

KSE

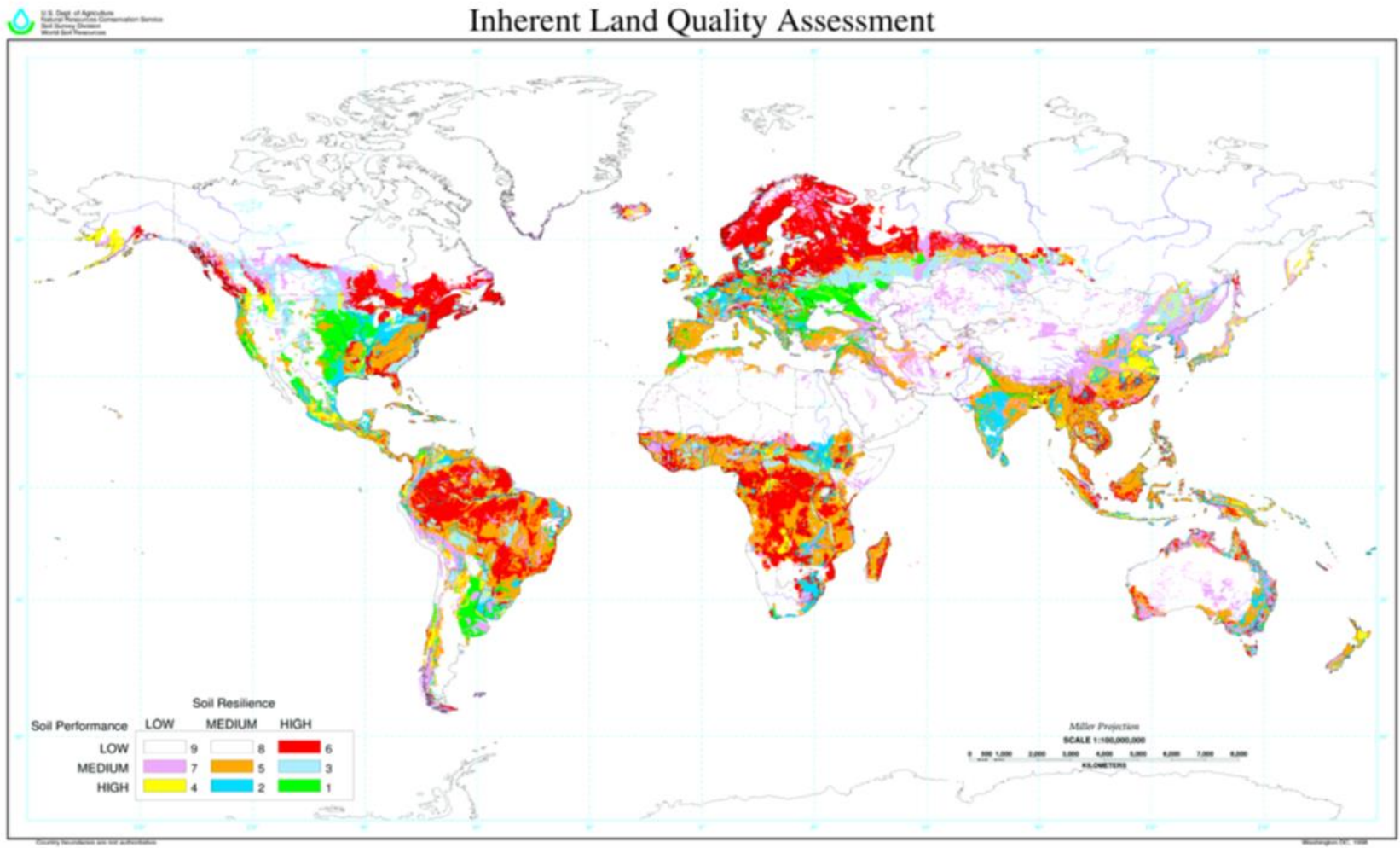
Kyiv
School of
Economics

РИНОК СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ: МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД ТА ЕКОНОМІКА ОБМЕЖЕНЬ

Олег Нів'євський
КИЇВСЬКА ШКОЛА ЕКОНОМІКИ

1. Сільгоспземлі України: стан, ефективність використання та мораторій на купівлю-продаж
2. Запровадження ринку
 - Міжнародний досвід обмежень на ринку землі та задокументований вплив
 - Уроки для України
 - Результати економічного моделювання різноманітних варіантів дизайну/обмежень ринку землі

