

■ ДУМКА МОЛОДОГО ВЧЕНОГО

УДК 332.6

ПРОГНОЗ РИНКОВИХ ЦІН НА ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ ©

І.В. ЗУБАР,
асистент кафедри
адміністративного менеджменту
та альтернативних джерел енергії,
Вінницький національний
аграрний університет
(м. Вінниця)

У статті розглянуто сучасний стан розвитку земельних відносин в Україні. Визначено, що характерним для нашої країни сьогодні є розвиток крупних агроформувань – агрохолдингів за участю іноземного капіталу, що підтверджено результатами досліджень. Акцентовано увагу на негативних наслідках такої тенденції.

Автором наголошується, що у зв'язку із несформованістю інституційного забезпечення земельного ринку неможливо сьогодні об'єктивно оцінити вартість земельного активу країни.

У статті узагальнено дані проведеного соціологічного дослідження з метою спрогнозувати потенційний рівень ринкових цін на землі сільськогосподарського призначення після зняття мораторію, якщо це відбудеться, з початку 2018 року. Анкетування виявило невдоволеність землевласників-орендодавців розміром орендної плати, однак продати землю готові не більше однієї п'ятої землевласників.

На основі проведених досліджень спрогнозовано орієнтовну ринкову ціну та потенційну пропозицію земель сільськогосподарського призначення на прикладі досліджуваної Вінницької області. Крім того, на основі аналізу тенденцій, присутніх на ринках європейських країн, побудовано модель коливання цін до 2031 року, якщо мораторій буде знято з 2018 року.

Ключові слова: ринок землі, землі сільськогосподарського призначення, мораторій, вартість землі, соціологічне дослідження, прогнозування.

Рис. 4. Табл. 5. Літ. 10.

Постановка проблеми. В Україні в черговий раз часовий дефакто заборони ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення продовжено, цього разу вже до 1 січня 2018 року. Відсутність повноцінного ринку сільськогосподарських земель довгий час вважалася суттєвою перешкодою на шляху розвитку аграрного сектору, оскільки сільськогосподарські угіддя, поряд із капіталом, знаннями та працею є найважливішим фактором аграрного виробництва. Тож для забезпечення оптимального розподілу землі між користувачами, ринок землі та аграрна політика мають вибудовуватися таким чином, аби виробники отримували правильну мотивацію. У ринковій економіці функціонування ринку землі передбачає, що угіддя

будуть у власності та оброблятимуться тими, хто здатен забезпечити їх найбільш продуктивне використання та забезпечити сталий розвиток аграрного сектору. У проблемах будь-якого реального ринку завжди є суперечливі аспекти, які сьогодні виявляються у суперечках стосовно зняття чи продовження мораторію. Ціна землі має свої певні специфічні, проте фундаментальні особливості, оскільки мова йде про ринок не просто виробничих ресурсів, а ресурсу, який є первинним джерелом забезпечення продовольчої безпеки, існування суспільства і окремих особистостей в єдності їх біологічної і соціальної природи та символом етнічної і культурної єдності. Тому питання ціни української землі є дуже важливим фундаментальним елементом подальшої побудови універсальної моделі її майбутнього ринкового обігу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Науковими дослідженнями питань сільськогосподарського землекористування, спроектованого на площину ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, а також вивченням досвіду його формування за кордоном займаються такі вітчизняні вчені, як Г. Калетнік [2], Ю. Лупенко, О. Ходаківська [6], Т. Зінчук, В. Данкевич [1] та інші.

Формулювання цілей статті. Метою даного дослідження є проведення аналізу перспектив організації цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. На основі аналізу тенденцій, присутніх при відкритті ринку у сусідніх країнах, виділити та спроектувати спільні риси на українську модель та на основі цього визначити прогноз цінового коливання. На основі власних досліджень визначити орієнтовну стартову ціну та, зв'язавши її із моделлю, спрогнозувати ціновий діапазон на майбутнє.

Виклад основного матеріалу дослідження. У прямій або непрямій формі ринок землі відсутній тільки у шести країнах світу: Північній Кореї, Кубі, Китаї, Венесуелі, Конго і Україні. Їхні політичні еліти, як і наша, посилаються на можливе захоплення земель внутрішніми або транснаціональними корпораціями і подальший підринок продовольчої безпеки країни як на основні причини заперечення ринку. Тут варто звернути увагу на той факт, який констатує Т.О. Зінчук, що, маючи значний земельний потенціал, Україна не використовує його повністю для виробництва конкурентоспроможної сільськогосподарської продукції та розвитку сільських територій. Характерним для багатьох вітчизняних товаровиробників є екстенсивний метод господарської діяльності, відсутність доступу до кредитних коштів, запровадження монокультури й порушення науковообґрунтованих норм виробництва. Площа еродованих земель в Україні становить близько 17 млн га (41 % від загальної кількості сільськогосподарських угідь). Економічні збитки, зумовлені процесами ерозії, становлять 9,1 млрд грн, а втрати грошової вартості земель у 1,5-2 рази більші, ніж сумарна виручка від експорту сільськогосподарської продукції. Сумарні втрати гумусу через мінералізацію та ерозію щорічно становлять 32-33 млн т, що еквівалентно 320-330 млн т органічних добрив. Однією з причин незадовільного стану використання земельних ресурсів, за словами Т.О. Зінчука, є незавершеність трансформації земельних відносин, відсутність інституційного забезпечення раціонального та сталого землеволодіння землекористування та розпорядження [1].

