

## **Ринок: прогноз і кон'юнктура**

**Осташко Т.О.**, д-р екон. наук  
Інститут економіки та прогнозування НАН України

### **РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ: ОЦІНКИ І ПЕРЕДБАЧЕННЯ**

*Проаналізовано соціальні умови і можливі соціальні наслідки формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Зроблено оцінку кон'юнктури земельного ринку на стартовому етапі, що включає визначення категорій потенційних продавців і покупців, обсягів ринку і рівня цін. Досліджено регіональні особливості майбутнього земельного ринку, оцінено їх вплив на структуру сільського господарства в регіонах України і обґрунтовано механізми державного регулювання для протидії негативним структурним змінам.*

На початку 2007 р. вдруге було подовжено мораторій на ринок земель сільськогосподарського призначення. Згідно із останніми змінами до Земельного Кодексу України, до 1 січня 2008 р. забороняється внесення права на земельну частку (пай) у статутні фонди господарських товариств. Крім того, під дію мораторію потрапили земельні ділянки, виділені в натурі власникам для ведення особистого селянського господарства, також встановлено заборону на зміну цільового призначення земельних ділянок. Але запровадження більш жорстких обмежень у сфері земельних відносин відбувається не вперше, і кожний раз знаходяться способи для обходу цих обмежень.

Вдруге строк дії мораторію подовжується як результат компромісу, досягнутого в ході протистояння прибічників і противників формування земельного ринку. Аргументи щодо економічної доцільності запровадження земельного ринку не викликають заперечень як у політичних сил, що підтримують формування земельного ринку, так і у прибічників подовження мораторію. Головним економічним аргументом є можливість залучення інвестицій у сільське господарство.

Що стосується аргументів соціального характеру, то вони видаються однаково переконливими з обох боків. Аргументом за підтримку подовження мораторію є небезпека втрати землі селянами за безцінь в умовах відсутності відповідного законодавства і ринкових інститутів, а аргументом проти – небезпека втрати землі селянами за безцінь в результаті поширення тіньового ринку в умовах відсутності відповідного законодавства і ринкових інститутів. Таким чином, на перший погляд можна вважати, що відсутність відповідного законодавства і ринкових інститутів є єдиним чинником, який перешкоджає реалізації принципів соціальної справедливості в ході запровадження земельного ринку. Проте, через низькі доходи сільських домогосподарств, старіння



сільського населення, фінансову нестійкість фермерських господарств і сільськогосподарських підприємств, уникнути перерозподілу земель сільськогосподарського призначення на користь торговельних, фінансових і промислових структур навряд чи вдасться, навіть після створення законодавчого поля. Отже, легальний ринок сільськогосподарських земель, як і тіньовий, буде обслуговувати насамперед такі угоди, відмінності лише у ціні угод. Крім того, на початковому етапі ринок буде обслуговувати легалізацію тіньових операцій. Відповідно, такий розвиток земельного ринку вплине на структуру сільськогосподарського виробництва в Україні, а також матиме значні соціальні наслідки для сільського населення.

Проблеми створення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні досліджені в роботах А.М.Третяка, Л.Я.Новоковського, В.В.Носіка та інших вчених [1, 2]. Особливістю цієї статті є використання методів соціального моніторингу для дослідження проблем ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні і передбачення майбутніх структурних змін під його впливом. Стаття базується на емпіричних даних, отриманих в ході соціологічних досліджень, проведених у сільській місцевості України протягом десятиріччя 1996–2005 рр.<sup>1</sup> [3, 4]. Метою статті є оцінка кон'юнктури ринку земель сільськогосподарського призначення на його стартовому етапі для передбачення структурних змін у сільському господарстві під впливом земельного ринку і обґрунтування механізмів державного регулювання для протидії негативним структурним змінам.

Для досягнення поставленої мети вирішувалися наступні завдання: аналіз динаміки соціальних процесів по відношенню до ринку земель сільськогосподарського призначення протягом 1996–2005 рр.; оцінка кон'юнктури майбутнього земельного ринку: категорій продавців, покупців землі, цін і обсягів угод на основі даних соціального моніторингу і експертних оцінок; дослідження регіональних особливостей земельних відносин і обумовлених ними структурних змін у сільському господарстві.

Аналіз даних соціального моніторингу 1996–2005 рр. виявив тенденцію до змін у сприйнятті земельного ринку у сільському соціумі. Вивчалися узагальнені відповіді респондентів, які були на момент опитування членами колективних сільськогосподарських підприємств (КСП) і мали право на земельний пай (до проведення реорганізації КСП) і респондентів, які мали сертифікат на право на земельний пай або державний акт на землю (після реорганізації КСП). Таким чином, респонденти є потенційними учасниками земельного ринку – продавцями землі. Розподіл думок респондентів щодо майбутнього ринку сільськогосподарських земель в Україні (включаючи допущення самої можливості земельного ринку) представлено на рис. 1.

<sup>1</sup> Загальнонаціональні опитування, проведені серед членів КСП, працівників і пенсіонерів реорганізованих господарств у 1996, 1998, 1999 і 2000 рр. на замовлення Проекту приватизації землі та реорганізації КСП в Україні Міжнародної фінансової корпорації; загальнонаціональне опитування, проведене у сільській місцевості України у 2005 р. на замовлення ГО "Інститут сільського розвитку" за фінансової підтримки Міністерства Великої Британії у справах міжнародного розвитку (далі: дослідження 1996, 1998, 1999, 2000, 2005 рр.). Обсяг вибірки склав відповідно 804, 1200, 1600, 1600 та 1601 респондентів. Вибірки репрезентативні за статтю, віком та областю проживання.