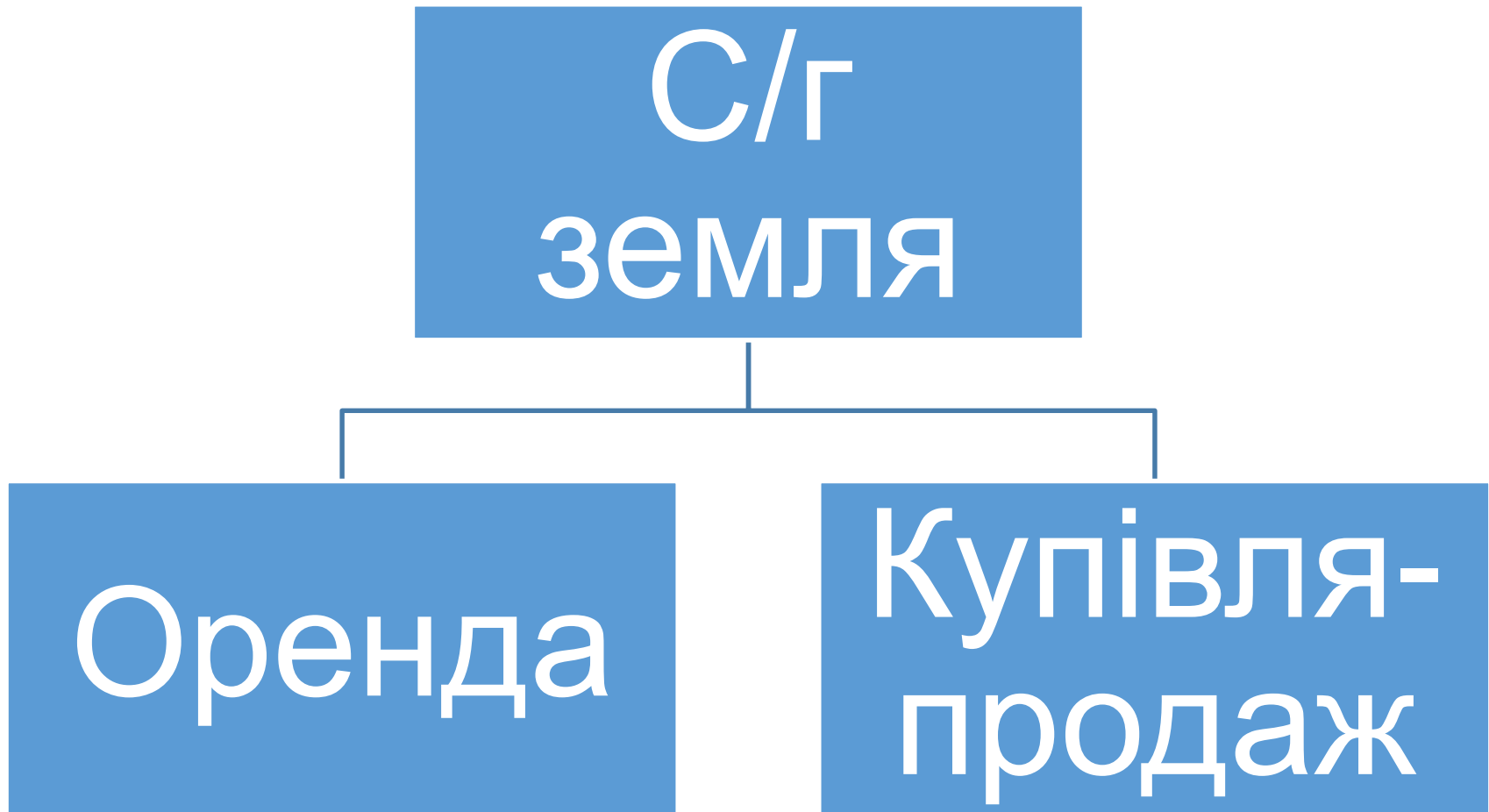
1. СІЛЬГОСПЗЕМЛІ УКРАЇНИ: СТАН, ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ТА МОРАТОРІЙ НА КУПІВЛЮ- ПРОДАЖ



Source: Natural Resource Conservation Service, USDA

Третина чорноземів світу - в Україні

- Всього - 42,726 млн га (71% від площі території України)
- *З них:*
 - У приватній власності – 31,0 млн га
 - У державній та комунальній власності – 10,5 млн га

