

УДК 334.02:63.327(ЄС).339.9

JEL Q15

DOI 10.32782/2786-765X/2024-6-6

Калінчик М.В.

доктор економічних наук, професор,
голова департаменту розробок і дослідження,
Товариство з обмеженою відповідальністю
«Науково-виробниче підприємство «ВінМікс-Софт»
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6240-4479>

Могильний О.М.

доктор економічних наук, професор,
Навчально-науковий центр «Інститут аграрної економіки»
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9802-1701>

ЦІНОУТВОРЕННЯ НА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ЗЕМЛІ В КРАЇНАХ-ЧЛЕНАХ ЄВРОСОЮЗУ: ІННОВАЦІЙНІ РІШЕННЯ ДЛЯ УКРАЇНИ

Узагальнено досвід країн-членів Євросоюзу з питань формування ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, визначено рівень її кореляції від ефективності ферм, структури виробництва й агропродовольчого експорту. Встановлено, що чинниками збільшення капіталізації земельних ділянок є домінування в структурі посівних площ високо маржинальних культур, продуктивність рослинництва і тваринництва. Обґрунтовано необхідність адаптації України до європейського досвіду з метою посилення стресостійкості всіх форм господарювання, незалежно від розміру земельних та інших аграрних активів. Доведено, що нинішня неоліберальна модель земельного ринку може призвести до згортання виробництва сімейними, мікро- й малими фермами, що спричинить значні ризики для продовольчої безпеки країни і зайнятості в аграрному секторі, загострить проблеми бідності й соціальної ізоляції селян, унеможливить збалансований сільський розвиток.

Ключові слова: структура виробничих витрат, ціноутворення на сільськогосподарські землі, землекористування ферм, урожайність культур, продуктивність тваринництва, національне рахівництво, ефективність виробництва, експорт агропродовольства.

Постановка проблеми. У багатьох країнах світу [1; 2], як і в Україні [3], існує два різновиди ціни – нормативна для земель сільськогосподарського призначення та ринкова – для потреб інших видів господарської діяльності. Наприклад, у Франції для будівництва ринкова вартість земельної ділянки до 25 разів вища [4], а в Україні – до 10 разів [3], ніж на аграрні угіддя. При цьому зміна цільового призначення земель обмежується законодавством, зокрема проведено зонування площ, де окремі види діяльності взагалі заборонені (житлове будівництво) [5], встановлено значну плату за переведення сільськогосподарських земель в інші категорії [6], отримання дозволів часто пов'язано з наперед визначеною структурою посівних площ тощо [7].

В Україні нормативна грошова оцінка земель (НГО) сільськогосподарського призначення розрахована за рентним доходом, який не перевищує 1000 дол. США. У 20 країнах, що мають до 0,3 га ріллі в розрахунку на жителя (в середньому 0,11 га), досягли високої ціни землі – понад 5 тис. дол. США/га. На ці держави припадає 26% сільськогосподарських

угідь, тут проживає 44% населення планети, ними експортується 44% світових обсягів агропродовольства та створюється 54% доданої вартості в сільському господарстві. Лідуючі позиції серед 20-ки посідають Індія, Китай, Саудівська Аравія, Великобританія, Італія, Швеція. Вони скупили або орендують найбільше земель в інших країнах переважно для потреб тваринництва – на виробництво зернових культур, сої, сіна та ін. Можна припустити, що економіки з низьким рівнем землезабезпеченості та високою ціною земель візьмуть її в оренду, заплативши за українські чорноземи до 5 тис. дол. США за гектар, що дешевше, ніж на їхньому внутрішньому ринку. При нинішній зерно-олійній спеціалізації й сировинному експорті, присутність цих країн на ринку оренди земельних ділянок в Україні призведе до збитковості нашого сільського господарства.

Прихильники неоліберальної моделі ринкового обігу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення із владними повноваженнями через підконтрольні засоби масової інформації обґрунтовують

свою політику підвищенням ціни на цей актив завдяки залученню великих іноземних інвестицій в галузь, що вже само по собі безумовно має стати благом для народу України. Насправді, завдяки глибоко укоріненим земельним обладкам за безпосередньою участю високопосадовців, приховується інша мотивація – узаконити статус-кво великих землевласників, всупереч вимогам середнього класу на селі, переробників сировини та представників організацій громадянського суспільства. З урахуванням того, що в Україні, за оцінками експертів, від 30 до 50% сільськогосподарських угідь контролюється іноземними компаніями участю в капіталі агрохолдингів або через своїх представників в афілійованих структурах [8], то для обходу інших інституційних бар'єрів уже напрацьовані різні «сірі» схеми у земельних відносинах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Розробники Національної економічної стратегії України до 2030 р. або Векторів економічного розвитку 2030 (28 учасників робочих груп, серед яких Анатолій Амелін, Дмитро Ливч, Олег Карізький, Андрій Мартин та ін.) [29, с. 402] передбачають, що на 10 рік впровадження реформи буде досягнута справедлива ціна – 4958 дол. США за нормативного рівня в 2018 р. – 955 дол. США [9, с. 21]. Клаус Дейнінгер та Олег Нів'євський підняли планку справедливої ціни до 6000 дол. США за гектар [10], а вчені Інституту майбутнього обґрунтували (Амелін Анатолій, Хоменко Ольга) щорічний темп приросту на 43,2% [11]. Дані Євростату за 2011–2022 рр. показують, що найвищий щорічний темп приросту ціни землі в ЄС досягнутий в Чехії – 1,2 раза, або 19,4%. Голова спілки «Центр розвитку земельних праводносин в Україні» Корейба Л.В. стверджує, що ціна землі повинна бути як у сусідній Польщі від 10 до 50 тис. євро за гектар [12]. Згідно прогнозних розрахунків Київської школи економіки, про що повідомляє її дослідник Роман Нейтер, присутність іноземців на цьому ринку може збільшити ціну земель на 70% [13]. Очільник аграрного комітету Верховної Ради України Микола Сольський заявив, що через 5–7 років самі фермери будуть із задоволенням продавати землю іноземцям [14].