Аналіз динаміки суспільної думки щодо можливості формування земельного ринку в Україні показує, що, як і в інших питаннях земельної реформи, у 1996 р. в суспільстві ще зберігався певний запас оптимізму щодо наслідків реформування і відповідно менше половини респондентів (членів КСП) були проти формування земельного ринку. На той час частка прибічників земельного ринку серед потенційних власників землі навіть дещо перевищувала частку противників (з урахуванням респондентів, які вважали доцільним введення обмежень на здійснення ринкових угод). У 1998 р. частка противників земельного ринку значно збільшилась. Пояснити негативне ставлення до земельного ринку у 1998 р. можна поглибленням кризи в аграрному секторі, а також схильністю багатьох респондентів списувати ці кризові явища на результати реформування.



**Рис. 1. Ставлення селян до ринку земель сільськогосподарського призначення у 1996–2005 рр.**

Джерело: складено автором за даними соціологічних досліджень у сільській місцевості України 1996, 1998, 1999, 2000, 2005 рр. [див. 3, 4].

Протягом 1999–2005 рр. спостерігалася тенденція поступового зменшення противників введення земельного ринку серед власників земельних часток (від 54% у 1999 р. до 49,1% у 2005 р.). Відповідно, зростала частка селян, які схвально сприймають введення земельного ринку (з 26,3% у 1999 р. до 45,2% у 2005 р.). Суттєво зросла частка власників земельних часток, які хотіли би бачити вільний ринок землі в Україні – від 2,2% у 1999 р. до 17% у 2005 р.



2005 р.). З огляду на означені тенденції, дані 2005 р. потребують більш детального аналізу.

Насамперед, для оцінки соціальних наслідків від запровадження земельного ринку важливим є аналіз суспільної думки всього сільського населення, а не тільки власників земельних часток. За даними дослідження 2005 р., проведеного у сільській місцевості України, за репрезентативною для дорослого населення вибіркою 15,9% сільського населення хотіли би бачити вільний ринок землі в Україні, 28,8% – за купівлю-продаж землі лише між громадянами України, 46,4% – проти земельного ринку взагалі. Привертає увагу поляризація у ставленні власників землі до запровадження земельного ринку. Серед респондентів, які не мають земельних часток, лише 38,5% є противниками земельного ринку (проти 49,1% серед власників земельних часток). А з іншого боку, серед власників земельних часток більше таких, які хотіли б бачити вільний ринок землі в Україні – 17% проти 12,8% серед тих, хто не має земельної частки. Таким чином, більше потенційних продавців землі хотіли б вільно реалізувати своє право власності.

Земельне питання в Україні набуло політичного характеру, тому вірогідним є припущення щодо існування також і регіональних відмінностей у відповідних соціальних процесах. Достовірність цієї гіпотези перевіримо на даних дослідження 2005 р. Вибірка є репрезентативною за областю проживання, але для зручності аналізу було виділено 10 регіонів, які об'єднують області не лише за принципом географічної і історичної близькості, але й за рівнем і галузевою структурою економіки: Північно-Західний (Волинська і Рівненська області), Галичина (Львівська, Івано-Франківська, Тернопільська), Південно-Західний (Закарпатська, Чернівецька), Поділля (Вінницька, Хмельницька), Центр (Кіровоградська, Полтавська, Черкаська), Північ (Житомирська, Київська, Чернігівська), Північно-Східний (Сумська, Харківська), Південно-Східний (Дніпропетровська, Запорізька), Донбас (Донецька, Луганська), Південь (АР Крим, Миколаївська, Одеська, Херсонська області).

На рис. 2 представлено розподіл думок сільського населення десяти регіонів України щодо майбутнього ринку земель сільськогосподарського призначення. Для спрощення представлені дві альтернативні відповіді: "за земельний ринок" і "проти".

За даними дослідження, найнегативніше сприймається земельний ринок сільським населенням Поділля і Південно-Східного регіону, найменш негативно – на Галичині і в Південно-Західному регіоні. Зокрема, на Галичині більше половини сільського населення висловились за введення земельного ринку, причому 32% селян – за вільний ринок землі.

