

Підтримку надає:



Федеральне міністерство  
продовольства і  
сільського господарства

на підставі рішення  
Німецького Бундестагу



Німецько-український  
агрополітичний діалог

Звіт з аграрної політики

APD/APB/20/2021

# Ринок продажу сільськогосподарської землі України: Апдейт та вплив російської війни проти України

Василь Квартюк, Андрій Мартин

Київ, грудень 2022

Виконавці



Виконавець Фахового  
діалогу з земельних питань



Оперативний партнер



## **Про проєкт «Німецько-український агрополітичний діалог» (АПД)**

Проєкт «Німецько-український агрополітичний діалог (АПД)» реалізується за підтримки Федеральним Міністерством продовольства та сільського господарства (BMEL) з 2006 року і наразі до 2024 року та за його замовленням через виконавця ТОВ ГФА Консалтинг Груп, а також робоче співтовариство, яке складається з ТОВ ІАК Аграр консалтинг (ІАК), Лейбніц-Інституту аграрного розвитку в країнах з перехідною економікою (ІАМО) та ТОВ АФЦ Агрікалчер енд Файненс Консалтантс. Реципієнтом проєкту виступає Національна асоціація сільськогосподарських дорадчих служб України «Дорада».

Проєкт має підтримувати Україну в питаннях розвитку сталого сільського господарства, ефективної переробної промисловості та підвищення міжнародної конкурентоспроможності відповідно до принципів ринкової та регуляторної політик та з урахуванням потенціалу розвитку, який виникає в рамках Угоди про Асоціацією між ЄС та Україною. З цією метою Проєкт має надавати інформацію про німецький, зокрема, східнонімецький, а також міжнародний, європейський досвід з розробки рамкових аграрно-політичних умов, а також з організації відповідних аграрно-політичних установ.

АПД складається з двох тематичних напрямків. Одним із них є земельний компонент, яким керує Німецьке агентство приватизації лісової та с/г землі BVVG – державне підприємство, яке відповідає за управління державними сільськогосподарськими та лісовими землями у (Східній) Німеччині. У рамках земельної складової проєкт пропонує обмін досвідом та ноу-хау між українськими та німецькими експертами із землеустрою від BVVG та від інших німецьких землепорядних установ. Земельний компонент зосереджується на політичних, юридичних та технічних питаннях, пов'язаних із землеустроєм, і супроводжує поточні дискусії в Україні щодо розвитку ринку землі.



[www.apd-ukraine.de](http://www.apd-ukraine.de)

### **Автори**

Василь Квартюк<sup>1</sup>, Андрій Мартин<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Лейбніц-Інститут аграрного розвитку в країнах з перехідною економікою (ІАМО), Теодор-Лізер-Штр. 2, 06120, Галле (Заале), Німеччина

<sup>2</sup>Національний університет біоресурсів та природокористування, вул. Васильківська 17, Київ, 03040, Україна

### **Дисклеймер**

Це дослідження публікується за відповідальності Земельного компонента в рамках Німецько-українського агрополітичного діалогу (АПД). Будь-які точки зору та результати, висновки, пропозиції чи рекомендації в дослідженні належать авторам і не обов'язково збігаються з думкою АПД.

Відповідальна контактна особа:

Катя Деллз, [dells.katja@bvvg.de](mailto:dells.katja@bvvg.de)

## **ЗМІСТ**

<b>Скорочення</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Вступ</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Інституційний контекст у 2022 р.</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Динаміка продажу та цін на землю</b> .....	<b>8</b>
3.1 Опис даних транзакцій.....	8
3.2 Просторовий розподіл транзакцій.....	11
3.3 Ціни на землю .....	13
<b>4. Концентрація землі</b> .....	<b>20</b>
4.1 Фізичні особи .....	20
4.2 Юридичні особи .....	23
<b>5. Висновки та дискусія</b> .....	<b>26</b>
5.1 Якість даних .....	26
5.2 Ціни на землю .....	27
5.3 Концентрація землі .....	28
<b>Література:</b> .....	<b>29</b>
<b>Додаток А. Класифікація видів цільового призначення с/г земель</b> .....	<b>30</b>
<b>Додаток Б. Розрахунки за допомогою Tobit та DiD</b> .....	<b>31</b>

## Скорочення

Об'єднані територіальні громади	ОТГ
Кабінет Міністрів України	КМУ
Класифікація видів економічної діяльності	КВЕД
Індекс споживчих цін	ІСЦ
Різниця-в-різницях (difference-in-differences)	DiD
Гектари	га
Державний класифікатор об'єктів адміністративно-територіального устрою України	КОАТУУ
Індекс Херфіндаля-Хіршмана	ННІ
Нормативна грошова оцінка	НГО
Земля під особисте селянське господарство	ОСГ
Державний реєстр речових прав на нерухоме майно	ДРРП
Державне підприємство	ДП
Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру	ДГК
Українська гривня	грн

# 1. Вступ

Після успішного запуску першого етапу ринку сільськогосподарських земель із 1 липня 2021 року український, на початку 2022 року він (як і вся країна) пережив величезний шок через російську війну проти України. Оскільки повномасштабна військова агресія серйозно перешкодила економічній діяльності в кожному секторі, ринок сільськогосподарських земель, ймовірно, пережив значні шоки попиту та пропозиції. Оскільки сільськогосподарське виробництво перебувало під сильним логістичним тиском через війну, мотивація купувати та продавати сільськогосподарську землю може суттєво відрізнятись між періодами до та після початку війни 24 лютого 2022 року. Як наслідок, динаміка землі продажі могла істотно змінитися і вимагає окремого аналізу.

Метою цього дослідження є аналіз транзакцій з продажу землі з моменту запуску ринку продажу землі з урахуванням наслідків війни. Ми використовуємо дослідження «Ринок продажу землі України: Перші результати та проблеми моніторингу» (Kvartiuk and Martyn 2021) як відправну точку та досліджуємо події на ринку продажу з того часу. Зокрема, ми зосереджуємось на двох аспектах, які були на слуху у відповідному дискурсі в Україні: ціни на землю та динаміка концентрації землі. Ми надаємо просторовий та часовий аналіз цін продажу землі та динаміки концентрації землі великими землевласниками. По-друге, ми оцінюємо вплив війни на діяльність ринку землі. Зокрема, ризики, пов'язані з війною, могли знизити ціни продажу та стимулювати продаж за заниженими цінами особами, які хотіли залишити певні території через активні бойові дії. Крім того, ми перевіряємо, чи законодавчі зміни, пов'язані з війною, могли ще більше обмежити продажі.

Для виконання цих завдань ми використовуємо загальнодоступні дані моніторингу земельних відносин, що оприлюднюються Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру (ДГК). У рамках нашого аналізу цін на землю та концентрації ми оцінюємо розвиток інфраструктури даних, пов'язаної з українськими земельними відносинами. Прозора та зрозуміла інформація про транзакції є передумовою для ефективного функціонування ринку. Проте належний аналіз ринку сільськогосподарських земель потребує доступу до якісних даних та належної системи моніторингу. Тому важливо оцінити існуючі недоліки та надати рекомендації щодо вдосконалення системи звітності.

## 2. Інституційний контекст у 2022 р.

Коли Росія вторглася в Україну, усі транзакції були унеможливлені через невизначеність, пов'язану з війною. У перші дні російської війни проти України сервери ДГК і Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП) були фізично відключені, щоб захистити їх від кібератак і зберегти наявні дані. Це унеможливлювало будь-які операції із землею, оскільки супутні адміністративні послуги були призупинені. Лише з 29 квітня 2022 року військові районні адміністрації отримали можливість реєструвати права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в «Книгах реєстрації прав власності на землю та користування землями в умовах воєнного стану», які були запроваджені як тимчасовий інструмент земельно-кадастрового обліку в умовах недіючої централізованої кадастрової системи. Така ситуація допомогла виграти деякий час для адаптації земельного законодавства до умов воєнного часу і тривала до кінця травня, коли транзакційні процедури знову стали можливими. Законодавчі ініціативи були розроблені та ухвалені в рекордно короткі терміни через тиск часу.

Початковою законодавчою відповіддю українських законодавців було забезпечення стабільності сільськогосподарського виробництва. Таким чином, у перші місяці війни Верховна Рада України ухвалила Закон 2145-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану». Зокрема, передбачалося автоматичне поновлення договорів оренди земель сільськогосподарського призначення приватної та державної власності, спрощений порядок оренди земель державної власності та спрощена процедура реєстрації в умовах воєнного стану у разі нефункціонуючого ДГК. Наприклад, для оренди земельних ділянок державної власності не проводилися аукціони, термін укладення нових договорів не міг перевищувати один рік, вартість оренди не могла перевищувати 8% нормативної грошової оцінки (НГО), заборонялося продовження відповідних договорів. Загальні цілі полягали в тому, щоб максимально зберегти сільськогосподарське землекористування в умовах тотальної війни та забезпечити легкий спосіб використання землі для військових та інших стратегічних потреб. Важливо відмітити, що ці положення пріоритезують стратегічні державні інтереси (стабільне сільськогосподарське виробництво) за рахунок прав землевласників, що є виправданим під час воєнного стану.

Важливо відмітити, що раніше суперечлива практика безоплатної передачі земельних ділянок у приватну власність на період дії воєнного стану була призупинена. Цю практику критикували за недостатню прозорість і недостатню кількість доступних площ для покриття попиту. Це може бути першим кроком до остаточного припинення цієї практики після закінчення війни. Водночас Законом України від 19.10.2022 № 2698-IX, який набрав чинності 19 листопада 2022 року, частково відновлено можливість безоплатної приватизації громадянам земельних ділянок під власними будівлями, а також землі ділянок, які були надані громадянам у користування до 2002 року.

Через активні бойові дії в кількох областях викуп землі був обмежений для захисту прав власності під час воєнного стану. Так, наказом Міністерства юстиції України № 1307/5 від 05.04.2022 із наступними змінами заборонено доступ до ДРРП в окремих прифронтових районах. Перелік цих районів періодично змінювався залежно від безпекової ситуації.

