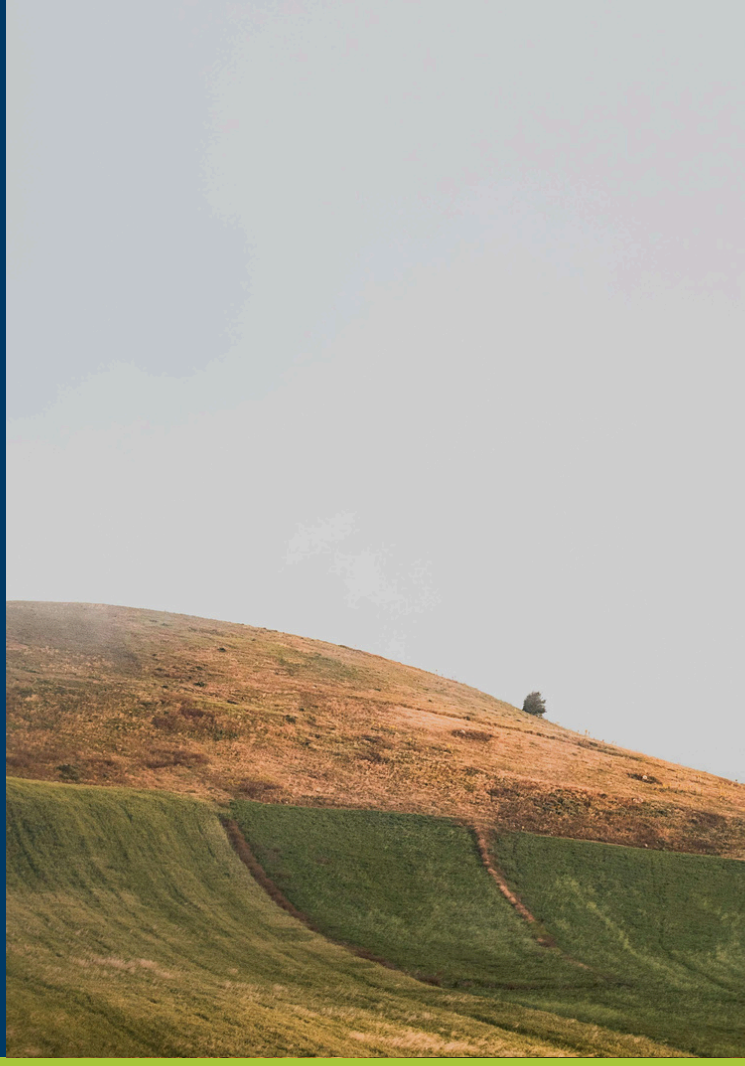
ЗЕМЛЯ
Незламності



ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

Аналітичний огляд за грудень та 4 квартал 2024 року

KSE | Center for Food and Land Use Research

1. СТАН РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

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**

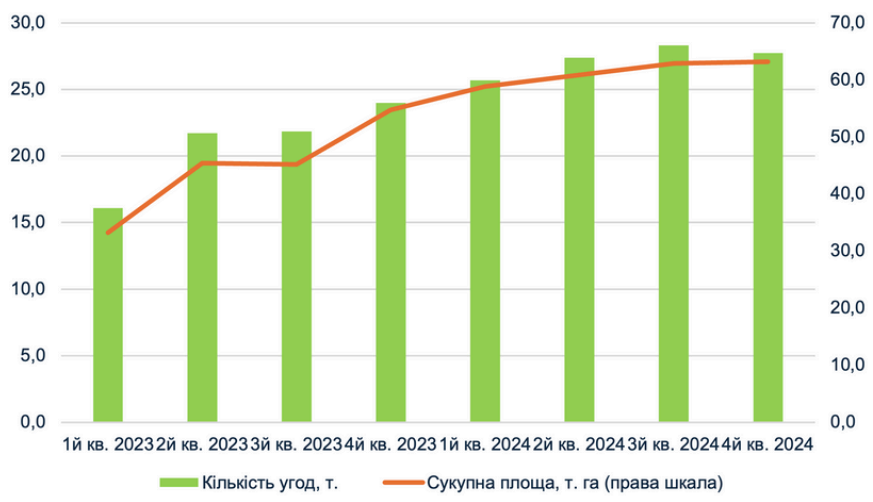
* за даними «Прозорро.Продажі» з 01.01.2024 року до 01.10.2024 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар
** середньозважена за площею ціна за період з 01.01.2024 до 01.10.2024 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар, 1% найдорожчих та 1% найдешевших ділянок не враховуються при розрахунку.
***З 01.01.2022 по 31.12.2023

У 2024 РОЦІ ОБСЯГИ РИНКУ ЗРОСЛИ НА 38%

У 2024 році обсяги ринку земель сільгосппризначення досягли 245,8 тис. га, що на 38% перевищує результат попереднього року (178,7 тис. га) та у 2,1 раза перевищує обсяг у 2022 році. Відтак, ринок сільгоспземель у 2024 році був найактивнішим за весь час з моменту початку повномасштабного вторгнення.

В цілому після відновлення ринку земель у травні 2022 року й до кінця минулого року спостерігалась стала тенденція до відновлення ринку земель та зростання кількості угод купівлі-продажу. Єдиним виключення став четвертий квартал 2024 року, в якому було укладено 27,8 тис. угод сукупною площею 63,2 тис. га, що на 2,0% менше за кількістю угод та на 0,4% більше за площею земель в обігу, у порівнянні з попереднім кварталом. Це пояснюється низьким результатом грудня. Історично в останній місяць укладалось найбільше угод щодо земель сільгосппризначення. Цього року кількість укладених угод в грудні становила лише 5,8 тис., а їх сукупний обсяг – 13,6 тис. га, що на 45% менше за показники листопада за кількістю трансакцій і на 44% — за площею земель в обігу. Такий низький результат грудня пояснюється не ринковими факторами, а впливом країни-агресора, через кібератаку якої державні реєстри були закриті в другій половині грудня і повноцінне укладання угод (їх реєстрація в реєстрах) було неможливим. Відтак – угоди в грудні укладалися лише по 18 число включно і саме це стало причиною низьких результатів і місяця і причиною відсутністю зростання обсягів ринку в четвертому кварталі 2024 року, у порівнянні з третім кварталом. За орієнтовними підрахунками у грудні не було укладено угод сукупною площею близько 10 тис. га, що призвело б до зростання показника четвертого кварталу на 16% у порівнянні з третім кварталом. Відтак, за відсутності втручання країни-агресора, четвертий квартал міг би встановити новий рекорд за площею земель в обігу, а квартальні обсяги ринку зростали б практично безперервно з моменту відновлення доступу до реєстрів після початку повномасштабного вторгнення.

Рис. 1. Динаміка угод купівлі-продажу щодо сільгоспземель у 2023-2024 рр.



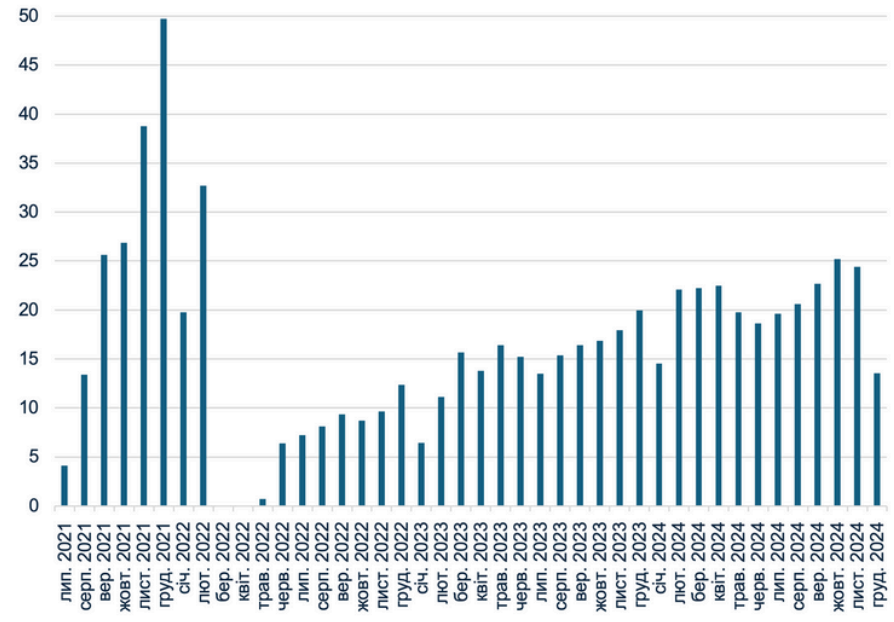
* За даними Держгеокадастру з період з 01.01.2023 по 31.12.2024

Квартальна динаміка угод купівлі-продажу впродовж минулого року була невисокою, але стійкою. Між четвертим кварталом 2023 року та першим кварталом 2024 року ринок сільгоспземель зріс на 7,4%; подальше зростання між 1-м і 2-м та 2-м і 3-м кварталами становило 3,5% і 3,2% відповідно. Між третім і четвертим кварталами минулого року темпи зростанні сповільнились до 0,4% внаслідок спричиненої кібератакою зупинки державної реєстрації правочинів та падіння обсягів купівлі-продажу.

Тож важливим є питання, чи ринок земель досі має потенціал до зростання. У другому півріччі 2021 року в обігу перебувало 158,5 тис. га землі. Якщо лінійно екстраполювати показники 6 місяців 2021 р. на весь рік – вийде річний показник у 317,1 тис. га землі в обігу. Фактичний показник 2024 року є на 22,5% меншим. Враховуючи, що площа недоступних через окупацію та бойові дії земель становить 20-25%, то можна стверджувати, що на підконтрольній Україні території ринок земель вже досяг обсягів, що були до початку повномасштабного вторгнення.

Водночас такий лінійний підхід має свої недоліки, зокрема він не враховує той факт, що протягом першого півріччя 2021 року ринок земель активно зростав (див. Рис. 2) - з 4 тис. га проданих земель у липні до 50 тис. га у грудні 2021 року. Припускаючи річну сезонність, є сенс порівнювати місяць до місяця. Приміром, у листопаді 2024 року було продано 24,4 тис. га, в той час, як у листопаді 2021 року цей показник був на 58,8% вищим та становив 38,8 тис. га. Отже, можна припустити, що ринок земель ще не досяг обсягів до повномасштабного вторгнення і має суттєвий потенціал до зростання, навіть з урахуванням того, що на частині території України купівля-продаж ділянок сільгосппризначення ускладнена або повністю заблокована внаслідок тимчасової окупації або бойових дій.

