

УДК 332.2:332.3

А. С. Поліщук,
аспірант, Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління
ORCID ID: 0000-0002-8740-1741

DOI: 10.32702/2306-6792.2021.17.57

ОСНОВНІ ФАКТОРИ ВПЛИВУ НА ЗРОСТАННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ВЛАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) В УКРАЇНІ

A. Polishchuk,
Postgraduate student, State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management

THE MAIN FACTORS INFLUENCING THE GROWTH OF THE VALUE OF LAND PLOTS OF LAND SHARE OWNERS IN UKRAINE

В умовах повного відкриття ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в Україні, автором статті досліджено ринкова вартість землі сільськогосподарського призначення та основні фактори впливу на зростання вартості. В процесі якого з'ясовано, що питання реальної ринкової вартості земель до зняття мораторію купівлі-продажу на земельні ділянки власників земельних часток (паїв) піднімалося багатьма вченими України. Однак проведений в дослідженні аналіз показує, що з часу вступу в силу положень щодо зняття мораторію на продаж таких ділянок (зокрема, з 01.07.2021 року), неоднозначність інституціонального середовища ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв) щодо інституції ціноутворення. Зокрема, виявлено що ціна продажу земельних ділянок у розрізі областей України коливається від 5167 грн/га у Луганській області до 133051 грн/га у Київській області, що є у 25 разів більше і різниця складає 127,9 тис. грн/га. І тільки чотири області України, а саме Київська, Львівська, Одеська, Івано-Франківська, вже на перших продажах досягає рівня вартості деяких європейських країн (Румунії, Естонії). Такі значні коливання у ринковій вартості земель дали поштовх до пошуку факторів впливу на вартість земель (капіталізацію). В процесі чого автором розглянуто функції ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв) та досліджено особливості ціноформування на ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення на прикладі Німеччини. Характеристика Німеччини та України дозволила зробити такі основні висновки, зокрема, що одним з факторів впливу на зростання вартості земельних ділянок сільськогосподарських земель в Україні є валова додана вартість аграрного сектору. Аналіз показав, що хоча площа сільськогосподарських земель в Україні у 2,3 рази більша за площу сільськогосподарських земель Німеччини, проте валова додана вартість аграрного сектору в Україні у 4,3 рази менша від відповідного показника Німеччини. Другим важливим фактором є землемісткість, зокрема, землемісткість валової доданої вартості у Німеччині у 4,7 рази нижча ніж в Україні. Дослідження показало, що третім фактором впливу є система кредитування, зокрема аналіз частки кредитів для сільськогосподарських підприємств у загальному обсязі кредитів в Німеччині є більше ніж у 50 разів вищим ніж в Україні. Четвертим не мало важливим фактором є землевпорядна організація території фермерських господарств та їх кількість і розміри, зокрема встановлено, що в європейських країнах, де у сільському господарстві переважають родинні ферми, вартість землі вища від країн, де переважають агропідприємства. Зазначимо, що наведені в статті фактори дозволяють показати основні напрями для проведення заходів щодо інституціонального забезпечення ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв).

In the conditions of full opening of the land market of land plots of land shares in Ukraine, the author of the article investigated the market value of agricultural land and the main factors influencing the increase in value. During the process of which it was found out that the issue of the real market value of land before the end of the moratorium on the sale and purchase of land plots of owners land shares was investigated by many scientists of Ukraine. However, the analysis conducted in the study shows that since the regulations on lifting the moratorium on the sale of such plots (from

01.07.2021) came into force, the ambiguity of the institutional environment of the land market of land owners (shares) regarding the pricing institution. In particular, it was found that the sale price of land in the context of regions of Ukraine ranges from 5167 UAH/hectar in the Luhansk region to 133051 UAH/hectar in the Kyiv region, which is 25 times more and the difference is 127.9 thousand UAH/hectar. Only four regions of Ukraine, namely Kyiv, Lviv, Odessa, Ivano-Frankivsk, already at the first sales reaches the level of value of some European countries (Romania, Estonia). Such significant fluctuations in the market value of land, gave impetus to the search for factors influencing the value of land (capitalization). In the process, the author considered the functions of the land market of land plots and investigated the peculiarities of pricing in the agricultural land market on the example of Germany. The characteristics of Germany and Ukraine allowed to draw such main conclusions, in particular, that one of the factors influencing the growth of the value of land plots of land share owners in Ukraine is the gross added value of the agricultural sector. The analysis showed that although the area of agricultural land in Ukraine is 2.3 times larger than the area of agricultural land in Germany, the gross value added of the agricultural sector in Ukraine is 4.3 times less than in Germany. The second important factor is land consumption; in particular, the land consumption of gross value added in Germany is 4.7 times lower than in Ukraine. The study showed that the third factor of influence is the lending system; in particular, the analysis of the share of loans for agricultural enterprises in the total volume of loans in Germany is more than 50 times higher than in Ukraine. The fourth important factor is the land management organization of the territory number and size of farms; in particular, in European countries, where agriculture is dominated by family farms, the cost of land is higher than the countries dominated by agricultural enterprises. It should be noted that the factors given in the article allow to show the main directions for carrying out measures on institutional support of the land market of land owners of land shares.

