

Підтримку надає:



Федеральне міністерство
продовольства і
сільського господарства

на підставі рішення
Німецького Бундестагу



Німецько-український
агрополітичний діалог

при Національній асоціації сільськогосподарських дорадчих служб України



Звіт з аграрної політики

Ринок оренди сільськогосподарської землі України: Ціни та проблеми моніторингу

Василь Квартюк, Андрій Мартин

Київ, серпень 2023

Про проект «Німецько-український агрополітичний діалог» (АПД)

Проект «Німецько-український агрополітичний діалог (АПД)» реалізується за підтримки Федерального Міністерства продовольства та сільського господарства (BMEL) з 2006р. Реципієнтом проекту є Міністерство аграрної політики та продовольства України; поточна фаза проекту триватиме до 2021 року. Хоча виконавцем усієї двосторонньої програми є *ТОВ ГФА Консалтинг Груп*, проект АПД впроваджується консорціумом, який складається з *ТОВ ІАК Аграр консалтинг (ІАК)*, *Лейбніц-Інституту аграрного розвитку в країнах з перехідною економікою (ІАМО)* та *ТОВ АФЦ Консультантс Інтернешнл*.

Проект спрямований на підтримку України у сферах сталого сільського господарства, ефективної переробної промисловості та міжнародної конкурентоспроможності відповідно до принципів ринкової та регуляторної політики, враховуючи потенціал розвитку, що впливає з Угоди про асоціацію між ЄС та Україною.

Для досягнення цієї мети Проект надає інформацію про німецький, зокрема східно-німецький, досвід і ноу-хау, а також про міжнародний європейський досвід щодо розробки аграрної та лісогосподарської політики, включаючи необхідне створення аграрних та лісогосподарські інституцій.

АПД складається з трьох тематичних напрямків. Один 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 проект 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

Автори

Василь Квартюк¹, Андрій Мартин²

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

²Національний 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

ЗМІСТ

Скорочення	4
1. Вступ	5
2. Інституційний контекст	6
3. Динаміка оренди землі та цін	7
3.1 Опис даних транзакцій.....	7
3.2 Відсутні значення.....	10
3.3 Просторовий розподіл транзакцій.....	13
3.4 Ціни оренди землі.....	15
3.5 Орендні ціни та видатні події.....	19
4. Висновки та дискусія	20
4.1 Якість даних	20
4.2 Типи земель у ДРРП та обсяги транзакцій	21
4.3 Орендна плата	21
Література:	22

Скорочення

Територіальні громади	ОТГ
Кабінет Міністрів України	КМУ
Класифікація видів цільового призначення земель	КВЦПЗ
Класифікація видів земельних угідь	КВЗУ
Індекс споживчих цін	ІСЦ
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
Міністерство Юстиції	МінЮст
Державний реєстр речових прав на нерухоме майно	ДРРП
Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру	ДГК
Українська гривня	грн

1. Вступ

З моменту запуску ринку продажу землі сільськогосподарського призначення 1 липня 2021 року увага громадськості була спрямована на ринок купівлі-продажу земель, ігноруючи ринок оренди земель, який є досі найпоширенішим способом доступу до землі сільськогосподарського призначення в Україні. Оскільки менше, ніж 1% на рік землі знаходиться в обороті (Kvartiuk & Martyn, 2022), оренда землі залишається найефективнішим способом зміни розміру сільськогосподарського підприємства. Очікувалося, що земельні реформи протягом останніх років сприятимуть більш ліквідним і прозорим ринкам оренди та продажу. Важливо відмітити, що експерти прогнозували зростання як ціни продажу, так і оренди після впровадження ліберальних реформ (Deininger & Niviyevskyy, 2019; Kvartiuk & Herzfeld, 2019). Однак цьому зростанню цін могла перешкодити війна Росії проти України, яка почалася 24 лютого 2022 року. Наскільки нам відомо, систематичний аналіз тенденцій на ринках оренди приватної та державної сільськогосподарської землі не проводився. Ми усуваємо цю прогалину, досліджуючи обсяги трансакцій з оренди та ціни оренди в просторі та часі.

Важливим компонентом земельної реформи є ефективна оцінка вартості землі сільськогосподарського призначення через підвищення прозорості та сумісності існуючих реєстрів. До запуску ринку продажу орієнтиром була номінальна грошова оцінка (НГО) землі. НГО використовувалася як основа для оподаткування землі, проведення аукціонів на права оренди тощо. Оскільки розрив між НГО та ринковою вартістю землі може бути великим, зараз обговорюються нові підходи до оцінки землі (Deininger & Ali, 2023). Зокрема, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (ДРРП), який містить ціни оренди землі на рівні трансакцій, має слугувати основою для розрахунку ринкової вартості землі. Оскільки ДРРП, ймовірно, буде важливим джерелом даних для нової стратегії оцінки землі, важливо вивчити якість його даних.

Для виконання цих завдань ми використовуємо дані з ДРРП про трансакції з оренди землі та доповнюємо їх іншими статистичними даними. Набір даних охоплює період у два з половиною роки: з листопада 2020 року по березень 2023 року. Це дозволяє нам дослідити розвиток цін до та після двох основних подій, які могли вплинути на земельні відносини в Україні: запуску ринку продажу землі та початок війни Росії проти України. Розглядаємо просторовий і часовий розподіл обсягів орендних операцій і цін на оренду. Крім того, ми

звертаємо особливу увагу на частку транзакцій з відсутніми записами, що може безпосередньо вплинути на якість нової стратегії оцінки землі. Дослідження дає уявлення про динаміку ринку оренди землі та дає чіткі рекомендації щодо політики.

2. Інституційний контекст

Протягом останніх двох десятиліть досить розвинений ринок оренди землі забезпечував доступ до землі сільськогосподарського призначення українським сільгоспвиробникам. Ринок оренди приватних земель сільськогосподарського призначення виглядає відносно ліквідним і конкурентним. Законодавство України практично не обмежує власників та потенційних орендарів землі у свободі договору та переговорах щодо умов оренди. Єдиним важливим обмеженням є те, що термін оренди не може бути менше 7 років і більше 50 років. З іншого боку, доступ до державної землі можна отримати через прозорі земельні аукціони. Таким чином, незважаючи на запуск ринку продажу землі у 2021 році, оренда землі залишається основним способом доступу до земель сільськогосподарського призначення для фермерів та агропідприємств.

Український ринок оренди землі останнім часом пережив важливі трансформаційні процеси. По-перше, із запуском ринку продажу землі сільськогосподарського призначення 1 липня 2021 року економісти передбачали зростання цін на оренду (Deininger & Nivnevskyy, 2019; Kvartiuk & Herzfeld, 2019). Очікувалося, що більш конкурентні ринки продажу та оренди землі будуть давати цінові сигнали, які обмежуватимуть землеробство на надзвичайно великих площах. Ці процеси, однак, були ймовірно загальмовані шоком російської війни проти України, яка ведеться з 23 лютого 2022 року. Транзакції були неможливими до кінця травня 2022 року. Крім того, значні території Луганської, Донецької, Запорізької та Херсонської областей були окуповані російським режимом, що унеможливило орендні трансакції на значній частині України.