Після відновлення реєстрів ДРРП та ДГК у травні 2022 року все ще діяли інститути, що регулювали ринок продажу землі до війни. Зокрема, до 1 січня 2024 року юридичні особи залишаються виключеними з ринку продажу сільськогосподарської землі. До зняття цих обмежень у 2024 році лише громадяни України можуть купувати до 100 га землі сільськогосподарського призначення. Важливо, що земля сільськогосподарського призначення, придбана до 1 липня 2021 року, не враховується в обмеження в 100 га. Операції із земельними ділянками здійснюються нотаріусами в установленому порядку. Однак ці процедури не завжди мають механізми забезпечення повноцінного виконання, як, наприклад, у випадку фіксування цін продажу землі в ДРРП, де фіксується лише їх частка. По-друге, важливе положення вимагає, щоб усі ціни продажу землі для товарного сільськогосподарського виробництва були не меншими за НГО. Це правило було введено для захисту прав землевласників у світлі можливого дисбалансу переговорної сили між ними та потенційними покупцями. Зрештою, незважаючи на воєнний стан, ДГК продовжила моніторинг ринку землі сільськогосподарського призначення, у тому числі публікуючи відповідні дані моніторингу на своєму офіційному сайті.

У листопаді 2022 року частину нормального функціонування ринку продажу землі було відновлено. Наприклад, було відновлено довоєнні аукціонні процедури передачі прав користування сільськогосподарською землею державної форми власності Законом України від 19 жовтня 2022 року № 2698-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України

щодо відновлення системи реєстрації прав оренди земель сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства про охорону земель». Особливо важливою поправкою до цього закону було передбачено можливість викупу відповідних земельних ділянок із досить довгостроковою розстрочкою платежу для осіб, які мають право постійного користування землею. Ціни на землю для цих ділянок визначаються згідно з НГО.

### 3. Динаміка продажу та цін на землю

#### 3.1 Опис даних транзакцій

Спочатку ми розглядаємо загальнодоступні дані ДГК, які ми використовували в цьому дослідженні. Станом на 1 листопада 2022 року ДГК оприлюднила дані про 395,293 земельні транзакції різного цільового призначення. На Рисунок 1 представлено розподіл угод за типом до та після початку російської війни проти України 24 лютого 2022 року. Хоча переважна більшість земельних транзакцій в обидва періоди були успадкуванням, ми бачимо, що активність продажу землі істотно впала після початку війни. Зокрема, частка договорів купівлі-продажу знизилася з бл. 30% до бл. 20%. Це скорочення збільшило частку успадкування

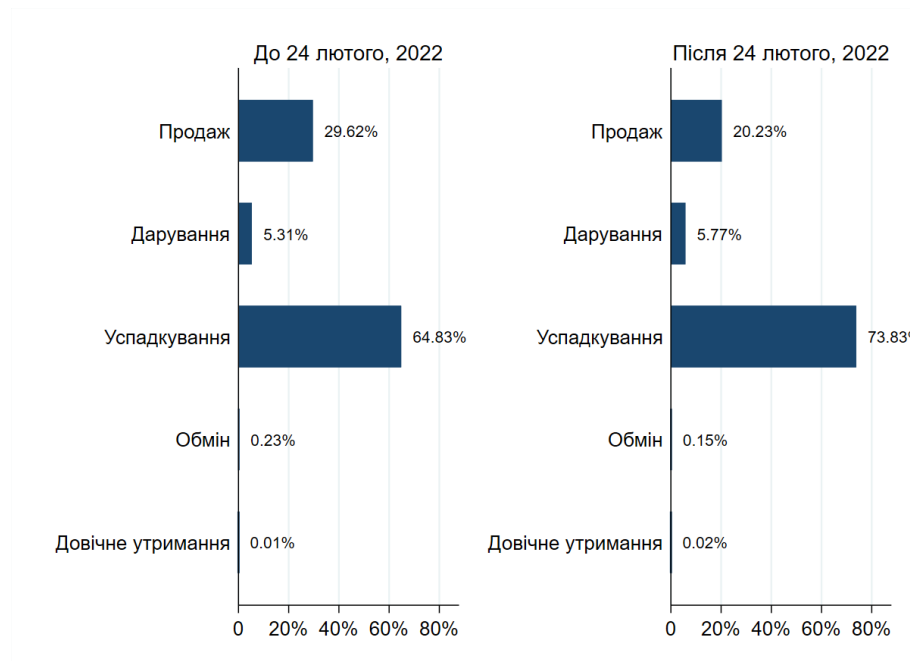


Рисунок 1. Розподіл транзакцій за типом до та після 24го лютого 2022 року.



після початку війни.<sup>1</sup> У нашому аналізі ми зосереджуємося на договорах купівлі-продажу і, таким чином, відкидаємо решту спостережень.

Для вивчення активності на ринку продажу землі доцільно розбити угоди по місяцях (Рисунок 2 та Рисунок 3). Ми бачимо, що найбільше угод було укладено у грудні 2021 року. Цікаво, що у більшості місяців нашого аналізу переважали ділянки для ведення особистого селянського господарства (ОСГ).<sup>2</sup> Проте землі для товарного с/г виробництва становили найбільшу площу, що свідчить про те, що ділянки для товарного с/г виробництва були в середньому більшими, ніж ділянки ОСГ. Після 24 лютого 2022 року до кінця травня 2022 року не було зареєстровано жодної транзакції. Після цього ми спостерігаємо помірне відновлення ринку з приблизно третинною транзакцій протягом наступних місяців. З точки зору проданої площі падіння ще більш помітне. Важливо, що ми спостерігаємо стабільний тренд після відновлення реєстрації транзакцій зі зростанням до серпня 2022 року та подальшої

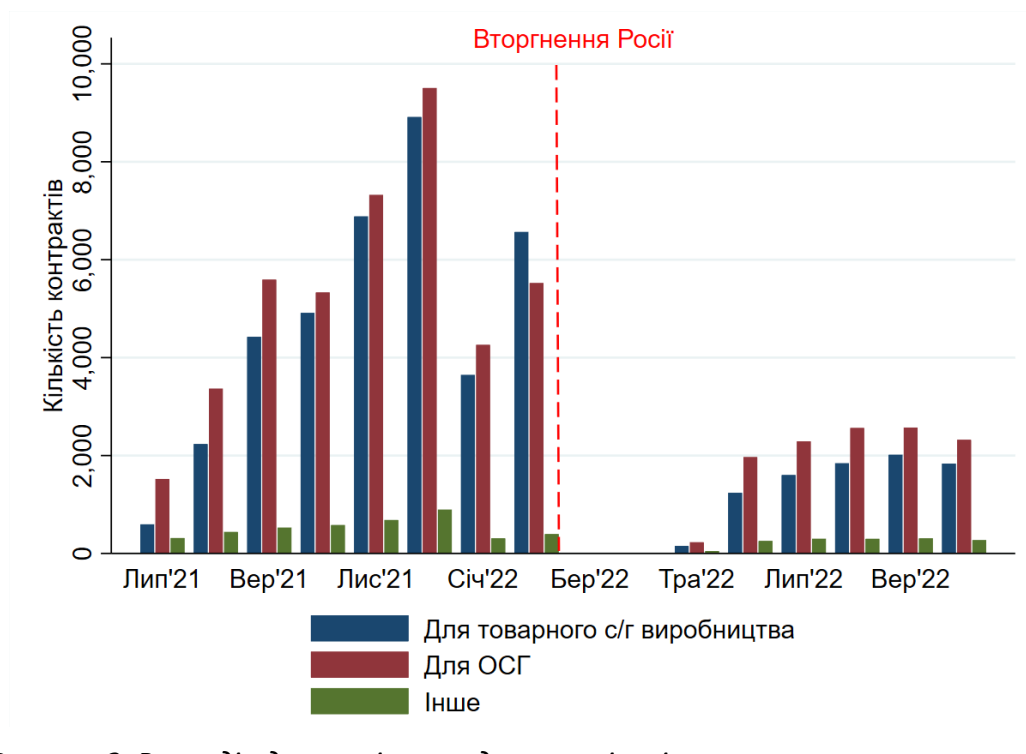


Рисунок 2. Розподіл договорів з продажу за кількістю.

<sup>1</sup> Пропорції інших видів транзакцій залишилися приблизно такими ж.

<sup>2</sup> У Додатку А можна знайти подальшу інформацію щодо типів с/г земель.

стабілізації у вересні та жовтні. Загалом після початку війни було зафіксовано 22,053 угоди купівлі-продажу.

Розподіл земельних транзакцій за цільовим призначенням також змінився після початку російської війни проти України. Ми бачимо, що вага ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва знизилася з 45,06% до 39,28%. Натомість дещо зросла частка проданих ділянок для ведення особистого селянського господарства (ОСГ) та садівництва. Важливо зазначити, що транзакції, які відбулися в період з травня 2022 року по листопад 2022 року, становлять приблизно чверть усіх транзакцій, зареєстрованих у базі даних ДГК. Що стосується типу землі, то суттєвих змін у часі ми не спостерігаємо, та площа ріллі складає бл. 82% усіх земельних транзакцій.

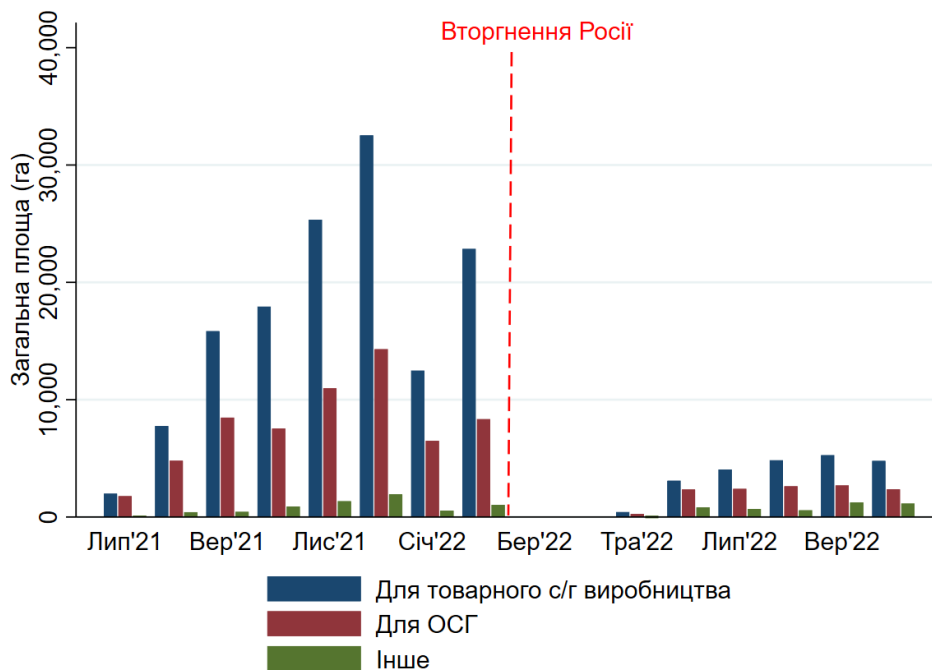


Рисунок 3. Розподіл договорів з продажу за площею по місяцях.

