ЗЕМЛЯ
Незламності



ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

Аналітичний огляд за 2 квартал та червень 2024 року

USAID FROM THE AMERICAN PEOPLE
Chemonics Development works here.
KSE | Center for Food and Land Use Research

1. РЕЗУЛЬТАТИ РОБОТИ РИНКУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ У 2-МУ КВАРТАЛІ ТА ЧЕРВНІ 2024 РОКУ

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)*	**8 755 грн/га**
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	**44 306 грн/га**
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	**15 460 га**
Середня кількість угод купівлі-продажу на день в червні 2024 р.	**264**
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	**2,24 га**
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	**254 803**
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	**571 647 га**

* за даними «Прозорро.Продажі» з 01.01.2024 року до 01.07.2024 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар
** середньозважена за площею ціна за період з 01.01.2024 до 01.07.2024 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 СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ВІДНОВЛЮЄТЬСЯ

В другому кварталі 2024 року ринок сільськогосподарських земель в Україні продовжив відновлення. Сукупно в другому кварталі 2024 року відбулося 27,3 тис. угод купівлі-продажу сукупною площею 60,8 тис. га. Ці показники на 6,3% перевищують показники 1-го кварталу 2024 року за кількістю угод і на 3,3% за площею земель в обігу.

Головним чинником зростання показників у другому кварталі стало рекордне зростання обсягів ринку земель у квітні 2024 року, коли було укладено 10,3 тис. угод купівлі-продажу сукупною площею 22,5 тис. га. Після цього обсяги ринку знижувалися і в травні (9,0 тис. угод сукупною площею 19,8 тис. га) і в червні (8,0 тис. угод сукупною площею 18,5 тис. га). Ймовірно цей спад пов'язаний з обмеженою ліквідністю сільськогосподарських виробників, оскільки в травні-червні вже проведена посівна компанія, але жнива ще не почалися, що обмежує фінансові ресурси сільгоспвиробників. Можуть мати місце й обмеження пропозиції. Адже на тлі зростання цін на землю після відкриття ринку земель для юридичних осіб землевласники можуть вичікувати із продажем. Ці гіпотези потребують верифікації, і не виключають впливу інших факторів.

Щодо потенціалу розвитку ринку – можна припустити, що на ринку є певна сезонність. Це спостерігалось минулого року, коли після піка обсягів купівлі-продажу сільгоспземель у травні 2023 року – обсяги ринку в червні та липні знижувались, а починаючи з серпня 2023 року – почали знову зростати. Якщо схожа картина буде спостерігатися і цього року – ми зможемо стверджувати, що на ринку землі є чітка сезонність і ліквідність ринку є найменшою у місяці, коли агровиробники несуть найбільші витрати, і їхня ліквідність є обмеженою, а також, потенційно, у місяці з найбільшою залученістю аграріїв до польових робіт.

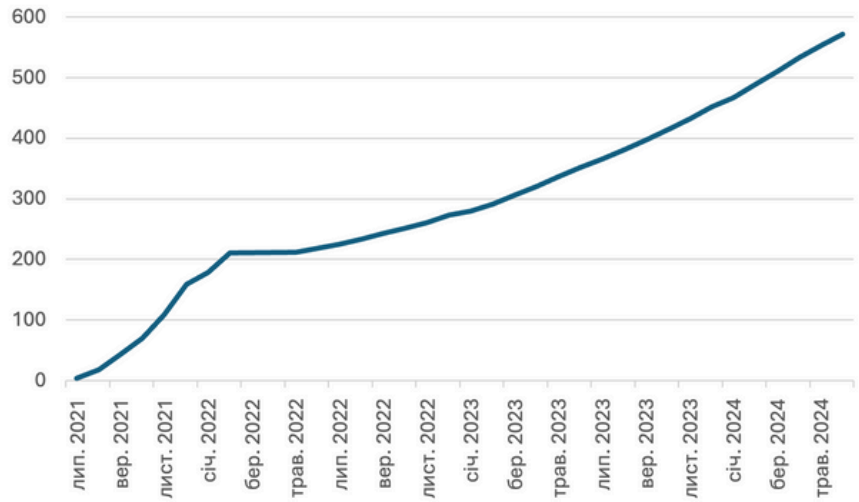
Рис. 1. Динаміка транзакцій купівлі-продажу земель сільгосппризначення у 2 кв. 2024 р. у порівнянні з 1-4 кв. 2023 р.



* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2023 по 30.06.2024

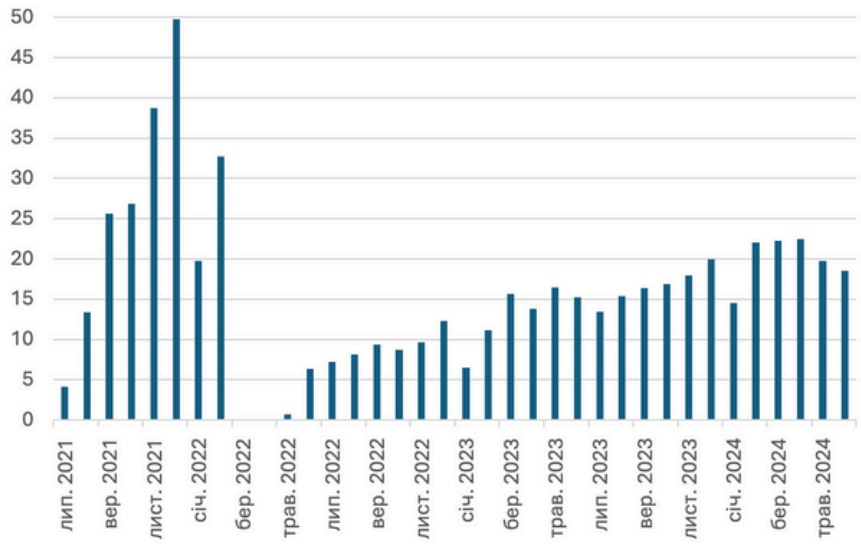
В цілому обсяги ринку земель продовжують відновлюватись після початку повномасштабного вторгнення, проте досі не досягли рівня, що був до початку повномасштабного вторгнення. Впродовж останніх 6 місяців до початку повномасштабного вторгнення росії в Україну середньомісячні обсяги ринку земель сільськогосподарського призначення становили 32,2 тис. га. У другій половині 2022 року середньомісячні обсяги ринку становили 8,8 тис. га, у 2023 - 14,9 тис. га, а середньомісячні показники з початку 2024 року становлять 19,9 тис. га проданих сільгоспземель. Останнім часом темпи відновлення ринку дещо уповільнились. Наразі середньомісячні обсяги ринку нижчі від показників до повномасштабного вторгнення орієнтовно на 38%. Водночас площа сільськогосподарських угод через окупацію та воєнні дії з лютого 2022 року скоротилась більше ніж на 20%. Ринок земель в регіонах, що наближені до зони активних бойових дій, працює у вкрай обмеженому режимі. Через безпекові ризики угоди в Херсонській, Запорізькій, Донецькій області майже не укладаються. Одним з можливих показників, що може продемонструвати потенційний обсяг ринку у майбутньому, є відсоток сільськогосподарських угідь, що перебувають в обігу. У розвинутих ринках, в середньому, щорічно в обігу перебуває близько 1% від загальної кількості сільськогосподарських земель. Якщо ж екстраполювати показники першої половини 2024 року на весь рік та не враховувати області, де ринок землі ускладнений бойовими діями, то у 2024 році в обігу буде перебувати 0,8% від загальної кількості сільгоспземель, що майже відповідає показникам розвинутих ринків. Значне збільшення площі земель в обігу (в декілька разів) виглядає малоймовірним через бойові дії та окупацію частини територій України. З іншого боку, з огляду на тенденції до щомісячного зростання обсяги до лютого 2022 року, можна стверджувати, що якби не повномасштабна війна, середньомісячні обсяги земель в обігу були б значно більшими за 32,2 тис. га. Відтак ринок земель має потенціал до зростання в короткотерміновій перспективі.

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



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.06.2024

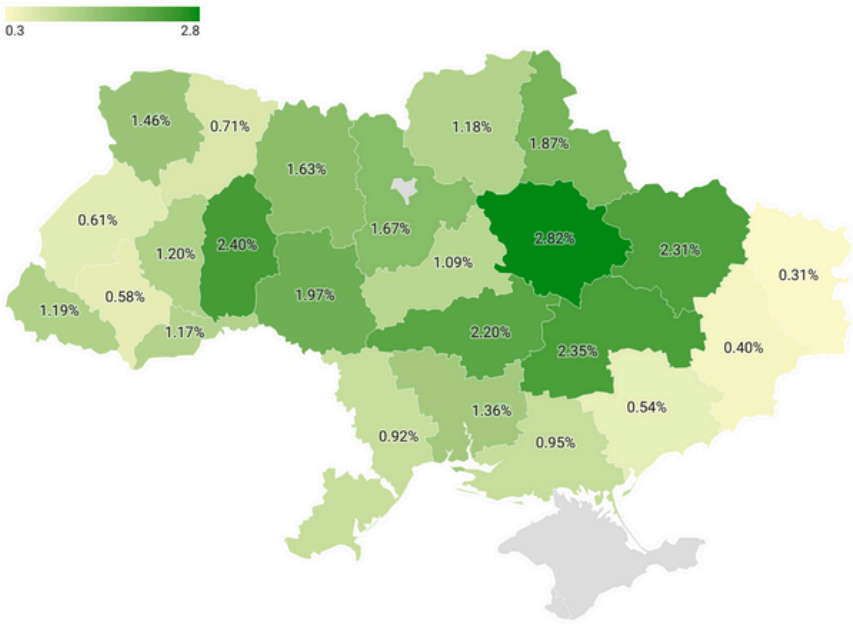
Рис. 3. Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (помісячно), тис. га.