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

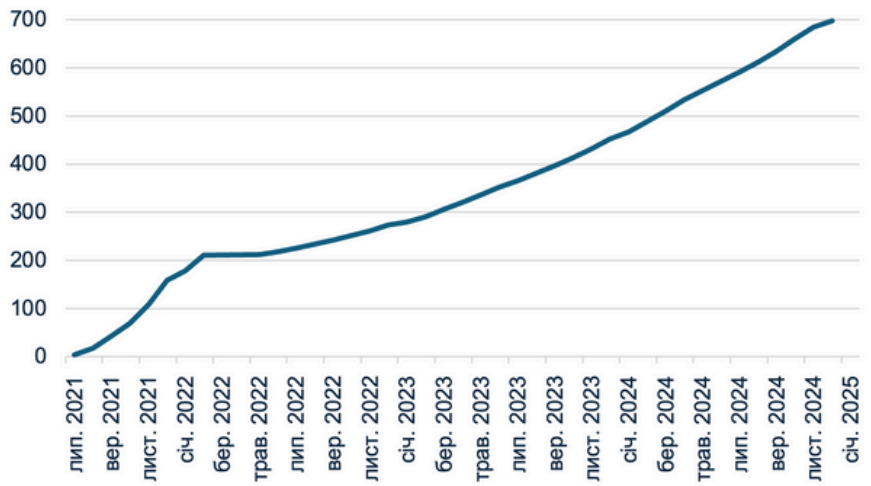


* За даними Держгеокадастру з період з 01.07.2021 по 31.12.2024

При прогнозуванні обсягів ринку земель в майбутньому, важливо також враховувати фактор попиту і пропозиції. Після двох років збитків, спричинених низькими цінами внаслідок обмежень експорту морем, у 2024-2025 маркетинговому році, завдяки стабільному функціонуванню морського коридору, ситуація в агросекторі є більш сприятливою. Розрахунки Українського клубу аграрного бізнесу та Мінагрополітики свідчать про те, що більшість з основних сільськогосподарських культур в Україні є знову прибутковими. Відтак – ми не очікуємо скорочення попиту на сільськогосподарську землю. При цьому учасники ринку зазначають, що стримувальним фактором ринку є саме розміри пропозиції – кількість ділянок до продажу, що нібито нагадує ситуацію, яку ми спостерігали до відкриття ринку землі [1]. Так, за даними опитування, проведеного у лютому 2021 року, лише 3% людей були готові продати свою ділянку, 10% були відкриті до пропозиції продати за умови сприятливої ціни, 22% заявили, що не визначились із рішенням, в той час, як 59% у жодному разі не розглядали опцію продажу. Водночас кожен четвертий розглядав можливість придбання ділянки. Однак, як ми побачимо далі, що реальна ситуація на ринку зараз є дещо іншою, особливо з огляду на великі коливання обсягів угод купівлі-продажу у різних регіонах України.

Іншим способом оцінити можливий потенціал ринку земель є порівняння з іншими країнами. У країнах з розвинутим ринком, в середньому, щорічно в обігу перебуває близько 1% від загальної кількості сільськогосподарських земель. В Україні упродовж 2024 року в обігу опинились 0,59% від загальної площі сільгоспземель (або 0,77%, якщо не враховувати регіони, де ринок землі ускладнений тимчасовою окупацією та бойовими діями). Отже, простір для зростання ринку присутній.

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

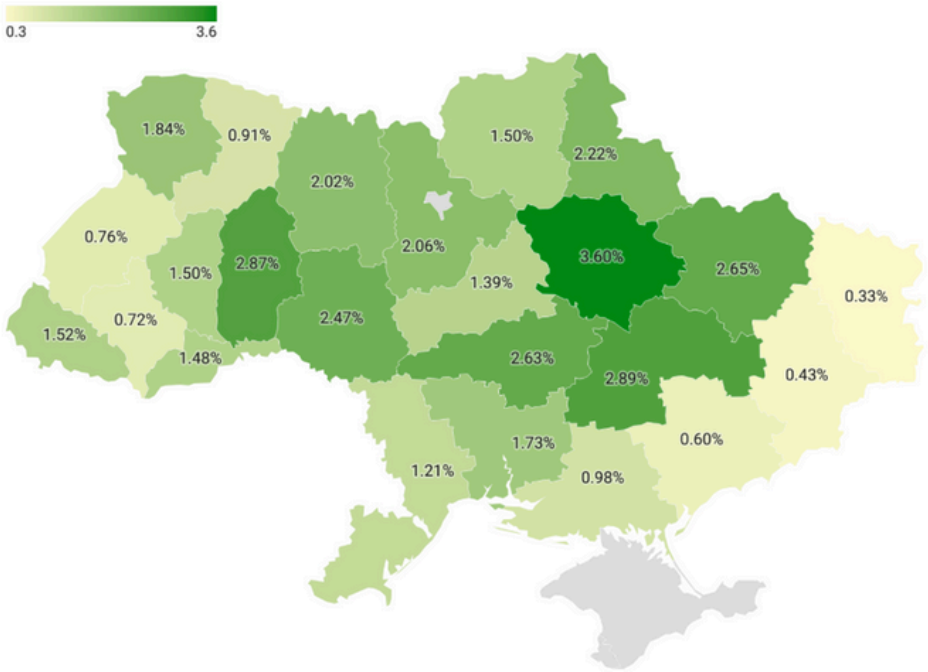


* За даними Держгеокадастру з період з 01.07.2021 по 31.12.2024

[1] https://landlord.ua/news/lyshe-35-zemlevlasnykiv-hotovi-prodaty-svii-pai-pislia-vidkryttia-rynku/

Всього за весь час існування ринку земель, в обіг потрапило 1,69% від усіх сільгоспземель України (або 2,07% від територій, де ринок земель не ускладнений тимчасовою окупацією або бойовими діями). Отже, за три з половиною роки існування ринку землі ми відстаємо за цим показником від розвинутих ринків у понад два рази. Це відставання частково пояснюється значними ускладненнями ринку, що були спричинені повномасштабним вторгненням. В одному з попередніх випусків звіту ми розрахували, що через війну не відбулись 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 ринку в окремих регіонах України, в цілому, відповідають показникам розвинутих ринків. Так, у Полтавській області, за понад три роки існування ринку сільгоспземель в обігу опинилось рекордні 3,60% від загальної площі земель. Ще у семи областях сукупна площа земель в обігу за весь час існування ринку перевищила 2%. Йдеться про Дніпропетровську (2,89%), Хмельницьку (2,87%), Харківську (2,65%), Кіровоградську (2,63%), Вінницьку (2,47%), Сумську (2,22%) та Київську (2,06%) області.

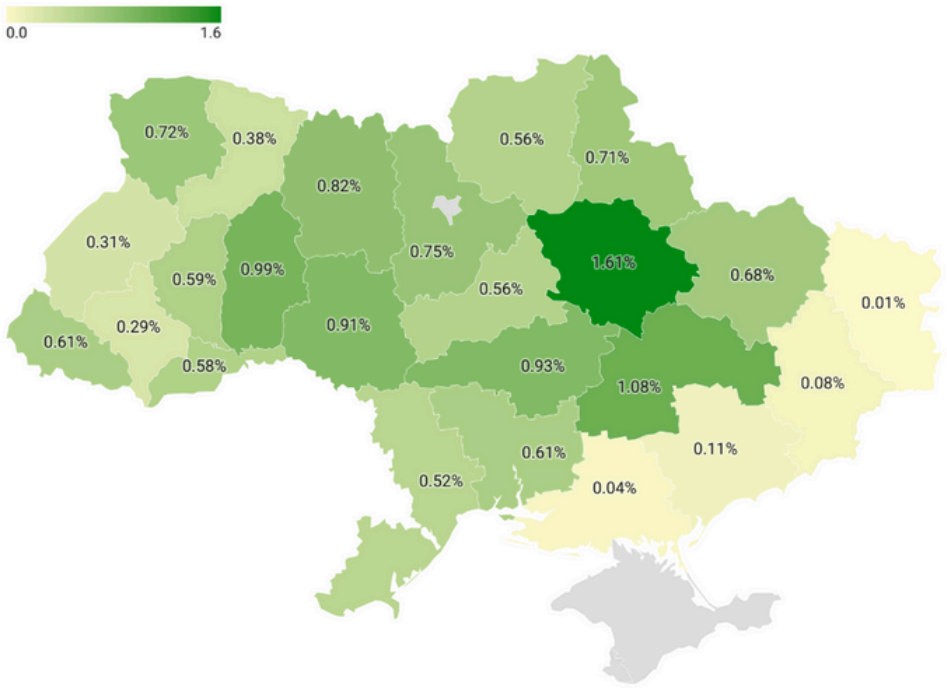
Рис. 4. Частка земель в обігу від загальної площі с/г земель в області за весь час існування ринку земель



* За даними Держгеокадастру з період з 01.07.2021 по 31.12.2024

Найменші показники демонструють області, які зазнали найбільшого впливу від повномасштабного вторгнення – Луганська (0,33%), Донецька (0,43%) та Запорізька (0,60%) області.

Рис. 5. Частка земель в обігу від загальної площі с/г земель в області у 2024 році



* За даними Держгеокадастру з період з 01.01.2024 по 31.12.2024

Як ми можемо бачити, обсяг ринку земель значно варіюється, залежно від регіону. У центральних областях України, де сконцентровані найродючіші ґрунти, обсяги угод купівлі-продажу ділянок сільськогосподарського призначення відповідають показникам розвинутих ринків (за виключенням Черкаської області, яка значно відстає від своїх сусідів за динамікою земельного ринку). Приміром, у Полтавській, Вінницькій, Хмельницькій областях, які є одними з найпривабливіших областей для ведення агробізнесу, спостерігається значна конкуренція між виробниками, порівняно високі ціни на землю, і як наслідок - висока частка землі в обігу. Відтак, пропозиція землі не є абсолютно нееластичною, тож разом із підвищенням ціни можна очікувати збільшення кількості доступних для продажу ділянок.

Також цікавими для аналізу є результати ринку земель у Львівській та Івано-франківських областях, де частка земель в обігу є однією з найнижчих. Проте це радше пояснюється не низькою пропозицією, а саме обмеженим попитом. Для цих регіонів типовим є малий середній розмір земельної ділянки, що призводить до високих транзакційних витрат (12-15 тис. грн за угоду), які стримують розвиток ринку земель. Цілком ймовірно, що дерегуляція обігу земель, спрощення укладання угод, та, як наслідок, зниження транзакційних витрат могли б суттєво підвищити обсяги ринку земель у цих регіонах.

Виходячи з наявних даних доволі складно прогнозувати подальшу динаміку обсягу ринку землі. Якщо спиратись на історичні дані, немає свідчень на користь того, що обсяги ринку будь скорочуватись. Обсяги ж зростання ринку ймовірно залежатимуть від цін на землю, які наразі мають потенціал до завдяки поліпшенню фінансового стану сільгоспвиробників. Хай там як, різкого зростання обсягів ринку земель упродовж найближчих років очікувати не варто.

ЦІННІСТЬ ЗЕМЛІ СУТТЄВО ЗРОСЛА В 2024

Після відкриття ринку земель для юридичних осіб вартість земель сільськогосподарського призначення суттєво зросла. Якщо середньозважена ціна гектара сільгоспземель у 2023 році була на рівні 37,0 тис. грн, то середньозважена ціна у 2024 становила вже 44,1 тис. грн, або на 19,2%, що перевищує темпи інфляції. Якщо в четвертому кварталі 2023 року середньозважена ціна гектара становила 37,8 тис. грн, то у першому кварталі 2024 р. вона зросла на 11,6% до 42,2 тис. грн, у другому кварталі - на 3,5% до 43,6 тис. грн, і в третьому кварталі зросла ще на 4% до 45,4 тис. грн, і лише у четвертому кварталі знизилась до 45,0 тис. грн за гектар. Таке зниження вартості землі наприкінці року виглядає сезонним, оскільки і в попередні роки, зі зростанням кількості договорів купівлі-продажу в четвертому кварталі спостерігалось і незначне просідання вартості.

В регіональному розрізі ціни змінювались нерівномірно (див. Таблицю 1). Якщо в цілому по Україні середньозважені ціни між першим та четвертим кварталом 2024 р. зросли на 6,7%, то в 5 регіонах ціна на землю за цей період знизилася. Найбільше за цей період ціни просіли в Одеській (-9,2%), Миколаївській (-6,9%) та Тернопільській (-6,4%) областях. При цьому навряд чи ключовим фактором, що мав вплив на зміну ціни в Одеській та Миколаївській області є безпековий фактор, адже за той самий час ціни в Донецькій області, хоч і демонструють значну волатильність та є на вкрай низькому рівні, але продемонстрували зростання. Не виключено, що у випадку з Одеською та Миколаївською областями на ціноутворення впливали зокрема кліматичні зміни та ризик засухи, яка, для прикладу, цього року мала значний вплив на врожай окремих культур.

