

РИНОК ЗЕМЕЛЬ ТА ЙОГО ІНФРАСТРУКТУРА

УДК 332.2

СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК У ЗАРУБІЖНИХ КРАЇНАХ ТА В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ЦІН ТА ІНСТИТУЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА

*Третяк А.М., доктор економічних наук, професор, член-кореспондент
НААН України, Державна екологічна академія післядипломної освіти та
управління,*

*Третяк Н.А., кандидат економічних наук,
ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку
Національної академії наук України»
E-mail: nnieso@ukr.net*

До сьогодення земельна реформа, яка триває, досі не забезпечила формування в нашій державі дієвого ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв). У зв'язку з цим, у статті було досліджено зарубіжний досвід країн із цивілізованою ринковою економікою, зокрема земель сільськогосподарського призначення, які в Україні займають значну частку території країни. Для цього розглянуто основні фактори впливу на вартість сільськогосподарських земель. Проведено порівняльну оцінку вартості орних земель в Україні за нормативною грошовою оцінкою та ринкової вартості. Крім того, для дослідження тенденцій змін вартості сільськогосподарських земель в Україні використаємо аналіз цін на земельні ділянки під забудовою.

*Встановлено, що фундаментальною причиною нерозвиненості ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв) є недосконале інституційне середовище.
Ключові слова: ринок земель, ринкова ціна, нормативна грошова оцінка, капіталізація земель, сільськогосподарські землі.*

Актуальність.

Досліджуючи земельний ринок як сукупність економічних та земле-впорядно-правових механізмів, що забезпечують встановлення, зміну та

припинення прав на земельні ділянки, яке відбувається на підставі юридично оформленого договору й опосередковується грошовим платежем, необхідно обов'язково досліджувати попит на земельні ділянки, який

складається з сільськогосподарського та несільськогосподарського попиту. Це важливо, оскільки сільськогосподарський попит на земельні ділянки (землекористування) є похідним від попиту на продовольство, створюване в рослинництві і тваринництві та враховує рівень родючості ґрунтів і можливості її підвищення шляхом здійснення земельних поліпшень, а також їх розташування, тобто віддаленість від центрів споживання продовольства та сировини. Попит на продукти харчування нееластичний, бо обсяг попиту на основні види продовольства змінюється несуттєво навіть при значній зміні цін. Несільськогосподарський попит має стійку тенденцію до зростання при стабільній економіці країни. Це попит на земельні ділянки для будівництва житла, об'єктів інфраструктури, доріг та інших об'єктів. Несільськогосподарський попит, як правило, байдужий до рівня родючості ґрунтів, але значною мірою залежить від місця розташування земельних ділянок.

Враховуючи, що сільськогосподарські землі становлять 70,8 % від території України, то зрозуміла важливість дослідження саме сільськогосподарського земельного ринку в країні з використанням зарубіжного.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Зважаючи на актуальність запровадження ринку земель в Україні, проблемам впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення приділяють значну увагу, зокрема такі науковці, як: П.І. Гайдучий, Д.С. Добряк, П.Ф. Кулинич, Ю.О. Лупенко, А.Г. Мартин, А.М. Мірошниченко, Л.Я. Новаковський,

А.М. Третьак та ін. Проте, у цьому питанні немає єдиної думки, щодо моделі вирішення ринку сільськогосподарських земель в Україні.

Метою статті є порівняльне дослідження ціноутворення на ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення в зарубіжних країнах і в Україні та визначення проблем його інституційного середовища.

Результати дослідження.

В умовах стабільної ринкової економіки власник земельної ділянки чи землекористування продає її тільки тоді, коли виторг від продажу (ціна земельної власності), будучи покладеною на банківський рахунок, даватиме дохід (процент), не менший, ніж колишній рентний дохід, тобто: ціна земельної ділянки (Цз) \times ставка банківського процента (Ск) = земельна рента (Рз).

Оскільки земля є фундаментальним каркасом нерухомості та земельного ринку, відсутність цивілізованого обороту земельних ділянок та прав на них, особливо у сільському господарстві, якісно зменшує капіталізацію землекористування. Зазначимо, що ринок землі взаємопов'язаний з іншими ринками, саме тому його становлення забезпечить можливість реалізації низки важливих соціально-економічних завдань і процесів.

