

Барометр земельної реформи

Проект «**БАРОМЕТР ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ:** інформаційна та адвокасі кампанія»

Оцінка вартості землі землевласниками та с/г виробниками

Випуск №3/2012 (Вересень 2012)

Автори

Ірина Федець
fedets@ier.kiev.ua

Інститут економічних досліджень та політичних
консультацій

Вул. Рейтарська 8/5 А, 01034 Київ
Тел. (+38044)235-6485, 278-6360

Це дослідження випускається Інститутом економічних досліджень та політичних консультацій в рамках проекту «Об'єднуємося заради реформ (UNITER)», що фінансується Агентством США з міжнародного розвитку (USAID) та здійснюється Pact в Україні. Проведення цього дослідження стало можливим завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Зміст дослідження є винятковою відповідальністю Інституту економічних досліджень та політичних консультацій та не обов'язково відображає погляди USAID, Pact або уряду США. Забороняється відтворення та використання будь-якої частини цього дослідження у будь-якому форматі, включаючи графічний, електронний, копіювання чи використання в будь-який інший спосіб без відповідного посилання на оригінальне джерело.

Перед запровадженням ринку землі всіх цікавить справжня вартість української с/г землі. За різноманітними оцінками середня вартість землі в Україні може становити від 63 до 900 дол. США/га. Оцінка зроблена на основі реальних показників діяльності с/г підприємств. Опитування в рамках проекту «Барометр земельної реформи» показало, що основна частина землевласників та с/г виробників вважають, що 1 га с/г землі коштує від 5000 дол. США, при чому землевласники оцінюють землю вище, ніж с/г виробники.

Опитування проводилось у липні 2012 року, в якому досліджувалась обізнаність учасників ринку с/г землі (землевласників та с/г виробників) про свої права та обов'язки, про особливості земельних відносин, а також інші аспекти земельної реформи та відносин в Україні. Зокрема, респондентам пропонувалося вказати, яку ціну за 1 га земельної ділянки для ведення с/г виробництва вони вважають справедливою. Опитування було проведене за двоступеневою квотною вибіркою, репрезентативною за статтю та віковими групами. Опитування охоплює 720 респондентів у 18 районах, які розподілені по двох областях (Дніпропетровська та Хмельницька) та Автономній Республіці Крим.

Насамперед, слід зазначити, що не всі респонденти змогли оцінити вартість земельної ділянки. 33,7% не дали відповіді на це запитання. Ще більша частка с/г виробників – 43,5%, не знають, скільки може коштувати земельна ділянка.

Більшість із тих землевласників (68,6%), які оцінили вартість земельної ділянки, називають ціну від 5000 дол. США за 1 га. 20,2% землевласників оцінюють свою земельну ділянку від 3001 до 5000 дол. США. І лише 7,7% вважають, що ціна їхньої земельної ділянки знаходиться в межах 1001-3000 дол. США, а 3,4% вказали ціну до 1000 дол. США.

С/г виробники дають нижчі оцінки. 42,9% тих, хто змогли оцінити земельну ділянку (N=35), оцінили її вартість як більшу, ніж 5000 дол. США. 22,9% та 20% с/г виробників вказали, відповідно, ціни від 3001 до 5000 дол. США і до 1000 дол. США. Крім цього, 14,3% з них оцінили 1 га на суму від 1001 до 3000 дол. США.

Особливо різка відмінність в очікуваннях щодо ціни земельних ділянок спостерігається в Дніпропетровській та Хмельницькій областях. У Дніпропетровській області 85,3% землевласників оцінюють 1 га як більшу, ніж 5000 дол. США (див. Рис.1). Проте тільки 47,6% с/г виробників орієнтуються на таку ціну (див. Рис.2). Решта с/г виробників Дніпропетровської області вважають, що вартість землі повинна бути нижчою. У Хмельницькій області більшість землевласників (58,9%) оцінили земельну ділянку від 5000 дол.

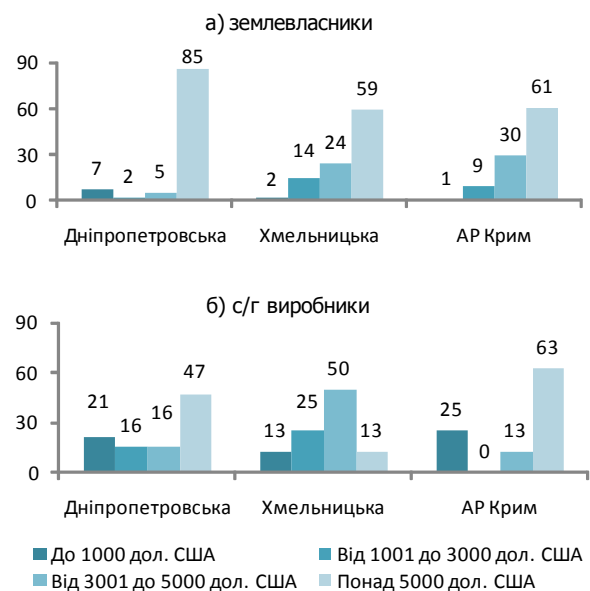
США, тоді як найбільша частка с/г виробників (50%) назвала ціну від 3001 до 5000 дол. США.

В АР Крим частки с/г виробників та землевласників, які високо оцінюють вартість землі, близькі. Водночас в Криму – найбільша частка с/г виробників (25%), які називають найменшу ціну за землю – до 1000 дол. США.

Ці дані досить суттєво відрізняються від попередніх оціночних даних, які можна зустріти в деяких публікаціях. Так за оцінками Інституту економічних досліджень та політичних консультацій (за методом капіталізації доходу на основі реальних показників діяльності 3348 с/г підприємств), очікувана вартість ріллі становить 4901 грн. (628 дол. США)/га у Дніпропетровській області, 3698,8 грн. (474,2 дол. США)/га – в Хмельницькій та 2980,6 грн. (382,1 дол. США)/га – в АР Крим. Але ці дані ближчі до поточної нормативної грошової оцінки 1 га ріллі, а саме АРК – 24651 грн, Дніпропетровська - 21701 грн, Хмельницька – 23019 грн.

Як підсумок, третина землевласників і практично половина с/г виробників не можуть оцінити вартість земельних ділянок. Але в цілому землевласники оцінюють землю вище, ніж с/г виробники. Крім цього, оцінки вартості землі як землевласників, так і с/г виробників значно вищі від існуючих оціночних показників вартості землі, але ближче до поточної нормативної грошової оцінки ріллі.

Рис. 1. Оцінка вартості 1 га земельної ділянки, %



Джерело: власні дані