ЗЕМЛЯ
Незламності



ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

Аналітичний огляд
за 3 квартал та вересень 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	**44,9 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)*	**8 458 грн/га**
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	**45 128 грн/га**
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	**15 460 га**
Середня кількість угод купівлі-продажу на день в вересні 2024 р.	**327**
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	**2,24 га**
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	**283 096**
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	**634 576 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 01.10.2024 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 ПРОДОВЖУЄ ВІДНОВЛЕННЯ

В третьому кварталі 2024 року ринок сільськогосподарських земель в Україні продовжив відновлення - загалом за цей період відбулось 28,4 тис. угод купівлі-продажу щодо сукупної площі 62,7 тис. га, що на 29% більше за кількістю угод і на 39% більше за площею земель в обігу у порівнянні з аналогічним періодом 2023 року. Результати 3-го кварталу також перевищують показники попереднього звітного періоду на 3% - як за кількістю угод, так і за площею земель в обігу. Це при тому, що другий квартал цього року був рекордним за весь час ринку землі після початку повномасштабного вторгнення, й випередив показники 1-го кварталу на 6,6% за кількістю угод купівлі-продажу та на 3,5% за площею земель в обігу. Як можна бачити з Рис. 1, протягом 2023-2024 рр. обсяги ринку стабільно зростають.

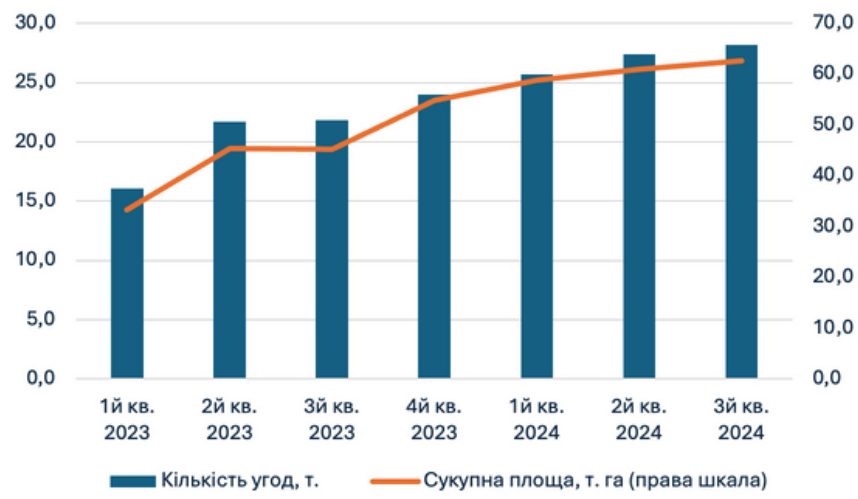
На відміну від 2-го кварталу 2024 року, коли основне зростання припало на квітень місяць 2024 року, в якому була укладена рекордна кількість угод купівлі-продажу (10,3 тис. угод щодо сукупної площі 22,5 тис. га), а надалі обсяги ринку знижувалися (9,0 тис. угод щодо 19,8 тис. г у травні й 8,0 тис. угод щодо 18,5 тис. га у червні), ринок земель у 3-му кварталі демонстрував стабільне зростання обсягів щомісяця: у липні було укладено 8,9 тис. угод щодо земель площею 19,6 тис. га, у серпні - 9,4 тис. угод щодо 20,6 тис. га, а у вересні вже 9,8 тис. угод щодо 22,5 тис. га.

Як вже зазначалось у попередньому квартальному огляді, зниження обсягів ринку земель у травні-червні могло бути спричинене обмеженою ліквідністю сільськогосподарських виробників, адже посівна компанія вже була проведена, але жнива ще не почались. У 2023 році ми бачили схожу тенденцію, адже після рекордного (на той час) обсягу ринку в травні (7,8 тис. угод), впродовж червня-липня спостерігалось скорочення обсягів (7,4 та 6,8 тис. угод відповідно), яке супроводжувалось відновленням зростанням обсягів ринку починаючи з серпня.

Щодо потенціалу ринку земель в найближчій перспективі, враховуючи сезонність, можна очікувати значного зростання його обсягів у 3-му кварталі 2024 року, адже у попередні два роки вони були суттєво вищими за показники третього кварталу. У 2023 році зростання у четвертому кварталі відносно третього становило 9,8% за кількістю угод та 21% за площею земель в обігу, а у 2022 – воно становило 11,0% за кількістю угод та 24% за площею земель в обігу.

Варто також відзначити, що упродовж попередніх двох років найвищий щомісячний обсяг ринку (впродовж року) кожного разу був зафіксований у грудні, після чого спостерігалось суттєве скороченням обсягів у січні.

Рис. 1. Динаміка транзакцій купівлі-продажу земель сільгосппризначення у 3 кв. 2024 р. у порівнянні з 1-4 кв. 2023 р.

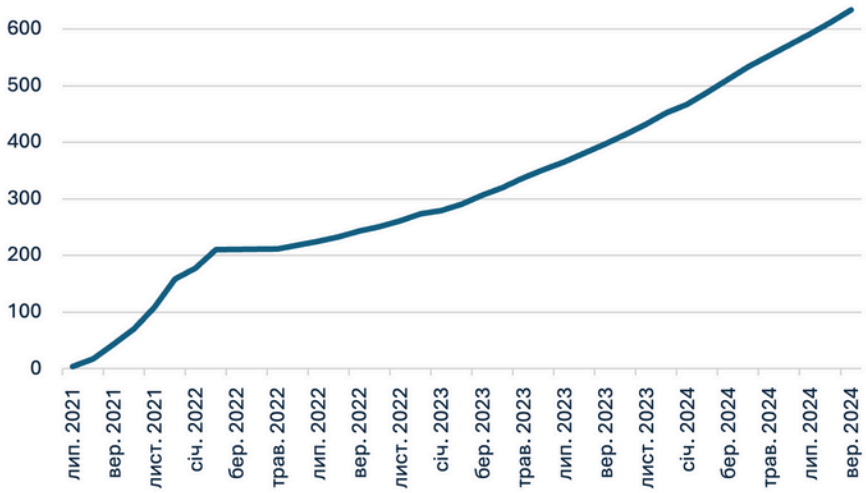


* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2023 по 30.09.2024

В цілому, хоча обсяги ринку продовжують відновлюватися після його повної зупинки на тлі повномасштабного вторгнення, темпи відновлення сповільнюються й самі обсяги досі є нижчими від показників до лютого 2022 року. Впродовж останніх 6 місяців, що передували початку повномасштабного вторгнення, середньомісячні обсяги ринку становили 32,2 тис. га. У другій половині 2022 року цей показник становив 8,8 тис. га, у 2023 році він зріс до 14,9 тис. га, а середньомісячні показники 2024 року сягнули 20,3 тис. га.

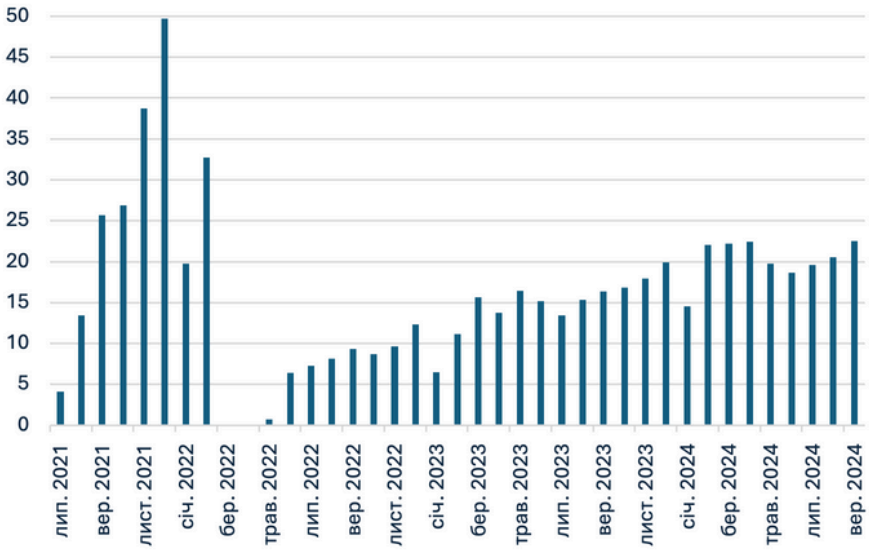
Наразі середньомісячні обсяги ринку приблизно на 37% нижчі від показників до початку повномасштабного вторгнення. При цьому площа сільськогосподарських угод через окупацію з 2022 року скоротилась орієнтовно на 22%. А ринок землі в регіонах, що наближені до зони активних бойових дій, працює у вкрай обмеженому режимі. Через безпекові ризики угоди щодо земель сільгосппризначення в Херсонській, Запорізькій, Донецькій області майже не укладаються. Одним із 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 перших дев'яти місяців 2024 року на весь рік та не враховувати області, де ринок землі ускладнений бойовими діями, то у 2024 році в обігу буде перебувати 0,78% від загальної кількості сільгоспземель, що на 28% менше від показників розвинутих ринків. З урахуванням бойових дій та окупації частини території України росією значне збільшення площі земель в обігу (в декілька разів) виглядає малоймовірним. Хоча ринок землі все ще має потенціал до зростання в середньотерміновій перспективі, адже до початку повномасштабного вторгнення середньомісячні обсяги земель в обігу були значно більшими за 32,2 тис. га.

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



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.09.2024

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



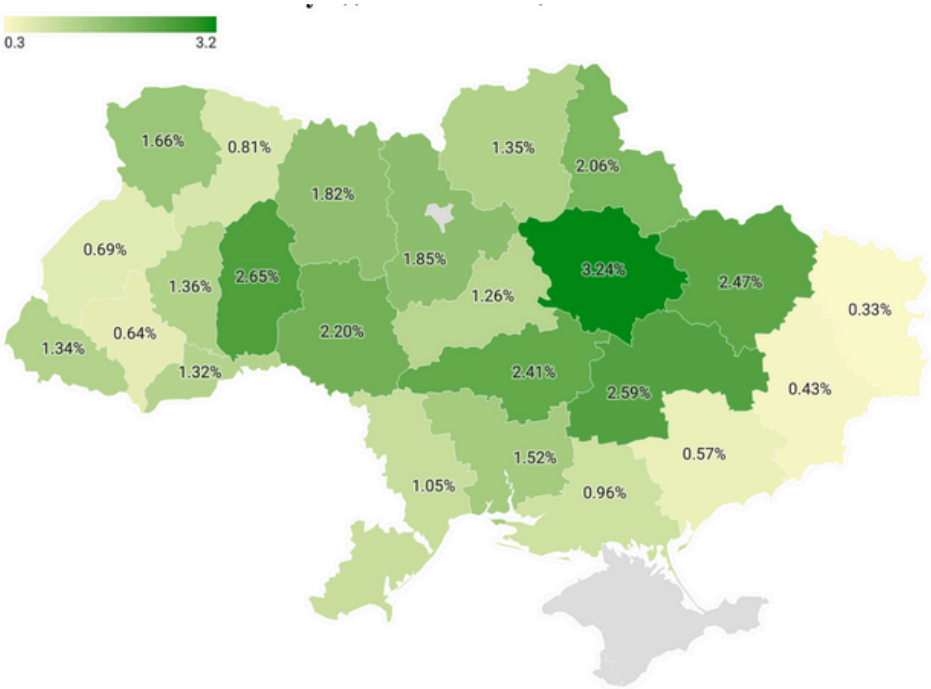
* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.09.2024

Усього за весь час існування ринку земель, в обіг потрапили 1,53% від усіх сільгоспземель України, або 1,87% - для тих територій, ринок землі на яких не ускладнений бойовими діями. З понад три роки існування ринку землі Україна поки відстає за цим показником від розвинутих ринків більш ніж удвічі, переважно через неспровоковану агресію рф. В одному із попередніх аналітичних звітів ми розрахували, що через війну не відбулись близько 120 тис. угод купівлі-продажу сукупним обсягом 355,5 тис. га, що еквівалентно додатковим 0,86% від загальної кількості сільгоспземель в обігу. При цьому, навіть попри повномасштабне вторгнення, показники у регіонах із найліквіднішим ринком в цілому відповідають показникам розвинутих економік. Так, у Полтавській області за три роки існування ринку земель сільгосппризначення в обігу перебувало 3,24% від загальної кількості сільгоспземель. До речі, це єдина область, де сукупна площа земель в обігу перевищує тривідсотковий бар'єр. Ще у 6 областях сукупна площа земель в обігу за весь час ринку землі перевищує 2% - це Хмельницька (2,65%), Дніпропетровська (2,59%), Харківська

(2,47%), Кіровоградська (2,41%), Вінницька (2,20%) та Сумська (2,06%) області.