Прийнято низку важливих законодавчих ініціатив, які мають покращити оцінку землі для фіскальних цілей та створити необхідну інфраструктуру для ефективного моніторингу земельних відносин в Україні. По-перше, Законом від 2 травня 2023 року 3065-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення правового регулювання нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки» запроваджено пілотний проект із масової оцінки земель. Однак конкретного механізму допоки запроваджено не було, проте

Кабінету Міністрів України було доручено розробити процедури оцінки протягом трьох місяців після прийняття закону. По-друге, Постанова Кабінету Міністрів України (КМУ) № 474 від 12 травня 2023 року «Про публічний моніторинг земельних відносин» визначила механізми обміну даними між дев'ятьма органами державної виконавчої влади, які збиратимуть, оброблятимуть та оприлюднюватимуть ключові дані про земельні відносини в Україні. Мета – створити автоматизовану систему моніторингу, яка полегшить доступ до результатів моніторингу. Пілотування системи заплановано на початок 2024 року, і вона стане важливим ресурсом для розробки доказової політики. Оскільки ціни на оренду, зареєстровані в ДРРП, будуть основою процедур оцінки та моніторингу, важливо оцінити якість наявних даних і визначити можливі проблеми.

Однією з головних проблем роботи з даними ДРРП була доступність даних щодо реєстрації цін (Kvartiuk & Martyn, 2021, 2022). Вирішуючи ці проблеми, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (ДГК) співпрацювала з Міністерством юстиції (Мін-Юстом) у липні 2023 року щодо покращення інформаційного обміну даними між ДРРП та ДГК. Очікується, що ці заходи покращать звітність про продаж землі та ціни оренди. Хоча Nivuyevskyy et al. (2023) повідомляють про покращення звітності про ціни продажу землі, ще належить визначити, чи ДРРП покращить показники звітування про ціни оренди землі.

3. Динаміка оренди землі та цін

3.1 Опис даних транзакцій

Це дослідження спирається на дані на рівні транзакцій із ДРРП. Ми розглядаємо всі операції з оренди землі сільськогосподарського призначення за період з 1 листопада 2020 року по 31 березня 2023 року, а це майже 2 млн спостережень. На Рисунок 1 показано розподіл основних типів земель. Більшість операцій з оренди (близько 69%) стосувалися земельних ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель (КВЦПЗ). Другий за чисельністю вид операцій представлений землею для особистого сільськогосподарського господарства (ОСГ), який становив 23.46% до початку російської війни проти України та 20.92% після 24 лютого 2022 року. Оскільки це два основних типи землі в українському сільському господарстві, ми зосередимося на них в рамках цього дослідження. Земельні ділянки для ведення фермерського господарства, садівництва та підсобного господарства становлять мізерну частину від загальної кількості.

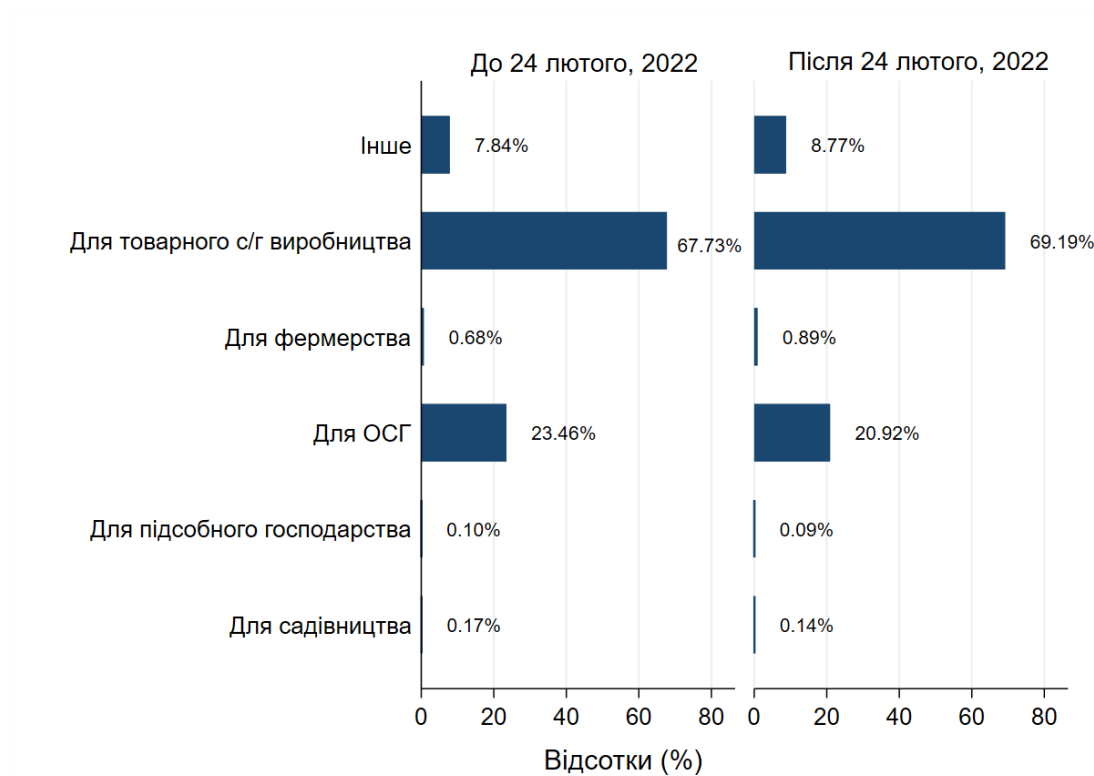


Рисунок 1. Розподіл трансакцій за основними видами земель.

На Рисунок 2 представлено часовий розподіл контрактів за основними типами землі. Ми бачимо, що перед війною було від 50 до 70 тисяч договорів оренди землі для товарного сільськогосподарського виробництва на місяць. Для ОСГ-землі відповідні цифри становлять близько 20 тис. договорів на місяць. Цікаво, що запуск ринку продажу не вплинув на кількість контрактів жодного з типів землі. Проте ми спостерігаємо значне падіння орендної активності після початку російської війни проти України. Відновлення до рівня однієї третьої зайняло близько трьох місяців. На Рисунок 3 представлена динаміка оренди, виміряна площею передану в оренду, яка виглядає дуже близькою до розподілу кількості договорів на Рисунок 3.

