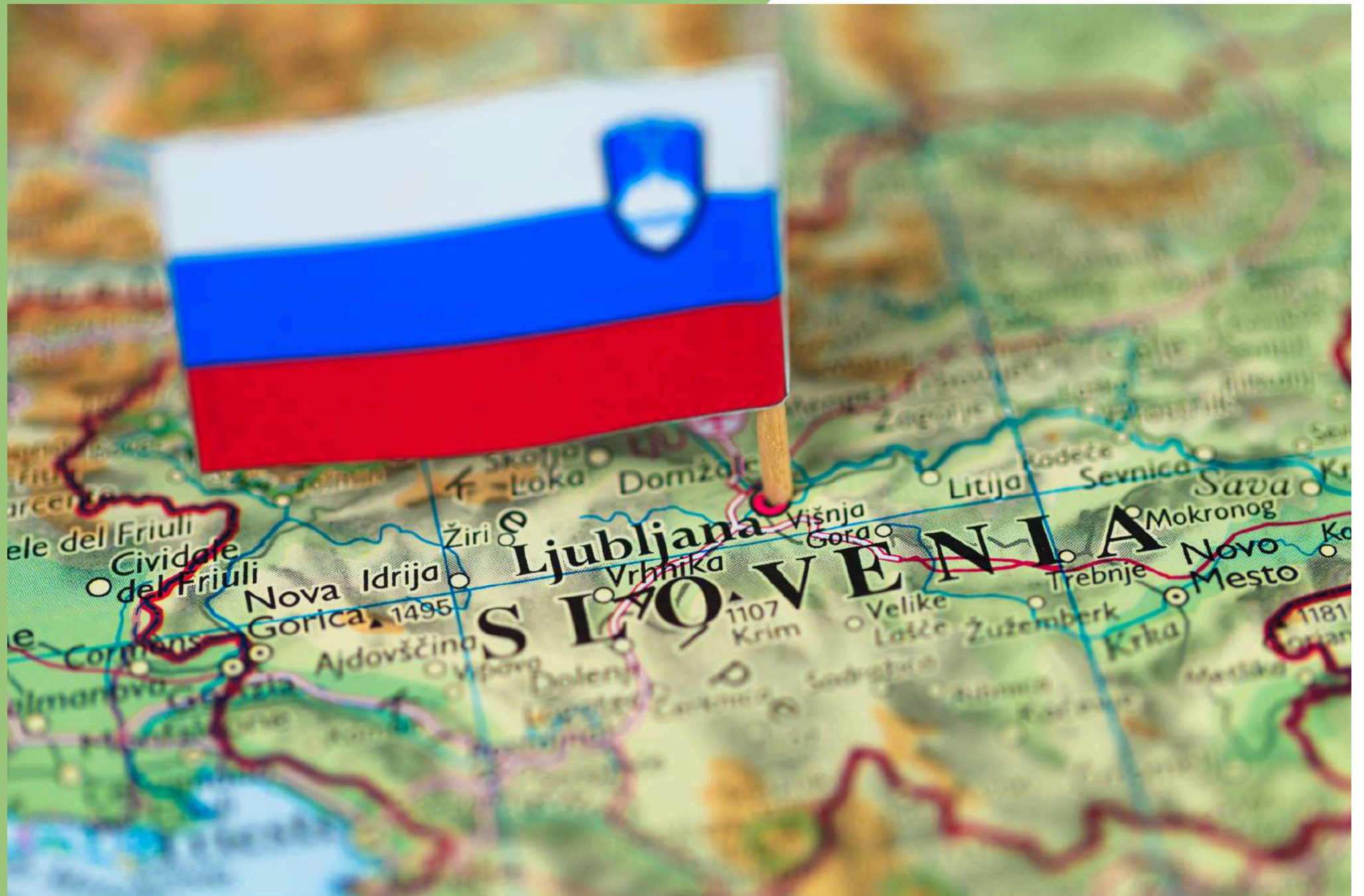


СУТНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ СЛОВЕНІЇ

ПІДГОТУВАЛА:

СТУДЕНТКА ГРУПИ МЕН 4/1

САРКОВА АНАСТАСІЯ



Загальна площа
сільськогосподарських угідь у
Словенії становить **676 000 га**, з
яких **605 000 га** за останніми
даними Обстеження структури
сільського господарства 2016 року
обробляються **69 902**
сільськогосподарськими
господарствами. Середній розмір
словенського господарства — **6,9 га**.