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.06.2024

Загалом за три роки існування ринку сільгоспземель в обігу опинилось 1,38% від усіх сільгоспземель України, а без урахування регіонів, де ринок землі ускладнений активними бойовими діями - 1,68% за три роки ринку земель. Таким чином Україна удвічі відстає за цим показником від розвинутих ринків, в яких обіг сільгоспземель землі сягає 1% щорічно переважно внаслідок неспровокованої агресії рф. В одному з попередніх випусків звіту ми розрахували, що через війну не було укладено 120 тис. угод купівлі-продажу сукупним обсягом 355,5 тис. га, що еквівалентно додатковим 0,86% від загальної кількості сільгоспземель в обігу. Примітно, що показники ринку в найбільш ліквідних регіонах України, попри війну, відповідають показникам розвинутих ринків. Так, в найліквіднішому регіоні Україні – Полтавській області – за три роки існування ринку земель в обігу перебувало 2,82% від загальної кількості сільгоспземель.

Рис. 4. Частка земель в обігу від загальної площі с/г земель в області



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.06.2024

ЦІННІСТЬ ЗЕМЛІ СУТТЄВО ЗРОСЛА

З відкриттям ринку земель для юридичних осіб середньозважена вартість землі суттєво зросла. Якщо середньозважена ціна в четвертому кварталі 2023 року становила 37,8 тис. грн за гектар для всіх проданих земель, то у першому кварталі 2024 року вона становила вже 42,0 тис. грн за гектар, тобто зросла на 11,2%. Тренд на зростання ціни продовжився й у звітному кварталі: за підсумками другого кварталу 2024 року середньозважена ціна склала 43,5 тис. грн за гектар для всіх проданих земель (+3,7% до попереднього кварталу та +15,3% до 4-го кварталу 2023). Ціни ж на так звану товарну землю були ще вищими - 44,8 тис. грн за гектар. Якщо порівнювати середньозважені ціни червня 2024 року до грудня 2023 року, то середньозважена ціна для всіх земель зросла за цей час на 18,6% з 37 тис. грн за гектар до 44,0 тис. грн за гектар. Навіть попри те, що ціна у червні скоротилася на 3% стосовно цін у травні 2024 року, які були рекордними за весь час спостережень на ринку сільгоспземель і сягнули 45,3 тис. грн за гектар для всіх проданих земель і 46,3 тис. грн за гектар для так званих «товарних» земель. Таким чином, капіталізація ринку сільгоспземель між груднем 2023 року та червнем 2024 року зросла на 285,6 млрд грн.

Якщо ж говорити про загальний обсяг ринку сільськогосподарських земель, то з моменту відкриття ринку сукупна вартість всіх земель, що відчужувались шляхом купівлі-продажу склала 25,3 млрд грн. При цьому варто зауважити, що всі ціни, про які ми говоримо в випусках цього огляду – це офіційні ціни купівлі-продажу сільськогосподарської землі, що зафіксовані при реєстрації транзакцій. Реальна вартість сільськогосподарської землі може бути вищою, адже більша частина угод купівлі-продажу укладаються за ціною, що не відрізняється від нормативно-грошової оцінки (мінімальної ціни продажу для колишніх підмораторних земель) на більш ніж 2%. Відтак, справжній обсяг ринку може бути суттєво більшим, як і справжня ціна. При цьому, завдяки тому, що частка угод, що укладається за ціною, що дорівнює НГО, є сталою у часі – зміна ціни як у часі, так і в географічному вимірі, відображає варіативність цін на ринку. Відтак, в той час, як абсолютні значення цін на землю варто сприймати з обережністю – відсоткова зміна ціни з часом відображає ринкову динаміку.

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

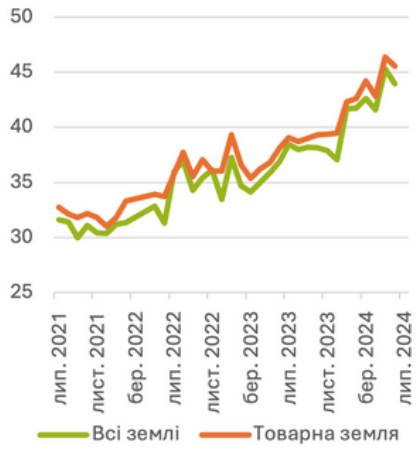


Рис. 6. Динаміка середньозважених цін, $/га



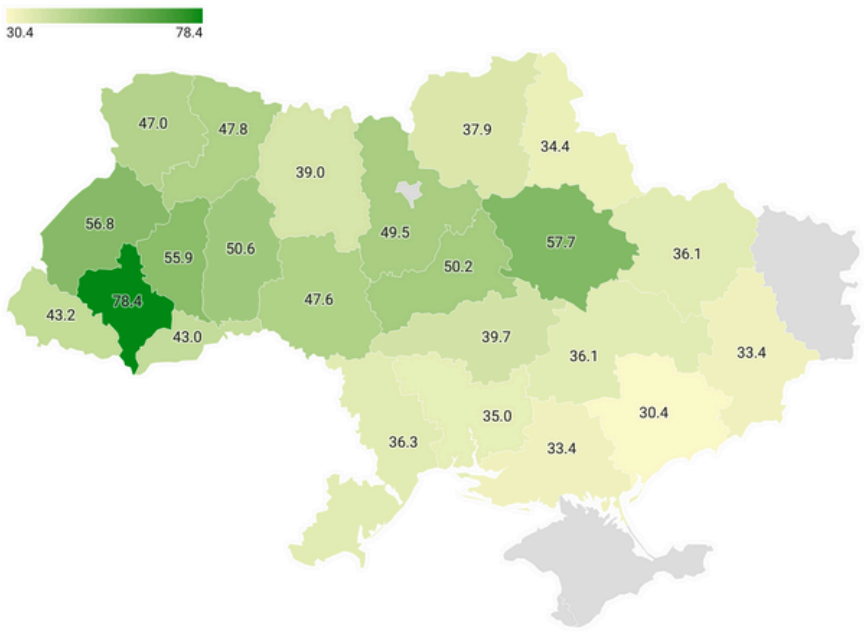
* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.06.2024

Говорячи про динаміку зміни ціни на сільськогосподарські землі, варто зауважити, що попри зростання номінальної вартості землі у гривні, що випереджає обсяги інфляції у 2024 році – в доларовому вимірі ми не бачимо суттєвого зростання ціни за весь час існування ринку. Якщо в липні 2021 року середньозважена ціна гектара сільгоспземлі становила 1161 долар за гектар, то в червні 2024 року вона дорівнює 1086 доларів за гектар. Це відбувається через суттєве послаблення гривні внаслідок повномасштабного вторгнення. Так, середньомісячний курс гривні до долара в червні 2024 року був 40,48 грн/дол., в той час, як у березні 2024 року курс був на рівні 38,66 грн/дол., тобто гривня за цей період девальвувала на 4,7%.

В регіональному розрізі найвищі ціни на землю у 2024 році зафіксовані в Івано-Франківській, Полтавській, Львівській, Тернопільській областях. Найнижчі ціни зафіксовані в регіонах, що найбільше постраждали від бойових дій – Запорізькій, Донецькій, Херсонській, Сумській областях.

За нашими оцінками, високі ціни в західних областях України, ймовірно, пов'язані 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 «товарної» ділянки у Львівській області становить 0,5 га, а в Івано-Франківській області - 0,4 га (відповідно до даних щодо успадкування угод в цих регіонах), вартість земельної ділянки може бути співмірною із витратами на оформлення угоди, і це може просто знижувати мотивацію до укладання подібних угод. 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 від розміру 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, де частка земель в обігу нижче через наслідки війни), частка земель в обігу становить близько 0,6% для обох регіонів проти середнього показника для регіонів, що не постраждали від окупації на рівні 1,68%.

Рис. 7.
Середньозважені ціни за областями у 2024 році, тис. грн/га



* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 30.06.2024

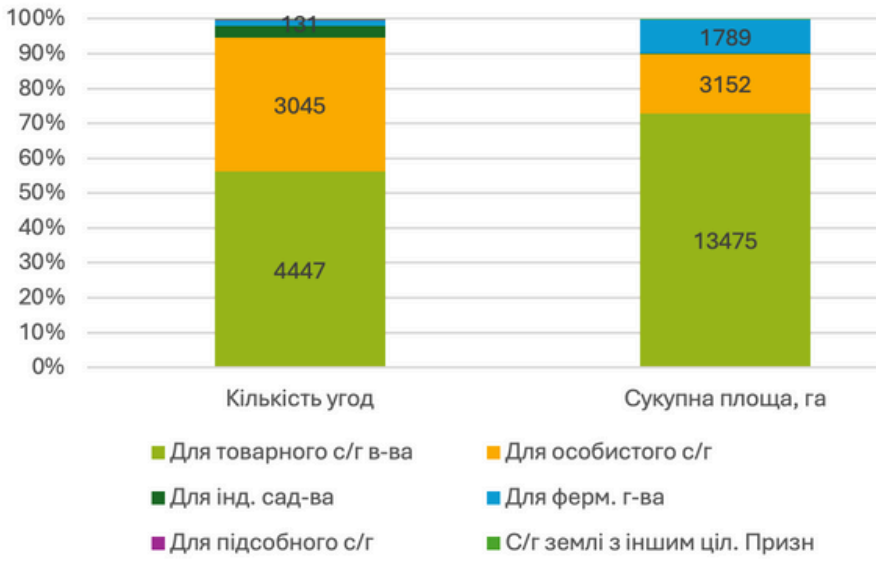
В ОБІГУ ПЕРЕВАЖАЄ КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

У червні 2024 року, як і раніше, в обігу переважала колишня "підмораторна" земля. Це так звані товарні землі та землі для ведення особистого селянського господарства (землі ОСГ). В середньому 56% угод укладаються щодо товарних земель, і 39% - щодо земель ОСГ. Завдяки більшому середньому розміру ділянки, землі для ведення товарного сільгоспвиробництва сягають 73% від площі усіх проданих ділянок, а землі ОСГ відповідно - 17%. Ще однією категорією, яка займає порівняно невеликий обсяг за кількістю угод (2%), але великий за площею завдяки великому розміру ділянок є землі для ведення фермерського господарства - 10% від площі усіх проданих земель сільськогосподарського призначення.