Водночас у публікаціях недостатньо уваги приділяється стану ціноутворення на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в країнах-членах Євросоюзу та взаємозв'язок із рівнем прибутковості й капіталізації типових ферм різних розмірів і спеціалізації, про що нагадують Жук В.М., Бездушна Ю.С. [15]. Оскільки в Україні не

встановлені типові розміри ферм, але розроблені ставки капіталізації й показана їх суть в системі показників у світовій статистиці, то нами виявлені основні проблеми ціноутворення та ризику нинішньої моделі ринкового обігу прав на аграрні угіддя.

Мета статті – узагальнити досвід країн-членів Євросоюзу щодо ціноутворення на земельні ділянки, визначивши кореляцію від ефективності ферм, урожайності культур і продуктивності тваринництва, структури виробництва й агропродовольчого експорту.

Виклад основного матеріалу дослідження. Підтвердженими на практиці чинниками, що сукупно впливають на формування ринкової ціни сільськогосподарських угідь є:

- ліквідність земельних ділянок та їх цільове призначення;
- відстань до ринків збуту сільськогосподарської продукції;
- стан інженерної та шляхової інфраструктури території;
- природно-кліматична зона, родючість ґрунтів і геометрія ділянки;
- перспектива отримувати додатково екологічні послуги;
- можливість перепродажу на вигідних умовах;
- рівень орендної плати та переукладення угоди на якомога триваліший строк (до 15–20 років);
- кредитування під заставу земельної ділянки;
- посилення екологічних вимог до землеробства;
- цінова кон'юнктура на енергетичні культури;
- терміновість транзакції для власника та інвестора і вартість оформлення угоди нотаріусом та ін.

З-поміж перелічених, суттєвий вплив на ціноутворення мають й інші фактори, що, як правило, викривлюють ціну й перебіг ринку земельних ділянок. Мається на увазі: а) рівень прямих державних дотацій на сільське господарство і засоби виробництва; б) експортні субсидії національним виробникам; в) тіньовий економічний обіг земель; г) рівень земельної корупції; д) загрози рейдерського захоплення земельних активів і врожаю та ін. В інтегральній взаємодії ринкові й неринкові чинники різною мірою впливають ціну конкретної земельної ділянки. Проте, через відсутність достовірних статистичних даних виокремити еластичність впливу кожного з них на капіталізацію земельної ділянки – це рівняння з багатьма невідомими. Хоча такі дослідження проводяться. Наприклад, у Канаді обрахували, що на ціну земельної ділянки

впливає рівень субсидій: при їх збільшенні на 1% ціна зростала на 0,4% [16], але за умови незмінності інших чинників.

Для з'ясування причин, від яких залежить ринкова ціна сільськогосподарських земель, здійснимо аналіз даних національного рахівництва у країнах-членах Євросоюзу шляхом їх групування і України та виявимо, які з них стали визначальними (табл. 1).

Аналіз даних таблиці показує, що ціна землі в країнах ЄС є результатом показником, що

залежить в першу чергу від структури посівних площ, щільності поголів'я тварин на 100 га сільськогосподарських угідь та обсягу імпорту кормових ресурсів у розрахунку на умовну голову тварин. У групі з найвищою ціною землі (> 40 тис. євро) в структурі угідь на екстенсивні зернові й технічні (в основному олійні), культури припадала мінімальна частка (16%), а в Україні – 59%, майже як і в групі країн-членів ЄС з найнижчою ціною землі (58%). Інтенсивні високопродуктивні

Таблиця 1

Групування країн ЄС за показником ціни гектара сільськогосподарських угідь та її залежність від економічних та структурних показників ферм, 2020 рік

Показники	Ціна гектара сільськогосподарських угідь, євро						Україна
	понад 40	20–40	10–20	5–10	до 5	Всього	
Кількість країн	4	4	5	5	6	24	1
Виробнича вартість за базовою ціною на гектара землі, євро							
Всього вартість с-г. продукції	11356	3736	2290	2135	1397	2685	702
у т.ч. частка тваринництва, %	41.5	39.1	41.3	33.2	32.6	38.0	22.8
Проміжне споживання	7401	2042	1240	1253	852	1528	402
Валова додана вартість	3954	1694	1050	881	545	1156	300
Амортизація	1599	667	229	331	169	388	33
Оплата праці	1179	446	210	222	201	288	68
Дотації на виробництво	661	400	298	287	234	320	3.9
Операційний надлишок/ змішаний дохід	1730	953	879	582	402	769	199
у т.ч. без дотацій	1069	553	581	295	168	449	195
Всього імпорт ресурсів (зерно+шрот), тонн	11.30	1.39	0.65	0.31	0.29	0.91	0.006
Всього експорт агропродукції, тис. дол. США	44	4.4	2.59	1.78	1.93	3.60	0.53
Структура угідь і посівних площ, %:	100	100	100	100	100	100	100
у т.ч. зернові культури	15	29	35	37	44	35	37
коренеплоди	12.3	2.2	1.5	1.8	0.9	2.0	3.7
олійні культури	1.2	4.5	5.5	11	14	7.9	22
свіжі овочі і полуниця	5.0	1.25	1.19	0.72	0.90	1.10	1.11
квіти та декоративні рослини	1.1	0.06	0.02	0.01	0.01	0.05	0.00
постійні пасовища	40	33	25	30	22	29	13
Припадає на 100 га с-г. угідь, голів							
велика рогата худоба	192	75	35	44	23	50	7.2
свині	550	110	120	40	42	93	14
умовні тварини	305	98.0	73.9	56.9	35.7	75.2	17.5

Джерело: [28]; <http://surl.li/evewry>

й трудомісткі культури (картопля, цукровий буряк, свіжі овочі і полуниця) та постійні пасовища займають максимальну частку – 60% із зниженням до 24% у групі країн з мінімальною ціною землі (до 5 тис. євро/га), а в Україні – лише 18%. Така ж закономірність спостерігається і в тваринництві. Із ростом ціни земельних ділянок щільність тварин на 100 га сільськогосподарських угідь збільшується: умовних тварин – в 4–17 разів, у т. ч. великої рогатої худоби – 7–27, а свиней – у 7–39 разів. За більшої щільності тварин у країнах-членах Євросоюзу порівняно з Україною, ефективність галузі досягається імпортом кормових ресурсів – від 0,3 до 11 т на умовну голову. Така стратегія щодо забезпечення кормами тваринництва позитивно проявила себе в обсягах експорту продукції на гектар сільськогосподарських угідь – від 3,6 до 83 разів більше, ніж в Україні.