Найнижчі показники обігу сільгоспземель мають області, які зазнали суттєвого впливу від повномасштабного вторгнення (Луганська (0,33%), Донецька (0,43%) та Запорізька (0,57%) області), а також ті регіони, де ринок землі ускладнений малим розміром сільгосподарських ділянок, а відтак високими трансакційними витратами на гектар при оформленні угоди купівлі-продажу - Львівська (0,69%) та Івано-Франківська (0,64%) області.

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



* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.09.2024

ЦІННІСТЬ ЗЕМЛІ СУТТЄВО ЗРОСЛА

З відкриттям ринку земель для юридичних осіб середньозважена вартість гектара сільськогосподарських земель суттєво зросла. Якщо середньозважена ціна в четвертому кварталі 2023 року становила 37,8 тис. грн/га для всіх проданих земель – то середньозважена ціна в першому кварталі 2024 року зросла на 11,6% і становила 42,2 тис. грн/га. Тренд на зростання ціни продовжився і в другому і в третьому кварталах 2024 року. За підсумками другого кварталу 2024 року середньозважена ціна склала 43,6 тис. грн за гектар для всіх проданих земель та 44,9 тис. грн за гектар для земель із цільовим призначенням: «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва». Показники третього кварталу становлять 45,4 тис. грн за гектар для всіх проданих земель та 46,8 тис. грн за гектар для товарної землі. Відтак, ціна в третьому кварталі перевищує ціну другого кварталу на 4,0% для всіх земель і на 4,2% для «товарних» ділянок. У порівнянні з четвертим кварталом 2023 року зростання становить 20,2% для всіх земель та 18,8% - для товарних земель.

В регіональному розрізі ціни змінювались нерівномірно. Якщо в цілому по Україні середньозважені ціни між першим та третім кварталом 2024 р. зросли на 6%, то в 5 регіонах ціна на землю за цей період знизилася. Найбільше за цей період ціни знизилися на заході України - у Львівській (-16,4%), Чернівецькій (-14,3%) та Закарпатській (-10,9%) областях. Таке зниження ціни, ймовірно, зумовлено високою базою для порівняння, адже середньозважені ціни у Львівській області є одними з найвищих в Україні, що не до кінця відповідає агрономічним характеристикам земель в цій області та може бути наслідком високих транзакційних витрат (у перерахунку за гектар), що спричинено малим середнім розміром ділянок в цьому регіоні (див. обговорення цього фактору нижче). При цьому дивним видається те, що ціни в Івано-Франківській області є найвищими в країні впродовж всіх трьох кварталів, що може бути сигналом до того, що в цій області є спостереження з аномально високою ціною. Потенційно це може бути спричинено комбінацією факторів – малим розміром ділянок, а також купівлею земель з метою зміни цільового призначення для побудови рекреаційних споруд.

Найбільше зростання цін зафіксовано у Херсонській області, але воно, скоріше за все, спричинено малою кількістю трансакцій, які відбуваються в цій області. А відтак – невелика кількість ділянок, проданих за високою ціною, могла суттєво вплинути на середній показник для цього регіону. У Полтавській області зростання ціни відбувалось і в другому, і в третьому кварталах, а середньозважена ціна у третьому кварталі перевищувала показник першого кварталу на 15,8%.

Таблиця 1. Динаміка цін на сільгоспземлю упродовж 2024 року

Область	Ціна на землю у 2024 р., тис. грн/га			Різниця 3й-1й квартали, %
	1й квартал	2й квартал	3й квартал	
Вінницька	45,1	48,2	51,4	14,0%
Волинська	41,9	43,7	50,8	21,1%
Дніпропетровська	35,9	35,1	39,0	8,6%
Донецька	33,2	31,4	33,4	0,5%
Житомирська	38,5	40,9	40,7	5,8%
Закарпатська	48,4	52,3	43,1	-10,9%
Запорізька	31,9	27,9	37,4	17,5%
Івано-Франківська	75,1	89,2	75,3	0,2%
Київська	50,4	50,4	57,4	13,9%
Кіровоградська	37,6	39,5	40,8	8,3%

Львівська	62,6	52,6	52,4	-16,4%
Миколаївська	33,7	34,6	33,0	-2,1%
Одеська	36,8	35,9	34,6	-6,0%
Полтавська	52,9	55,1	61,2	15,8%
Рівненська	45,1	44,7	46,7	3,7%
Сумська	34,0	33,1	34,7	2,0%
Тернопільська	55,9	54,8	57,8	3,3%
Харківська	35,6	36,3	36,4	2,4%
Херсонська	32,9	34,2	48,1	45,9%
Хмельницька	45,3	51,7	51,0	12,5%
Черкаська	44,6	48,2	45,2	1,3%
Чернівецька	51,0	47,4	43,7	-14,3%
Чернігівська	33,4	37,2	40,6	21,5%
Україна	**42,0**	**43,5**	**44,5**	**6,0%**

** За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 30.09.2024*

Якщо ж порівнювати середньозважені ціни вересня 2024 року (останнього місяця, для якого дані є в наявності) до середньозваженої ціни в грудні 2023 року (до відкриття ринку земель для юридичних осіб), то за цей час ціни на землю зросли на 21,6% для всіх земель і на 18,6% для «товарних» ділянок, сягнувши 45,2 тис. грн/га для всіх проданих земель і 46,9 тис. грн/га для товарних земель. Це зростання було настільки суттєвим, що воно перевищило девальвацію національної валюти, і якщо середньозважена ціна в грудні 2023 року становила 1001 дол. США за га, то середньозважена ціна в вересні 2024 року становила 1095 дол. США за га., що еквівалентно зростанню ціни на 9,4% у доларовому еквіваленті.

Таким чином, за дев'ять місяців 2024 року капіталізація ринку сільгоспземель зросла на 332 млрд грн в національній валюті, або на 3,9 млрд дол. США, якщо рахувати вартість землі в іноземній валюті. При цьому за весь час існування ринку зростання цін на землю в національній валюті не перевищило темпи девальвації гривні. Гектар землі в липні 2021 року коштував 1166 дол. США за га, тож з моменту відкриття ринку сільгоспземель у липні 2021 року номінальна ціна на землю знизилася на 6,1% в доларовому вимірі. Це відбувається через суттєве послаблення гривні після початку повномасштабного вторгнення, а згодом й внаслідок валютної лібералізації. Так, середньомісячний курс гривні до долара у вересні 2024 року сягнув 41,25 грн/дол., в той час, як середньомісячний курс в липні 2021 року становив 27,11 грн/дол.

Потенційна вартість усіх земель, що доступні для купівлі-продажу, сягнула 8,2 млрд грн у 2024 році. При цьому варто зауважити, що всі ціни, які аналізуються у випусках даного огляду – це офіційні ціни купівлі-продажу сільськогосподарської землі, що зафіксовані в угодах. Реальна вартість сільськогосподарської землі може відрізнятись, оскільки 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 реальна ціна. Водночас 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. Отже, попри те, що абсолютні значення цін на землю варто сприймати з обережністю, відсоткова зміна ціни з часом точно відображає ринкову динаміку.

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

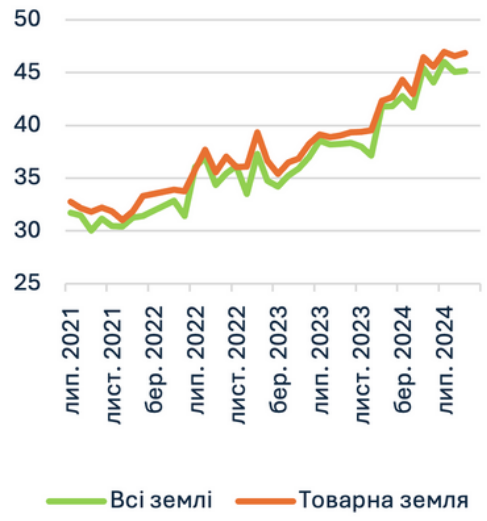


Рис. 6. Динаміка середньозважених цін, $/га



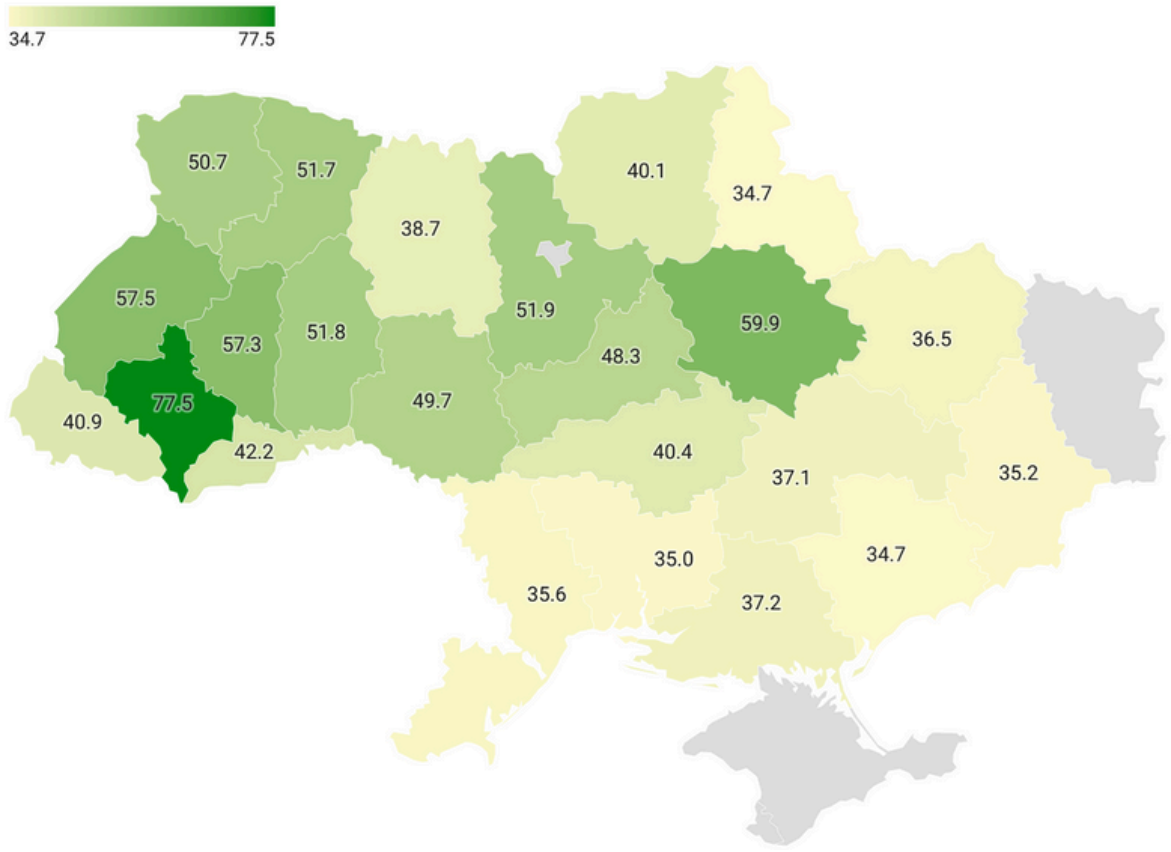
* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 30.09.2024

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

Як вже зазначалось, високі ціни в західних областях України, ймовірно, пов'язані не стільки з високою якістю ґрунтів в цих регіонах, скільки із 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 негативно впливати на готовність укладати 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 0,64-0,69% для цих регіонів проти середнього показника для регіонів, що не постраждали від окупації на рівні 1,87%.