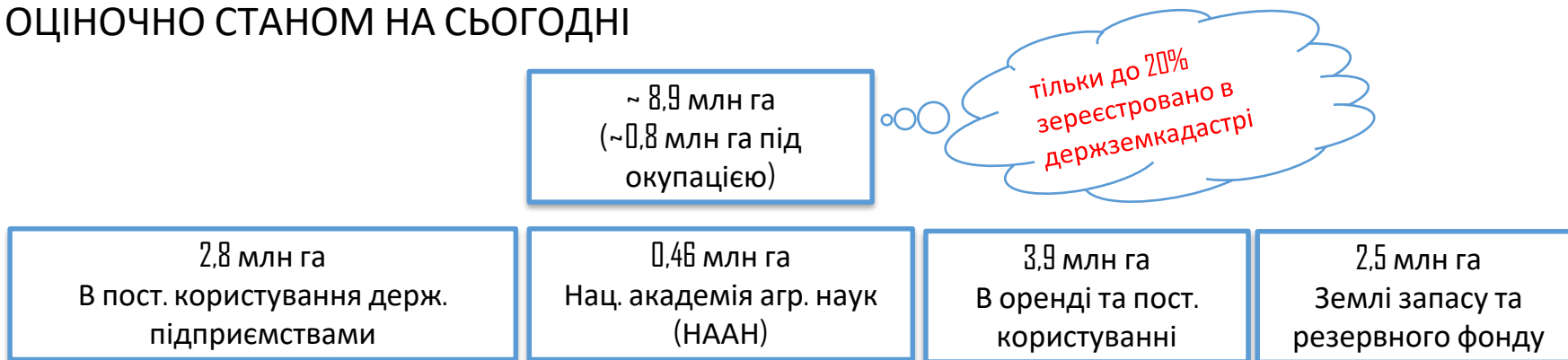


- **Ринок купівлі-продажу** – 2.7 млн.га - землі для ОСГ (особист. сел. госп-в), садівництва, городництва
- **Решта (40,0 млн.га) – під МОРАТОРІЄМ!!! - 66% всієї території України!**
 - У приватній власності (паї) громадян – 27,7 млн га. 1 пай – в середньому 3,6га. Власність 7 млн громадян України.
 - У власності юридичних осіб – близько 1 млн га
 - У державній та комунальній власності - 10,5 млн га
- МОРАТОРІЙ був запроваджений на 5 років в 2001 році, але продовжувався 10 разів з того часу

- В оренді сільгосппідприємств – всього 21.1 млн га
- З них:
 - приватних земель (паїв) – 16.5 млн га / 4,5 млн договорів оренди / середній розмір паю – 3,6 га;
 - Ціна: 60 дол США за га в 2018 р.
 - державних земель – 4,6 млн га / 56 тис. договорів / середній розмір ділянки – 82 га

- Агрохолдинги:
 - Обробляють ≈ 6 млн. га; Розмір: 30-700 тис. га
 - Виробляють $\approx 23\%$ валового випуску
- Фермерські господарства:
 - Обробляють 4.5 млн. га; Розмір: в середньому 105 га
 - Виробляють $\approx 7\%$ валового випуску
- Незалежні агрокомпанії:
 - Обробляють $\approx 9,5$ млн. га; Розмір: в середньому 1500 га
 - Виробляють $\approx 22\%$ валового випуску

ОЦІНОЧНО СТАНОМ НА СЬОГОДНІ



Більш детальна інформація

ЕКОНОМІЧНА ПРАВДА

НОВИНИ ПУБЛІКАЦІЇ КОЛОНКИ ІНФОКАРТИ | БІЗНЕС-ІНТЕРВ'Ю ФІНТЕХ ПРОСТО ПРО ПОДАТКИ РІШУЧІ РЕФОРМИ ЯКІСНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ГАЗ В ОСЕЛІ

Найгірший агрохолдинг: як держава управляє своїми землями

ЧЕТВЕР, 31 СІЧНЯ 2019, 09:00 - ОЛЕГ НІВ'ЄВСЬКИЙ, ДЛЯ ЕП

Поширити 608 Tweet

6400 ПЕРЕГЛЯДІВ 9



У власності держави перебуває величезна кількість ріллі, однак облікована й ефективно використовується мізерна її частина. Хто винен і що слід зробити?