Також, якщо уважно подивитись на Таблицю 1, можна помітити, що не в усіх регіонах ціни упродовж року були стійкими. Так, для прикладу, в Запорізькій області, ціни встигли двічі продемонструвати негативну динаміку та один раз позитивну упродовж чотирьох кварталів. Такі результати зумовлені порівняно низькою кількістю спостережень, доступних до аналізу в регіональному розрізі. Для областей, де ринок землі ускладнений бойовими діями (для прикладу – для Донецької області), через низьку кількість спостережень порівняно невелика група дисконтованих земель чи земель, проданих за порівняно високою ціною, має значний вплив на середнє значення. Через це, загальні результати цієї таблиці варто сприймати з обережністю.

При цьому у Полтавській області, для якої доступна велика кількість спостережень (нагадаємо, що це регіон-лідер за часткою земель в обігу), спостерігається стійке зростання ціни. Не виключено, що саме висока конкуренція потенційних покупців позитивно впливає на динаміку цін, що, як ми і обговорювали в попередній секції цього звіту, має позитивний вплив на готовність землевласників продавати свої земельні ділянки.

Таблиця 1. Середньозважені ціни сільгоспземель у 2024 році у розрізі областей

Область	Ціна на землю у 2024 р., тис. грн/га				Різниця між 4 кв. і 1 кв., %
	1й квартал	2й квартал	3й квартал	4й квартал	
Вінницька	45129,18	48155,8	51321,54	50839,42	12,7%
Волинська	41453,17	43076,45	50629,61	49425,5	19,2%
Дніпропетровська	35639,08	34803,64	38974,63	38285,87	7,4%
Донецька	33219,72	31401,24	33255,09	38854,49	17,0%
Житомирська	38246,59	40766,91	40365,21	40242,12	5,2%
Закарпатська	47939,64	52214,22	43083,8	45069,8	-6,0%
Запорізька	31805,29	27907,11	37085,43	35573,91	11,8%
Івано-Франківська	74983,55	89128,48	75172,48	79750,71	6,4%
Київська	50244,35	50151,96	57062,22	52595,89	4,7%
Кіровоградська	37239,09	39439,75	40343,2	40223,14	8,0%
Луганська			15148,38		
Львівська	61909,68	51785	52249,81	60083,21	-3,0%
Миколаївська	33635,46	34488,67	32774,41	31323,31	-6,9%
Одеська	36686,19	35869,45	34569,42	33301	-9,2%
Полтавська	52509,57	54977,13	61143,01	61570,32	17,3%
Рівненська	44807,73	44087,63	46444,92	49253,23	9,9%
Сумська	33366,93	32690,22	34178,46	33663,02	0,9%
Тернопільська	55825,62	54424,89	57382,19	52280,62	-6,4%
Харківська	35351,04	36150,5	36341,66	39387,36	11,4%
Херсонська	32526,15	34165,66	47725,14	36369,44	11,8%

Хмельницька	44752,02	51463,47	50716,79	50976,03	13,9%
Черкаська	44493,18	48168,33	45066,52	47556,03	6,9%
Чернівецька	50810,27	47429,38	43427,23	61495,34	21,0%
Чернігівська	32993,66	36945,1	39256	36098,49	9,4%
Україна	**42 174**	**43 647**	**45 422**	**44 982**	**6,7%**

Загалом упродовж 12 місяців - від грудня минулого року до грудня цього року - середньозважені ціни зросли на 21,2% для всіх земель і на 15,3% для «товарних» ділянок, сягнувши 45,0 тис. за га для всіх проданих земель і 46,0 тис. грн за гектар товарних земель. Це зростання ціни було настільки суттєвим, що воно перевищило девальвацію національної валюти: якщо середньозважена ціна в грудні 2023 року становила 1001 дол. США за га, то середньозважена ціна в грудні 2024 року становила 1079 дол. США за га., що еквівалентно зростанню ціни на 7,7% у доларовому еквіваленті. При цьому номінальна ціна земель у доларовому еквіваленті є досі нижчою від цін до початку повномасштабного вторгнення. Для прикладу, гектар сільгоспземлі в липні 2021 року коштував 1167 дол. США, тобто відтоді вартість землі знизилася на 7,5% в доларовому вимірі.

Хай там як, ціни у 2024 році демонстрували впевнене зростання, тож капіталізація ринку земель сільгосппризначення за останній рік зросла на 326 млрд грн в національній валюті, або на 3,2 млрд дол. США, якщо рахувати вартість землі в іноземній валюті.

Якщо ж говорити про загальний обсяг ринку сільськогосподарських земель, то у 2024 році сукупна вартість всіх земель, що підлягали купівлі-продажу склала 11,9 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 в угодах. Реальна вартість сільськогосподарської землі й відтак і реальний обсяг ринку може бути значно вищими, 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%. 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. Тож відсоткова зміна ціни з часом відображає доволі точно передає ринкову динаміку, хоча абсолютні значення цін на варто сприймати з обережністю.

Рис. 6. Динаміка середньозважених цін, тис. грн/га

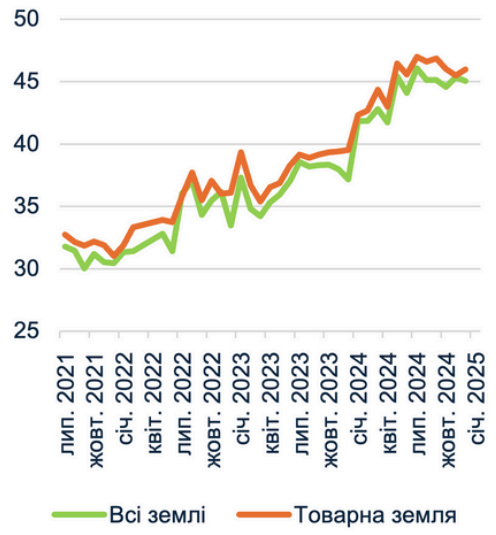


Рис. 7. Динаміка середньозважених цін, $/га

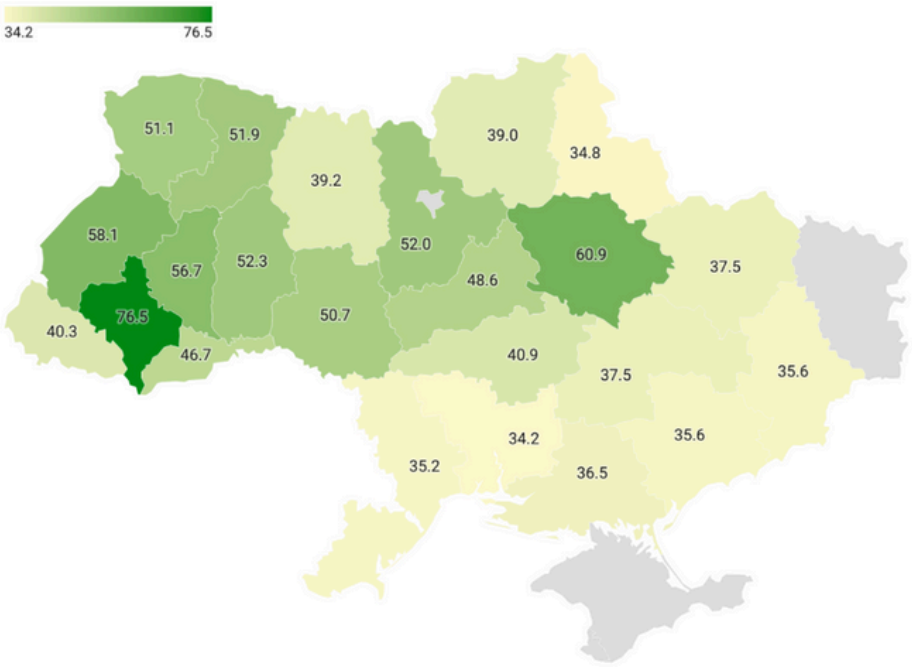


* За даними Держгеокадастру з період з 01.07.2021 по 31.12.2024

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

Як вже зазначалось вище, високі ціни в західних областях України, ймовірно, пов'язані не стільки з високою якістю ґрунтів в цих регіонах, скільки з накладеними обмеженнями на ринку, що призводять до збільшення 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 у західних регіонах 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 й спричиняє високі середні ціни в цих регіонах. Дану гіпотезу також підтримує статистика щодо відсотка земель в обігу: у цих двох областях найменш ліквідний ринок землі в Україні (за виключенням областей, охоплених активними бойовими діями - Запорізької, Донецької, Херсонської та Луганської областей). За весь 2024 рік частка земель в обігу у Львівській та Івано-Франківській областях становила 0,29-0,31% проти середнього показника на рівні 0,71% для регіонів, що не постраждали від окупації чи активних бойових дій.

Рис. 8. Середньозважені ціни за областями у 2024 році, тис. грн/га

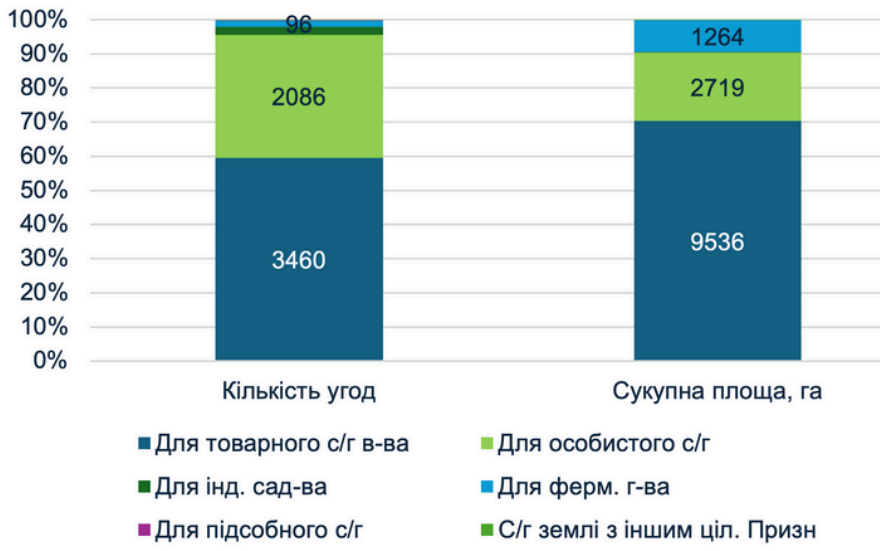


* За даними Держгеокадастру з період з 01.01.2024 по 31.12.2024

В ОБІГУ ПЕРЕВАЖАЄ КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

У грудні 2024 року, в обігу традиційно переважала колишня "підмораторна" земля. Це так звані товарні землі та землі для ведення особистого селянського господарства (землі ОСГ). Товарні землі складають 60% від загальної кількості укладених у грудні минулого року угод купівлі-продажу, й завдяки більшому середньому розміру ділянки - 70% від загальної площі усіх проданих ділянок. Показники земель для ОСГ складають 36% і 20% відповідно. Ще однією категорією земель, яка має невелику частку за кількістю угод (2%), але відчутну частку за площею (9%) є землі для ведення фермерського господарства – внаслідок великої середньої площі земельної ділянки.