В Україні на сучасному етапі поки що немає повноцінного інституційного середовища земельного ринку, зокрема, ринку земель сільськогосподарського призначення. Але це не заважає здійснювати купівлі-продажі земельних ділянок у «прихованій формі», де держава (у вигляді українського народу) втрачає значну частку доходів до бюджету.

1. Порівняльна продуктивність та вартість сільськогосподарських земель в Україні, Східній Німеччині та Франції [2; 6; 7]

Країни	Роки	Урожайність зернових культур, ц/га	Додана вартість сільськогосподарства на 1-го працівника, дол. США*	Вартість землі, дол.. США*
Україна	2008	34,6	4078	3867
	2015	41,1	6332	3744
Східна Німеччина	2013	73,2	46386	11600
Франція	2012	69,6	42333	7453
Польща	2014	40,6	14411	10266

Для визначення особливостей та специфіки розвитку ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв) та можливості зняття мораторію на їх відчуження необхідно з'ясувати особливості ринку сільськогосподарської нерухомості в економічно розвинених країнах. Для виявлення основних факторів впливу на вартість сільськогосподарських земель в таблиці 1 приведено дані порівняльної продуктивності та вартість сільськогосподарських земель в

Україні, східній Німеччині, Франції та Польщі.

Як показують дані таблиці 1, урожайність зернових культур, яка характеризує продуктивність орних земель, не є прямим показником зростання вартості земель. Не є також об'єктивним показником зростання вартості земель і додана вартість сільськогосподарства на 1-го працівника.

Також для дослідження тенденцій змін вартості сільськогосподарських земель в Україні використовуємо аналіз

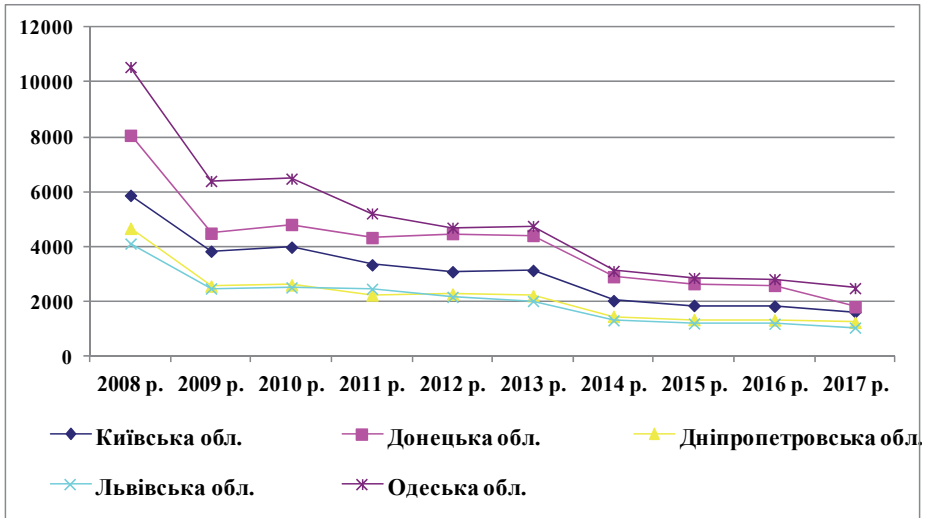


Рис. 1. Динаміка цін на земельні ділянки під забудову в окремих регіонах України в межах населених пунктів за 2008-2017 рр., \$/сотку [1]

Примітка: 1 \$ = 21 грн. за 2008-2015 рр.; 1 \$ = 26,5 грн. за 2016-2017 рр.

цін на земельні ділянки під забудовою в окремих регіонах України у межах населених пунктів за 2008-2017 рр., в дол. США за 1 сотку (рис. 1).

Як видно із даних рисунка 1, на зниження вартості земельних ділянок вплинула загальна економічна ситуація в країні. Звичайно, для сільськогосподарського земельного ринку економічна ситуація має менший вплив, оскільки попит на продукти харчування нееластичний і його обсяг на основні види продовольства змінюється несуттєво навіть при значній зміні цін.

