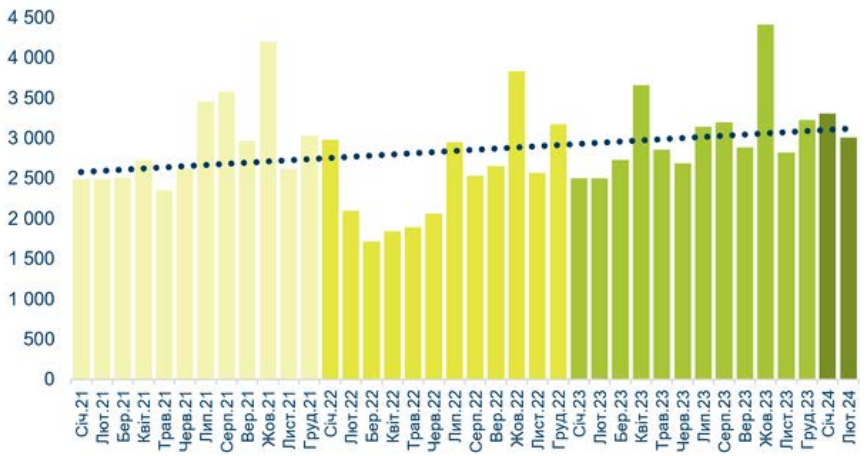
Загалом, кожна складова бюджетних надходжень громад зростає другий рік поспіль після суттєвого падіння у 2022 році, коли розпочалося повномасштабне вторгнення РФ. Кожний компонент вже випереджає обсяги надходжень відносно довоєнного 2021 року, на 8-23%. Втім, зростання цін за цей період на понад 30% свідчить про стійкий негативний ефект війни на реальну фінансову спроможність громад.

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

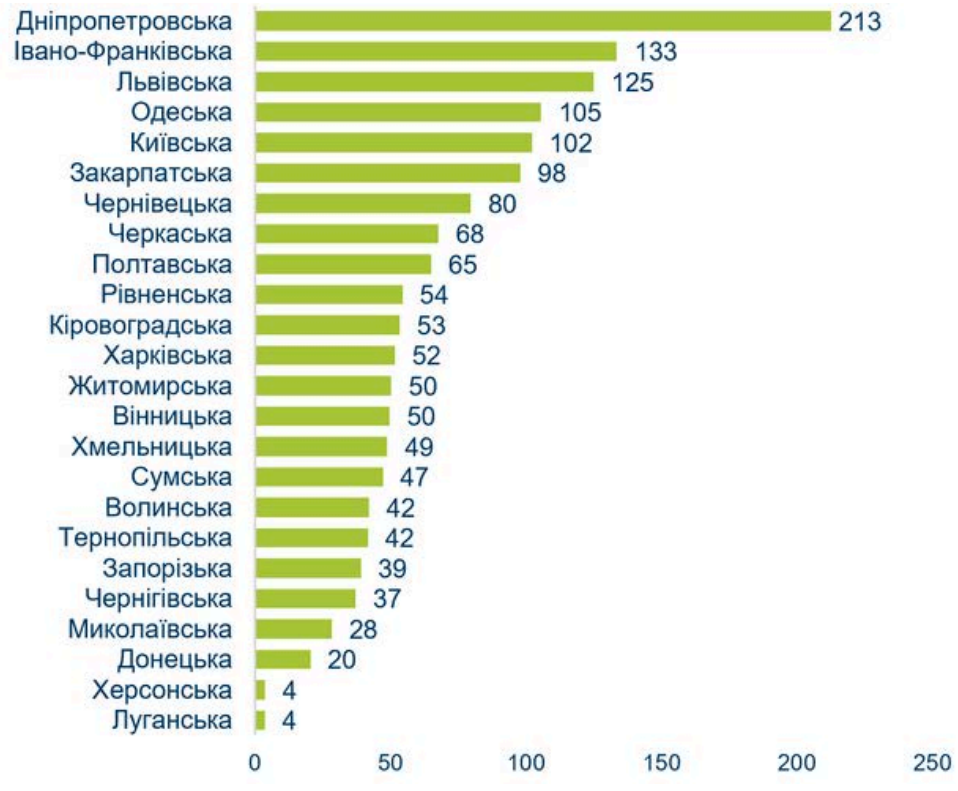


* Власні розрахунки на основі даних порталу OpenBudget Міністерства фінансів України