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



* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 30.09.2024

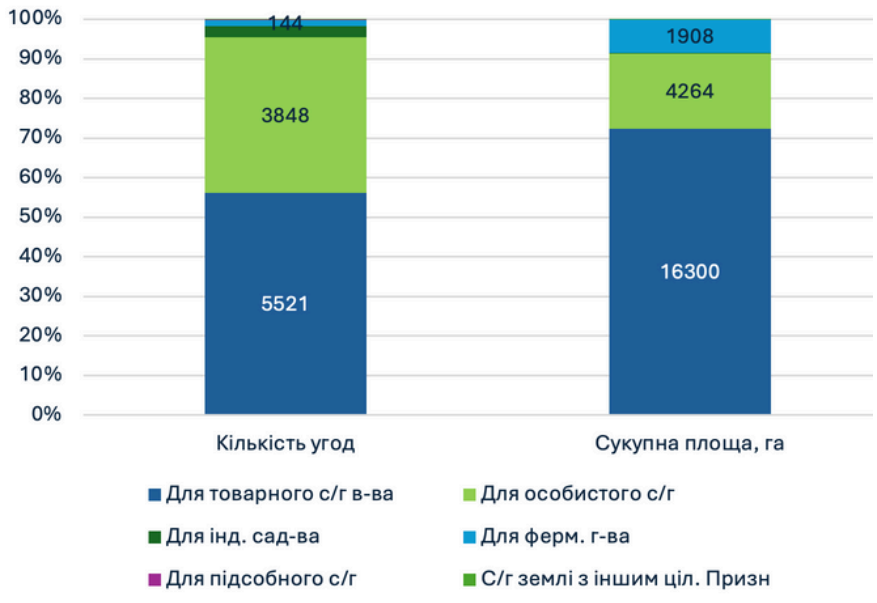
В ОБІГУ ПЕРЕВАЖАЄ КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

У вересні 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). 56% угод укладені щодо товарних земель, які завдяки більшому середньому розміру ділянки становлять 72% від всіх проданих ділянок за площею. Показники земель для ОСГ складають 39% і 17% відповідно. Ще однією категорією, яка займає невеликий обсяг за кількістю угод (1%), але відчутний обсяг за площею (8%) завдяки великому середньому розміру ділянки, є землі для ведення фермерського господарства.

Дані за вересень несуттєво відрізняються від даних за весь третій квартал 2024 року. Товарні землі в третьому кварталі 2024 року складають 57% від кількості угод та 74% від сукупної площі, що підлягала продажу. Землі ОСГ – 38% і 18% відповідно, а землі для ведення фермерського господарства – 1% і 8% відповідно.

Структура земельного ринку у розрізі цільових призначень земель, що підлягали купівлі-продажу, є сталою у часі. Якщо проаналізувати показники першого кварталу 2024 року, то структура проданих земель за цільовим призначенням ідентична показникам третього кварталу. Єдиною відмінністю другого кварталу була дещо інакша пропорція між товарними землями та землями для ведення фермерського господарства. У другому кварталі товарні землі займали 56% від загальної кількості угод і 73% від площі земель в обігу, а землі для ведення фермерського господарства складали 2% від кількості угод та 9% від площі землі в обігу.

Рис. 8. Розподіл угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки у вересні

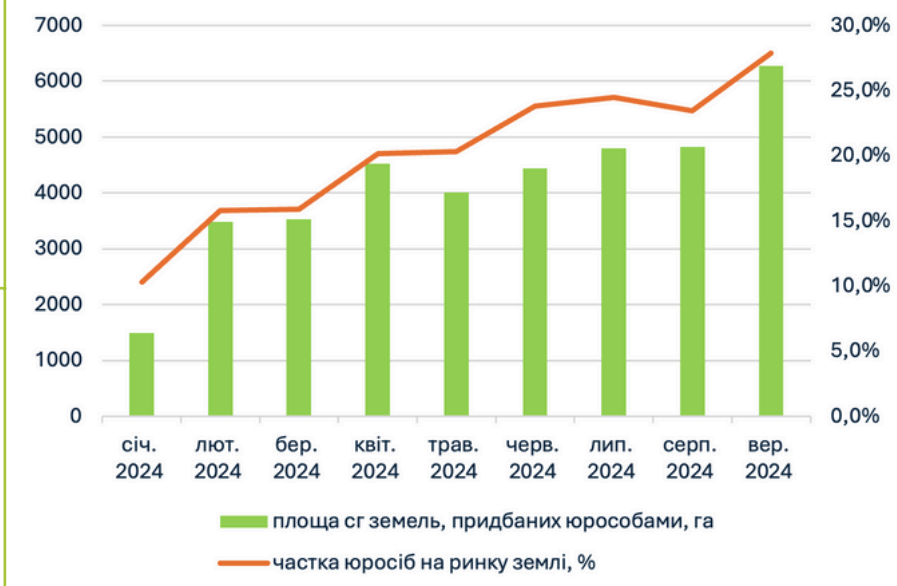


* За даними Держгеокадастру за період з 01.09.2024 по 30.09.2024

УЧАСТЬ ЮРОСІБ У РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

З першого січня 2024 року право купувати сільськогосподарські землі отримали юридичні особи. Також збільшився ліміт щодо купівлі землі «в одні руки» - зі 100 до 10 000 гектар. Це викликало побоювання в окремих учасників ринку, що великі гравці акумулюватимуть значні площі сільськогосподарських угідь. За підсумками перших трьох кварталів 2024 року ці побоювання не підтверджуються. Сукупно впродовж перших дев'яти місяців після відкриття ринку земель для юридичних осіб 1184 юридичні особи скористалися правом купівлі сільськогосподарської землі. За цей час вони уклали 12,8 тис. угод сукупною площею 37,4 тис. га. Відтак, частка юридичних осіб на ринку сільгоспземель станом на кінець вересня цього року становила 20,5%.

Рис. 9. Участь юросіб у ринку сільгоспземель



* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 30.09.2024

Площа земель, що була придбана юридичними особами в третьому кварталі, є суттєво вищою за площу земель, яку придбали юрособи в першому і в другому кварталах 2024 року. Якщо в першому кварталі 2024 року юрособи придбали 8,5 тис. га сільгоспземель, то в другому кварталі ця цифра зросла до 13,0 тис. га, а в третьому – сягнула 15,9 тис. га. Відтак, обсяги придбання юрособами землі зростають швидше за обсяги зростання ринку, якщо між другим та третім кварталами 2024 року обсяг ринку зріс на 3%, то обсяг придбаної юрособами землі зріс на 22%. Як наслідок – зростає і частка юросіб на ринку, від 14,5% у першому кварталі 2024 року до 21,3% - у другому і до 25,4% - у третьому кварталі 2024 року. Рекордним місяцем для юросіб на ринку землі був вересень, впродовж якого вони придбали 6,3 тис. га сільгоспземель або 27,9% ринку.

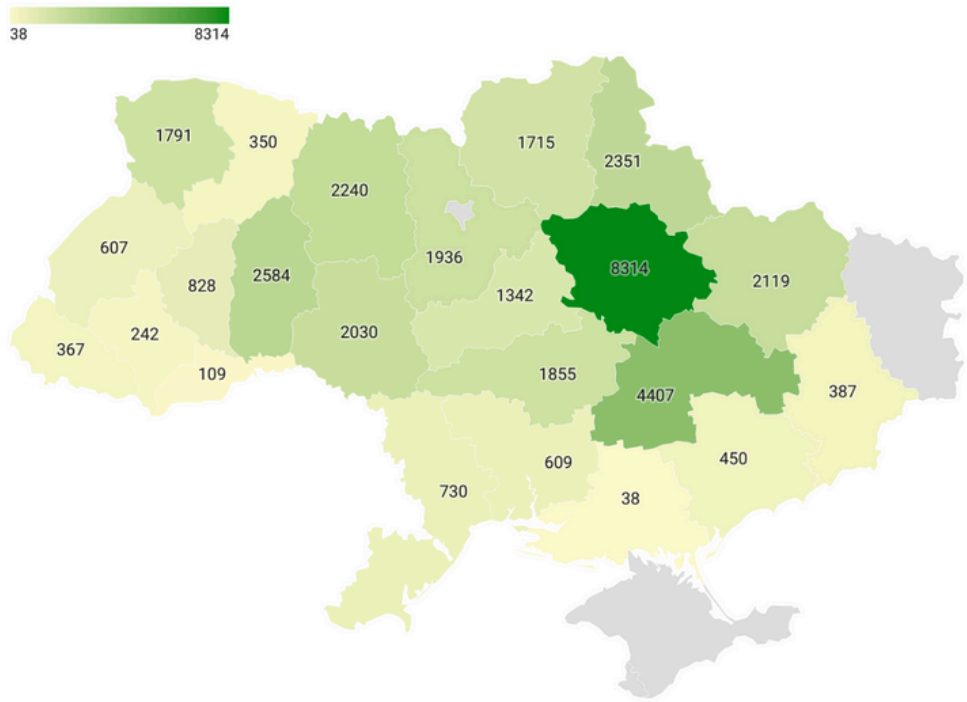
Разом з цим суттєво зросла кількість юридичних осіб, що уклали хоча б одну угоду купівлі-продажу. Якщо в першому кварталі 2024 року 436 юросіб придбали принаймі одну

земельну ділянку, в другому кварталі кількість юросіб, що придбали принаймні одну земельну ділянку, зросла до 612, а в третьому - вже до 723.

Більшість придбаних юрособами земельних ділянок – це колишні підмораторні землі: 75,5% ділянок – це товарні землі, а ще 23,2% – це землі ОСГ (які також частково знаходились під мораторієм до липня 2021 року).