Зупинимося на аналізі таких основних показників діяльності ферм як валова додана вартість, складові виробничих витрат та змішаний дохід. Очевидно, що перелічені дані підпорядковані певній закономірності – при збільшенні їхньої величини на гектар сільськогосподарських угідь підвищується також і їхня ціна.

Валова додана вартість (вартість продукції за мінусом проміжного споживання), у групі з максимальною ціною у 7 разів вища (порівняно з Україною – в 13 разів), ніж в останній групі. Якщо від доданої вартості відминувати вартість споживання основного капіталу (амортизація), податки, орендні платежі та сплачені відсотки і прибавити суми дотації, то розрахований таким чином операційний надлишок (змішаний дохід) розрізняється між групами країн-членів ЄС і Україною вже на меншу величину – у 4 і 9 разів відповідно.

Особливістю категорії «змішаний дохід» та методики розрахунку є те, що в її складі відсутня амортизація, проте в європейських фермерів вона значно перевищує її рівень українських виробників. Це доводить, що в ЄС вирощують інтенсивніші культури порівняно з Україною, а матеріальний і фінансовий капітал заміщує робочу силу. У середньому в країнах цього політико-економічного блоку вартість споживання основного капіталу (амортизація) перевищує фонд оплати праці в 1,35 раза (388:288), тоді як в Україні, яка спеціалізується на вирощуванні й сировинному експорті монокультур, навпаки, у 2 рази нижча (33:68). Тобто, проблеми конкуренції на світових агропродовольчих ринках пов'язані з необхідністю нарощувати продуктивність праці за рахунок інвестицій

в цифрові інновації, техніку та технології за умов одночасного удосконалення структури виробництва – розширення клину посівів за рахунок інтенсивніших культур. У країнах-членах Союзу в середньому витрати фермерів на амортизацію майже в 12 разів перевищують показник України (388:33). Важливо, що в ЄС цей ресурс разом з витратами частини прибутку на інновації на таку ж величину більший, ніж в Україні.

Звертаємо увагу, також на те, що частка дотацій на виробництво європейським фермерам по відношенню до змішаного доходу скорочувалася з ростом ціни земельних ділянок від 58 до 38%. Тоді як в Україні цей показник складав лише 2 відсотка. Тобто дотації, крім побічних причинно-наслідкових зв'язків щодо ціноутворення мають як мінімум подвійний вплив: а) підвищується рівень ціни на земельні ділянки (про що вже йшлося); б) збільшується віддача від фінансових інструментів Спільної аграрної політики (САП) Євросоюзу. Хоча ми відносимо прямі бюджетні дотації на фермерське виробництво до антиконкурентних практик стосовно ціни земельних ділянок товаровиробників із країн, що розвиваються або з ринками, які перебувають у процесі формування. У цьому контексті зазначимо, що міністри Кернської групи (The Cairns Group), створеної в рамках Світової організації торгівлі (СОТ), що об'єднує 20 країн нетто-експортерів агропродовольства, виступають за відкриту і справедливу, ринково орієнтовану торгівлю цими товарами. Група, до складу якої також входить Україна, закликала активізувати зусилля для поліпшення доступу до ринків сільськогосподарської продукції, що потерпають від надмірного протекціонізму, високих тарифів та технічних бар'єрів, для створення справедливих конкурентних передумов міжнародної торгівлі в усіх напрямках [17].

Крім структури виробництва, щільності тварин та обсягу імпорту кормових ресурсів на ціноутворення земельних ділянок впливають також урожайність сільськогосподарських культур та продуктивність тварин (табл. 2).

Очікувано, що продуктивність рослинництва і тваринництва забезпечує значно вищі показники вартості валової продукції, доданої вартості, дотацій та підприємницького доходу в групі з найвищою ціною порівняно з іншими групами країн-членів Євросоюзу. Залежно від різної комбінації чинників складається як фінансовий результат ферм, так і ціна аграрних земель. Як видно з даних таблиці, щоб Україні досягти ціни гектара землі, такої ж як в групі країн (до 5 тис. євро)

Таблиця 2

Групування країн ЄС за показником ціни гектара угідь та її залежність від урожайності сільськогосподарських культур і продуктивності корів, тис. євро, 2020 рік

Групи країн світу за вартістю гектара землі, євро	Кількість країн	Рівень урожайності, т/га				Надій молока на корову за рік, т
		зернові	картопля	овочі	фрукти	
понад 40 (Бельгія, Люксембург, Мальта, Нідерланди)	4	8.1	41.7	47.7	32.7	9.0
20–40 (Німеччина, Італія, Ірландія, Словенія)	4	6.7	40.7	32.9	15.5	7.5
10–20 (Данія, Греція, Іспанія, Польща, Швеція)	5	4.9	35.5	36.5	13.1	8.1
5–10 (Болгарія, Румунія, Фінляндія, Франція, Чехія)	5	5.1	32.1	21.7	9.4	6.6
до 5 (Естонія, Латвія, Литва, Словаччина, Хорватія)	6	5.8	20.5	27.2	7.4	7.4
В середньому	24	5.4	36.4	32.5	12.7	7.5
Україна	1	4.3	15.7	20.8	9.6	5.1

Джерело: <https://www.fao.org/faostat/en/#data/QCL>

необхідно підвищити урожайність зернових на 1,5 т, картоплі – 4,8, овочів – на 6,4 т, а продуктивність корів – на 2,3 тони. Щільність же великої рогатої худоби на 100 га сільськогосподарських угідь збільшити в 4 рази, свиней – у 3 рази, а також унормувати експорт фуражних культур, шротів, пшеничних висівок та інших побічних продуктів переробки аграрної сировини. При цьому буде досягнута така ж структура виробництва як в Євросоюзі. На наше переконання, для України раціональна структура сільського господарства має сприяти розв'язанню комплексу соціально-еколого-економічних проблеми на селі шляхом нарощуванню обсягів ринків збуту агропродовольства з високою часткою доданої вартості в кінцевій ціні реалізації.