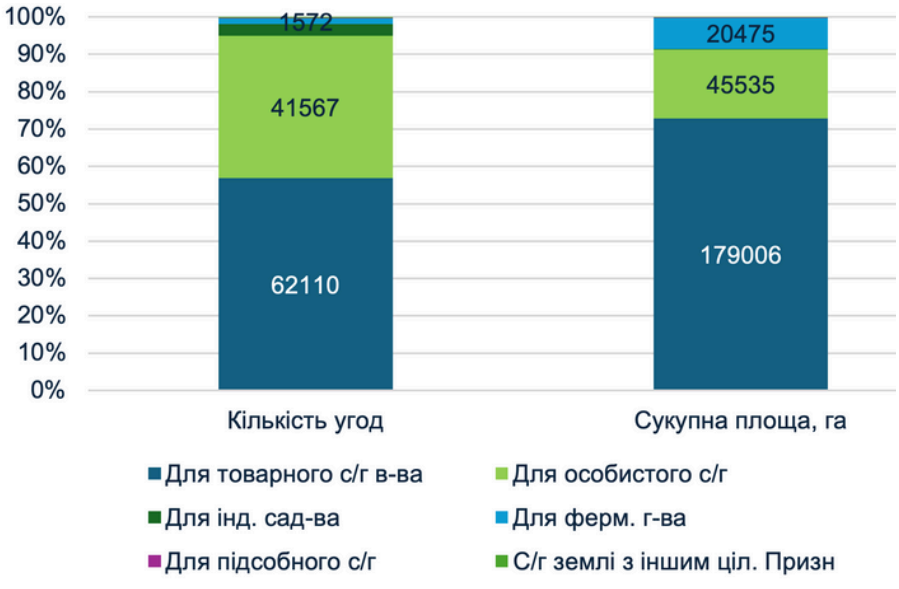
Рис. 9. Розподіл угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки у грудні 2024 року



* За даними Держгеокадастру з період з 01.12.2024 по 31.12.2024

Структура земельного ринку у розрізі цільових призначень земель, що підлягали купівлі-продажу, є сталою у часі. Дані за грудень 2024 року відповідають структурі земельного ринку за четвертий квартал 2024 року і в цілому за весь минулий рік. Так, 57% угод купівлі-продажу сільгоспділянок у 2024 році було укладено щодо «товарних» земель, їх сукупна площа становила 73%. Землі ОСГ становили 38% від загальної кількості укладених угод та 19% від загальної площі. Землі для ведення фермерського господарства становили лише 1% від укладених угод, але завдяки великому середньому розміру їхня сукупна площа становила 8% від площі земель в обігу.

Рис. 10. Розподіл угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки у 2024 році

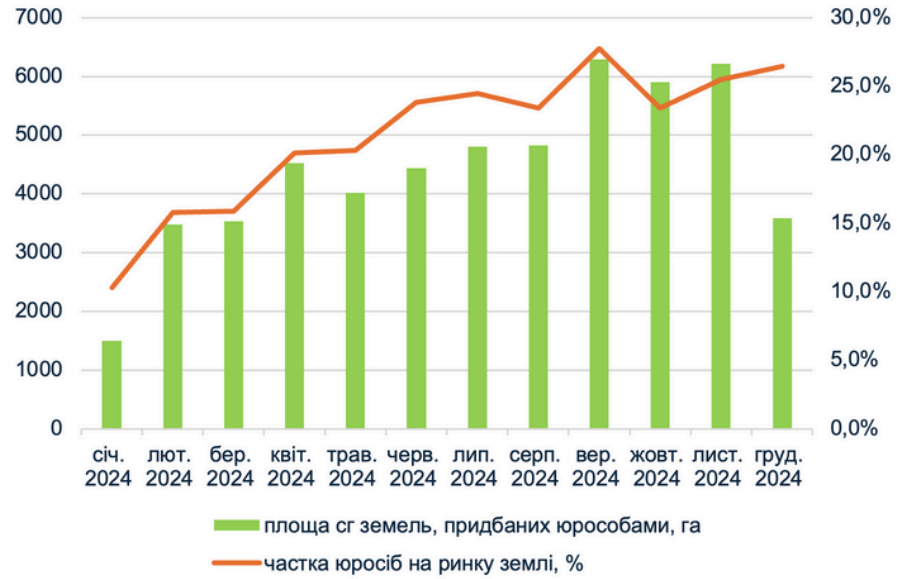


* За даними Держгеокадастру з період з 01.01.2024 по 31.12.2024

ЧАСТКА ЮРОСІБ НА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ У 2024 РОЦІ ДОСЯГЛА 21,6%

З 1 січня 2024 року право купувати сільськогосподарські землі отримали юридичні особи. Разом з цим збільшився ліміт купівлі землі «в одні руки» - зі 100 до 10 000 гектар. Напередодні запуску другого етапу ринку окремі учасники ринку висловлювали побоювання нібито великі гравці акумулюватимуть значні площі сільськогосподарських угідь. За підсумками перших чотирьох кварталів 2024 року ці побоювання не справдились. Сукупно впродовж дванадцяти місяців після відкриття ринку земель для юридичних осіб 1517 юридичні особи скористалися правом купівлі сільськогосподарської землі. За цей час вони уклали 18,5 тис. угод сукупною площею 53,1 тис. га. Відтак, частка юридичних осіб за цей час становила 21,6%.

Рис. 11. Динаміка угод купівлі-продажу, укладених юридичними особами у 2024 році



* За даними Держгеокадастру з період з 01.01.2024 по 31.12.2024

Як ми можемо бачити з Рис. 11, площа земель, що була придбана юридичними особами в третьому кварталі є суттєво вищою від площі земель, яку придбали юрособи в першому і в другому кварталах 2024 року. При цьому частка для четвертого кварталу, хоч і є дещо нижчою від показників третього кварталу, в цілому залишилась на тому ж рівні. Якщо у першому кварталі 2024 року юрособи придбали 8,5 тис. га сільгоспземель, то у другому кварталі ця цифра зросла до 13,0 тис. га, а в третьому – сягнула 15,9 тис. га, стабілізувавшись на тому ж рівні і в четвертому кварталі з показником 15,7 тис. га. Відтак, впродовж перших трьох кварталів 2024 року обсяги придбання юрособами землі зростали швидше від ринку, приміром, між другим та третім кварталом обсяг придбаної юрособами землі зріс на 22%, в той час, як обсяг ринку – лише на 3%. Як наслідок, зросла і частка юросіб на ринку, від 14,5% у першому кварталі 2024 року до 21,3% у другому, і до 25,3% - у третьому кварталі 2024 року. В четвертому кварталі частка юросіб на ринку становила 24,9%.

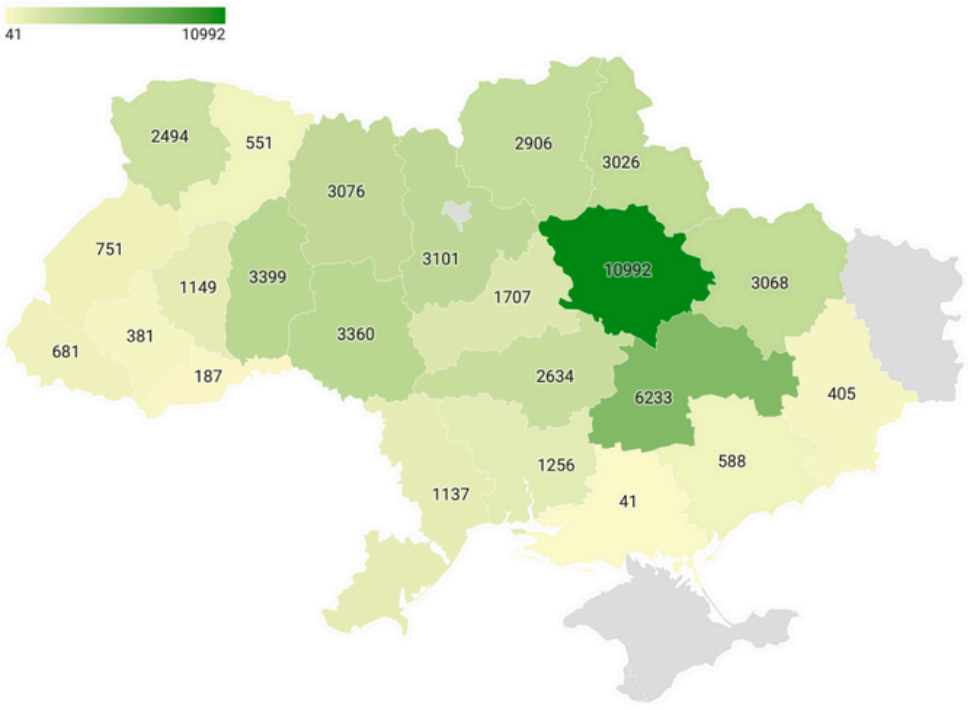
Рекордними місяцями для юросіб на ринку землі були вересень та листопад минулого року, впродовж яких юрособи придбали 6,3 та 6,2 тис. га сільгоспземель відповідно, зайнявши частку у 27,9% і 25,5% відповідно.

Якщо зростання частки юросіб на ринку земель сповільнилось, то кількість юросіб, що беруть участь в ринку, продовжує зростати. Якщо в першому кварталі 2024 року 436 юросіб придбали принаймні одну земельну ділянку, в другому кварталі кількість юросіб, що придбали принаймні одну земельну ділянку зросла до 612, в третьому вже 724 юрособи придбали принаймні одну земельну ділянку, а в четвертому – 812.

Більшість придбаних юрособами земельних ділянок – це колишні підмораторні землі. Серед придбаних юрособами ділянок 75,4% ділянок – це товарні землі, а ще 23,2% – це землі ОСГ (які також частково перебували під мораторієм до липня 2021 року).

Площа ділянок, придбаних юрособами у 2024 році, розподілена за областями нерівномірно - 21% розташовані у Полтавській області. До регіонів-лідерів також входять Дніпропетровська (12% від площі придбаних юрособами ділянок), Хмельницька (6%) та Вінницька (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. 12. Площа сільгоспземель, придбаних юрособами у 2024 році, га

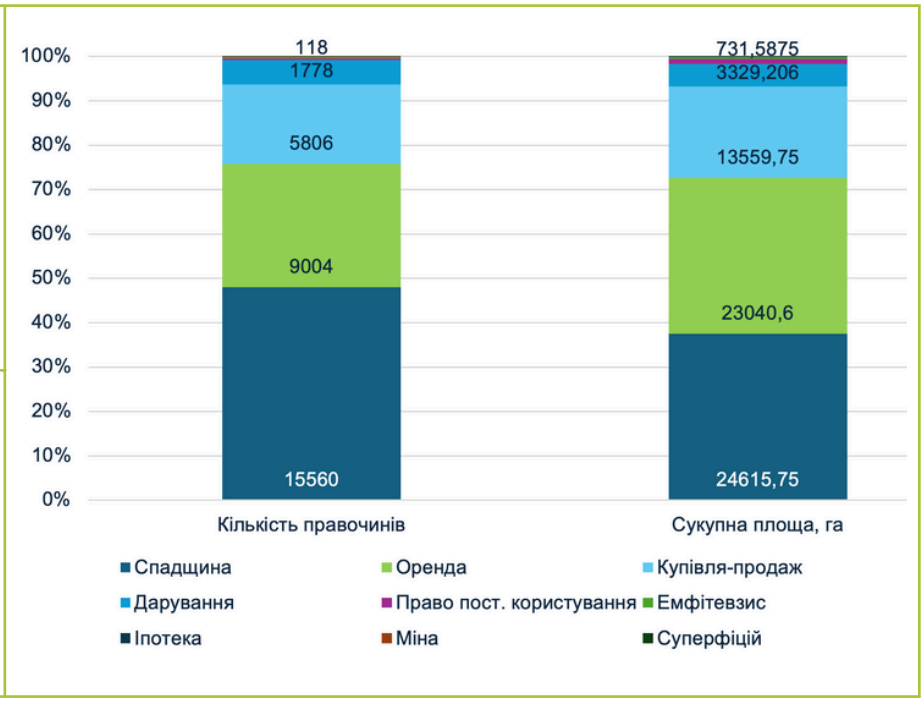


* За даними Держгеокадастру з період з 01.01.2024 по 31.12.2024

РИНОК ОРЕНДИ ДОМІНУЄ НАД РИНКОМ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЛІ

У грудні 2024 року переважали договори оренди землі (9,0 тис. договорів), спадщина земельних ділянок (15,6 тис.) та угоди купівлі-продажу (5,8 тис.). Єдиною відмінністю від попередніх місяців було скорочення кількості правочинів через те, що реєстри не функціонували з 19 грудня 2024 року внаслідок кібератаки російських хакерів.