Площа ділянок, придбаних юрособами у 2024 році, розподілена за областями нерівномірно - 22% розташовані у Полтавській області. Серед лідерів також Дніпропетровська (12% від площі придбаних юрособами ділянок), Хмельницька (7%) та Сумська (6%) 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. 10. Площа сільгоспземель, придбаних юрособами у 2024 р., га



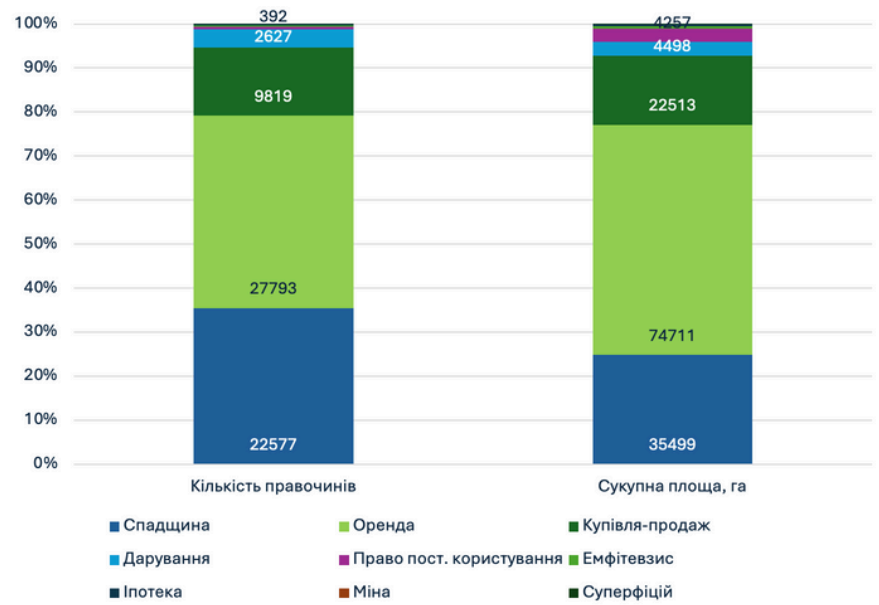
* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 30.09.2024

Через невелику кількість земельних транзакцій за участі юросіб, а також через їх нерівномірний географічний розподіл, порівняння цін земель, придбаних фізичними та юридичними особами, ускладнене. Через це в попередніх випусках нашого Огляду ми порівнювали співвідношення ціни продажу ділянки до нормативно-грошової оцінки, та зазначали, що таке співвідношення є значно вищим для земель, придбаних юридичними особами. В цьому випуску огляду ми проводимо економетричний аналіз, для того, щоб оцінити різницю між цінами, які платять за землі фізичні та юридичні особи (див. розділ: «Вплив відкриття ринку для юридичних осіб на ціни на землю»).

РИНОК ОРЕНДИ ДОМІНУЄ НАД РИНКОМ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЛІ

Як і в попередніх періодах, у вересні 2024 року переважали договори оренди землі (27,8 тис. договорів), спадщина земельних ділянок (22,6 тис.) та угоди купівлі-продажу (9,8 тис.). У квартальному вимірі було укладено 63 тис. правочинів щодо успадкування сільськогосподарських земель сукупною площею 101,2 тис. га, 65 тис. угод оренди сільськогосподарських земель сукупною площею 168,0 тис. га, а також 28 тис. угод купівлі-продажу сукупним обсягом 62,3 тис. гектарів. В порівнянні з попередніми кварталами ми бачимо дві суттєві зміни. Перша – це суттєве скорочення кількості укладених договорів оренди, ця кількість в третьому кварталі є найнижчою у 2024 році. Але якщо порівнювати з аналогічним періодом попереднього року – ми бачимо зростання кількості укладених договорів оренди на 7%. Іншими двома відмінностями від попередніх кварталів є зростання кількості випадків передачі земель у постійне користування та договорів дарування. Кількість укладених договорів дарування стабільно зростає від кварталу до кварталу, і якщо в третьому кварталі 2023 року було укладено 5,9 тис. договорів дарування сукупною площею 11,5 тис. га, то в третьому кварталі 2024 року ця кількість зросла у півтора раза до 9,5 тис. договорів дарування сукупною площею 16,4 тис. га. Що ж стосується передачі земель на праві постійного користування, то третій квартал є абсолютним рекордсменом за кількістю та сукупною площею земель, переданих у постійне користування – 3045 земельних ділянок сукупною кількістю 101670 гектарів, або у понад півтора раза більше за кількість проданих земель в третьому кварталі. При цьому до цього середня щоквартальна кількість таких договорів складала трохи більше тисячі угод на квартал з середнім щоквартальним обсягом у 18,4 тис. га. Таке зростання кількості договорів постійного користування є аномальним та потребує подальшого вивчення.

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



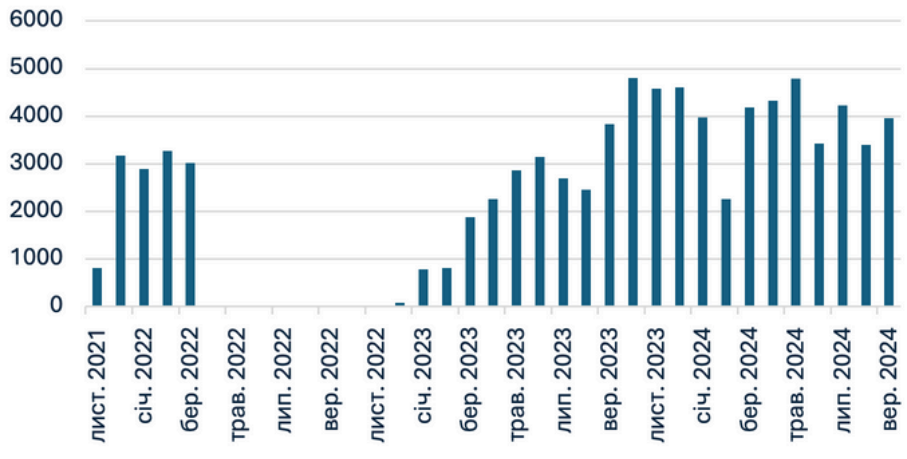
* За даними Держгеокадастру за період з 01.09.2024 по 30.09.2024

ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ

Починаючи з жовтня 2021 року, надання комунальних земель в оренду відбувається через електронні аукціони на платформі “Prozorro.Продажі”. Відтоді було успішно передано в оренду 9621 сільськогосподарські земельні ділянки комунальної власності сукупною площею 82,5 тис. га, що приносить громадам щорічно 698,2 млн грн доходу. За весь час проведення земельних торгів на платформі “Prozorro.Продажі” середньозважена ціна оренди становить 8,5 тис. грн/га, при середньозваженій стартовій ціні у 2,5 тис. грн/га. Отже, земельні аукціони на платформі “Prozorro.Продажі” показали себе як ефективний та прозорий механізм передання в оренду комунальних земель.

Якщо впродовж всього 2023 року обсяги продажу прав оренди на комунальні землі через “Prozorro.Продажі” зростали, то результати 2024 року є більш волатильними та не демонструють стійкої тенденції до зростання. Обсяг торгів у 2023 році зріс майже в десять разів за кількістю успішних аукціонів та в чотири рази за площею переданих в оренду земельних ділянок - 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. 2023 р. У 1 кв. 2024 р. було проведено 1291 успішних торгів сукупною площею 10,4 тис. га. У 2 кв. 2024 р. обсяги земельних торгів частково відновилися і становили 1579 успішних торгів правами оренди комунальної землі сукупною площею 12,5 тис. га. Відтак, у порівнянні з першим 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. Обсяги земельних торгів в третьому кварталі виявились меншими за результат другого кварталу, лише 1312 успішних торгів сукупною площею 11,6 тис. га, або на 16,9% менше за обсяги другого кварталу за кількістю торгів і на 7,6% менше за площею успішно переданих в оренду ділянок. Такий результат передусім пов’язаний з меншою кількістю земельних ділянок, виставлених для аукціону продажу прав оренди. Якщо в другому кварталі було виставлено права оренди на 2535 ділянок, то в третьому кварталі цей показник склав 2175 ділянок.

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

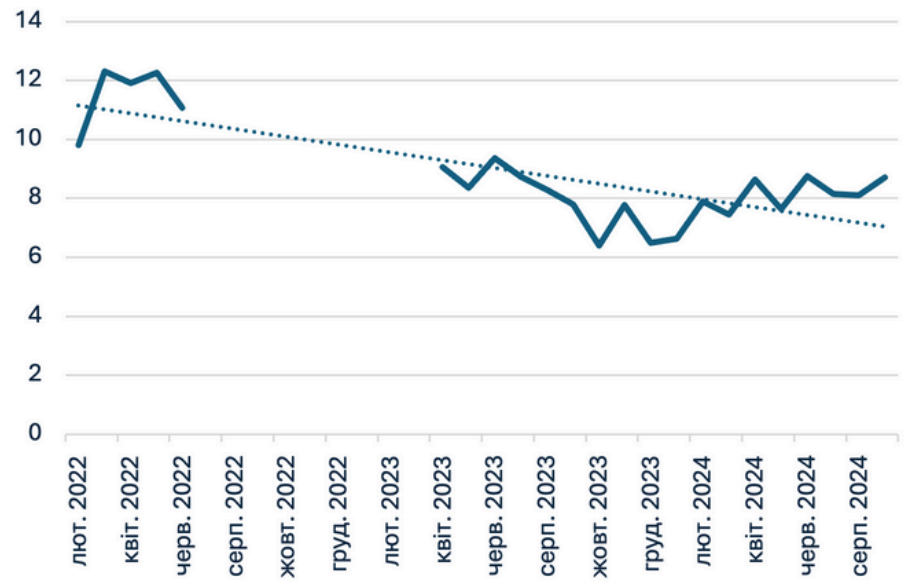


* За даними «Прозорро.Продажі» за період з жовтня 2021 року по вересень 2024 року

Разом зі зниженням обсягів торгів у третьому кварталі ми бачимо також і суттєве скорочення цін оренди на земельних торгах. Якщо в першому кварталі 2024 року середньозважена річна ціна оренди одного гектару комунальних сільгоспземель складала 8,5 тис. грн – в другому кварталі ціна знизилася до 8,3 тис., а в третьому – до 7,5 тис. грн за гектар. При цьому в серпні 2024 року ціна була найнижчою за весь 2024 рік і сягнула 7,0 тис. грн за гектар. Попри те, що у вересні ціна оренди виросла до 7,6 тис. грн за гектар – таке значне скорочення вартості оренди на земельних торгах потребує подальшого вивчення.

Середньозважена вартість купівлі-продажу земельних ділянок у 3 кв. 2024 р. орієнтовно дорівнює вартості 6 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.

Рис. 13. Динаміка цін на земельних торгах, тис. грн/га



* За даними «Прозорро.Продажі» за період з лютого 2022 року по вересень 2024 року

ПРОДАЖ ДЕРЖАВНИХ ТА КОМУНАЛЬНИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Під час зняття мораторію на продаж сільськогосподарських земель була досить розповсюджена маніпуляція, що зняття мораторію призведе до розпродажу державної та комунальної сільськогосподарської землі. В реальності мораторій на продаж державних та комунальних сільськогосподарських земель залишається дійсним. Проте це не означає, що жодних продажів державних та комунальних сільськогосподарських земель не відбувається. Як і у випадку з приватними землями – мораторій не поширюється на всі сільськогосподарські землі. Відтак – в держави та громад є змога продавати сільськогосподарські землі, на які не поширюється дія мораторію.

Всього з 2021 року було зафіксовано 52 земельні аукціони з продажу державних та комунальних сільськогосподарських земель, щодо 5 з яких у поточного орендаря було переважне право викупу. З цих 52 земельних аукціонів 26 було оголошено для комунальних земель, а 26 – для державних земель. Серед оголошених аукціонів 12 були успішними. На жаль, через малу вибірку успішних аукціонів проаналізувати ціни та порівняти їх з цінами продажу приватної землі неможливо.

