

## ПРОГНОЗНІ СЦЕНАРІЇ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Головним завданням сучасної державної політики у сфері аграрного землекористування й надалі залишається таке вдосконалення земельних відносин, яке зможе забезпечувати **раціональне використання та охорону продуктивних земель на основі екологізації, охорони та захисту землі** як складової навколишнього природного середовища, збереження, примноження та відтворення її продуктивної сили як природного ресурсу. Світовий досвід функціонування ринку землі продемонстрував, що реалізація повноцінних ринкових відносин між суб'єктами землекористування сприяє оптимізації площ землекористування в розрізі кожного суб'єкта господарювання. Проте на сьогодні **ринок земель сільськогосподарського призначення залишається на стадії формування**, що, насамперед, зумовлено безкоштовною передачею земель громадянам та їх знеціненням у процесі приватизації, а також продовженням дії мора- торію на продаж земель вказаної категорії.

Розроблено комплекс моделей впливу ринку землі сільськогосподарського призначення на економічну динаміку, що надає можливість встановити основні закономірності та тренди розвитку соціально-економічних процесів у ринковій економіці під час і після встановлення ринку землі та підвищити якість відповідних управлінських рішень.

Поряд із тим класичне економічне моделювання дає змогу спрогнозувати рівень капіталізації вітчизняного ринку земель сільськогосподарського призначення та тенденції щодо змін його основних елементів. Універсальність таких методів підтверджується їх застосуванням у багатьох галузях економіки. Зокрема, О. Шкуратов, Г. Грещук та О. Лобанова [3, с. 62] застосували методи екстраполяції для формування достовірних перспективних балансів попиту і пропозиції на ринку органічної продукції залежно від чинників впливу і сценаріїв його розвитку.

Ринок визначає введення у сферу землекористування відносин, умова- ми формування та розвитку яких є чинники, як-от конкуренція, ціноутворення, прибуток, інформованість і прозорість. Тому на сьогодні в умовах формування земельного ринку в сільському господарстві ціни на землю значною мірою залежать від його кон'юнктури. Знання і ефективне застосування механізмів та законів ринкової економіки надає змогу забезпечити рівновагу між виробництвом і споживанням, платоспроможним попитом і товарною пропозицією земельних ресурсів. У цьому аспекті надзвичайно важливим є питання прогнозування та моделювання розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення з урахуванням впливу низки чинників.

Метою є обґрунтування перспектив та визначення ймовірних прогнозних сценаріїв розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

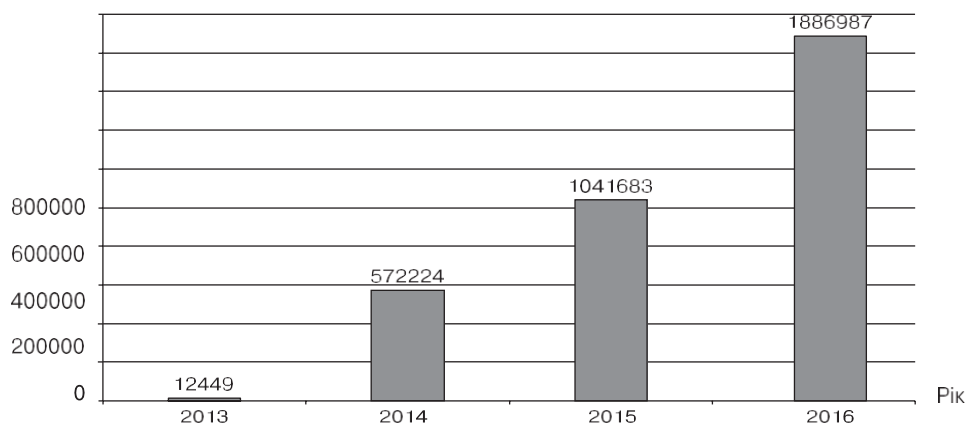
Інформаційну основу дослідження становлять матеріали Міністерства юстиції України, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру і Державного комітету статистики України. Для прогнозування значень показників розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення побудовано модель множинної регресії і оцінено її адекватність за критерієм Фішера. Вивчення тенденцій та розрахунок прогнозних показників незалежних змінних вказаної моделі на найближчу перспективу виконано на основі методу екстраполяції, а саме — експоненціального згладжування Хольта (Holt's exponential smoothing). Метод засновано на оцінці ступеня лінійного зростання (або падіння) показника в часі.