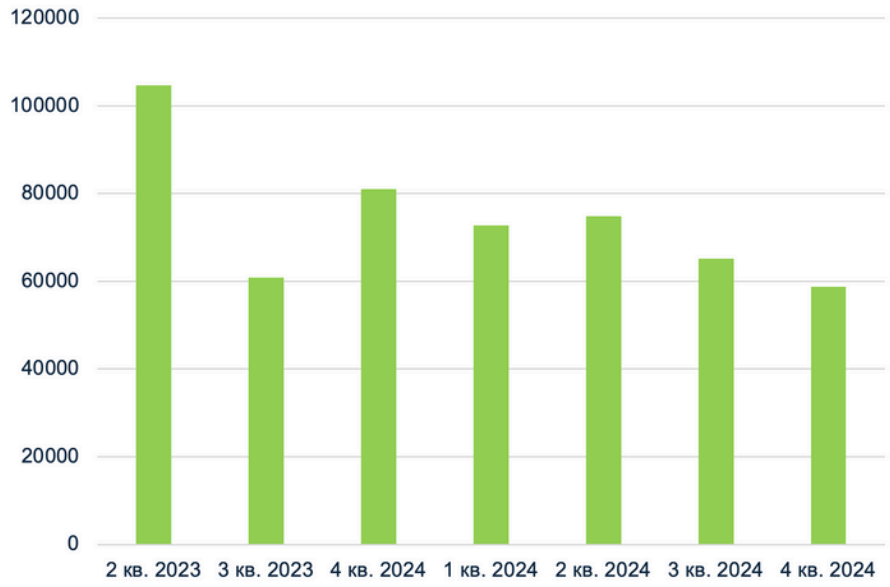
Рис. 13. Земельні угоди за видами правочинів в грудні 2024 року



* За даними Держгеокадастру з період з 01.12.2024 по 31.12.2024

Усього у четвертому кварталі було зареєстровано 70 тис. правочинів успадкування сільськогосподарських земель сукупною площею 109,6 тис. га, 58,8 тис. угод оренди сільськогосподарських земель сукупною площею 157,3 тис. га, а також 28 тис. угод купівлі-продажу сукупним обсягом 63,1 тис. гектарів. В порівнянні з попередніми кварталами ми бачимо дві суттєві відмінності. Перша – це продовження тенденції на скорочення кількості укладених договорів оренди, ця кількість в четвертому кварталі є найнижчою за весь період спостережень (див. Рис. 14). Другим важливим аспектом є повернення до нормальних значень кількість укладених договорів постійного користування.

Рис. 14. Динаміка укладених договорів оренди

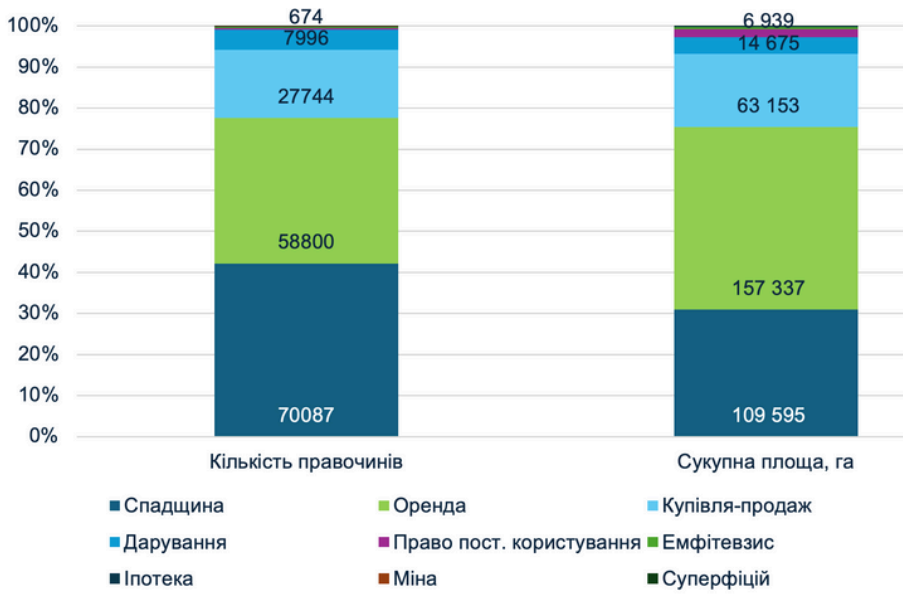


* За даними Держгеокадастру

Наразі в нас відсутні дані, щоб робити висновок про довготермінові тенденції на ринку оренди землі, проте стабільне скорочення кількості укладених договорів оренди привертає увагу та потребує детальнішого вивчення.

Щодо договорів постійного користування, якщо за всі попередні періоди, що ми відстежували, середня кількість щоквартальних угод постійного користування складала близько тисячі, то в третьому кварталі 2024 р. кількість укладених угод перевищила 3 тисячі сукупною площею у понад 100 тис. га. В четвертому кварталі 2024 р. кількість договорів постійного користування склала 674, з сукупною площею у 6,9 тис. га, тобто повернулась до нормальних значень.

Рис. 15. Земельні угоди за видами правочинів у 2024 році



* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 31.12.2024

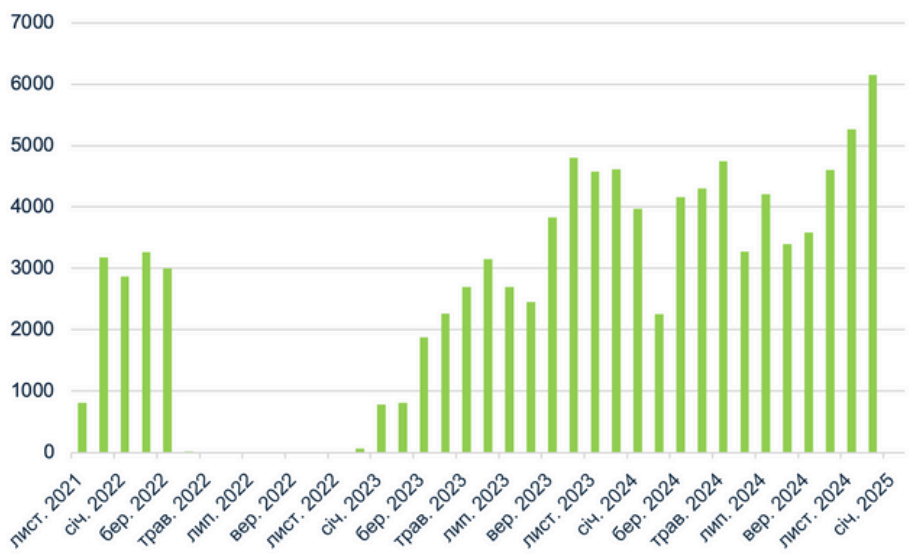
За підсумками 2024 року найбільш розповсюдженим правочином за кількістю ділянок була спадщина (70 тис. правочинів сукупною площею 109,6 тис. га), а за площею ділянок – оренда (59 тис. правочинів сукупною площею 157,3 тис. га). Обсяги ринку оренди в 2024 році перевищували обсяги ринку купівлі-продажу в 2,5 раза.

ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ

Починаючи з жовтня 2021 року, передавання в оренду комунальних земель сільськогосподарського призначення відбувається через електронні аукціони на платформі “Прозорро.Продажі”. Відтоді було успішно передано 11 444 комунальні ділянки сукупною площею 97,7 тис. га, що приносить громадам щорічно 852,0 млн грн доходу. За весь час проведення земельних торгів на платформі “Прозорро.Продажі” середньозважена ціна оренди становить 8,7 тис. грн/га, при середньозваженій стартовій ціні у 2,5 тис. грн/га. Отже, земельні аукціони 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 “Прозорро.Продажі” зростали, то результати 2024 року є більш волатильними. 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. 2024 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. При цьому показники другого кварталу 2024 року все ще залишалися на 2% меншими за показники четвертого кварталу 2023 року за кількістю переданих в оренду ділянок і на 9% меншими за сукупною площею переданих в оренду комунальних ділянок. Обсяги земельних торгів в третьому кварталі виявились меншими за результат другого кварталу, лише 1298 успішних торгів сукупною площею 11,2 тис. га, або на 17,8% менше за обсяги другого кварталу за кількістю торгів і на 9,1% менше за площею успішно переданих в оренду ділянок. Такий результат насамперед пов’язаний з меншою кількістю земельних ділянок, продаж прав оренди на які були виставлені для аукціону. При цьому четвертий квартал 2024 року суттєво перевищив результат третього кварталу та став рекордним з погляду переданих в оренду комунальних земель – 1837 успішних торгів сукупною площею 16,0 тис. га, що на 41,5% перевищує кількість ділянок третього кварталу 2024 р. і на 43,2% перевищує площу переданих в оренду ділянок в третьому кварталі. У порівнянні з четвертим кварталом 2023 р., який був рекордним за обсягами переданих в оренду земель, кількість ділянок зросла на 12,3%, а площа ділянок – на 14,5%.

Рис. 16. Динаміка продажу прав оренди на земельних торгах, га

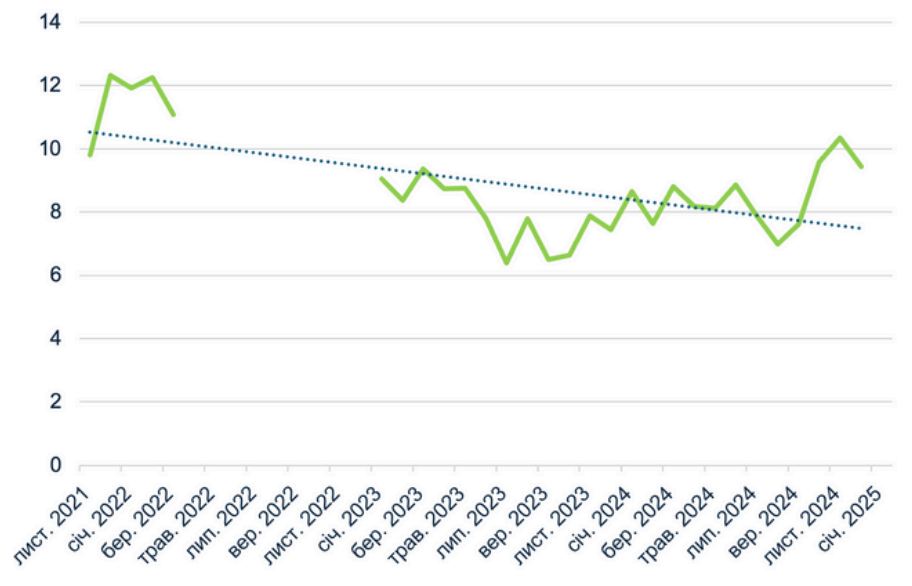


* За даними «Прозорро.Продажі» за період з листопада 2021 по грудень 2024 року

Разом з рекордним обсягом успішно проведених аукціонів оренди комунальної землі, ми також бачимо і рекордну ціну. Середньозважена ціна оренди в четвертому кварталі 2024 р. склала 9,8 тис. грн за річну оренду одного гектара землі. Це найвищий показник з моменту початку повномасштабного вторгнення.