На обласному рівні за лютий 2024 року найбільше надходжень, пов'язаних із с/г землею, до бюджетів громад перерахували платники податків у Дніпропетровської (594 млн грн), Одеської (327 млн грн) та Львівської (208 млн грн) областей. Окремо варто відзначити значне зростання таких доходів в громадах кількох областей, що є наближеними до фронту, зокрема Харківської (+190 млн грн або +55% відносно лютого 2023 року) та Миколаївської (+94 млн грн або +66%) областей. Надходження, пов'язані з обігом та використанням с\г землі, до бюджетів громад областей, значна частка яких є тимчасово окупованими РФ, продовжують знаходитися на вкрай низькому рівні. Так, сума цих надходжень у лютому 2024 до бюджетів громад Луганської області склала 0,2 млн грн, Херсонської області – 12 млн грн, Донецької області – 51 млн грн, Запорізької області – 96 млн грн.

У відносному вимірі відносно площі с\г земель стабільно найбільше податків збирають громади Дніпропетровської області – 251 грн з гектара с\г землі у лютому 2024 року. Високі показники бюджетних надходжень також продемонстрували громади Івано-Франківської та Львівської областей, Одеської (133 грн/га) та Львівської областей (125 грн/га). Середній національний показник водночас склав 63 грн/га.

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



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

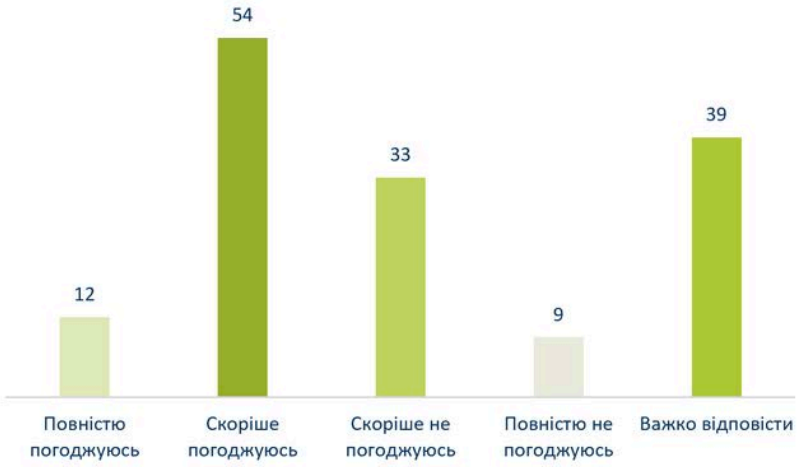
4. ВПЛИВ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ НА ДОБРОБУТ ГРОМАД

Для розуміння оцінки громадами результатів роботи ринку земель, у березні 2024 року командою проєкту "Земля незламності" було проведено опитування, в якому взяли участь представники 144 громад, у тому числі 40 міських, 52 сільські та 52 селищних громад. Сукупно в цих громадах працюють майже 5 тис. сільгосппідприємств, а площа сільськогосподарських угідь в опитаних громадах перевищує 3,89 млн га. Так, 64% опитаних позитивно оцінили вплив відкриття ринку землі на економічний добробут своєї громади. 45% переконані, що внаслідок відкриття ринку землі поліпшився матеріальний стан власників сільськогосподарських ділянок.

Рис 16. Відповіді на запитання «Чи погоджуєтесь ви із твердженням, що відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення позитивно вплинуло на економічний добробут вашої громади?»

