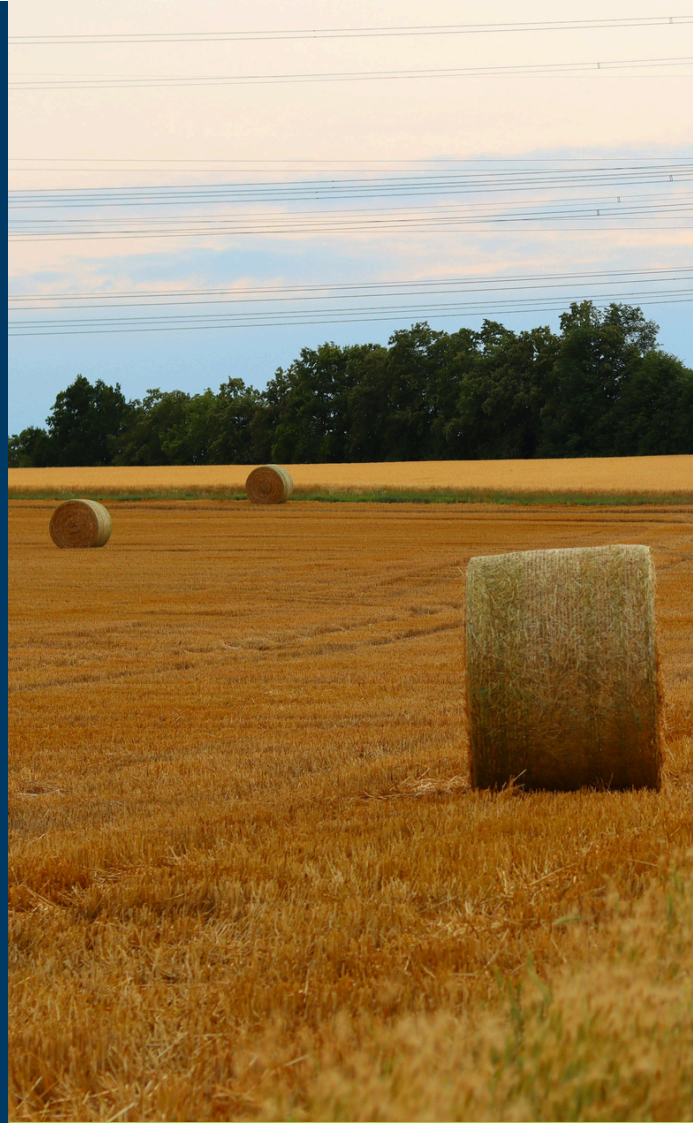




ЗЕМЛЯ
Незламності



ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

Аналітичний огляд
серпень 2024



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)*	8 559 грн/га
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	44 893 грн/га
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	15 460 га
Середня кількість угод купівлі-продажу на день в серпні 2024 р.	302
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,24 га
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	273 164
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	611 832 га

* за даними «Прозорро.Продажі» з 01.01.2024 року до 01.09.2024 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар

** середньозважена за площею ціна за період з 01.01.2024 до 01.09.2024 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар, 1% найдорожчих та 1% найдешевших ділянок не враховуються при розрахунку.

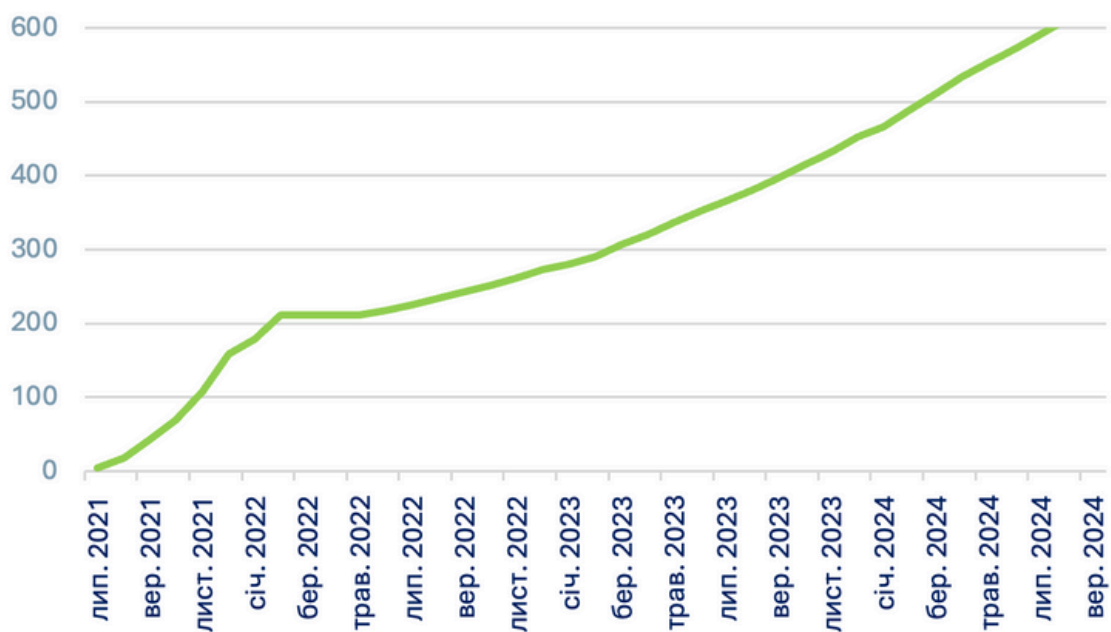
***з 01.01.2022 по 31.12.2023

РИНОК ЗЕМЕЛЬ У СЕРПНІ 2024

Після скорочення обсягів в травні-червні 2024 року ринок земель зростає вже другий місяць поспіль. Його обсяг у серпні 2024 року сягнув 9,3 тис. угод купівлі-продажу щодо ділянок сукупною площею у понад 20,4 тис. га. Це на 4,9% перевищує показники липня за кількістю угод і на 4,2% — за площею земель, що потрапили в обіг. У порівнянні з червнем цього року ринок зріс

на 17,1% за кількістю транзакцій і на 9,7% — за площею земель, щодо яких вони були укладені. Водночас обсяги ринку досі залишаються нижчими, ніж у квітні 2024 року, в якому був зафіксований найбільший обсяг угод з моменту повномасштабного вторгнення. У порівнянні з середньомісячними показниками 2023 року обсяги ринку у серпні 2024 року були більшими на 34% за кількістю угод і на 37% за площею земель, що потрапили в обіг.