Осмилення приведеного аналізу вказує на те, що високий бонітет ґрунтів окремих регіонів України не гарантує високих цін на земельні ділянки. Ускладнює досягнення оптимістичних очікувань захисників неоліберальної моделі земельного ринку і те, що в державі не проведено системної науково-обґрунтованої типізації умов ведення сільського господарства за базовими нормуючими чинниками щодо витрат виробництва, родючості земель, їхньої ерозійності, екологічної придатності, впливу волатильності світових цін на дохідність товаровиробників та ін. Через відсутність таких даних, складно оптимізувати структуру посівів та визначити раціональні розміри підприємств з урахуванням природно-зональної локалізації виробництва в умовах зміни клімату. Тобто, не можливо розрахувати нормативні прибутки для кожного класу ґрунтів і/або

груп фермерських господарств з метою їхньої капіталізації, й таким чином – визначити реальну ціну земельних ділянок сільськогосподарського призначення. У свою чергу, такі розрахунки мають стати орієнтиром для вітчизняного машинобудування, впливати на відбудову й розміщення об'єктів ринкової інфраструктури щодо зберігання, переробки, транспортування продукції, формування обсягів експорту та можливих надходжень до місцевих і державного бюджетів тощо.

За відсутності типізації підприємств за різними нормуючими чинниками ми в змозі лише експертно розрахувати ціну сільськогосподарських земель в середньому по Україні, базуючись на системних взаємозв'язках економічних показників діяльності ферм країн-членів Євросоюзу. Останнє важливо, оскільки в ЄС на доступній нам інформації найбільш вагомою виявилася залежність ціни землі від обсягів вивозу сільськогосподарської продукції в розрахунку на одиницю площі аграрних угідь (рис. 1). За 2011–2022 рр. множинний коефіцієнт R знаходився в діапазоні 0,85–0,97. Наприклад, за 2022 р. ця залежність була наступною:

$$Y_2 = 1618.7 * E - 7.6524 * E^2 \quad (R^2 = 0.8518),$$

де E – експорт сільськогосподарської продукції в розрахунку на гектар аграрних угідь, дол. США/га.

У відповідності до цього рівняння вартість гектара сільськогосподарських угідь в Україні має складати 1077 євро, що підтверджується розрахунками інших вітчизняних вчених. Видається логічним визначити розрахунок ціну одиниці площі земельної ділянки

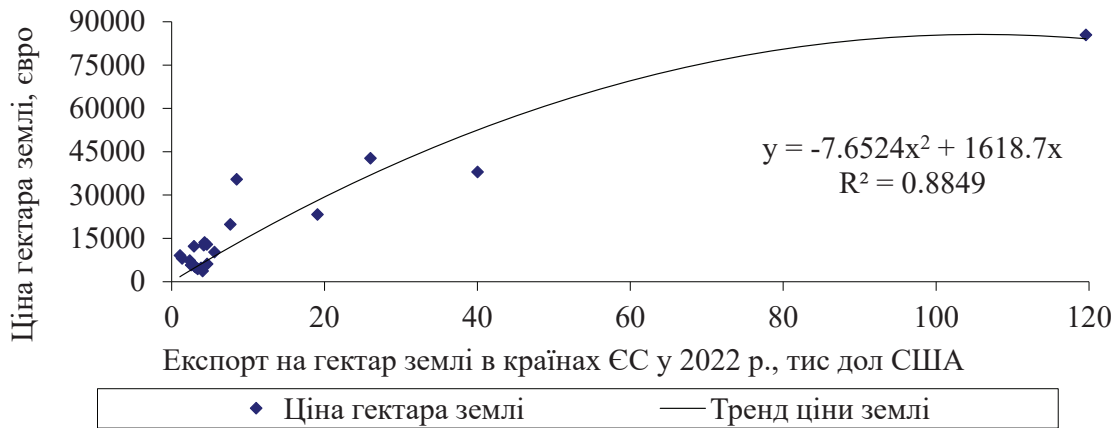


Рис. 1. Залежність ціни гектара землі від величини експорту сільськогосподарської продукції та продуктів її переробки в країнах-членах Євросоюзу, 2022 рік

Джерело: розроблено авторами

залежно від величини доданої вартості в на гектар ріллі в країнах Євросоюзу (D):

$$Y = 5.6024 * D - 0.001329 * D^2 \quad (R^2 = 0.7519)$$

Згідно з цією формулою, у 2020 р. її вартість в Україні досягла б 2200 дол. США. Практично таку ж ціну одержимо, якщо цю формулу доповнимо ще одним показником – рівнем землезабезпеченості (площа ріллі в розрахунку на жителя країни). Стосовно рівня доданої вартості, то його структуру можна проаналізувати за даними табл. 1.

Отже, можна сказати, що відносно інших країн-членів континентального блоку, в середньому ціна гектара земель сільськогосподарського призначення в Україні знаходиться в межах 1–2 тис. дол. США. Якщо ж проаналізувати інформацію щодо достовірності цього показника, то відмітимо наступне: країни, в яких порівняно вища ціна, також мають високі обсяги експорту в розрахунку на гектар ріллі. Наприклад, в Болгарії у 2011 р. ціна землі складала 2,1 тис. євро, а експорт 1,3 тис. дол. США, в Естонії – 1,06 і майже 2, в Литві – 1,2 і 1,9 у Франції – 5,4 і 4,0, у Польщі – 4,9 і 1,7, а Швеції – 6,8 тис. євро і 2,1 тис. дол. США відповідно.

Україна в 2020 р. експортувала продовольства на 530 дол. США/га сільськогосподарських угідь і відповідно мала нижчу ціну, ніж в країнах з вищими обсягами експорту. Довідково. За результатами першого етапу ринкового обігу прав на сільськогосподарські землі середня ціна становила 861 дол. США. Отже, ціна аграрних угідь є похідною від ефективності аграрного сектору, а не навпаки. Визнаємо, розглянутий нами зв'язок має діалектичний характер, коли за певних умов, причина і наслідок міняються

місцями. Підвищення з року в рік ціни земельних ділянок на незначний відсоток в окремих регіонах китайських фермерів впливає на структуру посівних площ в інших регіонах цієї країни. А саме – збільшується частка площ посівів прибутковіших культур і зменшується низько дохідних, зокрема й зернових [18]. Це також простежується в динаміці за низку років. Наприклад, у Польщі, яку експерти часто порівнюють з Україною, ціна аграрних угідь постійно зростала й досягла 10 тис. євро/га за обсягів експорту на суму майже 3 тис. євро на одиницю площі (рис 2).