Ключові слова: земельна ділянка, власники земельних часток (паїв), земельний ринок, вартість земельних ділянок, сільськогосподарське землекористування.

Key words: land plot, owners of land plots, land market, land value, agricultural land use.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Ринок земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в Україні знаходиться на стадії формування. Однак уже зараз під час формування він повинен здійснюватися на принципах сталого розвитку та сприяти ефективному використанню земель і формуванню екологічно раціонального землекористування. Для цього необхідна безпосередня участь держави в регулюванні формування землекористування сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств, причому не тільки на організаційно-правовому рівні, але і як активного власника землі, що стимулює ринкові процеси екологічної раціоналізації землекористування. Сучасне поняття "земельний ринок" не може зводитися лише до купівлі-продажу земельних ділянок. Земельні ділянки, залучені у господарський оборот, докорінним чином змінюють земельні відносини, вони починають функціонувати і розвиватися на базі економічних законів, які реалізуються шляхом розв'язання притаманних їм протиріч. Відомо, що основоположними законами ринку є передусім закон вартості та закон попиту і пропозиції, але на земельному ринку вони мають специфіку взаємодії, відображаючи єдність споживчої вартості і вартості з іншими економічними ка-

тегоріями. Так, за дослідженнями І.Й. Малого та К.В. Загребельної [1] "у вітчизняній економічній літературі ще недостатньо приділяється уваги обґрунтуванню інституційних чинників руху ціни землі: приватизації, формування фермерських господарств, становлення ринкових фінансових інститутів, інтеграції економіки України у світове господарство тощо". Водночас вони відмічають, що "на початковому етапі "ринку землі" великий вплив на процес ціноутворення усередині країни мають вітчизняні монополю-фінансові угруповання, які будуть свідомо утримувати низьку ціну не тільки на сировину, а й на вартість праці найманих працівників і особливо на землю сільськогосподарського призначення". Отже, питання визначення основних факторів впливу на зростання вартості земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в Україні є досить актуальним завданням.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

В останні роки питанню ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв) висвітлювалося все частіше. Зокрема, зазначене питання до зняття мораторію розглядалося такими вченими: Є. Данкевич, В. Данкевич та

О. Чайкін у своєму дослідженні розглядали умови формування українського ринку сільськогосподарських земель, зокрема теоретичні принципи реформування земельних відносин у процесі трансформації сільського господарства. Ними обґрунтовано, що оборот на ринку сільськогосподарських земель включає не лише скасування мораторію на продаж земель, але також прийняття законодавчої бази та розвиток відповідної інфраструктури [2]. В. Онегіна та Ю. Вітковський досліджували вплив заходів земельної реформи із лібералізації обігу земель сільськогосподарського призначення на обсяги інвестування в сільському господарстві [3]. О. Задорожна у своїх працях дослідила клієнтелізм та ринок землі в Україні. Зокрема, нею розглянуто зв'язок між вартістю орендної плати за землю у районах, де демонструється більша виборча підтримка відповідних партій. Результати дослідження свідчать про формування клієнтських відносин у деяких регіонах України [4]. Р. Ступень, М. Ступень, Г. Дудич розглянули особливості формування та розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні, а саме через призму використання земельного та ресурсного потенціалу територій, який охороняється з урахуванням стратегічної концепції сталого розвитку [5]. Й. Дорош, О. Шкуратов, О. Дорош, Б. Аврамчук досліджували необхідність перегляду методів оцінки земель сільськогосподарського призначення в ринкових умовах з урахуванням мораторію на продаж землі. Вони запропонували методику розрахунку вартості земельних активів, яка може бути розрахована шляхом ділення середньорічної орендної плати за землю на ставку капіталізації, що на їх думку дозволить "монетизації" сільськогосподарських земель нормально працювати в сфері ринкового обігу та служити орієнтиром для будь-яких транзакцій (у тому числі купівлі-продажу) [6]. І. Зрибнєва, Т. Заволічна зробили аналіз формування та розвитку перспектив ринку сільськогосподарських земель, виявлення можливих наслідків зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення та пошук прийняттого варіанту подальшої політики земельної реформи в Україні [7].

Проте важливі питання ще залишаються невирішеними, зокрема, обґрунтування факторів впливу на вартість земельних ділянок власників земельних часток (паїв), оскільки цей інститут для ринкової економіки є новим, з точки зору, що продається не аграрна нерухомість з поліпшеннями, а чиста земельна ділянка, яка використовується в сукупності інших ділянок у

межах землекористування сільськогосподарських підприємств.

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Метою статті є виявлення основних факторів впливу на зростання вартості земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в Україні на прикладі порівняння земельного ринку у Німеччині.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

За оперативними даними Держгеокадастру України, перші продажі земельних ділянок власниками земельних часток (паїв), з 01.07.2021 р., часу вступу в силу положень щодо зняття мораторію на продаж таких ділянок [8], показують на неоднозначність інституціонального середовища ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв) щодо інституції ціноутворення, планування розвитку форм та екологізації сільськогосподарського землекористування, інформаційного забезпечення тощо (табл. 1).