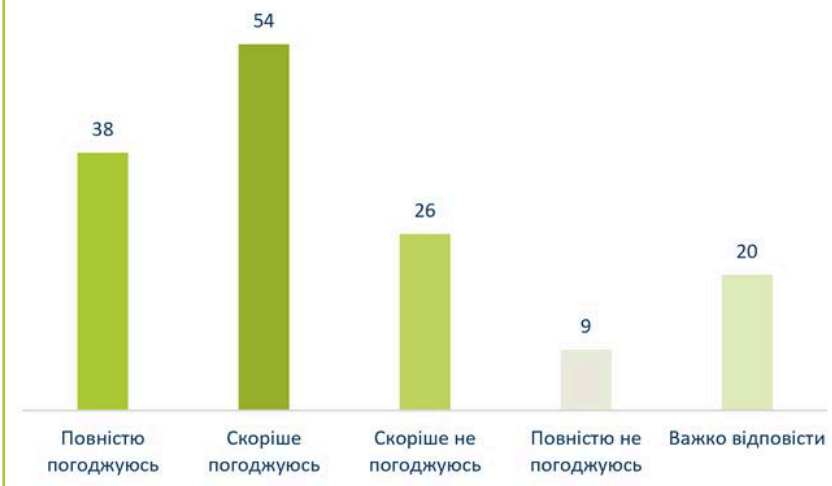


Рис 17. Відповіді на запитання «Чи погоджуєтесь ви із твердженням, що матеріальний стан власників сільськогосподарських ділянок поліпшився внаслідок відкриття ринку землі?»



63% опитаних впевнені, що дозвіл на продаж комунальних земель сільськогосподарського призначення на аукціонах сприятиме економічному відновленню громад. 78% опитаних відзначили, що в громади є вільні земельні ресурси для передання в оренду через земельні аукціони, 70% опитаних громад скористалися такою можливістю. Основні джерела земельних ресурсів для проведення аукціонів: землі передані з державної власності (вказали 63% опитуваних), землі, щодо яких закінчилися поточні договори оренди (39% опитуваних), відумерла спадщина (25% опитуваних). Серед інших джерел сільськогосподарських земель також згадуються землі колишніх КСП, невитребувані земельні частки (паї).

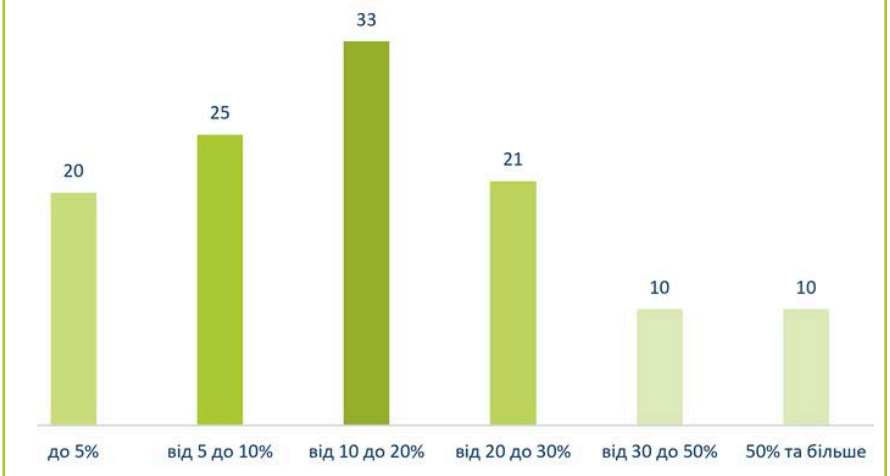
Рис 18. Відповіді на запитання «Чи погоджуєтесь ви із твердженням, що дозвіл на продаж комунальних земель сільськогосподарського призначення на аукціонах сприятиме економічному відновленню громад?»