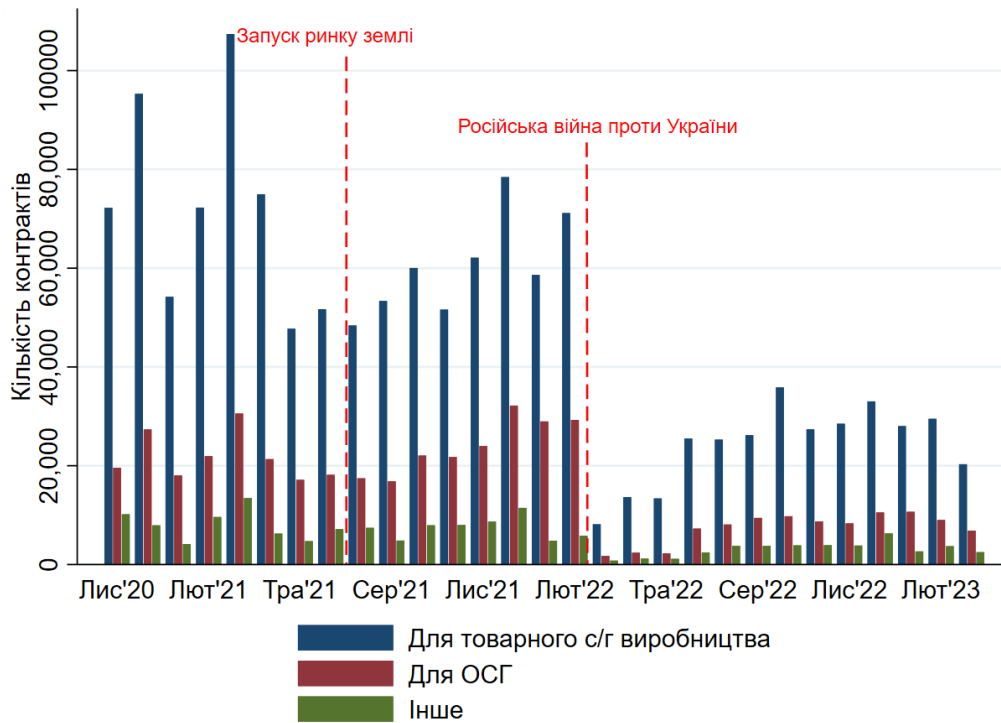


Рисунок 2. Часовий розподіл кількості контрактів за типами земель.

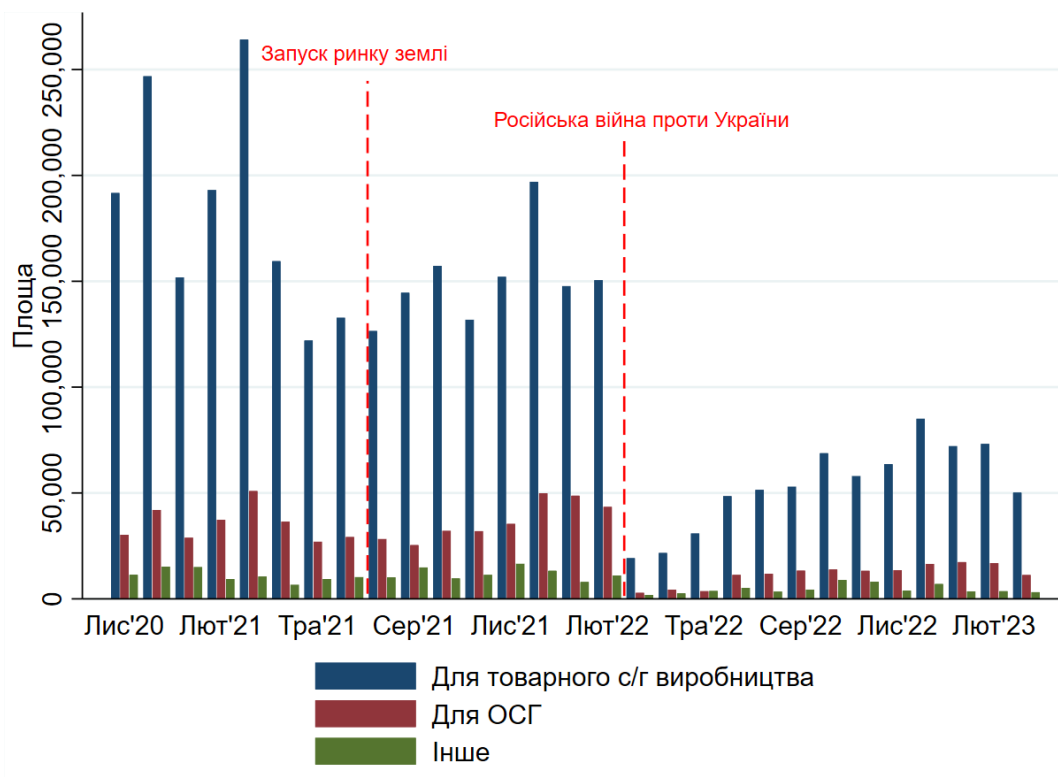


Рисунок 3. Часовий розподіл орендованих площ за типами земель.

3.2 Відсутні значення

Оскільки однією з головних проблем для моніторингу ринку оренди та оцінки землі є наявність надійних даних, дуже важливо оцінити якість даних із ДРРП. На Рисунок 4 представлені місячні частки наявних цінових значень для трьох основних типів сільськогосподарських угідь: землі для товарного сільськогосподарського виробництва, для ОСГ та інші типи сільськогосподарських угідь. Ми рідко знаходимо місяці, коли доступна принаймні половина записів з ціною. Типова частка наявних цінових значень для землі для комерційного сільського господарства коливається від 40% до 45%. Цікаво, що через два місяці після початку російської війни проти України ми спостерігаємо різке зниження кількості наявних значень цін землі для товарного сільськогосподарського виробництва.¹ Для інших типів сільськогосподарських угідь подібного зниження не виявлено. Як наслідок, ціни на переважну більшість

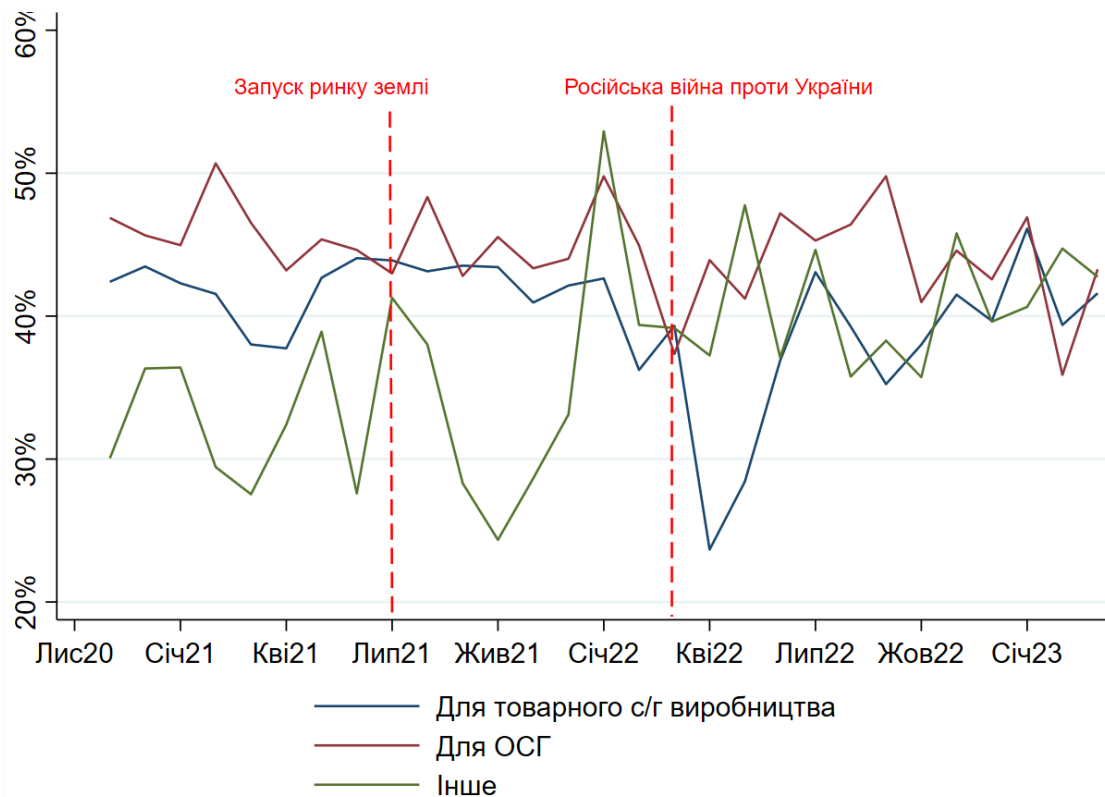


Рисунок 4. Місячний розподіл часток наявних цін в ДРРП.