ГОЛОВНІ НОВИНИ

НБУ визначив системно важливі банки

У Зеленського закликали знизити ціну на дизпаливе

Гривня на міжбанку стабілізувалася

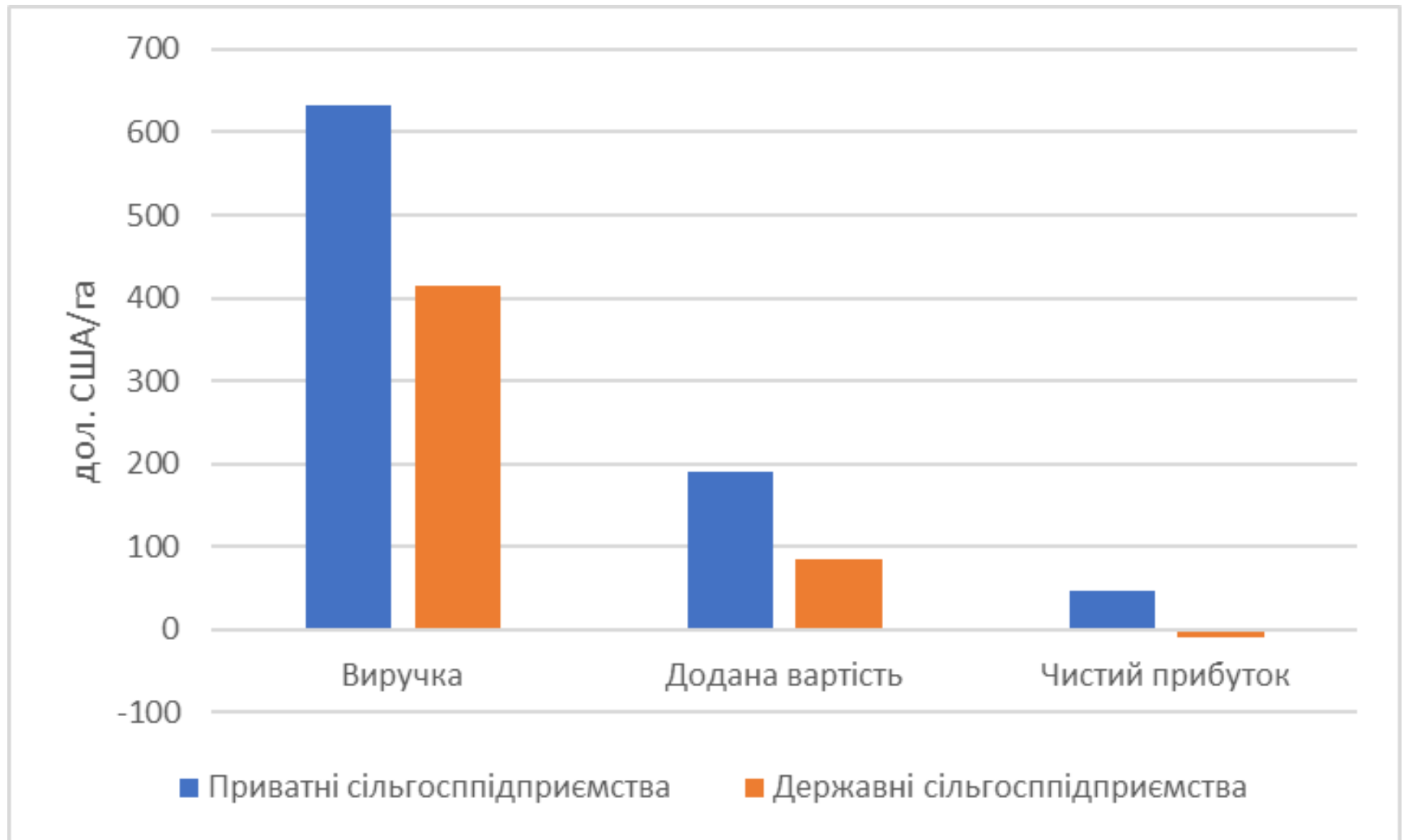
УСІ НОВИНИ

ВЛАДА



11 найпопулярніших електронних держпослуг для бізнесу

НЕЕФЕКТИВНІСТЬ ДЕРЖ.ПІДПРИЄМСТВ



- НААН: 10 національних наукових центрів, 30 інститутів, 10 дослідних станцій, один біосферний заповідник, 180 державних підприємств дослідних господарств і 10 інших організацій.
- за виручкою продуктивність НААН в середньому становить на 35% менше від середніх показників по галузі
- продуктивність НААН за показником валового прибутку на 1 га ріллі майже в 5 разів нижче

- Плутанина з цифрами:
 - Наразі: 1,4 млн га в оренді
 - 2 роки тому: 2,5 млн га
 - В 2015 – 4,6 млн га
 - середній розмір ділянки – 82 га
 - Ціна: 952 грн – без проведення торгів, 2793 грн – на аукціоні (2016 рік)
- Тільки 20% держземель зареєстровано в Держземкадастрі
- Неєфективність використання:
 - Середня орендна ставка до запровадження земельних аукціонів становила: 4.3% - 2013 р., 5.3% - в 2014 р., 6.9% - в 2015 р.
 - Тільки з 2016 року продаж прав оренди на державні землі сільгосппризначення став обов'язковим [через аукціони](#)
 - наразі лише близько 0,1 млн га державних сільгоспземель передано в оренду за справді ринковими ставками через аукціони