Рис. 1. Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (кумулятивно), тис. га.

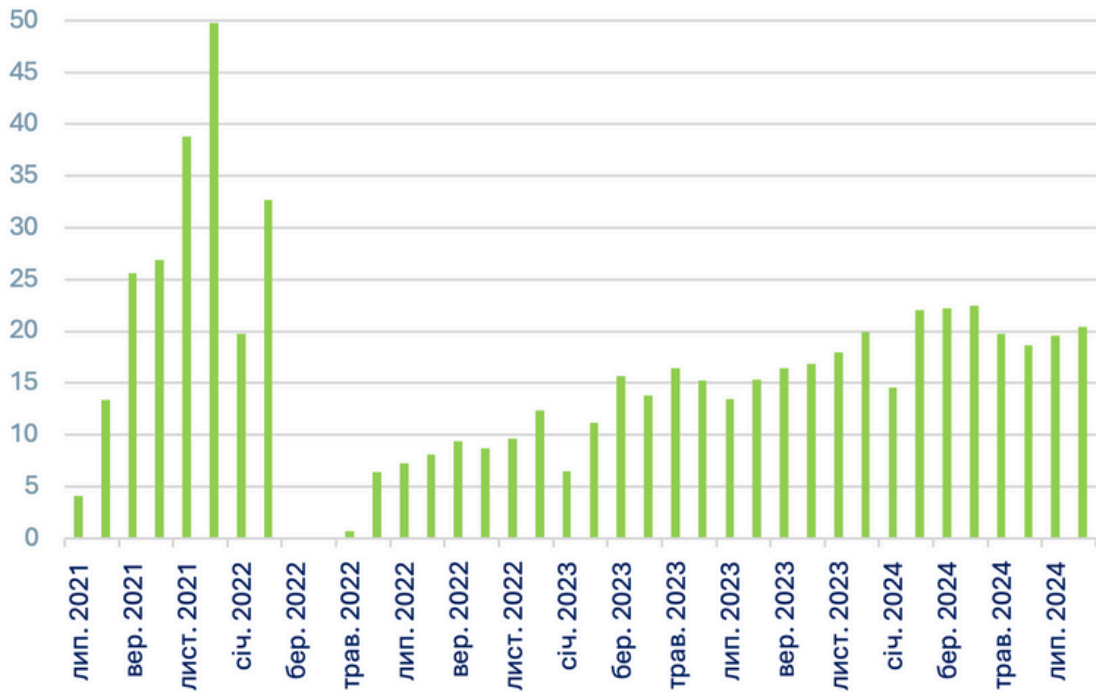


* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.08.2024

Сукупні ж обсяги ринку земель з моменту його відкриття у липні 2021 року сягнули 273,1 тис. транзакцій щодо 611,8 тис. га. Відтак, в обігу станом на кінець травня

цього року перебувало 1,48% від загальної площі усіх сільгоспземель в Україні або 1,8%, якщо рахувати лише для тих регіонів, де ринок землі не ускладнений бойовими діями чи окупацією.

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



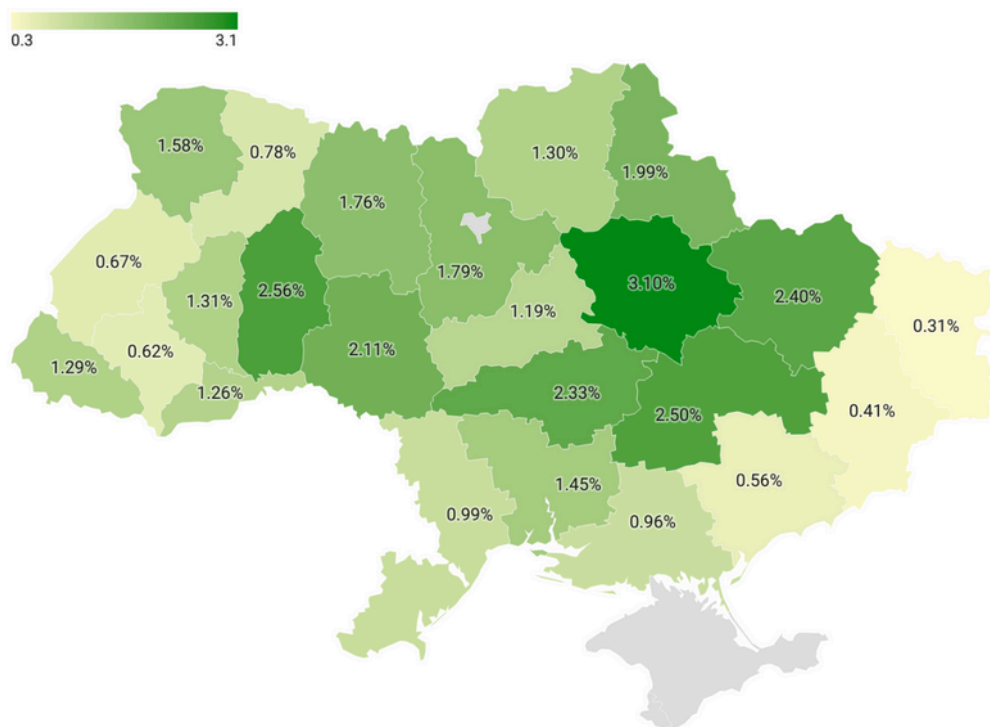
* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.08.2024

Якщо екстраполювати результати перших 8 місяців 2024 року на весь рік – то в цьому році в Україні в обігу буде перебувати 0,58% від всіх сільськогосподарських земель або 0,76% - без врахування областей, де повноцінне функціонування ринку ускладнене бойовими діями й окупацією. Відтак, ринок сільськогосподарських земель в Україні є наближеним до показників країн з усталеними земельними ринками, де

щорічно в обіг потрапляє щонайменше 1% сільгоспземель, і досі має певний потенціал до зростання.

За весь час з існування ринку сільгоспземель в Україні частка земель в обігу у Харківській, Дніпропетровській, Хмельницькій та Полтавських областях – перевищує 2,4%. Найліквіднішим регіоном України є Полтавська область, де навіть попри повномасштабне вторгнення, частка сільгоспземель в обігу з моменту відкриття ринку сягнула 3,1%.