¹ Протягом березня-квітня договори оренди землі для ведення товарного с/г виробництва були чи не єдиними операціями на ринку оренди землі оскільки, незважаючи на тимчасове припинення роботи ДРРП, заборона на укладення таких договорів не вводилась і вони не підпадали під обов'язкову нотаріальну реєстрацію. Реєстрація прав оренди протягом цього періоду в ДРРП стала можливою після перезапуску ДРРП в травні 2022 року. Труднощі з процедурами реєстрації могли вплинути на кількість відсутніх значень.

договорів оренди не розголошуються, що ускладнює моніторинг ринку оренди землі. На жаль, до недавнього часу, ситуація була дуже схожа з подібними показниками звітності про ціну на ринку продажу землі (Kvartiuk & Martyn, 2022).

Деякі регіони в Україні реєструють ціни оренди землі краще, ніж інші. На Рисунок 5 представлена хороплетна карта з просторовим розподілом часток договорів оренди, для яких записи про ціни можна знайти в ДРРП після 24 лютого 2022 року. Одразу слід зауважити, що у територіальних громадах (ТГ) під окупацією або у безпосередній близькості від зони активних бойових дій не було жодних орендних операцій. Також видно, що ТГ з низькими та високими показниками цінових записів групуються досить близько одна від одної. Таким чином, області з низькими показниками можна взяти як кейс-стаді, щоб більш детально дослідити причини цього. Наприклад, нотаріуси можуть систематично не реєструвати ціни, що може стимулюватися місцевими землекористувачами. Цікаво, що ми знаходимо значну кількість ТГ без єдиного цінового запису. Також легко помітити, що Тернопільська та Чернівецька області (виділені червоним кружком) мають непропорційно низькі показники цінових записів. Ми бачимо, що ТГ в інших областях досить різняться за рівнями реєстрації цін на оренду.

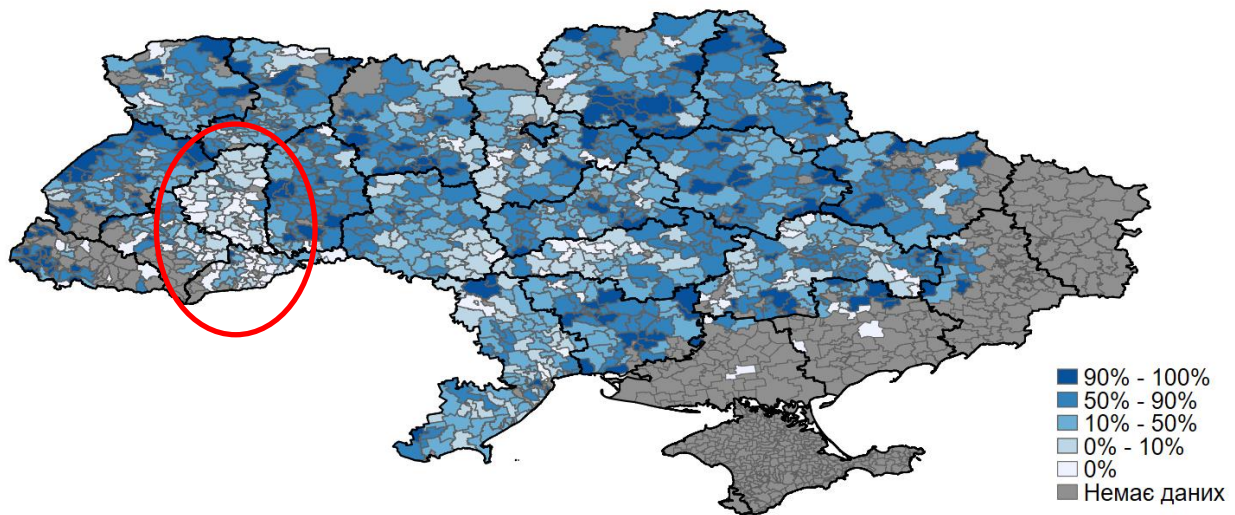


Рисунок 5. Просторовий розподіл наявних цінових показників на рівні ТГ.

У середньому частка наявних значень цін дещо покращилася (на 6.72%) між 2020 та 2023 роками. У Таблиця 1 наведено частки наявних значень цін за областями та роками. У трійку

областей, які покращили звітність про вартість оренди за період, який нас цікавить, є Херсонська (на 48.67%), Донецька (на 48.15%) та Миколаївська (на 21.29%). Найбільше ситуація зі звітністю погіршилася у Чернівцях (на 16.31%), Вінниці (на 12.11%) та Одесі (на 9.91%). Якщо розглядати ситуацію зі звітністю відносно інших областей, то Тернопільська, Івано-Франківська та Чернівецька області виявляються найгіршими. Отже, було б доцільно детальніше вивчити причини низьких рівнів наявності цін оренди в цих областях.

Таблиця 1. Частки наявних показників цін за областями та роками.

Область	2020	2021	2022	2023	Δ (2023 – 2020)
Вінницька область	47.06%	43.34%	31.31%	34.95%	-12.11%
Волинська область	41.98%	38.69%	49.23%	42.24%	0.26%
Дніпропетровська область	31.77%	29.03%	28.44%	26.11%	-5.67%
Донецька область	19.62%	26.71%	36.03%	67.77%	48.15%
Житомирська область	38.56%	41.61%	53.93%	51.06%	12.50%
Закарпатська область	64.59%	72.80%	80.99%	84.23%	19.64%
Запорізька область	52.99%	47.02%	54.41%	52.36%	-0.63%
Івано-Франківська область	24.50%	20.15%	8.86%	15.44%	-9.06%
Київська область	37.48%	40.89%	33.96%	42.56%	5.07%
Кіровоградська область	38.01%	32.82%	34.71%	36.63%	-1.37%
Луганська область	64.92%	63.16%	66.65%	Дані відс.	Дані відс.
Львівська область	65.60%	52.72%	63.77%	66.18%	0.57%
Миколаївська область	47.36%	54.00%	50.51%	68.65%	21.29%
Одеська область	36.50%	22.05%	24.65%	26.59%	-9.91%
Полтавська область	53.69%	56.52%	61.49%	61.32%	7.63%
Рівненська область	39.25%	46.56%	51.40%	42.61%	3.36%
Сумська область	48.82%	55.38%	57.93%	63.02%	14.20%
Тернопільська область	10.57%	3.97%	6.33%	8.57%	-2.00%
Харківська область	58.55%	54.46%	41.06%	57.80%	-0.75%
Херсонська область	16.04%	19.32%	19.31%	64.71%	48.67%
Хмельницька область	59.14%	55.25%	54.65%	49.45%	-9.69%
Черкаська область	36.06%	40.29%	46.91%	45.11%	9.05%
Чернівецька область	31.25%	17.30%	14.84%	14.94%	-16.31%
Чернігівська область	37.41%	45.77%	49.82%	56.21%	18.80%
Місто Київ	62.96%	47.70%	94.36%	82.43%	19.47%
Середнє	42.59%	41.10%	44.62%	48.37%	6.72%

Загалом, відсутність показників цін оренди становить велику проблему для моніторингу ринку землі та оцінки землі. Неврахування орендної плати можливо є навмисним і не може

бути пов'язане з технічними труднощами, оскільки, наприклад, площа земельних ділянок фіксується у 100% випадків. Те ж саме стосується й інших істотних характеристик земельних ділянок. Звітування про ціни оренди для кожної трансакції має бути обов'язковим, як і звітування про ціни продажу землі.

