ЗЕМЛЯ Незламності

ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

Аналітичний огляд



за 3 квартал та
вересень 2023 року

USAID FROM THE AMERICAN PEOPLE
Chemonics Development works here.
KSE Center for Food and Land Use Research at Kyiv School of Economics

© 2023 Центр досліджень продовольства та землекористування при Київській школі економіки

Цей аналітичний огляд підготовлений завдяки підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID) у рамках 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.

Докладніше про Програму USAID з аграрного і сільського розвитку (АГРО): https://www.facebook.com/usaid.agro/

Докладніше про KSE Агроцентр: https://agrocenter.kse.ua

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

Стисло про головне

Ринок землі у третьому кварталі 2023 року

Попри незначне скорочення кількості транзакцій купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення у липні 2023 року, загальний обсяг ринку сільгоспземель у 3-му кварталі, у порівнянні з попереднім періодом, майже не змінився. Так, у 3-му кварталі 2023 року відбулося 21,4 тис. транзакцій купівлі-продажу земель площею 43,5 тис. га. Для порівняння, у 2-му кварталі цього року було укладено 21,4 тис. договорів купівлі-продажу земель сукупною площею 44,0 тис. га. При цьому, обсяги ринку, як у 2-му, так і у 3-му кварталі цього року значно переважали показники 1-го кварталу, в якому було укладено лише 15,7 тис. угод сукупною площею 32 тис. га.

Всього з моменту відкриття ринку земель було укладено 172,8 тис. угод купівлі-продажу земель сукупною площею майже 380,5 тис. га. Таким чином станом на кінець вересня 2023 року в обігу перебувало 0,92% від всіх с/г земель України в кордонах 1991 року або 1,08% сільгоспземель на підконтрольних Україні територіях.

За результатами трьох кварталів 2023 року середньозважена ціна зросла на 10,4% до 38,5 тис. грн/га. Враховуючи, що в Україні 31,1 млн га землі перебувають у приватній власності, зростання ціни ділянок на 10,4% дорівнює збільшенню капіталізації ринку сільгоспземель на 115,1 млрд грн, що становить приблизно десяту частину доходів загального фонду бюджету країни у 2023 році.

За підсумками 3-го кварталу 2023 року обсяг ринку оренди сільгоспземель втричі перевищив ринок їх купівлі-продажу, що є прогнозованим з огляду на значну обмеженість ринку на першому етапі, коли набувати землю у власність мають право лише фізичні особи й не більше 100 га "в одні руки". Водночас ринок оренди земель у 3-му кварталі просів порівняно з 2-м кварталом, на 42% за кількістю транзакцій і на 54% – за площею земель. Динаміка наступних кварталів покаже, чи це явище тимчасове, чи свідчить про глибші зміни в агросекторі.

У вересні 2023 року був встановлений абсолютний рекорд за кількістю успішних аукціонів з продажу права оренди земель комунальної власності: через платформу "Prozorro.Продажі" було передано в оренду 4159 га комунальних сільгоспземель. Це майже удвічі перевищує середній щомісячний показник за попередні 8 місяців 2023 року (2,1 тис. га).

Ціни на оренду комунальних земель, які стабільно знижувались з початку 2023 року, стабілізувались у вересні на позначці 7,8 тис. грн/га. При цьому ціни оренди на земельних торгах після початку повномасштабного вторгнення росії в Україну продовжують бути значно нижчими, аніж до лютого 2022 року, ймовірно через погіршення фінансової спроможності сільгоспвиробників внаслідок падіння внутрішніх цін на основну сільськогосподарську продукцію

Соціально-економічний статус покупців земельних ділянок та мета придбання землі у власність

За результатами аналізу соціально-економічного профілю покупців земельних ділянок, проведеного командою проєкту "Земля незламності", понад 70% усіх ділянок в обігу можуть перебувати у користуванні юридичних осіб, і менш як 30% таких ділянок обробляються самими покупцями – ФОПами або фізичними особами самостійно або у складі сімейних фермерських господарств.

З понад 70% ділянок, які потрапили в обіг з моменту відкриття ринку сільгоспземель та, за нашими оцінками, перебувають в обробітку юридичних осіб, певна частина ділянок була придбана фізичними особами-інвесторами з метою отримання пасивного доходу, в той час, коли інша частина була придбана фізособами з використанням переважного права, переданого їм юридичними особами-орендарями земельних ділянок з метою збереження сталості земельних масивів, й надалі залишається у користуванні тих же юросіб – для визначення точного співвідношення потрібні подальші дослідження.

Серед покупців земельних ділянок переважають чоловіки. При цьому відсоток чоловіків серед інвесторів (76,5%-86,8%) є вищим, ніж серед тих, хто придбав землю для власного сільгоспвиробництва (72,7%). Таким чином, за нашими оцінками, відсоток жінок серед покупців, що придбали землю для сільськогосподарського виробництва є вищим, ніж відсоток покупців, що придбали землю в інвестиційних цілях – 27,3% проти 23,5%-13,2%.

Вплив земельного ринку на продовольчу безпеку країни та регіонів

З моменту відкриття ринку у липні 2021 року, станом на кінець вересня 2023 року, частка ділянок сільгоспризначення, які були продані та згодом змінили своє цільове призначення на несільськогосподарське, ймовірно не перевищувала 0,5%. Водночас серед ділянок з аномально високою вартістю (370 тис. грн/га й вище), що знаходяться переважно поблизу мегаполісів, близько 8% змінили цільове призначення на несільськогосподарське. Отже, переважна більшість придбаних на ринку сільськогосподарських земель використовуються в аграрному виробництві та сприяють забезпеченню продовольчої безпеки країни.

Звичайно, ще зарано говорити про масштаб впливу земельного ринку на продовольчу безпеку України чи світу, адже з початку відкриття ринку купівлі-продажу земель пройшло лише 2 роки й ринок тільки "стає на ноги". Проте збільшення розміру земельного ринку дає позитивні сподівання на подальше використання землі як застави, що підвищить продуктивність агровиробництва; а збільшення капіталізації ринку підвищує купівельну спроможність власників земельних ділянок.

Надходження до бюджетів громад в результаті функціонування ринку земель

За даними офіційного бюджетного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у 2-му кварталі 2023 року сільськогосподарські землі продовжують слугувати важливим джерелом добробуту громад. Завдяки обороту та використанню земель сільськогосподарського призначення бюджети громад отримали понад 9,2 млрд грн, або майже 12% від усіх податкових надходжень (80 млрд грн).

Всього ж за перше півріччя 2023 року податкові надходження від сільськогосподарської землі принесли громадам 17,2 млрд грн.

Важливо відзначити, що надходження від сільгоспземель за 2-й квартал 2023 року перевищили доходи місцевих бюджетів за аналогічний період як 2022 року (+59%), так і 2021 року (+20%). Втім, темпи зростання цих надходжень у період до повномасштабного вторгнення відстають від темпів зростання сукупних податкових надходжень (+42%) після початку російської агресії. Це свідчить про те, що російське вторгнення найбільше шкодить та стримує розвиток саме аграрного сектору, та ринку землі зокрема.

Залучення інвестицій в аграрний сектор та роль Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві

Відновлення агросектору потребуватиме суттєвого капіталу. Одним з інструментів розширення доступу аграріїв до фінансування є Фонд часткового гарантування кредитів в сільському господарстві (ФЧГК), що вже створений і незабаром розпочне надавати часткові гарантії на залучені кредитні ресурси сільгоспвиробникам, що мають до 500 га земельного банку.

З початку 2023 року станом на кінець вересня – понад 11,1 тис. сільгоспвиробників отримали банківське фінансування, з них понад 8,6 тис. — за державною програмою «5-7-9». Сукупний обсяг залучених сільгоспвиробниками кредитів у 2023 році склав 56,3 млрд грн, в тому числі 33,3 млрд грн — за програмою «5-7-9».

При цьому близько 35% від усієї суми кредитів, залучених українськими сільгоспвиробниками, було покрито державною програмою портфельних гарантій. Однак такі гарантії надавались переважно середнім та великим сільгоспвиробникам, з обсягами земельного банку понад 500 га. Отже, потреба у запуску та повноцінному функціонуванні ФЧГК є доволі нагальною, адже фонд покриватиме принаймні частину кредитних ризиків виробників із земельним банком до 500 га.

За даними дослідження Світового банку та Київської школи економіки, орієнтовно 63% зацікавлених у кредитах малих сільгоспвиробників готові сплачувати як мінімум 5% річних, а 37% готові сплачувати як мінімум 7% річних за користування кредитом. Відтак, якщо ФЧГК співпрацюватиме з державною програмою «5-7-9», то потенційно 6,5-11,1 тис. малих сільгоспвиробників зможуть скористатись гарантіями Фонду. Але, якщо ФЧГК не співпрацюватиме з програмою «5-7-9», то не більш як 1,2 тис. сільгоспвиробників зможуть стати бенефіціарами Фонду через низький попит на кредити з високою відсотковою ставкою.

Шляхи вдосконалення законодавства України про земельний ринок

За результатами трьох кварталів 2023 року було досягнуто прогресу у виконанні державної антикорупційної програми у сфері земельних відносин — створене законодавче підґрунтя для реформи права постійного користування землями державної власності (Закон України № 3272-IX від 27.07.2023), поновлено пілотний проєкт із реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі сертифікованими інженерами-землевпорядниками (Постанова Кабміну № 766 від 25.06.2023), розроблено та ухвалено Постанову про пілотний проєкт щодо проведення масової оцінки земель (Постанова №1078 «Деякі питання реалізації пілотного проєкту щодо проведення масової оцінки земель» від 13 жовтня 2023 року). Пілотний проєкт із масової оцінки земель буде реалізований протягом 11 місяців з дня набрання чинності Постановою.

Найбільшої уваги законотворців наразі потребують такі проблеми у сфері земельних відносин як скасування безоплатної приватизації земель, законодавче врегулювання проблеми консолідації земель сільськогосподарського призначення, скасування заборони на продаж земель державної та комунальної форми власності, запровадження публічного моніторингу земельних відносин та створення прозорого механізму продажу таких земель через електронні земельні аукціони на платформі Прозорро.Продажі та інші.