Як наголошує в своїх працях Г.М. Калетнік, сьогодні в Україні посилюється комерціалізація сільськогосподарського виробництва, що супроводжується поширенням надвеликих господарських формувань – агрохолдингів з їх низькою соціальною й екологічною відповідальністю; консервація нерозвиненості сільської

економіки та інститутів сільського розвитку. За такого сценарію активізується процес обезлюднення села і деградація усіх інших його потенціалів. Сільське господарство постає як сировинний, експортоорієнтований сегмент національної економіки, а забезпечення національної продовольчої безпеки покладено на дрібні господарства [2]. Окрім цього, регулярне продовження мораторію на обіг сільськогосподарських земель протягом 16 років призвело до недооцінки реальної вартості української землі, за даними IMF Group of Ukraine – на 52% - 76% [3]. Відповідним чином це відбивається на конкурентній структурі аграрного сектора: тільки за 2008-2015 роки питома вага підприємств з земельним фондом більше 10 тис. га виросла на 110 тис. га, до 5,71 млн га, що становить 28% від угідь, які перебувають у користуванні сільськогосподарських підприємств. У 2016 році у користуванні усього лише 10 найбільших агрохолдингів України перебувало близько 2,9 млн га сільськогосподарських земель (табл. 1). Висока прибутковість агрохолдингів значною мірою зумовлена їх фінансовою забезпеченістю, що опирається на іноземні інвестиції. Серед основних “гравців ринку” – компанії Данії (Trigon Agri), Саудівської Аравії, Франції, США (компанією NCH Capital укладено договори оренди з правом викупу земельних ділянок після скасування мораторію відносно 450 тис. га земель), змішані вітчизняно-іноземні компанії за участю Кіпру, Австрії, Люксембургу [4].

Таблиця 1

Динаміка земельного банку 10-ти найбільших агрохолдингів України

№ п/п	Назва агрохолдингу	Земельний банк, тис. га				
		2012р.	2013р.	2014р.	2015р.	2016р.
1	UkrLandFarming	532	670	670	654	654
2	Агропросперіс (NCH)	400	400	400	430	430
3	Кернел Групп	369	405	405	390	390
4	Миронівський Хлібопродукт	280	315	320	360	370
5	Астарт-Холдинг	245	245	245	245	250
6	Українські аграрні інвестиції	260	260	261	261	220
7	Мрія Агрохолдинг	295	295	320	180	175
8	Індустріальна молочна компанія	123	139	137	136,7	137
9	Агрейн	100	100	130	130	127
10	AgroGeneration	52	120	120	120	120
Всього		2656	2949	3008	2906,7	2873

Джерело: [4]

Факт беззаперечної присутності крупного іноземного капіталу в аграрному секторі ми бачимо з даних глобальної незалежної ініціативи з моніторингу земельних відносин Landmatrix (табл. 2). Помітно, що земельний банк закордонних компаній в Україні є доволі суттєвим – 1,76 млн га. А за даними досліджень науковців університету Оукленда встановлено, що під контролем іноземних компаній перебуває ще більше земель – 2,2 млн га, а це близько 5,3% сільськогосподарських угідь України [4].

При цьому у рейтингу ефективності використання сільськогосподарських земель за показником землемісткості робочого місця Україна займає провідні позиції у Європі, однак за обсягом виробництва валової продукції на одного зайнятого у сільському господарстві поступається усім країнам-членам ЄС. Площа с.-г. угідь на 1-го зайнятого

у сільському господарстві України становить 24 га, при цьому обсяг виробництва у сільському господарстві на того ж працівника – лише 4 тис. євро, при чому в Польщі ці показники складають 7 га, та 8 тис. євро відповідно, в Угорщині 26 га та 16 тис. євро, у Німеччині 13 га та 83 тис. євро, у Франції 35 га та 90 тис. євро [1].

Таблиця 2

Перелік іноземних агрокомпаній в Україні (2016 р.)

Компанія	Країна	Напрямок виробництва	Земельний фонд (тис. га)
Kernel Holding S.A.	Люксембург	Пшениця, ячмінь, кукурудза, ріпак, соя	405
Mriya Agro Holding Public Limited	Кіпр	Зернові, цукор	298
Astarta Kyiv LLC	Нідерланди	Пшениця, кукурудза, соняшник, соя	245
UkrFarm Funding Limited	Росія	Пшениця, кукурудза, ріпак, соя	220
Sintal Agriculture Plc	Кіпр	Зернові, цукор	150
AgroGeneration	Франція	Пшениця, ріпак, ячмінь	120
Ukrzernoprom Agro LLC	Австрія	Пшениця, ріпак, ячмінь	96
Glencore Grain Ukraine	Швейцарія	Пшениця, кукурудза	80
A/S Agromino	Естонія	Пшениця, ріпак, соняшник	52,46
Agro Invest Ukraine	Люксембург	Пшениця, кукурудза, соя	50
Continental Farmers Group Plc	Саудівська Аравія	Зернові, картопля	34
Agrokultura AB	Швеція	Кукурудза, пшениця, соняшник	8,7
Всього			1759,16

Джерело: [5]

Порівняємо світовий рейтинг продовольчої безпеки, де наша країна, маючи потужний потенціал агросектору, також помітно відстає та знаходиться аж на 63 місці. Виходячи з цього факту, варто наголосити, що забезпечення продовольчої безпеки не залежить від чергової пролонгації мораторію на вільний продаж земель чи його скасування, а залежить у більшій мірі від розробки та впровадження комплексної моделі розвитку аграрного виробництва в країні. Сюди, в першу чергу, мають бути включені організація земельних відносин та вибір пріоритетних форм господарювання. Наприклад, у сусідній Польщі, де функціонує ринок земель та у власності фермерів знаходиться 72% земель – 29 місце у продовольчому рейтингу, у Франції, де ринок регулюється державою та частка державних земель 15% – 6 місце, найближче до України щодо співвідношення державних та приватних земель знаходяться США, де частка державного земельного фонду складає 28%, але в рейтингу продовольчої безпеки ця країна є лідером (табл. 3).