Реформування земельних відносин в Україні розпочалося у 1991 р. Унаслідок демонополізації земель відбулися докорінні зміни форм на їх власність, розв'язано проблему забезпечення громадян земельними ділянками, введено плату за землекористування, створено передумови формування ринку землі. Загалом, ринок земель сільськогосподарського призначення можна визначити як систему взаємовідносин та механізмів, що передбачають реалізацію землевласниками і землекористувачами економічних інтересів шляхом перерозподілу земель сільськогосподарського призначення у процесі ринкового обігу прав власності (використання) на земельні ділянки, внаслідок чого відбувається зміна їх власника (користувача).

Активність функціонування ринку сільськогосподарських земель визначається часто- тою їх ринкового обігу. На ринку сільськогосподарських земель здійснюються різні операції у сфері володіння, користування та розпорядження земельними ділянками. Процедуру реалізації юридично-правових і економічних відносин, які виникають в процесі обігу земель- них ділянок, прийнято називати транзакцією щодо земельних ділянок [4].

Так, динаміка кількості транзакцій зі зміною власника або користувача земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні останніми роками має тенденцію до зростання, зокрема у 2017 р. їх було зареєстровано майже 1,9 млн одиниць (рис. 1).

Для визначення рівня значущості і пріоритетності того чи іншого елемента ринково- го обігу земель сільськогосподарського при- значення розглянемо їх структуру на основі порівняльного аналізу. **В Україні на сьогодні елементи ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, що передбачають повний перехід прав власності, не є чинними (окрім успадкування), оскільки рішенням Верховної Ради України було продовжено мораторій на їх продаж.** Так, наразі **найпоширенішим елементом ринкового обігу сільськогосподарських земель є оренда** (табл. 1). Саме оренда становить найбільшу частку всіх транзакцій щодо земель сільськогосподарського призначення [5]. Орендні відносини на сучасному етапі од.



**Рис. 1.** Динаміка кількості транзакцій зі зміною власника/користувача земельної ділянки сільськогосподарського призначення в Україні

Джерело: сформовано за даними Міністерства юстиції України.

Таблиця 1

Динаміка площ земельних ділянок, з якими відбулися транзакції за елементами ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні, 2013–2016 рр.

Елементи ринкового обігу	Роки							
	2013		2014		2015		2016	
	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%	Площа, тис. га	%
Оренда	140,0	83,55	2169,2	95,99	3531,1	87,44	8279,9	84,24
Спадщина	25,8	15,37	85,8	3,80	473,9	11,73	1447,8	14,73
Купівля/Продаж	0,2	0,11	3,1	0,14	14,2	0,35	35,4	0,36
Міна/Дарування	0,4	0,23	0,3	0,01	6,9	0,17	24,4	0,25
Емфітевзис	1,2	0,74	1,5	0,07	12,0	0,30	40,5	0,41
Іпотека	0,0	0,00	0,0	0,00	0,3	0,01	0,7	0,01
Всього	167,6	100,00	2259,9	100,00	4038,4	100,00	9828,7	100,00

Джерело: сформовано за даними Міністерства юстиції України.

землекористування набувають дедалі більшого значення, оскільки придбання земель сільськогосподарського призначення у власність досі не врегульовано на законодавчому рівні.