Для оцінки вартості земельного капіталу проведено порівняльну оцінку вартості орних земель в Україні за період 1995-2018 рр. за нормативною грошовою оцінкою та ринкової їх вартості в таблиці 2.

Як показують дані таблиці 2, між даними оцінки вартості орних земель в Україні за період 1995-2018 роки за нормативною грошовою оцінкою та ринковою вартістю в доларовому еквіваленті є суттєві відмінності. Разом з тим, ринкова вартість сільськогосподарських земель за експертною

грошовою оцінкою зростає, що є позитивною тенденцією і свідчить про недосконалість методики нормативної грошової оцінки.

Хоча в порівнянні із даними зарубіжних країн, - Німеччини, Франції та Польщі (табл. 1), - ринкова вартість земель сільськогосподарського призначення є меншою через об'єктивні причини: відсутність повноцінної системи гарантування прав власності на землю та інфраструктури земельного ринку, відсутність відповідних субсидій для розвитку сільськогосподарського землекористування та інфраструктури сільських територій.

Так, наприклад, в Німеччині в 16950 тис га сільськогосподарських земель вкладається приблизно 708 євро в 1 га. Видаткова частина бюджету бундесміністерства продовольства і сільського господарства на 2010 рік становила 5,8 млрд євро, з яких 5,4 млрд, або 318 євро на 1 га припадає на субсидії та інвестиції. Крім власного міністерства, гроші німецьким фермерам надходили ще з бюджету Євросоюзу (притому, що Німеччина є основним донором ЄС), взагалі

2. Порівняльна оцінка вартості орних земель в Україні за період 1995-2018 роки

Роки	Вартість сільськогосподарських земель за нормативною грошовою оцінкою		Ринкова вартість сільськогосподарських земель за експертною грошовою оцінкою		± ринкова вартість до нормативної грошової оцінки	± ринкова вартість до 1995 року
	грн.	дол. США*	грн.	дол. США*	дол. США	%
1995	3676	2009	4132	2258	249	249
2000	7514	1381	-	-	-	-
2005	9056	1769	-	-	-	-
2008	9635	1828	20487**	3867	2039	1858
2015	25773	1180	81780**	3744	2564	1735

Джерело: розраховано авторами з використанням даних Держгеокадастру України

Примітка: курс долара США: в 1995 р. - 1,83 грн., в 2000 р. - 5,44 грн., в 2005 р. - 5,12 грн., в 2008 р. - 5,27 грн., в 2015 р. - 21,84 грн., в 2017 р. - 26,60 грн. Ставка капіталізації: 2008 р. - 18%, 2015 р. - 20%.



Рис. 2. Світовий показник залежності панування права та основних фондів в сільському господарстві на одного працівника, по країнах [4]

Примітка: X - світовий показник панування по країнах, який варіює від - 2 до + 2, тобто чим нижчий показник, тим нижчий рівень панування прав; Y - середній розмір основних фондів у сільському господарстві на одного працівника за 2000-2007 рр., по країнах.

приватне сільське господарство в Євросоюзі настільки «ефективне», що майже половина бюджету ЄС витрачається на його підтримку. У 2010 році вони отримали від німецької держави різних виплат на суму в 12 млрд євро, або 708 євро на 1 га [5]. Таким чином, по суті вартість сільськогосподарських земель формується субсидіями ЄС та уряду Німеччини.

Світовий показник залежності панування права та основних фондів у сільському господарстві на одного працівника по країнах приведено на рисунку 2, де Україна по цьому показнику перебуває в зоні нижче -1, а такі країни, як Німеччина і Франція - в зоні більше +1.

Таким чином, для України однією з істотних умов збільшення вартості земельних ділянок власників земельних

часток (паїв) є завершення створення повноцінної системи гарантування прав власності на землю та судової системи. Цей захід підвищить інвестиційну привабливість українського сільськогосподарського землекористування, а відповідно і його вартість.