Важливо зазначити, що ситуація з обліком цін і НГО з 2021 року різко погіршилася. Таким чином, кількість відсутніх значень ціни зросла з 45,16% до війни до 77,22% після російського вторгнення. Так само, частка відсутніх значень для НГО зросла з 23,74% до 49,05%. Це неприйнятна ситуація, яка майже зводить нанівець цінність системи моніторингу земель. Реєстрація цін повинна бути обов'язковою для кожної транзакції. Інакше неповні набори даних можуть містити значні похибки та перешкоджати будь-якому значущому аналізу.

Ми знаходимо суттєві відмінності у схильності записування цін по Україні після початку російської війни проти України (Рисунок 4). Ми бачимо, що у Луганській та Херсонській областях, а також у Криму та Севастополі через окупацію російською армією транзакцій не було. Найбільше угод без зазначення ціни продажу відбулося в Донецькій, Сумській, Вінницькій, Рівненській, Тернопільській та Івано-Франківській областях. Тут ми спостерігаємо менше 10% угод з ціновими записами. Найкраща ситуація спостерігається у Львівській та Хмельницькій областях, хоча тут від 40% до 60% записів все ще відсутні.

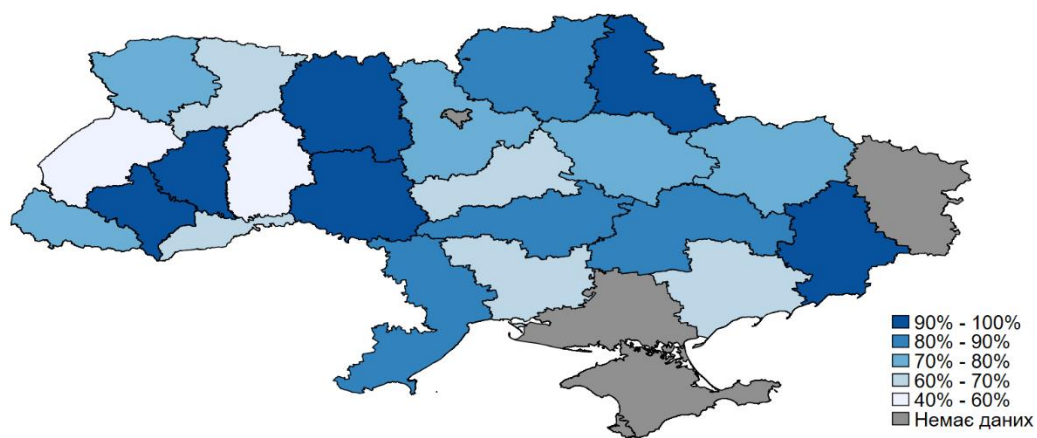


Рисунок 4. Розподіл відсутніх записів цін після 24 лютого 2022 року.

Крім того, не зафіксовано прогресу щодо запису стилізованих категорій продавців і покупців. Як зазначається в дослідженні «Ринок продажу сільськогосподарської землі в Україні: Перші результати та проблеми моніторингу» (Kvartiuk and Martyn 2021), базові дані про характер сторін угоди мають виняткову цінність для аналізу ринку. Анонімність сторін могла б бути забезпечена за умови впровадження таких категорій: фізична особа, фермерське господарство, сільськогосподарське підприємство, орган місцевого самоврядування, кооператив чи інша юридична особа.

### 3.2 Просторовий розподіл транзакцій

Активність на ринку продажу землі суттєво змінилася з початком російської війни проти України. Загальна тенденція полягає в тому, що більше ділянок викуплено в західних областях, що, ймовірно, відображає ризики, пов'язані з активними бойовими діями на сході та півдні (Рисунок 5). У Херсонській та Луганській областях, а також у Криму та Севастополі жодних операцій не було, тому що вони були повністю окуповані. У Донецькій та Запорізькій областях продано лише 2 та 25 земельних ділянок для ведення товарного с/г виробництва

відповідно. Крім того, ми спостерігаємо суттєве зниження обсягів транзакцій у довоєнних областях-лідерах: Харківській, Полтавській та Сумській. Дивно, що ці транзакції були можливі настільки близько до регіонів, де точилися активні бойові дії, і було б корисно розглянути ці транзакції більш детально. З іншого боку, лідерами за активністю ринку землі у воєнний час були Хмельницька та Вінницька області з 1,288 та 996 проданими земельними ділянками відповідно.

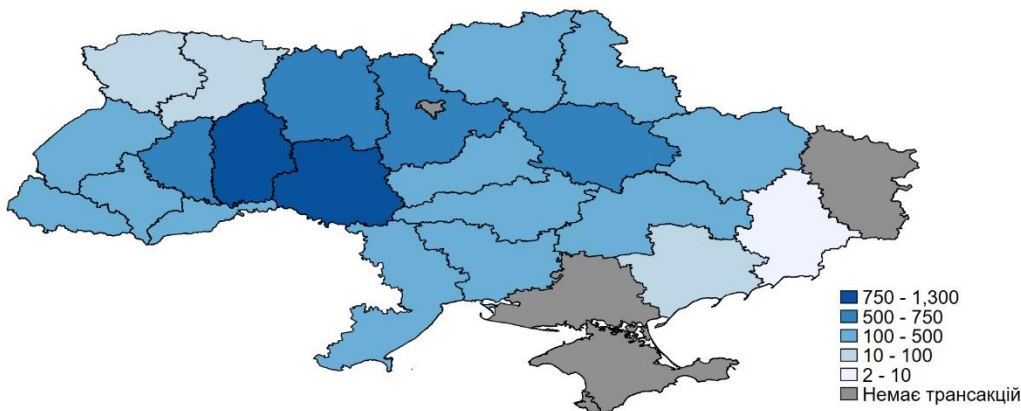


Рисунок 5. Кількість проданих ділянок з 24.02.2022 (тільки земля для товарного с/г виробництва).

Оскільки земельні ділянки зазвичай більші у східних частинах країни, площі угод можуть відрізнятися (Рисунок 6). Так, разом із Хмельницькою та Вінницькою областями, які були лідерами за кількістю ділянок, за площею угод лідирують Кіровоградська, Полтавська та Дніпропетровська області. Напрочуд, Черкаська область ні до війни, ні після війни не демонструє великих проданих площ, хоча це регіон з інтенсивним сільськогосподарським виробництвом. Решта регіонів приблизно відповідає розподілу на **Ошибка! Источник ссылки не найден..** Найменше площ у Донецькій та Запорізькій областях через активні бойові дії. Крім того, Луцька та Волинська області продемонстрували низьку активність з продажів через переважну лісистість. Цікаво відмітити, що невеликі площі у Івано-Франківській області, незважаючи на велику кількість ділянок, свідчать про те, що активність на ринку продажу була здебільшого орієнтована на невеликі гірські ділянки для потенційного їх переведення у несільськогосподарський тип, оскільки регіони мають високий потенціал для туристичного бізнесу після закінчення російської війни проти України.

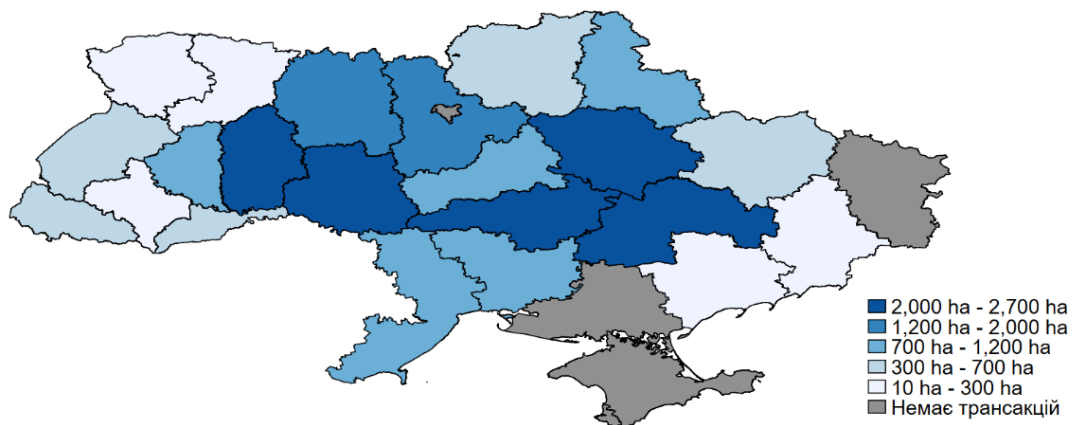


Рисунок 6. Загальні площі проданої землі (тільки земля для товарного с/г виробництва).

Розподіл трансакцій із землею для ОСГ дуже подібний до землі для товарного с/г виробництва. Зокрема, розподіли кількості операцій та обсягів землі є паралельними до розподілу землі для товарного с/г виробництва. Однією з виявлених відмінностей є Луцька область із великими проданими площами. Можливою причиною такого спостереження є те, що до війни в цій області влада виділяла паї у вигляді ділянок ОСГ.

Загальний обсяг землі, проданої з моменту запуску ринку продажу, становить бл. 246,000 га, що відповідає бл. 0,59% від загальної площі сільськогосподарських угідь. Цей показник є низьким порівняно з країнами зі сформованими ринками продажу землі, де ми спостерігаємо річний обіг у діапазоні 1-2% (Deiningер 2003; Seifert, Kahle, and Hüttel 2021). Важливо, що бл. 206,000 га або прибіл. 0,5% усіх земель сільськогосподарського призначення було продано до війни, що підкреслює негативний вплив війни на активність на ринку продажу землі. Крім того, частка землі, яка раніше була під заборонаю на продаж, є великою, оскільки становить бл. 159,000 га або прибіл. 65% всієї площі с/г земель проданих з моменту запуску ринку землі.