Аналіз сучасного стану ринку земель сільськогосподарського призначення дає **можливість моделювати варіативні сценарії розвитку подій з урахуванням впливу низки еколого- економічних чинників на сформульовані альтернативні стратегічні пріоритети. Класично сценарій розуміють як аргументоване судження про майбутній стан об'єкта та про альтернативні шляхи його досягнення, що передбачає комплексну сукупність емпіричних даних, припущень і розрахунків і, загалом, уособлює обґрунтований висновок про напрями розвитку основних елементів прогнозованого явища чи процесу.** Головною особливістю сценарію є те, що він базується на прогнозі і має елемент випадковості, який повинен розглядатися як закономірність прийняття управлінських рішень [6; 7].

**Зважаючи на ймовірні інституціональні трансформації земельних відносин, зокрема, щодо вільного обігу земель сільськогосподарського призначення, а також ринкової кон'юнктури нами було запропоновано три базові альтернативні сценарії розвитку ринку цих земель в Україні на перспективу: реалістичний (інерційний) — збереження сучасних тенденцій на ринку сільськогосподарських земель в умовах помірному розвитку та формування дієвого інституціонального середовища для запровадження цього ринку; оптимістичний — активний розвиток ринку на основі відміни мораторію та впровадження вільного обігу земель сільськогосподарського призначення з низкою інституціональних обмежень; песимістичний — відкриття ринку і зосередження значних площ земель у власності олігархічних груп (табл. 2).** Реалізація реалістичного (інерційного) сценарію розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення передбачає організацію заходів із удосконалення механізмів економічних носин та формування дієвого інституціонального середовища у цій сфері. Для реалізації такого сценарію обов'язковою умовою зняття земельного мораторію має бути комплексне нормативно-правове урегулювання відносин у процесі вільного обігу сільськогосподарських земель та встановлення спеціальних обмежень, які діятимуть в інтересах суспільства.

Таблиця 2

## Прогнозні сценарії розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні

Сфера трансформацій	Сценарії розвитку	Напрями розвитку
Запровадження вільного обігу сільськогосподарських земель	реалістичний (інерційний)	Продовження дії мораторію на купівлю продаж сільськогосподарських земель на найближчу перспективу
	оптимістичний	Прийняття Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» і припинення дії мораторію на продаж сільськогосподарських земель з моменту набрання законом чинності
	песимістичний	Прийняття Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення»
Інституціональні обмеження на ринку сільськогосподарських земель	реалістичний (інерційний)	Заборона купівлі продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земель сільськогосподарського призначення
	оптимістичний	Обмеження граничної площі сільськогосподарських угідь у власності однієї особи — не більше 200 га землі на перших етапах формування ринку, що своєю чергою надасть змогу запобігти монополістичним зловживанням на ринку сільськогосподарських земель
	песимістичний	Обмеження відсутні
Розвиток інфраструктури ринку сільськогосподарських земель	реалістичний (інерційний)	Поступовий розвиток окремих елементів інфраструктури ринку сільськогосподарських земель
	оптимістичний	Формування дієвої інфраструктури щодо захисту конституційних прав власників земельних ділянок, підвищення інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування та встановлення об'єктивної вартості земельних ділянок у процесі їх ринкового обігу. Активне створення фінансово-кредитних організацій, земельних банків, земельно-консалтингових підприємств, маркетингових та консалтингових організацій
	песимістичний	Відсутність стимулів у розвитку інфраструктури сільськогосподарських земель
Фінансове забезпечення сільськогосподарського землекористування	реалістичний (інерційний)	Нерозвиненість іпотеки у сфері сільськогосподарського землекористування
	оптимістичний	Активізація процесів капіталізації земельних ресурсів агросфери з метою підвищення їх вартості та трансформації у форму фінансових активів, розвиток іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників
	песимістичний	Нарощування земельно-ресурсного капіталу в фінансово-промислових групах з метою залучення активів до галузей промисловості
Інформаційне забезпечення учасників ринку сільськогосподарських земель	реалістичний (інерційний)	Поступове створення інформаційних баз даних щодо ринкового обігу сільськогосподарських земель відповідно до кількості запитів
	оптимістичний	Організація системи інформаційного забезпечення, доступної для учасників ринку, що розкриває відомості про ціни, кількість та площі земельних ділянок, з якими відбулись транзакції. Розвиток цілісної маркетингової інформаційної системи з підбору комунікаційних інструментів ринкового обігу сільськогосподарських