Спільною рисою у земельних відносинах країн з високим рівнем продовольчої безпеки, за результатами проведених досліджень, є: домінування фермерства як основи аграрного бізнесу та законодавство, яке обмежує використання значних земельних масивів одним господарством. В Україні ж, навпаки, як зазначалось вище, набирають обертів крупні агрохолдинги, які нині в сумі вже обробляють більше 3,5 млн га землі, при цьому на господарства площею менше 100 га не припадає навіть 1 млн га. Вартість же оренди землі залишається однією із найнижчих в Європі.

Таблиця 3

Дольова частка державних земель сільськогосподарського призначення та місце в рейтингу продовольчої безпеки в закордонних країнах (2016 р.)

Країна	частка державних с.-г. земель, %	Місце в рейтингу Food Security Index	
		за критерієм наявності продовольства (достатність та безперебійність постачання)	Загальний рейтинг
США	28,0	1	1
Німеччина	1,02	3	6
Франція	15,0	4	6
Канада	89,0	10	8
Англія	1,0	5	8
Ізраїль	92,0	15	17
Польща	17,2	29	29
Румунія	6,0	48	42
Росія	60,7	71	48
Болгарія	2,6	69	50
Україна	25,2	79	63
Казахстан	31,4	97	68

Джерело: [3]

Підтвердити це можна, провівши розрахунок. У 2017 році, згідно даних Держгеокадастру [7], нормативно-грошова оцінка ріллі на Вінниччині становить 33073,42 грн, середній розмір паю – 2,5 га, відповідно його вартість – 82684 грн. Мінімальна орендна ставка, відповідно до Указу Президента України ”Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)” [8], становить 3% від цієї суми, тобто 2481 грн, а це 992 грн/га у рік. Перевівши цю суму в європейську валюту, отримаємо 83 євро за пай, або 33 євро/га. У 2012 році, за нашими розрахунками, власники паїв в середньому по області мали отримати 1550 грн за пай, тобто це 620 грн/га, а при тому, що за даними архіву НБУ [9] курс євро на той час становив 9,82 грн, орендна плата складала 63 євро/га. З цих розрахунків помітно, що оренда ”національного багатства” в нашій державі за 5 років подешевшала для європейських інвесторів майже вдвічі, що робить розвиток крупних господарств з участю іноземного капіталу ще привабливішим та прибутковішим. При проведенні власних досліджень серед землевласників-орендодавців було зафіксовано невдоволеність 98% респондентів розміром орендної плати. Крім цього, було помічено, що низька орендна плата знижує цінність землі для її власників, відповідно – і її потенційну ринкову вартість.

У зв’язку із несформованістю інституційного забезпечення земельного ринку, неможливим стає сьогодні об’єктивно оцінити вартість земельного активу країни. Економічна наука пропонує великий спектр методів прогнозування ринку земель. У європейських країнах вартість земельної ділянки оцінюють із розрахунку продуктивності або у результаті визначення її справедливої ринкової вартості на основі відповідних цін купівлі-продажу. Періодично відбувається переоцінка землі у зв’язку з можливою зміною її ринкової вартості. Середньорічний чистий дохід від земельної ділянки обчислюють за останні 15 років, за винятком двох найбільш урожайних і двох найменш урожайних [1]. Характерним є те, що потенціал землі оцінюється відповідно до ефективності її використання, а за даними дослідження IMF Group of Ukraine, рівень доданої вартості, що створюється на сільськогосподарській землі, визначає її ціну на 75%.

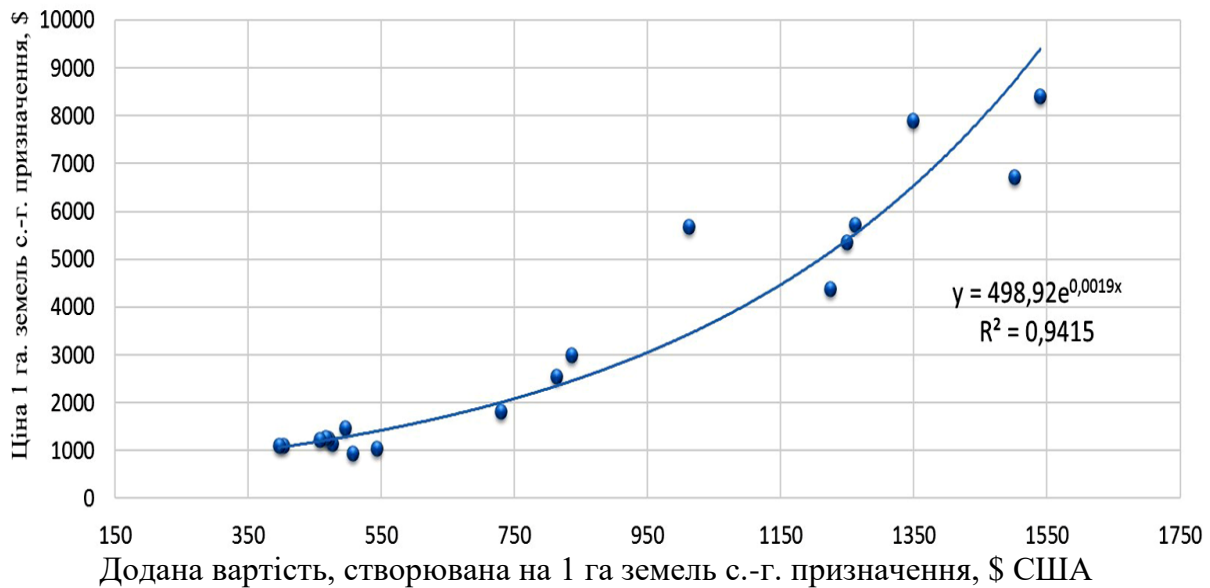


Рис. 1. Кореляція вартості 1 га земель сільськогосподарського призначення та створеної доданої вартості на ній у Польщі

Джерело: [3]

Проведені дослідження дають підставу стверджувати про певну залежність цін на землі сільськогосподарського призначення від продуктивності та ефективності сільськогосподарського виробництва. Для прикладу можемо візуально продемонструвати кореляцію вартості 1 га земель сільськогосподарського призначення та створеної доданої вартості на ній у Польщі на рисунку 1. Враховуючи той факт, що більшість отриманої товарної продукції на українській землі має сировинний характер, який сам по собі передбачає низьку додану вартість, на європейські ціни на землю в Україні з нинішнім рівнем розвитку розраховувати не варто.