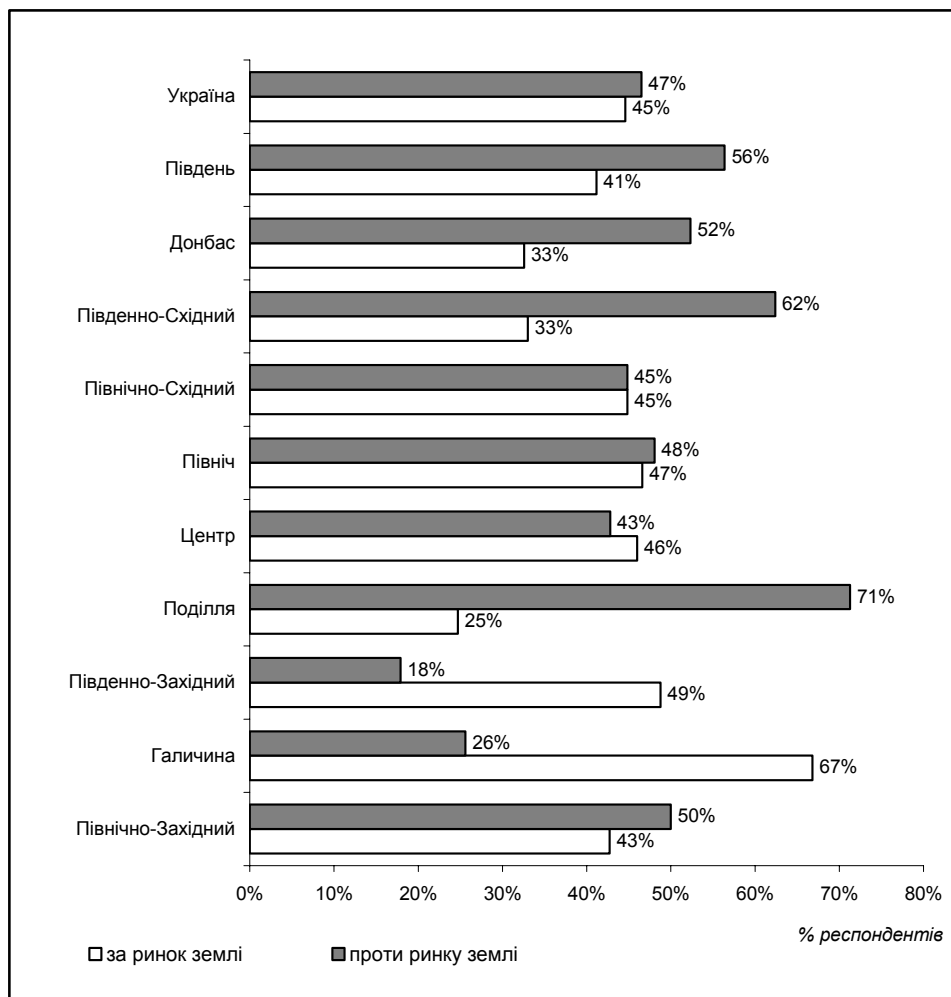
Іншим чинником, який суттєво впливає на ставлення до земельного ринку, є вік респондентів. За даними дослідження 2005 року, проти земельного ринку висловилися 34,2% молодих людей до 35 років, 45,4% працездатних від 36 років, 57,5% людей пенсійного віку.

Незважаючи на позитивні тенденції, якщо сьогодні провести зараз референдум по питанню відміни мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, як це пропонували у кінці 2006 р. деякі депутати, то його негативний результат є цілком передбачуваним. Для обґрунтування можна згадати дані соціологічного дослідження 2005 р., в ході якого респондентам



### **Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні...**

пропонувалося запитання: "Чи потрібно відмінити заборону (мораторій) на продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні?". Лише 14% респондентів вважали, що мораторій треба відмінити негайно.

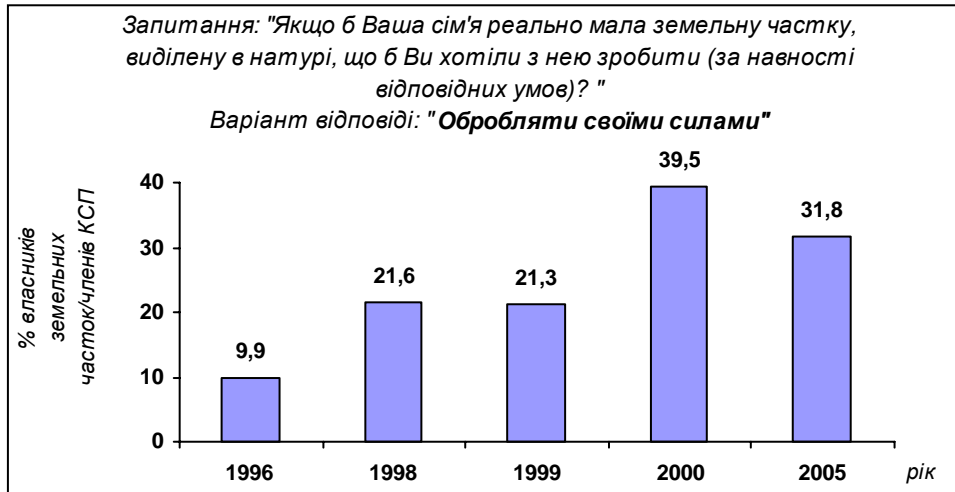


**Рис. 2. Регіональні особливості у ставленні сільського населення до земельного ринку, за даними дослідження 2005 р., % респондентів**

*Джерело:* складено автором за даними загальнонаціонального дослідження "Стан та перспективи українського села", проведеного у сільській місцевості України у 2005 р. на замовлення ГО "Інститут сільського розвитку" [див. 4].

Безперечно, після зняття мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель відбудуться зміни у структурі сільського господарства України. На них впливатимуть соціальні і психологічні чинники – наміри селян щодо розпорядження їх земельними частками. Ці фактори також досліджувалися. Результати соціального моніторингу протягом 1996, 1998, 1999, 2000, 2005 років представлено на рис. 3. Зауважимо, що ці дані мають гіпотетичний характер, тому що оцінюють можливість розвитку сімейного фермерства в Україні за умови створення державою відповідних умов, насамперед, надання

державної підтримки і проведення аграрної реформи, яка б стимулювала розвиток фермерства.



**Рис. 3. Соціальна база для формування сімейних фермерських господарств, дані опитувань власників земельних часток/членів КСП у 1996–2005 рр., % респондентів**

Джерело: складено автором за даними соціологічних досліджень у сільській місцевості України 1996, 1998, 1999, 2000, 2005 рр. [див. 3, 4].