Так, ціна продажу земельних ділянок у розрізі України коливається від 5167 грн/га у Луганській обл. до 133051 грн/га у Київській обл. або більш як у 25 разів, де різниця між областями складає 127,9 тис. грн/га. Попри це, відмітимо, що вже на перших продажах в чотирьох областях рівень вартості земельних ділянок власниками земельних часток (паїв) досяг рівня деяких європейських країн. Зокрема, в Румунії середня вартість складає 2502 дол. США/га, в Естонії — 3468 дол. США/га.

Для того, щоб глибше зрозуміти сутність та особливості ціноформування на ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв), варто згадати основні його функції, коротка характеристика яких наведена в таблиці 2.

Розглянемо більш детально окремі із них. Так, регулювальна функція забезпечує перерозподіл земельних ділянок власників земельних часток (паїв), зокрема, земельний ринок визначає пропозиції на мікрорівні щодо економічної та екологічної раціоналізації землекористування сільськогосподарських та фермерських господарств для задоволення продовольчих потреб країни та екологічної безпеки населення. Дуже детально сутність цієї функції розглянуто у праці "Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики" за загальною редакцією А.М. Третяка [9], відмітимо тільки, що на сьогодні вона не реалізовується, через самоусунення держави від здійснення землеустрою.

**Таблиця 1. Інформація про продаж земельних ділянок
власниками земельних часток (паїв) у розрізі регіонів України**

№ з/п	Адміністративно-територіальна одиниця	За період 01.07.2021 по 27.08.2021 рр.			Середня вартість		
		Кіл-ть	Площа, га	Вартість, грн	грн/га	дол./га*	Кв, %**
1	Київська	1214	1457	193855684	133051	4928	383,6
2	Львівська	221	154	18847333	122385	4533	344,9
3	Одеська	148	414	25009872	60410	2237	119,6
4	Івано-Франківська	195	78	4268490,3	54724	2027	98,9
5	Рівненська	181	238	9146868,7	38432	1423	39,7
6	Чернівецька	132	88	2795682,3	31769	1177	15,5
7	Хмельницька	689	1256	39002111	31053	1150	12,9
8	Житомирська	326	486	13853988	28506	1056	3,6
9	Черкаська	431	786	20858155	26537	983	-3,5
10	Тернопільська	190	240	5992943,4	24971	925	-9,2
11	Донецька	129	545	12491547	22920	849	-16,7
12	Полтавська	1047	2636	53912644	20452	757	-25,7
13	Харківська	640	2522	49393932	19585	725	-28,8
14	Сумська	922	1491	27786837	18636	690	-32,3
15	Волинська	568	853	15785814	18506	685	-32,7
16	Закарпатська	133	117	2087274,9	17840	661	-35,2
17	Запорізька	217	660	11445065	17341	642	-37,0
18	Миколаївська	196	714	11217456	15711	582	-42,9
19	Дніпропетровська	517	1785	25825153	14468	536	-47,4
20	Чернігівська	552	1261	17375575	13779	510	-49,9
21	Херсонська	377	1673	23046274	13775	510	-49,9
22	Вінницька	659	1094	14721908	13457	498	-51,1
23	Кіровоградська	526	1950	22012431	11288	418	-59,0
24	Луганська	48	81,212	419631,68	5167	191	-81,2
	Україна	10258	22579	621152670	27510	1019	

Примітка: * при курсі \$=27,1 грн (станом на 03.09.2021);

** коефіцієнт відхилення (КВ, %) є відношенням показників по окремій області і середнього по Україні.

Джерело: складено автором з використанням оперативних даних Держгеокадастру України.

Ціноутворююча функція це остаточне визначення вартості земельних ділянок власників земельних часток (паїв) і послуг та їх реалізація, перетворення об'єктів земельної власності на товар. Прийнято вважати, що на вартість земельних ділянок власників земельних часток (паїв) впливають крім місця їх розташування та попиту і пропозицій, цінність сільськогосподарських земель, доходність сільськогосподарського виробництва, землевпорядна облаштованість (земельні поліпшення на одиницю площі) та інші.

Завдяки он-лайн оголошень зроблених на платформі OLX про продаж на тіншовому ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв), О. Кременюком [10] зроблено такі висновки щодо ринкового обігу:

— середня ціна на земельні ділянки власників земельних часток (паїв) в Україні за три з половиною роки становить 37 393 грн/га. Починаючи з 2016 року ціна (в реальному вираженні) знижується, так у 2016 році вони склали 54 545 грн/га, у 2017 році — 42 487 грн/га, у 2018 році — 40 050 грн/га, у 2019 році — 36 228 грн/га;

— середня вартість землі за даними OLX знаходиться в районі нижньої межі експертної оцінки можливої ціни;

— найдешевше земля коштує на сході та півночі, а найдорожче у центрі та на заході. Так, найбільшу ціну мають Львівська область, де гектар коштує 53 824 грн, Київська — 52 261 грн/га та Вінницька — 51 377 грн/га. А найнижчу ціну виставляли в таких областях: Донецька — 22 539 грн/га, Чернігівська — 26 079 грн/га та Луганська — 26 126 грн/га;

— на вартість земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в Україні впливають урожайність, наявність інфраструктури та бажання власника швидко продати пай. Зі зростанням площі ділянки ціна за сотку практично не знижується.