3.3 Просторовий розподіл трансакцій

Спостерігаючи за хороплетною картою українських ТГ, де відбулася хоча б одна орендна трансакція, чітко видно, де знаходиться приблизна лінія фронту 2023 року (Рисунок 6). Тим не менш, ми знаходимо три ТГ на постійно окупованих територіях після 24 лютого 2022 року, де загалом відбулося сім трансакцій. У Запорізькій області передано в оренду 5 ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, віднесених до лісів згідно з класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ): у Чкаловській ТГ (4 ділянки) та Токмацькій ТГ (одна ділянка). У Зеленопідській ТГ Херсонської області передано в оренду ще дві ділянки для ведення товарного сільського господарства, визначені КВЗУ як рілля. Технічно реєстрація договорів оренди на окупованих територіях повинна бути неможливою. Однак експерти з ДГК припустили, що оскільки технічно блокуються не території, а конкретні реєстратори, що працювали на цих територіях, можливість реєстрації трансакцій на окупованих територіях все ж існує. В іншому ми спостерігаємо операції з оренди майже в кожній ТГ, за винятком гірських районів Карпат і північних регіонів, що знаходяться поблизу кордонів з Росією та Білорусією.

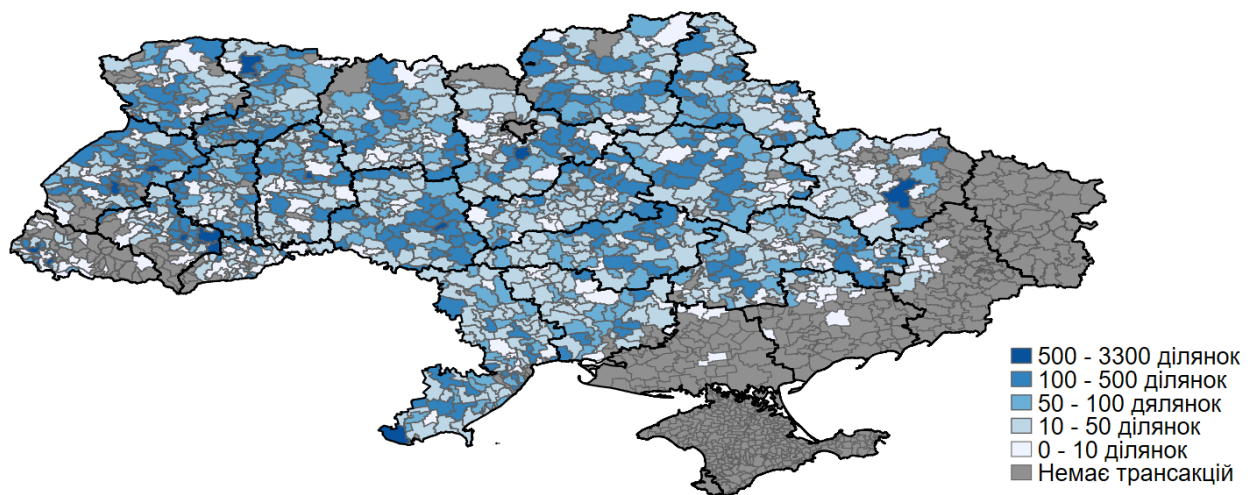


Рисунок 6. Просторовий розподіл трансакцій оренди землі для ОСГ та для товарного с/г виробництва після 24 лютого 2022 року.

Ми спостерігаємо значні коливання кількості транзакцій на одну ТГ по Україні. Як і очікувалося, ми знаходимо кластери високої орендної активності в Полтавській, Черкаській та Кіровоградській областях, але Вінницька та Львівська області також демонструють високу кількість договорів оренди. Можливо, варто відзначити кластер невеликих ТГ в Івано-Франківській області з дуже високою орендною активністю. Це може бути пов'язано з тим, що із запуском ринку землі сільськогосподарського призначення 1 липня 2021 року також була скасована довгострокова заборона на зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення для будівництва та іншої забудови. Безсумнівно, набагато більший несільськогосподарський інтерес можуть мати сільськогосподарські землі поблизу великих міст, центрів відпочинку (наприклад, гірськолижних курортів).

Враховуючи той факт, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення в середньому більші у Східній Україні, більшість орендованих площ, як правило, групується навколо центральної та східної частин (Рисунок 6). Так, західні області не демонструють великих орендованих площ, незважаючи на велику кількість угод. Після початку війни найбільші площі були здані в оренду в Кіровоградській, Полтавській та Дніпропетровській областях. Цікаво, що подібне скупчення більш темно-синього кольору ми спостерігаємо в районі гірськолижного курорту Івано-Франківської області. Ми бачимо, що незважаючи на те, що земельні ділянки на цій території, як правило, менші, великі площі були здані в оренду, що свідчить про дуже високу орендну активність.

З початку російської війни проти України загалом передано в оренду 681,018.6 га землі для ОСГ та для товарного сільськогосподарського виробництва. Цей оборот відповідає бл. 1.63% загальної сільськогосподарської площі на рік після початку війни. Це приблизно втричі менше, ніж до війни. У часи високої невизначеності важливо, щоб фермерські господарства мали можливість коригувати свої земельні банки. У разі відсутності гнучкості неправильний розподіл землі може призвести до зниження сукупної ефективності виробництва і, як наслідок, зниження врожайності (Besley & Ghatak, 2009).

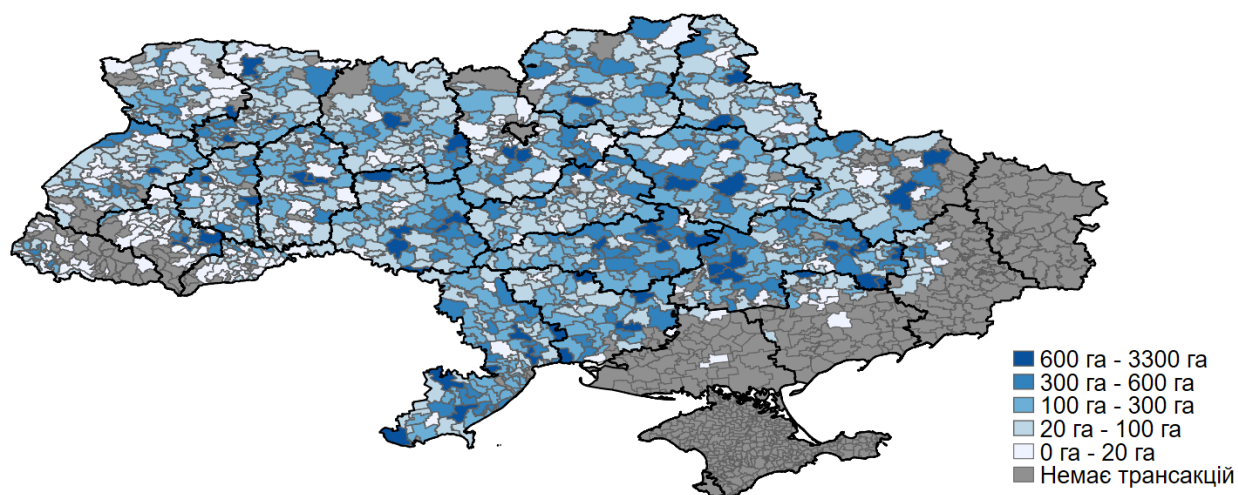


Рисунок 7. Просторовий розподіл площ переданих в оренду земель для ОСГ та для товарного сільськогосподарського виробництва після 24 лютого 2022 року.

