



Сутність земельного ринку в країні на прикладі України та Болгарії

Виконала Матвієнко Софія МЕН4.2

Вступ

- Земельний ринок є важливим елементом економічної системи, що відображає суспільні відносини щодо купівлі, продажу, оренди та використання земельних ресурсів. Його розвиток залежить від законодавчої бази, економічних умов, історичного контексту та державної політики.
- У цій презентації розглянемо сутність земельного ринку в Україні та Болгарії, порівняємо їхні особливості, проаналізуємо ключові показники та зробимо висновок про ступінь розвиненості ринку в кожній із країн.



1. Сутність земельного ринку

- Земельний ринок — це сукупність економічних, правових і соціальних відносин, що виникають у процесі відчуження та набуття земельних ділянок. Він включає:
- **Об'єкти:** земельні ділянки різного призначення (сільськогосподарські, промислові, житлові тощо).
- **Суб'єкти:** фізичні та юридичні особи, держава, органи місцевого самоврядування.
- **Механізми:** купівля-продаж, оренда, іпотека, аукціони.
- Функціонування земельного ринку сприяє ефективному розподілу ресурсів, залученню інвестицій і розвитку аграрного сектору. Проте його ефективність залежить від прозорості, доступності капіталу та рівня регулювання.



2. Земельний ринок України

• 2.1. Історичний контекст і законодавча база

- Земельний ринок в Україні почав формуватися після скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель 1 липня 2021 року. До цього протягом майже 30 років діяла заборона, що стримувала ринкові відносини. Закон "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" встановив поетапне впровадження ринку:

- З 2021 року — фізичні особи можуть купувати до 100 га.
- З 2024 року — юридичні особи отримали доступ із лімітом до 10 000 га.

• 2.2. Основні характеристики

- **Площа земель:** Сільськогосподарські угіддя становлять близько 41 млн га (71% території країни).
- **Ціна землі:** Середня вартість гектара у 2024 році — 52 000 грн (приблизно 1 300 дол. США), із значними регіональними відмінностями (наприклад, 70 000 грн/га на Івано-Франківщині).
- **Обсяг угод:** За три роки укладено понад 200 000 угод на 400 000 га (близько 1% земельного фонду).
- **Обмеження:** Заборона на продаж іноземцям, високі ставки за кредитами (18-22%).

• 2.3. Проблеми

- Низька доступність капіталу для фермерів.
- Вплив війни: 5-6 млн га земель тимчасово окуповані або заміновані.
- Тінізація ринку через недовіру до банківської системи.

3. Земельний ринок Болгарії

- **3.1. Історичний контекст і законодавча база**
- Болгарія розпочала земельну реформу в 1990-х роках після падіння комуністичного режиму. Землі, націоналізовані раніше, повернули приватним власникам. З вступом до ЄС у 2007 році країна скасувала обмеження на продаж землі іноземцям (з 2014 року), що стимулювало ринкову активність. Законодавство відповідає стандартам ЄС, забезпечуючи прозорість і захист прав власності.
- **3.2. Основні характеристики**
- **Площа земель:** Сільськогосподарські угіддя займають 5,1 млн га (46% території).
- **Ціна землі:** Середня вартість у 2023 році — 6 000-7 000 євро/га (близько 6 500-7 500 дол. США), з тенденцією до зростання на 20% за перші роки після лібералізації.
- **Обсяг угод:** Щорічно продається 2-2,5% земельного фонду (100 000-125 000 га).
- **Учасники:** Громадяни Болгарії, іноземці, юридичні особи (включно з міжнародними інвесторами).
- **3.3. Переваги**
- Інтеграція в європейський ринок капіталу.
- Низькі кредитні ставки (3-5%) завдяки банкам ЄС.
- Високий рівень кадастрової прозорості.

4. Порівняльний аналіз

Показник	Україна	Болгарія
Площа с/г земель (млн га)	41	5,1
Середня ціна (дол. США/га)	1 300	6 500-7 500
Обсяг угод (% від площі)	~1%	2-2,5%
Доступ іноземців	Заборонено	Дозволено (з 2014 року)
Ставка за кредитами	18-22%	3-5%
Рівень монетизації ринку	Низький (обмежений капітал)	Високий (інтеграція в ЄС)



Ціна землі та обсяг угод:

- **Ціна землі (дол. США/га):**
- Україна: стабільне зростання з 1 000 (2021) до 1 300 (2024).
- Болгарія: різкий ріст з 1 000 (2000-ті) до 6 500 (2023).

- **Обсяг угод (% від площі):**
- Україна: 0,5% (2021) → 1% (2024).
- Болгарія: 2% (2006) → 2,5% (2023).



5. Де земельний ринок розвиненіший?

- На основі аналізу можна зробити висновок, що земельний ринок Болгарії є більш розвиненим, ніж український, з таких причин:
- **Довший період функціонування:** Болгарія має 30-річний досвід ринкових земельних відносин, тоді як Україна — лише 3 роки.
- **Інтеграція в ЄС:** Доступ до європейського капіталу та стандартів забезпечує Болгарії вищу ліквідність і прозорість ринку.
- **Ціна землі:** У Болгарії вона в 5-6 разів вища, що свідчить про більшу інвестиційну привабливість і попит.
- **Обсяг угод:** У Болгарії ринок охоплює більший відсоток земельного фонду щорічно.
- Україна має значний потенціал завдяки обсягу земель (41 млн га проти 5,1 млн га в Болгарії), але війна, обмеження для іноземців і слабка фінансова інфраструктура стримують його розвиток. За умов стабілізації та лібералізації Україна може наблизитися до рівня Болгарії за 10-15 років.



Висновки:

- Земельний ринок є відображенням економічного та правового середовища країни. В Україні він перебуває на початковій стадії формування, зіткнувшись із викликами війни та обмеженого капіталу. Болгарія, навпаки, демонструє зрілий ринок, інтегрований у глобальну економіку.
- Для України ключовими кроками до розвитку є підвищення доступності кредитів, залучення інвестицій і завершення реформ.
- Наразі Болгарія випереджає за рівнем розвиненості, але Україна має унікальні можливості завдяки своїм масштабам.