Дані за червень є в цілому дуже подібними до показників 2-го кварталу 2024 року. У цей період 56% угод укладались щодо товарних земель (73% від сукупної площі проданих ділянок), і 38% щодо земель ОСГ (18% від площі проданих ділянок), і 2% - щодо земель для ведення фермерського господарства (9% від площі проданих ділянок).

Структура земельного ринку у розрізі цільового призначення є доволі сталою. Частка товарних земель в обігу в 1-му кварталі 2024 року становила 57% від кількості угод та 73% від їхньої загальної площі, в той час, як 38% угод стосувались земель ОСГ із часткою на рівні 19% від загальної площі проданих земель, аналогічні показники для земель для ведення фермерського господарства становили 1% та 8% відповідно.

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

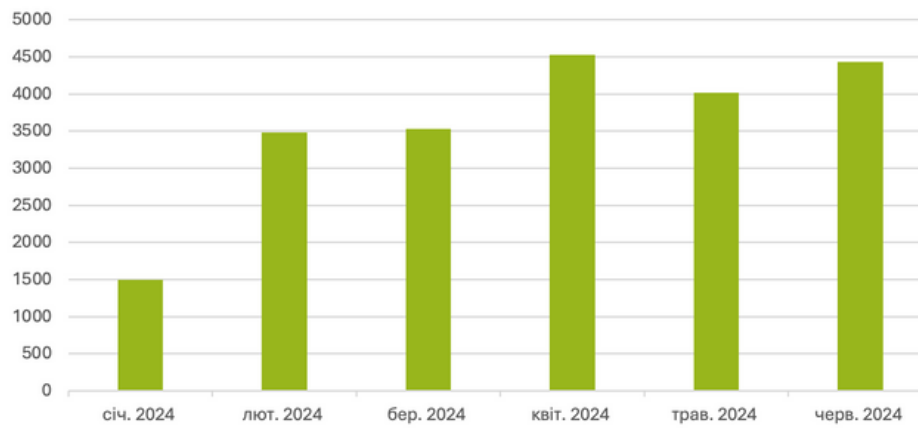


* За даними Держгеокадастру за період з 01.06.2024 по 30.06.2024

УЧАСТЬ ЮРОСІБ У РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

З першого січня 2024 року право купувати сільськогосподарські землі отримали юридичні особи. Разом з цим збільшився ліміт щодо купівлі землі «в одні руки»: зі 100 до 10 000 гектар. Деякі учасники ринку тоді висловлювали побоювання, що великі гравці можуть акумулювати значні площі сільськогосподарських угідь. За підсумками першого півріччя 2024 року ці припущення не підтвердились. Сукупно впродовж перших шести місяців після відкриття ринку земель для юридичних осіб 823 юридичні особи скористалися правом купівлі сільськогосподарської землі. За цей час вони уклали 7,2 тис. угод сукупною площею 21,5 тис. га. Відтак, частка юридичних осіб на ринку сільгоспземель (за площею придбаної землі) за цей час становила 18,0%.

Рис. 9. Площа ділянок, придбаних юридичними особами



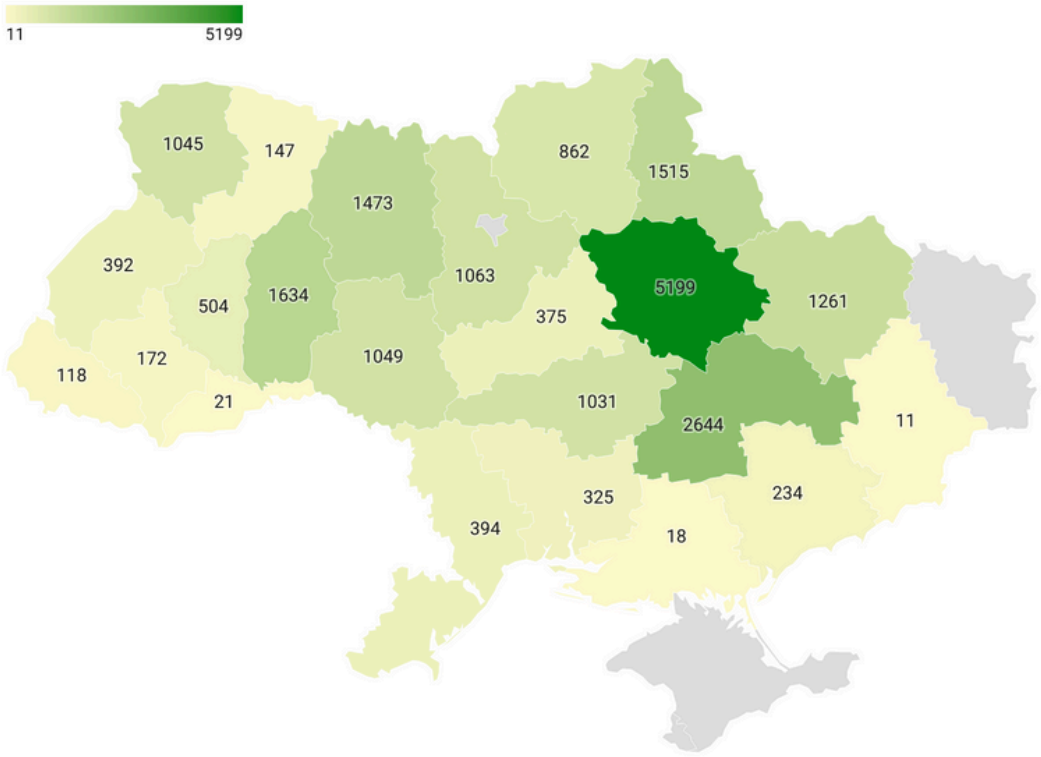
* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 30.06.2024

Показник сукупної площі придбаної юридичними особами землі був стабільним протягом 2-го кварталу 2024 року. Водночас внаслідок зростання площі придбаної землі в другому кварталі зросла і частка юридичних осіб на ринку. Якщо частка юросіб в першому кварталі становила 14,5%, то в другому кварталі ця частка становила вже 21,3%. Передусім через зростання активності юросіб на ринку земель у другому кварталі, що позначилось на їхній частці на ринку. Так, у 2-му кварталі суттєво зросла кількість юридичних осіб, що уклали принаймні одну угоду купівлі-продажу. Якщо в першому кварталі 2024 року 436 юросіб придбали принаймні одну земельну ділянку – то в другому кварталі їх було вже 612.

Абсолютна більшість придбаних юрособами земельних ділянок – це колишні підмораторні землі. Серед придбаних юрособами земель 75,2% – це товарні землі, і 23,5% – це землі ОСГ (які також частково знаходились під мораторієм до липня 2021 року).

Площа ділянок, придбаних юрособами у 2024 році, розподілена за областями нерівномірно - 24% розташовані у Полтавській області. Серед регіонів-лідерів також Дніпропетровська (12% від площі придбаних юрособами ділянок), Хмельницька (8%) та Сумська (7%) області. Юрособи не придбали жодної ділянки лише у двох регіонах України, значна чи вся частина території яких є тимчасово окупованими росією – у Луганській області, а також в АР Крим.

Рис. 10. Площа сільгоспземель, придбаних юрособами у 2024 р., га



* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 30.06.2024

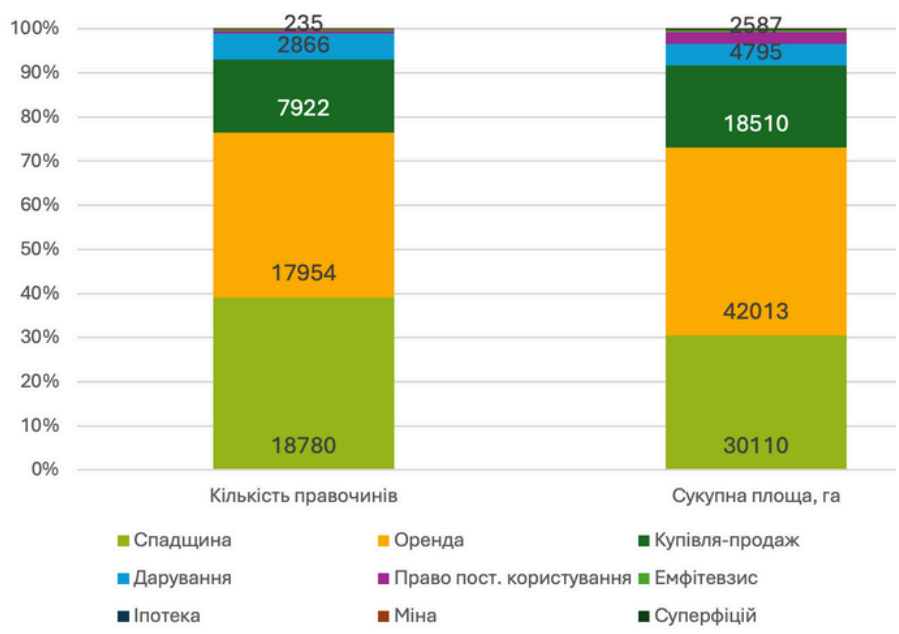
Через невелику кількість земельних транзакцій за участі юросіб, а також через їх нерівномірний географічний розподіл, поки некоректно порівнювати безпосередньо ціни земель, придбаних фізичними та юридичними особами. Натомість порівняння медіанного приросту ціни відносно нормативно-грошової оцінки (НГО, яка виступає мінімальною ціною продажу для колишніх підмораторних земель) для фізичних і юридичних осіб є вельми показовим. Так, медіанне співвідношення ціни угод, укладених у 2024 році фізособами, до НГО становить 1,01. Це означає, що для 50% транзакцій за участю фізичних осіб ціна продажу не перевищує НГО більше, ніж на 1,0%. Аналогічний показник для юридичних осіб становить 1,70, тобто у 50% випадків угод, укладених юридичними особами, ціна угоди перевищує НГО більше, ніж на 70%. Така розбіжність може свідчити або про те, що юрособи готові платити значно вищу ціну за сільськогосподарські землі, або про те, що юрособи більш мотивовані декларувати реальну ціну угоди в офіційних документах, замість зазначення мінімально допустимої ціни з доплатою різниці в готівковій формі.