Згідно з опитуванням «Вплив земельного ринку на добробут та відновлення громад», проведеним командою проєкту "Земля незламності" у березні 2024 року, 51% респондентів вважають, що розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення сприятиме післявоєнному відновленню їхніх громад, а 47% наголошують, що це сприятиме зміцненню продовольчої безпеки їх громади.

Більш ніж половина опитаних (50,4%) вважають, що скасування безоплатної передачі комунальних земель у приватну власність сприятиме економічному відновленню громад. Опитування громад свідчить про те, що громади добре обізнані про деталі ведення сільського господарства на місцях. 86% опитаних представників органів місцевого самоврядування надали інформацію про загальну кількість сільськогосподарських підприємств у своїх громадах, а 82,6% повідомили інформацію про відсоток земель в обробці найбільшого агровиробника в громаді.

Рис 19. Розподіл респондентів за часткою земель громади в обробітку найбільшого сільгосппідприємства? (%)



Результати опитування свідчать про наявність потенціалу для поліпшення якості управління земельними ресурсами в громадах. Так, 24,49% опитаних громад ще не завершили процес взяття на баланс (оформлення права комунальної власності) колишніх державних земель, що були передані громадам в рамках земельної децентралізації. В середньому не прийнятими у 24 з опитаних громад ще залишаються 31% переданих земель.

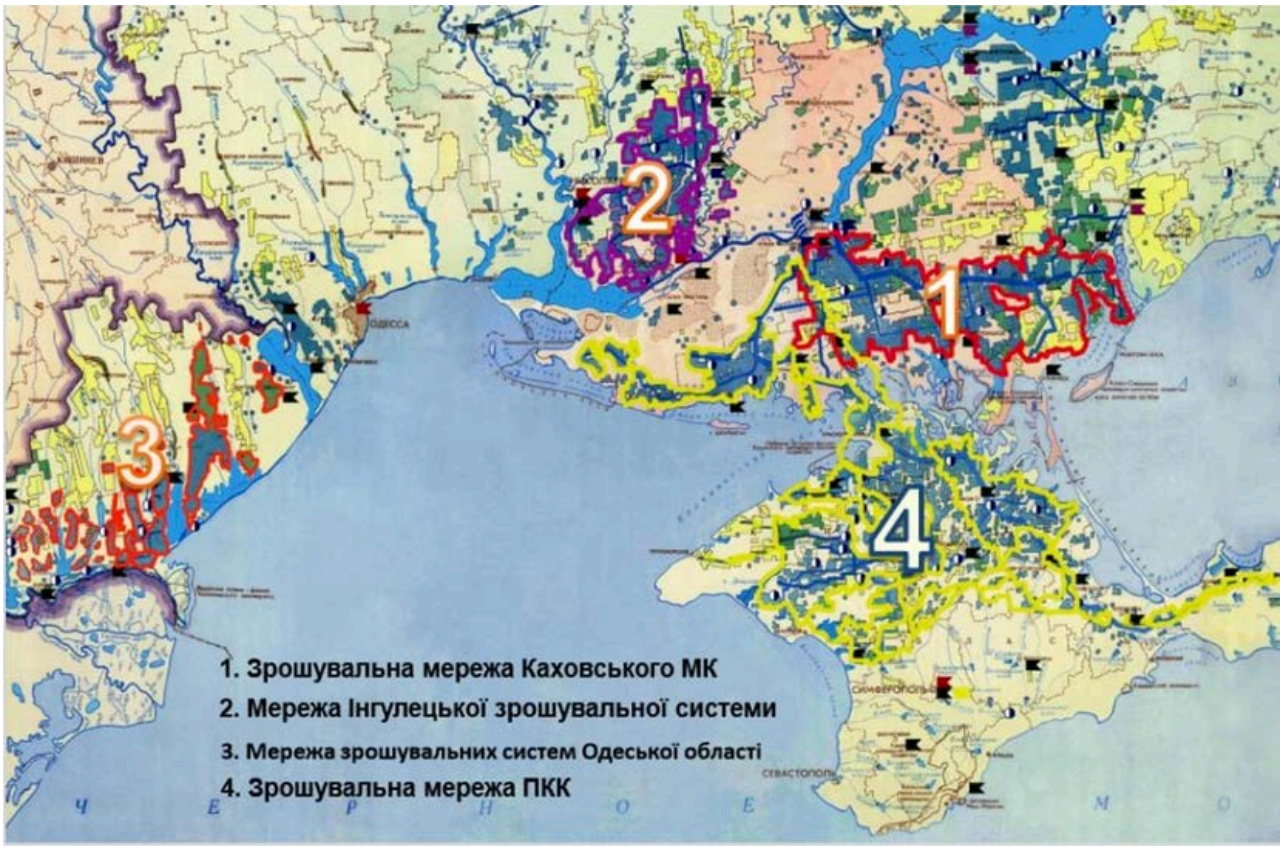
Іншим джерелом покращення якості управління земельними ресурсами є затвердження комплексних планів просторового розвитку територіальної громади. Серед опитаних 21,8% відповіли, що вже займаються розробкою такого плану, а 47% планують розробку комплексного плану просторового розвитку впродовж цього чи наступного року. Уряду варто звернути увагу на причини невиконання законодавства про просторове планування та рекомендувати міжнародним партнерам, які працюють над підвищенням спроможності територіальних громад, надавати пріоритетну підтримку у розробці відповідних планів. Адже наявність комплексного плану просторового розвитку суттєво покращить спроможність громад збільшувати податкові надходження, залучати інвестиції, дотації та гранти на відновлення, а також підвищити загальну ефективність управління земельними ресурсами. 49% з опитаних громад мають затверджену на 2024 рік програму розвитку земельних відносин та охорони землі, а 27% вже займаються розробкою, або планують розробити її протягом цього року.