Ключові показники ринку земель с/г призначення в Україні			
Зареєстровано земель в Державному земельному кадастрі	43,6 млн га (72,3%)	Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	2 535 га
Зареєстровано с/г земель в Державному земельному кадастрі	32,7 млн га (76,5%)	Середня кількість угод купівлі-продажу на день в червні 2023 р.	260
Середня нормативна грошова оцінка ріллі	27 520 грн/га	Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,20 га
Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних торгах)*	9 912 грн/га	Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	172 797
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	35 791 грн/га	Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	380 447 га

* за даними «Прозорро.Продажі» з листопада 2021 року станом на 01 жовтня 2023 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар
** середньозважена за площею ціна за період з 01.07.2021 до 28.09.2023 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар, 1% найдорожчих та 1% найдешевших ділянок не враховуються при розрахунку.
***станом на 01.05.2023

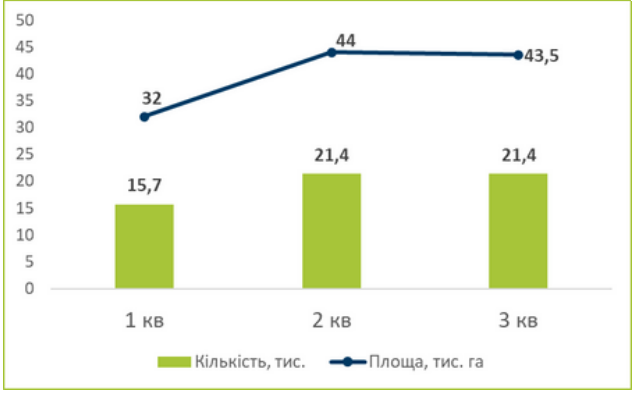
1.1 КІЛЬКІСТЬ ТРАНЗАКЦІЙ СТАБІЛЬНА

Попри незначне скорочення кількості транзакцій купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення у липні 2023 року, загальний обсяг ринку сільгоспземель у третьому кварталі 2023 року, у порівнянні з попереднім періодом, майже не змінився. Так, у третьому кварталі цього року відбулося 21,4 тис. транзакцій купівлі-продажу ділянок сільськогосподарського призначення площею 43,5 тис. га. Для порівняння у другому кварталі 2023 року було укладено 21,4 тис. договорів купівлі-продажу земель сукупною площею 44,0 тис. га. При цьому, обсяги ринку у другому та третьому кварталах цього року значно переважають показники першого кварталу, в якому було укладено лише 15,7 тис. угод сукупною площею земель 32 тис. га.

У четвертому кварталі ринок землі може зрости ще більше, адже після завершення жнив і вивільнення додаткових ресурсів для купівлі землі очікується активізація покупців і відтак збільшення попиту на купівлю земельних ділянок.

Рисунок 1

Динаміка транзакцій купівлі-продажу земель с/г призначення за 1-3 кв. 2023 року



* За даними Держгеокадастру, з 01.01.2023 року по 28.09.2023 року

Ринок земель сільськогосподарського призначення у вересні 2023 року так само демонстрував сталу динаміку. Кількість транзакцій у вересні була усього на 0.9% меншою, ніж у серпні, а сукупна транзакована площа земель перевищила серпневий показник на 2,3%.

Всього з моменту відкриття ринку земель було укладено 172,8 тис. угод купівлі-продажу ділянок сукупною площею майже 380,5 тис. га, або 0,92% від всіх сільськогосподарських земель в Україні в кордонах 1991 року або 1,08% сільгоспземель на підконтрольних Україні територіях.

Рисунок 2



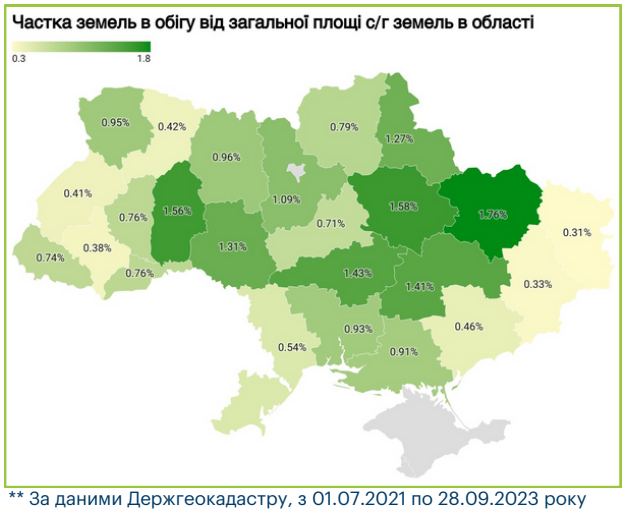
* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 28.09.2023 року

Рисунок 3



* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 28.09.2023 року

Рисунок 4



** За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 28.09.2023 року

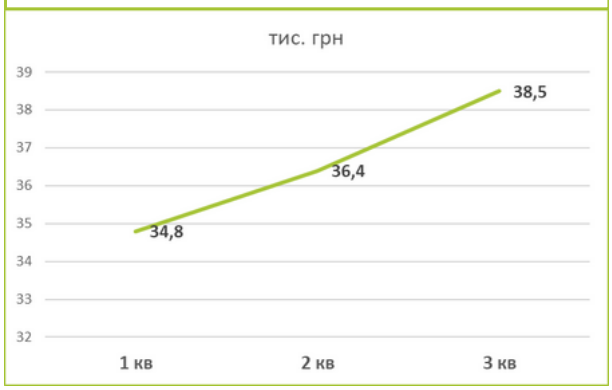
1.2 СІЛЬГОСПЗЕМЛЯ ЗРОСТАЄ У ЦІНІ

Попри щомісячні коливання, ціна на сільськогосподарські землі зростає впродовж всього 2023 року. Якщо в першому кварталі 2023 року середньозважена ціна становила 34,8 тис. грн/га, а в другому – 36,4 тис. грн/га, то у третьому кварталі середньозважена ціна становить 38,5 тис. грн/га. Відтак, за результатами трьох кварталів 2023 року середньозважена ціна зросла на 10,4%.

Враховуючи, що в Україні 31,1 млн га землі перебувають у приватній власності, зростання ціни на 10,4% означає, що капіталізація ринку сільськогосподарської землі в третьому кварталі, у порівнянні з першим кварталом, зросла на 115,1 млрд грн.

Рисунок 5

Середньозважена ціна 1 га землі сільгосппризначення у 1-3 кварталі 2023 року, тис. грн



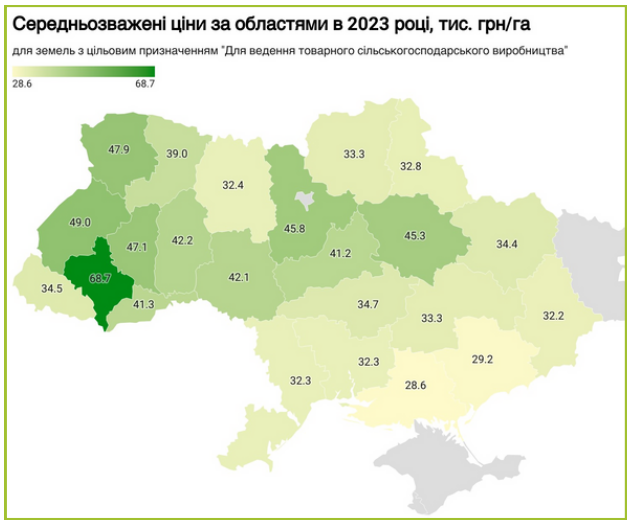
* Розрахунки KSE Агроцентр за даними Держгеокадастру з 01.07.2021 по 28.09.2023 року

Ключовим фактором ціноутворення, як і у попередньому кварталі, залишається розташування земельної ділянки відносно лінії фронту.

У розрізі регіонів найвищі ціни на земельні ділянки сільгосппризначення спостерігаються в Івано-Франківській, Львівській, Луцький та Тернопільській областях, а також на Київщині та Полтавщині. Найнижчі – на територіях, охоплених бойовими діями, а також у прифронтових областях.

Також зберігається тенденція до укладання значної кількості угод за ціною, що дорівнює нормативній грошовій оцінці земельних ділянок (НГО) – мінімально допустимій вартості для колишніх підмораторних земель. У вересні 2023 року 58,5% угод були укладені за ціною, що не перевищувала НГО більше ніж на 2%. Натомість у квартальному вимірі ми бачимо динаміку до скорочення кількості транзакцій, укладених за мінімальною ціною: якщо у 1 кв. 2023 р. 55,7% цін не відрізнялись від НГО більш ніж на 2%, а у 2 кв. 2023 р. частка таких транзакцій становила 54,4%, то в 3 кв. тільки для 48,3% угод ціна ділянок не відрізнялась від НГО більше ніж на 2%.

Рисунок 6



* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 28.09.2023 року

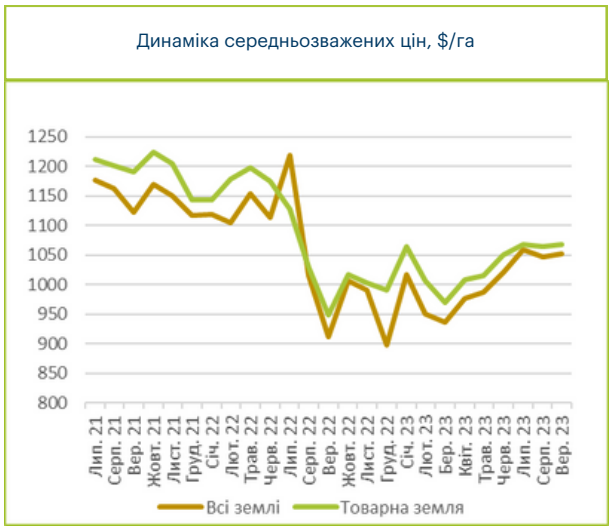
У вересні 2023 року середньозважена ціна одного гектара усіх сільгоспземель країни становила 38,45 тис. грн. При цьому середньозважена ціна на землю з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» була вищою за середню й становила 39,0 тис. грн/га. Це означає, що "товарні" землі цінуються ринком дещо більше, ніж інші види сільськогосподарських земель в Україні.