За іншими країнами-членами Євросоюзу також простежується статистично достовірна залежність приросту ціни землі від темпів нарощування обсягів експорту агропродовольчої продукції. А це, у свою чергу, свідчить про підвищення ефективності суб'єктів аграрного сектору так і продуманої стратегії зовнішньої торгівлі. Отже, Україна має напевно вийти з пастки сировинних ринків як інтегрального чинника забезпечення високого рівня ціни аграрних угідь.

Як правило, нормативні розрахунки щодо ціни сільськогосподарських земель проводяться з урахуванням необхідності розв'язання проблем стійкого сільського розвитку. З цією метою вживається комплекс регуляторно-запобіжних заходів, спрямованих на стабілізації ціни земельних ділянок в межах доступних для мікро-, малих і середніх ферм. Водночас існують значні виклики пов'язані з агресивними іноземними інвестиціями багатих країн з гострим дефіцитом продовольства. Для уникнення дестабілізації земельного ринку важливо задіяти превентивні механізми про які йшлося в одній з наших публікацій [19].

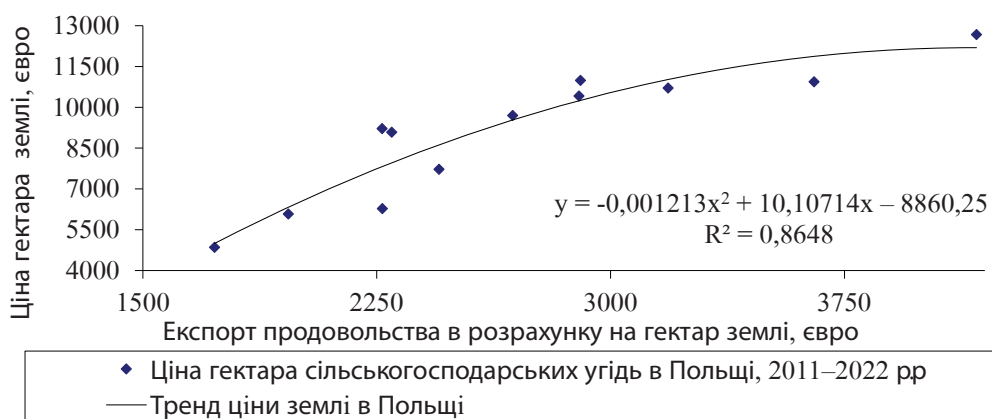


Рис. 2. Динаміка ціни земельних ділянок залежно від обсягів експорту агропродовольчої продукції в обчисленні на гектар орної землі, 2011–2022 рр.

Джерело: розроблено авторами

У державах-членах Євросоюзу одним з ключових інструментів стало обмеження верхнього рівня ціни на землі сільськогосподарського призначення. Нині розгортається рух фермерів проти концентрації та захоплення земель із зміною їхнього цільового призначення та необхідності проведення аграрної реформи, спрямованої на: а) зміну політики щодо реституції земель; б) доступність орендної плати; в) стимулювання процесу трансформації великих підприємств у сімейні ферми; г) забезпечення продовольчого суверенітету; д) унеможливлення захоплення земель інвесторами з метою спекуляції; е) створення публічного банку даних та відкритої системи моніторингу транзакцій урядів і компаній, які в різний спосіб проводять експансивну політику «land grabbing» тощо [20].

У цьому контексті найпоширенішим є регуляторне обмеження цін на володіння аграрними угіддями іноземними компаніями [21]. Наприклад, в Румунії уведена заборона на перепродаж земельних ділянок терміном на вісім років під загрозою сплати 80% податку на різницю між ціною продажу та ціною покупки [22]. У Польщі заборонено відчуження та оренду придбаної земельної ділянки протягом 10 років (не більше 300 га) [23]. У Франції державне агентство (SAFER) має переважне право купівлі земельної ділянки, а якщо ціна фермеру-покупцю є занадто високою. Він має право звернутися в суд, який призначить експерта-землевпорядника для проведення оцінки такої ділянки [24]. У Швейцарії максимальну ціну на землі сільськогосподарського призначення встановлює Федеральний закон згідно з яким її рівень під час транзакції не може

перевищувати 5% встановленого рівня [25]. Земельний фонд Латвії наділено першочерговим правом на провадження операцій купівлі/продажу аграрних угідь. З цією метою держава виділяє фінансування Фонду, щоб землю можна було викупити й не допустити до ринку земельних спекулянтів та різного роду інвестиційних посередників [26]. У Данії, Нідерландах та Франції створено адміністративні органи, які наділені повноваженнями з питань примусового перерозподілу земельних ділянок між діючими фермами, якщо це поліпшить їхню спроможність вести прибуткове господарство або сприятиме розвитку громадської інфраструктури в сільській місцевості [27]. У Німеччині закон про продаж сільськогосподарських угідь вимагає попереднього схвалення місцевим органом всіх транзакцій, які можуть бути відхилені, якщо ціна необґрунтовано завищена [16].

На нашу думку, Україна взяла неєвропейський курс у сфері земельних відносин, а саме – розпродаж земель у значних масштабах із залученням великого в т. ч. іноземного капіталу, з метою якомога вищої ціни, і в такий спосіб забезпечити ресурсами повоєнне відновлення економіки. Проте короткострокова вигода може призвести до зворотного ефекту у віддаленій перспективі – монополізації продовольчого ринку, знищення робочих місць, загострення проблем бідності на селі і втрати земель мікро- й малими формами підприємництва. Складається враження, що державні органи, що формують аграрну політику, переплутали причини і наслідки. Іншими словами, віз ставлять попереду коней. Як неодноразово відмічали, ціна на землю у країнах-членах

Євросоюзу зростає не від стихійної гри попиту й пропозиції, а залежно від продуктивності рослинництва і тваринництва, структури сільськогосподарського виробництва, домінування експорту товарів з високою доданою вартістю та рівня прямих бюджетних дотацій фермерам.