KSE

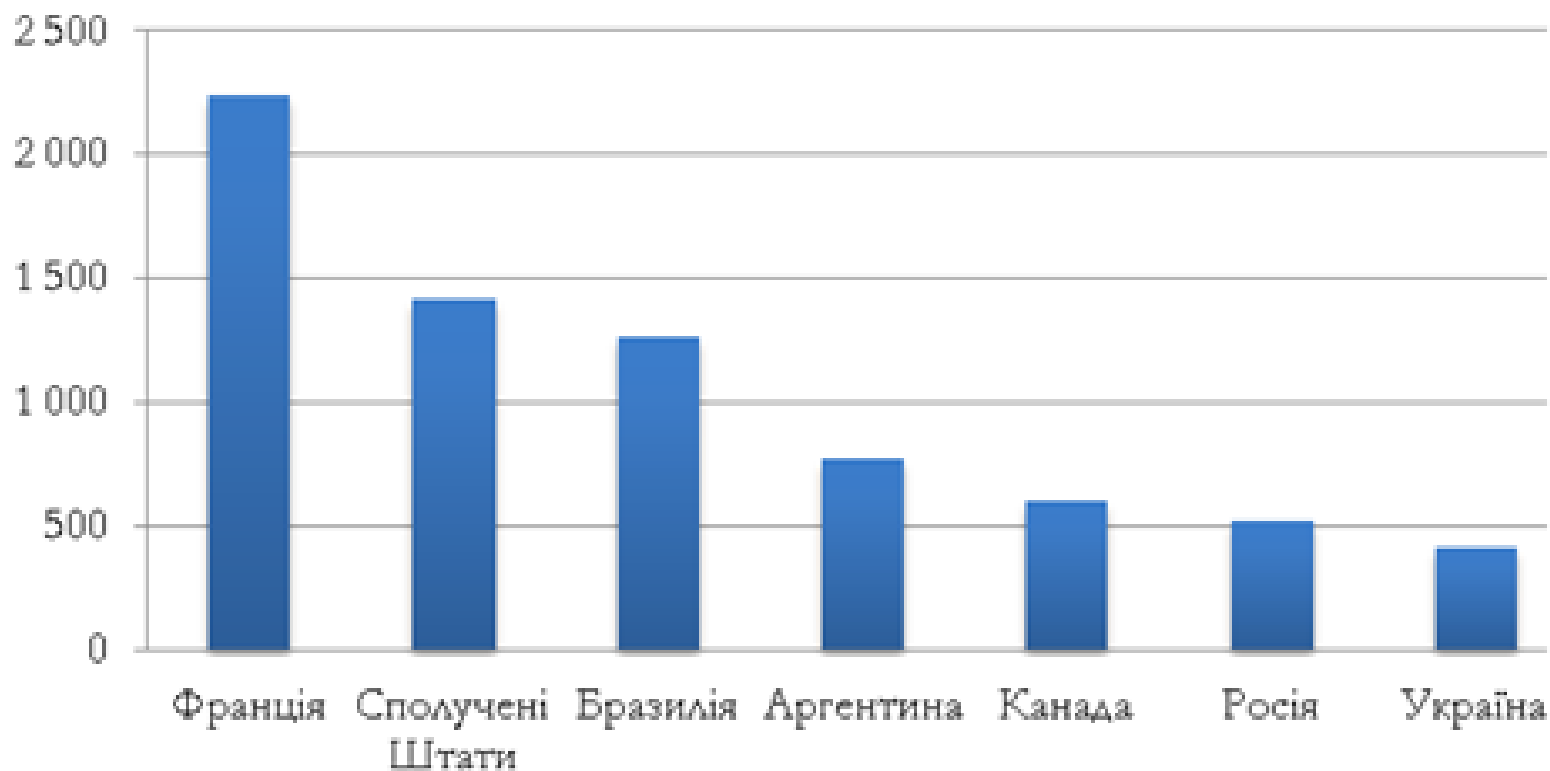
Kyiv
School of
Economics

2. ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ

1. Забезпечення конституційних прав землевласників
2. Підвищення продуктивності с/г та прискорення зростання ВВП
3. Розвиток фермерства
4. Розвиток кредитування (під заставу сільгоспземель)
5. Ліквідація підґрунтя для тіньового ринку, масштабної корупції

Цілі відкриття ринку землі

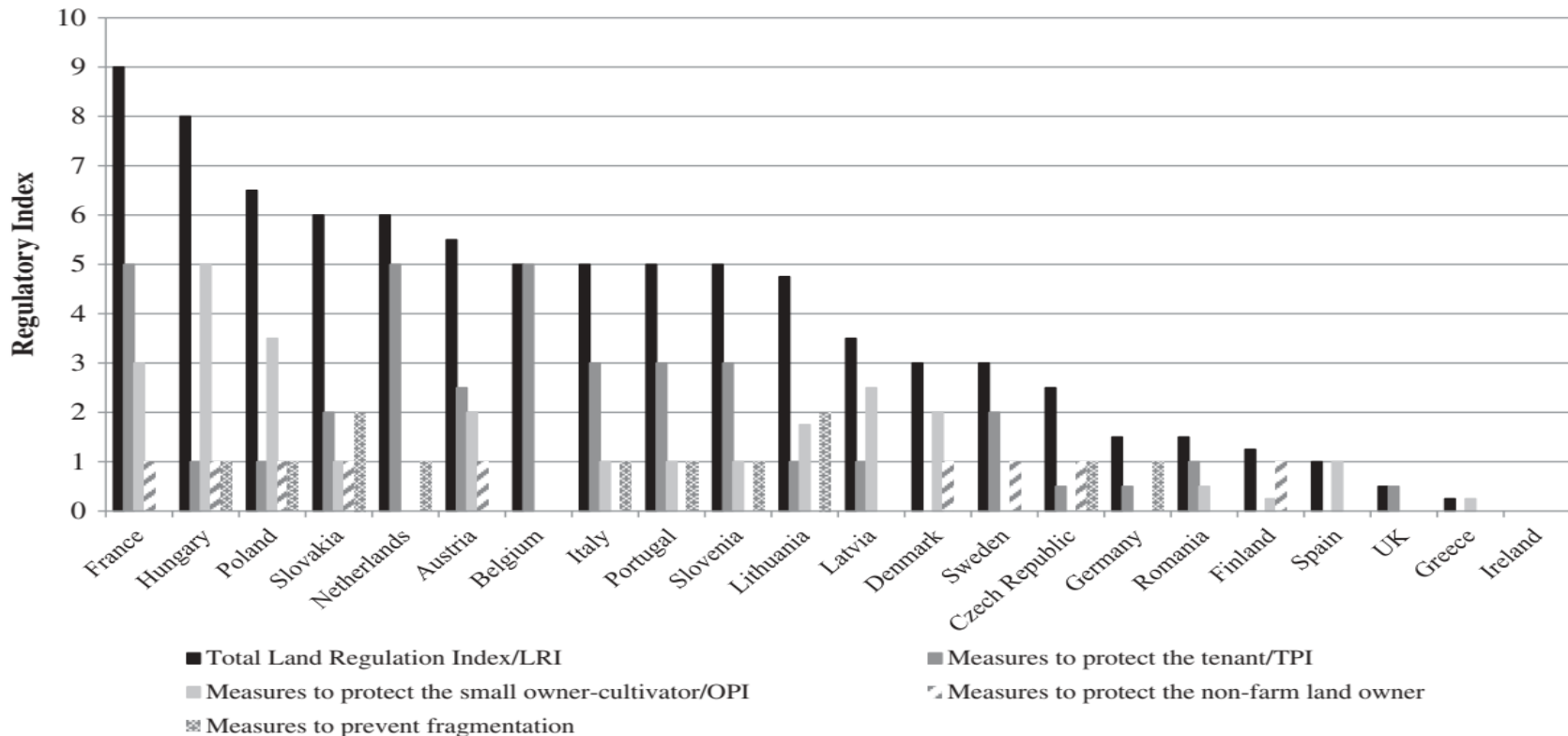
Валова додана вартість (у цінах 2010 року) в 2016 році, \$/гектар ріллі