Господарства обробляють **481 415 га** із загальної площі сільськогосподарських угідь, решта території — це непродуктивні сільськогосподарські землі.

Уся земля розподілена наступним чином:

Тип угідь	Площа (га)
Постійні пасовища	276244
Рілля	176807
Виноградники	15241
Сади та оливкові гаї	11297

ПЛОЩА ОСНОВНИХ ТИПІВ УГІДЬ У СЛОВЕНІЇ (ГА)

- Постійні пасовища
- Рілля
- Виноградники
- Сади та оливкові гаї



Приблизно 91 % усіх сільськогосподарських земель перебувають у приватній власності; решта 9 % належить державі та управляється Фондом сільськогосподарських і лісових земель (FFF).

Фонд FFF є найбільшим та найважливішим учасником ринку сільськогосподарських земель у Словенії. Він здійснює управління (через продаж, придбання та оренду) державними сільськогосподарськими землями, господарствами та лісами.

Основні цілі Фонду — сприяти консолідації виробничих ділянок, забезпечуючи економічно доцільний розмір ділянки, та покращення структури розмірів господарств.



Ключовим нормативно-правовим актом, який регулює ринок сільськогосподарських земель у Словенії, є **Закон про сільськогосподарські землі (ALA)**.

Він встановлює переважне право для різних учасників ринку в такому порядку:

1. Співвласники
2. Власники-фермери, чиї землі межують із ділянкою, що продається
3. Орендар ділянки, що продається
4. Інші фермери
5. Сільськогосподарські організації або фізичні особи-підприємці, яким потрібна земля чи господарство для ведення сільського господарства чи лісового господарства
6. Фонд FFF





Якщо серед фермерів переважне право мають кілька осіб на одному рівні, то пріоритет мають:

1. Фермери, для яких сільське господарство є єдиною або основною діяльністю
2. Фермери, які самотійно обробляють землю
3. Фермери, яких призначає продавець (крім випадків продажу державної власності — тоді покупець обирається через аукціон)

Якщо ніхто не реалізує переважне право, продавець може продати землю будь-кому, хто вчасно погодиться з пропозицією відповідно до процедури, встановленої ALA, за умови отримання схвалення угоди відповідним адміністративним органом. **Передумовою для такого покупця є наявність статусу фермера, як це визначено у Законі ALA.**

Процедура схвалення продажу сільськогосподарської землі — складна та вимагає багато адміністративних зусиль, особливо у випадках, коли кілька потенційних покупців погоджуються на купівлю — тоді адміністративний орган повинен вирішити, хто з них зможе укласти угоду з продавцем.



Закон про спадкування сільськогосподарських господарств регулює поділ господарств у спадщину. **Цей закон забороняє поділ господарств розміром від 5 до 600 га. Такі господарства отримують статус "захищених господарств".**

Господарство автоматично класифікується в цю категорію через офіційну процедуру, коли — відповідно до офіційних записів — воно відповідає зазначеним параметрам.

Закон передбачає, що "захищене господарство" повинно бути успадковане лише одним спадкоємцем, а всі інші — отримують фінансову компенсацію від того, хто бере господарство.



Деякі зацікавлені сторони — в основному фермери — **вважають Закон про спадкування сільськогосподарських господарств найбільш обмежувальним для функціонування ринку землі.** Він впливає на ринок, оскільки статус "захищеного господарства" фактично унеможливорює продаж будь-якої його частини окремо. Таке господарство може бути продано лише повністю (разом із землею, лісами та сільськогосподарськими будівлями) іншим фермерам. Однак це рідкісна практика на ринку сільськогосподарських земель у Словенії. **Особливо проблемним є продаж будівель, оскільки вони зазвичай об'єднані з житловими частинами двору господарства.** Статус "захищеного господарства" визначається автоматично відповідним місцевим органом, що має силу адміністративного рішення — і тому ця норма суворо дотримується.