У 2000 р. кількість бажаючих самостійно господарювати, тобто утворити щось на зразок сімейних ферм, значно перевищувала кількість селян, які хотіли б здавати землю в оренду. За результатами опитування 1999 р. понад половини (55%) власників земельних сертифікатів та членів КСП, що мали право на землю, хотіли б передати землю в оренду, а у 2000 р. – лише 29,5%. У 2005 р. частка власників земельних часток, які мали намір обробляти свою землю власними силами, дещо зменшилася (на 8% порівняно з 2000 р.), проте залишається досить значною для того, щоб не перекреслювати перспективи розвитку сімейного фермерства в Україні після відміни заборони на продаж землі. Майже третина власників земельних часток у 2005 р. (31,8%) хотіли б обробляти їх власними силами (за наявності відповідних умов). Зауважимо, що тільки 2,8% власників земельних часток у 2000 р. і 6,6% у 2005 р. хотіли б продати землю, якщо б держава створила умови для розвитку сімейних фермерських господарств.

Економічні реалії, зумовлені процесами реформування аграрної сфери, привели за 5 років після реорганізації КСП до суттєвого зростання частки бажаючих передати землю в оренду – з 29,5% у 2000 р. до 47,9% у 2005 р., і відповідно, до звуження перспектив сімейного фермерства.

Проте, перспективи сімейного фермерства в Україні ще не перекреслені, про що свідчать дані, які характеризують уявлення селян щодо майбутньої структури сільського господарства в Україні. З огляду до значні регіональні відмінності, аналіз даних проведемо по регіонах України (табл. 1).

Згідно із результатами дослідження, понад половини селян Південно-Східного регіону (Дніпропетровської і Запорізької областей) хотіли б, щоб у майбу-



тній структурі сільського господарства України переважали фермерські господарства: сімейні (43,1%) та середні і крупні (10,1%). Ці уявлення спираються

Таблиця 1

**Уявлення селян щодо майбутньої структури сільського господарства в Україні (за даними дослідження 2005 р.), % респондентів**

Запитання: "Якою б Ви хотіли бачити майбутню структуру сільського господарства в Україні?"	Північно-Західний	Галичина	Південно-Західний	Поділля	Центр	Північ	Північно-Східний	Південно-Східний	Донбас	Південь	Україна
Великі індустріальні господарства	13,5	16,4	8,1	20,1	7,5	13,5	6,0	7,3	36,0	13,2	13,8
Середні сільгосп-підприємства	37,8	8,0	8,1	31,6	34,2	30,4	25,0	7,3	17,4	29,6	23,5
Сімейні фермерські господарства	13,5	7,2	16,9	2,9	11,8	9,2	6,9	43,1	7,0	18,1	12,8
Середні і великі фермерські господарства	7,2	20,4	27,4	6,3	12,8	16,9	7,8	10,1	19,8	15,2	14,7
Сільськогосподарські виробничі кооперативи	2,7	2,0	4,0	2,3	4,8	6,8	6,9	1,8	4,7	11,5	5,1
Різні уклади	23,4	41,2	18,5	31,6	9,1	17,9	42,2	27,5	5,8	5,8	22,3
Інше	0	0	0	0,6	1,1	0	0,9	0	0	2,1	0,6
Важко відповісти	1,9	4,8	17,0	4,6	18,7	5,3	4,3	2,9	9,3	4,5	7,2
Всього	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

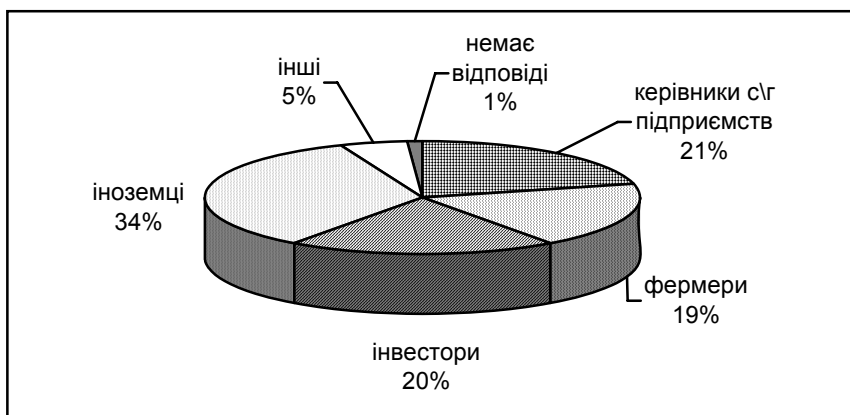
Джерело: складено за даними загальнонаціонального дослідження "Стан та перспективи українського села", проведеного у сільській місцевості України у 2005 р. на замовлення ГО "Інститут сільського розвитку" [див. 4].

на об'єктивну основу – Дніпропетровська область знаходиться на першому місці в Україні за площею сільськогосподарських угідь під фермерськими господарствами. У 2005 р. вона склала 18,5% від загальної площі сільськогосподарських угідь по всіх категоріях господарств області, а в Запорізькій – 12,5%, на той час як у середньому по Україні – 9,8% [5, с. 317–319]. Третина селян (33,3%) Півдня України (Миколаївська, Одеська, Херсонська області, АР Крим) підтримують переважно фермерську модель розвитку. Найбільше фермерських господарств утворено в Одеській і Миколаївській областях, тому Південь України є лідером у цій сфері. 44,3% Південно-Західного регіону (Закарпатська, Чернівецька області) бачать майбутнє сільського господарства України за фермерськими господарствами. А "індустріальна" модель розвитку (великі масиви землі, які орендують "інвестори" з переробної галузі, непродовольчих галузей, експортери) найбільшу підтримку знайшла на Донбасі (Донецька і Луганська області); за її розвиток там висловилися 36% респондентів. У Північно-Західному регіоні, Центрі, Поділлі і Півночі біля третини респондентів підтримують те, щоб у структурі сільського господарства переважали середні підприємства, утворені на базі колишніх КСП у процесі їх реорганізації. Незначною довірою сільського населення користуються сільськогосподарські виробничі кооперативи – тільки на Півдні частка їх прихильників перевищила 10%. Якщо проаналізувати дані по Україні, то найбільше