Топ експортери

Міжнародний досвід обмежень на ринку землі та задокументований вплив - 1

- Існує багато моделей ринку землі і, відповідно, обмежень
- Для прикладу - Індекс зарегульованості ринку земель с/г призначення в ЄС



Міжнародний досвід обмежень на ринку землі та задокументований вплив - 2

- В такій ситуації важко обґрунтувати вибір моделі будь-якої країни
- Але можна послуговуватись міжнародним досвідом щодо ефективності обмежень та моделюванням впливу

Всі обмеження на ринку землі можна згрупувати на:

- Обмеження на володіння: макс/мін розміри зем. ділянок в одні руки, в обробітку
- Обмеження на обіг: мораторій, доступ для різних суб'єктів, оподаткування, переважне право, державне підприємство на ринку

I. Обмеження на володіння:

- Поширене обґрунтування: боротьба із нерегульованим та надмірним акумулюванням зем. ресурсів, протидія спекуляціям, справедливий розподіл земель
- Задокументований результат: негативний вплив на продуктивність, провал із впливом на аграрні структури, нейтральний або негативний вплив на бідність, негативний вплив на ринок оренди, витратне та складне адміністрування, ухилення та корупція, ускладнення для інвестицій в землю, витрати перевищують вигоди

II. Обмеження на обіг:

- Поширені обґрунтування. Переважне право – стимулювання володіння зем. ділянками тими, хто її обробляє; податки – протидія спекуляціям; доступ іноземцям – національна безпека, протекціонізм, контроль імміграції тощо.
- Результат один: зменшує вартість землі. Напр., Саскачеван (Канада) – обмежений доступ для нерезидентів провінції до землі зменшує її вартість на 10-85 дол./га.
- Обмеження для іноземців
 - Найбільш політично чутливе питання. Досвід нових членів ЄС із 7 та 12 річними перехідними періодами. Аргентина та Бразилія із 6-7% с/г земель в іноземному володінні. В США тільки 1,7% землі належить іноземцям

Міжнародний досвід обмежень на ринку землі та задокументований вплив - 5

- Обмеження, включно із заборонами, на ринку купівлі-продажу земель с/г призначення рідко досягали бажаних результатів.
 - Результат: збільшення трансакційних витрат або тінізація ринку; універсальні обмеження - не ефективні
- Гнучкі форми економічного стимулювання (податки, збори, тарифи) мають значну перевагу над негнучкими обмеженнями
 - усунення ринкових спотворень, зменшення трансакційних витрат, і поліпшення функціонування фінансових ринків.
 - доцільними у використанні є тільки тимчасовий мораторій на продаж землі або обмеження на накопичення дуже великих земельних масивів (запобігання монополізації) в ситуаціях швидкої перебудови або створення ринку

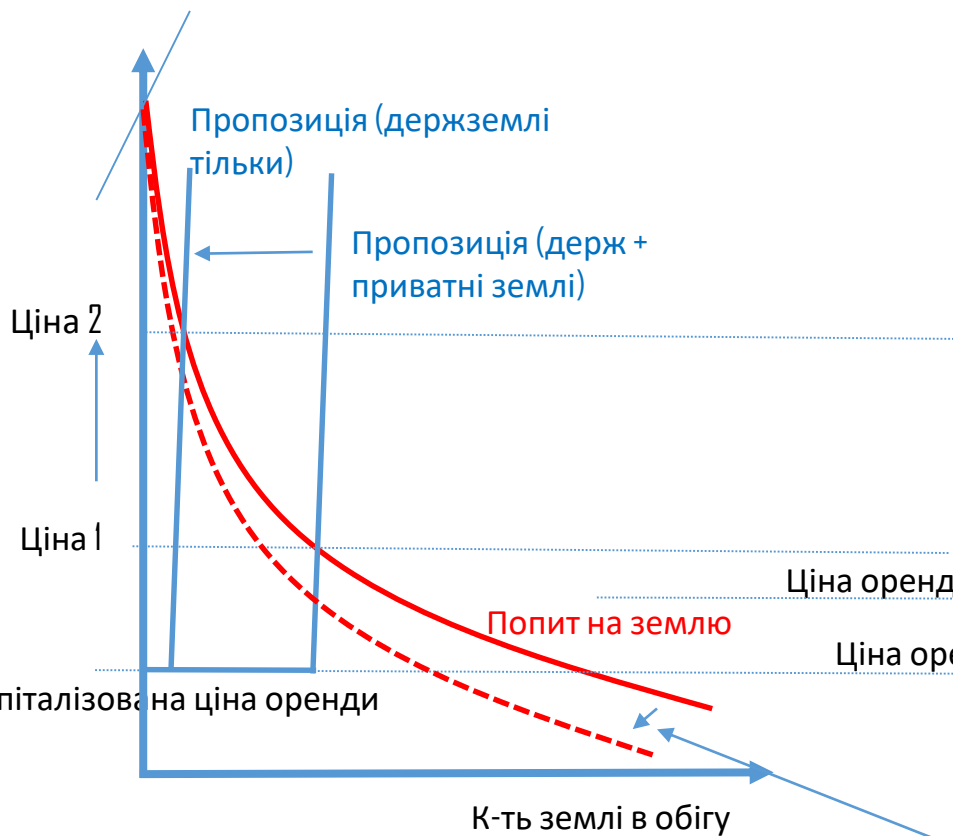
Міжнародний досвід обмежень на ринку землі та задокументований вплив - 6