Рисунок 7



* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 28.09.2023

Рисунок 8

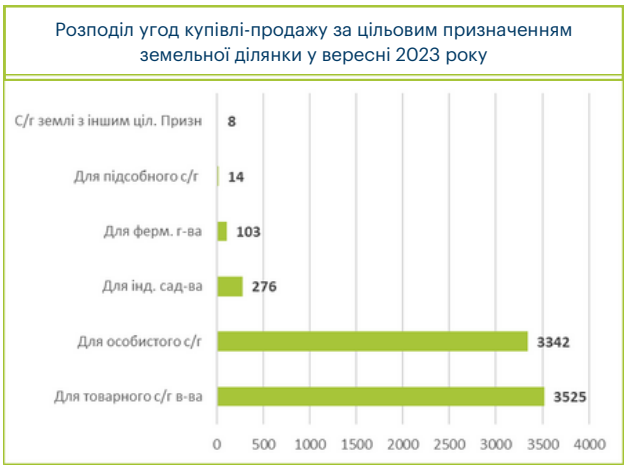


* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 28.09.2023 року

1.3 В ОБІГУ ПЕРЕВАЖНО КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

За результатами третього кварталу 2023 року, суттєвих змін у структурі цільового призначення земель в обігу не спостерігалось. Лідером за обсягами продажу, як і раніше, була «товарна» земля. Її частка серед транзакцій у третьому кварталі становила 48,0%, а сукупна площа – 65,7% від усіх проданих сільськогосподарських земель (49% та 67% у другому кварталі відповідно). Землі для ведення особистого селянського господарства – на другому місці. У третьому кварталі вони займали 45,3% за кількістю транзакцій та 24% за площею проданих ділянок проти 43,9% і 22,7% у другому кварталі відповідно. Попри малу частку за кількістю транзакцій (по 1,5% в обох кварталах) доволі великий відсоток від площі усіх проданих сільгоспземель земель займали землі для ведення фермерського господарства – 9,7% у третьому, та 9,5% - у другому кварталі.

Рисунок 9

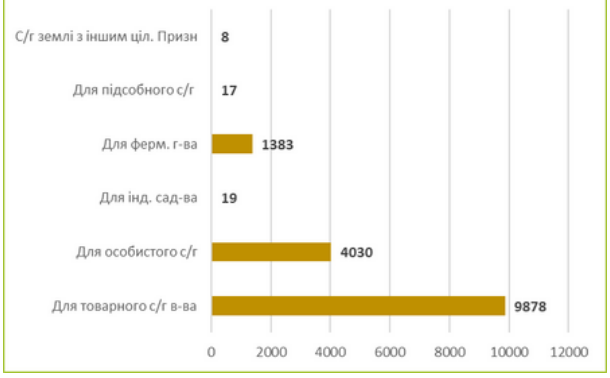


* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 30.09.2023 року

Показники розподілу угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земель у вересні 2023 року майже не відрізняються від квартальних. 49% за кількістю транзакцій займають товарні землі, а 46% – землі ОСГ. За площею, завдяки більшій середній площі ділянки землі для товарного сільськогосподарського виробництва займали 64%, тоді як ділянки для ведення ОСГ становили лише 26% від всієї площі проданих земель. Ще 9% від площі земель в обігу становили землі для ведення фермерського господарства.

Рисунок 10

Площа угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки у вересні 2023 року, га



* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 30.09.2023

1.4 РИНОК ОРЕНДИ ВТРИЧІ БІЛЬШИЙ ЗА РИНОК КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

В третьому кварталі 2023 року переважали два типи правочинів із сільськогосподарськими землями – успадкування земель (41,4% від загальної кількості правочинів і 33,4% від сукупної площі правочинів) та оренда земель (39,7% та 42,9% відповідно). Відповідно, угоди купівлі-продажу земельних ділянок займали третю сходинку з показниками 13,8% за їх кількістю та 13,1% за площею. Відтак, в третьому кварталі 2023 року обсяг ринку оренди землі втричі перевищив обсяг ринку купівлі-продажу земельних ділянок. Такий результат є очікуваним з огляду на консервативну модель першого етапу відкриття ринку, коли набувати землю у власність мають право лише фізичні особи й не більше 100 га в одні руки.

У порівнянні з попереднім кварталом 2023 р., у третьому кварталі суттєво скоротився ринок оренди сільгоспземель – на 42% за кількістю правочинів і на 54% - за площею земель. Якщо в другому кварталі було укладено 104,7 тис. договорів оренди земель сукупною площею 309,6 тис. га – то в третьому кварталі було укладено лише 60,9 тис. договорів оренди земельних ділянок сукупною площею в 141,4 тис. га. Це явище може мати як тимчасовий характер і пояснюватись фактором сезонності або може свідчити про погіршення стану в агросектору, коли сільгоспвиробники скорочують свої операції та не продовжують раніше укладені договори оренди. Динаміка наступних двох кварталів дозволить зробити остаточні висновки щодо сталості цієї тенденції та її причин.

На відміну від договорів оренди земель, сукупна кількість та площа укладених договорів купівлі-продажу земельних ділянок у третьому кварталі 2023 р., у порівнянні з попереднім періодом залишилася сталою.

У відсотковому значенні також суттєвих змін зазнала кількість договорів емфітевзису, іпотеки та міни. Але оскільки кожен з цих правочинів займає менш ніж 0,5% від загальної кількості правочинів і вимірюється лише сотнями договорів, то ці зміни навряд чи можна вважати репрезентативними.

Серед 50,7 тис. правочинів, укладених у вересні 2023 року, як і у квартальному вимірі, переважають два види правочинів — успадкування земель (21,2 тис. успадкувань) та оренда сільськогосподарських земель (19,8 тис. договорів оренди). Третє місце у вересні посідають договори купівлі-продажу земельних ділянок.

Кількість випадків передання сільськогосподарських ділянок в іпотеку у вересні скоротилась. Якщо в серпні було зафіксовано 67 таких правочинів сукупною площею 140 га, то у вересні в іпотеку було передано лише 27 ділянок сукупною площею всього 13 га.

Рисунок 11



* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 30.09.2023

Рисунок 12



* За даними Держгеокадастру, з 01.07.2021 по 30.09.2023

1.5 ОБСЯГ УСПІШНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ ОНОВИВ РЕКОРД

Починаючи з жовтня 2021 року, надання комунальних земель в оренду відбувається через електронні аукціони на платформі Prozorro.Продажі. Відтоді було успішно передано в оренду 3857 сільськогосподарських земельних ділянок комунальної власності сукупною площею 34,6 тис. га, що приносить громадам щорічно 325,8 млн грн доходу. За весь час проведення земельних торгів на платформі Prozorro.Продажі середньозважена ціна оренди становить 9,4 тис. грн, при середньозваженій стартовій ціні у 2,3 тис. грн за гектар. Отже, земельні аукціони на платформі Prozorro.Продажі є ефективним та прозорим механізмом для передання в оренду комунальних земель.

У третьому кварталі 2023 року відбулось 1059 земельних торгів сукупною площею 9,35 тис. га, що перевищує показники другого кварталу, упродовж якого було успішно проведено 942 земельних аукціони права оренди комунальних сільгоспземель загальним обсягом 8,27 тис. га. У вересні 2023 року було встановлено абсолютний рекорд за кількістю успішних торгів: в оренду через платформу "Prozorro.Продажі" було передано 4159 га комунальної землі, що майже вдвічі перевищує середній щомісячний показник передачі комунальних земель в оренду за попередні 8 місяців 2023 року (2,1 тис. га).

У квартальному вимірі простежується тенденція до зниження цін на оренду комунальної сільськогосподарської землі в Україні. Середньозважена ціна оренди на земельних торгах становила 8,9 тис. грн/га у першому кварталі, 8,2 тис. грн/га – у другому і 7,4 тис. грн/га – у третьому кварталі 2023 року, що може пояснюватись погіршенням фінансового становища сільгоспвиробників через падіння внутрішніх цін на основну сільськогосподарську продукцію.

Однак за результатами серпня і вересня 2023 року середньозважена ціна оренди комунальних земель дещо відіграла назад і наразі становить 7,8 тис. грн за га. При цьому ціни оренди на земельних торгах після початку повномасштабного вторгнення продовжують бути значно нижчими, аніж до лютого 2022 року.

Середньозважена вартість купівлі-продажу земельних ділянок орієнтовно дорівнює вартості 3,5 роки оренди земельних ділянок через електронні аукціони.

Такий невеликий 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.

Рисунок 13



* За даними Прозорро.Продажі з листопада 2021 року по вересень 2023 року

Рисунок 14



* За даними Прозорро.Продажі з листопада 2021 року по вересень 2023 року

Соціально-економічний портрет покупців земельних ділянок та мети їх придбання у власність

02.

Командою проєкту «Земля незламності» були зібрані та проаналізовані дані про покупців земельних ділянок з трьох незалежних джерел: Державного аграрного реєстру та двох приватних майданчиків для інвестування в землю - “Твоє коло” та “Land Club”. Отримані дані дозволяють зробити наступні висновки:

- Понад 70% усіх транзакованих ділянок можуть перебувати у користуванні юридичних осіб, і менш як 30% обробляються самими покупцями – ФОПами або фізичними особами самостійно або у складі сімейних фермерських господарств;

- Середнє значення (медіана) площі с/г ділянок, куплених ймовірно для власного обробітку, склало 4,85 га, або 2 земельні ділянки на одну особу, а середня вартість одного гектара становить 26 513 грн/га;

- З-понад 70% ділянок, які, потрапили в обіг з моменту відкриття ринку сільгоспземель, та, за нашими оцінками, перебувають в обробітку юридичних осіб, певна частина ділянок була придбана фізичними особами-інвесторами з метою отримання пасивного доходу, в той час, коли інша частина була придбана фізичними особами з використанням переважного права, переданого їм юридичними особами-орендарями земельних ділянок з метою збереження сталості земельних масивів, й надалі залишається у користуванні тих же юросіб;

- Для визначення точного процентного співвідношення між придбанням землі з метою отримання пасивного доходу та її придбанням з використанням переважного права від юридичної особи, потрібні більш глибокі дослідження;

- Серед покупців земельних ділянок переважають чоловіки – від 70% до 80% від усіх покупців;

- Процентне співвідношення чоловіків і жінок серед інвесторів є вищим, ніж серед фізичних осіб та ФОПів, які придбали землю ймовірно для власного сільгоспвиробництва;

- Портрет інвестора землі є доволі чітким. Це чоловіки до 40-44 років, переважно одружені, які займаються підприємницькою діяльністю або зайняті в IT сфері.

2.1 СОЦІОЕКОНОМІЧНИЙ ПОРТРЕТ ПОКУПЦЯ/ІНВЕСТОРА ЗЕМЛІ У 2023 РОЦІ ЗА ДАНИМИ «ТВОЄ КОЛО»

Стать: більшість покупців – чоловіки (76.5%), тоді як жінки складають решту 23.5%.