селян вважають, що у майбутньому у сільському господарстві країни має переважати фермерський уклад – 27,5%; 23,5% бачать майбутнє за середніми сільськогосподарськими підприємствами, 22,3% висловилися за існування різних укладів. Індустріальна модель, яка зараз активно розвивається в Україні, знайшла підтримку тільки у 13,8% сільського населення. Таким чином, помітна розбіжність між пріоритетами аграрної політики (не тими, що визначені на законодавчому рівні, а тими, що реалізуються у програмах державної підтримки галузі) і очікуваннями сільського населення. Всупереч очікуванням селян, Україна не пішла шляхом створення європейської моделі сільського господарства, яка сформувалася і базується на сімейному фермерстві.

Безперечно, саме в ході формування земельного ринку визначатиметься майбутня структура сільського господарства України: або поширяться крупні експортоорієнтовані індустріальні господарства із можливими негативними соціальними і екологічними наслідками, або будуть створені умови для розвитку сімейного фермерства, або переважатимуть середні підприємства, реорганізовані КСП. Насамперед, майбутня структура сільського господарства залежатиме від того, хто буде покупцем земель сільськогосподарського призначення. За даними дослідження, яке провела газета "Бізнес" [6] серед потенційних покупців землі в усіх областях України і спеціалістів регіональних управлінь земельних ресурсів, у купівлі землі будуть зацікавлені в основному великі переробники, експортери і сільгоспвиробники, що орендують від 4000 га сільськогосподарських земель [див. 6, с. 43]. Серед опитаних експертів переважає думка, що, як і в Росії, купляти землю будуть тільки дуже великі компанії, причому непрофільні – нафтовики, газовики, металурги і банкіри. В Росії це будівельні і нафтові компанії; останні, за повідомленнями експертів, купляють землю масивами по 50–100 тис. га.

За даними соціологічного дослідження 2005 р., українські селяни також вважають "інвесторів", як вітчизняних, так і іноземців, найбільш вірогідними покупцями землі (рис. 4).



**Рис. 4. Розподіл відповідей респондентів на запитання: "На Вашу думку, після відміни заборони на продаж земель сільськогосподарського призначення, хто буде першими покупцями таких земель?", опитування 2005 р., % респондентів**



*Джерело:* загальнонаціональне дослідження "Стан та перспективи українського села", проведене у сільській місцевості України у 2005 р. на замовлення ГО "Інститут сільського розвитку" [див. 4].

У 2005 р. 19% респондентів вважали, що після відміни мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель першими покупцями землі стануть фермери. Цю думку підтверджують і експерти "Бізнесу" [див. 6, с. 42], які вважають, що після відміни мораторію фермери будуть купляти цілісні масиви землі площею біля 100 га. 21% селян вважають першими потенційними покупцями на ринку землі керівників сільськогосподарських підприємств, 54% – вітчизняних і закордонних інвесторів, отже, саме індустріальна модель сільського господарства має найбільші перспективи для поширення.

Для оцінки можливого розміру земельного ринку у перший рік після відміни мораторію проведемо порівняльний аналіз оцінок потенційних продавців і покупців землі. В умовах непевності прогнозів щодо вартості угод купівлі-продажу землі скористаємося відносними натуральними показниками – часткою проданих орендованих земель, часткою проданих земель сільськогосподарського призначення, часткою проданих земельних паїв. Для порівняння, у країнах Центральної та Східної Європи розмір угод у перший рік після запровадження земельного ринку був незначним. За даними Інституту аграрного розвитку у Центральній і Східній Європі після введення в дію механізму земельного ринку в угодах купівлі-продажу землі було задіяно: 0,29% земель сільськогосподарського призначення у Словаччині (1998 р.), 0,15% – у Румунії (1998 р.), 0,21% – у Чехії (1996 р.), 0,90% – у нових Федеральних землях Німеччини (1999 р.) [7]. Лише у Польщі, де приватна власність на землю зберігалася протягом усього післявоєнного періоду, а в перехідний період процеси структурних перетворень пошвидко відбулися, обсяг операцій купівлі-продажу землі був дещо більший і склав 1,67% сільськогосподарських угідь у 1997 р.

Об'єктивні процеси, які відбуваються у сільському господарстві України, дають підстави для передбачення значно більшого розміру ринку землі. Якщо у сільському господарстві європейських країн переважає фермерська модель, то в Україні в останні роки інвестори з переробних галузей, промисловості, експортери орендують значні масиви сільськогосподарських земель і не приховують намірів купівлі землі. За даними Держкомстату України [див. 5, с. 52], у 2005 р. 1,4% із 53248 сільськогосподарських підприємств обробляли 22,3% своїх земельних угідь. Це підприємства з площею орендованих земель понад 4 тис. га, які вважаються експертами найвірогіднішими покупцями землі.

На думку експертів, опитаних газетою "Бізнес", розмір земельного ринку у перший рік після відміни мораторію складатиме близько 5% орендованих земель [див. 6, с. 60].