Однак в умовах, коли ринок сільськогосподарських земель взагалі відсутній, коли не сформовані належні правові й економічні умови для купівлі-продажу сільськогосподарських земель і достеменно не відомі механізми регулювання даного ринку й обмеження, що будуть закладені у законодавстві – прогнозування майбутньої моделі ринку можна здійснити лише на основі соціологічних досліджень [6]. Такі дослідження проводились автором з метою спрогнозувати потенційний рівень ринкових цін на землі сільськогосподарського призначення після зняття мораторію, якщо це відбудеться, з початку 2018 року. У межах дослідження двічі проводилось анонімне анкетування фермерів та громадян-власників земельних часток (паїв) з метою виявлення ставлення до процесу купівлі-продажу землі і ймовірного рівня цін. Перше анкетування було проведено у 2013 році. Для опитування було підготовлено 500 анкет, які містили загальні відомості про респондента, дані про наявність земельної власності, ставлення респондента до купівлі-продажу земельних ділянок та ймовірний рівень цін при купівлі та продажу земельних ділянок. Вибірка респондентів сформована нестохастичним методом на основі зручності з числа осіб, що проживають у Вінницькій області. Дослідження проводилось у 5 районах області – Немирівському, Тульчинському, Гайсинському, Тростянецькому та Бершадському. До вибірки були включені особи як з вищою освітою, так і без спеціальної освіти та

люди похилого віку із тим, щоб підвищити репрезентативність опитування. Друге (повторне) анкетування за тією ж методикою було проведене у 2017 році, мотивоване зміною економічної та політичної ситуації в країні внаслідок революційних подій та початку війни на Сході країни з метою виявлення змін у ставленні населення до ринку земель.

На запитання “Як би ви проголосували на референдумі щодо запровадження вільного ринку земель с.-г. призначення?” у другому опитуванні 19 % проголосувало позитивно, 73,8 % – негативно, решта – не визначилась. Відсоток готових торгувати землею зріс відносно 2013 року на 2 %, що говорить про зростання потенційної пропозиції земель на ринку. Площа розпайованих земель у Вінницькій області 1231 тис. га, отже до потенційного ринкового обігу в області може бути залучено близько 233,9 тис. га.

Унаочнивши результати власних досліджень у цьому напрямку (рис. 2), можна побачити, що ймовірна ціна у 2013 році, враховуючи побажання власників землі та пропозиції фермерів, становила 30 тис. грн/га (3,7 тис. дол), загалом за середній пай у досліджуваних районах – 78 тис. грн, по курсу долара на той час – 9,6 тис. дол за пай. У 2017 році ймовірна ціна підвищилась не сильно – усього на 9 тис. грн/га, оскільки незначно підвищилась пропонована ціна фермерами. Таким чином, прогнозна ціна становить 39 тис. грн/га (1,5 тис. дол), відповідно за середнього розміру пай – 101,5 тис. грн, або 3,9 тис. дол. Помітно, що за рахунок девальвації гривні потенційні продавці втратили близько 5 тис. дол вартості свого паю. Це вже говорить саме за себе – зараз, в умовах стагнації економіки, вводити ринок землі недоцільно, в першу чергу, це буде не вигідно та небезпечно для землевласників.

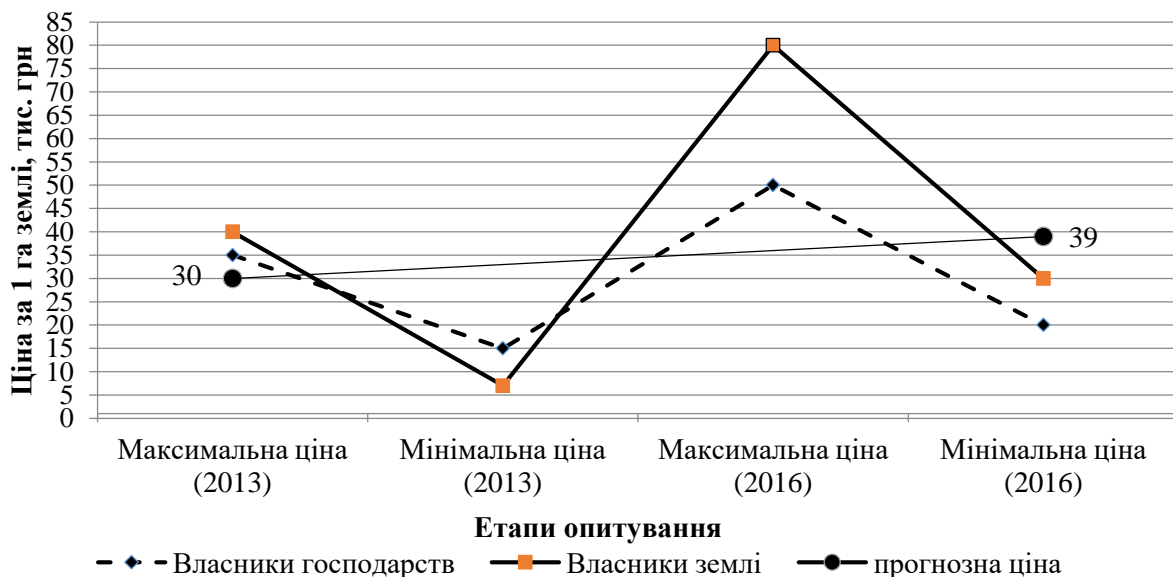


Рис. 2. Аналіз ринкових цін на землю сільськогосподарського призначення на основі анкетних даних

Джерело: сформовано автором

Згідно результатів опитування, проведених у 2017 році, з 19 % респондентів, які погодилися б продати землю, 14% влаштувала б ціна 1500 \$/га, та і дати більше цієї суми орендарі не згодні. І лише 5% респондентів запросили за свої паї ціну 3000 \$/га, на що не погодився жоден з потенційних покупців (рис.3).