Вік: Розподіл за віком серед наявної вибірки показує, що найбільш активні групи покупців знаходить в віковому діапазоні 31-35 років (22.9%), 26-30 (22.4%) та 36-40 років (20.7%). Менший відсоток покупців є у вікових групах, що старше за 41 рік, усі разом вони складають 29.12% всіх покупців, ці вікові групи включають 41-45, 46-50, 51-60 та 60+ років.

Місце проживання: Географічно, покупці проживають майже в усіх областях України, окрім Донецької та Луганської областей, а також АР Крим. Найбільше покупців проживає в містах Київ (44%), Харків (7.75%), Львів (6.2%), Дніпро (5.6%) та Миколаїв (5.6%).

Сімейний стан: Переважна більшість покупців знаходяться у шлюбі (57.1%).

Вільні/без партнера становлять приблизно (39%), решта – розлучені особи (3.9%).

Рід занять: Основними інвесторами/ покупцями землі є представники IT сфери (52.7%) та підприємці (25.1%). Також є, військові (7.2%), топменеджери(3.6%), фінансовий сектор (2.1%), держслужбовці (1.6%) та інші.

Обсяг інвестицій в га: Більшість — дрібні інвестори (69.7%), що купили 1-2-3 ділянки та мають у власності до 10 га, 18.1% інвестують в купівлю 10-20 га, 7.5% у купівлю 20-40 га і лише 2.8% купували більше ніж 80 га.

Отже, портрет типового покупця сільгоспземлі на платформі Твоє коло виглядає так: чоловік (76.5%), який знаходиться в віковому діапазоні 31-35 років (22.9%) працює в IT сфері (52.7%), одружений (57.1%) та проживає в місті Київ (44%), купив 0-10 га (69.7%)



2.2 СОЦІОЕКОНОМІЧНИЙ ПОРТРЕТ ПОКУПЦЯ/ІНВЕСТОРА ЗЕМЛІ ЗА ДАНИМИ «LAND CLUB»

Стать: більшість покупців – чоловіки (86.8%), тоді як жінки складають решту 13.2%.

Вік: Розподіл за віком серед наявної вибірки показує, що найбільш активні групи покупців знаходяться в віковому діапазоні 25-44 років (60%). Менший відсоток покупців є у вікових групах 44-60 років (24%) та 18-25 років (11.62%).

Місце проживання: Географічно, покупці проживають майже в усіх областях України, окрім Кіровоградської та Херсонської областей, а також АР Крим. Найбільше покупців проживає в Київській області (22.5%) та у місті Київ (16.3%), Луганська область (11.6%), Дніпропетровська область (7%) Чернігівська та Закарпатські області по 4.7% в кожній.

Сімейний стан: Переважна більшість покупців знаходяться у шлюбі (61.2%). Неодружений/незаміжня складають приблизно (24.8%), решта – розлучені особи (8.5%) або особи з невідомим сімейним станом (3.1%).

Рід занять: Основними інвесторами/ покупцями землі є підприємці (38%) та наймані працівники (22.5%). Також є фрилансери (7%) та представники інших сфер діяльності (7.75%), майже 10% не вказали рід зайнятості.

Отже, портрет типового покупця сільгоспземлі в інвестиційному об'єднанні "Land Club" виглядає так: чоловік (86.8%), який знаходиться в віковому діапазоні 25-44 років (60%), підприємець (38%), одружений (61.2%) та проживає в місті Києві (16,3%) та Київській області (22.5%).



2.3 СОЦІОЕКОНОМІЧНИЙ ПОРТРЕТ ПОКУПЦЯ ЗЕМЛІ, ЗГІДНО З ДАНИМИ ДЕРЖАВНОГО АГРАРНОГО РЕЄСТРУ

За даними Мінагрополітики, станом на вересень 2023 року агровиробники, зареєстровані у Державному аграрному реєстрі, мали у власності або користуванні 3,647 млн земельних ділянок сільськогосподарського призначення загальною площею 10,315 млн га. З них близько 43,47 тис. ділянок площею 122,98 тис. га потрапили в обіг з моменту відкриття ринку земель 1 липня 2021 року. Це четверта частина від усіх транзакованих ділянок за даними офіційної бази Держгеокадастру. Загалом з моменту відкриття ринку 1.19% від усіх зареєстрованих у ДАР земель потрапили в обіг, що в цілому відповідає аналогічним показникам обігу сільгоспземель по Україні.

Серед усіх земельних ділянок, які були зареєстровані в ДАР та потрапили в обіг з моменту відкриття ринку земель, 74% використовуються юридичними особами, решта — фізичними особами-підприємцями або фізичними особами. Оскільки юридичні особи не мають права купувати сільгоспземлю, ці ділянки, скоріше за все, перебувають в них в оренді й були куплені або фізичними особами-представниками цих юридичних осіб, або були придбані сторонніми покупцями й передані в оренду юридичним особам з метою отримання пасивного доходу. Відповідно, 74% від придбаних земельних ділянок, які опинилися в користуванні юридичних осіб позначають ту частку ділянок, які були придбані з інвестиційною метою.

Але ця частка може бути значно меншою, якщо з неї виключити землі, придбані пов'язаними з юридичною особою фізичними особами з метою збереження контролю за земельним банком. Розмежування між часткою землі, що придбана з інвестиційною метою, та часткою землі, придбаною пов'язаними особами з метою збереження земельного банку юридичних осіб, потребує детальнішого дослідження. Щодо фізичних осіб та фізичних осіб-підприємців, можна припустити, що ці ділянки були куплені ними як сільськогосподарськими виробниками й перебувають в їх обробітку.

Таким чином, правом купівлі сільськогосподарської землі скористались 2751 ФОПів та фізичних осіб, зареєстрованих у ДАР. Середній розмір земельного банку ФОПів та фізичних осіб становить 9,56 га, при чому медіанне значення куплених с/г ділянок склало 4,85 га. В середньому на одну особу припадає 3,3 купленої земельної ділянки, в той час, як медіанне значення – 2 придбані земельні ділянки на одну особу.

Основними покупцями землі з числа ФОПів та фізичних осіб були чоловіки – 72.7%. Доля жінок становить 27.3%

Середня ціна земельної ділянки з числа тих, що були продані з початку відкриття ринку сільгоспземель становить а) 26 513 грн/га для ділянок, що перебувають у власності або користуванні ФОПів або фізичних осіб; і б) 33340,9 грн/га для ділянок, що перебуваються у користуванні юросіб.

Вплив земельного ринку на продовольчу безпеку країни та регіонів

03.

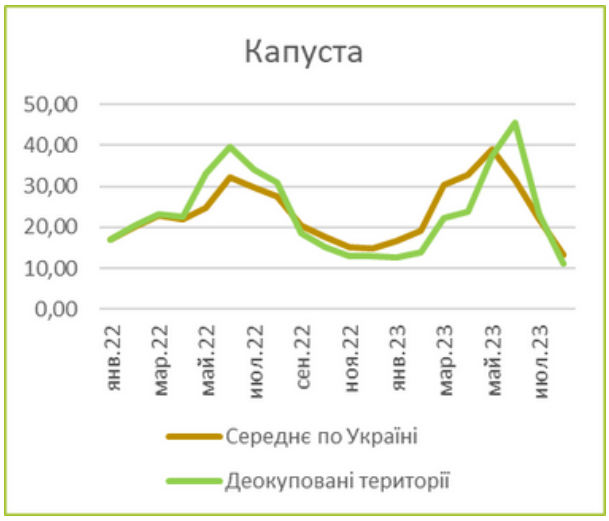
Продовольча безпека – це комплексне явище, яке, як правило, складається з трьох елементів: достатності продуктів харчування (availability), доступу до них (access) та використання (utilization). Компонент доступності представляє фізичну наявність продовольчих ресурсів у країні, регіоні чи місті/селі. Компонент доступу відображає те, чи мають домогосподарство або його члени достатню кількість фінансових ресурсів для купівлі продовольства та фізичний доступ до місць його придбання. Компонент використання відображає якість отриманого раціону з точки зору балансу поживних речовин і калорійності.

3.1 ЦІНИ НА ПРОДОВОЛЬСТВО В ДЕОКУПОВАНИХ РЕГІОНАХ

В результаті повномасштабного вторгнення РФ, значна частина земель на деокупованих територіях та територіях, на яких відбувались бойові дії, стали тимчасово непридатними для ведення сільськогосподарської діяльності. Причиною цього є передусім мінне забруднення, а також руйнування ґрунту в результаті артилерійських обстрілів та руху техніки. Вибуття частки земель призводить до скорочення виробництва на деокупованих та прифронтових територіях. Найбільш постраждалими у цьому контексті є Миколаївська, Херсонська, Запорізька, Харківська, Луганська і Донецька області. В результаті споживчі ціни на сільськогосподарську продукцію на внутрішньому ринку зростають. Особливо це стосується баштанної продукції та овочів, оскільки їх локальне виробництво в зазначених вище областях традиційно покриває значну частину попиту.

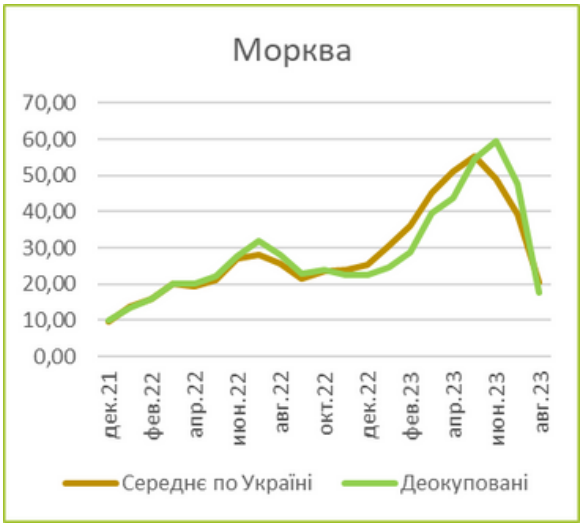
Дані про ціни недоступні для Донецької та Луганської областей. Середні ціни на капусту білокачанну, цибулю, буряк, моркву, і картоплю по Україні та по обраним областям (Миколаївська, Херсонська, Запорізька, Харківська) представлені на графіках 15-19.

Рис.15-19 Ціни на капусту білокачанну, цибулю, буряк, моркву, і картоплю











Джерело: Власна демонстрація на основі даних Держстату

Таким чином, ціни на овочі в областях, що є найбільш постраждалими від бойових дій, є помітно вищими за середні по Україні в період нового врожаю (червень-серпень 2022 і 2023 років). Водночас поза цим періодом ціни залишаються близькими до середніх по Україні.