РИНОК ОРЕНДИ ДОМІНУЄ НАД РИНКОМ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЛІ

Як і в попередніх періодах, у червні 2024 року серед правочинів із сільгоспземлею переважали оренда (18,0 тис. договорів), спадщина земельних ділянок (18,8 тис.) та угоди купівлі-продажу (7,9 тис.). За результатами 2-го кварталу було укладено 62 тис. правочинів успадкування сукупною площею 98,3 тис. га, 75 тис. угод оренди сукупною площею 186,5 тис. га, а також 27 тис. угод купівлі-продажу сукупним обсягом 60,7 тис. гектарів. При цьому в першому кварталі 2024 року було укладено 72,8 тис. договорів оренди сукупною площею 186,6 тис. га, 62 тис. успадкувань земельних ділянок площею 100 тис. га, а також 25,5 тис. угод купівлі-продажу сукупною площею 58,8 тис. га. Відтак, порівнюючи з попереднім кварталом ми не бачимо суттєвих розбіжностей у структурі правочинів на ринку землі, а ринок оренди за своїми обсягами є приблизно утричі більшим від обсягів ринку купівлі-продажу сільськогосподарських ділянок.

Якщо ж порівнювати показники 2-го кварталу 2024 року з аналогічним періодом 2023 року, спостерігається суттєве скорочення кількості укладених договорів оренди, а також зростання кількості укладених договорів купівлі-продажу земельних ділянок. Сукупно у 2-му кварталі 2023 року було укладено 104,7 тис. угод оренди земельних ділянок сукупним обсягом 309,6 тис. га. Відтак, скорочення кількості укладених договорів оренди становить 29% за кількістю укладених договорів оренди та 40% за площею укладених договорів оренди.

Рис. 11. Земельні угоди за видами правочинів у червні 2024 року



* За даними Держгеокадастру за період з 01.06.2024 по 30.06.2024

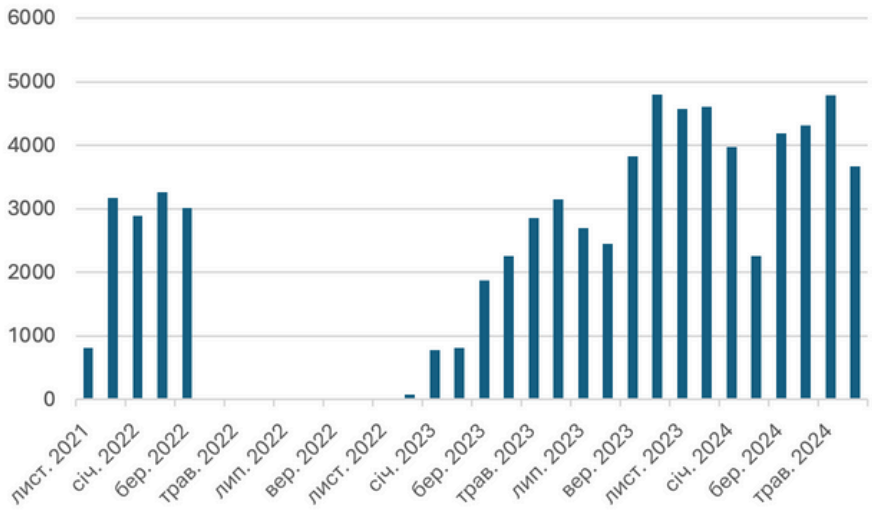
ОБСЯГИ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ ЗРОСЛИ, АЛЕ НЕ ПЕРЕВИЩИЛИ ТОРІШНІ ПОКАЗНИКИ

Починаючи з жовтня 2021 року, надання комунальних земель в оренду відбувається через електронні аукціони на платформі “Prozorro.Продажі”. Відтоді було успішно передано в оренду 8334 сільськогосподарські земельні ділянки комунальної власності сукупною площею 71,2 тис. га, що приносить громадам щорічно 623,5 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” забезпечують ефективний та прозорий механізм передання в оренду комунальних земель.

Обсяги торгів правами оренди на комунальну землю у 1 кв. 2024 р. були суттєво нижчими від показників у 4 кв. 2023 р. Так, у 1 кв. 2024 р. було проведено 1309 успішних торгів сукупною площею 10,6 тис. га. У 2 кв. 2024 р. обсяги земельних торгів частково відновилися і становили 1599 успішних торгів правами оренди комунальної землі сукупною площею 12,8 тис. га. Відтак, у порівнянні з 1-м кварталом 2024 року обсяги торгів в другому кварталі зросли на 24% за кількістю ділянок та на 23% за сукупною площею переданих в оренду комунальних ділянок. При цьому показники другого кварталу 2024 року були на 2% меншими від показників четвертого кварталу 2023 року за кількістю переданих в оренду ділянок і на 9% меншими за сукупною площею переданих в оренду комунальних ділянок.

У червні 2024 року було успішно передано в оренду 434 земельні ділянки сукупною площею 3,7 тис. га, проти 603 ділянок в травні площею 4,8 тис. га і 562 ділянок у квітні сукупною площею 4,3 тис. га.

Рис. 12. Динаміка продажу прав оренди на земельних торгах, га



* За даними «Прозорро.Продажі» за період з листопада 2021 року по червень 2024 року

Попри зниження обсягів середньозважені ціни на оренду земельних ділянок на земельних торгах залишаються стабільними. Так, у 1-му кварталі 2024 року середньозважена ціна річної оренди становила 8,5 тис. грн за гектар, а у 2-му кварталі 2024 року – 8,4 тис. грн за гектар. У червні 2024 року середньозважена ціна сільгоспземель сягнула вже 8,7 тис. грн за гектар. Загалом після суттєвого зниження цін оренди на земельних аукціонах внаслідок повномасштабного вторгнення відновлення цін оренди на аукціонах не спостерігається.

Середньозважена вартість купівлі-продажу земельних ділянок у 2 кв. 2024 р. орієнтовно дорівнює вартості 5 років 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. АНАЛІЗ РИНКУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

На відміну від ринку купівлі-продажу підмораторних сільгоспземель, який функціонує з липня 2021 року, ринок оренди земельних ділянок існує вже багато років. У цьому аналітичному огляді ми проаналізували дані про транзакції оренди з січня 2021 року по травень 2024 року.

За цей період було укладено 2 613 643 транзакції щодо **6 205 210 га**, з яких у **43.4%** транзакцій (1 143 175 транзакцій щодо **2 778 526 га**) була вказана вартість оренди ділянки.

ОБСЯГИ РИНКУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ

Повномасштабне вторгнення росії негативно вплинуло на ринок оренди земель сільськогосподарського призначення. Так, найменша кількість транзакцій оренди земель спостерігалась протягом другого кварталу 2022 року, Протягом цього періоду було укладено **62 тис.** договорів загальною площею **128.5 тис.** га, що майже у 2.8 рази менше від середньої кількості щоквартальних реєстрацій договорів оренди за кількістю транзакцій (**175.6 тис.**) та у 3.24 рази менше за площею (**417.4 тис. га**). Найбільша ж кількість щоквартальних реєстрацій транзакцій оренди земель припали на 2021 рік.

Рис. 13. Динаміка транзакцій оренди земель сільгосппризначення в розрізі кварталів, 2021-2024 роки.



* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 30.06.2024

Таким чином, у 2 кварталі 2022 року, площа орендованих земель зменшилась на майже 82.5% у порівнянні з 2 кварталом 2021 року. Лише у перші 2 квартали 2023 року, обсяги орендованих земель відчутно збільшились, хоча все одно були нижчі на 34.6% за відповідні квартали 2021 року.

Згідно з проаналізованими даними середньоквартальна площа орендованих ділянок сільгосппризначення становила 2.35 га. При цьому середній розмір орендованої ділянки починаючи з 4 кварталу 2023 року повернувся до довоєнних показників 2.44-2.51 га.

Рис. 14. Динаміка оренди земель сільгосппризначення в розрізі кварталів, 2021-2024 роки.