Закон ALA також регулює оренду сільськогосподарських земель, встановлюючи порядок переважних прав та вимагає реєстрації договорів оренди. Але ця частина закону не завжди строго виконується. На практиці процедуру оренди за ALA використовує переважно тільки Фонд FFF, який як керівник державної землі зобов'язаний дотримуватись законодавства. **Інші учасники ринку рідко використовують офіційні договори оренди — замість цього широко поширені неофіційні домовленості про оренду.** За неофіційними даними, процес продажу або оренди землі відповідно до ALA є дуже тривалим та складним у процедурному плані.



ОТЖЕ, ГОЛОВНІ ОБМЕЖЕННЯ

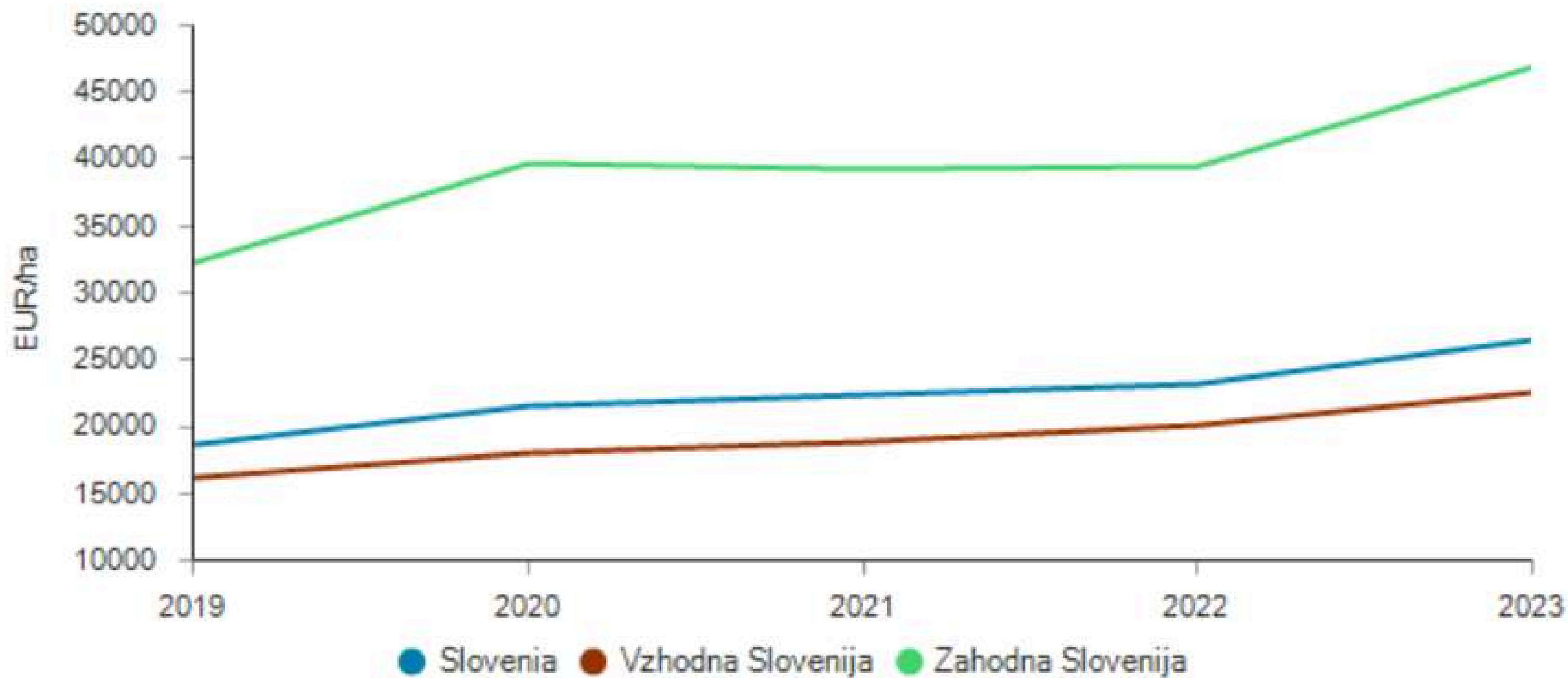
- КУПИТИ ЗЕМЛЮ МОЖЕ ТІЛЬКИ ТОЙ, ХТО МАЄ СТАТУС ФЕРМЕРА
- УГОДУ МАЄ ЗАТВЕРДИТИ АДМІНІСТРАТИВНА ОДИНИЦЯ
- “ЗАХИЩЕНІ ГОСПОДАРСТВА” (ВІД 5 ДО 600 ГА) НЕ МОЖНА ДІЛИТИ І ПРОДАВАТИ ЧАСТИНАМИ