3.2 ЗМІНА У КІЛЬКОСТІ ІМПОРТОВАНИХ ПРОДУКТІВ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Водночас кількість імпортованої продукції рослинництва і тваринництва, а також готових харчових продуктів зменшилась у 2022 році, порівняно з 2021. Це може свідчити як про падіння сукупного попиту в результаті виїзду населення з країни, так і про їх достатнє внутрішнє виробництво.

Експорт продовольства з України у 2022 році знизився, порівняно з 2021 роком за усіма його категоріями на 20-25%, окрім живих тварин та продуктів тваринництва, експорт яких зріс на 10%, що свідчить про відсутність критичної нестачі продовольства у країні.

Рисунок 20



Джерело: Державна служба Статистики України. Зовнішня торгівля України товарами у 2022 році

Рисунок 21



Джерело: Державна служба Статистики України. Зовнішня торгівля України товарами у 2022 році

3.3 ПРОДОВОЛЬЧА БЕЗПЕКА ДОМОГОСПОДАРСТВ ТА ДОСТУП ДО ЗЕМЛІ

Загальнонаціональне опитування сільських домогосподарств, проведене Продовольчою та сільськогосподарською організацією Об'єднаних Націй (FAO) у вересні-жовтні 2022 року, виявило маркери продовольчої незабезпеченості населення в сільській місцевості України. Було встановлено, що заняття сільським господарством суттєво впливає на продовольчу безпеку домогосподарства. Сім'ї, зайняті у сільськогосподарському виробництві, продемонстрували набагато меншу вразливість до продовольчої безпеки: 5% сімей серед фермерських домогосподарств були змушені рідше їсти протягом досліджуваного періоду, порівняно з 14% несільськогосподарських домогосподарств. Таким чином, доступ до землі, орендованої чи набутої домогосподарствами у власність, забезпечує прямий доступ до продовольства, зменшуючи залежність від зовнішніх джерел, особливо в кризових ситуаціях, і підвищуючи продовольчу забезпеченість таких домогосподарств.

3.4 ПРОДОВОЛЬЧА БЕЗПЕКА ТА РИНОК ЗЕМЛІ

Одним з ключових потенційних факторів впливу ринку землі на продовольчу безпеку є можливе виведення придбаних сільськогосподарських земельних ділянок з сільськогосподарського виробництва шляхом зміни цільового призначення і їх подальше використання з іншою метою. Ми вирішили проаналізувати випадки зміни цільового призначення сільськогосподарських земельних ділянок після їх купівлі.

Оскільки зміна цільового призначення земельної ділянки потребує часу – ми відібрали всі сільськогосподарські земельні ділянки, що були придбані після відкриття ринку землі, але до лютого 2023 року включно.

З числа 122,7 тис. транзакцій, які відбулися у зазначений період, ми випадковим чином відібрали 1000 придбаних земельних ділянок, для яких в жовтні 2023 року перевірили поточне цільове призначення.

З однієї тисячі ділянок, вибраних для аналізу, цільове призначення змінили лише 5 земельних ділянок. Відтак частка і площа ділянок, що змінюють своє цільове призначення після купівлі складає лише 0,5%, що не має суттєвого впливу на продовольчу безпеку України. У всіх виявлених випадках нове призначення було «Для будівництва й обслуговування житлового будинку господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)».

Окремо в професійних колах панує думка, що частина сільськогосподарських земель, що продається за значно завищеною ціною і часто розташована поблизу мегаполісів, насправді купується з метою подальшої зміни цільового призначення. Ми також вирішили протестувати цю гіпотезу. Для цього з вже зазначеної вибірки транзакцій, що відбулися до березня 2023 року, ми відібрали 5% найдорожчих ділянок. Таким чином ми відібрали 3132 земельні ділянки з ціною, що перевищує 370 тисяч гривень за гектар, з яких випадковим чином відібрали 1000 ділянок, сформувавши вибірку ділянок з аномально високою ціною.

Для ділянок з аномально високою ціною частка сільськогосподарських земель, що змінили цільове призначення з сільськогосподарського на несільськогосподарське, є значно вищою. 80 ділянок з 1000, або 8% змінили цільове призначення на несільськогосподарське, таким чином підтверджуючи гіпотезу, що принаймні частина ділянок з надвисокою ціною купується з метою подальшої зміни цільового призначення.

З 80 ділянок, що змінили цільове призначення, 50 ділянок отримали цільове призначення з розділу 02, «Землі житлової забудови», 10 ділянок отримали цільове призначення з категорії: «Землі рекреаційного призначення», по 8 ділянок отримали цільове призначення з категорій: «Землі громадської забудови», «Землі транспорту» та 4 земельні ділянки отримали цільове призначення з категорії «Землі промисловості».

Звичайно, ще говорити про масштаб впливу земельного ринку на продовольчу безпеку України чи світу дещо передчасно, адже з початку відкриття ринку пройшло лише 2 роки й ринок тільки “стає на ноги”. Проте збільшення розміру земельного ринку несе позитивні сподівання на подальше використання землі як застави, що підвищить продуктивність агровиробництва та забезпечення продовольчої безпеки. А збільшення капіталізації ринку підвищить купівельну спроможність власників земельних ділянок.

Надходження до бюджетів громад в результаті функціонування ринку земель

04.

Територіальні громади (ТГ) можуть отримувати значні бюджетні надходження шляхом передання в оренду сільськогосподарських земель комунальної власності. Окрім цього, земельні ресурси генерують й інші фіскальні доходи для громад, до яких зокрема належать:

- земельний податок;
- єдиний податок четвертої групи ФОП (сільгоспвиробники);
- податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), отриманий від оренди чи продажу земельних ділянок;

в окремих випадках – дохід від сплати мінімального податкового зобов'язання.

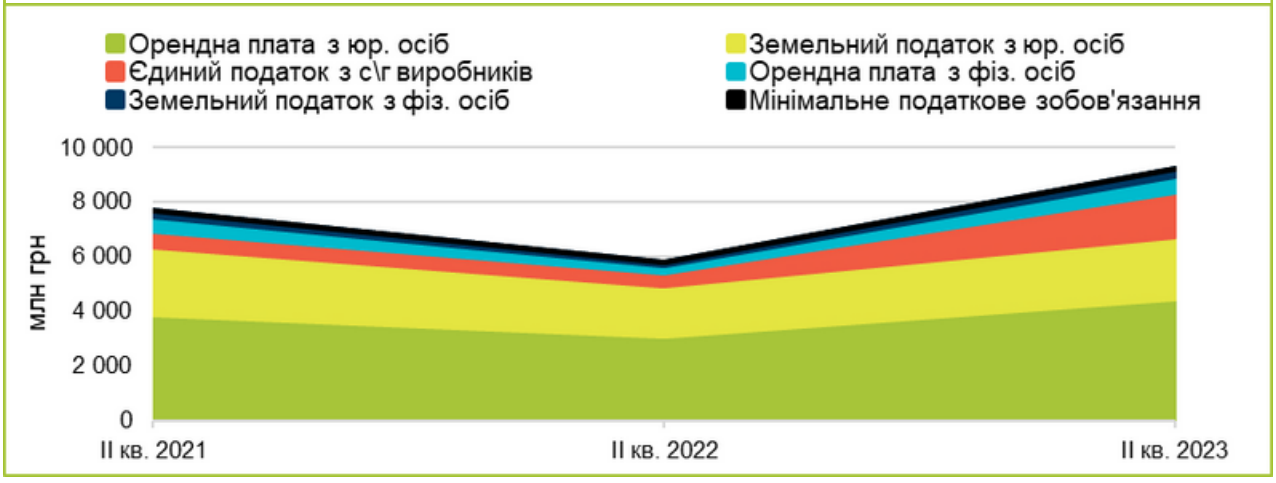
4.1 ПОДАТКОВІ НАДХОДЖЕННЯ ВІД ЗЕМЛІ ЗРОСЛИ

За даними офіційного бюджетного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у другому кварталі 2023 року завдяки обороту та використанню земель сільськогосподарського призначення бюджети громад отримали понад 9,2 млрд грн, або майже 12% від усіх податкових надходжень (80 млрд грн). Всього ж за перше півріччя 2023 року податкові збори від сільськогосподарської землі принесли громадам 17,2 млрд грн. Важливо відзначити, що надходження від сільгоспземель за другий квартал 2023 року перевищили доходи за аналогічний проміжок як 2022 року (+59%), так і 2021 року (+20%). Втім, темпи зростання цих надходжень відносно періоду до повномасштабного вторгнення відстають від темпів зростання сукупних податкових надходжень (+42%). Це свідчить про те, що російське вторгнення найбільше шкодить та стримує розвиток саме аграрного сектору взагалі, та ринку землі зокрема.

Громади областей, значні території яких знаходяться під тимчасовою окупацією, або які є зоною активних бойових дій, у другому кварталі 2023 року отримали значно менше доходів від сільгоспземель порівняно з аналогічним періодом 2021 року. Зокрема, йдеться про Луганську (-95%), Херсонську (-85%), Донецьку (-46%), Запорізьку (-43%), та Харківську (-25%) області. У цих областях сільське господарство так само виконувало важливу роль у бюджетному наповненні, забезпечуючи, в середньому, 14% від всіх податкових надходжень у 2021 році.

Рисунок 22

Бюджетні доходи громад від ринку с\г землі перевищили в II кв. 2023 р. їх рівень до повномасштабної війни



Джерело: дані OpenBudget (Міністерство Фінансів України)

Сільськогосподарська земля є найбільш значущою для формування місцевих публічних фінансів у центральних та південних регіонахів, а саме у Кіровоградській (22% від усіх податкових надходжень), Дніпропетровській (18%) та Одеській (18%) областях.

Основними платниками податків, пов'язаних із сільськогосподарськими землями, є аграрні підприємства. Так, у другому кварталі 2023 року ними було сплачено земельного податку та орендної плати за землі державної та комунальної власності на суму понад 6,7 млрд грн (+35% рік до року), або 73% усіх податкових платежів, що сплачуються до бюджетів громад в процесі обороту чи використання сільгоспземель. Найбільше податкових надходжень до бюджетів громад дали підприємства у Дніпропетровській (1558 млн грн), Львівській (410 млн грн), Київській (408 млн грн), та Харківській (407 млн грн) областях.