Рис. 3. Частка земель в обігу від загальної площі с/г земель в області

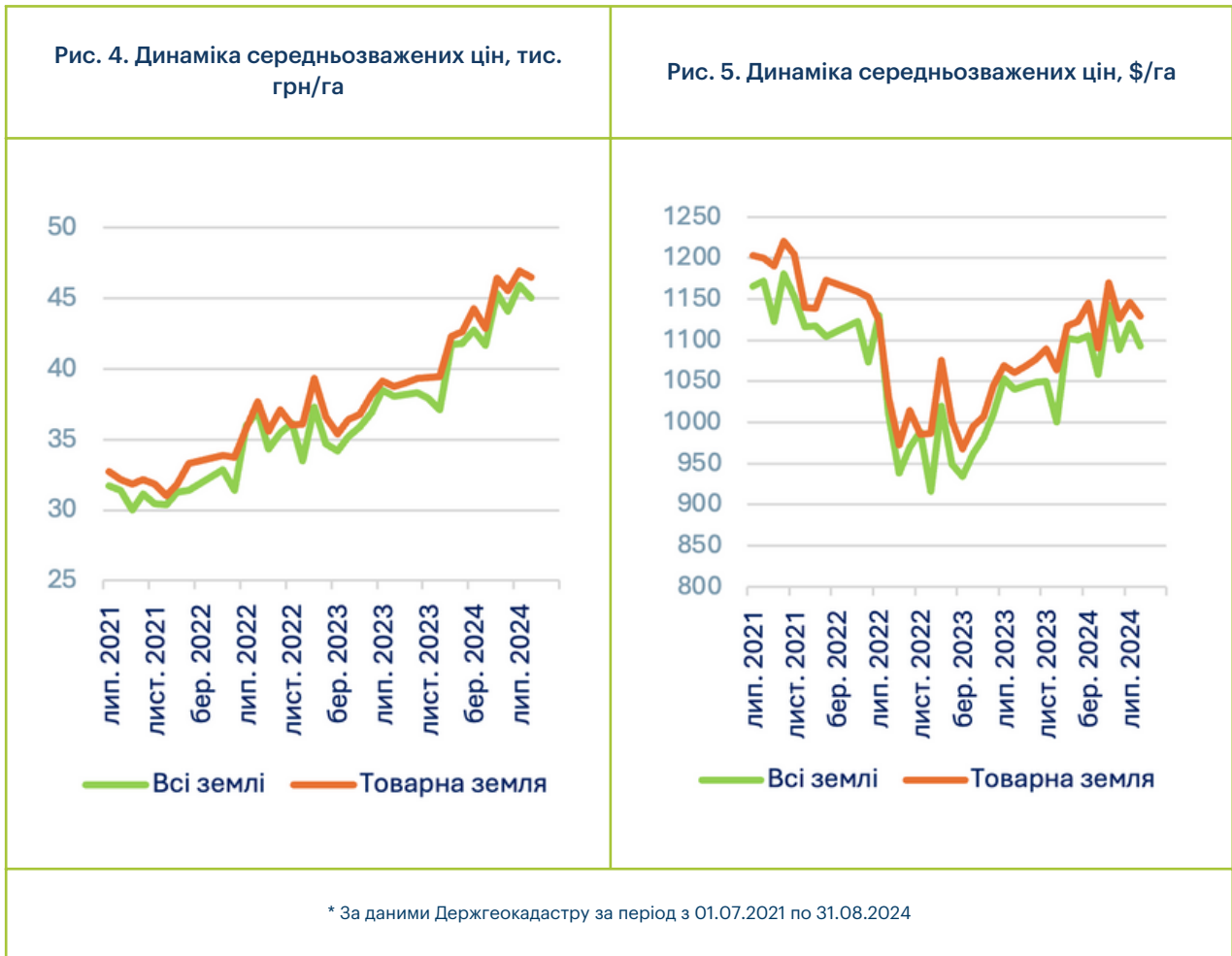


* За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.08.2024

ЦІНИ НА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКУ ЗЕМЛЮ ПОВОЛІ ЗНИЖУЮТЬСЯ

Ціни купівлі-продажу сільськогосподарських земель у серпні 2024 року демонстрували помірне зниження відносно попереднього місяця. Середньозважена ціна усіх видів сільгоспземель у серпні була на 2% нижчою за показник липня і становила 45,0 тис. грн за гектар, в той час, як ціна земель з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» (так

звані товарні землі) була на 1% нижчою за липневий показник і становила 46,5 тис. грн/га. Варто зазначити, що ціна продажу сільгоспземель у липні була рекордною (в національній валюті, без коригування на інфляцію) за весь час існування ринку земель, тож база для порівняння була висока. При цьому ціни в серпні 2024 року були на 21,3% вищими, ніж напередодні відкриття ринку сільгоспземель для юридичних осіб - у грудні 2023 року.