### 3.3 Ціни на землю

Щоб зробити сутні висновки щодо зміни цін на землю за останні місяці, ми обмежуємо нашу вибірку кількома способами. При цьому ми впевнюємося, що ми порівнюємо земельні ділянки з сумірними характеристиками. По-перше, ми розрізняємо ціни на землю для ОСГ та землю для товарного с/г виробництва. По-друге, ми орієнтуємося лише на ріллю, виключаючи сіножаті і пасовища, а також ділянки для садівництва та інших призначень. По-третє,

ми перевіряємо медіанні ціни, оскільки невелика кількість викидів із дуже високими цінами за гектар суттєво спотворює середні значення. Ці аномально дорогі земельні ділянки, швидше за все, будуть використовуватися в несільськогосподарських цілях. Тому ми рекомендуємо використовувати медіанні значення, щоб більш точно відобразити переважаючі ціни на ринку продажу землі.<sup>3</sup> Нарешті, ми спочатку аналізуємо номінальні ціни продажу, оскільки досліджуваний період відносно короткий. Однак далі ми коротко обговоримо динаміку реальних цін з урахуванням інфляції та девальвації української гривні (грн.).

Рисунок 7 демонструє зміну медіанних цін на землю протягом декількох місяців після запуску ринку продажу землі. Через війну та пов'язану з нею невизначеність ми очікуємо зниження цін на землю. Однак ми цього не спостерігаємо, і, навпаки, середні ціни в післявоєнні місяці виявляються вищими, ніж до того. Ціни на ОСГ-землю знижувалися до лютого 2022 року і суттєво зросли після початку війни. Середні ціни на землю для товарного с/г виробництва були відносно стабільними до війни, але трохи зросли після війни. Обидва збільшення є статистично значущими в сенсі непараметричного тесту на рівність медіан.

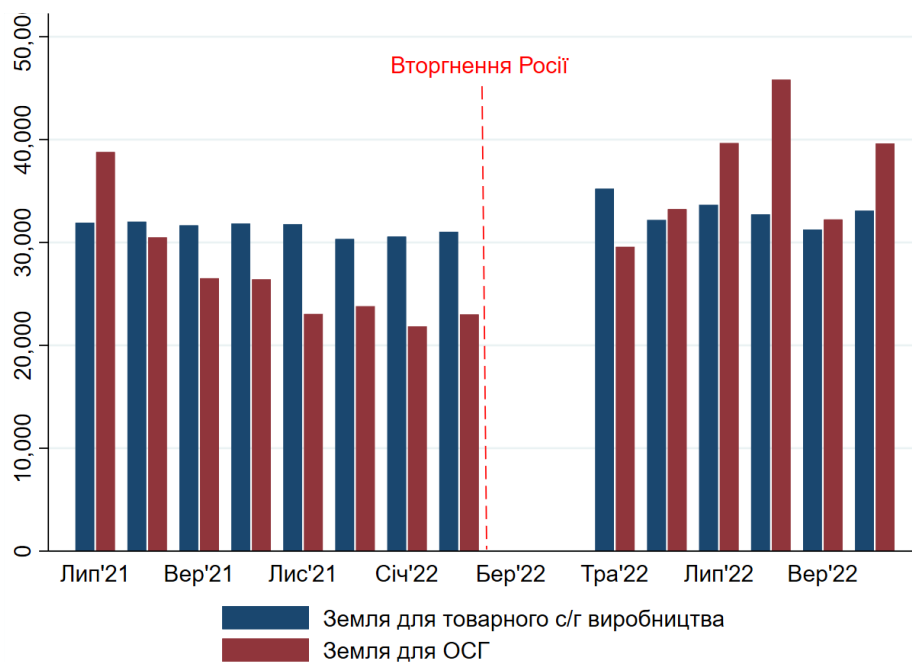
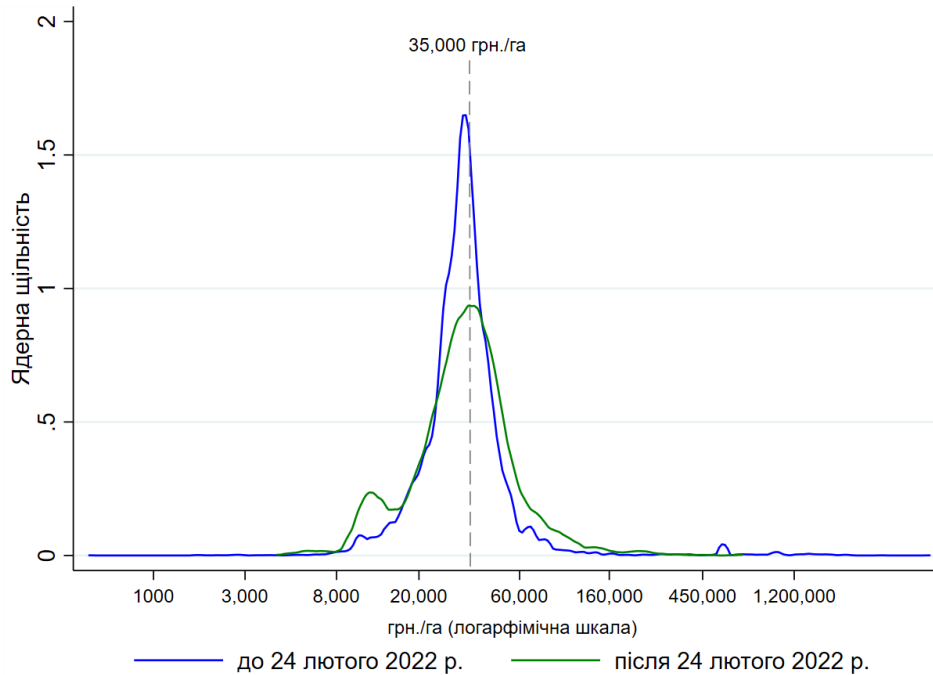


Рисунок 7. Медіанні ціна за га землі для ОСГ та для товарного с/г виробництва.

<sup>3</sup> Наприклад, використання середніх значень спотворює графічне просторове представлення цін на веб-сайті моніторингу земель ДГК.

Ми не знаходимо масового зниження номінальних цін на землю через війну Росії проти України. По-перше, використовуючи гедонічну модель Tobit, ми пояснюємо ціни продажу характеристиками земельних ділянок. Враховуючи типові характеристики земельних ділянок, виявляємо, що середні номінальні ціни продажу землі зросли на 2,2%. По-друге, наші результати підтверджуються ядерною щільністю цін на орну землю до та після початку війни (Рисунок 8), де ми бачимо, що післявоєнний розподіл дещо змістився вправо. Однак зростання видається мінімальним, оскільки середні ціни змінилися з 32,300 грн./га до 33,100 грн./га. Цікаво, що опуклість в районі 12-15 тис. грн говорить про те, що за таку низьку ціну було продано значну кількість ділянок. Поява цієї опуклості після початку російської війни проти України може бути ознакою вимушеного продажу за заниженими цінами. Однак, щоб зробити висновки щодо цього, нам потрібно дослідити просторовий розподіл цін продажу та провести додаткові статистичні тести.



*Рисунок 8. Розподіл цін на рілля для товарного с/г виробництва до та після початку війни Росії проти України.*

Щоб перевірити нашу гіпотезу щодо вимушених продажів за заниженими цінами, ми спочатку визначили області, які постраждали від активних бойових дій: Луганська (немає транзакцій), Донецька, Запорізька, Херсонська (немає транзакцій), Миколаївська, Харківська, Сумська та Чернігівська області. Ми виключаємо Київську область, оскільки близькість до

столиці може впливати на ціни. Ми використовуємо метод різниці-у-різницях (DiD),<sup>4</sup> визначаючи середній ефект від інтервенції в постраждалих областях. Крім того, ми підкріплюємо результати моделлю Tobit гедонічного типу з фіктивною змінною війни. Всупереч нашим очікуванням, ми не знаходимо значущих середніх ефектів від інтервенції, що спонукало нас вивчити ситуацію більш детально. Зокрема, ми використовуємо моделі Tobit для кожної області з фіктивною змінною війни. Значне зниження номінальних цін спостерігаємо в Чернігівській (24,7%), Харківській (6,6%) та Запорізькій (3%) областях. Цікаво, що в Миколаївській області ми фіксуємо зростання номінальних цін продажу на 15,7%. Це може бути пов'язано з вищою доданою вартістю сільськогосподарського виробництва в цьому регіоні, що може підвищити ціни.

Оскільки ціни на землю для товарного с/г виробництва не можуть бути нижчими за НГО, це може бути запобіжником проти вимушеного продажу за заниженими цінами. Щоб перевірити, чи є цьому докази, ми перевіряємо, наскільки фактичні ціни продажу землі відрізняються від НГО. Виявляється, що ціни на землю для товарного с/г виробництва групуються значною мірою навколо одиниці. Таким чином, приблизно чверть земельних ділянок нашої вибірки було продано за ціною, яка дорівнювала НГО. Крім того, бл. 70% транзакцій з продажу мали націнку нижче 10%. Ці цифри вказують на те, що НГО може бути запобіжником проти вимушеного продажу за заниженими цінами. З іншого боку, конкуренція за землю може бути відносно низькою через обмежений попит (обмеження участі на ринку для фізичних осіб та обмеження індивідуальної власності у 100 га на особу), а також через важку економічну ситуацію, спричинену війною Росії проти України.

Подібно до дослідження «Ринок продажу сільськогосподарської землі України: Перші результати та проблеми моніторингу» (Kvartiuk and Martyn 2021), ми знаходимо земельні ділянки, які продавалися за ціною, нижчою від НГО, що заборонено Законом «Про обіг земель» від 31.03.2020. Проте частка таких земельних ділянок після початку війни виявляється меншою. У 2021 році ми повідомляли про 1,8% усіх транзакцій продажу. Використовуючи оновлені дані та звужуючи набір даних до орних земель для товарного с/г виробництва, ми бачимо, що до війни ціна була нижчою за НГО у 1,17% випадках (398 транзакцій).

<sup>4</sup> Деталі розрахунків можна побачити у Додатку Б.



Однак ми бачимо, що після війни це значення впало до 0,67% (52 транзакції). Аналогічні показники щодо землі для ОСГ є вищими: 7,84% (2,445 угод) до війни та 1,31% (121 угода) після війни. Причина полягає в тому, що лише землі для ОСГ, які були виділені в рамках безоплатної приватизації землі, підлягали мінімальному ціновому обмеженню під час наступних продажів. Незважаючи на зменшення таких випадків для обох типів земель, це все ще є тривожним свідченням того, що права землевласників не завжди дотримуються, що викликає питання щодо якості інституцій, які формують ринок продажу земель.