НАДХОДЖЕННЯ ДО БЮДЖЕТІВ ГРОМАД В РЕЗУЛЬТАТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

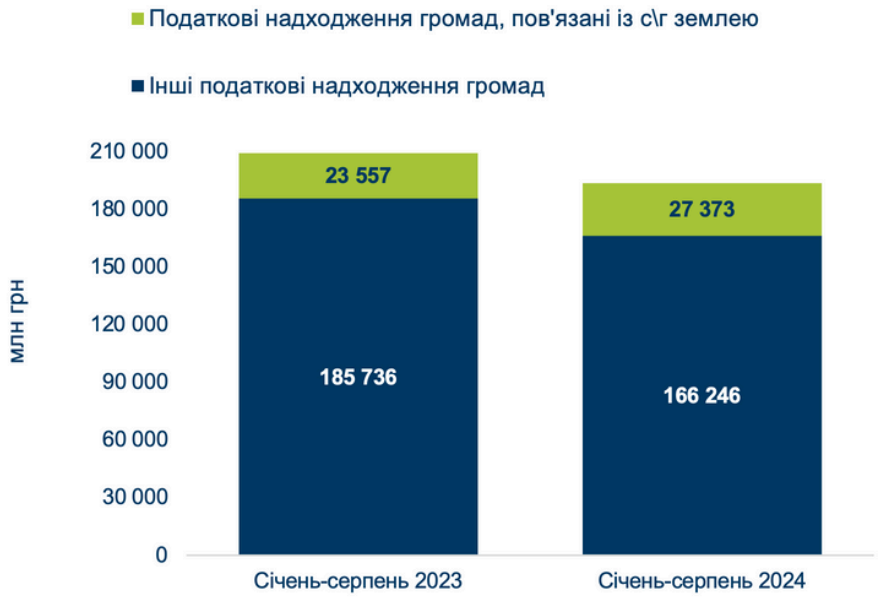
Обіг та використання земель сільськогосподарського призначення є суттєвим джерелом поповнення бюджетів територіальних громад. До бюджетних доходів громад належать такі податкові надходження, що пов'язані із землями сільськогосподарського призначення:

- 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).

Обсяг бюджетних надходжень від сільгоспземель демонструє позитивну динаміку з початку 2024 року. За оперативними даними офіційного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у серпні 2024 року завдяки обігу та використанню сільгоспземель бюджети громад поповнилися на понад 3,9 млрд грн, що на 23% більше від показника за аналогічний період минулого року. Серпневе зростання стало найвищим від початку року. Водночас інші податкові надходження громад знизилися майже на 2,6 млрд грн у серпні 2024 року, порівняно з серпнем минулого року, передусім через переспрямування ПДФО, сплаченого військовими, до державного бюджету. Близько 28% втрат бюджетів було компенсовано саме завдяки зростанню надходжень від сільгоспземель.

Загалом, за вісім місяців 2024 року до бюджетів громад було сплачено понад 27 млрд грн податків та платежів, пов'язаних із землями сільськогосподарського призначення, що на 16% більше від показників за аналогічний період минулого. Відтак, у 2024 році частка доходів, пов'язаних із сільгоспземлею, зросла з 11% до 14% у структурі сукупних податкових надходженнях громад. Це свідчить про важливість ринкового обігу та використання с\г землі як компенсатора наслідків законодавчих рішень щодо системи публічних фінансів та збереження фінансової спроможності громад.

Рис 14. Податкові надходження громад, млн грн

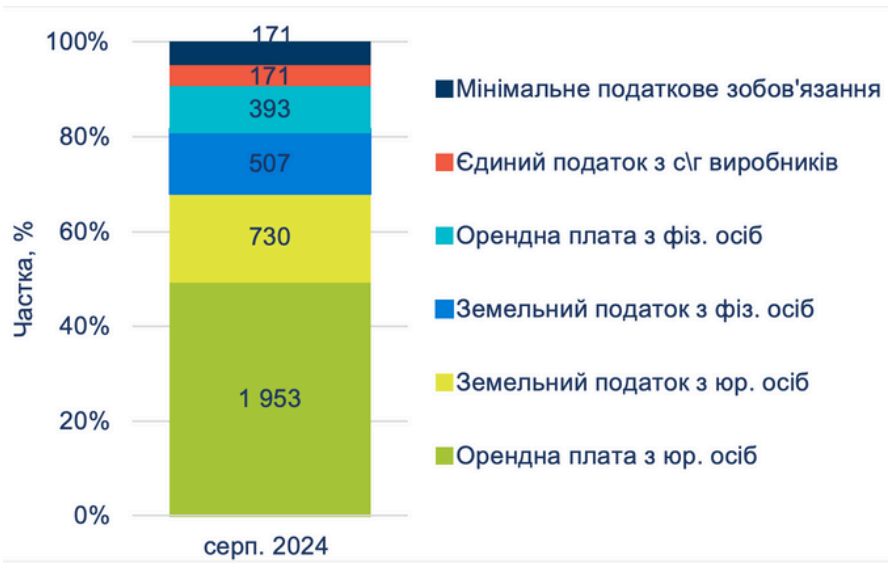


* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

Рекордний від початку року приріст надходжень, що пов'язані із с\г землею, був спричинений передусім зростанням платежів за оренду комунальних земель. Так, у серпні 2024 року орендарі комунальних земель перерахували до бюджетів громад 2,3 млрд грн, що на 29% більше, ніж роком раніше. Як і раніше, основним фактором цього зростання була індексація нормативної грошової оцінки (НГО, яка є базою для нарахування орендної плати), а також кумулятивний ефект від проведення конкурентних електронних орендних аукціонів на платформі Prozorro.Продажі. Найбільшими орендарями комунальних земель традиційно є юридичні особи, котрі у серпні сплатили майже 2 млрд грн орендної плати.

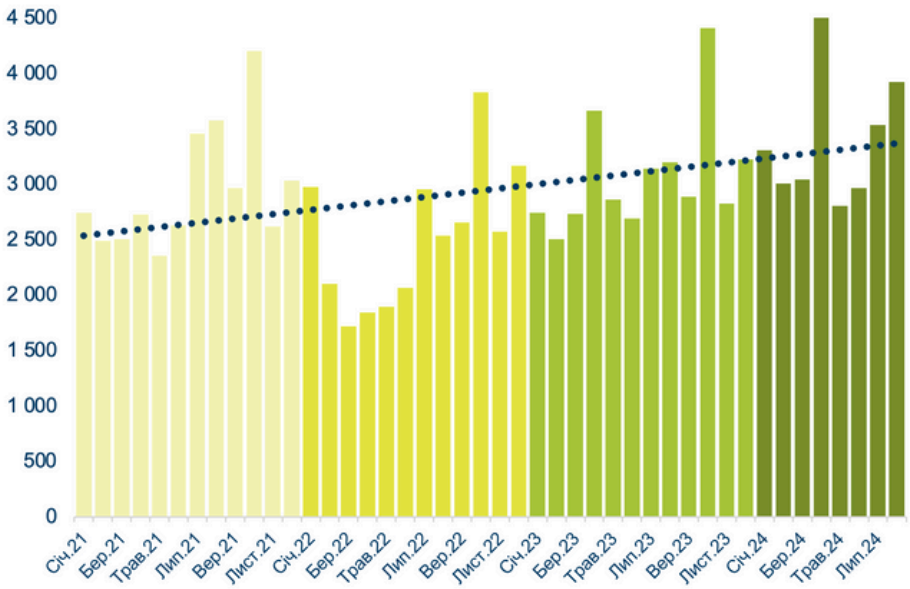
Надходження за земельним податком зберігаються на стабільному рівні. Так, орендарі та власники земель перерахували за цим податком 1,2 млрд грн до бюджетів громад у серпні 2024 року, що на 3% перевищує відповідне значення у серпні 2023 року. Подібну тенденцію щодо зростання продемонстрували надходження громад від сплати єдиного податку сільськогосподарськими виробниками, що працюють на спрощеній системі оподаткування. Так, у серпні до громад надійшло 171 млн грн за цим податком, що на 4% більше, ніж за рік до того. Вперше з липня 2024 року надходження від сплати цього податку зросли у річному вимірі. Додатковим сприятливим фактором для бюджетів громад стало збільшення надходжень за мінімальним податковим зобов'язанням (МПЗ). У серпні 2024 року платники податків сплатили 171 млн грн у формі МПЗ, що є рекордним значенням сплати для цього виду податку від моменту його запровадження у 2023 році.

Рис 15. Бюджетні доходи громад, пов'язані із с\г землею, млн грн



* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

Рис 16. Динаміка бюджетних доходів громад, пов'язаних із с\г землею, млн грн



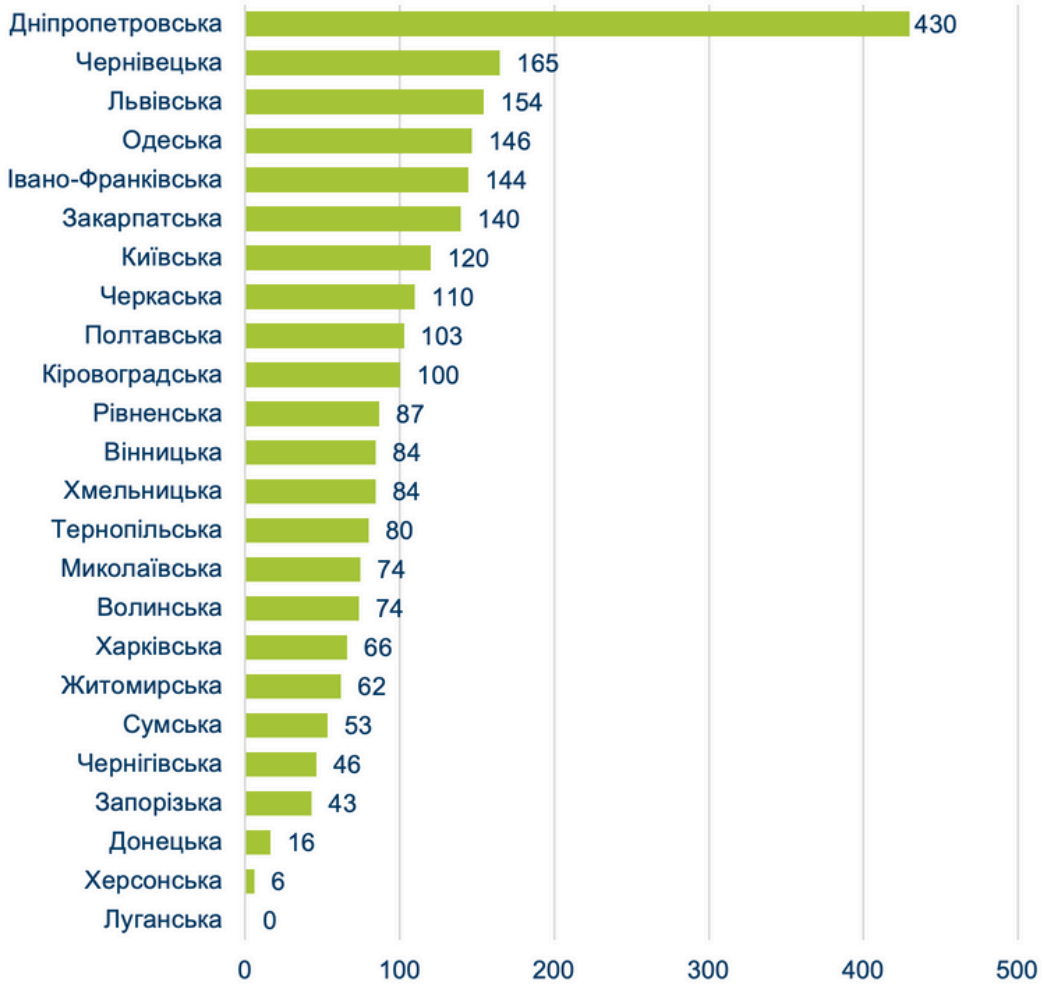
* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

У регіональному розрізі, за серпень 2024 року, до громад Дніпропетровської області традиційно було перераховано найбільше податків, що пов'язані з обігом та використанням сільгоспземель – майже 1,1 млрд грн. Сільськогосподарські землі забезпечують значну частку загальних податкових надходжень громад Дніпропетровської області – 27% у серпні 2024 року. Крім того, високі надходження у серпні отримали громади Одеської (379 млн грн), Полтавської (222 млн грн) та Кіровоградської (204 млн грн) областей. Водночас громади областей, що перебувають в епіцентрі бойових

дій, або значна частка яких є тимчасово окупованою РФ, отримують значно нижчі надходження від сільгоспземель. У серпні 2024 року сума таких доходів для бюджетів громад Луганської області, яка майже повністю окупована РФ, становила 0,7 млн грн, Херсонської області – 12 млн грн, Донецької області – 33 млн грн.