		земель
	песимістичний	Поява перепон щодо забезпечення безперешкодного доступу громадян до інформації про землі, з якими відбулись транзакції

*Джерело:* сформовано автором за [4; 7–11]. Згідно із оптимістичним сценарієм посту- пове, систематичне та координоване залучення до товарного обігу сільськогосподарських земель забезпечуватиме послідовну, кваліфіковану та вільну реалізацію права володіння землевласниками, інвестиційні надходження до сільськогосподарської галузі, зростання рів- ня фінансового благополуччя землевласників, збільшення кількості прийнятних для застосування інструментів фінансового спрямування в аграрному секторі економіки країни. Реалізація оптимістичного сценарію передбачає застосування механізму, що дає змогу визначити інституційні обмеження, форми взаємодії та способи узгодження інтересів економічних суб'єктів на ринку. До таких інституціональних умов функціонування ринку земель відносяться: введення мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, умови оренди, обмеження в площах купівлі сільськогосподарських земель, переведення землі з од- нієї категорії в іншу і визначення кадастрової вартості тощо.

Песимістичний сценарій розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення передбачає запровадження їх вільного обігу в умовах недосконалого інституціонального середовища та будь-яких обмежень. За таких умов великі агрохолдинги, які мають більше можливостей, стануть активними учасниками транзакцій щодо купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення. За існу- ючої інфраструктури та нормативно-правового забезпечення, коли права власності не захи- щено, не працює належно правоохоронна сис- тема, процвітає рейдерство, не готові реєстри, функціонування вільного ринку землі призведе до формування олігополістичної власності на сільськогосподарські землі. Тому, на практиці ймовірність успішної реалізації будь-якого «чистого» сценарію, є доволі низькою, що зумовлено високим рівнем заполітизованості питання формування вітчизняного ринку земель сільськогосподарського призначення. За цих умов ефективне функціонування ринку сільськогосподарських земель обмежується задалегідь визначеним переліком заходів та розміщується на осі ко- ординат залежно від обсягів фінансування, результативності інституціональних транс- формацій тощо.

Формування цивілізованих та ефективних повноцінних ринкових відносин у сфері земле- користування Україні повинно реалізовуватися на базі еволюційного розвитку у ході створення та організації їх головних складових, зокрема: **формування належного нормативно-правового забезпечення; набуття земельними угіддями статусу об'єкта купівлі продажу; існування ймовірних продавців та фінансово забезпечених покупців; формування відповідного інфраструктурного забезпечення; застосування організаційно-інституційного інструментарію функціонування цивілізованого ринку земель; застосування інструментів державного впливу у сфері земельних відносин** тощо [13].

Важливою складовою моделювання ринку земель сільськогосподарського призначення є прогнозування транзакцій, що на ньому відбуваються, зокрема з площами земельних ділянок (землі в ринковому обігу). Як вже йшло- ся, за останні декілька років спостерігається тенденція до збільшення цих показників, що свідчить про

розвиток ринку. Однак слід зауважити, що більшість таких транзакцій (98–99%) стосуються оренди земель та спадщини. Прогноз розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення має бути розроблений за варіантами на основі визначених сценаріїв з різними темпами зростання транзакцій за елементами ринкового обігу цих земель.