При детальнішому аналізі розподілу на рівні об'єднаних територіальних громад (ОТГ) можна виявити додаткові деталі розподілу цін на землю. Таким чином, на Рисунок 9 наведено середні ціни на ріллю з цільовим призначенням «Для товарного с/г виробництва» в ОТГ, де відбулася хоча б одна угода. По-перше, ми спостерігаємо чітку закономірність вищих цін у західних регіонах. Так, кольори хороплетної карти виявляються темнішими в Хмельницькій, Тернопільській, Чернівецькій та Львівській областях. Подібно до результатів дослідження 2021 року, ми спостерігаємо кластери вищих цін навколо великих міст. Це може свідчити про намір покупців змінити призначення сільськогосподарських земель на несільськогосподарські цілі, що потенційно могло б приносити більший прибуток. По-друге, ми не спостерігаємо жодних транзакцій у районах, наближених до районів активних бойових дій, відповідно до наказу МЮ № 1307/5, розглянутого в Розділі 2. Таким чином, жодних транзакцій із землею для товарного с/г виробництва не було зафіксовано після початку війни в Луганській, Херсонській області, АР Крим, та м. Севастополь. У Донецькій області зафіксовано лише дві транзакції. У Запорізькій області ми бачимо транзакції в північних частинах області, які менше постраждали від активних бойових дій. Схожа ситуація спостерігається і в Миколаївській області, де більше продажів землі відбувалося далі від лінії фронту. По-третє, подібно до довоєнної ситуації, ми бачимо прогалини в активності ринку продажу землі в північно-західній частині Полісся, а також у Карпатах.

Рисунок 9 також допомагає нам краще зрозуміти просторовий розподіл відсутніх значень ціни. Ми спостерігаємо чітке групування відсутніх значень, що свідчить про те, що нотаріуси, які не фіксують ціни в реєстрах, розташовані поруч один з одним. В областях, які найбільше постраждали від активних бойових дій, ми знаходимо відсутніх значень ціни, ніж у інших областях. Щоб статистично перевірити це спостереження, ми використовуємо модель DiD з

фіктивною змінною, що відображає відсутність запису чи його присутність, та з тією ж стратегією ідентифікації, що й для аналогічних моделей для цін. Важливо відзначити, що після війни було на 20.15% менш вірогідно знайти записи цін на землю для товарного с/г виробництва. Аналогічно вірогідність фіксації ціни на ОСГ-землю була на 16.16% меншою в областях, де йшли бойові дії після початку війни. Як зазначалося вище, фіксування ціни на землю, а також НГО мають бути обов'язковими для кожної транзакції.

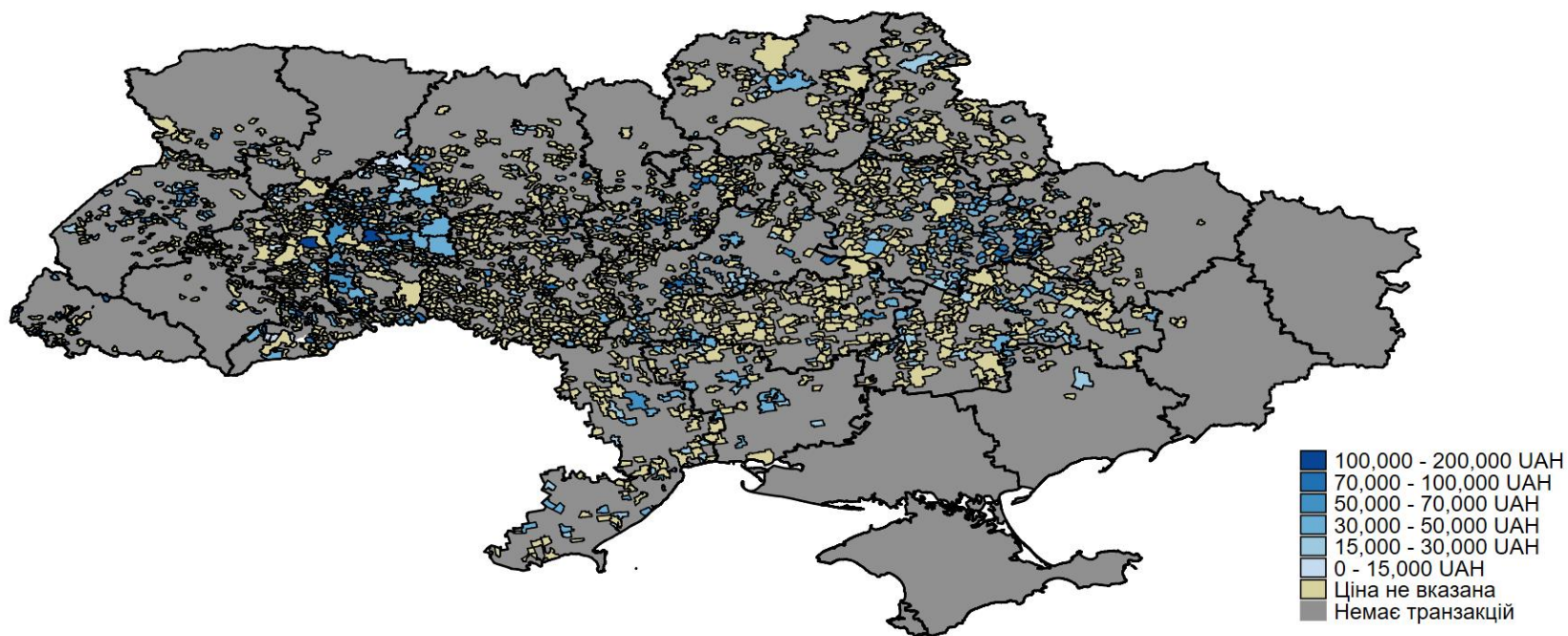


Рисунок 9. Середні ціни по ОТГ після 24 лютого 2022 р. (тільки земля для товарного с/г виробництва).

Примітка: базова карта використовує межі муніципалітетів станом на 1 січня 2018 року, оскільки дані ДГК були надані

Хоча ми не знаходимо очікуваного падіння номінальних цін продажу пов'язаного з війною, ми спостерігаємо загальне зниження реальних цін. Ми повторно використовуємо статистичні моделі з декількома типами коригувань нашої залежної змінної. По-перше, ми виправляємо ціну відповідно до 19% девальваційного коригування Національного банку України (НБУ) в липні 2022 року. Другий тип коригування враховує місячну інфляцію. За допомогою моделей Tobit і DiD ми знаходимо значне зниження реальних цін продажу землі після війни. Крім того, реальні ціни виявляються значно нижчими в областях, які постраждали від російської війни проти України. Як наслідок, враховуючи загальні негативні макроекономічні тенденції в країні, ми спостерігаємо суттєве зниження реальних цін продажу землі. Ці цінові знижки виявляються більшими ближче до лінії фронту, де ведуться активні бойові дії відповідно до припущень про вимушений продаж за заниженою ціною.

## **4. Концентрація землі**

Оскільки дані щодо концентрації землі істотно не змінилися з моменту публікації дослідження Kvartiuk and Martyn (2021) (де це детально описано), ми зосереджуємося на аналізі даних. Зокрема, ми використовуємо наявні дані для вивчення тенденцій концентрації землі фізичними та юридичними особами з моменту запуску ринку продажу землі. Важливо зазначити, що ми здебільшого працюємо з двома наборами даних, опублікованими ДГК, які містять усіх фізичних осіб-землевласників, які володіють понад 20 га сільськогосподарських угідь, та всіх юридичних осіб, які володіють більш, ніж 100 га. Більше того, використовуючи дані на рівні транзакцій, ми можемо зіставляти ділянки у володінні із тими, що були придбані після 1 липня 2021 року. Це надає нам інформацію щодо площ, придбаних фізичними особами з мінімальними володіннями у 20 га та юридичними особами з мінімальними володіннями у 100 га після запуску ринку продажу землі.

### **4.1 Фізичні особи**

По-перше, ми досліджуємо загальні тенденції концентрації землі серед фізичних осіб власників, оскільки до 1 січня 2024 року юридичні особи виключені з ринку продажу землі. На Рисунок 10 показано зміни у розподілі індивідуальних земельних володінь для всіх типів сільськогосподарських угідь з початку запуску ринку продажу землі.<sup>5</sup> Ми бачимо, що початкова опуклість близько 20-25 га (синя лінія) зменшилася за рахунок більших земельних володінь. Це означає, що на 31 жовтня 2022 року відносно більше осіб володіли більшими

<sup>5</sup> Нам довелося вибрати 6 вересня 2021 року як точку відліку, оскільки недостатня якість даних до цієї дати не дозволяє порівняти з хвилиною від 31 жовтня 2022 року.

площами сільськогосподарських угідь. Це ознака повільного накопичення землі фізичними особами. Крім того, ми спостерігаємо нову опуклість навколо позначки 90-100 га (зелена лінія), яка являє собою межу володіння землею, передбачену Законом «Про обіг земель» від 31.03.2020. При збереженні нинішніх тенденцій можна було б очікувати збільшення кількості індивідуальних власників землі на позначці 100 га. Ці люди могли готуватися до подальшого відкриття ринку у 2024 році шляхом купівлі землі для сільськогосподарських підприємств, з якими вони співпрацюють, або з наміром перепродати її, оскільки очікується, що ціни зростуть, якщо ситуація з безпекою покращиться.