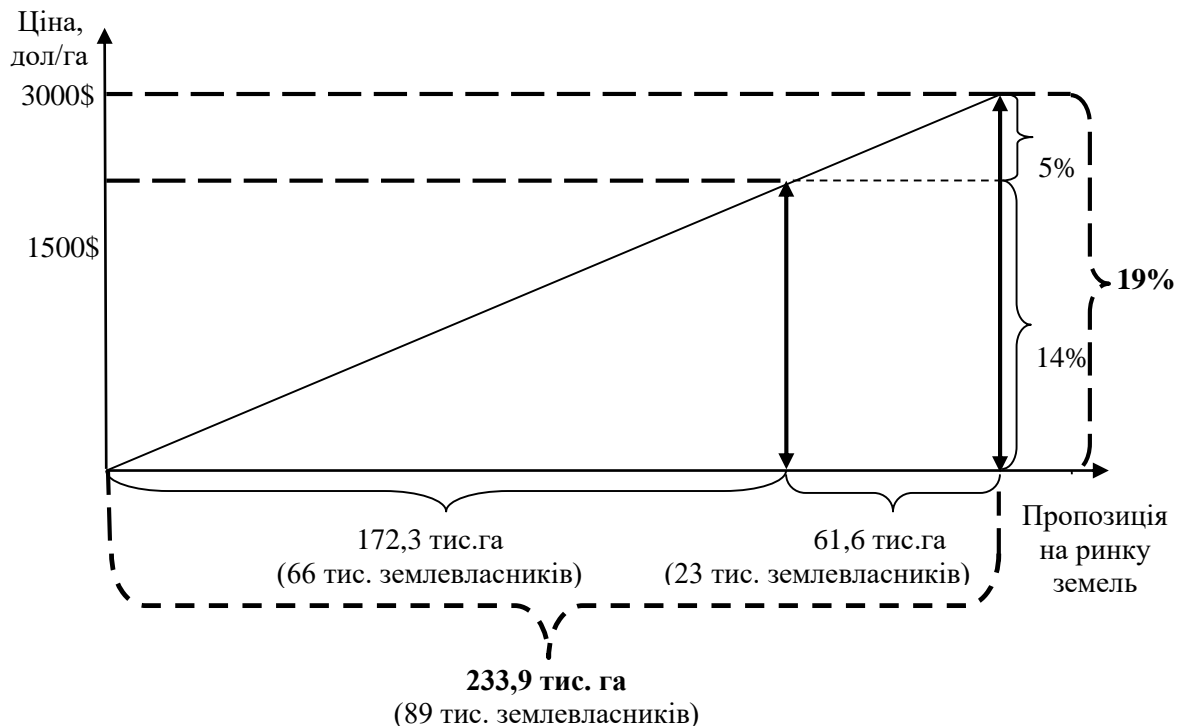


Рис. 3. Пропозиція сільськогосподарських земель у разі скасування мораторію на купівлю-продаж у Вінницькій області

Джерело: сформовано автором на основі [6]

Таким чином, у Вінницькій області теоретично в обіг може бути залучено 172,3 тис. га за ціною 1500 \$/га загальною вартістю близько 258,5 млн доларів, або 6,7 млрд грн. Це доволі значна сума коштів для аграрного сектору області, тому може виникнути складність у монетарному обслуговуванні таких інвестицій, а отже – вилучення коштів з виробничого сектора економіки і їх використання для придбання імпортованих товарів, тобто для інвестування економіки інших країн.

Варто продовжити аналізувати іноземну практику в плані прогнозування подальшого розвитку ринку, в подальших розрахунках вважаємо доцільним взяти саме визначену ціну – 1,5 тис. дол/га. Розроблена модель полягає у вивченні функціонуючих ринків землі постсоціалістичних країн.

Світовий досвід показує, що при відкритті ринку земель спочатку спостерігається “обвал цін” на земельні ділянки та поступове їх зростання у подальшому. Відповідно до історичних особливостей формування приватної власності на сільськогосподарські землі найбільш близькі умови до вітчизняних щодо розвитку ринку земель сформувалися у ряді європейських країн, багато з яких, починаючи денационалізацію державних активів у 1989-1991 рр., встановили аналоги українського мораторію і знімали їх у різний час. Наприклад, країни Прибалтики були першопрохідцями і зняли усі обмеження до 1996 року (Естонія і Литва – у 1994, Латвія – у 1995), Румунія і Болгарія – у 1998, а Польща, яка не встановлюючи подібних обмежень спочатку, прийняла закон, який регулює оборот земель - тільки у 2003 році. Основною спільною рисою для відібраних країн та України є те, що формування приватної власності на землю здійснювалося через послідовну реструктуризацію колишніх кооперативів і державних господарств у підприємства ринкового типу. В основу їх реформ покладено реституцію – повернення землі

колишнім власникам та аукціонний розподіл земель із подальшою поетапною лібералізацією доступу до них іноземного капіталу. У кожній із країн-членів ЄС приватна власність і ринок сільськогосподарських земель формувалися з визначеними цілями: забезпечення високого рівня ефективності аграрного виробництва (Латвія, Литва, Болгарія); розробка механізму соціального захисту населення, що проживає у сільській місцевості (Польща, Угорщина) [1].