Для того щоб зрозуміти сутність регулювальної функції щодо економічної та екологічної раціоналізації землекористування сільськогосподарських і фермерських господарств та ціноутворюючої функції, розглянемо на прикладі Німеччини та України напрями раціоналізації землекористування в сільському господарстві, які впливають на капіталізацію сільськогосподарських земель.

Таблиця 2. Функції ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв)

Функція	Зміст
Регулююча	Забезпечує перерозподіл земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Проявляється в тому, що ринок визначає пропозиції на мікрорівні щодо економічної та екологічної раціоналізації землекористування сільськогосподарських та фермерських господарств для задоволення продовольчих потреб країни та екологічної безпеки населення
Стимулююча	Ринок земельних ділянок власників земельних часток (паїв) заохочує тих землеволодільців, які найбільш раціонально використовують сільськогосподарські угіддя для одержання кращих кінцевих результатів, застосовуючи досягнення науки і практики. Змістом цієї функції є економічне стимулювання розвитку сільськогосподарського землекористування
Ціноутворююча	Здійснення визначення вартості земельних ділянок власників земельних часток (паїв) на основі збалансування попиту і пропозиції. Означає перетворення об'єктів земельної власності на товар в процесі їх продажу та можливість втрати або приросту вартості через механізм цін
Інформаційна	Ринок забезпечує інформацією учасників ринкових операцій із земельними ділянками за умови їх здійснення, про наявний попит і пропозицію на земельні ділянки власників земельних часток (паїв), про ціни на них, їх розташування тощо
Посередницька	Ринок здійснює посередництво при переході права власності на земельні ділянки власників земельних часток (паїв), встановлює зв'язку між попитом і пропозицією
Контрольна	Ринок здійснює частковий та опосередкований контроль над процесом обігу і привласнення та передбачає порівняння грошових доходів із цінами на земельні ділянки сільськогосподарського призначення

Джерело: власні узагальнення.

Для виявлення основних факторів впливу на зростання вартості земельних ділянок нами проведено порівняння ціноутворення в Німеччині та в Україні, зокрема одним із важливих показників для порівняння продуктивності сільського господарства в науковій спільноті вважається оцінка якості ґрунту. Зазначимо, що в Німеччині існує система оцінки ґрунтів, яка дозволяє на основі виду ґрунту визначити нормативну врожайність (наприклад, оцінка в 50 балів відповідає приблизно половині нормативної врожайності). У Німеччині найбільше суглинкових глинистих та лесових ґрунтів (із оцінкою лише близько 50—80 балів) [11]. Зокрема, на Північно-Німецькій низовині переважають ґрунти підзолистого типу, що чергуються з торф'яно-болотними, уздовж узбережжя Північного моря — ґрунти маршів. Крім того, піщані субстрати ґрунтів у цій частині сильно вилугувані, саме ці кислі підзолисті ґрунти не сприятливі для вирощування сільськогосподарських культур. Є великі ареали кислих болотних ґрунтів. У поясі прибалтійських озер і на Баварському плато — бурі лісові ґрунти. В області Середньонімецьких гір ґрунтовий покрив дуже різний. І тільки у деяких межигірних та передгірних районах, особливо на

південному сході, поширені чорноземні ґрунти. До виходів карбонатних порід приурочені перегнійно-карбонатні ґрунти (рендзини). На схилах гір і в межигірських улоговинах нерідко розвинуті бурі лісові ґрунти, що вище змінюються підзолистими і гірсько-луговими, з окремими ділянками торф'яно-болотних ґрунтів. Подібна висотна поясна властива також Альпам. На значній території ґрунти піддавалися тривалому й інтенсивному сільськогосподарському обробітку. На схід від Гарца, а саме: у низовинах і річкових терасах поширені найродючіші ґрунти — чорноземи та в Тюрінгенській басейні переходять у бурі лісові ґрунти. Зазначимо, що тут розташовані найкращі орні землі.

При цьому відзначимо, що для України частка особливо родючих чорноземів (табл. 3), що поширені переважно в центральній та східній частині країни набагато вища, ніж у Німеччині.

Важливе значення для сільськогосподарського виробництва як одного з важливих факторів зростання вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення, відповідно, і у порівнянні країн, має обсяг опадів. Зокрема, в Німеччині середній обсяг опадів

Таблиця 3. Структура площі ґрунтового покриття України

Ґрунти	Сільськогосподарськi угоддi		Рiлля	
	тис. га	%	тис. га	%
Дерново-пiдзолистий	2511,2	6,0	2209,9	6,8
Дерновий оглесний	1674,2	4,0	691	2,1
Дерново-карбонатний	146,9	0,4	137,8	0,4
Сiрий лiсовий	2620,5	6,2	1985,6	6,1
Темно-сiрий опiдзолений	1952	4,7	1867,7	5,7
Чорнозем:	24385,3	58,1	21306,5	65,2
опiдзолений	2274,3	5,4	2105,1	6,4
типовий	7346,8	17,5	6997,8	21,4
звичайний	11504,7	27,4	9209,8	28,2
пiвденний	3259,5	7,8	2993,8	9,2
Темно-каштановий солонцюватий	1194,5	2,8	1090,3	3,3
Каштановий солонцюватий	100,9	0,2	79,8	0,2
Бурозем кислий	307,3	0,7	85	0,3
Буроземно-пiдзолистий кислий оглесний	105,8	0,3	44,8	0,1
Лучно-буроземний кислий оглесний	104,4	0,2	39,3	0,1
Коричневий	29,1	0,1	7,6	0,0
Лучно-чорноземний i лучний	2996	7,1	935,7	2,9
Лучно-каштановий солонцюватий	144,4	0,3	111,7	0,3
Лучно-болотний i болотний	926,9	2,2	163,2	0,5
Торф'яники	595,8	1,4	100,8	0,3
Иншi	2140,1	5,1	1812,1	5,5
Разом	41935,3	100,0	32668,8	100,0

Джерело: розраховано автором з використанням офіційних даних Інституту охорони ґрунтів України.