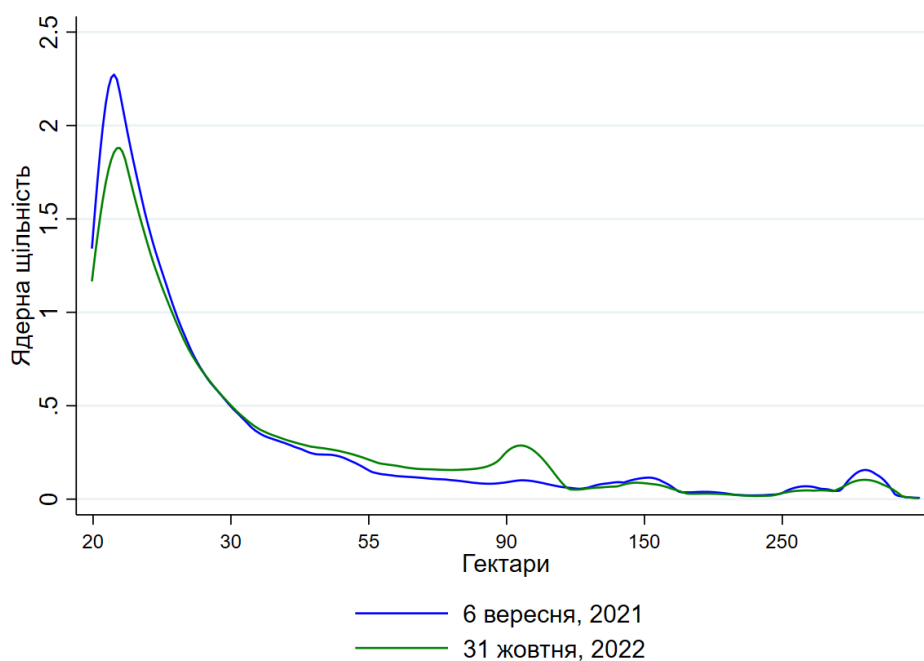
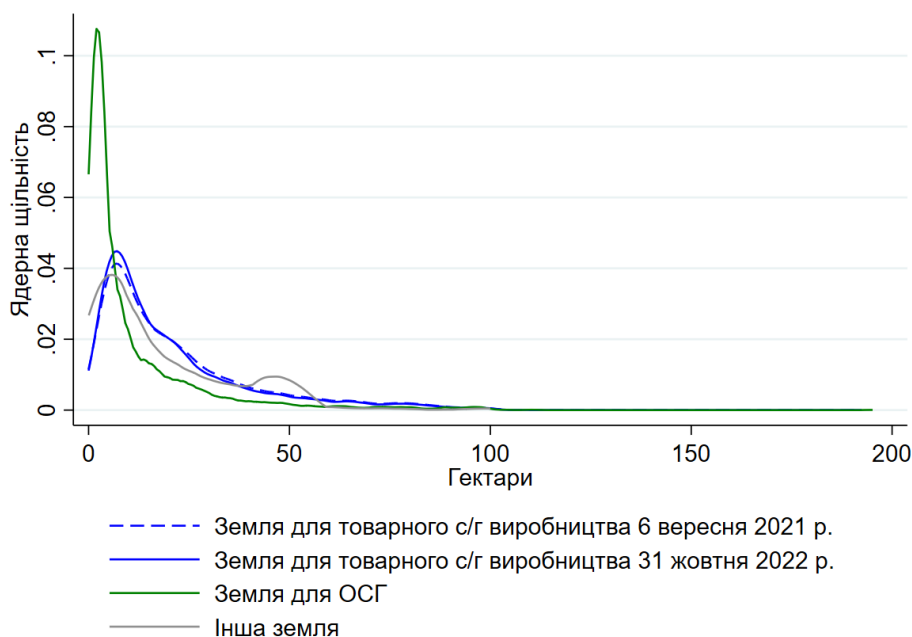


Рисунок 10. Тренди індивідуального землеволодіння всіма типами земель.

Щоб краще зрозуміти динаміку купівлі землі сільськогосподарського призначення з моменту запуску ринку продажу, ми показуємо загальну кількість земель, придбаних фізичними особами (Рисунок 11).<sup>6</sup> При цьому ми розрізняємо землі для товарного с/г виробництва, для ОСГ та інші землі. Ми бачимо, що придбані площі ОСГ були переважно невеликими, приблизно 2-5 га. Придбання землі для товарного с/г виробництва (синя лінія) було у більших розмірах і дорівнювало приблизно 10-20 га. Крім того, ми бачимо невелике зростання кількості фізичних осіб, які придбали 10-20 га такого типу землі, оскільки синя пунктирна лінія відображає розподіл операцій станом на 6 вересня 2021 року, а суцільна блакитна лінія – станом на 3 жовтня 2022 року. В іншому ми не бачимо суттєвих змін у розмірах

<sup>6</sup> Об'єднавши набори даних про індивідуальні володіння землею, що містять переліки всіх земельних ділянок у власності фізичних осіб з володіннями понад 20 га, і дані про всі трансакції із землею сільськогосподарського призначення після запуску ринку продажу, ми можемо розрахувати всю придбану землю сільськогосподарського призначення після запуску ринку продажу.

придбаної землі. Примітно, що ми знайшли кілька осіб, які придбали більше 100 га с/г землі, дозволених Законом «Про обіг земель» від 31.03.2020. Зокрема, ми знайшли вісім осіб, які придбали загалом понад 100 га, з найбільшими придбаннями землі для товарного с/г виробництва загальною площею 192,4 га. Ми також знайшли п'ятьох осіб, які придбали більше 100 га землі для ОСГ з найбільшим приростом цього типу землі у 195,2 га. Ці придбання вказують на те, що необхідно покращити контроль за дотриманням обмежень власності.



*Рисунок 11. Розподіл придбаної площі фізичними особами з володіннями понад 20 га між 1 липня 2021 р. та 1 листопада 2022 р.*

Концентрація володіння землею фізичними особами зросла лише незначно після запуску ринку продажу землі сільськогосподарського призначення. На Рисунок 12 наведено хороплетну карту<sup>7</sup> із зазначенням часток загальної площі сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності окремих землевласників із землеволодінням не менше 100 га. Абсолютними чемпіонами за концентрацією землі є Черкаська та Одеська області – 12% та 9,14% відповідно. Усі західні регіони демонструють низький рівень концентрації землі, де великі землевласники контролюють менше 1% загальних сільськогосподарських угідь. Це примітно, оскільки ми спостерігаємо високу активність ринку землі, зокрема у Хмельницькій та Вінницькій областях, що свідчить про залучення до ринку широкого кола учасників.

<sup>7</sup> Ми розглядаємо тут землі для товарного с/г виробництва, для ОСГ та для інших видів призначення.

Хоча хороплетна карта з концентрацією земель виглядає дуже схожою на ту, що була опублікована в дослідженні Kvartiuk and Martyn (2021), ми спостерігаємо кілька областей із суттєвими змінами концентрації земель за окремими особами. Так, Полтавська область вирізняється зростанням на 9,33% частки земель у власності фізичних осіб із площею не менше 100 га. Ми знайшли ще три області з аналогічним значним зростанням: Одеська (5,70%), Тернопільська (4,62%) та Запорізька (4,09%). З іншого боку, ми спостерігаємо суттєве зниження концентрації земель у Закарпатській області (-8,18%). Незначне зниження спостерігається у Хмельницькій (-2,80%) та Чернігівській (-2,36%) областях. Тим не менш, загальна тенденція полягає в збільшенні концентрації землі, оскільки середнє збільшення концентрації землі в усіх областях становить 1,25%.

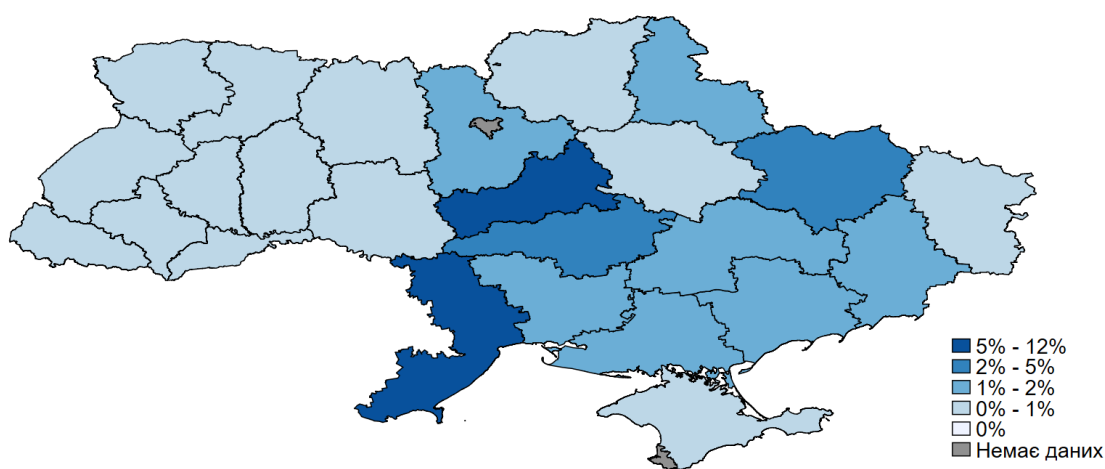


Рисунок 12. Частини с/г землі областей, які є у володінні фізичними особами з володіннями понад 100 га.

## 4.2 Юридичні особи

Протягом останнього року основними власниками землі були приватні підприємства. Набір даних від ДГК містить 338 юридичних осіб, які володіли понад 100 га у 2022 році, проти 331 особи у 2021 році. Найбільшу частку серед землевласників із земельними володіннями понад 100 га становлять приватні підприємства, відсоток яких зріс з 73,27% 6 вересня, 2021 р. до 75,15% 31 жовтня 2022 р. З фермерськими господарствами та кооперативами частка сільгоспвиробників збільшується до 88,76%. Цікаво, що органи місцевого самоврядування та ДГК втратили свою вагу в наборі даних. Навчальних закладів серед власників землі з більш, ніж 100 га у 2022 році вже не знаходимо.

Важливо, що частка банків була стабільною на рівні близько 1,5% усіх суб'єктів, знайдених у наборі даних, що свідчить про те, що власність землі може сприйматися банками як належна застава. Зокрема, ми знайшли п'ять банків, які володіли понад 100 га. Усі вони,

крім одного, збільшили свої земельні володіння в період з 2021 по 2022 рік. Найбільше землеволодіння склало 293,1 га з 143 земельних ділянок і належало Ощадбанку. Незважаючи на те, що ці збільшення вказують на дефолти фермерських господарств, загалом ці спостереження свідчать про покращення у використанні землі в якості застави, що вказує на зростаючу ліквідність ринку продажу землі. Враховуючи ці тенденції, ми очікуємо подальшого збільшення власності інших банків на землю сільськогосподарського призначення, якщо ситуація з безпекою покращиться.