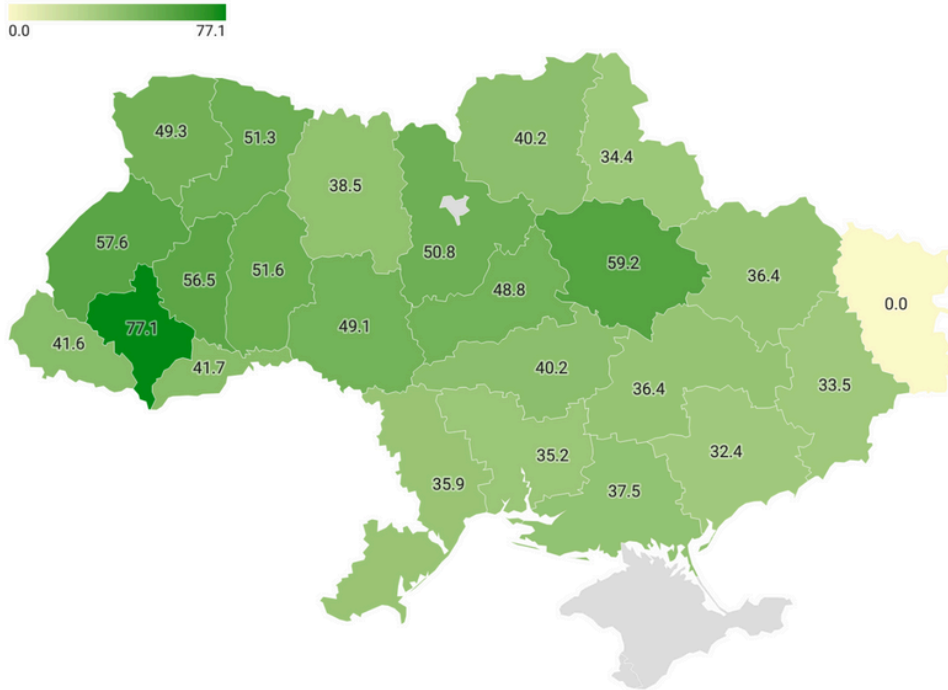


Варто зазначити, що вказані ціни базуються на офіційних даних, що реєструються в угодах купівлі-продажу. Водночас ринкові ціни на землю можуть бути суттєво вищими, адже більшість угод реєструють з ціною, що не відрізняється більш ніж на 2% від нормативної грошової оцінки (НГО) - мінімальної ціни, що встановлена законом для колишніх підмораторних земель.

Оскільки частка угод, укладених за ціною, що дорівнює НГО, є сталою місяць до

місяця, відсоткова зміна цін в угодах відображає відсоткову зміну ринкових цін на сільськогосподарські землі. Спостерігаємо, що попри незначні коливання цін в період з січня 2024 року, коли юридичні особи стали повноправними учасниками ринку сільгоспземель, по липень 2024 року, ціни на землю залишались значно вищими, у порівнянні з аналогічним періодом 2023 року. Отже, відкриття ринку для юридичних осіб спричинило структурні зміни земельного ринку та збільшило цінність землі.

Рис. 6. Середньозважені ціни за областями у 2024 році, тис. грн/га



* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 31.08.2024

ЧАСТКА ЮРОСІБ НА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ ЗАЛИШАЄТЬСЯ СТАБІЛЬНОЮ

З 1 січня 2024 року право набувати у власність колишні підмораторні землі сільськогосподарського призначення отримали юридичні особи за умови, що вони засновані виключно громадянами України, на яких не були накладені санкції. З початку цього року також збільшився до 10 тис. га ліміт купівлі сільгоспземлі однією особою.

З моменту відкриття ринку земель для юридичних осіб 1057 компанії скористалися правом купівлі сільськогосподарської землі, з яких 358 компаній придбали принаймні одну ділянку у серпні 2024 року. Це відповідає показникам попереднього місяця

(коли 366 юросіб придбали принаймні одну ділянку) та перевищує показники попередніх місяців. Враховуючи, що в Україні 23,5 тис. сільськогосподарських виробників займаються виробництвом зернових і зернобобових, а 18,5 тис. сільгоспвиробників займаються виробництвом соняшнику – частка юросіб на ринку земель - має значний потенціал до зростання.

З початку 2024 року юридичні особи купили 10712 земельних ділянок сукупною площею 31,1 тис. га, з яких 4,8 тис. га було придбано упродовж серпня 2024 року, що відповідає показникам липня 2024 року. Частка юросіб на ринку земель у червні-серпні 2024 була

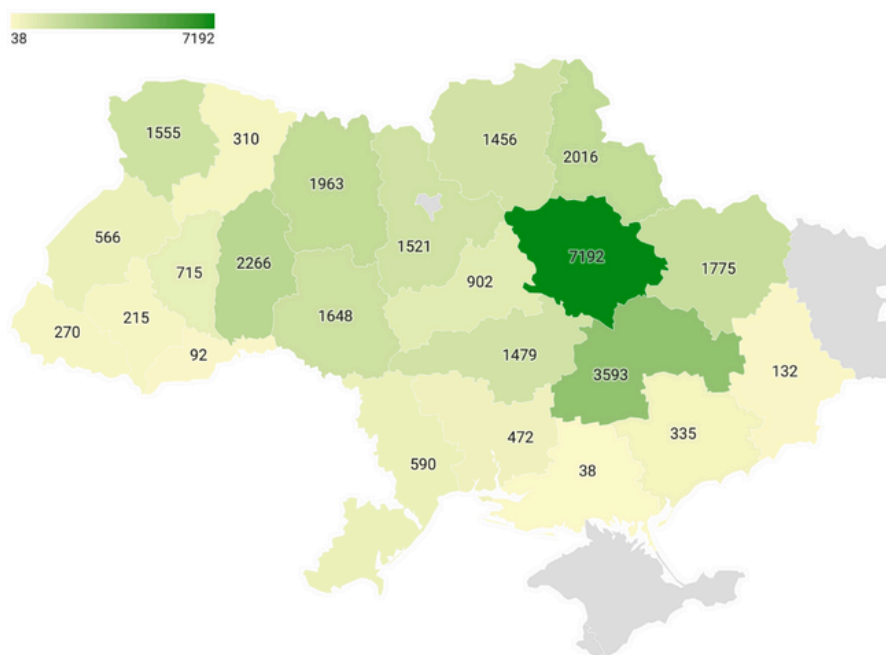
стабільною та складала 23,5-24,5%.

Переважає більшість земельних ділянок, придбаних юридичними особами, – це колишні підмораторні землі. З понад 10700 придбаних ділянок 8041 відносяться до «товарних» земель, а ще 2531 – це землі з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства», більша частина з яких також була під мораторієм. Таким чином лише 139 ділянок з придбаних юрособами ділянок у серпні 2024 року не знаходились під мораторієм.

Частка ділянок, придбаних юрособами у 2024 році, розподілена за областями нерівномірно: 23% від сукупної площі таких ділянок розташовані у Полтавській області. До регіонів-лідерів також входять прифронтна Дніпропетровська (12% від площі придбаних юрособами ділянок) та Хмельницька (7%) області. Юрособи не придбали жодної ділянки лише у двох регіонах України – у Луганській області, а також в АР Крим, які окуповані росією.