В Україні ж відбуваються процеси збільшення у валовому виробництві частки великих підприємств та звуження сегменту мікро-, малих і середніх господарств за розмірами земельних та інших аграрних активів. За даними Держстату України [28], у 2021 р. порівняно із 2013 р. кількість підприємств з виробництва яловичини скоротилася у 2 рази, а поголів'я – на 30%. Це відбулося через скорочення на 50–55% поголів'я тварин у підприємствах з чисельністю до 500 голів. У рослинництві кількість виробників зернових і зернобобових культур скоротилася на 13% здебільшого за рахунок скорочення на 24% господарств з площею до 100 гектарів. Щодо виробництва насіння соняшнику, то чисельність підприємств не змінилася, але мають місце структурні зміни – скорочення на 12% з розміром посівів до 100 га та збільшення контрагентів з більшою площею посівів. Наприклад, у групі виробників, що обробляють понад 3 тис. га – в 2,1 рази. Такі трансформації із зникненням мікро-, малих і середніх підприємств та спеціалізація великих компаній на виробництві експортно орієнтованих сільськогосподарських культур призвели до обезцінення основного національного багатства країни, загострення проблем безробіття й бідності сільських домогосподарств та унеможливлення збалансованого розвитку сільських територій в майбутньому. А він, як відомо, є ключовим пріоритетом Спільної аграрної політики Євросоюзу.

Висновки. Земля, на відміну від товарів створених працею людини, має природне походження і є основним національним

багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Звідси не лише ціна має спрямовувати її економічний обіг, регулювати перерозподіл серед господарюючих суб'єктів. У сфері земельних відносин держава зобов'язана вибудувати систему стримування і противаги дії ринкового механізму з урахуванням соціо-еколого-економічної доцільності та пріоритизації національних стратегічних інтересів з урахуванням входження в євроінтеграційну матрицю та глобальних викликів і загроз.

В умовах тривалої війни різнонаправлені чинники цінової кон'юнктури на ринку сільськогосподарських земель в Україні з-поміж іншого визначатимуть: а) активізація з 01.01.2024 р. транзакцій у зв'язку із збільшення граничного розміру для купівлі земельної ділянки однією юридичною і фізичною особою до 10 тис. гектарів; б) домінування агрохолдингових компаній, у т. ч. через надання першочергового права орендареві на викуп земельної ділянки; в) удосконалення земельних електронних торгів на платформі «Prozorro.Продажі»; г) налагодження обміну даними реєстрів і діджиталізація всіх процедур у сфері земельних відносин; д) запровадження автоматизованої системи публічного моніторингу земельних відносин; е) уведення в дію геоінформаційної системи масової оцінки земель і 100%-ве наповнення Державного земельного кадастру; є) скасування заборони на купівлю/продаж земель державної і комунальної власності та ін.

У розвиток порушеної тематики, перспективними дослідженнями можуть стати проблеми пов'язані з адаптацією аграрних відносин України до цінової політики земельного ринку країн-членів Євросоюзу з метою стійкого розвитку сімейних-, мікро- і малих форм господарювання.

Бібліографічний список

1. Land ownership and land prices. URL: <https://eagri.cz/public/portal/en/mze/soil/land-ownership-and-land-prices> (дата звернення: 02.06.2024).
2. Todd Kuethe and Bruce Sherrick. The Taxation of Agricultural Land in the United States. URL: <https://policymatters.illinois.edu/the-taxation-of-agricultural-land-in-the-united-states/> (дата звернення: 02.06.2024).
3. Найдюк Н. «Фейковий» орієнтир. Що таке нормативна грошова оцінка та як вона впливає на ціну землі. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/11/6/679221/> (дата звернення: 10.06.2024).
4. Marie-Lise Breure-Montagne. Access to Land: Looking to Europe to Secure Local Farmland? Part 1. URL: <https://www.resilience.org/stories/2023-10-05/access-to-land-looking-to-europe-to-secure-local-farmland-part-1> (дата звернення: 07.06.2024).
5. James Deaton B., Chad Lawley. A survey of literature examining farmland prices: A Canadian focus. URL: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/cjag.12307>
6. Conversion of Agricultural Land. URL: <https://www.kenoshacounty.org/599/Conversion-of-Agricultural-Land> (дата звернення: 05.06.2024).