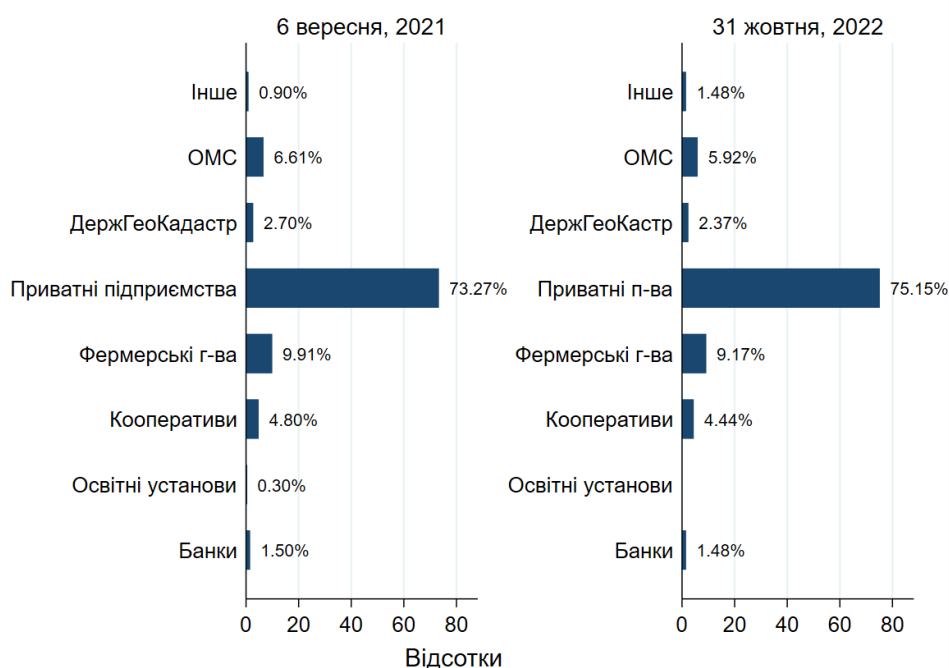


Рисунок 13. Юридичні особи, які володіють більш, ніж 100 га землі.

Розподіл земельної власності між сільгоспвиробниками в основному залишився незмінним з моменту запуску ринку продажу землі сільськогосподарського призначення. На Рисунок 14 показано ядерну щільність володінь землею приватними компаніями, фермерськими господарствами і кооперативами із землеволодінням понад 100 га станом на 6 вересня 2021 року (синя лінія) та 31 жовтня 2022 року (зелена лінія). Хоча лінії здаються дуже близькими одна до одної, ми спостерігаємо легкий зсув вправо. Це свідчить про те, що земельні володіння деяких компаній дещо збільшилися. Оскільки Закон «Про обіг земель» від 31.03.2020 виключає викуп землі юридичними особами до 1 січня 2022 року, накопичення землі відбувалося майже виключно через ОСГ-землю. Таким чином, ми знаходимо сім компаній, три фермерські господарства та один кооператив, які придбали землі ОСГ з моменту зняття мораторію на продаж землі. У більшості випадків це були незначні купівлі землі з придбанням землі менше 30 га. Однак ми спостерігаємо один виняток, коли компанія придбала 267 земельних ділянок загальною площею 522,8 га. Примітно, що ми знаходимо одну земельну ділянку для товарного с/г виробництва площею бл. 6 га, яку придбала приватна компанія. Ймовірно, слід уважніше дослідити, чи це помилка при введенні



даних чи реальний продаж. Крім того, подібно до нашого дослідження 2021 року, ми знаходимо 11 компаній і одну ферму, які успадкували землю. Найбільша спадщина з моменту запуску сільськогосподарського ринку продажу склала 112,5 га. Незважаючи на те, що ці транзакції виглядають законними, їх слід ретельно вивчити, щоб виключити можливість порушення прав власників землі.

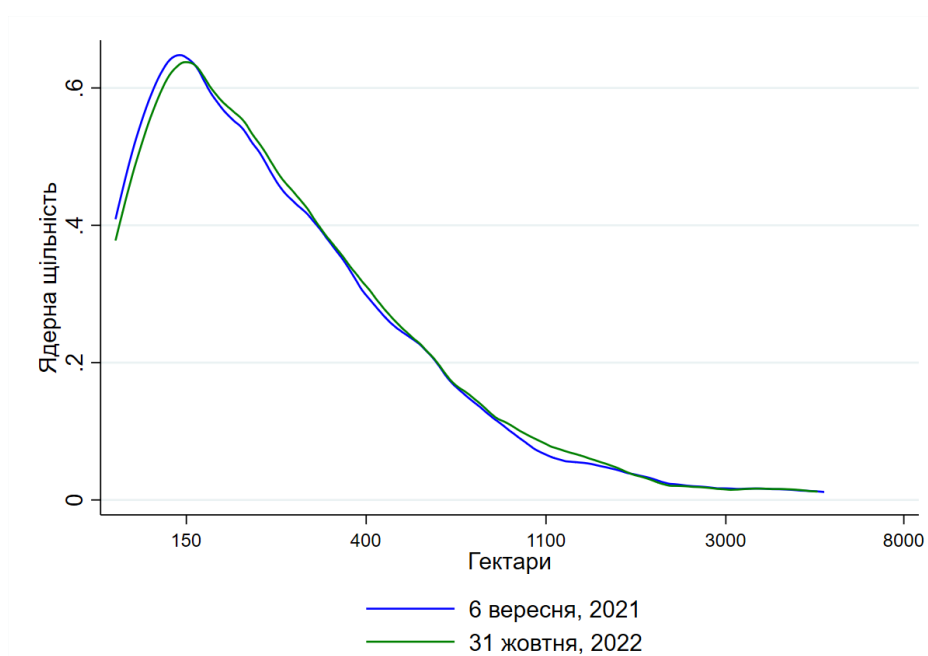


Рисунок 14. Розподіл володінь землі с/г виробниками у 2021 та 2022 р.

Концентрація землі сільськогосподарськими виробниками загалом менш виражена, ніж фізичними особами. На Рисунок 15 ми бачимо, що Київська, Житомирська та Вінницька області мають найбільшу частку сільськогосподарських угідь, які належать підприємствам із понад 100 га землі у власності, 1,67%, 1,2% та 0,59% відповідно. Однак ці показники значно нижчі, ніж для фізичних осіб. Цікаво, що ми знайшли підприємство, яке володіє значною територією в Севастополі.

У середньому концентрація землі сільськогосподарськими товаровиробниками зростає лише на 0,02%. Абсолютним лідером із придбання земель сільськогосподарського призначення великими юридичними особами є Житомирська область, де частка земель у власності сільгоспвиробників із площею не менше 100 га зростає на 0,23%. Наступна за темпами зростання – Полтавська з ростом у 0,11%. Варто зазначити, що саме тут ми виявили єдину транзакцію купівлі-продажу землі для товарного с/г виробництва юридичною особою. Ці області слід уважно враховувати в моніторингу земель, щоб уникнути швидкої значної концентрації після 1 січня 2024 року, коли юридичні особи отримають доступ до ринку продажу землі.

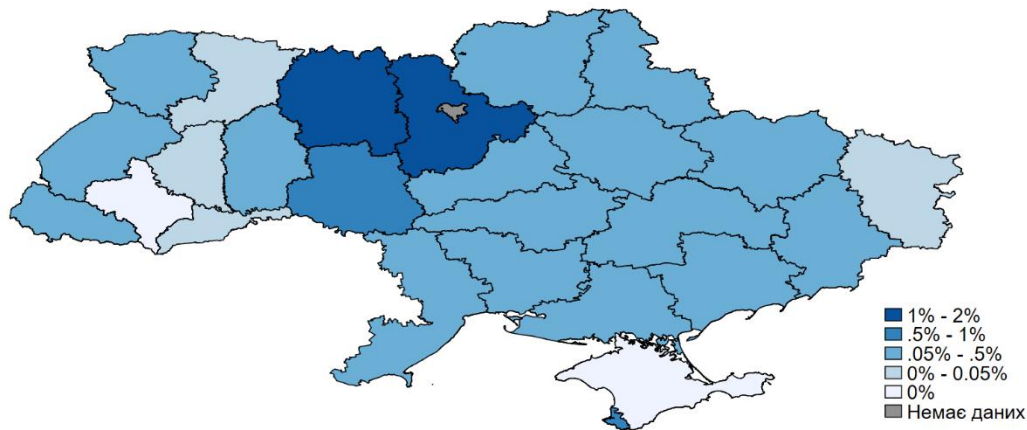


Рисунок 15. Відсоток с/г землі у володінні підприємствами з володіннями понад 100 га землі.

## 5. Висновки та дискусія

Це дослідження є продовженням нашого аналізу перших місяців функціонування ринку продажу землі у 2021 році (Kvartiuk and Martyn 2021). Окрім моніторингу цін на землю та концентрації, як у цьому дослідженні, ми аналізуємо наслідки російської війни проти України. Зокрема, ми перевіряємо якість даних, які повідомляє ДГК, і надаємо рекомендації щодо способів її покращення. Крім того, ми аналізуємо, як російське вторгнення вплинуло на номінальні та реальні ціни на землю с/г призначення загалом і в окремих регіонах, перевіряючи, чи відбувався вимушений продаж за заниженими цінами, спричинені війною. На кінець, ми досліджуємо загальні тенденції накопичення землі.

Загалом ми бачимо, що після початку війни обсяги транзакцій суттєво впали. Таким чином, кількість угод після війни становила лише третину від рівня довоєнного періоду, а площа – лише одну п'яту. Щоб проілюструвати, необхідно відмітити, що 0,5% загальної площі сільськогосподарських угідь було продано з 1 липня 2021 року до початку російсько-російської війни проти України, тоді як після початку війни до 31 жовтня 2022 року лише 0,09%. Ці показники далекі від 1-2% на рік, про які повідомляють країни зі сформованим ринком продажу землі.

### 5.1 Якість даних

Ми виявили, що якість даних системи моніторингу землі ДГК суттєво погіршилася у 2022 році. Зокрема, кількість відсутніх записів про ціни на землю суттєво зростає до 77,22%, що робить аналіз ринку землі майже неможливим. Незважаючи на те, що Закон «Про обіг

землі» від 31.03.2020 р. передбачає обов'язкове відображення цін продажу в ДРРП, механізм впровадження не визначено. Це залишає запис ціни на розсуд нотаріусів. Подібна ситуація (хоча трохи і краща) спостерігається і з НГО. Відсутність таких великих обсягів важливої інформації неприпустима для ефективного моніторингу ринку землі. Це компрометує саму мету системи моніторингу землі, запровадженої ДГК. Щоб вирішити цю ситуацію, слід розробити дієвий механізм впровадження обов'язкового запису даних, щоб зробити кожную транзакцію неможливою без фіксування всієї необхідної інформації у відповідних реєстрах.

Ще одним важливим недоліком даних є відсутність стилізованих категорій покупців та продавців. Важливою частиною аналізу земельного ринку є розуміння попиту на землю і, як наслідок, динаміки накопичення. Стилізовані категорії (наприклад, фермерські господарства, підприємства тощо) з урахуванням анонімності покупців мають значну цінність для ефективно системи моніторингу та наукового аналізу. Цей недолік можуть усунути менеджери даних ДГК, які можуть реалізувати простий алгоритм генерації даних на основі Класифікації видів економічної діяльності (КВЕД).