- Малі господарства та домогосподарства менш конкурентні на ринку купівлі с/г земель:
 - Земля зазвичай переоцінена через побічні вигоди (застава для кредиту, джерело самозайнятості, протиінфляційний інструмент, спекулятивна вартість, податкові пільги, політичний та соціальний капітал тощо)
 - ПРОВАЛ РИНКУ: Іпотека зазвичай не доступна бідним та малим.
 - ПРОВАЛ ПОЛІТИКИ: аграрна політика продовж минулих 20 років була націлена на розвиток великих господарств (податкові пільги та субсидії)

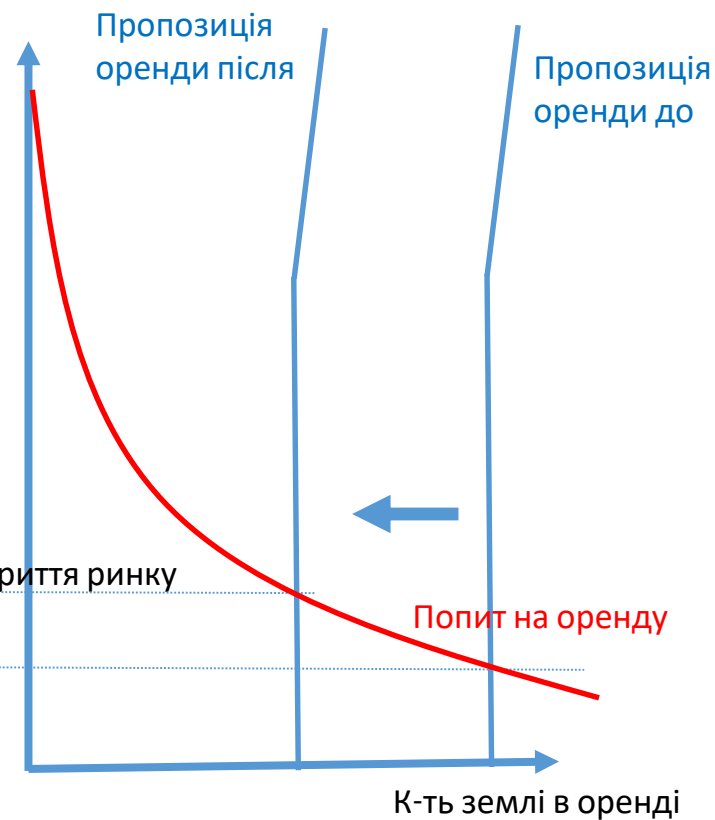
- Більш доцільно дотримуватись децентралізованого підходу у визначенні моделі та обмежень ринку
 - За умови існування прозорих механізмів прийняття рішень і відповідальності місцевих громад за результати своїх рішень
 - Це дозволить локалізувати та збалансувати соціальний та економічний аспекти запровадження ринку землі на місцевому рівні