Порівняння медіанного приросту цін для фізичних і юридичних осіб-покупців сільгоспземель дає цікавий результат. Медіанне співвідношення ціни угод, укладених у 2024 році фізособами, до нормативної грошової оцінки, що є мінімальною ціною продажу для колишніх підмораторних земель, становить 1,01. Це означає, що для 50% транзакцій за участю фізичних осіб ціна продажу не перевищує НГО більше, ніж на 1%. Аналогічний показник для юридичних осіб становить 1,77, тобто у 50% випадків угод, укладених юридичними особами, ціна угоди перевищує НГО більше, ніж на 77%. Така розбіжність може пояснюватись або тим, що юрособи готові платити значно вищу ціну за сільськогосподарські землі, або ж свідчити про те, що юрособи більш мотивовані відобразити реальну ціну угод в офіційних документах, замість зазначення мінімально допустимої ціни з доплатою різниці в готівковій формі, як це часто роблять фізичні особи. Ми детально вивчимо це питання шляхом економетричного аналізу в наступному кварталі Огляді земельного ринку, який буде опублікований у жовтні цього року.

Рис. 7. Площа сільгоспземель, придбаних юридичними особами у 2024 р., га

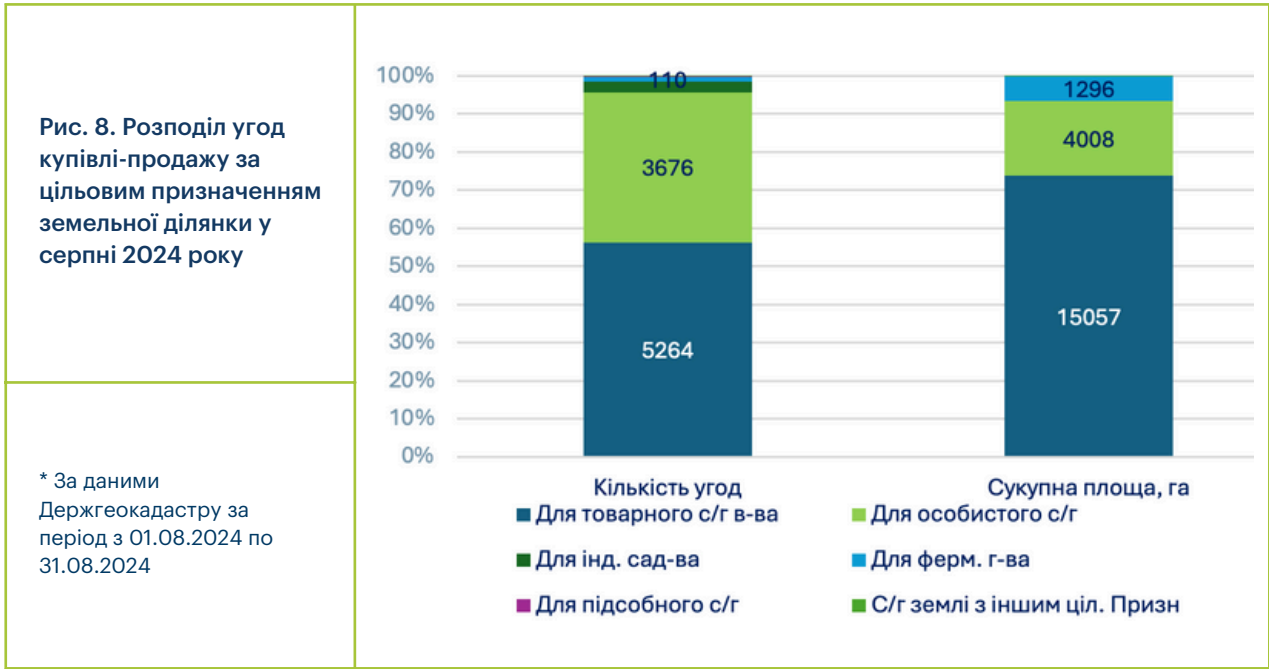


* За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2024 по 31.08.2024

В ОБІГУ ПЕРЕВАЖАЄ КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

Як і в попередні місяці, угоди купівлі-продажу у серпні 2024 року укладались переважно з так званими "товарними" землями (56%) та землями для ведення особистого селянського господарства (39%), значна частина яких до липня 2021 року була під мораторієм. При цьому за площею земель в обігу, завдяки більшій

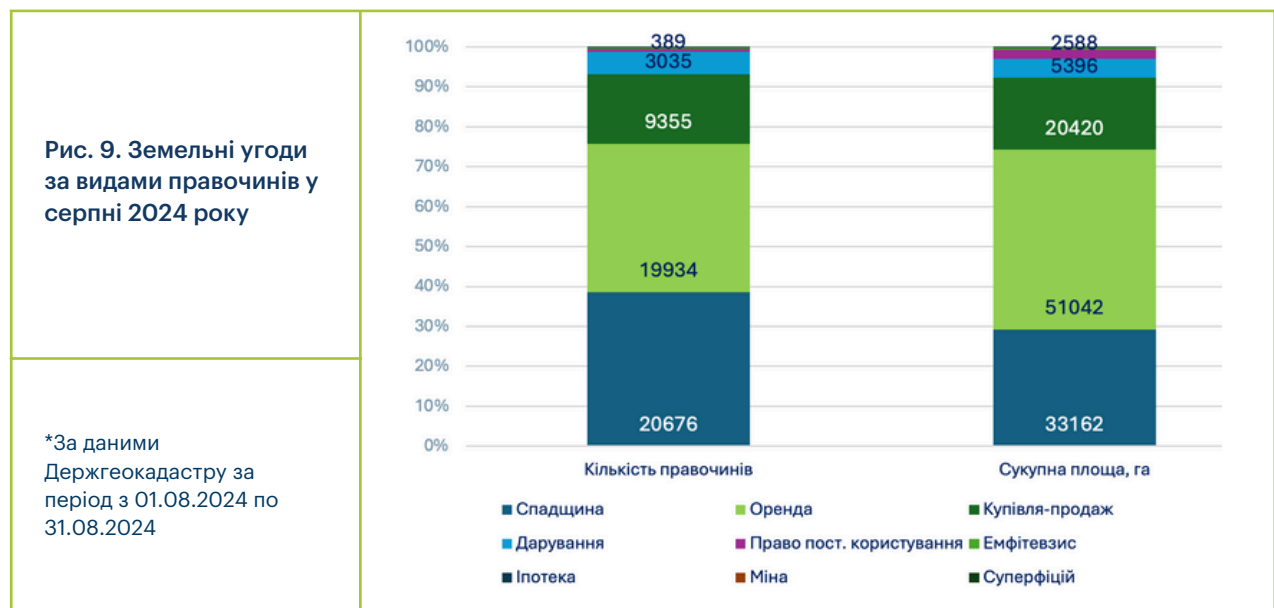
середній площі земельної ділянки, переважають товарні землі (74% від усіх земель в обігу в травні 2024 року), тоді як ділянки для ведення ОСГ становлять лише 20% від сукупної площі земель, щодо яких укладалися угоди купівлі-продажу у серпні 2024 року. Ще 6% від площі земель в обігу становили землі для ведення фермерського господарства.