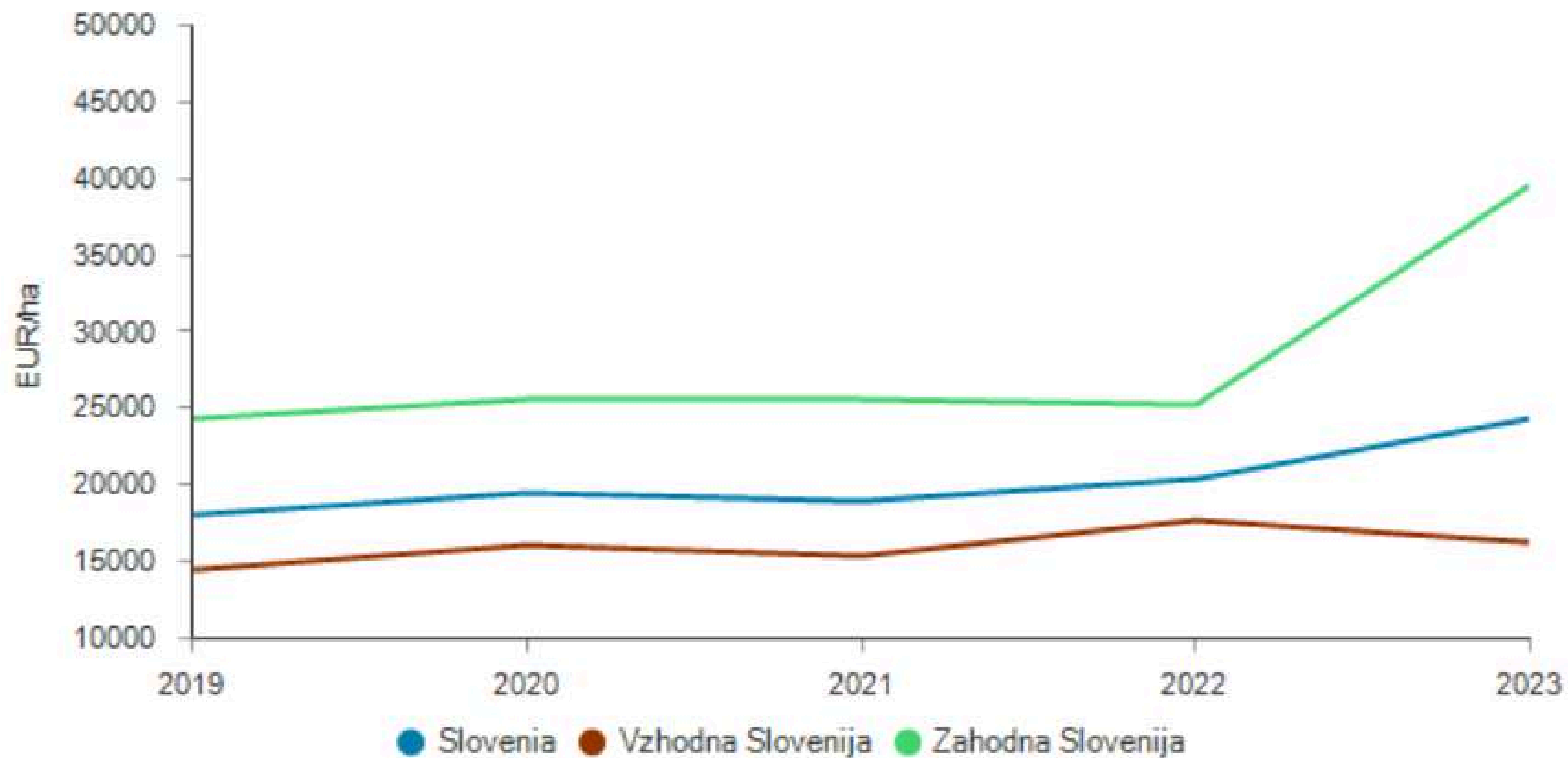
ВАРТІСТЬ КУПІВЛІ ЗЕМЛІ У 2023 РОЦІ У СЛОВЕНІЇ:

Тип	Ціна за га	Зміна за рік	Регіональна різниця
Рілля	€ 26,521	14%	Схід: €22,482
			Захід: €46,940
Пасовище	€ 24,439	20%	Схід: €16,270
			Захід: €39,682

Average prices of arable land, Slovenia



Average prices of permanent grassland, Slovenia



ВАРТІСТЬ СЕРЕДНЬОЇ ЩОРІЧНОЇ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА РІЛЛЮ ТА ПОСТІЙНІ ПАСОВИЩА У СЛОВЕНІЇ ЗА 2019–2023 РОКИ:

Рік	Словенія (загалом)	Східна Словенія (Vzhodna)	Західна Словенія (Zahodna)
2019	€141,05	€132,57	€161,55
2020	€141,84	€134,53	€159,49
2021	€139,24	€133,65	€154,09
2022	€139,81	€133,01	€157,87
2023	€158,58	€151,38	€177,72

ПОРІВНЯННЯ ЦІН З ІНШИМИ КРАЇНАМИ ЄВРОПИ ТА УКРАЇНОЮ:

Країна	Ціна за 1 га ріллі (€)	Середня оренда/га/рік (€)	Орендна ставка (%)	Обмеження на ринок
Словенія	26,521	159	~0,6%	Суворе регулювання, пріоритети, статус фермера
Україна	~1,500–2,000 (на вільному ринку)	~75–100	~5%	Іноземці, особи без громадянства не можуть купувати землю
Франція	~6,000–9,000	~150–200	~2–3%	SAFER контролює продаж, потрібен статус агровиробника
Нідерланди	~60,000–80,000	~700–900	~1–1,5%	Обмеження по зонах, екологічні вимоги
Німеччина	~25,000–35,000	~250–300	~1%	Адміністративний контроль, фермерський статус
Польща	~11,000–12,000	~150	~1,3%	Обмеження для іноземців, фермерський статус

ВИСНОВКИ:

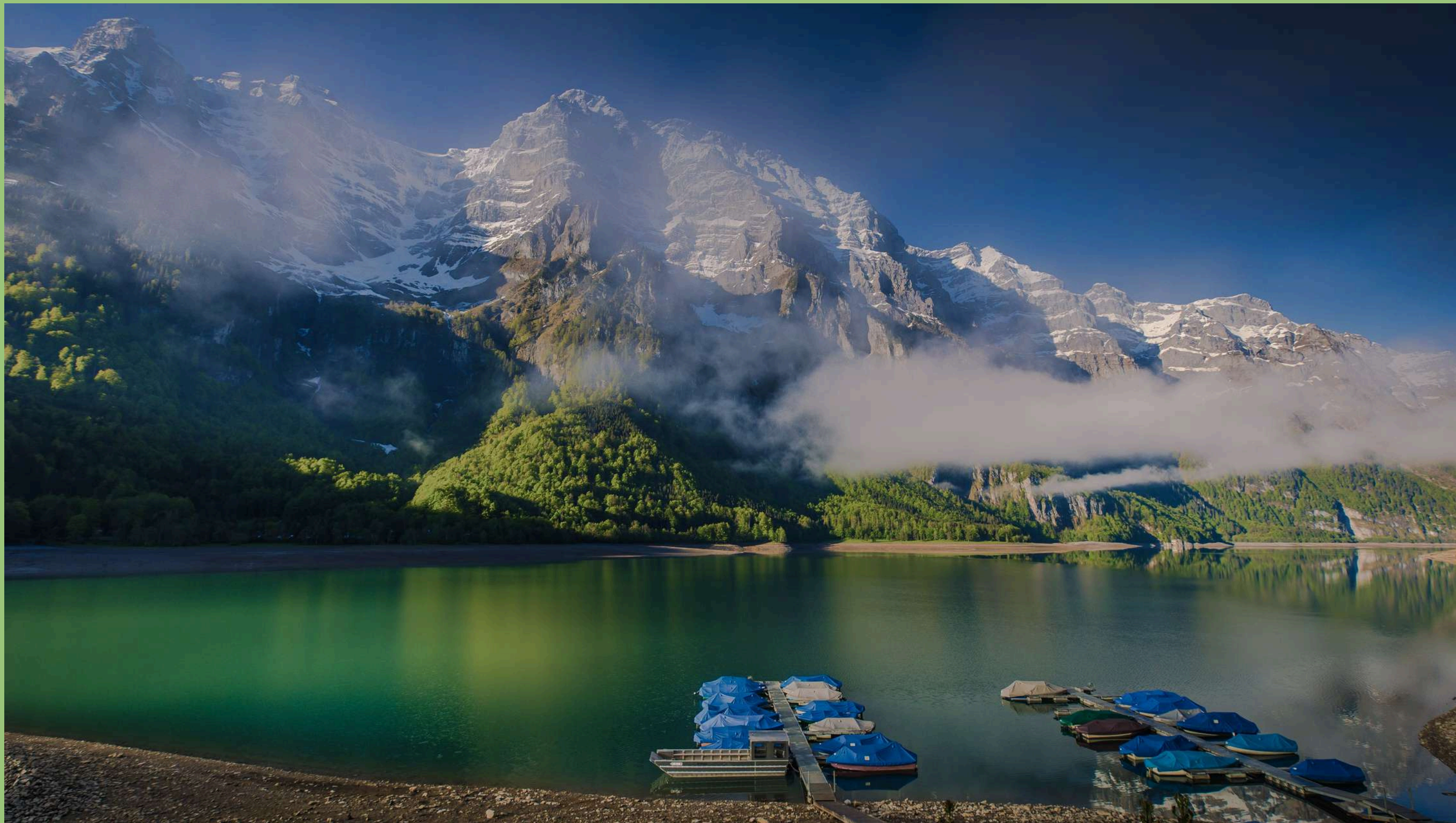
Отже, земельний ринок у Словенії — один із найбільш зарегульованих у Європі. У країні діють суворі правила купівлі та оренди сільськогосподарських земель: **продаж** можливий лише за умови дотримання пріоритетності покупців, наявності статусу фермера та адміністративного погодження угоди. Крім того, діє спеціальний статус "захищених господарств", які не можна ділити чи частково продавати.

Ціни на землю — високі, особливо в Західній Словенії (до €47 000/га), що ставить країну серед найдорожчих у регіоні. **Водночас орендна ставка — дуже низька**, у середньому менше 1% від вартості землі на рік, що є нетиповим для ринків із високою вартістю землі.

Попри складну юридичну базу, на практиці часто використовуються **неформальні орендні угоди**, що свідчить про розрив між законом і реальною ринковою поведінкою. У порівнянні з іншими країнами Європи та Україною, Словенія демонструє високу вартість, низьку орендну дохідність та обмежений доступ до ринку, **що робить його закритим, але стабільним** — із чітким пріоритетом на підтримку місцевих фермерів та довгострокову сталість агросектору.

ОСНОВНІ ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА:

1. <https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC126310>
2. <https://www.stat.si/StatWeb/en/news/Index/13112>
3. <chrome-extension://efaidnbnmnibpcjpcglclefindmkaj/https://faolex.fao.org/docs/pdf/slv101963.pdf>



ДЯКУЮ ЗА УВАГУ !