Економіка обмежень та ціноутворення на ринку землі

Ринок купівлі-продажу



Ринок оренди



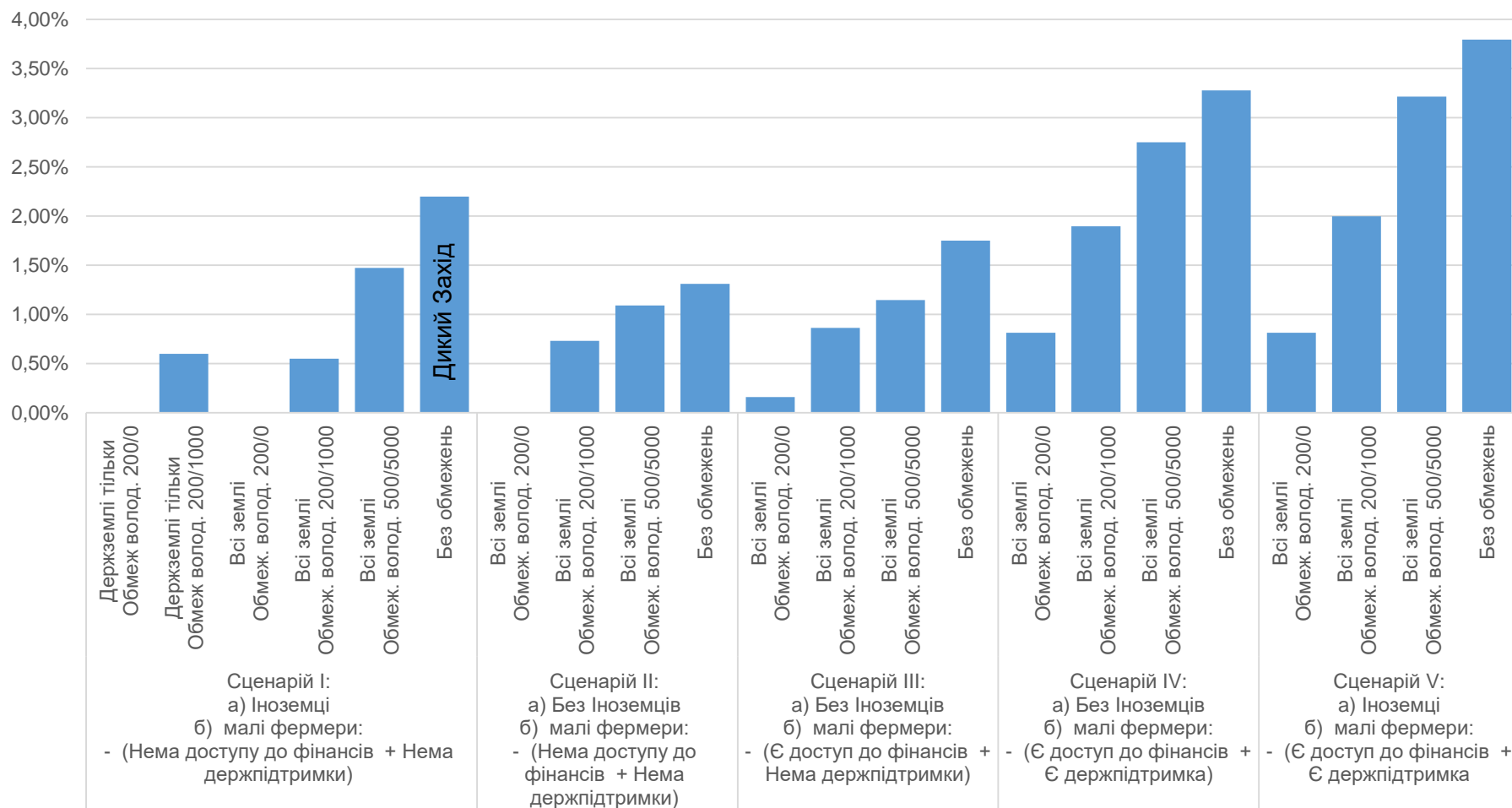
Дані:

- На основі реальних даних сільгосппідприємств 2013-2015 рр.
- Побудовані емпіричні криві попиту на ринку оренди та ринку купівлі-продажу (на основі валового та чистого прибутку с/г підприємств)
- Припущення щодо продажу держземель:
 - Держземлі: 100 тис га щороку
 - Приватна земля: 2.3 млн га
- Кредитні обмеження (фінансовий стан дозволить обслуговувати іпотечний кредит)

Сценарії:

- Обмеження власності та доступу фіз та юросіб; різноманітні варіанти (напр. 200га/0га, 200га/1000га, 500га/5000га; 1000га/10,000 га)
 - NB: 200га/0га – без доступу для юросіб
- Іноземці: Так/Ні
- Доступ до фінансів для малих: Так/Ні
- Держпідтримка для малих: Так/Ні
 - NB: Іноземці/Без доступу до фін/Без держпідтримки/без обмежень – сценарій «А що буде, якщо відкриємо завтра»?
- Запуск ринку: Тільки державні чи разом

Щорічне зростання ВВП впродовж 5 років, %



1. Вибір моделі ринку на основі країни – важко обґрунтувати
2. Обмеження, включно із заборонами, на ринку купівлі-продажу земель с/г призначення рідко досягали бажаних результатів
3. Гнучкі форми економічного стимулювання (податки, збори, тарифи) мають значну перевагу над негнучкими обмеженнями
4. Запуск з держземель – обмежений вплив але значні ризики
5. Обмеження зменшують зростання, ціни та конкуренцію. Розкид результатів 0-4% ВВП на рік.
 - А що буде, якщо відкриємо завтра (без обмежень та з іноземцями)?:
додатк. 2,2% до ВВП
 - Якщо допомогти малим фермерам (без обмежень та без іноземців)?:
додатк. 3,3% до ВВП
 - Якщо допомогти малим фермерам (без обмежень та з іноземцями)?:
додатк. 3,8% до ВВП
- Б. Важливість юридичних осіб
 - Розвиток кредитування
 - Якщо допомогти малим фермерам (без юросіб та без іноземців)?:
додатк. 0,81% до ВВП

7. Заборона іноземцям має свою ціну – менше зростання

8. Підтримка малих сільгоспвиробників має сенс

- Фонд гарантування кредитів для полегшення доступу до фінансів
- Та держпідтримка для зростання продуктивності малих сільгоспвиробників
 - Є різні інструменти: компенсація кредиту або компенсація відсоткової ставки

KSE

Kyiv
School of
Economics

ДЯКУЮ!

onivievskyi@kse.org.ua

<https://www.facebook.com/oleg.nivievskyi>

блог: http://agroportal.ua/views/blogs/author_1772

<https://voxukraine.org/uk/item/oleg-nivyevskij/>