Середньозважена вартість купівлі-продажу земельних ділянок у 4 кв. 2024 р. орієнтовно дорівнює вартості 5 рокам 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. 17. Динаміка цін на земельних торгах, тис. грн/г



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

2. СТАН РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

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 76.0% від загальної кількості угод за участю юридичних осіб, або 75.5% від загальної площі сільськогосподарських земель, придбаних юридичними особами. З них 92% угод було укладено фірмами, основним родом діяльності яких є вирощування зернових (окрім рису), бобових та олійних культур. Порівняно з першими п'ятьма місяцями 2024 року, частка угод, укладених сільськогосподарськими підприємствами знизилась на 1.8 відсоткові пункти, а загальна площа – на 4.7.

Окрім цього, помітну частку угод за участю юридичних осіб (17.2%), хоча і значно меншу, уклали юридичні особи, основним напрямком діяльності яких є оренда, управління та продаж нерухомого майна (КВЕД 68.20, 68.10 та 68.32). Такі угоди склали 17.0% від загальної площі сільськогосподарської землі, проданої юридичними особами за розглянутий період.

Таблиця 2. 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	67.71%	68.95%
68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	13.69%	14.45%
68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна	3.11%	2.64%
01.41 Розведення великої рогатої худоби молочних порід	3.03%	2.37%
01.50 Змішане сільське господарство	1.95%	2.04%
64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти	1.77%	1.60%
01.24 Вирощування зерняткових і кісточкових фруктів	0.86%	1.22%
46.21 Оптова торгівля зерном, необробленим тютюном, насінням і кормами для тварин	0.63%	1.13%
01.46 Розведення свиней	0.41%	0.49%
10.91 Виробництво готових кормів для тварин, що утримуються на фермах	0.58%	0.46%

ЗВ’ЯЗОК З АГРОХОЛДИНГАМИ

Серед земель, придбаних юридичними особами за 2024 рік, 25% угод (22% від загальної площі) були укладені юридичними особами, що входять до складу агрохолдингів [2]. Цей показник значно знизився, порівняно з першими п’ятьма місяцями 2024 року, коли він складав 38% угод (34% від загальної площі), що свідчить про відносне зниження активності агрохолдингів на земельному ринку у 2 половині 2024 року.

До агрохолдингів ми відносимо сільськогосподарських виробників, які пов'язані між собою холдинговими відносинами та мають земельний банк понад 11 тисяч гектарів. Втім, середній розмір придбаних ними ділянок є меншим (2.50 га), ніж у юридичних осіб, що до холдингів не належать (2.99 га). Так, юридичні особи, що належать до агрохолдингів, придбали 11.7 тис. гектар впродовж року після відкриття ринку землі для юросіб.

З них 4.9 тис. га було придбано агрохолдингами із загальним земельним банком понад 50 тис. га, що лише на 900 гектар більше за показник перших п’яти місяців 2024 року. Водночас протягом 2024 року лише 27.7 га сільськогосподарських земель були придбані найбільшими холдингами із земельним банком понад 100 тис. га.

МІСЦЕ РЕЄСТРАЦІЇ

Серед сільськогосподарських земель, придбаних юридичними особами, понад чверть (28.1%) угод були укладені юридичними особами, що зареєстровані у Київській області або м. Київ. Також значна частина угод була укладена з юридичними особами з Полтавської (14.4%), та Волинської (9.2%) областей. Протягом року здебільшого юрособи купляли ділянки, розташовані в області їх реєстрації - частка таких угод склала 70.1%. Порівняно з першими п’ятьма місяцями 2024 року, цей показник знизився на 6 відсоткових пунктів. Окрім цього, у структурі угод зросла частка підприємств з Київської області.

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

Таблиця 3. Розподіл юридичних осіб-покупців сільськогосподарської землі за місцем реєстрації

Регіон	Частка угод	Частка площі
Київська область	28.10%	27.46%
Полтавська область	14.43%	16.78%
Волинська область	9.22%	5.08%
Сумська область	8.14%	4.61%
Дніпропетровська область	4.95%	10.61%
Хмельницька область	3.82%	3.62%
Чернігівська область	3.19%	2.46%
Харківська область	3.01%	4.79%
Тернопільська область	2.87%	1.77%
Львівська область	2.82%	1.62%
Франківська область	2.81%	0.85%
Житомирська область	2.79%	2.40%
Вінницька область	2.59%	2.54%
Кіровоградська область	2.57%	4.58%
Закарпатська область	2.45%	1.75%
Черкаська область	1.62%	2.74%
Миколаївська область	1.41%	2.59%
Одеська область	1.37%	1.63%
Рівненська область	1.20%	0.67%
Запорізька область	0.28%	1.12%

Чернівецька область	0.24%	0.24%
Донецька область	0.07%	0.07%
Херсонська область	0.02%	0.02%

3. РИНКОВА ВЛАДА РІЗНИХ ГРУП ЮРИДИЧНИХ ОСІБ

ВСТУП ТА МЕТОДОЛОГІЯ

Коли ми оцінюємо результати та наслідки впровадження другого етапу ринку сільгоспземель, який розпочався 1 січня 2024 року і дозволив юрособам набувати у власність сільгоспземлі, важливо відповісти на два запитання. Перше: чи умови участі в ринку земель є рівними для малих, середніх та великих агровиробників? Друге чи ринок має достатньо запобіжників, аби інвестори та посередники, які не збираються займатись обробітком землі, не витиснули з ринку власне аграріїв.

Загальновідомо, що великі виробники, мають зазвичай більшу фінансову спроможність. Для того, щоби виміряти ринкову владу різних учасників ринку, ми вирішили проаналізувати, скільки сплачують за землю різні категорії покупців – юридичних осіб. Для цього ми використали дані про покупців земель – юридичних осіб, для кожної з них ми визначили основний та додаткові КВЕДи (Коди ведення економічної діяльності), а для покупців – аграріїв ми визначили їхній розмір земельного банку. Дані про юросіб-покупців, що мають сільсько-господарський КВЕД, але для яких недоступна інформація щодо розміру земельного банку не враховувались при виконанні аналізу. На відміну від розділу «Портрет юридичних осіб» в цьому звіті – ми визначаємо покупців – «не аграріїв» використовуючи не лише основний КВЕД, а й додаткові. Ми відносимо покупця до категорії «не аграріїв» тільки якщо ця компанія не має аграрного КВЕДу ані в основному, ані в додаткових КВЕДах.

Ми умовно поділили юридичних осіб - покупців земельної ділянки на 6 категорій – «Інвестори» (компанії, що не мають аграрного КВЕДу» та 5 категорій аграріїв згідно з розміром земельного банку:

- До 300 га
- Від 300 до 1000 га
- Від 1000 до 2500 га
- Від 2500 га до 7000 га
- Понад 7000 га

Ці категорії приблизно відображають 25-й, 50-й, 75-й, 95-й перцентилі розміру земельного банку аграріїв-покупців землі (якщо не враховувати, скільки ділянок придбав кожен з них).

Далі ми побудували регресійну модель з просторовим лагом для нашої залежної змінної (логарифму від ціни гектара проданої ділянки), що дозволяє брати до уваги схожість цін між земельними ділянками, які розташовані неподалік одна від одної.

Для проведення аналізу ми обрали аграріїв розміром до 300 га як базову категорію (референс) та порівнюємо ціни, які сплачують інші категорії покупців-юридичних осіб саме з цінами, які сплачують малі аграрії з розміром банку до 300 га.

Ключові результати аналізу представлені в тексті та таблиці 4, в той час, як дескриптивна статистика та повні результати аналізу доступні в таблицях 5 та 6 відповідно.

РЕЗУЛЬТАТИ

Відповідно до результатів дослідження, існує статистично значуща різниця між тим, скільки платять за землю різні категорії покупців-юридичних осіб. При цьому найменші аграрії (розміром до 300 га) не є категорією, які сплачують за землю найменше. Найменше за землю сплачують аграрії з розміром земельного банку від 300 до 1000 га. Останні сплачують за землю майже на 15% менше, ніж малі сільгоспвиробники із земельним банком до 300 га.

Табл. 4. Основні результати

Розмір підприємства	Порівняння ціни
до 300 га	Референс
300-1000 га	-14,8%
1000-2500 га	10,5%
2500-7000 га	20,9%
понад 7000 га	17,7%
Інвестори	-7,9%

Аграріїв із земельним банком понад 1000 гектарів сплачують за землю більше, ніж малі виробники. Ті, хто мають в обробітку від 1000 до 2500 га сплачують за землю на 10% більше, ніж малі виробники. Сільгоспвиробники, які обробляють від 2500 до 7000 га сплачують на 21% більше за землю, ніж виробники з розміром банку до 300 гектарів, а великі виробники (з банком понад 7000 га) сплачують на 18% більше від малих аграріїв.

Табл. 5. Дескриптивна статистика

Опис змінної	Назва змінної	Середнє	Медіана	Стд. Відх.	Мін	Макс
Ціна за гектар, грн/га	price_pha	57981	45177	41151	1109	256356
Площа, га	area	3	2	6	0	375
НГО за гектар, грн/га	nlv_pha	27144	29735	12068	15	193946
Кількість сг господарств*	nfarms_neighbors5	8	6	8	0	116

Середній дохід на гектар*, тис. грн	avg_output5	12	11	7	0	44
Середня орендна плата за гектар**, грн/га	avg_rent_in_vc	3249	3033	1591	393	12500
Тип угідь - рілля	dummy_arable	0,84				
Тип угідь - сіножаті-пасовища	dummy_hays_pastures	0,16				
Тип угідь - інше	dummy_other	0,01				
Угода відбулася в першому кварталі	quarter1	0,18				
Угода відбулася в другому кварталі	quarter2	0,24				
Угода відбулася в третьому кварталі	quarter3	0,29				
Угода відбулася в четвертому кварталі	quarter4	0,29				
Цільове призначення - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	int_0101	0,77				
Цільове призначення - для ведення фермерського господарства	int_0102	0,01				
Цільове призначення - для ОСГ	int_0103	0,21				
Цільове призначення - інше	int_other	0,00				
Розмір покупця - до 300 га	d_buyer1	0,12				
Розмір покупця - 300-1000 га	d_buyer2	0,09				
Розмір покупця - 1000-2500 га	d_buyer3	0,13				
Розмір покупця - 2500-7000 га	d_buyer4	0,38				
Розмір покупця - понад 7000 га	d_buyer5	0,29				
Покупець - не аграрій	d_non_agri_buyer	0,09				

Також можна стверджувати, що покупці – не аграрні компанії (яких ми назвали «Інвестори» в таблиці 4) сплачують за землю менше, ніж фактично всі категорії агровиробників, окрім аграріїв з розміром земельного банку від 300 до 1000 га. Отже, немає підстав очікувати, що інвестори та компанії-посередники витіснять сільгоспвиробників з ринку землі. Також треба врахувати, що частина «інвесторів» можуть бути пов'язані із сільгоспвиробниками, які створили окрему юридичну особу з метою купівлі землі.