3.4 Ціни оренди землі

Перш ніж перейти до обговорення цін на землю, важливо суттєво обмежити нашу вибірку, щоб забезпечити можливість порівнювати ціни. По-перше, ми розглядаємо тільки орну землю. По-друге, ми зосереджуємось на двох основних типах сільськогосподарських угідь: землі для товарного сільськогосподарського виробництва та землі для ОСГ. По-третє, ми виключаємо очевидні відхилення, дотримуючись підходу Tukey (1977). Зокрема, ми виключаємо всі спостереження вище або нижче інтердецильного діапазону, помноженого на коефіцієнт 1.5. Це менш обмежувальний підхід, ніж інтерквартильний діапазон, використаний Tukey (1977), що означає, що ми маємо справу лише з очевидними викидами. Нарешті, ми розраховуємо реальні ціни оренди на основі даних індексу споживчих цін (ІСЦ), наданих Світовим Банком. Ми використовуємо ціни листопада 2020 року як базу для розрахунку місячних дефляторів.

На Рисунок 8 представлено динаміку номінальних (суцільні лінії) та реальних (штрихові лінії) ціни на оренду землі товарного сільськогосподарського призначення та землі ОСГ. Ми безпосередньо спостерігаємо, що ціни на оренду обох типів сільськогосподарських угідь були в межах 2,500-2,600 грн/га до запуску ринку продажу. Після часткового відкриття ринку

землі номінальні ціни зросли до 3,000 грн за га. Хоча ми не можемо встановити статистичний причинно-наслідковий зв'язок, ці тенденції відповідають очікуванню експертів (Deiningер & Nivyevs'kyy, 2019; Kvartiuk & Herzfeld, 2019). Після цього ми спостерігаємо період великої волатильності і після липня 2022 року номінальні ціни стабілізуються на рівнях 3,000-3,500 грн/га.² Однак реальні ціни на оренду демонструють чітку тенденцію до зниження після початку війни і йдуть нижче значного листопада 2020 року в реальному вираженні. Таким чином, інфляційний тиск суттєво знижує ціни на оренду, навіть якщо номінальна вартість виглядає стабільною після початку російської війни проти України.

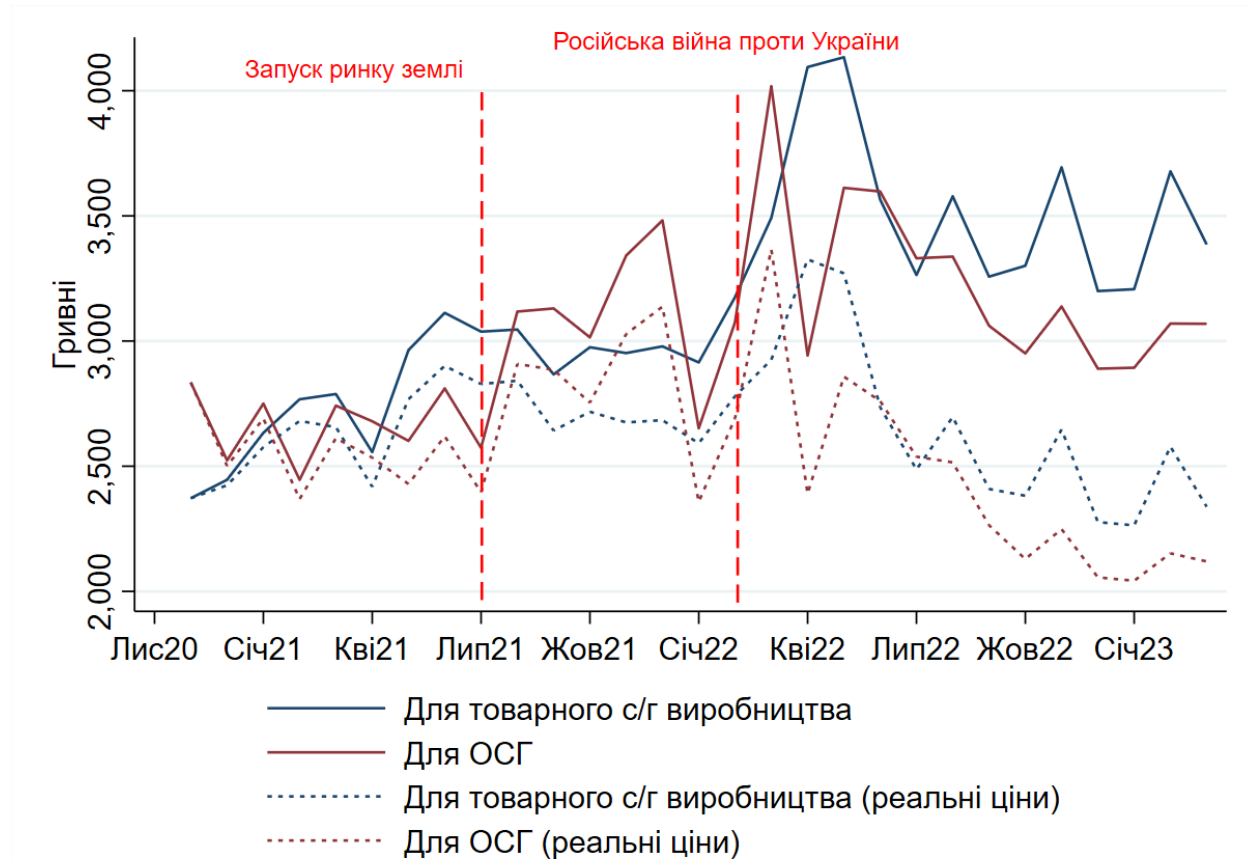


Рисунок 8. Номінальні та реальні ціни на два основних види с/г земель.

² Незважаючи на те, що ми спостерігаємо пік номінальних цін на землю для товарного с/г виробництва в перші місяці після початку війни, ставитися до цього слід обережно. На Рисунок 2 та Рисунок 3 показано, що протягом цих місяців відбулося дуже мало транзакцій. Крім того, частка наявних спостережень з цінами знизилася до бл. 24% у квітні 2022 року. У результаті ми спостерігаємо додаткову волатильність цін протягом перших місяців після початку війни.

Просторовий розподіл цін на оренду ріллі для товарного сільськогосподарського господарства після початку російської війни проти України представлено на Рисунок 9. На рисунку зображено середні ціни оренди, якщо принаймні одна угода відбулася і принаймні одна угода мала запис ціни в ДРРП. По-перше, важливо відзначити, що ТГ, позначені пісочним кольором, не мають жодного цінового запису. Ми бачимо, що драматична ситуація зі звітністю в Тернопільській та Чернівецькій областях. Проте ТГ західної частини Київської області та східної частини Дніпропетровської області також демонструють нульові цінові рекорди після початку війни. Модель кластеризації відсутніх записів про орендну плату свідчить про те, що ціни не повідомляються систематично в певних областях. Ці обставини ще раз підтверджують необхідність запровадження обов'язкової звітності про ціни.