Зіставимо ці оцінки розміру ринку з оцінками потенційних продавців землі. Згідно з дослідженням 2005 р., 22,3 % власників земельних часток погодилися б уже зараз продати свою земельну частку. У табл. 2 представлений регіональний розподіл відповідей респондентів, які дали ствердну відповідь на запитання: "Чи погодилися б Ви продати свою земельну частку?".

Найбільше бажаючих продати землю серед власників земельних часток виявилось на Галичині (Львівська, Івано-Франківська, Тернопільська області). Цей результат кореспондує з наведеними вище результатами дослідження



щодо уявлень селян про майбутню структуру сільського господарства в Україні, згідно з якими лише 7% селян на Галичині вважають, що у майбутній структурі сільського господарства мають переважати сімейні фермерські господарства. 30% власників земельних часток областей Центру (Кіровоградська, Полтавська, Черкаська області) готові продати свою земельну частку після відміни мораторію, понад 20% власників землі Південно-Західного регіону (Закарпатська, Чернівецька області), Півдня (АР Крим, Миколаївська, Одеська, Херсонська області), Північно-Західного регіону (Волинська і Рівненська області), Півночі (Житомирська, Київська, Чернігівська області) готові продати землю після відміни мораторію. Найменша частка селян-власників земельних часток, готових продати землю після відміни мораторію, у Південно-Східному регіоні (Дніпропетровська, Запорізька області) – 4,9%, на Поділлі (Вінницька і Хмельницька області) – 6,6% і на Донбасі (Донецька, Луганська області) – 6,7%. Ці висновки повністю корелюють із попередніми результатами дослідження щодо уявлень респондентів про майбутню структуру сільського господарства України: у Південно-Східному регіоні найбільше прихильників фермерських господарств, на Поділлі – середніх сільськогосподарських підприємств, що орендують землі колишніх КСП, на Донбасі – крупних індустріальних підприємств, що орендують землі декількох колишніх КСП. Саме ці три моделі набули поширення в даних регіонах.

Таблиця 2

**Регіональний розподіл і цінові очікування потенційних продавців землі,  
% респондентів**

Регіон	Відсоток власників земельних часток, готових продати земельні частки*	Середня ціна, за якою власники хотіли б продати земельні частки, грн /га*	Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн /га	Прогнози експертів щодо ціни землі, грн /га**
Північно-Західний	23,2	16879	8253–8613	5000–7000
Галичина	41,5	13162	7091–9046	2000–4000
Південно-Західний	28,1	16552	7239–10235	1000–5000
Поділля	6,6	10174	10560–10156	2000–5000
Центр	30,0	10921	8977–11692	3000–8000
Північ	20,0	11046	6462,5–9594	5000–20000***
Північно-Східний	12,4	10290	7973–8855	3000–7000
Південно-Східний	4,9	9976	8965–9446,8	5000–8000
Донбас	6,7	10050	7010–9816	4000–8000
Південь	24,2	13967	7606–12360	2000–7000
Україна	22,3	12287	9525	5000****

\* Дослідження "Стан та перспективи українського села", 2005 р.

\*\* Дослідження газети "Бізнес" .

\*\*\* Київська область.

\*\*\*\* Мода – сума, що найчастіше згадується експертами.



*Джерело:* розраховано автором за даними соціологічного дослідження "Стан та перспективи українського села", 2005 рік [див.4]; дослідження газети "Бізнес" [див. 6].

Таким чином, прогноз аналітиків щодо 5% проданих орендованих земель у перший рік після відміни мораторію видається мінімальним, тому що пропозиція земель перевищує 20% земельних паїв. Якщо не буде створено адміністративних або законодавчих бар'єрів для земельного ринку, у перший рік після відміни мораторію обсяги угод перевищать 5% орендованих земель, особливо з урахуванням процесів легалізації тіньових угод. Вірогідніші передбачення щодо розміру земельного ринку у перший рік після відміни мораторію можна буде зробити після детального аналізу цінкових очікувань учасників ринку.

В ході опитування 2005 року досліджувалася думка сільського населення щодо соціальних груп, які є потенційними продавцями землі. За результатами опитування, першими продавцями землі на земельному ринку стануть пенсіонери, які не мають спадкоємців, самотні люди і власники земельних часток, які не живуть у селах. Існуючі рекомендації щодо поступового зняття обмежень на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення мають підтримку у 21% сільського населення. Проте, на нашу думку, якщо спочатку тільки для певних соціальних груп зняти обмеження на купівлю-продаж землі, то це створить передумови для розвитку тіньового ринку.