Фізичні особи-підприємці та індивідуальні власники й орендарі земель формують близько чверті бюджетних доходів громад, що пов'язані із сільськогосподарською землею. Так, у другому кварталі 2023 року оренда землі фізичними особами принесла громадам 588 млн грн (+101% рік до року), а від земельного податку бюджети громад поповнилися на 275 млн грн (+164% рік до року). Водночас земельний податок, сплачений фермерами — фізичними особами, становив 246 млн грн, або близько 3% усіх податкових надходжень, пов'язаних із сільськогосподарською землею. Третина цих доходів згенерована громадами трьох областей – Дніпропетровської (26 млн грн), Київської (26 млн грн) та Одеської (24 млн грн). Втім, найбільше серед цієї категорії платників – понад 1,6 млрд грн (+277% рік до року) – сплатили ФОПи — аграрії у формі єдиного податку.

Звичайно, ще зарано говорити про вплив земельного ринку на продовольчу безпеку України чи світу, адже з початку відкриття ринку купівлі-продажу пройшло лише 2 роки й ринок тільки "стає на ноги", проте збільшення розміру ринку дає позитивні сподівання на подальше використання землі як застави, що підвищить продуктивність агровиробництва та забезпечення продовольчої безпеки; а збільшення капіталізації ринку підвищує купівельну спроможність власників земельних ділянок.

Рисунок 23



Джерело: дані OpenBudget (Міністерство Фінансів України)

У другому кварталі 2023 року на 1 гектар землі сільськогосподарського призначення, в середньому, припадало 233 грн податкових надходжень громад, що прямо пов'язані із землею. В областях, де знаходяться міста-мільйонники, цей показник є найвищим. Так, у Дніпропетровській області громади, в середньому, зібрали 756 грн/га, в Одеській – 423 грн/га, у Львівській – 391 грн/га, у Київській – 348 грн/га. Окрім того, внаслідок високої ціни на сільськогосподарську землю Івано-Франківській області також вдається генерувати таких податків на рівні згаданих областей – майже 384 грн/га.

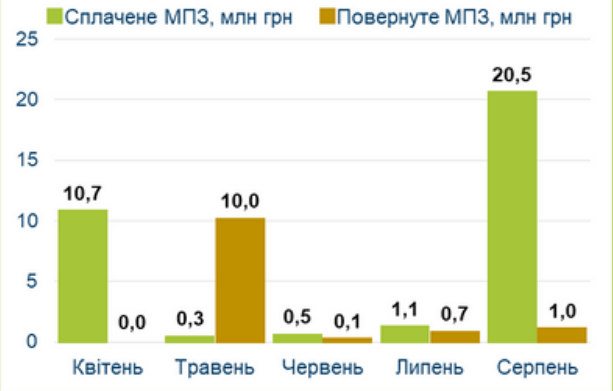
4.2 МІНІМАЛЬНЕ ПОДАТКОВЕ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ З АГРАРІЇВ

Мінімальне податкове зобов'язання (МПЗ) для аграріїв, що вперше підлягає сплаті у 2023 році, стосується тих, хто володіє чи користується сільськогосподарською землею або займається сільськогосподарською діяльністю. Надходження від сплати МПЗ спрямовуються зокрема до бюджетів громад.

За оперативними даними Державної фіскальної служби України, станом на серпень 2023 року, громади отримали 33 млн грн доходів від сплати МПЗ. Втім, оскільки податок є нововведенням, то для багатьох платників є процедурно проблемним. Опитування Всеукраїнської Асоціації ОТГ показало, що лише 27% опитаних представників органів місцевого самоврядування добре розумілися на сутності та особливостях сплати МПЗ*.

Рисунок 24

Податкові надходження громад від сплати МПЗ та суми його повернень



Джерело: дані OpenBudget (Міністерство Фінансів України)

Відтак, не дивно, що явище повернення помилково чи надмірно сплаченого МПЗ із бюджетів стало поширеним. Кожна третя гривня, що надійшла до бюджетів у якості сплати МПЗ, була врешті повернута платникам.

Найбільше повернень припадає на травень 2023 року (10 млн грн), що майже повністю перекрило суму надходжень у квітні (10,7 млн грн). Враховуючи той факт, що після малих обсягів сплати МПЗ у травні-липні (сукупно 1,9 млн грн), у серпні знову було перераховано до бюджетів значну суму сплати МПЗ (20,5 млн грн). Проте, варто дочекатися оновлення оперативних даних щодо обсягів повернення МПЗ у наступні місяці.

Окремо варто відзначити, що за результатами того ж опитування Всеукраїнської Асоціації ОТГ, 15% респондентів не знайомі із порядком повернення помилково сплачених зобов'язань. Це дає додаткові підстави вважати, що хвиля повернень раніше сплачених коштів може знову повторитися.

Таким чином, після повернення помилково чи надмірно сплачених коштів МПЗ, чиста сума надходжень до бюджетів від його сплати склала 21,2 млн грн, або лише 0,6% від сукупних бюджетних доходів, пов'язаних із сільськогосподарською землею. Переважна частина від цієї суми припадає на Дніпропетровську (9,2 млн грн або 44% від усього МПЗ) та Кіровоградську (7,3 млн грн або 34% від усього МПЗ) області.

- https://hromady.org/wp-content/uploads/2023/06/%D0%A0%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B8-%D0%BE%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F-%D0%9C%D0%9F%D0%97-.pdf

Залучення інвестицій в аграрний сектор та роль Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві

05.

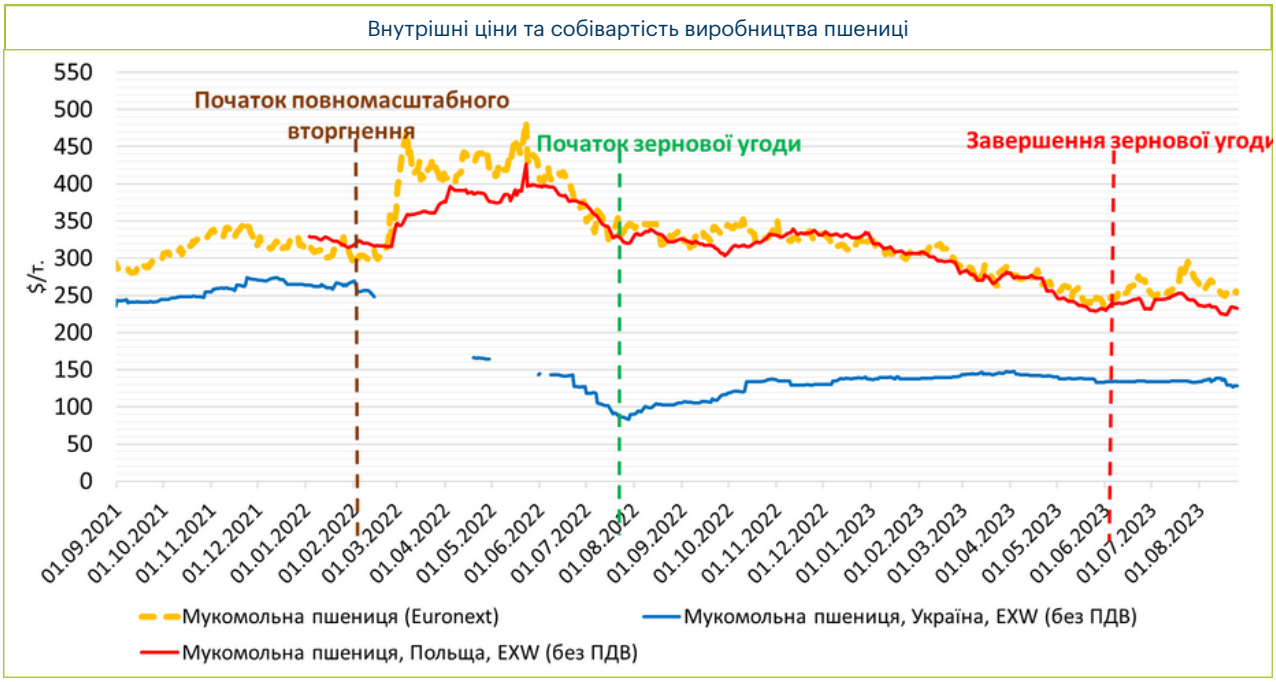
Повномасштабне вторгнення російської федерації на територію України мало суттєвий вплив на сільське господарство. Лише за перший рік повномасштабної війни прямі втрати внаслідок знищення або пошкодження активів українських сільгоспвиробників становили 8,2 млрд дол. США. В контексті кредитування с\г сектору прямі втрати, які регіонально обмежені територіями, де проходять та проходили бойові дії, означають скорочення застави, яку можуть використати сільськогосподарські виробники при залученні фінансування. Водночас непрямі втрати – скорочення доходів сільгоспвиробників через зниження виробництва, скорочення внутрішніх цін і підвищення собівартості – вже становлять понад 40,2 млрд дол. США. З них 14,5 млрд дол. США – це втрати через зниження внутрішніх цін на основні сільськогосподарські культури. Як ми можемо побачити на рисунку 25 – внутрішні ціни на українську сільськогосподарську продукцію вже є нижчими за собівартість виробництва.

І якщо прямі витрати локалізовані в регіонах, що постраждали внаслідок бойових дій, непрямі втрати впливають на доходи всіх сільгоспвиробників в Україні, а отже і на кредитоспроможність усіх українських аграріїв.

Відновлення сільськогосподарського сектору потребуватиме суттєвого капіталу, зокрема залучення банківського фінансування. Це є необхідним елементом у післявоєнному відновленні українського сільського господарства. Одним з інструментів розширення доступу аграріїв до фінансування є Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві (ФЧГК), що вже створений і незабаром розпочне надавати часткові гарантії на залучені кредитні ресурси сільгоспвиробникам, що мають до 500 га земельного банку.

Рисунок 25

Внутрішні ціни та собівартість виробництва пшениці



* Власна демонстрація та розрахунки KSE Агроцентр на основі даних від "Украгроконсалт" та Єврокомісії

5.1 ЗАЛУЧЕННЯ КРЕДИТІВ У 2023 РОЦІ

У 2023 році українські сільгоспвиробники продовжували залучати кредитне фінансування. Станом на 25 вересня 2023 року – понад 11,1 тис. сільгоспвиробників отримували банківське фінансування з початку цього року, в тому числі понад 8,6 тис. сільгоспвиробників, що отримували фінансування за програмою: «5-7-9». Сукупна сума залучених сільгоспвиробниками кредитів у 2023 році склала 56,3 млрд грн, в тому числі 33,3 млрд грн залучених за програмою «5-7-9». За весь 2022 рік понад 43,6 тис. сільгоспвиробників залучили 95,5 млрд грн кредитних ресурсів. Попри те, що дані за 2023 рік наведені за неповні 9 місяців, уже очевидно, що кількість отримувачів кредитів у 2023 році буде меншою, ніж минулого року. Однією з причин цього може бути скорочення кількості сільськогосподарських виробників в Україні, про що йтиметься далі.