**На основі методу екстраполяції, а саме — експоненціального згладжування Хольта (Holt's exponential smoothing) [14], здійснено прогноз деяких показників ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, зокрема площ земельних ділянок, з якими відбулися транзакції, за елементами ринкового обігу станом на 2020 р. залежно від сценаріїв розвитку цього ринку (табл. 3).**

Згідно зі сценарієм інерційного розвитку, який залежить від чинних тенденцій на ринку земель сільськогосподарського призначення, відбуватиметься *помірне зростання кількості транзакцій щодо земельних ділянок, що обумовлено підвищенням попиту на вітчизняну продукцію на зовнішніх ринках та укладанням форвардних контрактів на майбутні врожаї*. Загалом, за сценарієм інерційного розвитку площі земельних ділянок, з якими відбудуться транзакції, зростуть у 2020 р. до 15350,2 тис. га.

За оптимістичним сценарієм перевага надаватиметься *збільшенню операцій у сфері купівлі/продажу земель сільськогосподарського призначення, а також іпотечному кредитуванню під заставу земель*. З огляду на це, формування ринку земель набуде статусу базового осередку для чергового розвитку малого та середнього агропідприємництва за умови відповідного фінансового забезпечення та залучення інвестиційних надходжень, що у підсумку сприятиме зростанню продуктивності агровиробництва, оновленню матеріально-технічної бази, скороченню рівня безробіття та урбанізації, а також міграційних процесів у межах сільських населених пунктів. За песимістичного сценарію розвитку попит на купівлю земель знизиться, як і ціна на них, що буде впливати на елементи обігу земель сільськогосподарського призначення: транзакції щодо земельних ділянок залишаться на доволі високому рівні тільки у сфері оренди земель та спадщини у разі збільшення угод емфітевзису і купівлі/продажу земель (винятково на короткостроковий період).

Для об'єктивнішої оцінки та формування моделі ринку земель сільськогосподарського призначення нами відібрано **чотири найбільш значущі елементи ринкового обігу земель, а саме: оренда, спадщина, продаж та емфітевзис. З метою планування показників майбутнього розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення запропоновано модель множинної регресії. Адекватність цієї моделі обґрунтовано за оцінками критерію Фішера. Загальний вигляд моделі множинної регресії в класичному вираженні можна зобразити так [15]:**

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_mX_m + e, \quad (1)$$

де  $Y$  — залежна (результативна) змінна;  $X = X_1, X_2, \dots, X_m$  — вектор незалежних пояснюючих (факторних) змінних;  $b$  — параметри рівняння множинної регресії, що підлягають визначенню;  $e$  — випадкова похибка (відхилення);  $b_0$  — вільний член, що визначає значення  $Y$ , якщо всі пояснюючі змінні  $X_j$  дорівнюють 0.

Для побудови моделі множинної регресії введемо такі умовні позначення змінних, а саме, залежну змінну площ земель в ринковому обігу позначимо через  $LAMT$ ; незалежні змінні:  $LAL$  — площа земель, переданих в оренду;  $LAI$  — площа успадкованих земель;  $LAS$  — площа проданих земель;  $LAP$  — площа земель, на які було зареєстроване право емфітевзису.

*Таблиця 3* Прогноз показників розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення (площ земельних ділянок, з якими відбулися транзакції) на 2020 р., тис. га

Елемент ринкового обігу	Сценарій розвитку ринку земель		
	Оптимістичний	Песимістичний	Реалістичний (інерційний)
Оренда	8287,1	10015,1	13260,6

Спадщина	1952,8	1952,8	1952,8
Купівля/Продаж	3848,4	3011,2	54,5
Міна/Дарування	158,7	11,7	30,4
Емфітевзис	50,8	120,5	50,8
Іпотека	1568,4	0,1	1,1
Всього	15866,2	15111,4	15350,2

*Джерело:* авторські розрахунки.