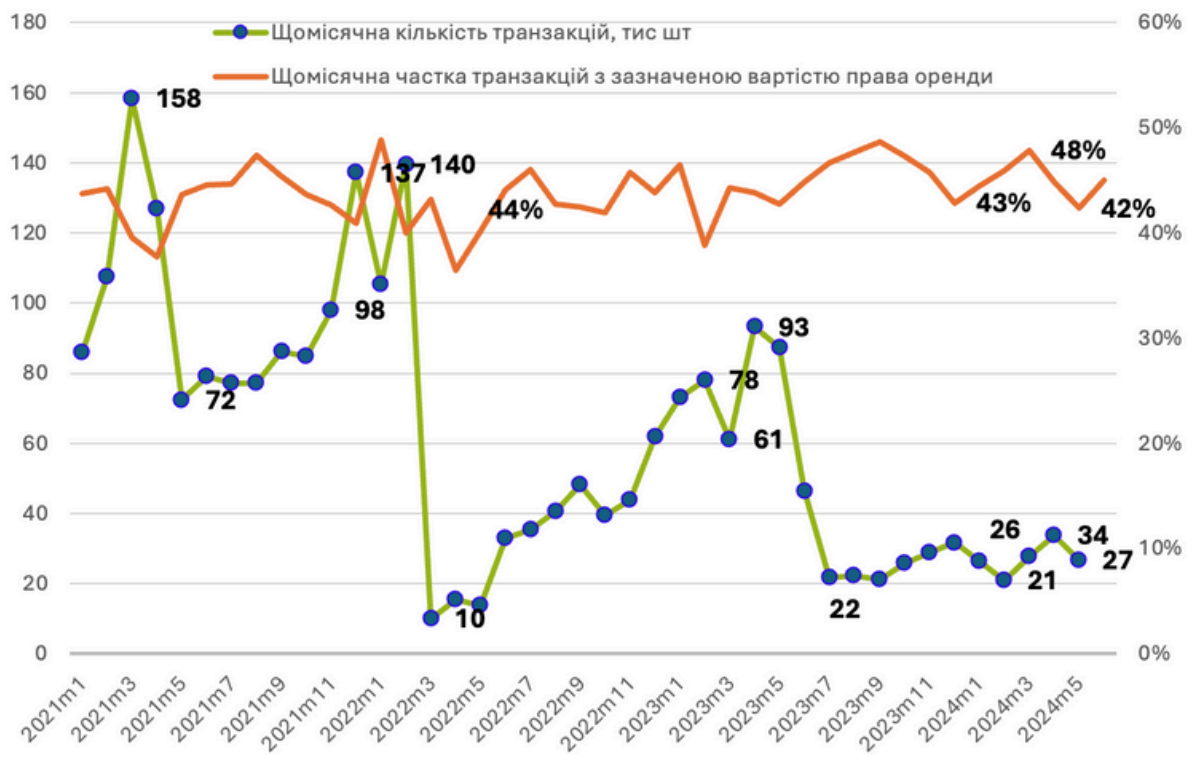


* Обсяги оренди земель сільгосппризначення 2 кварталі 2024 року рахувались як сума двох місяців - квітня і травня, адже дані за червень місяць ще не були доступні.

В щомісячному розрізі, ситуація майже не відрізняється від квартального розподілу. Починаючи з липня по жовтень 2023 року, щомісячно реєструвалось договорів оренди щодо менше ніж 22 тис. земельних ділянок сукупною площею 144.9 тис. га. У 2024 році ситуація дещо поліпшилась: щомісячна кількість реєстрацій права оренди сільгоспземель становила від 20,9 тис. до 33,8 тис. земельних ділянок площею від 55,95 тис. га до 82,75 тис. га.

Найнижчий показник реєстрації вартості права оренди спостерігався на другий та третій місяць від початку повномасштабного вторгнення – 58,9% та 51,1% відповідно.

Рис. 15. Динаміка транзакцій оренди земель сільгосппризначення в розрізі місяця, 2021-2024 роки

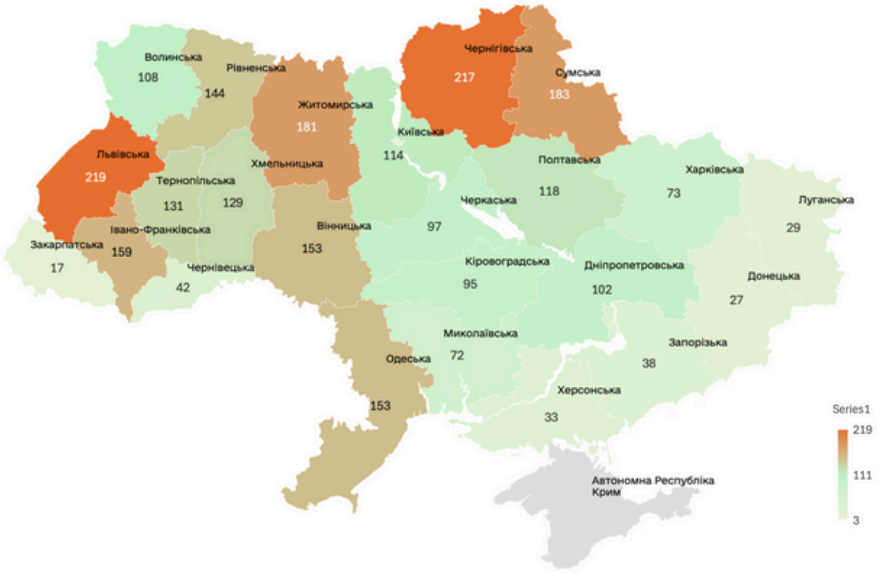


* Кількість транзакцій 2 кварталу 2024 року рахувалась як сума двох місяців - квітня і травня, адже дані за червень місяць ще не були доступні.

ГЕОГРАФІЧНИЙ РОЗПОДІЛ РИНКУ ОРЕНДИ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ

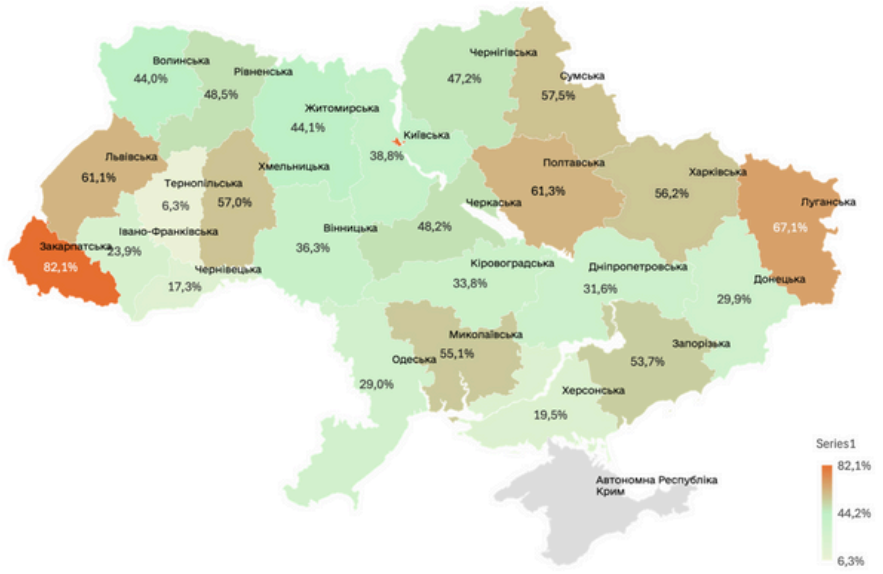
До трійки областей-лідерів за найбільшою кількістю транзакцій оренди, починаючи з січня 2021 року по кінець травня 2024 року, увійшли Львівська, Чернігівська та Сумська області. А найменше транзакцій було здійснено в Закарпатській, Донецькій та Луганській областях (починаючи з початку 2023 року, в Луганській області не було укладено жодного договору оренди, адже ця область майже повністю окупована росією).

Рис. 16. Кількість транзакцій оренди сільгоспземель в областях, з січня 2021 по травень 2024



Водночас серед областей лідерів із частки транзакцій з вказаною вартістю оренди - Закарпатська область (82.1%), м. Київ (81.3%) та Луганська область (67.3%).

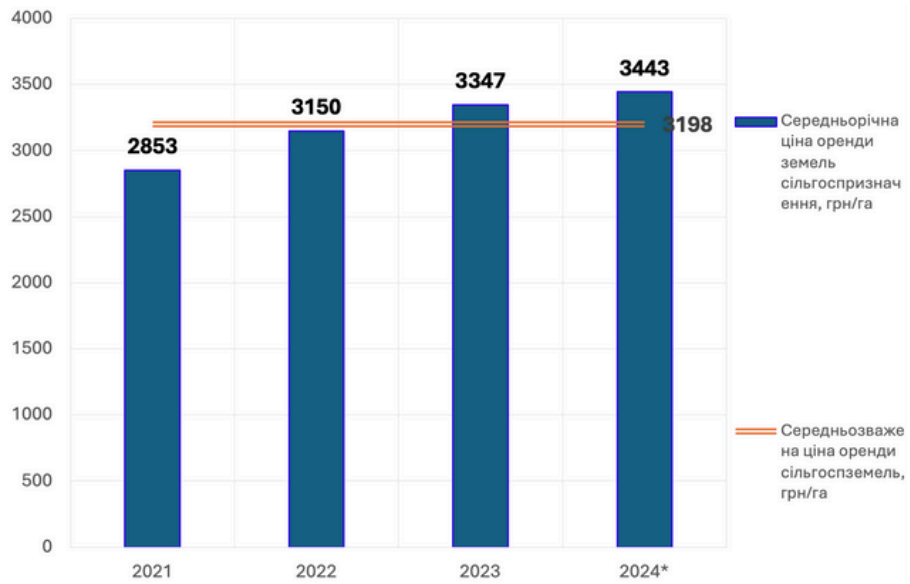
Рис. 17.Частка транзакцій, в яких вказана вартість орендної ділянки землі по областях, з січня 2021 по травень 2024



АНАЛІЗ ЦІН РИНКУ ОРЕНДИ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ

За майже три з половиною роки спостережень, середньорічна ціна оренди 1 гектара сільгоспземель становила **3198** грн/га. (Рис 6)