Вивчаючи досвід функціонування земельного ринку в зарубіжних країнах у сільськогосподарській сфері, вважаємо, що найбільш прийнятним для України є досвід східної Німеччини. У Федеративній Республіці Німеччині існують два ринки земель сільськогосподарського призначення: 1) ринок оренди землі; 2) ринок купівлі-продажу землі. Як і ринок оренди землі, так і ринок купівлі-продажу землі не тільки відіграють важливу роль в розвитку і діяльності сільського господарства Німеччини, але і конкурують один з од-

3. Кількість підприємств та оренда сільськогосподарських угідь у 2013 році [3]

		Одиниці виміру	Всього, Німеччина	Західна	Східна
С/г підприємства	Всього	тис. од.	285	260	24
	в т.ч. з орендою	тис. од.	217	199	18
		%		76,2	76,5
Сільськогосподарські угіддя	Всього	тис. од.	16700	11160	5515
	в т.ч. з орендою	тис. од.	10018	6080	3922
		%		60,0	54,5
	Середня площа оренди	га	46,1	30,6	222,9
	Середня орендна плата	€/га	243	261	169
	Орендної плати	млн. євро	2,434	1,587	663

ним, створюють альтернативний вибір для сільськогосподарських виробників і власників землі.

За даними Федеральної статистичної служби Німеччини, в 2013 році з 16,7 млн га земель сільськогосподарського призначення 10,0 млн га (майже 60 %) сільськогосподарські підприємства брали в оренду, а інші землі перебували у приватній власності сільськогосподарських підприємств та їх власників, які самостійно обробляли свої сільськогосподарські угіддя (табл. 3).

Однак, як видно з таблиці 3, існують значні відмінності між старими (Західна Німеччина) та новими (Східна Німеччина) федеральними землями як в оренді земель, так і в кількості сільськогосподарських підприємств та орендній платі за землю. Так, з 11,2 млн га сільськогосподарських угідь в старих федеральних землях 6,1 млн га (тобто 54,5%) орендуються сільськогосподарськими підприємствами. У той же період в нових федеральних землях з 5,5 млн га сільськогосподарських угідь майже 3,9 млн га (41,1%) перебували в оренді. Тут особливо варто відзначити те, що в 2013 році середній розмір сільськогосподарського

підприємства в цілому по Німеччині становив 77,0 га сільськогосподарських угідь і, відповідно, 56,1 га в Західній та 306,4 га в Східній Німеччині. Основною причиною малого розміру підприємства є те, що в сільському господарстві Німеччини налічується значна кількість сільськогосподарських підприємств. Так, в 2013 році в Німеччині було 285 тис. сільськогосподарських підприємств, з яких 217 тис. (тобто 76,2%) орендували земельні угіддя. В цілому по Німеччині середня площа оренди сільськогосподарських угідь на одне підприємство становила 46,1 га. Середній розмір площі орендованих земель також істотно відрізняється між Західною і Східною Німеччиною і становить 30,6 га і 222,9 га в середньому на одне підприємство в старих і нових федеральних землях. Середня ціна оренди одного гектара сільськогосподарських угідь у 2013 році становила 243 євро за гектар. У Західній і Східній Німеччині ціни на оренду сільськогосподарських угідь істотно відрізнялися і становили, відповідно 261 євро та 169 євро за гектар. Загальний обсяг ринку оренди земель сільськогосподарського призначення в грошовому вираженні в 2013 році -

2,4 млрд євро в цілому по Німеччині і, відповідно, 1,6 млрд євро в Західній та 0,7 млрд євро у Східній Німеччині. Треба підкреслити, що обсяги ринку купівлі-продажу за розмірами сільськогосподарських угідь в Німеччині є відносно незначними. Так, згідно зі звітом Німецького селянського союзу, в 2013 році обсяги купівлі-продажу сільськогосподарських угідь в цілому по Німеччині становили 101,6 тис. га, тобто всього 0,6% від загальної площі земель сільськогосподарського призначення. З цього обсягу в нових федеральних землях було продано 60,9 тис. га (тобто 1,1%), а в старих землях - тільки 40,6 тис. га (0,4%). При цьому середній розмір земельної площі при купівлі-продажу землі в цілому по Німеччині становив у середньому 2,3 га, в той час як 4,2 га - у Східній Німеччині та 1,3 га - в Західній (табл. 4).