З урахуванням введених нами змінних, модель множинної регресії залежності площ земель, з якими відбулися транзакції, від основних елементів ринкового обігу матиме вигляд:

$$LAMT = b_0 + b_1 \cdot LAL + b_2 \cdot LAI + b_3 \cdot LAS + b_4 \cdot LAP + e. \quad (2)$$

Значення коефіцієнта (індексу) множинної кореляції  $R = 0,996$  вказує на тісний зв'язок між залежною змінною та факторами моделі. Зокрема, коефіцієнт детермінації  $R^2$  має значення 0,992. Оцінка значущості рівняння множинної регресії здійснюється за допомогою  $F$ -критерію Фішера. Оскільки фактичне значення  $F > F_{кр}$ , рівняння множинної регресії визнається статистично значущим [15; 16].

За результатами проведених розрахунків за допомогою програмного продукту *Math* було отримано рівняння множинної регресії:

$$LAMT = 0,1666 - 3,0199 \cdot LAL + 2,3638 \cdot LAI + 5,1098 \cdot LAS + 0,000362 \cdot LAP. \quad (3)$$

Наведемо економіко-математичну інтерпретацію параметрів моделі множинної регресії: збільшення площ земель, переданих в оренду (з розрахунку на 1 тис. га), призведе до зменшення загальної площі земельних ділянок, з якими відбулися транзакції, на 3,0199 тис. га; за зміни інших змінних, зокрема успадкування, продажу та емфітевзису земель, відбудеться збільшення загальної площі земельних ділянок у ринковому обігу. В умовах нашого дослідження 99,2% загальної варіабельності площ земель в ринковому обігу пояснюється зміною факторів, введених у модель.

**Висновки.** З урахуванням можливих трансформацій у сфері земельних відносин та рівня впливу низки еколого-економічних чинників сформовано базові сценарії розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, які надають можливість прогнозувати основні показники цього сектора залежно від економічної кон'юнктури. Формування того чи іншого сценарію розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення залежить як від тенденцій розвитку світової економіки, так і від внутрішнього курсу державної економічної політики. Для планування площ земель в ринковому обігу розроблена модель забезпечить дослідження (визначення) їх показників на основі множинної регресії. Використання запропонованої моделі дасть змогу формувати достовірні перспективні показники розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, зокрема площ земельних ділянок, з якими відбулися транзакції, залежно від чинників впливу і сценаріїв його розвитку.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Іщенко С.В. Моделювання ринку землі сільськогосподарського призначення // Вісник Чернівецького торговельно-економічного інституту. Економічні науки. 2011. Вип. 4. С. 396–403.
2. Григорків В.С., Буяк Л.М., Іщенко С.В. Моделювання економічної динаміки з урахуванням ринку землі сільськогосподарського призначення: монографія. Чернівці: Рута, 2015. 263 с.
3. Shkuratov O., Hreshchuk H., Lobanova O. Forecast scenarios of development of the internal consumer market of organic products in Ukraine // Scientific Papers: Series Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development. 2018. Vol. 18. Issue 4. P. 303–310
4. Ступень Р.М. Стан та особливості ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні // АгроСвіт. 2018. № 23. С. 3–9.
5. Моніторинг земельних відносин в Україні. 2016–2017: статистичний щорічник / Програма «Під-тримка прозорого управління земельними ресурсами в Україні». К.: 2016, 95 с.
6. Фурдичко О.І., Шкуратов О.І. Стратегічне управління екологічною безпекою в аграрному секторі // АгроСвіт. 2016. № 8. С. 3–8.
7. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві на період до 2020 року / [Федоров М.М., Ходаківська О.В., Корчинська С.Г., Солов'яненко Н.А.]; за ред. Ю.О. Лупенка, М.М. Федорова. К.: ННЦ ІАЕ, 2012. 60 с.
8. Федоров М.М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення // Економіка АПК. 2003. № 1. С. 25–31.
9. Заяць В.М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: [монографія]. К.: ННЦ «ІАЕ», 2012. 390 с.
10. Добряк Д.С., Шкуратов О.І. Формування і розвиток ринкових земельних відносин на теренах України. Збалансоване природокористування. 2018. № 1. С. 6–17.
11. Мартинюк М.П. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та перспективи запровадження // Економіка АПК. 2017. № 3. С. 15–21.