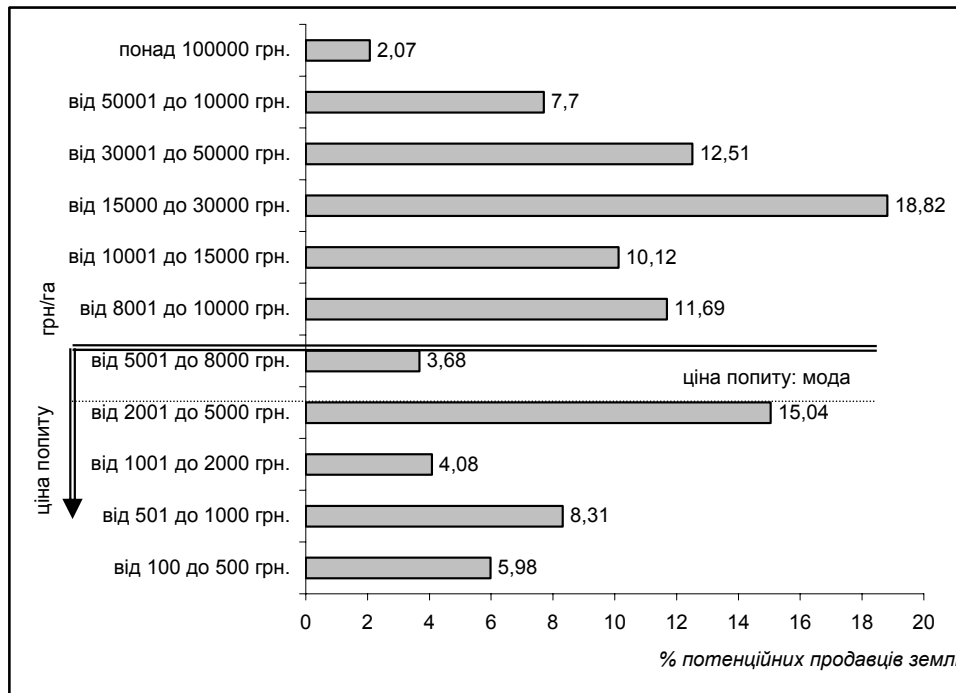
В ході дослідження 2005 р. оцінювалася ціна пропозиції в усіх регіонах України. У табл. 2 вона порівнюється з нормативною грошовою оцінкою сільськогосподарських угідь і оцінками ціни попиту, наведеними в дослідженні газети "Бізнес".

За дослідженням "Бізнесу", спеціалісти регіональних управлінь земельних ресурсів вважають, що нормативна оцінка землі завищена і реально платити за гектар будуть менше. За оцінками власників крупних агрофірм, вони готові платити від 1000 – 2000 грн за гектар сільськогосподарських угідь у Чернівецькій області до 8000 грн за гектар у Донецькій, Дніпропетровській, Черкаській і Кіровоградській областях, а у Київській області – до 20000 грн за гектар. Зауважимо, що ціна попиту і пропозиції у Київській області збігається, що непрямо підтверджує існування активного тіньового ринку у столичній області. Найчастіше експерти згадують суму 5000 грн за гектар. [див. 6, с. 39]. Щодо пропозиції землі, на думку експертів ціна, за якою селяни будуть готові продати гектар землі, складе 100–200 дол. США (приблизно 500–1000 грн) [див. 6, с. 42]. Таким чином, потенційні покупці землі розраховують на низькі ціни. Навпаки, опитування потенційних продавців землі показало, що селяни очікують вищих цін на землю, ніж її нормативна грошова оцінка, і набагато вищих, ніж передбачають потенційні покупці. Якщо відкинути крайні мінімальні і максимальні значення, то середня вартість, за якою селяни готові продати землю, складає 12287 грн за гектар, на той час як середня нормативна грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь в Україні складає 9525 грн, тоді як ціна, яку готові заплатити потенційні покупці найчастіше складає 5000 грн за гектар. Найвище оцінюють свою землю селяни західних регіонів України (Північно-Західного, Південно-Західного і Галичини). Їх пропозиція на 30–50% перевищує нормативну грошову оцінку землі. Най-



ближчими до нормативної є оцінки землі потенційних продавців із Центру України і Поділля.

На перший погляд наміри потенційних продавців землі поки що не сприяють обвалу цін на земельному ринку за умови захисту прав власників земельних часток з боку держави. Але дослідження виявило, що майже 6% потенційних продавців готові продати гектар землі за ціною від 100 до 500 грн, 8% – від 501 до 1000 грн. Загалом, третина потенційних продавців (33,4%) готові продати гектар землі за ціною, нижчою від 5000 грн/га (рис. 5). Саме 5000 тис грн/га є тією сумою, яку найчастіше наводили учасники опитування газети "Бізнес", коли йшлося про ціну землі. Таким чином, зіставлення намірів потенційних продавців і покупців землі дає підстави передбачити, що середня ціна гектара сільськогосподарських земель у перший рік після відміни мораторію не перевищить 5000 грн. за гектар угідь.



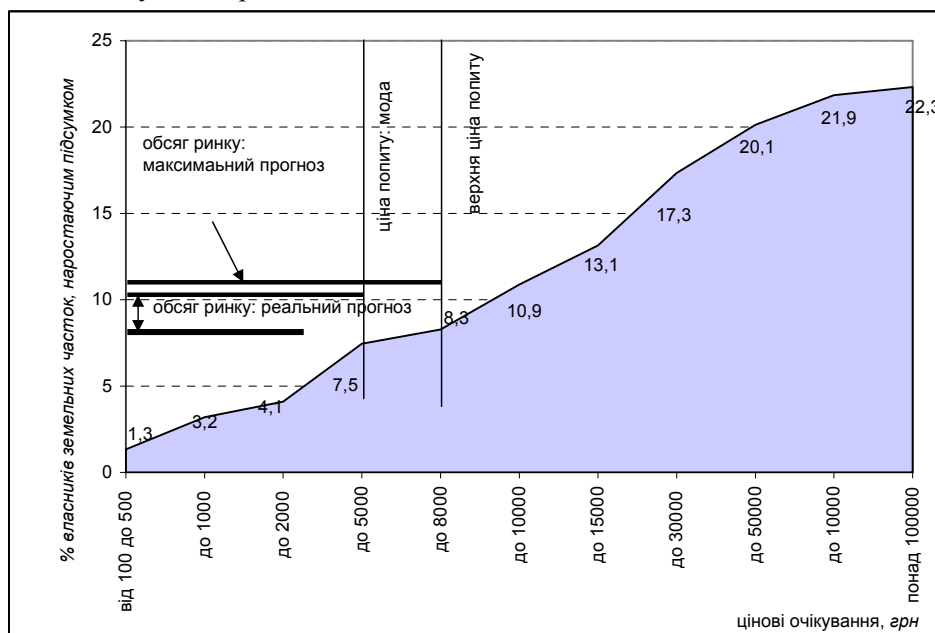
**Рис. 5. Результати опитування серед власників земельних часток, які мають намір продати землю. Розподіл відповідей на запитання "За якою ціною Ви би погодилися продати свою земельну частку?", % респондентів**