Лідерами за бюджетними доходами, пов'язаними з обігом та використанням земель сільськогосподарського призначення, у розрахунку на одиницю площі, стабільно є громади Дніпропетровської області, які отримували 430 грн з гектара сільгоспземель у серпні 2024 року. Загалом для України середній показник доходу з гектара у серпні склав 99 грн/га. Окрім Дніпровщини, суттєво більше від середнього національного показника бюджетних надходжень на гектар зібрали громади Чернівецької (165 грн/га), Львівської (154 грн/га), Івано-Франківської (144 грн/га) та Закарпатської (140 грн/га), а також Одеської областей (146 грн/га).

Рис 17. Податкові надходження громад, пов'язані із с\г землею, у розрахунку на площу сільгоспземель, у серпні 2024 року, грн/га



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

ВПЛИВ ВІДКРИТТЯ РИНКУ ДЛЯ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ НА ЦІНИ НА ЗЕМЛЮ

Юрособи сплачують в середньому на 47% більше за сільськогосподарську землю у порівнянні з фізичними особами. Але через те, що більша частина угод між фізичними особами відбувається за ціною, що дорівнює НГО – є підозри у фіктивності цін в таких угодах. Якщо ж взяти підвибірку ділянок, що продавались за ціною, що перевищувала НГО більш як на 2%, так звана вибірка «з ринковими цінами» - то виявиться, що юридичні особи сплачують на 17% більше за сільськогосподарську землю, ніж фізичні особи, з урахуванням всіх інших факторів. Іншими факторами, що суттєво впливають на вартість землі, є НГО (1% збільшення НГО призводить до зростання вартості землі на 0,52%) та вартість оренди землі (1% зростання вартості оренди призводить до зростання вартості землі на 0,21%). Також, за результатами аналізу, відкриття ринку землі для юридичних осіб корелює зі зростання цін на 9-10% на транзакції за участю фізичних осіб.

Як ми вже обговорювали в попередніх випусках аналітичних оглядів – аналіз цін, які сплачують на землю юридичні особи, є ускладненим, тож просте порівняння середньої ціни купівлі землі для фізичних та юридичних осіб не може дати однозначної відповіді на питання, чи є різниця між цінами, які сплачують перші й другі. Для прикладу, 24% від всіх земель, що були придбані юридичними особами, розташовані в Полтавській області. Якщо ж говорити про всі транзакції купівлі-продажу – лише 11% земель, що підлягали купівлі-продажу за весь час існування ринку землі, були розташовані в Полтавській області. Відтак, враховуючи, що саме в Полтавській області ціни на землю є суттєво вищими, ніж в середньому по Україні – неврахування цього фактору при простому порівнянні середніх цін може призвести до висновку, що юрособи сплачують більшу суму за продаж землі, у порівнянні з фізичними особами. Різниця між ділянками, що купується фізичними та юридичними особами, може полягати не лише у розташуванні, але й у розмірі земельної ділянки, в цільовому призначенні тощо. Для прикладу результати порівняння середніх цін будуть некоректні якщо юрособи в середньому купують більші ділянки, або більша частина їхніх ділянок – це товарна земля, у порівнянні з покупцями - фізичними особами. Відтак, для коректного аналізу цін, які сплачують фізичні та юридичні особи при купівлі землі, необхідно враховувати всі ці фактори.

МЕТОДОЛОГІЯ АНАЛІЗУ

Одним з методів врахування таких факторів є регресійний аналіз. Цей метод дозволяє вирахувати різницю між цінами, які сплачують фізичні та юридичні особи за сільськогосподарську землю за умови ceteris paribus, тобто за інших рівних умов.

При цьому одним зі складнощів регресійного аналізу земельного ринку є так звана просторова автокореляція. Інакше кажучи – ціни на сусідні земельні ділянки корелюють між собою, і чим більша відстань від однієї ділянки до іншої – тим менший цей взаємозв'язок між цінами. Неврахування цього фактору призводить до систематичної похибки оцінок, а відтак – ми не можемо довіряти результатам простого регресійного аналізу. З цією метою ми у цьому дослідженні будемо використовувати модель з так званим просторовим лагом, де просторовий лаг залежної змінної включений до аналізу як одна з незалежних змінних.

Іншою складністю, яка виникає з порівняння цін, які сплачують за землю фізичні та юридичні особи, є той факт, що понад половина всіх транзакцій за участі фізичних осіб відбувається за ціною, що не перевищує нормативно-грошову оцінку (НГО, мінімальну ціну продажу для колишніх підмораторних земель). Водночас такої тенденції для покупців - юридичних осіб не спостерігається, і це може бути потенційним сигналом до того, що фізичні особи штучно занижують ціну продажу своїх ділянок і вказують мінімально дозволену законодавством вартість. Відтак – з порівняння цих двох вибірок, за умови, якщо фізичні особи справді штучно занижують вартість, виникає систематична похибка вимірювання, що призводить до ненадійності отриманих результатів. Для того, щоб нівелювати цю проблему, ми будемо обраховувати нашу регресійну модель для двох окремих вибірок. Перша – це всі земельні транзакції, друга – підвибірка земельних транзакцій, що відбуваються за ціною, що більша за НГО принаймні на 2%, припускаючи, що ті транзакції відображають ринкову вартість земельних ділянок.

Також при обрахунку просторових моделей на великих наборах даних є складність з обчислювальною потужністю, що необхідна для успішного виконання розрахунків. Так, приміром, при спробі обрахувати просторову модель для всієї вибірки земельних транзакцій не вдалося отримати розрахунок навіть при використанні хмарних технологій з обсягом оперативної пам'яті в 128 Гб. Відтак, щоб отримати результати аналізу, з кожної вибірки (всіх транзакцій та транзакцій за ціною, більшою від НГО) було випадковим чином обрано 10 000 спостережень, для яких і проводився обрахунок. Таке скорочення кількості спостережень збільшує довірчі інтервали для розрахованих коефіцієнтів, але не призводить до систематичної похибки коефіцієнтів. Проте враховуючи, що вибірка у 10 000 є достатньою для точності обрахунків – ми не очікуємо суттєвої зміни довірчих інтервалів для розрахованих коефіцієнтів.

Окремий аспект регресійного аналізу полягає у тому, що у разі не включення до моделі факторів, що мають (з теоретичного погляду) суттєвий вплив на залежну змінну, в нашому випадку – на ціну гектара землі, така модель може призводити до систематичної помилки у розрахунку коефіцієнтів. Тому, окрім факторів, які включені в набір даних про земельні транзакції, ми також включаємо

кілька факторів з інших наборів даних. Використовуючи статистичну форму 50-СГ, ми розраховуємо середній виторг компаній, що зареєстровані в радіусі 5 км від сільради, у якій зареєстрована земельна ділянка, що підлягає продажу. Схожим чином, використовуючи статистичну форму 29-СГ, ми розраховуємо кількість комерційних сільськогосподарських виробників, що також зареєстровані в 5 км радіусі. З теоретичного погляду ми можемо очікувати, що у місцевості, що має більшу конкуренцію за земельні ресурси (у місцевості з більшою кількістю сільгоспвиробників), ціна землі може бути вищою. Так само ми очікуємо, що вищий виторг у перерахунку на гектар може позитивно корелювати з ціною землі, оскільки, при інших рівних, вищий виторг може бути наслідком вищої врожайності, а відтак - сигналом до вищої якості землі в цій місцевості, внаслідок чого - і вищої ціни. Альтернативно, вищий виторг може корелювати з більшою прибутковістю ведення господарства, що призводить до вищих цін оренди, а відтак – і вищої ціни на землю. Через обмеження даних, ці дві змінні розраховані для 2018 року, останнього року, за який наявні дані.

Як ми вже зазначали, одним з суттєвих факторів, що впливає на вартість купівлі-продажу землі, є вартість оренди землі. Це є наслідком того, що сільгоспвиробник повинен бути індиферентним між опцією купівлі землі або продовження оренди землі (з урахуванням вартості залучення капіталу). Щоб врахувати цей фактор, ми розрахували середню вартість оренди землі для кожної сільради впродовж жовтня 2021 – червня 2024 років.

ДЕСКРИПТИВНА СТАТИСТИКА

Після викидання спостережень, що не мають інформації принаймні для однієї змінної, що має бути включена до моделі (чи координат населеного пункту, до якого належить ділянка), а також викидання 5% найдешевших та 5% найдорожчих земельних ділянок у перерахунку на гектар – обсяг вибірки становить 116 тис. спостережень, дескриптивна статистика для яких представлена в Таблиці 2. З цієї вибірки для обрахунку регресійної моделі було випадковим чином обрано 10 тис. спостережень. Вивчаючи дескриптивну статистику для цієї вибірки, ми можемо зробити попередній висновок, що відсутність інформації щодо тих чи інших змінних (таким як нормативно-грошова оцінка, ціна земельної ділянки тощо) може бути не випадковою, оскільки середня площа земельної ділянки для цієї вибірки становить 2,9 га, в той час, як для всіх проданих ділянок така площа становить 2,2 га. Втім, враховуючи стандартне відхилення в 3,7 га – ми не можемо сказати, що є статистично значуща різниця між середнім розміром земельних ділянок в цій вибірці та ділянок для всіх угод купівлі-продажу.

Таблиця 2. Дескриптивна статистика вибірки ділянок з усіма земельними транзакціями

Опис змінної	Назва змінної	Середнє	Медіана	Стд. Відх.	Мін	Макс
Ціна за гектар, грн/га	price_pha	36148	31852	22803	6450	141071
Площа, га	area	2,9	2,0	3,7	0,0	374,6
НГО за гектар, грн/га	nlv_pha	26937	28642	19391	4	2892297
Кількість сг господарств*	nfarms_neighbors5	8,6	6,0	8,5	0,0	117,0
Середній дохід на гектар*, тис. грн	avg_output5	11,3	10,6	6,4	0,0	58,7
Середня орендна плата за гектар, грн/га**	avg_rent_in_vc	3108	2927	1552	393	14424
Покупець - юридична особа	dummy_le	0,06				
Тип угідь - рілля	dummy_arable	0,87				
Тип угідь - сіножаті-пасовища	dummy_hays_pastures	0,12				
Тип угідь - інше	dummy_other	0,01				
Цільове призначення - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	int_0101	0,64				
Цільове призначення - для ведення фермерського господарства	int_0102	0,02				
Цільове призначення - для ОСГ	int_0103	0,32				
Цільове призначення - інше	int_other	0,01				
Транзакція відбулася до повномасштабного вторгнення	dummy_before_inv	0,24				
Транзакція відбулася після 24.02.2022 і до 01.01.2024	dummy_after_inv_before_le	0,42				
Транзакція відбулася після доступу на ринок юридичних осіб	dummy_after_le	0,34				
Кількість спостережень		116658				

**розраховано для сільради, до якої належить земельна ділянка, що підлягала купівлі-продажу, а також для всіх сільрад, що розташовані в радіусі 5 км від сільради, до якої належить земельна ділянка.*
***розраховано для сільгоспземель в сільраді, до якої належить земельна ділянка за 2021-2024 роки.*

Для отримання нашої другої вибірки – так званої «вибірки з ринковими цінами» з цих 116 тис. спостережень були виключені всі транзакції, що відбувались за ціною, що не перевищувала НГО більш ніж на 2%, що скоротило розмір другої вибірки до 46 тис. спостережень (дескриптивна статистика наведена у Таблиці 3). З них ми також випадковим чином вибрали 10 тис. спостережень для проведення регресійного аналізу.