З Рисунок 9 видається, що вищі ціни збігаються з районами інтенсивного сільськогосподарського виробництва. Зокрема, ми спостерігаємо пояс високих цін, що тягнеться від Сумської аж до Львівської області. Найвищі ціни на оренду фіксуються у Полтавській, Черкаській та Вінницькій областях. Тут ми спостерігаємо щонайменше половину ТГ із середньою ціною понад 4,000 грн/га. У міру віддалення від цього «поясу вищих цін» чи то на північ, чи на південь ми спостерігаємо зниження середніх цін на оренду. Ці зниження можна пояснити кліматичними умовами для сільськогосподарського виробництва, а також ризиками, пов'язаними з війною Росії проти України.

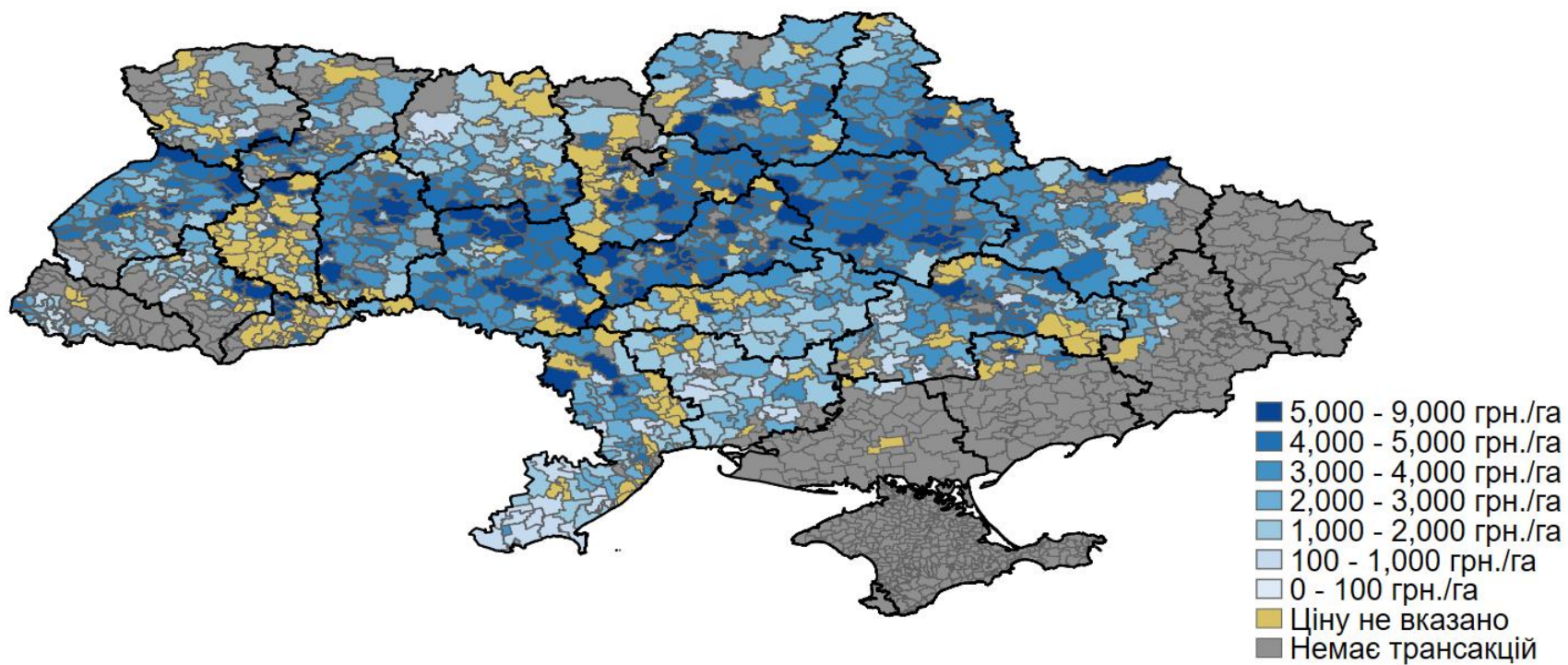


Рисунок 9. Середні ціни оренди ріллі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на рівні ТГ після 24 лютого 2022 року.

3.5 Орендні ціни та видатні події

Щоб оцінити вплив запуску ринку продажу землі та війни на ціни оренди землі, ми застосували гедонічні моделі ціноутворення (Palmquist, 2005; Rosen, 1974). Зокрема, ми пояснюємо реальні та номінальні ціни оренди для двох основних типів землі, використовуючи таку гедонічну модель ціноутворення:

$$P_i = \beta_0 + \beta_1 Ref_i + \beta_2 War_i + \beta_3 X_i + \varepsilon_i$$

де P_i представляє ціну оренди за ділянку i ; бінарні змінні Ref_i та War_i відображають запуск ринку землі та початок російської війни проти України, відповідно. Нарешті, X_i — вектор контрольних змінних, пов'язаних із характеристиками ділянок. Для контролю привабливості ділянок ми використовуємо середнє значення НГО на рівні ТГ. Це другий найкращий підхід, оскільки ми не маємо доступу до даних НГО на рівні ділянок. Крім того, ми включаємо частку наявних цінових значень по ТГ, щоб контролювати ймовірність того, що ціни можуть бути неправильно представлені в областях, де вони не повідомляються часто. Ми використовуємо регресію Tobit для цін на ОСГ та «товарну» землю та розрізняємо номінальну та реальну ціни.

У Таблиця 2 представлені наші розрахунки. Перше спостереження полягає в тому, що наші фіктивні змінні є значущими. Коефіцієнт бінарної змінної, яка відображає реформу, є позитивним і значущим у всіх специфікаціях, вказуючи на те, що ціни на оренду зросли після запуску ринку продажу землі 1 липня 2021 року. Ефект особливо великий для землі для товарного сільськогосподарського виробництва. Коефіцієнт бінарної змінної, яка відображає початок війни, є негативним та значущим для специфікацій із цінами на товарну сільськогосподарську землю та реальними цінами на землю ОСГ, що свідчить про те, що війна підштовхнула ціни до зниження. Серед контрольних змінних важливо відзначити, що ціни корелюють із середнім рівнем НГО по ТГ для обох типів землі. Крім того, ми виявили, що менші земельні ділянки в середньому дорожчі, враховуючи всі інші фактори. Це є у відповідності з літературою про дорожчі ділянки меншого розміру (наприклад, Brorsen, Doye, and Neal 2015).

Таблиця 2. Розрахунок цін на оренду земель для ОСГ та товарного сільськогосподарського виробництва.