Кількість укладених договорів оренди сільгоспземель у серпні 2024 року сягнула 20,0 тис. і перевищила показники липня (17,5 тис.) і червня (18 тис.) 2024 року. Водночас вона залишається суттєво меншою від кількості угод оренди сільгоспземель, укладених у травні (25 тис.) та квітні (32 тис.) 2024 року. Це також на 20% менше від середньомісячних показників першого та другого кварталів цього року на рівні 25 тис. договорів оренди на місяць.

Серед 53,6 тис. правочинів, укладених у серпні 2024 року щодо сільсько-господарських земель, превалювали успадкування (20,7 тис.), оренда (20,0 тис.) та купівля-продаж (9,3 тис.).

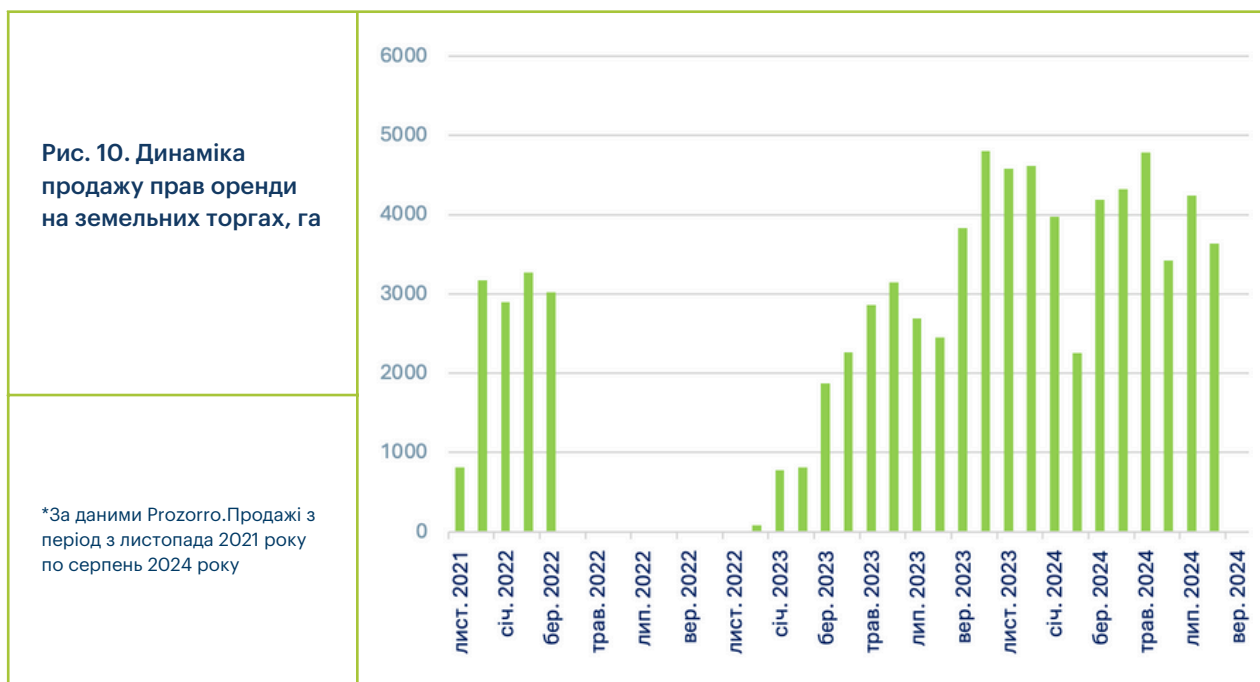
Загальна площа укладених договорів оренди становила 51,0 тис. га, в той час, як сукупна площа проданих земель була у 2,5 раза меншою - 20,4 тис. га. Також у серпні 2024 року було зафіксовано 56 випадків передання сільськогосподарських ділянок в іпотеку сукупною площею 191 га.



ЗЕМЕЛЬНІ АУКЦІОНИ В СЕРПНІ 2024

Починаючи з жовтня 2021 року, надання комунальних земель в оренду відбувається через електронні аукціони на платформі Prozorro.Продажі. Відтоді було успішно

передано в оренду 9245 земельних ділянок комунальної власності сукупною площею 78,8 тис. га, що приносить громадам щорічно 674,8 млн грн доходу.



В серпні 2024 року на платформі Prozorro.Продажі відбулось 436 успішних земельних торгів правами оренди на комунальну землю сукупною площею 3,6 тис. га. У порівнянні з попереднім місяцем кількість успішних аукціонів у серпні цього

року скоротилась на 12%, а площа переданих в оренду комунальних земель була на 14% меншою. Нагадаємо, що абсолютний рекорд кількості успішних торгів відбувся у травні 2024 року, коли було передано в оренду 603 ділянки сукупною площею 4,8 тис.



Попри те, що ціни оренди на земельних торгах у серпні 2024 року перевищили липневий показник на 5% і становили 8,3 тис. грн за гектар, таке зростання цін навряд чи матиме стійкий характер. Адже впродовж останнього півріччя середньозважена ціна оренди земель на земельних аукціонах коливалась в межах

7,9-8,8 тис. грн за гектар, не демонструючи при цьому стійкого тренду ані до зростання, ані до зменшення вартості земель і досі залишається значно нижчими, ніж до початку повномасштабного вторгнення. Ціна за останні пів року, хоча й демонструють певну варіативність, але в цілому залишаються сталими.

НАДХОДЖЕННЯ ДО БЮДЖЕТІВ ГРОМАД В РЕЗУЛЬТАТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Обіг та використання земель сільськогосподарського призначення приносить значні доходи для територіальних громад. Так, до бюджетних доходів громад належать такі податкові надходження, пов'язані із с\г землею, як:

- орендна плата за використання комунальної землі;
- земельний податок;
- єдиний податок із сільськогосподарських виробників;
- податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), отримані від оренди чи продажу земельних ділянок;
- в окремих випадках — мінімальне податкове зобов'язання (МПЗ).