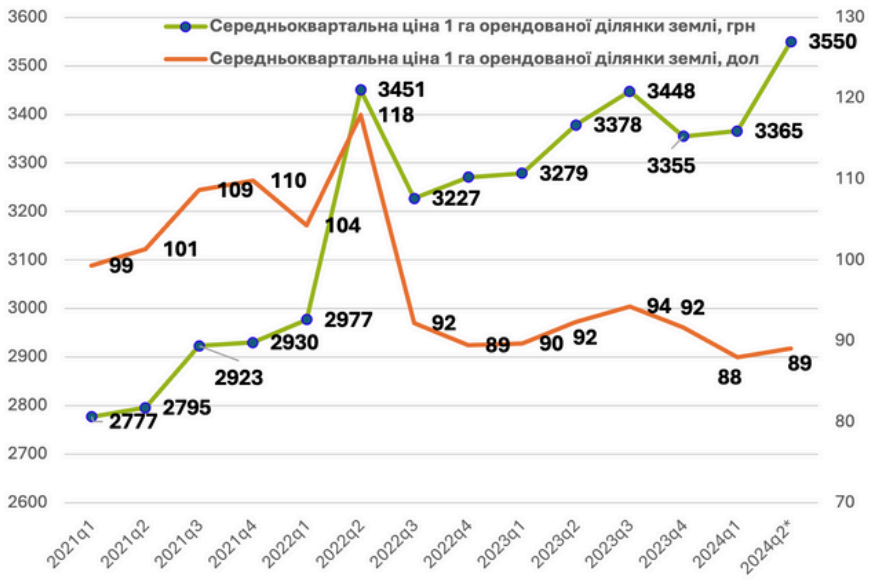
Рис. 18. Динаміка середньорічних цін оренди землі, грн/га



Середня ціна гектара сільгоспземлі у 2 кварталі 2024 року становила **3550** грн, що на **5.1%** більше за відповідний період 2023 року і на **5.4%** більше за 1 квартал 2024 року.

В цілому, середні ціни за 1 гектар сільгоспземель зростають щорічно в національній валюті, чого не скажеш про вартість земель в доларах США. Так починаючи з 3 кварталу 2022 року, через зростання офіційного курсу долара[1] з 29.25 грн/дол. у 2 кварталі 2022 року до 35 грн/дол. відповідно, середньоквартальна ціна оренди гектара у доларовому еквіваленті стабільно знижується. Станом на 2 квартал 2024 року середньозважена ціна за 1 гектар сільгоспземель сягала **88-89 дол.**

Рис. 19. Динаміка середньоквартальних цін оренди сільгоспземель грн/га та $/га

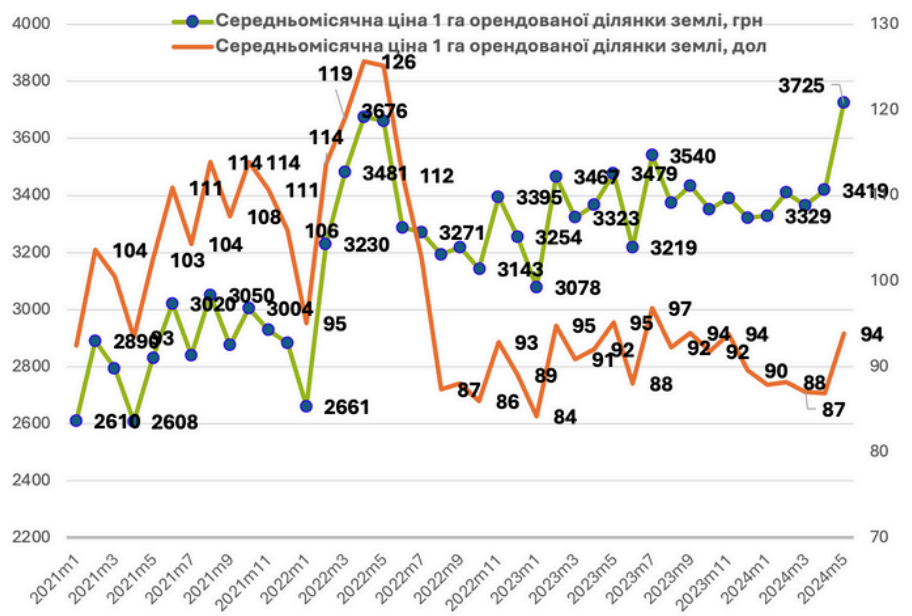


* Для розрахунку середніх значень ціни за відповідні періоди (рік, квартал, місяць), були відкинуті всі ціни оренди земельної ділянки менші за 5 процентиль та більше за 95 процентиль.

[1] НБУ курс валют https://bank.gov.ua/ua/markets/exchangerates

В місячному розрізі, під час повномасштабного вторгнення найнижча ціна за 1 гектар сільгоспземель була у січні 2023 року і сягала **3078** грн/га. У 2024 році ціна оренди сягнула своїх максимальних значень – майже **3725** грн/га в травні 2024 року.

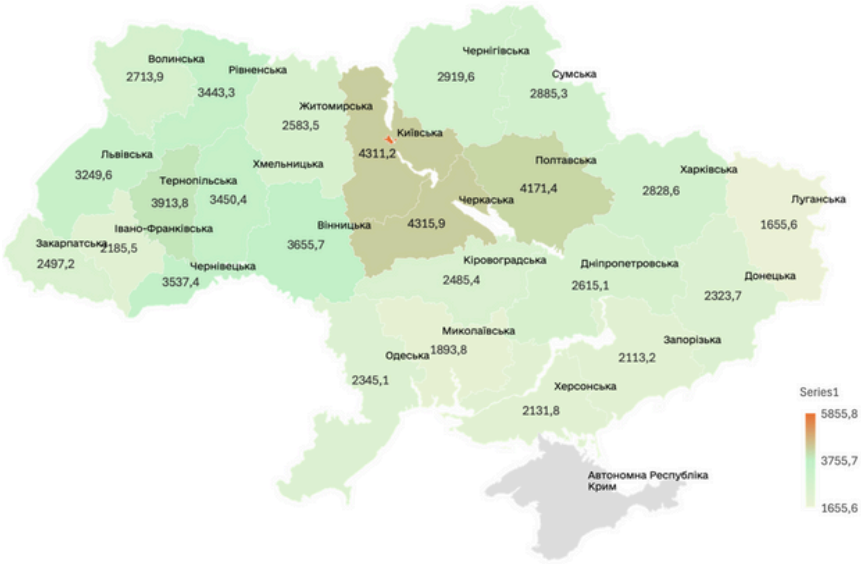
Рис. 20. Динаміка середніх місячних цін оренди сільськогосподарських земель грн/га та $/га за період з січня 2021 по травень 2022 року



ЦІНИ НА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬ У РОЗРІЗІ РЕГІОНІВ

В розрізі областей найвищі середні ціни оренди гектара землі, якщо відкинути м. Київ, зафіксовані в Черкаській (4315 грн/га), Київській (4311 грн/га) та Полтавській (4174 грн/га) областях, найнижчі – у Луганській, Миколаївській, Херсонській та Запорізькій областях.

Рис. 21. Середня ціна оренди сільськогосподарських земель, за період з січня 2021 року по травень 2024 року



3. ПОРТРЕТ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ-ПОКУПЦІВ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ

Напрями діяльності

Як демонструє аналіз угод купівлі-продажу сільськогосподарської землі за участі юридичних осіб, більшість правочинів були укладені юридичними особами, основний напрям діяльності яких безпосередньо пов'язаний із сільським господарством (КВЕД 01.XX). Угоди, укладені такими юридичними особами, склали 83.5% від загальної кількості угод за участю юридичних осіб, або 85.4% від загальної площі сільськогосподарської землі, придбаної юридичними особами за перші п'ять місяців 2024 року (14.5 тис. га з 17.0 тис. га землі, що були придбані юридичними особами). З них 93.2% угод було укладено фірмами, основним родом діяльності яких є вирощування зернових (окрім рису), бобових та олійних культур.

Окрім цього, помітну частку угод за участю юридичних осіб (7.71%), хоча і значно меншу, уклали юридичні особи, основним напрямком діяльності яких є оренда, управління та продаж рухомого та нерухомого майна (КВЕД 68.20, 68.10 та 68.32). Такі угоди склали 7.76% від загальної площі сільськогосподарської землі, проданої юридичним особам за розглянутий період (1.3 тис. га).

Таблиця 1. Топ-10 напрямів діяльності (КВЕД) юридичних осіб-покупців сільськогосподарської землі

КВЕД	Частка угод	Частка площі
01.11 Вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур	**77.80%**	**80.29%**
68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	**6.89%**	**7.08%**
01.50 Змішане сільське господарство	**1.41%**	**3.26%**
64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти	**1.46%**	**1.25%**
46.21 Оптова торгівля зерном, необробленим тютюном, насінням і кормами для тварин	**0.66%**	**1.12%**
01.41 Розведення великої рогатої худоби молочних порід	**2.67%**	**1.04%**
52.10 Складське господарство	**0.58%**	**0.67%**
70.10 Діяльність головних управлінь (хед-офісів)	**0.51%**	**0.67%**
68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна	**0.60%**	**0.46%**
10.91 Виробництво готових кормів для тварин, що утримуються на фермах	**0.63%**	**0.39%**

АГРОХОЛДИНГИ[2]

Серед земель, придбаних юридичними особами, 38% (34% від загальної площі) угод були укладені юридичними особами, що входять до складу агрохолдингів. До агрохолдингів ми відносимо сільськогосподарських виробників, що пов'язані між собою холдинговими відносинами, а також земельний банк понад 11 тисяч гектарів. Втім, середній розмір придбаних ними ділянок є меншим (2.61 га), ніж у юридичних осіб, що до холдингів не належать (3.05 га). Так, юридичні особи, що належать до агрохолдингів, придбали 34% від загальної проданої площі, або 5.8 тис. гектар, впродовж перших п'яти місяців після відкриття ринку землі для юридичних осіб.