Таблиця 4

Особливості становлення ринку земель с.-г. призначення в країнах Європи

Країна	Початок земельної реформи	Частка с.-г. у ВВП, %	Сільське населення %	Землі с.-г. призначення, %	Можливість продажу с.-г. земель іноземцям	Ціна за 1 га с.-г. земель, тис. дол США
Болгарія	1990 р.	6,7	27,5	60,4	Обмежено	4,6
Естонія	1990 р.	4,3	30,4	22,3	Дозволено	5,2
Латвія	1991 р.	4,1	32,1	29,2	Обмежено	1,2
Литва	1991 р.	4,0	33,0	44,8	Дозволено	1,4
Польща	1990 р.	4,2	39,0	48,6	Обмежено	10,3
Румунія	1990 р.	6,4	44,1	32,1	Дозволено	6,1
Угорщина	1989 р.	4,1	31,4	59,0	Заборонено	4,2
Україна	1991 р.	10,2	31,0	71,3	-	-

Джерело: [1]

У межах власних досліджень, аналізуючи тенденції розвитку ринку землі європейських країн, враховано середню динаміку зміни ціни землі у кожній з них. На основі визначення спільних рис цінового коливання можна зробити прогноз щодо майбутньої зміни ціни і в Україні, якщо ринок відкриють з 2018 року (табл. 5).

Таблиця 5

Прогноз майбутніх змін ціни на землі сільськогосподарського призначення на основі досліджень у Вінницькій області

Рік	Прогнозований темп росту ціни, %	Прогнозована ціна в Україні, дол США/га	Вартість середнього паю Вінниччини (2,6 га), дол США	Вартість середнього паю Вінниччини (2,6 га), грн
2018	-	1400	3640	101556
2019	2	1422	3696	103119
2020	30	1842	4789	133606
2021	-1	1821	4734	132085
2022	30	2368	6158	171805
2023	59	3777	9819	273955
2024	25	4738	12320	343728
2025	7	5065	13168	367381
2026	15	5824	15143	422485
2027	-4	5617	14605	407479
2028	11	6234	16208	452208
2029	20	7507	19517	544530
2030	26	9467	24615	686767
2031	16	10997	28593	797741

Джерело: власні розрахунки

З даних прогнозу ми бачимо, що загалом має спостерігатись тенденція до зростання ціни. Однак у перших 5 років суттєвого підвищення не прогнозується, а от починаючи із 6-го, 2023 року, динаміка буде більш відчутною.

Тенденцію до зростання вартості землі у світі можна пояснити тим, що для сучасних умов характерним є зменшення пропозиції землі внаслідок низки обставин. Так безперервно посилюється процес урбанізації (зростання міст) і використання землі для інших несільськогосподарських цілей (видобутку корисних копалин, будівництва аеродромів і т. п.). У зв'язку з цим, держава у ряді країн йде на націоналізацію частини земель (викупуваючи її у власників), створює національні парки і заповідники, у яких зберігається недоторканність природного середовища. Це дає можливості для доцільнішого використання земель для міського будівництва та раціонального розвитку окремих регіонів країни. Все це, природно, обмежує пропозицію на ринку землі. Одночасно зростає попит на землю. Його підсилюють великі сільськогосподарські підприємства, що прагнуть розширити свою діяльність.

Ряд же економістів прогнозує падіння цін на землю, як наслідок різкого збільшення пропозиції після зняття мораторію. І хоча спочатку цей прогноз здається вірним, дослідження, представлені спеціалістами IMF Group, дають підставу поставити його під сумнів. Справа в тім, що на сьогоднішній день в Україні діє ринок оренди, який щорічно передбачає транзакції з передачі права користування землею у розмірі 4,75% усього обсягу земель. Тобто можна говорити, що рух решти земель обмежений зобов'язаннями тих же договорів оренди, які передбачають розрив цього договору за певних обставин, до яких не відноситься бажання продати цю ділянку. У Вінницькій області показник таких транзакцій становить 6,92%, це площа, що дорівнює близько 120 тис. га. Наприклад, за міжнародною практикою, ринок землі вважається розвиненим, якщо сукупний обсяг транзакцій (оренди і продажу) досягає 2% загальної площі сільгоспугідь. Отже, дані землі (які, як стверджується, повинні “обвалити ринок”) вже перебувають на ринку, і при знятті мораторію просто зміниться форма їх передачі. Виходячи з цього, можна зробити припущення, що у перші 2-3 роки становлення внутрішнього ринку земель в Україні (з 2018 року) буде попит на 1,12 млн га. Варто відзначити, що дана цифра дуже близька до прогнозу Держгеокадастру, який оцінив майбутній обсяг ринку продажів приватних земель у 1,4 млн гектарів. Таким чином, факт “обвалу цін” є безпідставним прогнозом противників ринку [3].

Підтверджуючи ще раз нашу точку зору, що з часом, у результаті співвідношення пропозиції і попиту на землю ціна все ж повинна зростати, закріпимо це інтерпретацією законів ринку на рис. 4, де показано, що відбувається з ціною при скороченні пропозиції земельних угідь (вісь Q), які є об'єктом купівлі-продажу на ринку і при збільшенні попиту на неї.

У багатьох випадках крива пропозиції є строго фіксованою і приймає вертикальне положення, оскільки не змінюється під впливом попиту. Спочатку ця крива (П1-П2) перетинається з кривою попиту (С1-С2) в рівноважній точці Р1, що призводить до утворення ціни землі Р1. Однак при зменшенні кількості землі з Q1 до Q2, крива пропозиції (П3-П4) перетинається з кривою попиту в рівноважній точці ціни Р2, яка вже є вищою від рівня Р1, що і призводить до тенденції зростання вартості землі, яку ми бачимо в таблиці, щоправда відчутною вона стане не раніше, ніж після п'яти років відкритого ринкового обігу, що підтверджено даними таблиці 5.