Динаміка бюджетних надходжень від обігу та використання земель сільськогосподарського призначення зберігає тренд на відновлення та зростання від початку 2024 року. За оперативними даними про бюджетні надходження з офіційного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у липні 2024 року, завдяки обігу та використанню сільгоспземель, до бюджетів громад надійшли 3,5 млрд грн. Цей дохід на 13% більший, ніж аналогічний показник 2023 року. Липень позначився збереженням тренду 2024 року щодо зниження інших податкових надходжень громад. Падіння інших податкових надходжень до бюджетів громад, спричинене переспрямуванням ПДФО, сплаченого

військовими, до державного бюджету, у липні 2024 року склало майже 2,5 млрд грн, з яких близько 16% було компенсовано якраз завдяки зростанню надходжень, пов'язаних із сільгоспземлями.

Загалом, за 7 місяців 2024 року завдяки обігу та використанню сільгоспземель до бюджетів громад надійшло понад 23 млрд грн податкових надходжень, що на 15% більше, ніж за аналогічний період у 2023 році. Відтак, частка доходів, пов'язаних із сільгоспземлею, у сукупних податкових надходженнях громад протягом року зросла з 11% до 14%, що свідчить про важливість земельного ринку для збереження та зміцнення фінансової спроможності громад.

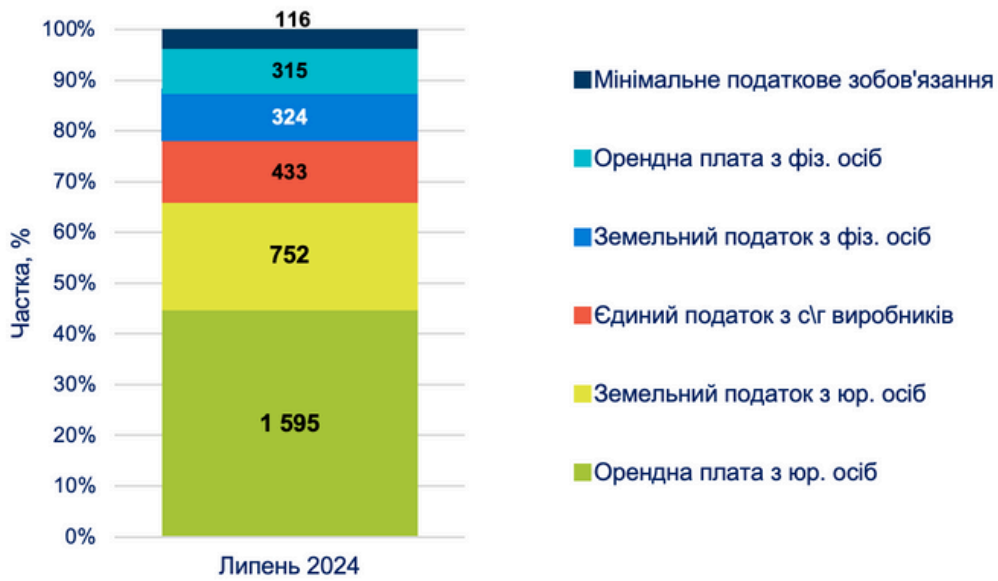
Зростання платежів за оренду комунальних сільгоспземель було ключовим фактором зростання надходжень громад від обігу та використання земель сільськогосподарського призначення. Так, у липні 2024 року орендарі комунальних земель сплатили громадам 1,9 млрд грн, що на 11% більше, ніж роком раніше. Основним фактором такого зростання були індексація нормативної грошової оцінки на початку 2024 року та продовження проведення конкурентних електронних орендних аукціонів на платформі Prozorro.Продажі. Найбільшими орендарями комунальних земель є юридичні особи. Вони сплатили до бюджетів громад майже 1,6 млрд грн орендної плати у липні цього року.

Також спостерігається поживлення бюджетних надходжень від сплати земельного податку. Так, відрахування до бюджетів громад за земельним податком у липні 2024 року сягнули 1,1 млрд грн, що на 12% більше від аналогічного показника липня 2023 року. У липні 2024 року продовжилось падіння доходів місцевих бюджетів від сплати єдиного податку сільськогосподарськими виробниками, що працюють на спрощеній системі оподаткування, яке спостерігалось також у червні цього року. Так, до громад надійшло 433 млн грн цього податку, що на 5% менше, ніж за рік до того. На фінансах громад також позитивно позначилось збільшення надходжень за мінімальним податковим зобов'язанням (МПЗ). У липні 2024 року сплата за МПЗ склала 116 млн грн, що є найбільшим місячним доходом за цим податком від початку року.