Іншим фактором, що може підвищувати доходи громад від сільськогосподарських земель, є внесення інформації про с/г землі до Державного земельного кадастру (далі – ДЗК). Лише 35,4% опитаних громад відповіли, що всі землі на території громади внесені до ДЗК. При цьому середня частка земель, що не внесені до ДЗК у громадах, що не мають повного наповнення кадастру, становить 22,05%.

5. ОСОБЛИВОСТІ РИНКУ МЕЛІОРОВАНИХ (ЗРОШУВАНИХ І ОСУШЕНИХ) ЗЕМЕЛЬ

Одним з ключових питань у контексті підвищення продуктивності та конкурентоздатності в українському аграрному секторі є питання іригації та зрошувальних земель. Агресія РФ завдала суттєвої шкоди розвитку іригації в Україні. Після повномасштабного вторгнення суттєва кількість земель під зрошуванням[1] опинилося в окупації, а внаслідок підриву Каховської греблі припинилось постачання води на 306,5 тисяч гектарів землі, що знаходилася під зрошенням. Внаслідок російської агресії та окупації з 4 зрошувальних систем, що працювали на Півдні України, функціонує лише одна – мережа зрошувальних систем Одеської області. В цьому випуску огляду ми вирішили проаналізувати детермінанти ціноутворення на ринку сільгоспземель та визначити вплив доступу до зрошувальної системи на ціну земель в Одеській області.

Мал. 1. Карта зрошувальних мереж півдня України



* Джерело - Інститут водних проблем та меліорації НААН

1 https://ukraine.un.org/sites/default/files/2023-12/Report_Оцінка%20потреб%20після%20катастрофи%20%28PDNA%29_ukr%202023.pdf

Для цього ми скористалися мапою зрошувальних систем від Інституту водних проблем та меліорації НААН та сформували перелік сільрад, на території яких знаходяться зрошувальні системи, та порівняли ціни в цих сільрадах з цінами на решті територій Одеської області. Через обмеження даних, на жаль, ми не можемо виокремити із загальної кількості транзакцій купівлі-продажу землі транзакції, що безпосередньо стосуються земель під зрошенням, а відтак ми вимушені вдатися до наближення на рівні сільради. Основним інструментом аналізу була обрана побудова регресійної моделі, у якій залежною змінною виступає логарифмована ціна гектара.