складає близько 700 мм на рік, що є доволі високим показником [11]. Відзначимо, що кількість опадів в Україні дещо різниця, так, за даними Інституту охорони ґрунтів України їхня річна кількість зменшується із заходу і північного заходу та складає 600—700 мм/рік та на південь і південний схід їх кількість становить 430—570 мм/рік. Внаслідок нерівномір-

ного розподілу опадів протягом року українські чорноземи в період вегетації часто страждають через брак вологи, що безпосередньо впливає на урожайність сільськогосподарських культур.

Порівняння характеристики ефективності аграрного землекористування в Німеччині та Україні у 2017 р. наведено в таблиці 4.

Таблиця 4. Характеристика ефективності аграрного землекористування в Німеччині та Україні у 2017 р.

Показники	Німеччина	Україна
Сільськогосподарська землі, млн га	18,3	42,7
Частка земель сільськогосподарського призначення, %	51,1	73,7
Лісистість, %	32,0	15,9
Валова додана вартість аграрного сектору, млрд дол. США	23,3	11,5
Частка сільського господарства у валовому внутрішньому продукті, %	0,6	10,3
Зайняті у сільському господарстві, млн осіб	0,5	2,9
Валова додана вартість аграрного сектору, тис. дол. США/га сільськогосподарських земель	1,3	0,3
Валова додана вартість аграрного сектору, тис. дол. США/га працюючого в сільському господарстві	43,6	4,0
Землемісткість, га/1000 євро валової доданої вартості	0,78	3,71
Працюючі в сільському господарстві / 1000 га с/г земель	29	67
Середня місячна заробітна плата, дол. США	2 454	217
Фінансова підтримка держави, дол. США/га	469	6

Джерело: доповнено з використанням джерела [11].

З наведеної таблиці випливає, що площа сільськогосподарських земель в Україні у 2,3 рази більша за площу сільськогосподарських земель Німеччини і саме тому аграрний сектор відіграє дуже важливу роль в економіці України. Зазначимо, що частка сільського господарства у валовому внутрішньому продукті України складає 10,3%, тоді як у Німеччині його роль, виходячи з частки у ВВП країни, значно менша і складає 0,6 %. Попри це, валова додана вартість аграрного сектору в Україні складає 0,3 тис. дол. США/га, що у 4,3 рази менша від відповідного показника Німеччини, який складає 1,3 тис. дол. США/га, а також наголосимо, що це є один із основних факторів, що впливає на вартість землекористування. Зазначимо що, землемісткість валової доданої вартості в Німеччині у 4,7 рази нижча ніж в Україні. Однак при цьому варто враховувати пряму державну підтримку сільськогосподарської землі, яка в Німеччині набагато вища завдяки Спільній аграрній політиці ЄС (САП). Це відповідно впливає на створення валової доданої вартості.

Суттєві відмінності в статистиці щодо земельного обліку не дозволяють здійснити пряме порівняння структури власності на землю в Україні та Німеччині, але порівняння структури сільськогосподарського землекористування країн викликає особливий інтерес. Структури сільськогосподарського землекористування в Німеччині та в Україні наведено на рисунку 1 та в таблиці 4.

Зокрема, в Україні воно характеризується [11]:

- 36,3% (15,1 млн га) загальної площі сільськогосподарських земель використовується власниками земельних часток (паїв), які не мають юридичного статусу (рахуються як особисті селянські господарства), державної підтримки та не оподатковуються. Такі особисті селянські господарства забезпечують виробництво 45% продукції сільського господарства України (передусім картоплі, м'яса, молока, овочів та фруктів);

- 2,3% (0,9 млн га) сільськогосподарських земель обробляються державними аграрними підприємствами. Інші 17,3% (7,2 млн га) — належать центральним та місцевим органам влади. Ці площі або взагалі не обробляються, або використовуються не за сільськогосподарським призначенням або

- обробляються нелегально (згідно із статистичними даними, 2,5 млн га державних сільськогосподарських земель здаються в оренду);

- 47% (19,5 млн га) загальної площі сільськогосподарських земель використовується

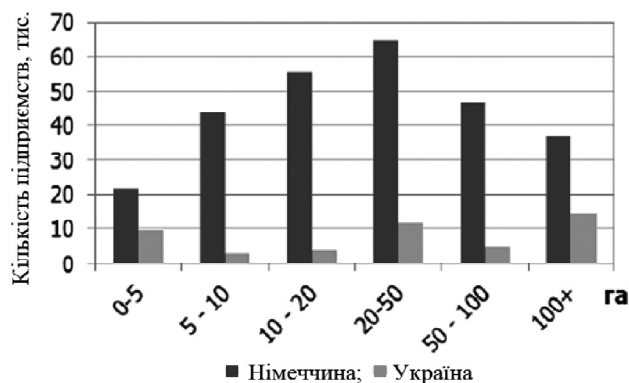


Рис. 1. Структура сільськогосподарського землекористування в Німеччині та в Україні

Джерело: [11].