7. John Muellbauer. Why we need a green land value tax and how to design it. URL: <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/d7681f43-en/index.html?itemId=/content/component/d7681f43-en> (дата звернення: 02.06.224).
8. Красовська К. Транснаціональні компанії вже контролюють більшу половину землі в Україні – експерт. URL: <https://i-ua.tv/news/83970-transnatsionalni-kompanii-vzhe-kontroliuiut-bilshu-polovynu-zemli-v-ukraini-ekspert>
9. Аудит української економіки. Кабінет Міністрів України, 2020. 123 с. URL: <https://ncitrusovies2030.org.ua/docs/doc-audit.pdf>
10. Klaus Deininger, Oleh Nivjevskyi. Economic And Distributional Impact From Lifting The Farmland Sales Moratorium. URL: <https://voxukraine.org/en/economic-and-distributional-impact-from-lifting-the-farmland-sales-moratorium-in-ukraine-2>
11. Амелін А., Хоменко О. Ціна мораторію на землю – \$50 млрд. втрачених інвестицій. URL: <https://uifuture.org/publications/moratorij-na-zemlu-ocinka-ekspertiv-ukrainskogo-institutu-majbutnogo/>
12. Хворостяний В. Вартість 1 га сільськогосподарської землі після відкриття ринку – прогнози. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/867-vartist-1-ga-silskogospodarskoji-zemli-pislya-vidkrittija-rinku-progozi>
13. Нейтер Р. Через три роки ціна сільгоспземель в Україні може зрости на 70%. Тому зараз вигідний час, щоб її купити. URL: <https://forbes.ua/news/cherez-tri-goda-tsena-selkhozzemel-v-ukraine-mozhet-vyrasti-na-70-poetomu-seychas-vygodnoe-vremya-chtoby-ee-kupit-22102021-2642>
14. Чому фермери підтримають продаж землі іноземцям: Микола Сольський навів аргументи. URL: <https://landlord.ua/news/chomu-fermery-pidtrymaiut-prodazh-zemli-inozemtsiam-mykola-solskyi-naviv-arhumenty>
15. Жук В. М., Бездушна Ю. С. Капіталізація національного багатства України: землі сільськогосподарського призначення: наукова доповідь. Київ : ННЦ «Інститут аграрної економіки», 2019. ЦП «Компринт». 40 с. (дата звернення: 16.05.2024).
16. Mike Taylor. Who owns the land? URL: <https://www.barbers-rural.co.uk/news/who-owns-land>
17. Україна стала 20-м членом Кернської групи у складі COT. URL: <https://interfax.com.ua/news/economic/970258.html> (дата звернення: 22.05.2024).
18. Yuanjie Zhang, Shichao Yuan, Jian Wang, Jian Cheng and Daolin Zhu. How Do the Different Types of Land Costs Affect Agricultural Crop-Planting Selections in China? URL: <https://www.mdpi.com/2073-445X/11/11/1890> (дата звернення: 13.06.2024).
19. Калінчик М. В., Могильний О. М., Матвієнко А. П. Другий етап відкриття ринку селянських земель в Україні: наслідки для сталого розвитку аграрного виробництва і сільських територій. *Формування ринкових відносин в Україні*. Вип. 2 (273). С. 34–44. URL: <http://dndiime.org/wp-content/URLoads/2024/04/2-2024.pdf>.
20. Land concentration, land grabbing and people's struggles in Europe. URL: <https://www.tni.org/en/publication/land-concentration-land-grabbing-and-peoples-struggles-in-europe>
21. Land Transactions. URL: <https://www.fao.org/3/AD878E/AD878E09.htm>
22. Madalina Mitan. Concerned about food security? Buy farmland in Romania while you still can. URL: <https://www.schoenherr.eu/content/concerned-about-food-security-buy-farmland-in-romania-while-you-still-can/>
23. Purchase of an agricultural land in Poland. URL: http://www.mflegal.pl/real_estate_in_poland_purchase_of_agricultural_land.html
24. Bernard Charlotin. How do you price agricultural land? URL: <https://www.ma-propriete.fr/en/blog/comment-evaluer-le-prix-dun-terrain-agricole> (дата звернення: 18.03.2024).
25. Thomas Miller. How to calculate the value of agricultural land? URL: <https://realadvisor.ch/en/blog/agricultural-land-valuation-farmland-price-per-acre>
26. Rules for purchasing agricultural land revised. URL: <https://www.saeima.lv/en/news/saeima-news/25729-rules-for-purchasing-agricultural-land-revised>
27. Teren de Vanzare – Land for sale: Romanian peasants' struggle against land grabbing. URL: <https://www.slowfood.com/blog-and-news/teren-de-vanzare-land-sale-romanian-peasants-struggle-land-grabbing/>
28. Сільське господарство України. Статистичний збірник. Держстат України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>
29. Вектори економічного розвитку 2030. Кабінет Міністрів України, 2020. 416 с. URL: <https://nes2030.org.ua/docs/doc-vector.pdf>

References

1. Land ownership and land prices. Available at: <https://eagri.cz/public/portal/en/mze/soil/land-ownership-and-land-prices> (accessed June 2, 2024).
2. Todd Kuethe and Bruce Sherrick. The Taxation of Agricultural Land in the United States. Available at: <https://policymatters.illinois.edu/the-taxation-of-agricultural-land-in-the-united-states/> (accessed June 2, 2024).
3. Naidiuk N. «Feikovyj» oriientyr. Shcho take normatyvna hrshova otsinka ta yak vona vplyvaie na tsinu zemli. Available at: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/11/6/679221/> (accessed June 10, 2024).
4. Marie-Lise Breure-Montagne. Access to Land: Looking to Europe to Secure Local Farmland? Part 1. Available at: <https://www.resilience.org/stories/2023-10-05/access-to-land-looking-to-europe-to-secure-local-farmland-part-1> (accessed June 7, 2024).