Загалом ми ідентифікували 41 населений пункт, розташований в 31 сільрадах. Серед яких у 26 сільрадах відбувалася принаймні одна угода купівлі-продажу сільськогосподарської землі на день (?). Сукупно в цих сільрадах відбулося 278 угод купівлі-продажу (з 6914, що відбулися в Одеській області), з яких 182 транзакції мали весь набір даних, необхідних для регресійного аналізу (з 3678 спостережень, що були використані в аналізі).

Як ми вже зауважували, залежною зміною в регресійній моделі був логарифм від ціни за гектар. При цьому до переліку

незалежних змінних ввійшла нормативно-грошова оцінка за гектар, площа (та площа у квадраті) ділянки, бінарні змінні для розташування ділянки на рівні району (за старим районуванням), індикація часового періоду трансакції, індикація цільового призначення та типу угідь, кількість зареєстрованих в сільраді виробників та взаємодія між цільовим призначенням та районуванням, а також – між типом угідь та районуванням.

Відповідно до результатів регресійного аналізу, ділянки, що розташовані в сільрадах, де присутні іригаційні мережі, дорожчі за інші ділянки. В середньому, з урахуванням всіх інших факторів, такі ділянки дорожчі на 12,7%, при коефіцієнті детермінації моделі у 0,74. При цьому не варто робити висновок, що різниця між ціною ділянки з іригацією та ділянки без доступу до іригаційних мереж становить всього 12,7%, адже в нашому аналізі до сіл з іригаційними мережами включені й ділянки з доступом до мереж і без доступу до мереж. Ми вважаємо, що при проведенні повторного аналізу з ідентифікацією ділянок, що мають доступ до іригаційних мереж, різниця між такими ділянками та ділянками без такого доступу була б значно вищою.

6. ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ ПРО ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК

Виконання заходів Ukraine Facility Plan

Відповідно до Плану **Ukraine Facility**, у 2024-2027 роках необхідно створити умови для розвитку відкритого та прозорого ринку землі, який буде сприяти сталому землеробству та інвестиціям. Першочергові заходи включають забезпечення чіткості доказів власності та[1] доступу до документації, розробку пілотного проєкту геоінформаційної системи масового оцінювання сільськогосподарських земель, а також впровадження автоматизованої системи моніторингу земельних відносин.

Наближення законодавства України до вимог ЄС

З метою інтеграції з Європейським Союзом, Україні слід оновити своє законодавство, включаючи внесення інформації про землі, що використовуються для органічного виробництва та лісові ділянки, до Державного земельного кадастру. Це дозволить більш ефективно контролювати ці категорії земель.

Також нагальним є питання реформування приватизації, а саме скасування безоплатної приватизації земель. Окрім того, потребує реформування процедура примусового відчуження. Це сприятиме прозорості у розпорядженні земельними ресурсами, раціональному використанню їх та справедливому вирішенню земельних спорів.

Потребує трансформації інститут права постійного користування землею, який часто провокує корупцію та часто супроводжується незаконною передачею таких земель в оренду. Саме з метою зменшення корупції необхідно переглянути законодавство щодо прав постійного користування землею, трансформуючи їх в інші форми речових прав, що зробить використання землі та розпорядження нею більш гнучкими.

Земельні відносини у сферах містобудування та альтернативної енергетики також потребують реформування. Важливо розробити норми, які б дозволяли місцевим органам влади через містобудівну документацію визначати зони для розміщення об'єктів альтернативної енергетики, сприяючи розвитку зеленої енергетики.

КОНТАКТИ

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

USAID FROM THE AMERICAN PEOPLE

Chemonics Development works here.

KSE | Center for Food and Land Use Research