Порівнюючи дві вибірки, ми можемо зробити обережний висновок, що не всі транзакції, що укладаються за ціною, що дорівнює НГО, мають фіктивні ціни. Вибірка з «ринковими транзакціями» має менший розмір земельних ділянок, вищу ціну оренди, а також меншу НГО. Однак однозначний висновок про різницю у цих змінних ми не можемо робити через високі стандартні відхилення для цих змінних, через що вищезазначена різниця у середніх значеннях не є статистично значущою.

Яка відмінність є значною – так це частка угод, укладених юридичними особами. Якщо серед всіх угод лише 6% було укладено юридичними особами, то для підвибірки трансакцій «з ринковими цінами» ця частка є вдвічі більшою, 12%.

Таблиця 3. Дескриптивна статистика для підвибірки ділянок, що продавались «за ринковою ціною»

Опис змінної	Назва змінної	Середнє	Медіана	Стд. Відх.	Мін	Макс
Ціна за гектар, грн/га	price_pha	48400	41324	29889	6452	141071
Площа, га	area	2,2	2,0	2,3	0,0	136,0
НГО за гектар, грн/га	nlv_pha	22423	22923	12379	4	92700
Кількість сг господарств*	nfarms_neighbors5	7,6	6,0	8,1	0,0	117,0
Середній дохід на гектар*, тис. грн	avg_output5	11,5	10,7	6,9	0,0	58,7
Середня орендна плата за гектар, грн/га**	avg_rent_in_vc	3310	3222	1581	393	14424
Покупець - юридична особа	dummy_le	0,12				
Тип угідь - рілля	dummy_arable	0,77				
Тип угідь - сіножаті-пасовища	dummy_hays_pastures	0,22				
Тип угідь - інше	dummy_other	0,01				
Цільове призначення - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	int_0101	0,60				
Цільове призначення - для ведення фермерського господарства	int_0102	0,01				

Опис змінної	Назва змінної	Середнє	Медіана	Стд. Відх.	Мін	Макс
Цільове призначення - для ОСГ	int_0103	0,37				
Цільове призначення - інше	int_other	0,02				
Транзакція відбулася до повномасштабного вторгнення	dummy_before_invasion	0,19				
Транзакція відбулася після 24.02.2022 і до 01.01.2024	dummy_after_war_before_le	0,41				
Транзакція відбулася після доступу на ринок юридичних осіб	dummy_after_le	0,39				
Кількість спостережень		46140				

**розраховано для сільради, до якої належить земельна ділянка, що підлягала купівлі-продажу, а також для всіх сільрад, що розташовані в радіусі 5 км від сільради, до якої належить земельна ділянка.*
***розраховано для сільгоспземель в сільраді, до якої належить земельна ділянка за 2021-2024 роки.*

РЕЗУЛЬТАТИ

Ключовий результат наших моделей – юридичні особи сплачують більше за сільськогосподарські землі, ніж фізичні особи.

Якщо виходити з вибірки з усіма земельними транзакціями – юридичні особи сплачують на 47% більше за сільськогосподарські землі, аніж фізичні особи. При цьому якщо розглядати підвибірку транзакцій, що укладені «за ринковою ціною», то розрив між фізичними та юридичними особами хоч і зберігається, але є не настільки драматичним і становить лише 17%. Для обох моделей ці показники є статистично значущими на 1% довірчому рівні.

Іншим суттєвим фактором є відкриття ринку земель для юридичних осіб. Ми не можемо встановити причинно-наслідковий зв'язок між відкриттям ринку землі для юридичних осіб та зміною цін на ринку, але після відкриття ринку земель для юридичних осіб ціни на транзакції за участю фізичних осіб зросли на 9-10%, залежно від вибірки, на якій проводився аналіз. При цьому після повномасштабного вторгнення зростання цін на ринку землі становило 15% для всієї вибірки та 24% для підвибірки транзакцій «з ринковими цінами».

Двома факторами, що мають найбільший вплив на формування ціни, є нормативно-грошова оцінка та вартість оренди. Зростання НГО на 1% призводить до зростання вартості продажу землі на 0,54%, в той час, як зростання вартості оренди в сільраді, де розташована земельна ділянка, призводить до зростання вартості землі на 21% незалежно від специфікації.

Таблиця 4. Результати регресійного аналізу

Назва змінної	Вся вибірка		Підвибірка з ціною, більшою за НГО	
	Загальний граничний ефект	p-value	Загальний граничний ефект	p-value
area	-0.01	0.00	-0.02	0.01
lnlv_pha	0.54	0.00	0.52	0.00
dummy_hays_pastures	-0.26	0.00	-0.38	0.00
dummy_other	-0.04	0.00	-0.23	0.02
int_0102	-0.18	0.71	0.36	0.01
int_0103	-0.14	0.00	0.00	0.92
int_other	0.87	0.00	0.80	0.00
dummy_after_invasion_before_le	0.15	0.00	0.24	0.00
dummy_after_le	0.25	0.00	0.33	0.00
nfarms_neighbors5	0.00	0.00	0.00	0.01
lavg_output5	-0.02	0.33	-0.03	0.03
lavg_rent_in_vc	0.21	0.06	0.21	0.00
dummy_le	0.47	0.00	0.17	0.00
Rho	0.41	0.00	0.42	0.00
К-сть спостережень	10000		10000	

**Rho – коефіцієнт просторової автокореляції*

ВПЛИВ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА КУПІВЛІ НА РИНОК ЗЕМЛІ [1]

Переважне право збільшує ймовірність того, що орендар (який має переважне право) придбає землю. При цьому переважне право негативно впливає на вартість землі, призводить до неефективного розподілу земельних ресурсів та втрат добробуту.

Однією з ключових особливостей дизайну ринку землі в Україні є переважне право викупу землі. Воно дозволяє продавцю земельної ділянки отримати пропозицію купівлі ділянки від будь-кого на ринку, проте зобов'язує запропонувати власнику переважного права можливість придбати ділянку за тих самих умов, що і в отриманій пропозиції. Переважне право викупу ділянки надається кільком категоріям землекористувачів, але найбільш розповсюджена категорія – це орендарі земельних ділянок. Відтак, при поточному законодавстві землевласник не може продати земельну ділянку, не запропонувавши її викупити поточному орендарю.

В цьому дослідженні ми проаналізуємо, який вплив переважне право викупу земельної ділянки має на ринок земель.

Для цілей цього моделювання нам необхідно зробити певне спрощення тієї системи переважного права, яке є в Україні. В Україні дозволені повторні перемовини за умови, якщо орендар вирішив використати своє переважне право (ПП). Так, після того, як орендар вирішив використати ПП, землевласник може запропонувати покупцеві без ПП зробити наступну цінову пропозицію. В цьому моделюванні ми припускаємо, що такої змоги в землевласника немає. Надалі, після обговорення простої теоретичної моделі впливу переважного права, ми також обговоримо очікувані ефекти від ускладнення моделі, якщо землевласник має право повторних перемовин з покупцем без ПП.

ТЕОРЕТИЧНА МОДЕЛЬ ВПЛИВУ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА

Для моделювання впливу переважного права ми використаємо просту модель, у якій є лише три гравці. Землевласник, орендар (який може мати переважне право) та сторонній покупець (покупець без переважного права).

Для початку уявімо собі, що переважне право відсутнє і сторонній покупець робить цінову пропозицію землевласнику.

Слабо домінантною стратегією (умовно кажучи - найбільш вигідною) для землевласника в цьому випадку є звернутись до поточного орендаря та запропонувати йому відповісти на таку цінову пропозицію. У разі, якщо оцінка вартості ділянки орендарем (його максимальна готовність заплатити) вища, ніж цінова пропозиція стороннього покупця – слабо домінантною стратегією орендаря є надати свою цінову пропозицію.

1 Це дослідження готується до публікації за авторством Р. Нейтера та О. Нів'євського

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

Це розпочинає аукціон між двома учасниками – стороннім покупцем та орендарем, який триває допоки не буде досягнута нижча (серед них двох) оцінка вартості ділянки.

Якщо ж в орендаря є переважне право – то в стороннього покупця є лише одна змога зробити цінову пропозицію. Якщо цінова пропозиція буде нижчою за оцінку вартості ділянки орендарем – орендар використає своє переважне право і сторонній покупець не зможе придбати ділянку. Якщо вищою – сторонній покупець «перемагає» та купляє ділянку. За таких умов сторонній покупець обирає таку ціну цінову пропозицію, яка максимізує його очікуваний прибуток – різницю між його оцінкою вартості ділянки та ціновою пропозицією, зваженою на ймовірність «перемоги» над орендарем.

Відтак, в нашому моделюванні ми порівнюємо два сценарії – з переважним правом та без переважного права. У випадку, якщо дозволені повторні перемовини – це призведе до проміжного результату між цими двома сценаріями, оскільки це буде еквівалентно аукціону другої ціни з трансакційними витратами при кожній ставці.

ЕМПІРИЧНИЙ ПІДХІД

Ми не знаємо оцінки вартості земельної ділянки для будь-якого покупця, а також – продавця земельної ділянки. Відтак, ми використовуємо капіталізаційний підхід і припускаємо, що рівень капіталізації дорівнює 20. Відтак – землевласник амбівалентний між тим, щоб отримувати оренду впродовж 20 років, або продажем ділянки за цією ж ціною. Оцінка вартості земельної ділянки (в перерахунку на гектар) з боку покупця (максимальна ціна, яку покупець готовий заплатити за ділянку) дорівнює 20 рокам прибутку з обробітку такої ділянки. Інформацію про прибуток компаній та про орендну плату ми обраховуємо зі статистичних форм 50-СГ та 2-ферм та поєднуємо з інформацією зі статистичної форми 29-СГ за 2016 рік. Також ми розподіляємо сільгоспвиробників за розміром (створюючи окремий розподіл для кожної з категорій сг виробників для розрахунку ймовірності «перемоги» при визначенні оптимальної ставки). Відповідно, всі результати ми також представляємо в розрізі категорій сільгоспвиробників.

Категорія сг виробника	Розмір, га
Мікро	<50
Малий	>=50 & <250
Середній -	>=250 & <1300
Середній +	>=1300 & <6300
Великий	>6300

Для проведення симуляції впливу переважного права, використовуючи дані про локацію виробників, інформацію про прибутковість та вартість оренди ділянки (розраховану як середню вартість оренди для всіх земель, що перебувають в оренді у виробника), ми згенерували набір потенційних пар «орендар» - «сторонній покупець», використовуючи радіус 10 км від місця розташування виробників, що мають ділянки в оренді. Далі ми виокремили лише ті пари, для яких сторонній покупець може ініціювати процес купівлі ділянки – його оцінка вартості земельної ділянки переважає оцінку вартості ділянки землевласника.

Для кожної з таких пар, використовуючи підхід, описаний в попередньому розділі, ми визначали фінальну ціну земельної ділянки (розміром в 1 га) без переважного права, оптимальну цінову пропозицію для стороннього покупця у сценарії з переважним правом, а також результат «торгів» для обох сценаріїв.