5. James Deaton B., Chad Lawley. A survey of literature examining farmland prices: A Canadian focus. Available at: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/cjag.12307>
6. Conversion of Agricultural Land. Available at: <https://www.kenoshacounty.org/599/Conversion-of-Agricultural-Land> (accessed June 5, 2024).
7. John Muellbauer. Why we need a green land value tax and how to design it. Available at: <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/d7681f43-en/index.html?itemId=/content/component/d7681f43-en> (accessed June 2, 2024).
8. Krasovska Kateryna. Transnatsionalni kompanii vzhe kontroliuiut bilshu polovynu zemli v Ukraini – ekspert. Available at: <https://i-ua.tv/news/83970-transnatsionalni-kompanii-vzhe-kontroliuiut-bilshu-polovynu-zemli-v-ukraini-ekspert>
9. Audyт української економіки. Kabinet Ministriv Ukrainy. (2020). 123 p. Available at: <https://нцигрюсовієs2030.org.ua/docs/doc-audit.pdf>
10. Klaus Deininger, Oleh Nivjevskiy. Economic And Distributional Impact From Lifting The Farmland Sales Moratorium. Available at: <https://voxukraine.org/en/economic-and-distributional-impact-from-lifting-the-farmland-sales-moratorium-in-ukraine-2>
11. Amelin A., Khomenko O. Tsina moratorii na zemliu – \$50 mlrd. vtrachenykh investytsii. Available at: <https://uifuture.org/publications/moratorij-na-zemlu-ocinka-ekspertiv-ukrainskogo-institutu-majbutnogo/>
12. Khvorostianyi V. Vartist 1 ha silskohospodarskoi zemli pislia vidkryttia rynku – prohnozy. Available at: <https://agropolit.com/spetsproekty/867-vartist-1-ga-silskogospodarskoyi-zemli-pislya-vidkryttia-rynku-prohnozi>
13. Neiter Roman. Cherez try roky tsina silhospzemel v Ukraini mozhe zrosty na 70%. Tomu zaraz vyhidnyi chas, shchob yii kupyty. Available at: <https://forbes.ua/news/cherez-tri-goda-tsena-selkhozzemel-v-ukraine-mozhet-vyrasti-na-70-poetomu-seychas-vygodnoe-vremya-chtoby-ee-kupit-22102021-2642>
14. Chomu fermery pidtrymaiut prodazh zemli inozemtsiam: Mykola Solskyi naviv arhumenty. Available at: <https://landlord.ua/news/chomu-fermery-pidtrymaiut-prodazh-zemli-inozemtsiam-mykola-solskyi-naviv-arhumenty>
15. Zhuk V. M., Bezdushna Yu. S. (2019) Kapitalizatsiia natsionalnoho bahatstva Ukrainy: zemli silskohospodarskoho pryznachennia: naukova dopovid. Kyiv: NNTs «Instytut ahrarnoi ekonomiky», TsP «Kompriyt», 40 p.
16. Mike Taylor. Who owns the land? Available at: <https://www.barbers-rural.co.uk/news/who-owns-land> (accessed Liutyi 04, 2024)
17. Ukraina stala 20-m chlenom Kernskoi hrupy u skladi SOT. Available at: <https://interfax.com.ua/news/economic/970258.html> (accessed May 22, 2024).
18. Yuanjie Zhang, Shichao Yuan, Jian Wang, Jian Cheng and Daolin Zhu. How Do the Different Types of Land Costs Affect Agricultural Crop-Planting Selections in China? Available at: <https://www.mdpi.com/2073-445X/11/11/1890> (accessed June 13, 2024).
19. Kalinchyk M. V., Mohylnyi O. M., Matviienko A. P. (2024) Druhyi etap vidkryttia rynku selianskykh zemel v Ukraini: naslidky dlia staloho rozvytku ahrarnoho vyrobnytstva i silskykh terytorii. *Formuvannia rynkovykh vidnosyn v Ukraini*, is. 2 (273), pp. 34–44. Available at: <http://dndiime.org/wp-content/URLoads/2024/04/2-2024.pdf>.
20. Land concentration, land grabbing and people’s struggles in Europe. Available at: <https://www.tni.org/en/publication/land-concentration-land-grabbing-and-peoples-struggles-in-europe>
21. Land Transactions. Available at: <https://www.fao.org/3/AD878E/AD878E09.htm>
22. Madalina Mitan. Concerned about food security? Buy farmland in Romania while you still can. Available at: <https://www.schoenherr.eu/content/concerned-about-food-security-buy-farmland-in-romania-while-you-still-can/>
23. Purchase of an agricultural land in Poland. Available at: http://www.mflegal.pl/real_estate_in_poland_purchase_of_agricultural_land.html (accessed April 2, 2024).
24. Bernard Charlotin. How do you price agricultural land? Available at: <https://www.ma-propriete.fr/en/blog/comment-evaluer-le-prix-dun-terrain-agricole>
25. Thomas Miller. How to calculate the value of agricultural land? Available at: <https://realadvisor.ch/en/blog/agricultural-land-valuation-farmland-price-per-acre>.
26. Rules for purchasing agricultural land revised. Available at: <https://www.saeima.lv/en/news/saeima-news/25729-rules-for-purchasing-agricultural-land-revised>
27. Teren de Vanzare – Land for sale: Romanian peasants’ struggle against land grabbing. URL: <https://www.slowfood.com/blog-and-news/teren-de-vanzare-land-sale-romanian-peasants-struggle-land-grabbing/>
28. Silske gospodarstvo Ukrainy. Statystychnyi zbirnyk. Derzhstat Ukrainy. Available at: <http://www.ukrstat.gov.ua> (accessed May 7, 2024).
29. Vektory ekonomichnoho rozvytku 2030. Kabinet Ministriv Ukrainy. (2020). 416 p. Available at: <https://nes2030.org.ua/docs/doc-vector.pdf>

Стаття надійшла до редакції 24.06.2024

Mykola KalinchykDoctor of Economic Sciences, Professor,
Limited Liability Company «Research and Production Enterprise “VinMiks-Soft”
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6240-4479>**Oleksii Mogylnyi**Doctor of Economic Sciences, Professor,
National Scientific Center “Institute of Agrarian Economics”
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9802-1701>

AGRICULTURAL LAND PRICING IN THE MEMBER COUNTRIES OF THE EUROPEAN UNION: INNOVATIVE SOLUTIONS FOR UKRAINE

The purpose of the article is to generalize the experience of the member states of the European Union regarding the pricing of land plots, the correlation of farm efficiency, crop yield and livestock productivity, the structure of production and agri-food exports. **Methods.** General scientific and special methods of learning processes and phenomena in the field of land relations are used. Among them, induction and deduction, analysis and synthesis, comparison of the main indicators of farms of the member states of the European Union, combination of production factors, statistical grouping by the price of a unit area of agricultural land, correlation of the price of a plot of land with the efficiency of agricultural production and the structure of its export. **Research results.** The status of Ukraine as a candidate for membership in the European Union will be a key challenge for agricultural commodity producers in land relations regarding pricing problems during transactions for agricultural land. The adaptation of the experience of the EU member states in this area is carried out in the conditions of a long-term large-scale Russian-Ukrainian war, temporary occupation of a large territory, contamination of land with explosive objects and stress resistance tests of all forms of management, regardless of the size of agricultural assets. The current neoliberal model of the land market, the second stage of which began in 2024, may lead to the curtailment of production by family, micro and small farms, which will cause significant risks to the country's food security and employment in the agricultural sector, will exacerbate the problems of peasant poverty, and will make it impossible to have a balanced rural development. **The scientific novelty** of the study consists in establishing the dependence of the price of land plots on the increase in the structure of the acreage of highly marginal crops, and in similar conditions on the level of productivity of crop and animal husbandry. **Practical value** in the possible use of the results of the analysis on the dependence of the price of land plots on the efficiency of management during the adaptation period of Ukraine to the regulatory environment in the field of land relations of the European Union.

Keywords: structure of production costs, pricing of agricultural land, land use of farms, yield of crops, productivity of animal husbandry, national accounting, efficiency of production, export of agricultural food.