Табл. 6. Всі результати

	Impacts	Estimate	p-value
(Intercept)		1,14	0,00
area	-0,01	0,00	0,01
lnlv_pha	0,59	0,26	0,00
dummy_hays_pastures	-0,59	-0,26	0,00
dummy_other	0,13	0,06	0,43
quarter2	0,09	0,04	0,02
quarter3	0,16	0,07	0,00
quarter4	0,18	0,08	0,00
int_0102	-0,73	-0,32	0,00
int_0103	0,25	0,11	0,00
int_other	0,00	0,00	0,99
nfarms_neighbors5	0,00	0,00	0,32
lavg_output5	-0,06	-0,02	0,00
lavg_rent_in_vc	0,27	0,12	0,00
d_buyer2	-0,15	-0,06	0,00
d_buyer3	0,10	0,05	0,02
d_buyer4	0,21	0,09	0,00
d_buyer5	0,18	0,08	0,00
d_non_agri_buyer	-0,08	-0,03	0,15
Rho (autocorrelation coef.)		0,56	0,00

4. РОЛЬ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ У НАПОВНЕННІ МІСЦЕВИХ БЮДЖЕТІВ

Обіг і використання земель сільськогосподарського призначення забезпечують значні надходження до бюджетів територіальних громад. Серед ключових податкових надходжень, пов'язаних із такими землями, можна виділити:

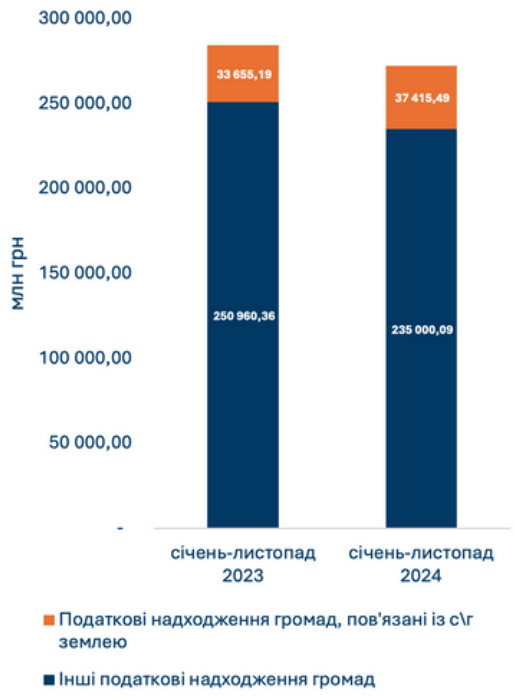
- орендну плату за використання землі комунальної власності;
- земельний податок;
- єдиний податок із сільськогосподарських виробників;
- податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), отриманий від оренди чи продажу земельних ділянок;
- у певних випадках – мінімальне податкове зобов'язання (МПЗ).

За оперативними даними офіційного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у листопаді 2024 року бюджети територіальних громад поповнилися **на понад 2,9 млрд грн** завдяки обігу і використанню земель сільськогосподарського призначення. Це на **2,5% або на 70 млн грн більше,** ніж у листопаді 2023 року. Водночас усі інші податкові надходження зросли на 69,6% у порівнянні з аналогічним періодом минулого року.

Через це частка доходів територіальних громад від обігу та використання земель сільськогосподарського призначення у листопаді 2024 року знизилась на **7 відсоткових пунктів** – з 17,6% до 10,6% від сукупних податкових надходжень порівняно з листопадом 2023 року. Загалом за перші одинадцять місяців 2024 року до бюджетів громад надійшло понад **37,4 млрд грн** податкових надходжень, пов'язаних з обігом і використанням сільськогосподарських земель, що на **11,2%** перевищує аналогічний показник минулого року.

У результаті частка цих доходів у загальних податкових надходженнях громад за січень-листопад 2024 року **зросла з 11,8% до 13,7%** у порівнянні з аналогічним періодом 2023 року. Водночас сукупні податкові надходження зменшилися **на 4,3%.** Таким чином, обіг сільськогосподарських земель дозволяє хоча б частково компенсувати значне скорочення податкових надходжень на місцевому рівні, спричинене переспрямуванням ПДФО, сплаченого військовослужбовцями, до державного бюджету, яке відбулось у жовтні 2023 року. Це підтримує фінансову спроможність територіальних громад.

Рис. 18. Податкові надходження громад, млн грн



* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

Основним чинником зростання бюджетних надходжень, пов'язаних із сільськогосподарськими землями, є збільшення орендної плати за використання земель комунальної власності, яка становить основу цих доходів (54,7% від загальної суми доходів від обігу землі). У листопаді 2024 року територіальні громади отримали 1,75 млрд грн орендної плати, що на 91,5 млн грн перевищує показники листопада 2023 року. Зростання доходів стримується складнощами обліку оновленої нормативної грошової оцінки земель у чинних договорах оренди, що призводить до некоректного формування податкової бази та, відповідно, недоотримання коштів місцевими бюджетами.

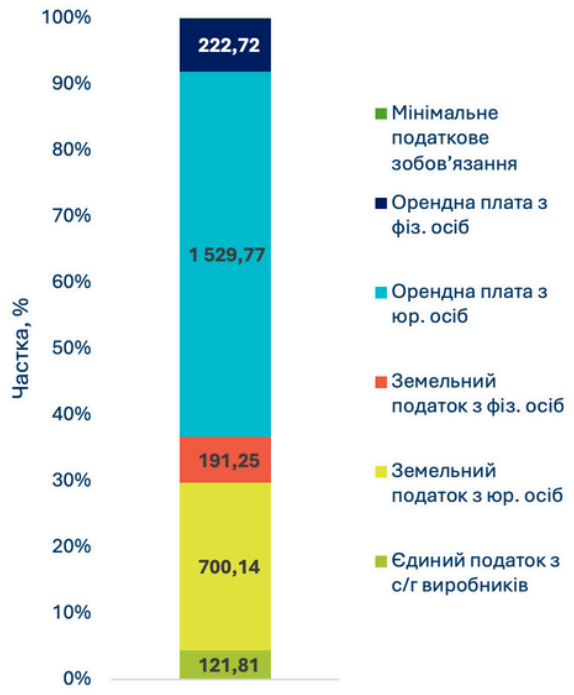
За категоріями орендарів, найбільшими платниками орендної плати за комунальні землі сільськогосподарського призначення залишаються юридичні особи, переважно аграрні підприємства. У 2024 році вони забезпечили три чверті усіх надходжень до бюджетів громад від оренди таких земель.

Щодо земельного податку, який є другим найбільшим джерелом доходів територіальних громад від обігу та використання землі (27,5% від загальної суми таких надходжень), його обсяги у листопаді 2024 року досягли 891,4 млн грн, що на 14,1% більше, ніж у листопаді попереднього року. Це найкраща динаміка серед усіх видів доходів від обігу та використання земель у порівнянні з минулим роком.

Надходження від мінімального податкового зобов'язання (МПЗ) цього місяця були нижчими, ніж торік. Обсяги цих доходів скоротився на 8,6%: у листопаді 2024 року бюджети територіальних громад отримали 125,6 млн грн від МПЗ, порівняно зі 137,5 млн грн у листопаді 2023 року. Частка МПЗ у листопаді становила лише 4,3% від загального обсягу доходів від обігу та використання сільськогосподарських земель, хоча його роль у формуванні бюджетних надходжень територіальних громад поступово зростає.

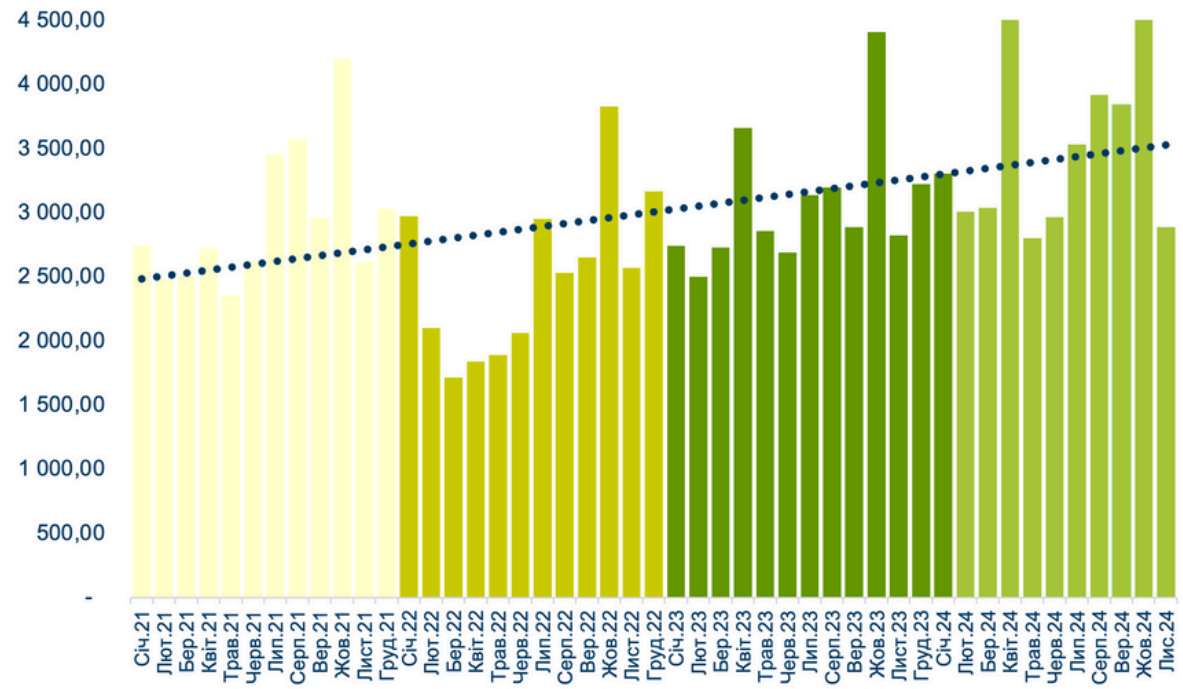
Єдиний податок із сільськогосподарських виробників (єдиний податок четвертої групи) у листопаді минулого року забезпечив місцевим бюджетам понад 121,8 млн грн, що на 39,3 млн грн нижче від показника листопада 2023 року (161,1 млн грн). За цим видом надходжень у листопаді спостерігалось найбільше зниження, в порівнянні з аналогічним періодом минулого року -24,4%. При цьому варто зауважити, що листопад – не основний місяць сплати цього податку.

Рис. 19. Бюджетні доходи громад, пов'язані із сільгоспземлею, млн грн



* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

Рис. 20. Динаміка бюджетних доходів громад, пов'язаних із с/г землею, млн грн



* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

У листопаді 2024 року найбільші надходження, пов'язані із сільськогосподарськими землями, отримали бюджети територіальних громад Дніпропетровської (576 млн грн), Одеської (345 млн грн), Львівської (193,3 млн грн) та Київської (190 млн грн) областей. Водночас у громадах областей, значна частина яких перебуває під тимчасовою окупацією росії, рівень таких надходжень залишається вкрай низьким. Так, у Луганській області загальна сума доходів від обігу та використання земель сільськогосподарського призначення була всього лиш 0,1 млн грн. У Херсонській області такі надходження склали лише 5,5 млн грн. Важливим фактором, який впливає на рівень надходжень від єдиного податку 4 групи, є введення з 01.03.2023 пільги, що звільняє платників від нарахування та сплати податку за земельні ділянки сільськогосподарського призначення та/або землі водного фонду, якщо вони розташовані на тимчасово окупованих територіях або в зонах, де ведуться бойові дії. Ця пільга поширюється як на власників таких земель, так і на осіб, які користуються ними на умовах оренди. Вона діє до моменту звільнення відповідних територій або завершення бойових дій. Водночас пільга не застосовується до земельних ділянок, розташованих на територіях, де активні бойові дії або тимчасова окупація завершилися до 01.05.2022.