Рис. 12. Податкові надходження громад, млн грн

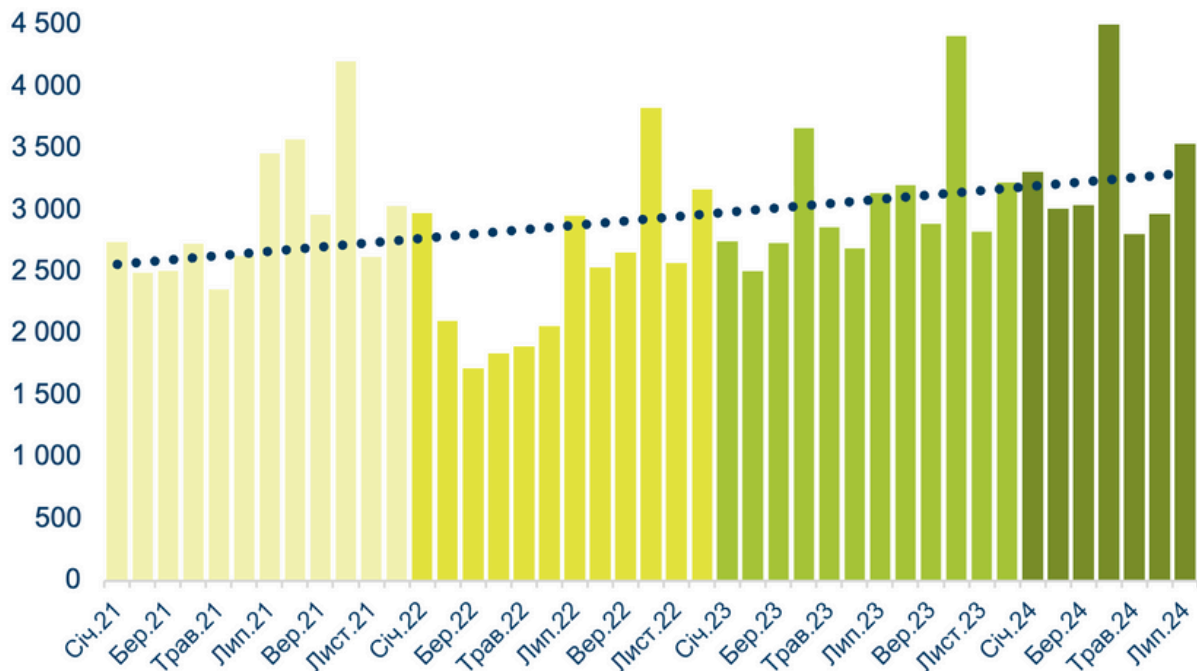


Рис 13. Бюджетні доходи громад, пов'язані із сільгоспземлею, млн грн



* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget (Міністерство Фінансів України)

Рис. 14. Динаміка бюджетних доходів громад, пов'язаних із сільгоспземлею, млн грн



* Власні розрахунки на основі даних OpenBudget (Міністерство Фінансів України)

Регіоном лідером за бюджетними надходженнями від обігу та використання сільгоспземель за результатами липня 2024 року є Дніпропетровська область - 656 млн грн. Для цього регіону сільськогосподарські землі є важливим джерелом наповнення бюджетів громад і забезпечують 18% від усіх податкових надходжень. Високі надходження від сільгоспземель також мають громади Одеської (374 млн грн), Київської (216 млн грн) та Полтавської (209 млн грн) областей. Однак, для громад областей, що перебувають в епіцентрі бойових дій, або значна частка яких є тимчасово окупованою РФ, надходження пов'язані з обігом та використанням сільгоспземель, як і раніше, знаходяться на дуже низькому рівні. Так, у липні 2024 року сума

таких доходів до бюджетів громад Луганської області становили 100 тис. грн, Херсонської області лише 15 млн грн, Донецької — 38 млн грн. Окрім загального зниження бюджетних доходів у цих регіонах, звільнення від сплати низки податків на територіях активних бойових дій є додатковим, хоча й виправданим фактором зниження ролі сільгоспземель у наповненні місцевих бюджетів.

Лідерами за бюджетними доходами у розрахунку на одиницю площі сільгоспземель, як і раніше, є громади Дніпропетровської (261 грн/га), Львівської (164 грн/га), Одеської (145 грн/га), Чернівецької (140 грн/га), Закарпатської (139 грн/га) та Івано-Франківської (136 грн/га). Загалом по Україні громади у липні цього року зібрали в середньому 90 грн бюджетних надходжень з гектара.

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



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

НОВИНИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

У серпні 2024 року було ухвалено в цілому законопроект (реєстр. № 11335 від 12.06.2024) про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення механізму забезпечення землями сил оборони. Законопроект спрямований на спрощення процедури зміни цільового призначення особливо цінних земель та лісових ділянок, щоб їх можна було використовувати для розміщення та діяльності військових частин Збройних Сил України та інших військових формувань. Чинне законодавство наразі не передбачає використання таких земель для оборонних потреб, хоча деякі лісові ділянки мають стратегічне значення для оборони держави. Прийняті зміни дозволять використовувати ці території для розміщення засобів оборони та військових об'єктів, врегулювавши всі правові питання, пов'язані з їх використанням. Основна мета законопроекту – створення правової бази, яка дозволить військовим частинам та установам ефективно використовувати ці землі для потреб національної оборони.

21 серпня був прийнятий в цілому законопроект № 9549 "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури відведення земельних ділянок для розвитку цифрової інфраструктури". Його метою є спрощення процедури надання постачальникам електронних комунікаційних послуг права на використання земельних ділянок для розвитку цифрової інфраструктури, що прискорить покриття України мобільним зв'язком 4G та високошвидкісним Інтернетом.

Автори законопроекту обґрунтували

потребу у прийнятті законопроекту тим, що процедура відведення земельних ділянок для розгортання цифрової інфраструктури є занадто тривалою й ускладненою.

Так до першого читання законопроект мав наступні положення:

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

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

Пропонується наступний механізм примусового відчуження:

- рішення про відчуження приймає Закарпатська обласна державна адміністрація за поданням центральних органів виконавчої влади або відповідних підприємств;
- власникам земель та іншої нерухомості повідомляється про рішення, і вони можуть погодитися на її продаж. Якщо згоди немає, майно може бути примусово відчужене;

- вартість відчуженого майна та збитки, завдані відчуженням, компенсуються у трикратному розмірі.
- примусове відчуження поширюється також на невитребувані паї та земельні ділянки без власника, якщо відомості про них не внесені до кадастру.

У такому механізмі вбачаються наступні корупційні ризики:

- можливість примусового відчуження за рішенням адміністрації без чітких механізмів контролю та оскарження може створювати умови для зловживань владою;
- експертна оцінка майна може бути маніпульована, що призведе до несправедливої компенсації власникам;
- обмеження можливості власників оскаржувати рішення в судовому порядку щодо самого факту відчуження створює ризики порушення прав;
- ініціаторами відчуження можуть бути підприємства, що зацікавлені в отриманні майна. Це може призвести до корупційних домовленостей між підприємствами та владою.

КОНТАКТИ

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

Аналітичний огляд підготовлено в межах дослідницького проекту «Земля незламності» завдяки підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID) у межах Програми USAID з аграрного і сільського розвитку (АГРО), яка виконується компанією Chemonics International. Думка авторів не обов'язково є офіційною точкою зору USAID чи Уряду США.

Більше інформації про проект USAID Агро можна знайти за посиланням:

<https://www.facebook.com/usaaid.agro/>

Більше про KSE Агроцентр:

<https://agrocenter.kse.ua>

<https://t.me/kseagrocenter>

Контакти:

Центр досліджень продовольства та землекористування
(KSE Агроцентр)

agrifood@kse.org.ua

<https://www.invincibleland.org/>