З них 4.0 тис. га було придбано агрохолдингами із загальним земельним банком понад 50 тис. га. Водночас лише 17.7 га сільськогосподарських земель були придбані найбільшими холдингами із земельним банком понад 100 тис. га.

МІСЦЕ РЕЄСТРАЦІЇ

Серед сільгоспземель земель, придбаних юридичними особами, майже чверть (23.4%) угод були укладені юридичними особами, що зареєстровані у Київській області або м. Київ. Також значна частина угод була укладена з юридичними особами з Полтавської (18.3%), Сумської (12.0%), та Волинської (9.6%) областей. Підприємства здебільшого купляли ділянки, розташовані в області їх реєстрації - частка таких угод склала 76.1%.

Таблиця 2. Розподіл юридичних осіб-покупців сільськогосподарської землі за місцем реєстрації

Регіон	Частка угод	Частка площі
Київська область	**23.39%**	**21.45%**
Полтавська область	**18.34%**	**24.03%**
Сумська область	**12.03%**	**6.75%**
Волинська область	**9.59%**	**5.60%**
Дніпропетровська область	**5.10%**	**10.66%**
Львівська область	**4.15%**	**2.15%**
Харківська область	**3.49%**	**5.02%**
Тернопільська область	**3.32%**	**2.20%**
Хмельницька область	**3.13%**	**2.36%**
Житомирська область	**3.01%**	**2.52%**

[2]Перелік юридичних осіб, що належать до агрохолдингів було отримано з порталу Tripoli (https://tripoli.land/ua/agrokholdingi-ukrainy)

Регіон	Частка угод	Частка площі
Чернігівська область	**2.82%**	**2.31%**
Кіровоградська область	**2.62%**	**4.88%**
Вінницька область	**2.26%**	**2.50%**
Франківська область	**2.04%**	**0.85%**
Миколаївська область	**1.11%**	**1.51%**
Черкаська область	**1.11%**	**1.39%**
Одеська область	**1.11%**	**1.15%**
Рівненська область	**0.77%**	**0.35%**
Закарпатська область	**0.37%**	**0.53%**
Чернівецька область	**0.10%**	**0.31%**
Запорізька область	**0.07%**	**1.38%**
Донецька область	**0.05%**	**0.07%**
Херсонська область	**0.03%**	**0.05%**

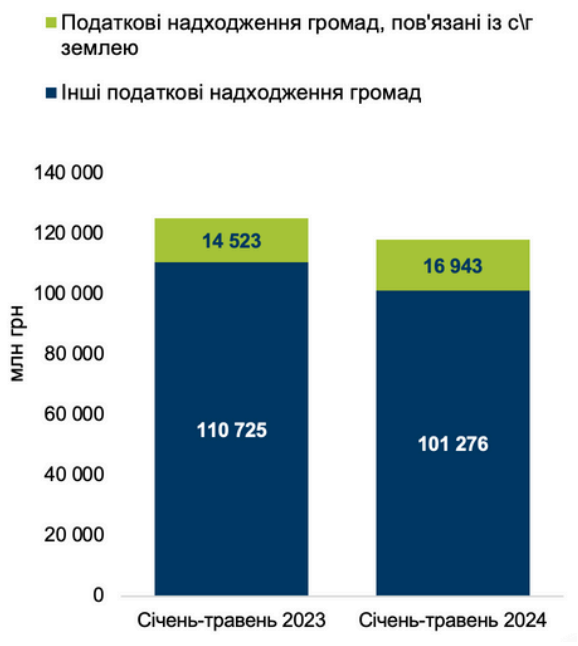
4. НАДХОДЖЕННЯ ДО БЮДЖЕТІВ ГРОМАД В РЕЗУЛЬТАТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Обіг та використання земель сільськогосподарського призначення приносить територіальним громадам значні доходи. Так, до бюджетів громад сплачуються такі податкові надходження, що пов'язані із сільгоспземлями:

- 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 бюджетними даними з офіційного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у січні-травні 2024 року, завдяки **обігу та використанню земель сільськогосподарського призначення** бюджети громад отримали понад **16,9 млрд грн**. Ці надходження перевищили показник за відповідний період у 2023 році на 17%. Це зростання є вкрай важливим в контексті зниження інших податкових надходжень громад – на 6% за перші п'ять місяців 2024 року, якщо порівнювати з аналогічним періодом 2023 року. Такі протилежні тренди пояснюються активністю на конкурентних онлайн-аукціонах з оренди комунальних земель та індексацією НГО з одного боку, та переспрямуванням ПДФО, сплаченого військовими, до державного бюджету у повному обсязі - з іншого. Відтак, порівняно із 2023 роком сільськогосподарська **земля стала вагомішим джерелом фінансуванням публічних видатків громад.** Якщо у січні-травні 2023 року податкові надходження від сільгоспземель становили 11,6% від усіх податкових надходжень, то за аналогічний період 2024 року – 14,3%.

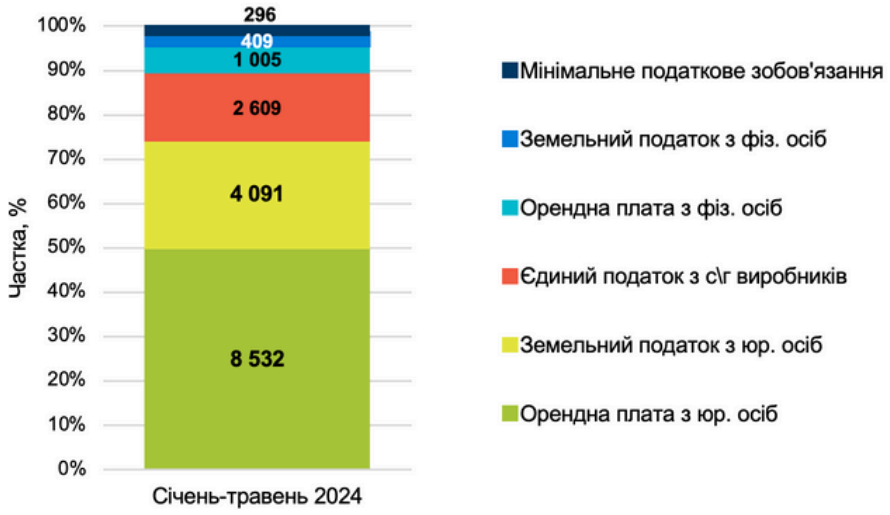
Рис 22. Податкові надходження громад, млн грн



* Власні розрахунки на основі даних порталу OpenBudget Міністерства фінансів України

Оренда комунальних сільгоспземель залишається ключовим чинником наповнення бюджетів громад на ринку земель. Протягом січня-травня 2024 року завдяки переданню в оренду комунальних земель громади отримали **9,5 млрд грн**, що на 23% перевищує аналогічний показник 2023 року. Укладання угод на електронних земельних аукціонах на платформі «Прозорро.Продажі» та індексація НГО пояснюють позитивний тренд зростання орендних платежів. Юридичні особи, тобто здебільшого аграрні підприємства, є основними орендарями комунальних земель, сплачуючи близько 90% усієї оренди до громад (8,5 млрд грн).

Рис 23. Бюджетні доходи громад, пов'язані із сільгоспземлею, млн грн



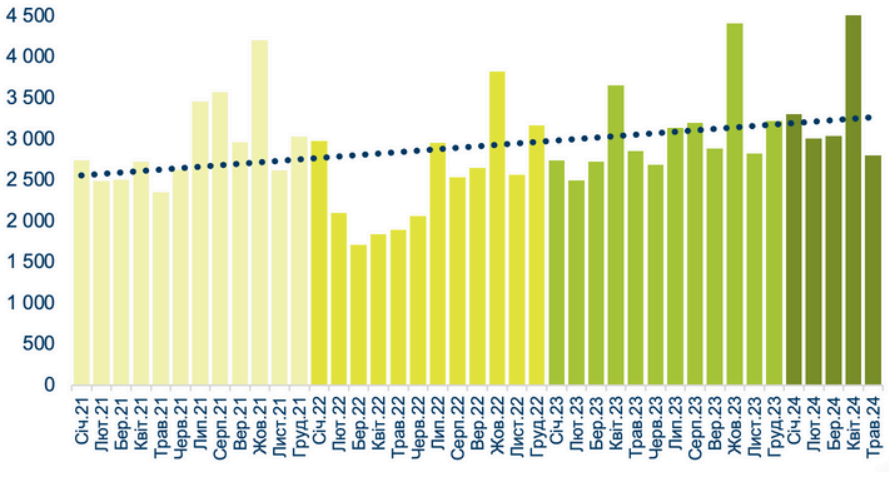
* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

Надходження громад від сплати фізичними та юридичними особами **земельного податку** протягом січня-травня 2024 року сягнули **4,5 млрд грн**. Зростання цих надходжень є дещо повільнішим порівняно з орендою – на 10% у річному вимірі.

Сільськогосподарські виробники, що працюють на спрощеній системі оподаткування, протягом січня-травня 2024 року сплатили до бюджетів громад **2,6 млрд грн у формі єдиного податку**. Надходження за цією категорією бюджетних доходів знизились порівняно з відповідним періодом 2023 року – на понад 2%.