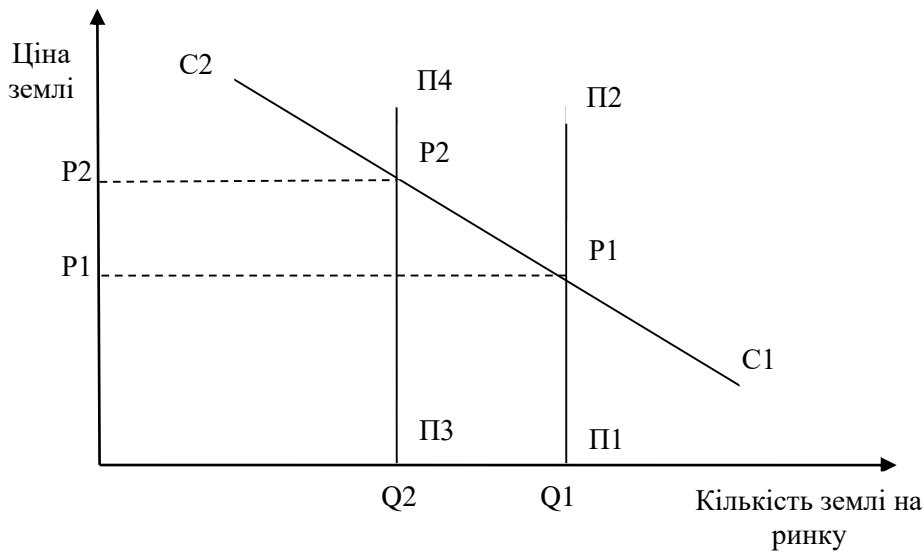


Рис. 4. Зміна ціни землі при різних співвідношеннях пропозиції та попиту на неї
Джерело: [10]

Висновки. Підсумовуючи викладений матеріал, варто наголосити, що земля – це дуже цінний актив, який після продажу неможливо буде повернути назад, тому поспішати із зняттям мораторію не варто. Окремим питанням є ціна, яку можна отримати за українські землі. Вартість на землю не є постійною функцією, залежною лише від агрохімічних якостей, а радше комплексною функцією, що залежить від економічних, агрохімічних та управлінських показників господарств.

Використовуючи власні дослідження, можемо сказати, що після розблокування ринкового обігу сільгоспземель має спостерігатись тенденція до зростання ціни. Однак у перших 5 років суттєвого підвищення не прогнозується, та і прогнозована стартова ціна у 1400 дол США є набагато нижчою від світових цін на земельний актив. І, навіть зважаючи на добрі якісні показники українських земель, вартість на неї залишатиметься нижчою від вартості землі в Європі доти, доки в Україні отримуватимуть нижчі прибутки, ніж у господарствах інших європейських країн.

Варто також визнати беззаперечну істину, що вигідніше продавати готову продукцію, ніж засіб виробництва. Не слід забувати, що ціна на землю формується під впливом економічних показників розвитку держави, а багато емпіричних досліджень засвідчують, що практика господарювання та маркетингу кінцевої продукції в Україні потребує удосконалення. Крім того, господарства чимало втрачають через непередбачувану аграрну політику та обмеження конкуренції чи можливостей експорту виробленої продукції, що пояснює, чому виробники в Україні отримують менше, ніж господарства Європи, США чи Австралії.

Підсумовуючи вищесказане, слід констатувати, що відкриття вільного ринку земель сільськогосподарського призначення з початком 2018 року є недоцільним, оскільки занижена ціна "національного багатства" в очах селян, разом із їх невисоким рівнем життя та недостатньою обізнаністю в земельних питаннях на фоні економічної кризи в країні, забезпечить підґрунтя для скуповування землі за безцінь у й без того бідних сільських жителів.

Розпочинати ринковий обіг земель потрібно, але не раніше, ніж стабілізується ситуація на Донбасі, Україна підвищить свій кредитний рейтинг, припиниться девальвація гривні, зросте рівень ВВП та буде створено повноцінну інфраструктуру ринку. А за цей час потрібно розробити модель подальшого розвитку земельних відносин та агросектора і прийняти ряд необхідних законів. Тоді вільний ринок дозволить встановити справедливі ринкові ціни на землю і, у результаті балансу попиту і пропозиції, відреагує зростанням ставок.

Список використаних джерел

1. Зінчук Т.О. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель / Т.О. Зінчук, В.Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2016. – № 12. – С. 84-92.
2. Калетнік Г.М. Стратегіко-інституційні засади ефективності використання потенціалу аграрного сектору економіки [Електронний ресурс] / Г.М. Калетнік // Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики. – 2015. – № 1. – С. 5-9.
3. Офіційний сайт незалежної групи макроекономічного аналізу та прогнозування IMF Group [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://imfgroup.com.ua>.
4. Остапчук С.М. Сільськогосподарське землекористування в Україні: аналіз тенденцій розвитку та облікове відображення в умовах можливого запровадження ринку прав оренди / С.М. Остапчук, Л.Р. Воляк // Облік і фінанси. – 2016. – № 4. – С. 46-59.
5. Офіційний сайт незалежної ініціативи з моніторингу земель Landmatrix [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.landmatrix.org>.
6. Лупенко Ю.О. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення / Ю.О. Лупенко, О.В. Ходаківська // Економіка АПК. – 2016. – № 12. – С. 5-15.
7. Офіційний сайт головного управління Держгеокадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua>.
8. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв). Указ Президента України від 02.02.2002 № 92/2002. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua>.
9. Архів валютних курсів НБУ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://index.minfin.com.ua>.
10. Ціна землі, підходи до аналізу факторів і сучасних тенденцій [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ekon.in.ua>.