## **5.2 Ціни на землю**

Всупереч нашим очікуванням, номінальні ціни на землю масово не знизилися. Ми виявили, що середні номінальні ціни на землю для комерційного сільського господарства фактично зросли на 2,2% після російського вторгнення. Середні номінальні ціни хоч і дещо зросли з 32,300 грн/га до 33,100 грн/га, але істотно не відрізнялися до та після початку війни.

Ми спостерігаємо деяке номінальне зниження цін в областях, які найбільше постраждали від активних бойових дій, що вказує на вимушений продаж з заниженими цінами. Цікаво, що використовуючи гедонічні моделі Tobit і DiD, ми не знаходимо значних номінальних знижень цін у всіх постраждалих областях. Причина полягає в тому, що характер сільськогосподарського виробництва і, відповідно, попит на землю в постраждалих областях різний. Щоб дослідити можливі відмінності, ми використовуємо гедонічні моделі Tobit для кожної конкретної області. Ми виявили, що номінальні ціни продажу землі знизилися в Чернігівській, Харківській та Запорізькій областях. У Миколаївській області ми виявили зростання цін на 15,8%, що, ймовірно, можна пояснити вищою доданою вартістю сільськогосподарського виробництва в цій області.

НГО видається запобіжником проти вимушеного продажу у більшості угод після початку війни. Ми виявили, що в чверті випадків НГО дорівнює ціні продажу, а в 70% угод націнка менша або дорівнює 10%. Таким чином, ціни продажу землі для товарного с/г виробництва значною мірою групуються навколо НГО, що свідчить про те, що ціни, швидше за все,

падали б без цього запобіжного засобу. Цікаво, що ми виявили, що в 1,17% (398 угод) усіх угод купівлі-продажу землі для товарного с/г виробництва до війни ціни продажу були нижчими за НГО. Відповідний показник для аналогічних транзакцій після війни становить 0,67% (52 операції). Ці випадки явно суперечать положенням про мінімальну ціну Закону «Про обіг землі» від 31.03.2020 р. та мають бути розслідувані більш детально, щоб запобігти подальшим порушенням прав землевласників.

Якщо відкоригувати ціни продажу відповідно до інфляції та девальвації гривні в липні 2022 року, запроваджену НБУ, ми виявимо суттєве зниження цін продажу землі. Реальні ціни продажу впали по всій країні і, як і очікувалося, вони впали більше в областях, які постраждали від російської війни проти України.

### **5.3 Концентрація землі**

Фізичні особи були активними на ринку продажу землі, сприяючи певному накопиченню землі. Зокрема, ми спостерігаємо накопичення землі до дозволеної межі володіння у 100 га. Кількість осіб із трохи менше 100 га, ймовірно, зросте в наступному році, перш ніж обмеження буде збільшено до 10,000 га. З іншого боку, юридичні особи не проявляли активності на ринку продажу землі для товарного с/г виробництва, але деякі активно купували землі для ОСГ.

Важливо відзначити, що банки були серед землевласників із володіннями землі понад 100 га. Четверо з п'яти суттєво збільшили свої земельні наділи після запуску ринку продажу. Таке збільшення володіння землею може свідчити або про активізацію використання землі для комерційного сільського господарства як заставу, або про збільшення дефолтів через несприятливі економічні умови, спричинені війною Росії проти України.

## **Література:**

Deininger, Klaus. 2003. "Land Policies for Growth and Poverty Reduction. A World Bank Research Report." New York.

Kvartiuk, Vasyl, and Andrii Martyn. 2021. "Ukraine's Agricultural Land Sales Market: First Outcomes and Monitoring Challenges." Kyiv.

Seifert, Stefan, Christoph Kahle, and Silke Hüttel. 2021. "Price Dispersion in Farmland Markets: What Is the Role of Asymmetric Information?" *American Journal of Agricultural Economics* 103 (4): 1545–68. <https://doi.org/10.1111/ajae.12153>.

## Додаток А. Класифікація видів цільового призначення с/г земель.

Код	Назва	Підлягає мораторію (так/ні)
01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	Так
01.02	Для ведення фермерського господарства	Так <sup>8</sup>
01.03	Для ведення особистого селянського господарства (ОСГ)	Ні <sup>9</sup>
01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	Ні
01.05	Для індивідуального садівництва	Ні
01.06	Для колективного садівництва	Ні
01.07	Для городництва	Ні
01.08	Для сінокосіння і випасання худоби	Так
01.09	Для дослідних і навчальних цілей	Так
01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	Так
01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	Ні
01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	Ні
01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	Ні
01.14	Для цілей підрозділів 01.01-01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	Ні

<sup>8</sup> Прямої заборони на відчуження землі для фермерського господарства не було, але нотаріуси історично тлумачили норму статті 1 Закону України «Про фермерське господарство», згідно з якою «фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян, які бажають виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, переробляти та реалізовувати її». Тому поширеною була думка, що ці земельні ділянки підлягають забороні на відчуження як землі для товарного сільськогосподарського виробництва.

<sup>9</sup> Як загальне правило, ці земельні ділянки не були обмежені в господарському обігу, але якщо земельна ділянка з таким цільовим призначенням була отримана шляхом виділення земельної частки при розподілі земель колективного сільськогосподарського підприємства, то її відчуження заборонялося. У вільному обігу перебували земельні ділянки розміром до 2 га, надані шляхом безоплатної приватизації (але не земельні паї).

## Додаток Б. Розрахунки за допомогою Tobit та DiD

Для всіх наших розрахунків цін за допомогою моделей DiD і Tobit ми використовуємо наступну специфікацію, засновану на гедонічному підході, де характеристики земельної ділянки визначають ціну:

$$Price_i = \beta_1 War_i + \beta_2 NMV_i + \beta_3 Controls_i + u_i,$$

де  $Price_i$  – логарифм ціни за га даної земельної ділянки  $i$ . Серед пояснювальних змінних ми включаємо фіктивну змінну  $War_i$ , щоб відобразити, чи була транзакція до чи після 24 лютого 2022 року;  $NMV_i$  відображає привабливість даної земельної ділянки, оскільки включає якість ґрунту та очікуваний прибуток на гектар. Серед контрольних змінних ми включаємо площу, площу в квадраті, а також фіктивні змінні областей та місяців залежно від моделі.

Усі моделі Tobit з розрахунками цін можна знайти в Таблиця 1. Спочатку ми представляємо моделі з транзакціями з усієї країни (модель (1)). Потім ми обмежуємо нашу вибірку лише постраждалими областями (модель (2)) і оцінюємо ті самі характеристики на підвбірках конкретних постраждалих областей (моделі (3)-(7)). Зверніть увагу, що ми виключаємо Луганську, Донецьку та Херсонську області, оскільки транзакцій не було або було мало. Ці оцінки дають нам уявлення про екзогенний вплив війни на ціни на землю, беручи до уваги фактори, які можуть вплинути на ціни на землю.

Щоб підтвердити наші результати, ми оцінюємо наші моделі за допомогою розрахунків DiD (Таблиця 2). Спочатку ми оцінюємо ціни продажу землі для товарного с/г виробництва (модель (1)) та ціни на землі для ОСГ (модель (2)). Потім ми використовуємо фіктивну змінну, яка відображає відсутність спостережень цін для обох типів землі, щоб обчислити середній ефект інтервенції в постраждалих областях.

Таблиця 1. Розрахунки моделей Tobit номінальних цін продажу землі для товарного с/г виробництва

	(1) Всі країна	(2) Постраж- далі обла- сті	(3) Чернігівська	(4) Харківська	(5) Сумська	(6) Запорізька	(7) Миколаївська
Фіктивна змінна війни	0,022* (0,075)	-0,036 (0,204)	-0,247*** (0,000)	-0,066*** (0,000)	-0,048 (0,252)	-0,030*** (0,006)	0,158*** (0,004)
Площа (га)	-0,027*** (0,000)	-0,015*** (0,000)	0,017 (0,465)	-0,016*** (0,000)	-0,035* (0,092)	-0,003 (0,495)	-0,002 (0,807)
Площа в квад- раті	0,001*** (0,000)	0,001*** (0,000)	-0,002 (0,190)	0,001*** (0,000)	0,005* (0,091)	-0,000 (0,519)	0,000 (0,699)
НГО на га	0,000*** (0,000)	0,000*** (0,000)	0,000*** (0,000)	0,000*** (0,000)	0,000*** (0,000)	0,000*** (0,000)	0,000*** (0,000)
Фіктивні змінні області	Так	Так	Ні	Ні	Ні	Ні	Ні
Константа	9,646*** (0,000)	9,445*** (0,000)	9,429*** (0,000)	9,604*** (0,000)	9,330*** (0,000)	9,126*** (0,000)	9,484*** (0,000)
Спостереження	19,381	6,308	686	3,278	1,665	675	679

\*Значущий на 0,1; \*\*Значущий на 0,05; \*\*\*Значущий на 0,01. Р-значення наводяться у дужках.



Таблиця 2. Розрахунки моделей DiD цін та відсутності значень цін.

	(1) Ціна за га (земля для товар- ного с/г виробниц- тва)	(2) Ціна за га (земля для ОСГ)	(3) Фіктивна змінна відсутності ціни на «товарну землю» (1-ціна є; 0 – ціна відсутня)	(4) Фіктивна змінна відсутності ціни на ОСГ-землю (1- ціна є; 0 – ціна відсу- тня)
АТЕТ (1 – постраж- дала область: 0 – ін- акше)	1133,233 (0,837)	13573,570 (0,570)	-0,107*** (0,000)	-0,156*** (0,000)
Площа (га)	-5441,476 (0,207)	-20653,024*** (0,001)	0,002 (0,273)	-0,009*** (0,001)
Площа в квадраті	171,744 (0,226)	159,497*** (0,001)	-0,000 (0,858)	0,000*** (0,000)
НГО на га	0,095 (0,893)	0,486 (0,380)	0,000 (0,519)	0,000 (0,791)
Константа	52683,730 (0,110)	164697,801** (0,042)	0,529*** (0,000)	0,507*** (0,000)
Спостереження	19,381	11,011	39,145	20,933

\*\*\*Значущий на 0,01; \*\*Значущий на 0,05; \*Значущий на 0,1. Р-значення наводяться у дужках.