РЕЗУЛЬТАТИ. ВПЛИВ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА НА ЙМОВІРНІСТЬ КУПІВЛІ ЗЕМЛІ ОРЕНДАРЕМ

Таблиця 5. Частка трансакцій, у яких «переможець» (сторона, яка придбала земельну ділянку)

Частка трансакцій, у яких "переміг" орендар			
Розмір орендаря	**Без ПП**	**З ПП**	**t-value**
Мікро	0,12 (0,0011)	0,28 (0,0015)	-128***
Малі	0,23 (0,0013)	0,45 (0,0015)	-169***
Середні -	0,42 (0,0019)	0,65 (0,0019)	-140***
Середні +	0,44 (0,0028)	0,66 (0,0027)	-96***
Великі	0,45 (0,0078)	0,65 (0,0075)	-32***
Chi2 (4 df)	14776***	950***	

** орендар у сценарії без переважного права (ПП) та з ПП*
*** Стандартне відхилення – у дужках*

Як ми бачимо з таблиці 5, суттєва кількість поточних орендарів, виходячи з їхніх фінансових результатів, не можуть собі дозволити придбати земельну ділянку у випадку, якщо сторонній покупець робить цінову пропозицію землевласнику. Це трапляється через те, що частина сільськогосподарських виробників-орендарів збиткова, і навіть у випадку, якщо компанія генерує прибуток – цього прибутку може бути недостатньо для формування оцінки ділянки (максимальної готовності заплатити за ділянку), що перевищує мінімальну суму, яку землевласник готовий прийняти за власну ділянку, або – для того, щоб конкурувати з оцінкою вартості земельної ділянки стороннього покупця (який робить цінову пропозицію лише у випадку, якщо його оцінка вартості ділянки перевищує оцінку вартості ділянки землевласника).

Якщо ж говорити про сценарій без переважного права – ми бачимо, що здатність придбати земельну ділянку орендарем зростає зі зростанням розміру земельного банку орендаря. Якщо мікро-сільгоспвиробник має менше ніж 50 гектарів в обробітку – його ймовірність придбати земельну ділянку, що знаходиться в нього в обробітку, без переважного права становить лише 12% (у випадку, якщо сторонній покупець робить цінову пропозицію). Для середніх та великих компаній такий відсоток становить вже понад 40% і коливається в межах 42-45%. При цьому переважне право суттєво підвищує ймовірність того, що орендар зможе викупити цю землю. Найбільше зростання зафіксовано для мікровиробників, з 12% до 28%, проте воно є суттєвим і для малих виробників (з 23% до 45%) і для середніх та великих компаній (з 42-45% до 65-66%).

ВПЛИВ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА НА ВАРТІСТЬ ЗЕМЛІ

При моделюванні впливу переважного права на ціну землі є два важливі елементи. Перший – у сценарії без переважного права стартова цінова пропозиція стороннього покупця дорівнює мінімальній ціні, яку землевласник готовий прийняти за свою земельну ділянку. Якщо ж орендар не готовий заплатити таку саме або вищу ціну – саме ця ціна і є фінальною.

У випадку з переважним правом – сторонній покупець робить свою стартову цінову пропозицію з урахуванням ймовірності того, що орендар використає переважне право. Відтак – зазвичай оптимальна цінова пропозиція в цьому випадку є вищою, ніж мінімальна ціна, яку готовий прийняти землевласник.

Таблиця 6. Вплив переважного права на ціну

Розмір покупця без ПП	Частка спостережень, ціна з ПП>ціна без ПП	Ціна ($/га)		
		Без ПП	з ПП	t-value
Мікро	55%	1259 (2,6)	977 (1,4)	144***
Малі	53%	1477 (3,2)	1133 (1,7)	132***
Середні -	56%	1558 (1,8)	1203 (1,8)	108***
Середні +	56%	1575 (5,4)	1214 (2,5)	78***
Великі	60%	1647 (15,2)	1313 (6,8)	26***
Chi2 (4 df)	6,84	4562***	390***	

* *Стандартне відхилення зазначене в дужках.*

Відтак – якщо розглядати вищезазначені два випадки, то ціна при переважному праві може бути вищою, ніж ціна без переважного права.

Але у випадку, якщо орендар має порівняно високу оцінку вартості земельної ділянки – збільшення вартості ділянки в ході торгів між орендарем та стороннім покупцем у сценарії без переважного права може бути суттєвим, і це може суттєво впливати на очікувану вартість земельної ділянки для землевласника у сценарії без переважного права.

Якщо подивитись на результати моделювання, представлені в Таблиці 6 – то більш як в половині випадків ціна з переважним правом буде вищою, ніж ціна без переважного права. Причому частка таких випадків не залежить від розміру стороннього покупця (коефіцієнт Chi2 не є статистично значущим). Але очікувана вартість земельної ділянки (expected value) є нижчою для сценарію з переважним правом для всіх розмірів стороннього покупця, і ця різниця є статистично значущою. У випадку, якщо сторонній покупець – середній за розміром сільгоспвиробник, ми можемо очікувати на ціну гектара у розмірі 1,5 тис. доларів у сценарії без переважного права. У випадку, якщо орендар отримує переважне право – вартість землі скорочується до 1,2 тис. доларів, або орієнтовно на 20%.

Важливо також розуміти, що вартість землі, наведена у Таблиці 6, може не відповідати поточній ринковій вартості, адже вона базується на **максимальній сумі**, яку сільгоспвиробник був готовий заплатити за гектар землі, виходячи з його прибутковості у 2016 році та рівня капіталізації.

НЕЕФЕКТИВНИЙ РОЗПОДІЛ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ВНАСЛІДОК ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА

Важливою передумовою для того, щоб ринок землі транслювався в зростання продуктивності сільськогосподарського сектору, є те, щоб перерозподіл земельних ресурсів внаслідок існування ринку відбувався від менш ефективних до більш ефективних власників та користувачів. Відтак, обираючи між двома сільгоспвиробниками, ефективний розподіл землі відбувається у випадку, якщо сільгоспвиробник, що готовий заплатити більше за земельну ділянку, її отримує.

Але переважне право може призводити до неефективного розподілу, коли максимальна готовність заплатити за земельну ділянку є більшою в стороннього покупця, але орендар використав переважне право та отримав земельну ділянку.

Таблиця 7. Неефективний розподіл земельних ресурсів внаслідок переважного права

Категорія сг виробника	% трансакцій з неефективним розподілом
Мікро	14,50%
Малий	20,40%
Середній -	22,50%
Середній +	22,30%
Великий	19,80%
Chi2 (4 df)	2797***

Як ми можемо бачити з Таблиці 7, випадки, коли переважне право призводить до неефективного розподілу земельних ресурсів – не рідкість. І якщо для мікро сільгоспвиробника – орендаря таке відбувається лише в 14,5% трансакцій, то для середніх виробників понад 22% трансакцій буде призводити до неефективного розподілу.

ВТРАТИ ЕКОНОМІКИ ВНАСЛІДОК ЗАПРОВАДЖЕННЯ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА

Остання частина результатів стосується втрат суспільного добробуту, спричинених впровадженням цієї політики. Ми оцінили втрати суспільного добробуту як різницю між загальними надлишками/surpluses (сума надлишку землевласника - ціна угоди, надлишок орендаря та надлишок стороннього покупця) у сценаріях з переважним правом та без переважного права. Втрати суспільного добробуту, спричинені впровадженням ПП, є статистично значущими (при t-значенні 195) і в середньому становлять 233 долари США за гектар. При цьому варто зауважити, що через те, що в Україні дозволена можливість перегляду цінової пропозиції після використання переважного права – втрати економіки від ПП будуть меншими.

НОВЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА В ТРЕТЬОМУ КВАРТАЛІ 2024 РОКУ

Зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру

5 липня 2024 року Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 788, якою внесено зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру. Однією з ключових змін стало розширення доступу до відомостей Державного земельного кадастру. Зокрема, постановою передбачено, що військові частини Державної прикордонної служби України отримують право користуватися відомостями кадастру в межах території їхньої діяльності.

Затвердження Порядку проведення моніторингу земель і ґрунтів

Кабінет Міністрів України 23 липня 2024 року прийняв постанову № 848, якою затвердив Порядок проведення моніторингу земель і ґрунтів. Цей Порядок визначає механізм моніторингу з метою своєчасного виявлення змін стану земель, забруднення і властивостей ґрунтів, а також оцінки ефективності заходів щодо охорони земель та відтворення їхньої родючості. Моніторинг передбачає систематичні спостереження та оцінку впливу негативних процесів на землі різного призначення, а також використання автоматизованої інформаційної системи для обробки та збереження результатів спостережень.

Забезпечення землями сил оборони

Прийнято Закон України № 3948-IX від 04.09.2024 року ***«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення механізму забезпечення землями сил оборони».*** Законопроєкт спрямований на спрощення процедури зміни цільового призначення особливо цінних земель та лісових ділянок, щоб їх можна було використовувати для розміщення та діяльності військових частин Збройних Сил України та інших військових формувань. Земельне законодавство не передбачало використання таких земель для оборонних потреб, хоча деякі лісові ділянки мають стратегічне значення для оборони держави.

Прийняті зміни дозволять використовувати ці території для розміщення засобів оборони та військових об’єктів, врегулювавши всі правові питання, пов’язані з їх використанням. Основна мета законопроєкту – створення правової бази, яка дозволить військовим частинам та установам ефективно використовувати ці землі для потреб національної оборони.

Відведення земельних ділянок для розвитку цифрової інфраструктури

Законопроєкт № 9549 від 01.08.2023 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок для розвитку цифрової інфраструктури» мав на меті спростити процедуру надання постачальникам електронних комунікаційних послуг права на використання земельних ділянок для розвитку цифрової інфраструктури, що прискорить покриття України мобільним зв’язком 4G та високошвидкісним Інтернетом.

Автори законопроєкту обґрунтовували потребу у прийнятті законопроєкту тим, що процедура відведення земельних ділянок для розгортання цифрової інфраструктури є занадто тривалою і ускладненою. Це стримує постачальників від швидкого впровадження мереж, особливо в умовах відновлення після військових дій на деокупованих територіях, де мережі пошкоджені або зруйновані.

Так до першого читання законопроєкт мав наступні положення:

- скорочення термінів для розгляду заявок на відведення земельних ділянок для комунікаційних об'єктів;
- введення земельного сервітуту для прискореного доступу постачальників до ділянок;
- можливість тимчасового розміщення інфраструктурних об'єктів на деокупованих територіях для забезпечення зв'язку;
- спрощення процедур оренди та грошової оцінки земельних ділянок.

Однак у редакції законопроєкту до другого читання з’явились норми, що містять корупційні ризики. Зокрема йдеться про статтю, що регулює примусове відчуження земельних ділянок та іншого нерухомого майна в Ужгородському районі Закарпатської області під час дії воєнного стану. Це відчуження здійснюється для розміщення об'єктів оборонно-промислового комплексу, критично важливих для держави підприємств, релокованих підприємств, а також транспортної інфраструктури.

Пропонується наступний механізм примусового відчуження:

- рішення про відчуження приймає Закарпатська обласна державна адміністрація за поданням центральних органів влади або підприємств;
- власникам земель та нерухомості повідомляється про рішення, і вони можуть погодитися на продаж. Якщо згоди немає, майно може бути примусово відчужене;
- вартість відчуженого майна та збитки, завдані відчуженням, компенсуються у трикратному розмірі.
- примусове відчуження поширюється також на невитребувані паї та земельні ділянки без власника, якщо відомості про них не внесені до кадастру.

У такому механізмі вбачаються наступні корупційні ризики:

- можливість примусового відчуження за рішенням адміністрації без чітких механізмів контролю та оскарження може створювати умови для зловживань владою;
- експертна оцінка майна може бути маніпульована, що призведе до несправедливої компенсації власникам;

- обмеження можливості власників оскаржувати рішення в судовому порядку щодо самого факту відчуження створює ризики порушення прав;
- ініціаторами відчуження можуть бути підприємства, що зацікавлені в отриманні майна. Це може призвести до корупційних домовленостей між підприємствами та владою.

28 жовтня Президент України вніс пропозиції до законопроєкту. Серед іншого вони передбачають виключення із законопроєкту положень про примусове відчуження земельних ділянок та іншого нерухомого майна в Ужгородському районі Закарпатської області під час дії воєнного стану. Законопроєкт знаходиться на розгляді у Верховній Раді України.

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