	(1) Реальні ціни оренди землі для товарного с/г виробництва	(2) Номінальні ціни оренди землі для товарного с/г виробництва	(3) Реальні ціни оренди землі для ОСГ	(4) Номінальні ціни оренди землі для ОСГ
НГО	0.010*** (0.000)	0.011*** (0.000)	0.003** (0.019)	0.003** (0.045)
Початок війни (бінарна змінна)	-1809.259*** (0.000)	-1091.955* (0.099)	-513.396* (0.087)	154.089 (0.690)

Земельна реформа (бінарна змінна)	2074.515*** (0.000)	2563.351*** (0.000)	441.747*** (0.001)	691.621*** (0.000)
Площа	-350.805*** (0.000)	-391.441*** (0.000)	-101.138*** (0.000)	-115.426*** (0.000)
Частка наявних цінових значень у ТГ	768.812 (0.231)	1012.460 (0.235)	455.911** (0.042)	520.147* (0.051)
Константа	2150.920*** (0.002)	1915.459** (0.038)	2421.044*** (0.000)	2459.633*** (0.000)
Обласні фіксовані ефекти	Так	Так	Так	Так
Спостереження	192,418	192,418	65,360	65,360

Примітка: *Значущий на рівні 10%; **Значущий на рівні 5%; ***Значущий на рівні 1%. Будь ласка, заважте, що значення p наведені у дужках. Обласні бінарні змінні включені у кожну специфікацію та не наводяться через обмеження у місці у статі.

4. Висновки та дискусія

Це дослідження представляє унікальний аналіз еволюції українського ринку оренди землі за останні три роки. Оскільки загальну увагу привернув запуск ринку продажу землі сільськогосподарського призначення, основний шлях доступу до землі сільськогосподарського призначення в Україні залишився дещо поза увагою громадськості. Ми усуваємо цю прогалину та висвітлюємо часову та просторову динаміку орендних трансакцій за останні три роки (наша вибірка включає всі операції з листопада 2020 року по березень 2023 року) і приділяємо особливу увагу цінам оренди різних типів сільськогосподарських земель. Одним із фокусів дослідження є вивчення того, як змінилися ціни на оренду після запуску ринку продажу та початку війни Росії проти України.

У світлі земельної реформи, яка ще триває, вкрай важливо перевірити якість даних основних реєстрів. ДРРП – це ключовий реєстр, де фіксуються всі трансакції із землею, та який створює основу для нових підходів до оцінки землі та моніторингу ринку землі. Зокрема, ми оцінюємо ситуацію з наявністю відсутніх значень цін оренди в ДРРП та обговорюємо наслідки.

4.1 Якість даних

Ми виявили, що загальна якість даних ДРРП щодо трансакцій з оренди землі є незадовільною за період з листопада 2020 року до березня 2023 року. Основною причиною цього є кількість відсутніх записів про орендну плату. Хоча ми спостерігаємо 100% записів площі ділянок, частка наявних цінових записів коливається від 40% до 45% залежно від часу. Таким чином, більшість записів про ціну оренди землі не відображається в ДРРП. Крім того, ми виявили, що якість реєстрації сильно залежить від місця розташування земельних ділянок. Зокрема, Тернопільська та Чернівецька області вказують ціни на оренду лише у 6.33%

та 14.84% усіх угод відповідно. Ці дані, очевидно, не можуть створити достовірне розуміння ринків орендної землі в цих областях.

Іншою проблемою є наявність даних про НГО у ДРРП. Оскільки НГО не публікується в ДРРП, ми стикаємося з проблемами в аналізі загальної динаміки цін. НГО була ключовою інформацією про привабливість землі протягом останнього року, і її важливо фіксувати в ДРРП.

Загалом, щоб досягти високоякісної системи моніторингу земель, що проголошено метою в Постанові КМУ 474, усі залучені органи виконавчої влади повинні змінити менталітет у бік більшої прозорості. Необхідно систематично оприлюднювати більше даних, щоб забезпечити високоякісну аналітику, яка дозволить приймати політичні рішення на основі доказів.

4.2 Типи земель у ДРРП та обсяги трансакцій

Спостерігаючи за обсягами орендних трансакцій за цільовим призначенням (за КВЦПЗ), бачимо, що землі несільськогосподарського призначення становлять менше 10% усіх орендних операцій. Переважна більшість переданих в оренду земель була призначена для товарного сільськогосподарського виробництва (приблизно 68%) та для ОСГ (приблизно 22%). Решта була призначена для ведення фермерського господарства, підсобного господарства та садівництва. Розподіл цільового призначення орендованих земель суттєво не змінився після початку російської війни проти України.

Ми виявили, що війна різко вплинула на обсяги орендних трансакцій. До війни ми спостерігали 50-70 тисяч угод щомісяця на землю для товарного сільськогосподарського виробництва. Ця цифра впала до бл. 20 тисяч договорів оренди на місяць. Подібна ситуація спостерігається і для інших видів сільськогосподарських угідь та для площ, які було передано в оренду.

4.3 Орендна плата

По-перше, ми виявили, що запуск ринку продажу землі став каталізатором зростання орендної плати. Зокрема, середня номінальна орендна плата за землі товарного сільськогосподарського господарства та ОСГ до 1 липня 2021 року зросла з 2,500-2,600 грн/га до бл. 3,000 грн/га. Важливо, що реальна орендна плата (з урахуванням інфляції) також зростала в цей період. Ці збільшення, ймовірно, пов'язані з розвитком ринку купівлі-продажу землі, який, як очікувалося, запровадив більш ринкове ціноутворення. По-друге, війна відразу після її початку принесла період волатильності, який супроводжувався стабілізацією номінальних цін

на рівні 3,000-3,500 грн. Однак виявляється, що реальна орендна плата суттєво знизилася після початку війни.

У просторі вища орендна плата розподіляється вздовж поясу з інтенсивним сільськогосподарським виробництвом. Зокрема, відносно високу орендну плату ми знаходимо в Полтавській, Черкаській, Вінницькій та Хмельницькій областях. Крім того, південна частина Київської області також демонструє високу орендну плату. Регіони на північ і південь від «поясу високої орендної плати» демонструють суттєво нижчі показники.

Література:

- Besley, T., & Ghatak, M. (2009). Property rights and economic development. In D. Rodrik & M. Rosenzweig (Eds.), *Handbook of Development Economics, Volume V* (Volume 5). North-Holland.
- Brorsen, W., Doye, D., & Neal, K. B. (2015). Agricultural land and the small parcel size premium puzzle. *Land Economics*, 91(3), 572–585. <https://doi.org/10.3368/le.91.3.572>
- Deininger, K., & Ali, D. A. (2023). *Land and Mortgage Markets in Ukraine and Implications for Recovery* (No. 10385; Policy Research Working Paper, Issue March).
- Deininger, K., & Nivyevsyy, O. (2019). Economic And Distributional Impact From Lifting The Farmland Sales Moratorium In Ukraine. *Vox Ukraine*.
- Kvartiuk, V., & Herzfeld, T. (2019). *Welfare effects of land market liberalization scenarios in Ukraine: Evidence-based economic perspective* (No. 186; IAMO Discussion Papers).
- Kvartiuk, V., & Martyn, A. (2021). *Ukraine's agricultural land sales market: First outcomes and monitoring challenges*.
- Kvartiuk, V., & Martyn, A. (2022). *Ukraine's agricultural land sales market: An update and the effect of Russian war against Ukraine*.
- Nivyevsyy, O., Neyter, R., Yurchenko, E., Piddubny, I., Stolnykovich, G., Zamidra, S., Hrab, R., & Manjura, D. (2023). *Земельний ринок в Україні: Аналітичний огляд*.
- Palmquist, R. B. (2005). Property Value Models. In K. G. Maler & J. R. Vincent (Eds.), *Handbook of Environmental Economics*. North-Holland: Elsevier.
- Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34–55.
- Tukey, J. W. (1977). *Exploratory data analysis*. Addison-Wesley.