Джерело: розраховано автором за даними загальнонаціонального дослідження "Стан та перспективи українського села", 2005 рік [див. 4] і дослідження газети "Бізнес" [див. 6].

На основі аналізу цінових очікувань учасників ринку можна уточнити прогноз щодо обсягу земельного ринку у перший рік після відміни мораторію (рис. 6). Для цього вираховуємо частку власників земельних часток (всіх, а не тільки тих, хто має намір продати землю), цінові очікування яких знаходяться у коридорі, що співпадає з ціновими очікуваннями покупців (див. рис. 6).

За сумою, що не перевищує верхню ціну попиту (8000 грн/га) готові продати землю 8,3% власників земельних часток. Це і є максимальним про-

гнозом обсягу земельного ринку у перший рік після відміни мораторію. Реальний прогноз знаходиться між 5 і 7,5% земельних часток, тобто між прогнозом потенційних покупців [див. 6, с. 60] і часткою власників земельних часток, готових їх продати за найбільш часто згадуваною потенційними покупцями ціною у 5000 грн.



**Рис. 6. Побудова прогнозу щодо обсягу ринку сільськогосподарських земель у перший рік після відміни мораторію – максимальний прогноз: 8,3% земельних часток; реальний прогноз: 5–7,5% земельних часток**

*Джерело:* складено автором за даними загальнонаціонального дослідження "Стан та перспективи українського села", 2005 рік [див. 4] і дослідження газети "Бізнес" [див. 6].

Наведені прогнози розраховані за умови ринку землі без цінових обмежень. Але запропонована методика дає можливість розрахувати мінімальні ціни для державного цінового регулювання земельного ринку у регіонах.

Таким чином, проведений аналіз емпіричних даних щодо сприйняття земельного ринку у сільському соціумі протягом 1998–2005 років виявив тенденцію до поступового зменшення противників введення земельного ринку серед власників земельних часток, що створює соціальні передумови для відміни мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. У середньому по Україні 22,3% власників земельних часток чекають на старт земельного ринку, а в західних областях – від 23 до 41%. Саме в західних регіонах України склалася найбільш сприятлива ситуація для запровадження земельного ринку з огляду на порівняно краще сприйняття земельного ринку сільським населенням, вищої частки потенційних продавців серед власників земельних часток та вищої ціни пропозиції землі. Подальше затягування із введенням земельного ринку лише збільшує пропозицію землі і погіршує цінову кон'юнктуру для продавців (крім негативних аспектів тінювого ринку землі для суспільства). Аргументом на користь запровадження



земельного ринку є усвідомлення власниками землі її вартості, про що свідчить проведене порівняння цінових очікувань потенційних продавців землі із оцінками потенційних покупців і нормативними оцінками землі. Проте, існує досить значна частка власників земельних часток, готових продати землю за низькими цінами. Цей чинник, а також об'єктивна економічна ситуація в Україні і досвід Росії зумовлюють найбільш вірогідний сценарій переходу землі до непрофільних компаній – нафтових, газових, металургійних, фінансових. Отже, необхідне державне регулювання земельного ринку із застосуванням механізмів мінімальних цін і встановленням розумних обмежень на обсяги землеволодіння. Крім того, як показує регіональний аналіз соціальних і економічних даних, для зменшення негативних наслідків структурних змін у сільському господарстві після відміни мораторію на купівлю-продаж землі необхідна ефективна підтримка державою розвитку сімейного фермерства, включаючи створення пільгових умов для фермерів на земельному ринку.

### **Література**

1. *Новаковський Л.Я., Третяк А.М.* Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні / Інститут землеустрою УААН. – К., 2000. – 96 с.
2. *Носік В.В.* Власність і право власності на землю: методологія, теорія, практика // Земельне право України: теорія і практика. – 2007. – № 1. – С. 3–11.
3. *Гончарук О.С., Марусов А.Ю., Осташко Т.О.* Соціальні проблеми реорганізації колективних сільськогосподарських підприємств (соціальний моніторинг). – К.: Центр соціальних експертиз і прогнозів Ін-ту соціології НАНУ. – 108 с.
4. Стан і перспективи українського села (дослідження громадської думки мешканців сільської місцевості України) / За ред. Т.О.Осташко. – К.: Інститут сільського розвитку, 2006. – 56 с.
5. Сільське господарство України за 2005 рік: Стат. зб. / Державний комітет статистики України. – К., 2006. – 366 с.
6. *Чиж А., Ильичев Р., Кондратьева Н.* и др. Жажда земли // Бизнес. – 2006. – № 51 (726). – 18 грудня. – С. 31–61.
7. *Шульце Э., Тиллак П.* Структура предприятий и собственности в сельском хозяйстве Центральной и Восточной Европы // IAMO 2001. – Германия, Галле: Институт аграрного развития в Центральной и Восточной Европе, 2001. – С. 25–31.