Серед областей, що наближені до зон активних бойових дій, спостерігається тенденція до зменшення надходжень порівняно з аналогічним періодом 2023 року, зокрема у Харківській (-40%), Донецькій (-57,3%) та Луганській (-80,2%) областях. Проте у Запорізькій області через низьку базу порівняння податкові надходження суттєво

зросли – на 47%. Окрім того, у Чернігівській області зростання було також значним – на 45,5%.

Найвищі надходження на одиницю площі земель традиційно демонструють громади Дніпропетровської області – 229,3 грн/га у листопаді 2024 року, що втричі перевищує загальнонаціональний середній показник цього місяця 76,3 грн/га. Високі відносні показники також зафіксовані у громадах Львівської (155,9 грн/га), Одеської (133,3 грн/га) та Закарпатської (131,7 грн/га) областей.

Рис. 21. Податкові надходження громад, пов'язані із сільгоспземлею у листопаді 2024 року, грн/ га



* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget Міністерства фінансів України

5. ПІДСУМКИ ПРОЄКТУ «ЗЕМЕЛЬНИЙ БАНК» У 2024 РОЦІ

З моменту запуску електронних земельних торгів на платформі «Прозорро.Продажі» 1 листопада 2021 року станом на 1 січня 2025 року було проведено 19564 аукціонів із передання прав оренди земель комунальної та державної власності.

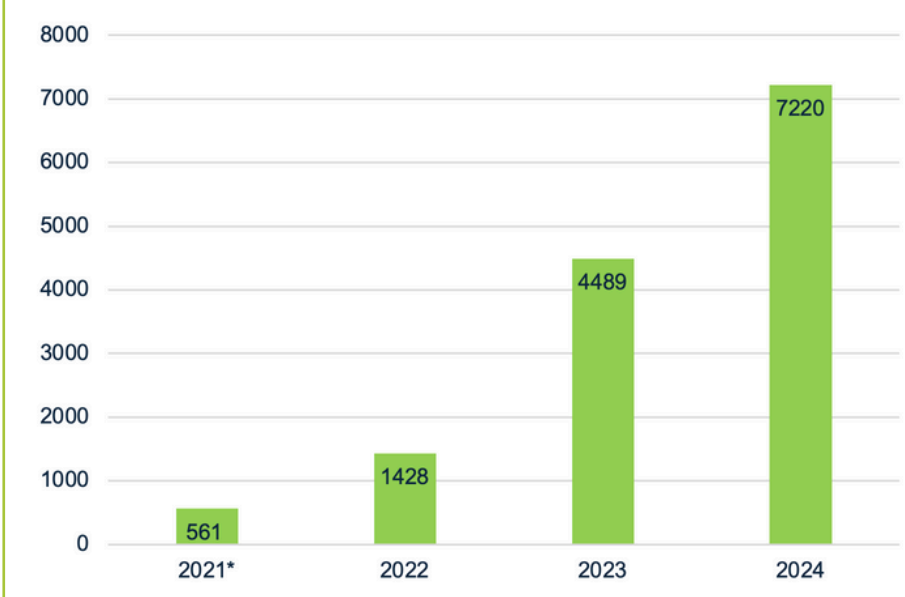
При цьому на торги за весь час проведення земельних аукціонів на «Прозорро.Продажі» було виставлено 13698 унікальних земельних ділянок загальною площею 139 тис. га, адже одна ділянка може виставлятися на аукціон кілька разів. З них 7220 ділянок або 53% було виставлено на земельні торги у 2024 році.

Майже всі аукціони - 13431 або 98% - стосувались продажу прав оренди на комунальні землі, загальною площею 114,8 тис. га.

Починаючи з жовтня 2024 року у межах проєкту «Земельний банк» Фонду державного майна України на «Прозорро.Продажі» почали з'являтись аукціони із продажу прав суборенди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності. Всього було проведено 267 аукціонів на оренду державних земель, загальною площею 24,3 тис. га або близько чверті від того обсягу земель, який планувався до виставлення на аукціони до кінця 2024. 207 аукціонів щодо загальної площею 13,7 тис. га вартістю 350 млн 651 тис. грн можна вважати такими, що відбулися – йдеться про аукціони зі статусом "завершено", "очікується оплата" чи "очікується підписання". Середня вартість суборенди гектара державної землі за результатами успішних аукціонів досягла 20 757 грн/га. Відтак, за результатами минулого року проєктом «Земельного банку» було успішно передано в оренду менш як 15% від запланованого обсягу на рівні 100 тис. га.

Згідно із законом, доходи від передання земель в оренду розподіляється між державним бюджетом (90% від вартості оренди + ПДВ) та місцевим бюджетом (10%). Отже, завдяки проєкту «Земельного банку» у 2024 р. державний бюджет отримав надходження в розмірі 322,6 млн грн, а місцеві бюджети – близько 28 млн грн.

Рис. 23. Загальна кількість унікальних аукціонів земельних торгів – оренди по роках



В цьому огляді ми хочемо узагальнити показники торгів правами оренди на комунальні та державні землі, а також порівняти ці торги:

- 3,1 пропозиції ціни – середня кількість яка приходиться на кожен успішний аукціон (9,2 пропозиції для державних земель та 3 пропозиції для земель комунальної власності);
- 9,7 року - середня тривалість оренди земельних ділянок (14 років для державних земель та 9,5 років для земель комунальної власності);
- ~17 днів – в середньому займає підписання договору після закінчення аукціону (20,5 днів підписання договорів для державних земельних ділянок і 16,8 дня для земель комунальної власності);
- ~5 разів – середнє зростання стартової ціни лота під час торгів (8,05 разів для державних земель та 4,92 раза для земель комунальної власності);

Як ми можемо бачити, аукціони для державної землі мають вище зростання стартової ціни, на них спостерігається більша конкуренція. Середня вартість оренди державних земель на торгах становить приблизно 20 757 грн/га з середнім розміром земельної ділянки близько 66,1 га, при чому середня вартість оренди земель комунальної власності складає 8 119 грн/га із середнім розміром земельної ділянки 8,6 га.

Таким чином, можна стверджувати, що проєкт «Земельного банку» є успішними за рівнем конкуренції на торгах, а також дохідністю аукціонів. Проте темпи виставлення ділянок на торги відстають від запланованих. Одна з ключових цілей «Земельного банку» - це зменшення корупції в земельній сфері. Досить розповсюдженою є ситуація, коли держпідприємства замість самостійного використання земель нелегально передавали землі в оренду, отримуючи при цьому корупційну ренту[3]. Ідея «Земельного банку» полягає в тому, щоб сконцентрувати такі землі в руках державного оператора та ефективно передати їх у суборенду приватному сектору. Однак якщо темпи виставлення землі на торги будуть недостатніми – ми отримуємо ризик концентрованої корупції, тому, що вся ця державна земля буде перебувати в управлінні однієї держструктури, посадовці якої зможуть зловживати владою, відкладаючи виставлення цих ділянок на торги, з метою подальшого нелегального передавання в оренду. Такий сценарій не є доконаним фактом. Для того, щоб цьому запобігти – необхідно провадити моніторинг обсягів переданої на торги землі, публічна звітність та постійна комунікація із професійним середовищем та громадським сектором.

[3] https://agroportal.ua/news/ukraina/audit-v-naan-viyaviv-porushen-na-1-mlrd-grn

6. НОВИНИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

У четвертому кварталі 2024 року основні нововведення земельного законодавства стосувалися захисту прав власників земельних часток (паїв), фінансування заходів у межах земельної реформи, змін до податкового законодавства та впровадження компенсаційних механізмів для витрат на гуманітарне розмінування сільськогосподарських земель.

У жовтні 2024 року було прийнято закон із правками Президента України, який врегулював процедуру розподілу нерозподілених земельних ділянок та визначив їхній статус. Зокрема продовжено строк оформлення нерозподілених земельних ділянок до 2028 року, врегульовано їх розподіл між власниками паїв та спадкоємцями. Також приведено положення Земельного кодексу України у відповідність із Законом «Про адміністративну процедуру». Важливою новацією стало також поновлення обов'язковості підвищення кваліфікації інженерів-землевпорядників і продовження до 2026 року пілотного проєкту із внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Після вето Президента України закон поповнився положеннями про землі, зайняті водними об’єктами загальнодержавного значення. Зокрема всі такі землі автоматично вважаються землями державної власності без винятків.

У листопаді був ухвалений Закон про Державний бюджет на 2025 рік, який передбачає фінансування ключових напрямів земельної реформи. Також кошти виділено на проведення топографо-геодезичних робіт та інвентаризацію земель.

Крім того, було внесено корективи до податкового законодавства у сфері земельних відносин. Уточнено строки та порядок оприлюднення рішень щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок, зокрема для земель державної та комунальної власності поза межами населених пунктів. Тепер такі рішення мають оприлюднюватися не пізніше ніж через 10 днів після їх прийняття та починати діяти з першого числа другого місяця після прийняття. Передбачено застосування спеціальних умов для земель, нормативна грошова оцінка яких раніше не проводилася.

Встановлено мінімальні значення МПЗ для земельних ділянок у період воєнного стану. Для одного гектара земель із часткою ріллі понад 50% мінімальне МПЗ складає 1400 грн, для інших — 700 грн. Ця норма не поширюється на земельні ділянки, що розташовані на територіях можливих бойових дій, які включені до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією".

Кабінету Міністрів доручено переглянути методику нормативної грошової оцінки земель з урахуванням змін клімату та наслідків руйнування Каховської ГЕС. Зміни мають враховувати зменшення рентного доходу через зниження зволоження та площ зрошуваних земель. Передбачені нові вимоги для платників єдиного податку. Тепер вони зобов’язані перейти на сплату інших податків, “у разі наявності податкового боргу з єдиного податку у платника єдиного податку, який самостійно визначив позитивне значення різниці між сумою загального мінімального податкового зобов’язання та загальною сумою сплачених податків, зборів, платежів та витрат на оренду земельних ділянок за останній податковий (звітний) рік, на кожне

перше число місяця протягом двох послідовних кварталів - в останній день другого із двох послідовних кварталів".

У грудні внесено зміни до порядку використання коштів для компенсації витрат на гуманітарне розмінування сільськогосподарських земель. Встановлено вимоги щодо непов'язаності заявників із сертифікованими операторами, що запобігає конфлікту інтересів. Крім того, впроваджено обов'язкове відкриття ескроу-рахунків для фінансових розрахунків і чітко визначено строки подання заявок на компенсацію та виконання процедур закупівель.

Щодо подальших кроків вдосконалення правового регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану є питання будівництва та утримання фортифікаційних споруд. Кабмін розробив та подав до Верховної Ради України законопроєкт (реєстр. № 12130 від 16.10.2024 року) про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо користування земельними ділянками, необхідними для будівництва та утримання військових інженерно-технічних і фортифікаційних споруд в умовах правового режиму воєнного стану.

Цей законопроєкт передбачає можливість тимчасового примусового позбавлення права користування земельними ділянками приватної власності для військових потреб із подальшим поверненням ділянок власникам після завершення воєнного стану; уточнення процедури складання актів про тимчасове позбавлення права користування та порядок ухвалення рішень щодо припинення примусового користування або викупу ділянок; відшкодування збитків власникам земельних ділянок пропорційно їхній площі.

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

Більше про KSE Агроцентр:
https://agrocenter.kse.ua
https://t.me/kseagrocenter

Контакти:
Центр досліджень продовольства та землекористування
(KSE Агроцентр)

agrifood@kse.org.ua