47 тис. зареєстрованих сільськогосподарських підприємств, які в основному орендують землю у держави (близько 2 млн га) та у власників земельних часток (паїв) (близько 17,5 млн га). Як правило, такі сільськогосподарські підприємства належать одному власнику і є об'єднаними у великі агрохолдинги. Ці агрохолдинги обробляють близько 6 млн га сільськогосподарських земель та забезпечують 22% продукції сільського господарства України.

Важливим також під час формування вартості є організація сільськогосподарського землекористування. Зокрема, землекористування в Німеччині облаштоване із значними земельними поліпшеннями, що мають вплив на вартість. Воно у своїй більшості характеризується дрібноконтурністю, зокрема:

- родинні ферми площею 100—250 га. Досить мало сільськогосподарських підприємств з площею понад 1000 га;

- середня площа ферми складає близько 59 га і вони досить рівномірно розподілені навколо середнього показника за їх величиною;

- середня площа землеволодіння приватними особами становить 20 гектарів. Близько 70 % сільськогосподарських земель знаходиться в оренді. Це пов'язано з тим, що вартість землі в Німеччині дуже висока (20—25 тис. євро за 1 гектар) і купувати її для вирощування сільськогосподарської продукції є нерентабельним і економічно не вигідним заходом. Тому рух сільськогосподарських земель на ринку дуже низький. Середній термін дії договору оренди становить 12 років, хоча в останні роки відмічається тенденція до скорочення строків оренди [13];

- держава взагалі не обробляє землі сільськогосподарського призначення з ціллю отримання прибутку (за винятком земель, що підлягають приватизації).

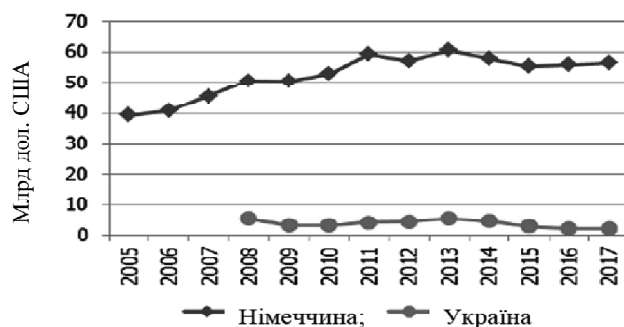


Рис. 2. Тенденції кредитування аграрного сектору

Джерело: [11].

Дуже важливою складовою ефективності використання сільськогосподарських земель є кредитування (рис. 2).

З рисунку випливає, що частка кредитів для сільськогосподарських підприємств у загальному обсязі кредитів у Німеччині є набагато вищим ніж в Україні, тай взагалі країн ЄС. За деякими дослідженнями [11], 75% українських аграрних компаній вважають обмежений доступ до кредитів головним бар'єром для збільшення об'ємів аграрного виробництва. 60% підприємств не мають доступу до залучених ресурсів, а відповідно на здійснення необхідних земельних поліпшень.

Зазначимо, що на основі аналізу джерела [14] впливає висновок, що у країнах, де у сільському господарстві переважають родинні ферми, вартість землі вища від країн, де переважають агропідприємства (рис. 3).

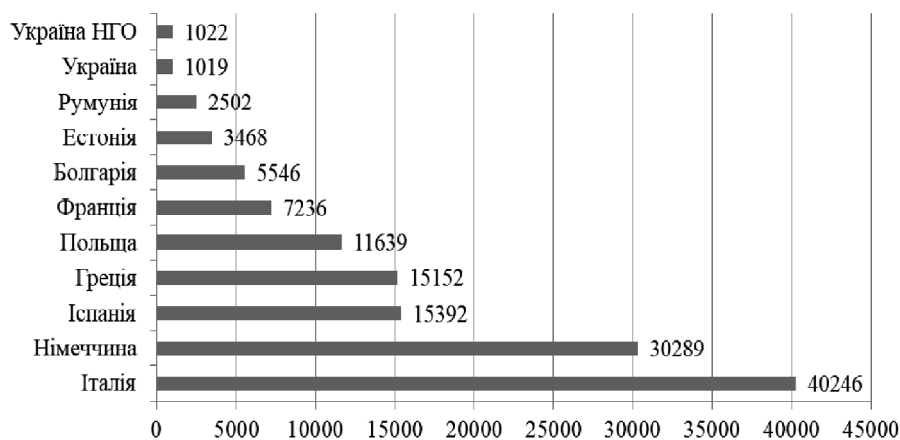
Зокрема, на рисунку представлено ринкову вартість земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в середньому по деяких країнах Західної, Східної Європи, де переважають родинні ферми та Україною. Відзначимо,

що по Україні ринкова вартість перебуває на рівні нормативної грошової оцінки та майже в 30 разів є нижчою ніж у Німеччині.