Список джерел у транслітерації / References

1. Zinchuk T.O. Yevropeiskyi dosvid formuvannia rynku silskohospodarskykh zemel / T.O. Zinchuk, V. Ie. Dankevych // Ekonomika APK. – 2016. – № 12. – P. 84-92.
2. Kaletnik H.M. Stratehiko-instytutsiini zasady efektyvnosti vykorystannia potentsialu ahrarnoho sektoru ekonomiky [Elektronnyi resurs] / H.M. Kaletnik // Ekonomika. Finansy. Menedzhment: aktualni pytannia nauky i praktyky. – 2015. – № 1. – P. 5-9.
3. Ofitsiynyi sait nezalezhnoi hrupy makroekonomichnoho analizu ta prohnozuvannia IMF Group [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://imfgroup.com.ua>.

4. Ostapchuk S.M. Silskohospodarske zemlekorystuvannya v Ukraini: analiz tendentsii rozvytku ta oblikove vidobrazhennia v umovakh mozhlyvoho zaprovadzhennia rynku prav orendy/ S.M. Ostapchuk, L.R. Voliak// *Oblik i finansy*. – 2016. – № 4. – P. 46-59.
5. Ofitsiinyi sait nezalezhnoi initsiatyvy z monitorynhu zemel Landmatrix [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://www.landmatrix.org>.
6. Lupenko Iu.O. Naukovi zasady zaprovadzhennia rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia / Iu.O. Lupenko, O.V. Khodakivska // *Ekonomika APK*. – 2016. – № 12. – P. 5-15.
7. Ofitsiinyi sait holovnoho upravlinnia Derzhheokadastru [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://land.gov.ua>.
8. Pro dodatkovi zakhody shchodo sotsialnoho zakhystu selian - vlasnykiv zemelnykh dilianok ta zemelnykh chastok (paiv). Ukaz Prezydenta Ukrainy vid 02.02.2002 № 92/2002. [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://zakon0.rada.gov.ua>
9. Arkhiv valiutnykh kursiv NBU [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://index.minfin.com.ua>.
10. Tsina zemli, pidkhody do analizu faktoriv i suchasnykh tendentsii [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://ekon.in.ua>.

ANNOTATION

FORECAST OF MARKET PRICES FOR AGRICULTURAL LAND IN UKRAINE

ZUBAR Ivan,

*Lecturer of the Administrative Management
and Alternative Energy Sources Department,
Vinnytsia National Agrarian University
(Vinnytsia)*

The article deals with the current state of development of land relations in Ukraine, where is increasing commercialization of agricultural production, accompanied by the proliferation of large-scale economic formations – agroholdings with their low social and environmental responsibility.

The author notes that due to the lack of institutionalization of the land market, it is impossible today to objectively assess the value of land assets of the country.

The article summarizes the data of the conducted sociological research to predict the potential level of market prices for agricultural land after the end of moratorium, if this happens, since the beginning of 2018. The survey revealed the discontent of the landowners and landlessors with the size of the rent, but not more than one fifth of the landowners are willing to sell the land.

On the basis of the conducted research, an estimated market price and potential supply of agricultural land are projected on an example of the studied Vinnytsia region. Also, on the basis of the analysis of the tendencies of the European countries present on the market, a model of price fluctuation was made up to 2031, if the moratorium will be canceled in 2018.

Keywords: market of land, agricultural land, moratorium, cost of land, sociological research, forecasting.

Fig. 4. Tabl. 5. Lit. 10.

АННОТАЦИЯ ПРОГНОЗ РЫНОЧНЫХ ЦЕН НА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В УКРАИНЕ

ЗУБАР Иван Валериевич,
*ассистент кафедры административного менеджмента
и альтернативных источников энергии,
Винницкий национальный аграрный университет
(г. Винница)*

В статье рассмотрено современное состояние развития земельных отношений в Украине, при котором усиление коммерциализации сельскохозяйственного производства сопровождается распространением сверхбольших хозяйственных формирований – агрохолдингов с их низкой социальной и экологической ответственностью. Определены негативные последствия от нынешнего состояния развития АПК.

Автором отмечается, что в связи с несформированностью институционального обеспечения земельного рынка, невозможным становится сегодня объективно оценить стоимость земельного актива страны.

В статье обобщены данные проведенного социологического исследования с целью спрогнозировать потенциальный уровень рыночных цен на земли сельскохозяйственного назначения после снятия моратория, если это произойдет, с начала 2018 года. Анкетирование выявило недовольство землевладельцев-арендодателей размером арендной платы, однако продать землю готовы не более одной пятой землевладельцев.

На основе проведенных исследований спрогнозировано ориентировочную рыночную цену и потенциальное предложение земель сельскохозяйственного назначения на примере исследуемой Винницкой области. Также на основе анализа тенденций, присутствующих на рынках европейских стран, построена модель колебания цен до 2031 года, если мораторий будет снят с 2018 года.

Ключевые слова: рынок земли, земли сельскохозяйственного назначения, мораторий, стоимость земли, социологическое исследование, прогнозирование.

Рис. 4. Табл. 5. Лит. 10.

Інформація про автора

ЗУБАР Іван Валерійович – асистент кафедри адміністративного менеджменту та альтернативних джерел енергії, Вінницький національний аграрний університет (21008, м. Вінниця, вул. Князів Коріатовичів, 141/52, e-mail: bayker112@rambler.ru).

ZUBAR Ivan – assistant of the Administrative Management and Alternative Energy Sources Department, Vinnytsia National Agrarian University (21008, 141/52, Knyaziv Koriatovichiv Str. Vinnytsia, e-mail: bayker112@rambler.ru).

ЗУБАР Иван Валерьевич – ассистент кафедры административного менеджмента и альтернативных источников энергии, Винницкий национальный аграрный университет (21008, г. Винница, ул. Князей Кореатовичей, 3, e-mail: bayker112@rambler.ru).