У цілому по Німеччині середня ціна купівлі-продажу сільськогосподарських угідь у 2013 році становила 16,3 тис. євро за гектар [3]. При цьому середня ціна купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення в Західній Німеччині була майже в два з половиною рази вищою, ніж у Східній Німеччині, і становила, відповідно, 25,2 тис. євро і 10,5 тис. євро за гектар. Загальний обсяг ринку купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення в 2013 році в цілому по Німеч-

чині становив 1,664 млрд євро, з них 1,023 млрд євро припадало на Західну і тільки 0,641 млрд євро – на Східну Німеччину. За розрахунками Німецького селянського союзу, вартість земельного капіталу сільського господарства Німеччини становила в цінах 2013 року біля 30,2 млрд євро. Підсумовуючи суму орендної плати за використання сільськогосподарських земель і суму купівлі-продажу сільськогосподарських угідь, Deutsche Bauernverband підрахував, що загальний обсяг ринків земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Німеччині в 2013 році в грошовому вираженні налічував 4,1 млрд євро. При цьому загальний обсяг ринків землі в Західній Німеччині був у два рази вищим, ніж у Східній Німеччині і, відповідно, становив 2,6 млрд євро та 1,3 млрд євро.

Отже, досвід Німеччини підтверджує, що ціни продажу на добре розвинених земельних ринках приблизно дорівнюють величині капіталізації економічної віддачі від оренди землі.

Таким чином, в країнах з низькими процентними ставками і більш доступними кредитами ціни на землю будуть вищими. Крім процентної ставки, вищий рівень захисту прав власності на землю (наприклад, формальна реєстрація і дієва судова система) сприяє вищим цінам. З іншого боку, спотворення (наприклад, об-

4. Купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення у 2013 році [3]

Країна і її територія	Площа купівлі-продажу с/г угідь	Частка купівлі-продажу с/г угідь	Середня площа купівлі-продажу с/г угідь	Середня ціна купівлі-продажу с/г угідь	Сума купівлі-продажу с/г угідь
	га	%	га	€/га	млн. євро
Німеччина	101558	0,6	2,3	16381	1663,6
Західна	40616	0,4	1,3	25190	1023,1
Східна	60942	1,1	4,2	10510	640,5

меження розмірів землі у власності, обмеження доступу на ринки земель, податки) будуть знижувати ціни. Можливість здавати землю в оренду і використовувати її в якості застави, а також субсидії сільськогосподарським виробникам підвищують вартість землі та її ціну.

Отже, аргумент про низьку ціну землі в Україні, з якою зіткнуться її власники в разі зняття мораторію, виглядає вкрай «лукавим» з однієї простої причини: досвід останніх п'ятнадцяти років показав, що оцінна вартість землі сільськогосподарського призначення в Україні не відповідає ринковій - на відміну від вартості її оренди, яка часто багаторазово перевищує встановлений державою мінімум в 3% вартості, що свідчить про недооцінку реальної вартості землі адміністративними інструментами.

Висновки і перспективи дослідження.

Отже, фундаментальною причиною нерозвиненості ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв) є недосконале інституційне середовище, зокрема, система гарантування прав на землю, система землеустрою та землевпорядкування (дослідження якої буде здійснено в наступній статті), система кадастру та оцінки землекористування, система орендних відносин, незадовільна інфраструктура формування доданої вартості в сільському господарстві у цілому.

Список використаних джерел

1. Менеджмент, маркетинг, девелопмент землі і котеджних селищ [Електронний ресурс] / «SV-Development» Консалтингова компанія. – Режим доступу: <http://www.svdevelopment.com/ua/web/land/>.

2. Мировой атлас данных [Электронный ресурс] / Knoema. – Режим доступа: <http://www.afo.com.ua/ru/news/2/1152>.
3. Перехожук А. Рынки земель сельскохозяйственного назначения в Германии: факты и тенденции. [Электронный ресурс] // Agro Portal. – Режим доступа: <http://agroportal.ua/publishing/lichnyi-vzglyad/rynki-zemel-selskokhozyaistvennogo-naznacheniya-v-germanii-fakty-i-tendentsii/> (28.03.2018).
4. Положение дел в области продовольствия и сельского хозяйства [Электронный ресурс] / Продовольственная и сельскохозяйственная Организация Объединенных Наций, 2012. – Рим. – Режим доступа: <http://www.fao.org/publications/sofa/2012/ru/>.
5. Про эффективное сельское хозяйство Германии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://zet09.livejournal.com/184680.html> (28.03.2018).
6. Стоимость земли сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] / ГО «ВАФО». – Режим доступа: <http://www.afo.com.ua/ru/news/2/1152>.
7. Третьяк А.М. Земельный капитал: теоретико-методологичні основи формування та функціонування: монографія. – Львів: Сполом, 2011. – 520 с.