Таким чином, основними факторами впливу на зростання вартості земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в Україні нами визначені валова додана вартість аграрного сектору, землемісткість, землевпорядна організація території фермерських господарств та їх кількість і розміри, а також система кредитування.

ВИСНОВКИ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

Довгоочікуване відкриття ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв) показало, що Україна була не готова до зняття мораторію купівлі-продажу сільськогосподарських земель. Проведений аналіз дослідження показує, що з часу вступу в силу положень щодо зняття мораторію на продаж таких ділянок (зокрема, з 01.07.2021 року), ціна продажу земельних ділянок в розрізі областей Ук-



Примітка: де Україна — середня вартість земельних ділянок власників земельних часток (паїв) після зняття мораторію, Україна НГО — нормативна грошова оцінка.

Рис. 3. Середня вартість гектара сільськогосподарської землі у Західній, Східній Європі та Україні, дол. США

Джерело: сформовано з використанням даних Евростату та Держгеокадастру України

раїни коливається від 5167 грн/га у Луганській обл. до 133051 грн/га у Київській обл., що у 25 разів більше (різниця складає 127,9 тис. грн/га). Зокрема, на перших продажах досягає рівня вартості деяких європейських країн тільки чотири області України, а саме Київська, Львівська, Одеська, Івано-Франківська. Такі значні коливання у ринковій вартості земель, дали поштовх розглянути особливості ціноформування на ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні, на прикладі Німеччини. Характеристика дозволила зробити такі основні висновки. Одним з факторів впливу на зростання вартості земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в Україні є визначення валової доданої вартості аграрного сектору. Аналіз показав, що хоча площа сільськогосподарських земель в Україні у 2,3 рази більша за площу сільськогосподарських земель Німеччини, проте валова додана вартість аграрного сектору в Україні у 4,3 рази менша від відповідного показника Німеччини. Наступним фактором є землемісткість. Так, землемісткість валової доданої вартості в Німеччині у 4,7 рази нижча ніж в Україні. Ще одним фактором впливу є система кредитування. Аналіз частки кредитів для сільськогосподарських підприємств в загальному обсязі кредитів у Німеччині є більше ніж у 50 разів вищим ніж в Україні. Не мало важливим фактором також є землевпорядна організація території фермерських господарств та їх кількість і розміри. Оскільки встановлено, що в європейських країнах, де у сільському господарстві переважають родинні ферми, вартість землі вища від країн, де переважають агропідприємства. Отже, наведені нами фактори дозволяють здійснити такі дослідження щодо інституціонального забезпечення ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв), а саме щодо інституції ціноутворення, планування розвитку форм та екологізації сільськогосподарського землекористування, інформаційного забезпечення тощо.

Література:

1. Малий І.Й., Загребельна К.В. Управління земельними ресурсами України: минуле та майбутнє. Економіка та держава. 2020. № 3. С. 28—33.
2. Dankevych Y., Dankevych V., Chaikin O. Ukraine agricultural land market formation preconditions. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*. 2017. Vol. 65. № 1. Pp. 259—271. URL: <https://doi.org/10.11118/actaun201765010259>.
3. Onegina V., Vitkovskiy Y. Investments and land reform in agriculture of Ukraine. *Agricultural and Resource Economics: International Scientific E-Journal*. 2020. Vol. 6. № 4. Pp. 187—210. URL: <https://doi.org/10.51599/are.2020.06.04.10>.
4. Zadorozhna O. Clientelism and Land Market Outcomes in Ukraine. *Eastern European Economics*. 2020. Vol. 58. № 6. Pp. 478—496. URL: <https://doi.org/10.1080/00128775.2020.1762498>.
5. Stupen R., Stupen M., Dudych H. The Features of the Formation and Development of Agricultural Land Market in Ukraine. *Management, Economic Engineering in Agriculture and rural development*. 2019. Vol. 19. № 3. Pp. 543—548.
6. Dorosh Y., Shkuratov O., Dorosh O., Avramchuk B., Saychuk O. Development of Land Assets Valuation Methodology in Agriculture of Ukraine. In *International Conference on Business and Technology*. 2020. Pp. 1042—1051. URL: https://doi.org/10.1007/978-3-030-69221-6_80.
7. Zrybnieva I., Zavolichna T. Perspectives to the Liberalization of the Agricultural Land Market in Ukraine. *Baltic Journal of Economic Studies*. 2017. Vol. 3. № 2. Pp. 43—50. URL: <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2017-3-2-43-50>.
8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.
9. Третяк А.М., Третяк В.М., Ковалишин О.Ф., Третяк Н.А. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики. Львів: СПОЛОМ, 2019. 488 с.
10. Крименюк О. Скільки дійсно коштує земля під мораторієм в Україні? Аналіз 5620 оголошень про продаж паїв на OLX. *VoxUkraine*. 2019. URL: <https://voxukraine.org/skilki-dijsno-koshtuye-zemlya-pid-moratoriyem-v-ukrayini-analiz-5620-ogoloshen-pro-prodazh-payiv-na-olx/>.
11. Пилаєва А., Ярошко М., Засе Ф. Аграрний сектор України і Німеччини: факти та коментарі. 4 видання. Київ. 2018. 39 с. URL: https://www.apd-ukraine.de/images/factsheets_ukr_4_Ausgabe_ukr_final.pdf.
12. Топ-5 фактів про сільське господарство Німеччини. 2015. URL: <https://uhbdp.org/ua/news/agro-news/465-top-5-faktiv-pro-silске-gospodarstvo-nimechchini>.
13. Панасенко В.М. Досвід Німеччини в землекористуванні. Державна установа "Інститут охорони ґрунтів України". URL: <http://www.iogu.gov.ua/publikacii/statti/dosvid-nimechchyny-v-zemlekorystuvanni>.