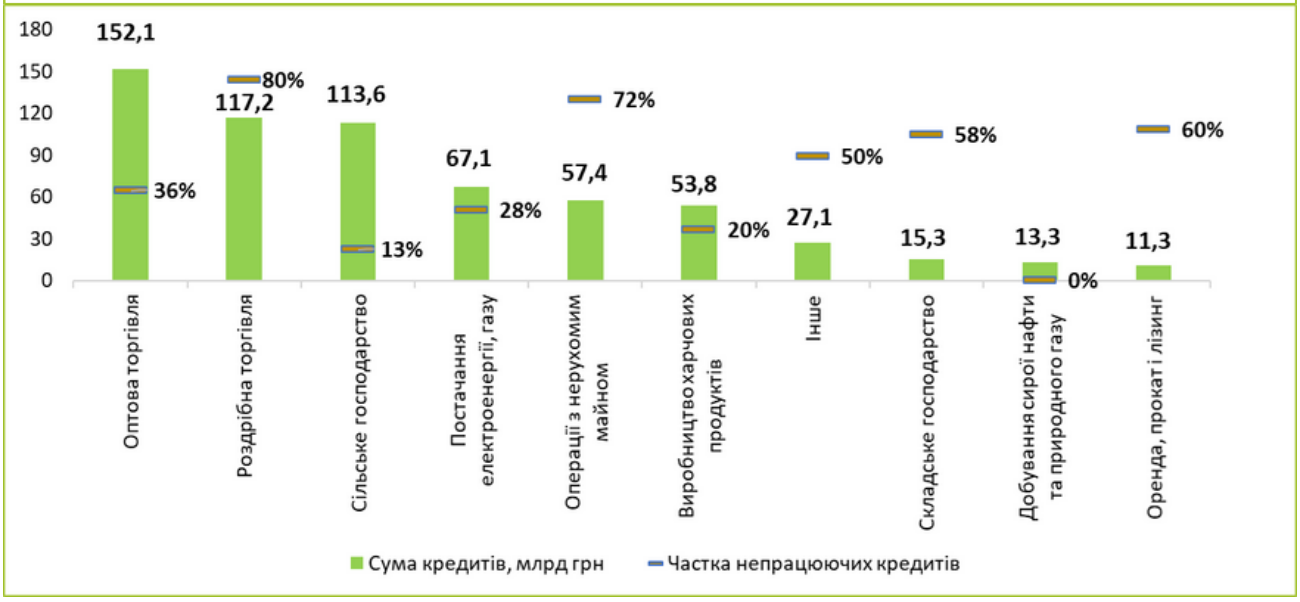
При цьому значна сума кредитів, залучених українськими сільгоспвиробниками, була покрита програмою портфельних гарантій З 56,2 млрд грн кредитів, отриманих станом на вересень 2023 року, 19,6 млрд грн були покриті кредитними гарантіями. З них 5,3 млрд грн були покриті кредитними гарантіями на 80%, а 14,3 млрд грн – менше, ніж на 80%. Попри те, що в Україні активно функціонує програма портфельних державних гарантій, такі гарантії надаються середнім та великим сільгоспвиробникам, з обсягами земельного банку більше за 500 гектарів.

Отже, потреба у запуску та повноцінному функціонуванні ФЧГК є доволі гострою, оскільки програма державних гарантій де-факто не покриває потреби у кредитних ресурсах цільової аудиторії ФЧГК – виробників із земельним банком до 500 га.

Таким чином, сільське господарство, порівняно з іншими секторами економіки, залишається однією з найпривабливіших сфер для фінансування, адже в сільському господарстві відсоток проблемних кредитів є один з найнижчих – усього 13%.

Рисунок 26

Частка проблемних кредитів за секторами



* Джерело: розрахунки KSE Агроцентр на основі даних НБУ

5.2 КІЛЬКІСТЬ МАЛИХ ТА СЕРЕДНІХ СІЛЬГОСПВИРОБНИКІВ В УКРАЇНІ СКОРОТИЛАСЬ

Держстат щорічно публікує інформацію про групування підприємств за розмірами зібраної площі основних сільськогосподарських культур. Так, за цією інформацією у 2020 році було 32,5 тис. підприємств, що займалися вирощуванням зернових та зернобобових культур, з яких 26,8 тис. – підприємства з площею земель до 500 га. Також у 2020 році було 21,8 тис. підприємств, що займались вирощуванням соняшнику, 19 тис. виробників мали площу земель до 500 гектар. Близько 18 тис. сільгоспвиробників вирощували й зернові культури, і соняшник. І лише 2,3 тис. сільгоспвиробників не вирощували ані зернові культури, ані соняшник. Сукупно в Україні у 2020 році було зареєстровано 39,2 тис. сільгоспвиробників, з них 30,8 тис. господарств з площею земель до 500 га.

У 2022 році кількість сільгоспвиробників суттєво зменшилась. Лише 24,4 тис. сільгоспвиробників займалися виробництвом зернових і олійних у 2022 році, з яких лише 20 тис. становили виробники господарств з площею земель до 500 га. Кількість виробників соняшнику скоротилася до 18,2 тис., з яких лише 16 тис. мали земельний банк площею до 500 га.

Якщо екстраполювати ці показники, використовуючи дані за 2020 рік, можна дійти висновку, що у 2022 році загальна кількість сільгоспвиробників становила 29,4 тис., з яких орієнтовно 23,1 тис. виробників оперували земельним банком до 500 га. Відтак, після початку повномасштабного вторгнення кількість сільгоспвиробників в цільовій аудиторії ФЧГК – господарства із земельним банком до 500 га - скоротилася на 25%.

На жаль, через особливості публікації даних статистики ми не можемо розрахувати скорочення кількості сільськогосподарських виробників в регіональному розрізі. Для розрахунку такого регіонального розрізу ми використаємо посівні площі, які були засіяні сільськогосподарськими підприємствами в Україні як проксі для зміни кількості виробників. Ми припускаємо, що регіональне скорочення кількості сільгоспвиробників є пропорційним до відповідного скорочення їх посівних площ.

У 2022 році, відповідно до даних Держстату, сільськогосподарськими культурами було засіяно 23,4 млн га. З них 16,4 млн га засіяли сільськогосподарські підприємства, а 6,9 млн га – домогосподарства. У порівнянні з 2021 роком, у якому сільськогосподарськими підприємствами було засіяно 20,2 млн га, ми бачимо скорочення посівних площ на 18,6%.

Рисунок 27



* Власні розрахунки KSE Агроцентр на основі даних Держстату

Найбільше скорочення посівних площ відбувається на територіях, що охоплені бойовими діями – Херсонська, Запорізька, Донецька, Луганська та Харківські області. Також помітного скорочення посівних площ зазнали Сумська, Чернігівська та Миколаївські області, де посівні площі скоротилися від 5.5% до 14.9%, у порівнянні з 2021 роком. Три області, у яких відбулося помітне зростання посівних площ у 2022 році – це Івано-Франківська, Львівська та Закарпатська області.

Щодо структури виробництва, то у 2022 році сільськогосподарські підприємства в Україні переважно займались виробництвом лише чотирьох видів продукції – зернових культур, соняшнику, ріпаку та сої. Ці чотири види продукції в цілому займають 97% від всіх посівних площ сільськогосподарських підприємств. Якщо врахувати фабричний цукровий буряк та кормову кукурудзу – на всі інші культури в структурі посівних площ підприємств припадає лише 0,6%.

Рисунок 28

Структура посівних площ сільськогосподарських підприємств України у 2022 році, %



* Власні розрахунки KSE Агроцентр на основі даних Держстату

5.3 ПОТРЕБИ ТА ПЛАНИ СІЛЬГОСПВИРОБНИКІВ ЩОДО ЗАЛУЧЕННЯ КРЕДИТНИХ РЕСУРСІВ

В жовтні-грудні 2022 року дослідниками Світового банку спільно з Міністерством аграрної політики та продовольства України було проведено опитування сільгоспвиробників. Всього було проведено інтерв'ю з 2251 сільськогосподарським виробником, серед яких 1868 виробників мали площу земельного банку до 500 га, а відтак є цільовою аудиторією для ФЧГК. Всі наведені нижче результати дослідження приведені для сільськогосподарських виробників з сукупною площею земельного банку, що не перевищує 500 гектарів.

У разі нормалізації умов господарювання, викликаних російською агресією, переважна частина опитаних сільгоспвиробників була зацікавлена в розширенні виробництва. Так, у разі нормалізації умов 83,2% опитаних сільгоспвиробників готові були розширювати площу орендованої землі за поточного рівня вартості оренди землі. Також у разі нормалізації умов 75,9% сільгоспвиробників були зацікавлені в купівлі сільськогосподарської землі.

Проте цінові очікування сільгоспвиробників, що були готові купляти землю, були оптимістичними. Так, 75% опитаних сільгоспвиробників були готові придбавати землю за ціною, вищою за 35 тис. грн/га. Медіанне значення ціни, за якою сільгоспвиробники були готові купувати землю, становить 40 тисяч.

Відповідно лише половина сільгоспвиробників були готові заплатити 40 тисяч і вище за гектар землі. 25% опитаних сільгоспвиробників були готові заплатити 60 і більше тис. грн/га і лише 10% були готові заплатити 80 і більше тис. грн/га. При цьому сільгоспвиробники не були готові продавати власну землю. І лише 3,7% сільгоспвиробників заявили про готовність продати власну землю у разі нормалізації ситуації. При цьому медіанне значення ціни, за якою сільгоспвиробники були готові продати землю, становить 62,5 тис. грн/га.

5.4 ПЛАНИ СІЛЬГОСПВИРОБНИКІВ ЩОДО ЗАЛУЧЕННЯ КРЕДИТНИХ РЕСУРСІВ

Не всі опитані сільгоспвиробники розглядають можливість отримання кредиту. На питання «Чи розглядали ви колись можливість отримання кредиту» лише 31% опитуваних відповіли «ні». Зате 49% опитуваних відповіли, що вони отримували кредити. На питання «Якби була змога отримати кредит для оборотного капіталу чи інвестицій, чи скористались би ви цією можливістю?» 76,5% опитуваних відповіли ствердно. При цьому 35,2% з числа тих, хто скористався б цією можливістю, ніколи до цього не отримували кредитів.