References

1. Menegement, Marketing, Land Plots and Cottage Towns Development. / «SV-Development» Consulting Company./ <http://www.svdevelopment.com/en/about>.
2. World Data Atlas. / Knoema.: <http://www.afo.com.ua/ru/news/2/1152>.
3. Perehohuk A. Merkets of Agricultural Lands in Germany: Facts and Tendencies./ AgroPortal./ <http://agroportal.ua/publishing/lichnyi-vzglyad/rynki-zemel-selskokhozyaistvennogo-naznacheniya-v-germanii-fakty-i-tendentsii/>.

4. Investing in agriculture for a better future. FAO, 2012/ I2885E/1/11.12/ <http://www.fao.org/publications/sofa/2012/en>.
5. About Efficient Agriculture in Germany. Livejournal. <https://zet09.livejournal.com/184680.html>.
6. Price of Agricultural Lands. NGO "VAFO"/ <http://www.afo.com.ua/ru/news/2/1152>.
7. Tretiak A.M. Land Capital: Theoretical and Methodological Basis of Formation and Functioning. Monograph. – Lviv: Spolom, 2011- p. 520.

A. Tretiak, N. Tretiak

AGRICULTURAL LANDS MARKET IN FOREIGN COUNTRIES AND IN UKRAINE: THE PROBLEMS OF PRICES AND OF INSTITUTIONAL ENVIRONMENT

To this day, the ongoing land reform has not yet ensured the formation of an effective market of land shares (shares) in our state. In this regard, the article examined the foreign experience of countries with a civilized market economy, in particular agricultural lands, which occupy a significant part of the country in Ukraine. For this purpose, the main factors influencing the value of agricultural land, namely, comparative productivity and value of agricultural land, are considered. A comparative estimation of the value of arable land in Ukraine was made on the basis of the normative monetary valuation and market value. In addition, to study the trends of changes in the value of agricultural land in Ukraine, we will use the analysis of prices for the lands under buildings.

It was discovered that the lack of a full system of guaranteeing land ownership rights and the lack of appropriate subsidies for the development of agricultural land use and rural infrastructure contributes to a reduction in the market value of land. It is also confirmed that sales prices in well-developed markets are roughly equal to the magnitude of capitalization of the economic return on land lease.

It was established that the fundamental reason for the underdevelopment of the market

of land parcels of land parcels owners is the imperfect institutional environment, in particular, the system of land rights guarantee, the system of land management and land management (the study will be carried out in the following article), the cadastre and land tenure system, the lease system relations, poor infrastructure of value added in agriculture as a whole.

Keywords: *land market, market price, normative monetary estimation, land capitalization, agricultural land.*

А.Н. Третьяк, Н.А. Третьяк

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ И В УКРАИНЕ: ПРОБЛЕМЫ ЦЕН И ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОЙ СРЕДЫ

К настоящему времени земельная реформа, которая продолжается до сих пор, не обеспечила формирование в нашем государстве действенного рынка земельных участков владельцев земельных долей (паев). В связи с этим, в статье был исследован зарубежный опыт стран с цивилизованной рыночной экономикой, в частности земель сельскохозяйственного назначения, которые в Украине занимают значительную часть территории страны. Для этого рассмотрены основные факторы влияния на стоимость сельскохозяйственных земель, а именно сравнительной производительности и стоимости сельскохозяйственных земель. Проведена сравнительная оценка стоимости пахотных земель в Украине по нормативной денежной оценке и рыночной стоимости. Кроме того, для исследования тенденций изменений стоимости сельскохозяйственных земель в Украине использован анализ цен на земельные участки под застройкой. Установлено, что фундаментальной причиной неразвитости рынка земельных участков владельцев земельных долей (паев) является несовершенная институциональная среда.

Ключевые слова: *рынок земель, рыночная цена, нормативная денежная оценка, капитализация земель, сельскохозяйственные земли.*