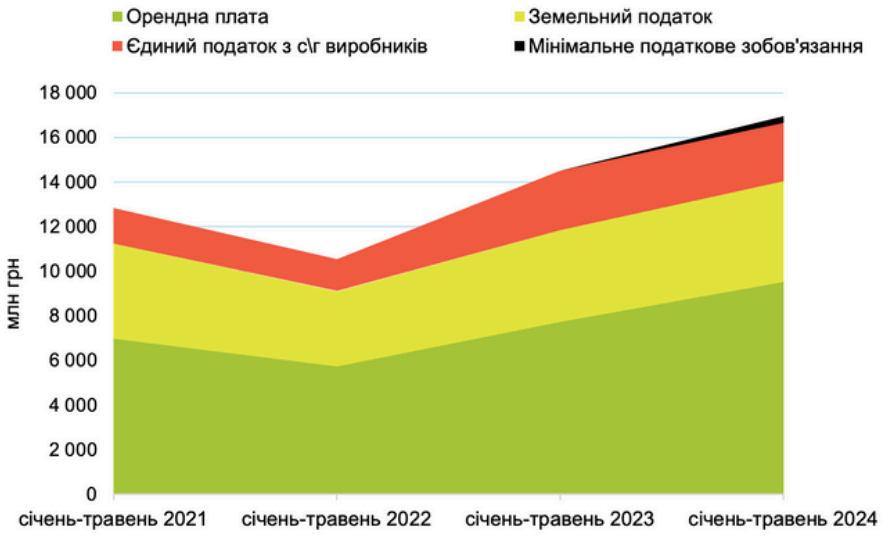
Податок на доходи фізичних осіб у вигляді **мінімального податкового зобов'язання (МПЗ)**, сплата якого почалася з квітня 2023 року, приніс громадам додаткові **0,3 млрд грн.** Попри поступове зростання надходжень від сплати МПЗ, наразі цей податок так і не став суттєвим джерелом поповнення бюджетів, приносячи громадам менш як 2% бюджетних доходів , пов'язаних із сільгоспземлею, та лише 0,25% усіх податкових надходжень громад.

Рис 24. Бюджетні доходи громад, пов'язані із с\г землею, млн грн



* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

Рис 25. Динаміка бюджетних доходів громад, пов'язаних із сільгоспземлею, млн грн

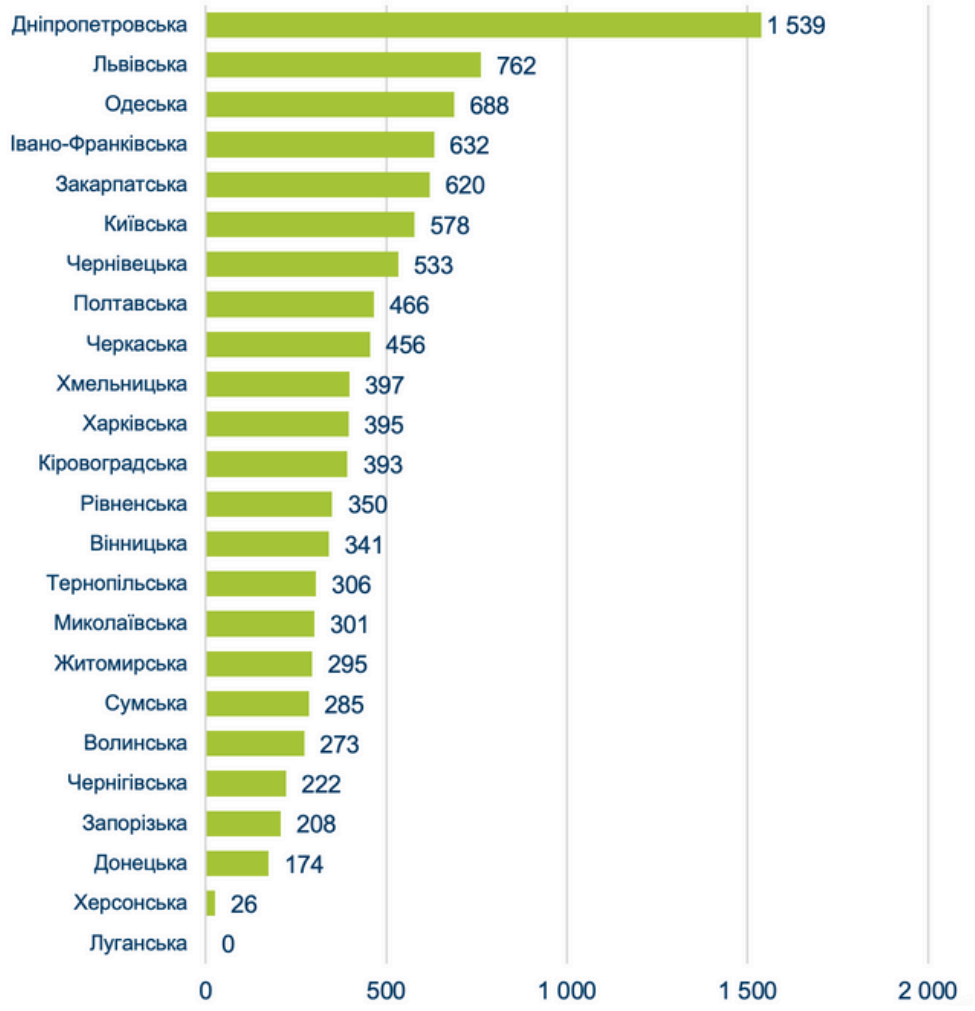


* Власні розрахунки на основі даних порталу OpenBudget Міністерства фінансів України

Серед областей за січень-травень 2024 року **найбільше** пов'язаних із землями сільськогосподарського призначення **надходжень** до бюджетів громад надійшло у **Дніпропетровській (3,9 млрд грн), Одеській (1,8 млрд грн) та Полтавській (1 млрд грн) областях**. Важливим є відновлення таких доходів у Харківській та Миколаївській областях – 28% та 31% річного зростання відповідно. Ці регіони є наближеними до лінії фронту, а отже зазнають активних обстрілів та наступальних дій з боку росії. Серед громад областей, значна територія яких перебуває під тимчасовою окупацією РФ, надходження, пов'язані із землею, є вкрай низькими. Протягом січня-травня 2024 року таких доходів до бюджетів громад Луганської області надійшло 0,7 млн грн, Херсонської області – 52 млн грн.

За відносним показником бюджетних надходжень, пов'язаних з обігом та користуванням сільгоспземлями, у перерахунку на площу таких земель, лідером за результатами перших п'яти місяців 2024 року є, як і раніше, Дніпропетровська область – 1539 грн з гектара. Це у три з половиною рази більше від загальнонаціонального показника, який становить 429 грн/га. Значні відносні доходи отримують також громади Львівської (762 грн/га), Одеської (688 грн/га), Івано-Франківської (632 грн/га) та Закарпатської (620 грн/га) областей.

Рис 26. Податкові надходження громад, пов'язані із с\г землею, у розрахунку на площу с\г землі, у січні-травні 2024 року, грн/га



* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України) та Держстату

5. ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ

У другому кварталі 2024 року відбулись певні зміни законодавстві, що регулює земельні відносини.

Зокрема у питанні **трансформації права постійного користування землею** вже є певні зрушення. Прийнято постанову, яка визначає перелік земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, що вилучаються з постійного користування державних підприємств, установ, та передаються у постійне користування без зміни цільового призначення оператору Земельного банку - державному підприємству «Фонд аграрних інвестицій».

Для повної реорганізації державних сільськогосподарських підприємств, які володіють земельними ділянками на праві постійного користування, необхідна їх реорганізація у державні ТОВ та передання таких земель їм в оренду з подальшим переданням таких земель в суборенду приватним та іншим сільгосппідприємствам. Запуск аукціонів з продажу права суборенди державних земель заплановано на серпень 2024 року, завершення передачі земель – до жовтня 2024 року. Передбачається, що земельні торги щодо визначених земельних ділянок будуть проводитись щодня. Ділянки з наявними посівами будуть виставлені на торги після збору врожаю.

За іншими напрямками удосконалення земельного законодавства триває робота з підготовки проєктів нормативно-правових актів.

Особливої уваги потребує зокрема реформа **механізму безоплатної приватизації земель**, який сприяє їх економічно неефективному використанню та корупційним ризикам. Впровадження прозорих механізмів створить рівні умови для всіх учасників ринку та забезпечить більше надходжень до місцевих бюджетів через орендні аукціони.

Крім того, триває робота над впровадженням пілотного проєкту із **масової оцінки земель**, що базуватиметься на фактичних цінах земельних ділянок, нерухомого майна та інших показниках. Це забезпечить об'єктивне визначення податків та орендних ставок, а також допоможе у вирішенні земельних спорів. Впровадження публічного доступу до інформації про земельні ресурси та результати оцінки підвищить прозорість ринку.

В рамках виконання зобов'язань щодо наближення законодавства до вимог ЄС та з метою подальшої євроінтеграції розробляються зміни до земельного законодавства України щодо включення інформації про землі для органічного виробництва та лісові ділянки до Державного земельного кадастру; забезпечення прозорості й справедливості процедури примусового відчуження земель, особливо для оборонних цілей; земельних відносин у сферах містобудування та енергетики; дозволу місцевим органам влади через містобудівну документацію визначати зони для розміщення об'єктів альтернативної енергетики, сприяючи розвитку зеленої енергетики.

Важливим аспектом реформування земельних відносин та розвитку садівництва є надання **дозволу на продаж земель державної та комунальної власності під багаторічними насадженнями.**

Здійснення зазначених заходів сприятиме створенню ефективного, прозорого та збалансованого ринку земельних відносин в Україні, що забезпечить захист прав громадян, сприятиме зміцненню продовольчої безпеки, економічному зростанню та сталому використанню природних ресурсів.

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