Серед тих сільгоспвиробників, що відповіли про отримання кредитів в минулому – 44,3% сільгоспвиробників отримували кредит у 2022 році, тобто в той самий рік, коли вони проходили опитування. Ще 23,7% сільгоспвиробників отримували кредити у попередньому 2021 році, а 12,9% отримували кредити впродовж 2019-2020 років. Решта - 19% сільгоспвиробників отримували кредити до 2019 року.

Розмір останнього кредиту, що отримували сільгоспвиробники, демонструє значну варіативність. 10% від отримувачів кредитів отримали кредит у розмірі менше від 27 тис. грн, 25% отримувачів у розмірі менше від 100 тис. грн. Половина отримувачів отримали кредити сумою менше від 400 тис. грн. Натомість 25% позичальників отримували кредити сумою більше 1 млн грн, і ще 10% позичальників понад 2,8 млн грн, а 5% позичальників більше 4 млн грн. Через незначну кількість отримувачів великих кредитів середній розмір отриманого кредиту становить 2,2 млн грн.

Серед отримувачів кредитів абсолютна більшість (91,9%) спрямовували кредит на оборотний капітал, в той час, як 7,8% використовували кредит для споживання. І лише 1,6% позичальників спрямовували кредит на інвестиційну діяльність.

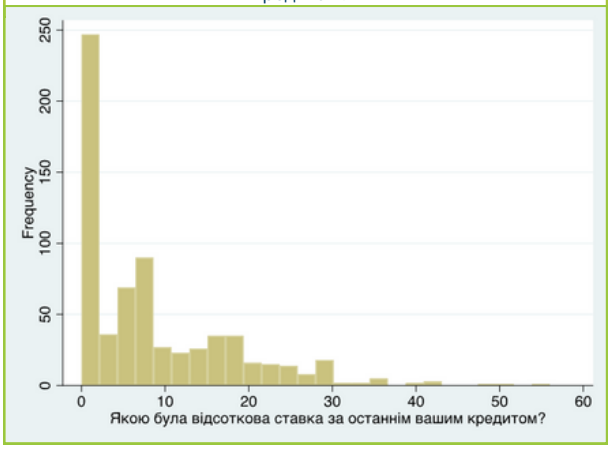
Якщо проаналізувати ставки, за якими сільгоспвиробники отримували кредити, то найбільш розповсюдженою ставкою є 0%. Ймовірно, це кредити, що були надані постачальниками засобів виробництва чи техніки. Другою за поширеністю ставкою є 7%, третьою – 5%. Це свідчить про те, що переважна більшість кредитів була надана або постачальниками товарів, або в рамках програми державної підтримки «5-7-9». І тільки у 31,8% випадків кредити отримувалися за ставкою, що перевищує 9% річних.

Ми також можемо проаналізувати максимальні відсоткові ставки, за якими сільгоспвиробники готові брати кредити (серед тих сільгоспвиробників, що ствердно відповіли на питання «Якби була змога отримати кредит для оборотного капіталу чи інвестицій, чи скористались би ви цією можливістю?»).

Аналіз показує, що 62,8% потенційних позичальників готові брати кредити за відсотковою ставкою, що дорівнює або перевищує 5%. Ще 20,6% потенційних позичальників готові брати кредити під відсоткову ставку, що дорівнює або перевищує 10%. А під 15% або вище відсотків річних готові брати кредит лише 6,8% опитаних.

Рисунок 29

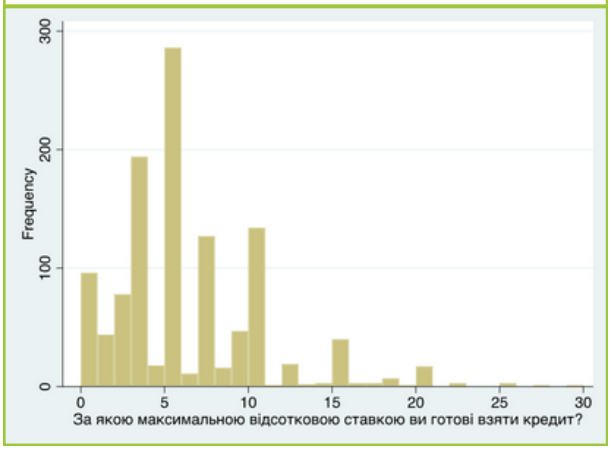
Відповідь сільгоспвиробників з площею земель до 500 га на питання «Якою була відсоткова ставка за останнім вашим кредитом?»



* За даними опитування Світового банку Post-Russian Invasion Survey of Smallholder Farmers 2022

Рисунок 30

Відповідь сільгоспвиробників площею земель до 500 га на питання «За якою максимальною відсотковою ставкою ви готові взяти кредит?»



* За даними опитування Світового банку Post-Russian Invasion Survey of Smallholder Farmers 2022

Щодо сум кредитів, які готові брати сільгоспвиробники за даними відсотковими ставками, вони є суттєво вищими від сум раніше отриманих ними кредитів. Якщо медіанне значення за отриманими кредитами становило 400 тис. грн (середнє - 2,2 млн грн), то медіанний бажаний розмір кредиту становить 1 млн грн при середньому значенні 6,8 млн грн. Якщо виокремити тих, хто готовий сплачувати не менш як 5% за користування кредитом, то медіанний розмір бажаного кредиту становитиме 1,5 млн грн, при середньому показникові в 3,9 млн грн.

5.5 ПЛАНИ СІЛЬГОСПВИРОБНИКІВ ЩОДО ЗАЛУЧЕННЯ КРЕДИТНИХ РЕСУРСІВ

Максимальний обсяг ринку, який може покрити гарантіями ФЧГК, складає ринок за участю тих малих сільгоспвиробників, які ствердно відповіли на питання «Якби була змога отримати кредит для оборотного капіталу чи інвестицій, чи скористались би ви цією можливістю?». Вони становлять 76,5% всіх сільгоспвиробників з площею земель до 500 га. Враховуючи, що, за нашими розрахунками, у 2022 році було 23,1 тис. виробників площею земель до 500 га, то виходить, що тільки 17,7 тис. сільгоспвиробників потенційно можуть стати бенефіціарами ФЧГК.

Водночас 37,2% потенційних отримувачів кредитів не готові сплачувати навіть 5% за користування кредитами, а відтак навряд чи зможуть стати клієнтами ФЧГК.

Якщо ФЧГК буде діяти на основі програми «5-7-9», то орієнтовно 63% зацікавлених у кредитах малих сільгоспвиробників будуть готовими сплачувати як мінімум 5%, а ще 37% сільгоспвиробників як мінімум 7% за користування кредитом. Відтак, якщо ФЧГК буде працювати за програмою «5-7-9», то потенційно 6,5-11,1 тис. сільгоспвиробників зможуть скористатись гарантіями ФЧГК. Але якщо ФЧГК не буде працювати з програмою «5-7-9», то не більш як 1,2 тис. сільгоспвиробників зможуть стати бенефіціарами Фонду через низький попит на кредити з високою відсотковою ставкою.

Виходячи з середнього обсягу бажаного кредиту в 3,9 млн грн (варто зауважити, що медіанне значення значно менше і складає 1,5 млн грн), ми можемо говорити, що за умови співпраці ФЧГК з програмою «5-7-9» потенційний обсяг виданих кредитів може сягати 25,4 – 43,3 млрд грн. Якщо ж співпраці з програмою «5-7-9» не буде, то максимальний розрахунковий обсяг потенційних кредитів складе не більше 4,7 млрд грн.

Шляхи вдосконалення законодавства України про земельний ринок

06.

За результатами трьох кварталів 2023 року було виконано низку заходів державної антикорупційної політики у сфері земельних відносин. Зокрема завершено технічну оцінку (аудит) національної кадастрової системи та створено законодавче підґрунтя для реформи права постійного користування землями державної власності (Закон України № 3272-IX від 27.07.2023). Закон № 3272-IX дозволяє державним підприємствам та установам передавати належні їм на праві постійного користування земельні ділянки державної власності у суборенду через електронні земельні аукціони. Крім того, законом передбачено, що всі землі сільськогосподарського призначення, які перебувають в постійному користуванні Національної академії аграрних наук України, пенітенціарної служби та інших держпідприємств, будуть переоформлені в оренду з орендною платою розміром 12% від нормативної грошової оцінки земель. Однак для реалізації цього механізму на практиці потрібні зміни до Податкового кодексу України.

Також було досягнуто прогресу у сфері дерегуляції земельних відносин. Зокрема поновлено пілотний проєкт із реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі сертифікованими інженерами-землевпорядниками (Постанова Кабміну № 766 від 25.06.2023).

Крім того, з метою впровадження масової оцінки земель ухвалена Постанова Кабінету міністрів України від 13 жовтня 2023 року № 1078 «Деякі питання реалізації пілотного проєкту щодо проведення масової оцінки земель». Пілотний проєкт має бути реалізований протягом 11 місяців із дня набрання чинності цією постановою.

Досі спостерігається відставання в частині виконання заходів державної антикорупційної програми щодо інвентаризації та визначення меж об'єктів культурної спадщини. Однак, по більшості заходів терміни виконання ще не настали.
Мінагрополітики затвердив свою Антикорупційну програму на 2023-2025 роки (наказ Мінагрополітики від 27.09.2023 № 1719). Значна частина антикорупційних заходів передбачена у сфері земельних відносин та землеустрою.

Серед пріоритетних напрямів удосконалення земельного законодавства залишаються наступні:

- Реформування (скасування) механізму безоплатної приватизації земель.
- Законодавче врегулювання проблеми консолідації земель сільськогосподарського призначення.
- Скасування заборони на продаж земель державної та комунальної форми власності та створення прозорого механізму продажу таких земель через електронні земельні аукціони на платформі Прозорро. Продажі.
- Затвердження порядку викупу із земель державної та комунальної форми власності земельних ділянок під господарськими дворами, спорудами та садами.
- Затвердження Загальнодержавної цільової програми щодо відновлення ґрунтів та їх родючості, що зазнали негативного впливу внаслідок воєнних дій.

Контакти

Центр досліджень продовольства та землекористування (KSE Агроцентр)

www.agrocenter.kse.ua
agrifood@kse.org.ua

https://t.me/kseagrocenter
Телеграм канал

© 2023, Україна
Київська школа економіки
вул. Миколи Шпака, 3

Програма USAID з аграрного і сільського розвитку (АГРО):

https://www.facebook.com/usaid.agro/
https://t.me/USAID_AGRO_Ukraine