14. Маркитенко С. Ефективні фермери чи неефективні агрохолдинги? Latifundist Media. 2018. URL: <https://latifundist.com/193-efektivn-fermeri-chi-neeftivn-agroholdingi>

References:

1. Malyi, I. and Zahrebelna, K. (2020), "Land Resources Management of Ukraine: Past and Future", *Ekonomika ta derzhava*, vol. 3, pp. 28—33. <https://doi.org/10.32702/2306-6806.2020.3.28>
2. Dankevych, Y., Dankevych, V. and Chaikin, O. (2017), "Ukraine agricultural land market formation preconditions", *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, vol. 65 no. 1, pp. 259—271. <https://doi.org/10.11118/actaun201765010259>
3. Zrybnieva, I. and Zavolichna, T. (2017), "Perspectives to the Liberalization of the Agricultural Land Market in Ukraine", *Baltic Journal of Economic Studies*, vol. 3, no. 2, pp. 43—50. <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2017-3-2-43-50>
4. Dorosh, Y., Shkuratov, O., Dorosh, O., Avramchuk, B. and Saychuk, O. (2020), "Development of Land Assets Valuation Methodology in Agriculture of Ukraine", In *International Conference on Business and Technology*, pp. 1042—1051. https://doi.org/10.1007/978-3-030-69221-6_80
5. Zadorozhna, O. (2020), "Clientelism and Land Market Outcomes in Ukraine", *Eastern European Economics*, vol. 58, no. 6, pp. 478—496. <https://doi.org/10.1080/00128775.2020.1762498>
6. Stupen, R., Stupen, M. and Dudych, H. (2019), "The Features of the Formation and Development of Agricultural Land Market in Ukraine", *Management, Economic Engineering in Agriculture and rural development*, vol. 19, no. 3, pp. 543—548.
7. Onegina, V. and Vitkovskyi, Y. (2020), "Investments and land reform in agriculture of Ukraine", *Agricultural and Resource Economics: International Scientific E-Journal*, vol. 6, no. 4, pp. 187—210. <https://doi.org/10.51599/are.-2020.06.04.10>

International Scientific E-Journal, vol. 6, no. 4, pp. 187—210. <https://doi.org/10.51599/are.-2020.06.04.10>

8. The Verkhovna Rada of Ukraine (2020), Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning the Conditions of Circulation of Agricultural Lands", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (Accessed 10 August 2020).

9. Tretiak, A.M., Tretiak, V.M., Kovalyshyn, O.F. and Tretiak, N.A. (2019), *Ekonomika zemelnoho rynku: bazovi zasady teorii, metodologii, praktyky* [Land market economics: basic principles of theory, methodology, practice], SPOLOM, Lviv, Ukraine.

10. Krymeniuk, O. (2019), "How much does the land really cost under the moratorium in Ukraine? Analysis of 5620 ads for the sale of plots on OLX", available at: <https://voxukraine.org/skilki-dijsno-kosh-tuye-zemlya-pid-moratoriyem-v-ukrayini-analiz-5620-ogoloshen-pro-prodazh-payiv-na-olx/> (Accessed 11 August 2021).

11. Pylaieva, A., Yaroshko, M. and Zasse, F. (2018), "Agricultural sector of Ukraine and Germany: facts and comments", available at: https://www.apd-ukraine.de/images/factsheets_ukr_4_-Ausgabe_ukr_final.pdf (Accessed 11 August 2021).

12. UHBDP (2015), "TOP-5 facts about German agriculture", available at: <https://uhbdp.org/ua/news/agro-news/465-top-5-faktiv-prosilske-gospodarstvo-nimechchini> (Accessed 11 August 2021).

13. Panasenko, V. (2013), "German experience in land use", available at: <http://www.iogu.gov.ua/publikacii/statti/dosvid-nimechchyny-v-zemlekorystuvanni> (Accessed 11 August 2021).

14. Markytenko, S. (2018), "Effective farmers or inefficient agricultural holdings?", available at: <https://latifundist.com/193-efektivn-fermeri-chi-neeftivn-agroholdingi> (Accessed 11 August 2021).
Стаття надійшла до редакції 06.09.2021 р.

ПЕРЕДПЛАТА

ВИДАННЯ МОЖНА ПЕРЕДПЛАТИТИ З БУДЬ-ЯКОГО МІСЯЦЯ!

— ЧЕРЕЗ РЕДАКЦІЮ (ТЕЛ. 458-10-73);

— ЧЕРЕЗ ДП "ПРЕСА"
(У КАТАЛОЗІ ВИДАНЬ УКРАЇНИ);

— ЧЕРЕЗ ПЕРЕДПЛАТНІ АГЕНТСТВА