

Карп В.С.,\* Сердюк Є.\*\*

## ІНОЗЕМНЕ ІНВЕСТУВАННЯ В УКРАЇНСЬКИЙ РИНОК ЗЕМЛІ

*The development of the market of the land in Ukraine promoted considerable increase of foreign capital investments in the country. The attractiveness of this sector of home market for investors consists in reception of the guaranteed high profit for short period of time. The only obstacle on the way of attraction of investments is imperfection of the legislation of the land. The removal of its obstacles will provide a stable functioning of the market of the land.*

У багатьох країнах світу інвестиції в земельні ділянки завжди вважалися надійними і вигідними. В Україні це усвідомили порівняно недавно. За останні два роки значно розширились територіальні межі проведення операцій по купівлі-продажу землі. Декілька років тому перспективними вважалися земельні ділянки, розташовані на відстані не більше 20 км. від Києва. Сьогодні актуальною є 35-кілометрова зона. За прогнозами експертів через декілька років вона розшириться до 50 км.

Підвищений інтерес до землі спостерігається в багатьох регіонах країни. Тенденцію до зміни інвестиційних інтересів на користь землі відмітили в Одесі, яка займає друге місце після Києва по привабливості інвестицій в нерухомість. Одеські ріелтори зазначають, що деякі клієнти, які раніше активно вкладали кошти в житлову нерухомість, зараз продають квартири для того, щоб отримані гроші інвестувати в придбання земельної ділянки.

Земельний фонд України складає 33 мільйони гектара (га) землі. Її вартість становить близько 300 мільярдів гривень. Середня вартість 1 га землі навіть в межах 25-30 км. від Києва досягає 0,6-1,3 млн. грн./га ( \$120-260 тис./га). Як правило, такі землі розташовані в непрезентабельному місці, і реалізуються достатньо довгий відрізок часу. Проте, внаслідок перевищення попиту над пропозицією і поступового будівництва комунікацій, зростає кількість операцій по купівлі-продажу таких малоліквідних пристолочних земель [5].

Ціна на земельні ділянки коливається в залежності від ряду чинників, серед яких важливе місце займає розташування, наявність транспортної розв'язки і соціальної інфраструктури тощо. Наприклад, на ціну земельної ділянки, яка використовується в комерційних цілях, додатково впливає сукупна площа землі, її цільове призначення, віддаленість від межі Києва, присутність нормальних транспортних комунікацій, наявність залізничного полотна.

На сьогоднішній день на українському ринку землі існує спекулятивний інвестиційний капітал, тобто, коли в спекулятивних цілях купується земельна ділянка, а потім продається за новою ціною (сьогодні в руках перекупників зосереджено до 65-70% всієї землі пристолочної зони). Як правило, цей процес може відбуватися як через деякий час, так

\* кандидат економічних наук, асистент кафедри міжнародного бізнесу Інституту міжнародних відносин Київського національного університету імені Тараса Шевченка

\*\*Студентка III курсу спеціальності «Міжнародний бізнес» Інституту міжнародних відносин Київського національного університету імені Тараса Шевченка

і відразу після купівлі земельної ділянки, оскільки за час оформлення документів на її придбання ціна на землю вже зростає (коефіцієнт перепродажу може досягати за цей час 1,6-1,8). За останні 3 роки деякі інвестори через вісім-дев'ять місяців після придбання земельного ресурсу продавали його на 140-160% дорожче. Таким чином, за рік, при розумній інвестиційній стратегії на ринку землі, можна отримати від 70 до 200% прибутку. Це є особливо реальним, враховуючи зростання цін на цей природний ресурс за останній час. Наприклад, за 2005 р. вартість землі тільки у межах 20-кілометрової зони навколо столиці підвищилася в середньому в 1,4-1,8 раз. За 2006 рік земельні ділянки в межах Києва продемонстрували зростання, яке знаходиться в межах від 50% до 400% залежно від умов розташування ділянки. Тільки за друге півріччя 2006 р. земельні ділянки, розташовані недалеко від столиці, продемонстрували середнє зростання на 70%, а в цілому за підсумками 2006 р. показник зростання цін на землю перевищив відмітку в 135%. Зростання вартості деяких елітних ділянок досягло в 2006 р. 350-400%. На окремих територіях найбільше зростання цін спостерігалось в Києво-Святошинському районі і Обухівському напрямі - з липня по грудень 2006 р. середні ціни за 1 сотку землі на цих територіях вирости на 90%, найменший - у Васильківському районі Київської області – за другий квартал цього року підвищення цін склало всього 25% [5].

Серед основних чинників, які сприяли зростанню цін на земельні ділянки, слід виділити:

- а) значне зростання попиту на земельні ділянки з боку потенційних інвесторів за останніх 2-3 роки;
- б) обмеженість земельних ресурсів, як сільськогосподарського так і несільськогосподарського призначення; дефіцит ліквідної пропозиції на ринку;
- в) значне зростання інвестиційної привабливості земельних ресурсів і норми прибутку на вкладений капітал в цьому сегменті.

Таким чином, інвесторові, при виході на пристолічний ринок землі практично гарантовано отримання високого річного прибутку. Період окупності ресурсу, як правило, починається з 6 місяцю після завершення всіх процедур з придбання ділянки, а оптимальним безризиковим терміном вкладення є період тривалістю в 1-2 роки. В майбутньому, після можливого зняття законодавчих обмежень, найбільш перспективним періодом інвестування стануть терміни від 5 до 10-12 років. А вартість землі найближчими роками буде не лише знаходитися на привабливому для інвестора рівні, але і демонструвати стабільне зростання. Особливо це буде відчутно на ринку після зняття мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, коли почнеться перерозподіл ринку і жорстка боротьба за володіння земельними ділянками, розташованими під Києвом.

За період 2005-2007 рр. посилилася тенденція переходу більшої частини інвесторів з київського ринку нерухомості на ринок купівлі-продажу земельних ділянок за самою столицею, що обумовлене швидшими темпами дорожчання земельних ділянок в області, чим нерухомості в Києві. У цьому аспекті слід зазначити, що для більшості інвесторів найголовнішою обставиною при покупці землі в передмісті столиці є істотні відмінності між термінами підготовки спеціальної дозвільної документації. У столиці України цей процес триває на сьогодні до двох з половиною - трьох років, в передмістях – в середньому рік. Важливо підкреслити, що найбільший попит у інвесторів мають ділянки, які призначені для будівництва дачних селищ, розташованих в 10-20 кілометровій зоні навколо Києва. Саме у цих районах посилено функціонують крупні компанії, які займаються перепродажем ділянок.

В таких умовах зростає попит на банківські кредити. Взяти кредит на покупку землі сьогодні достатньо складно. Українські фінансові установи ще неохоче видають позики на

купівлю землі. Існує декілька причин такої позиції. По-перше, непрозорість процедури виділення земельних ділянок. Як стверджують експерти, ділянок, які мали б ідеально оформлений пакет документів, на сьогоднішній день надзвичайно мало. А отже, практично будь-яка операція з купівлі-продажу землі теоретично може бути вилучена судом на підставі незаконності виділення земельної ділянки. У такому разі банк, що видав кредит, ризикує залишитися без застави.

Ще одна специфічна відмінність землі від інших видів нерухомості - наявність сервітутів. Згідно Земельному кодексу України, сервітут - це право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безкоштовне користування чужою земельною ділянкою. До таких прав, зокрема, відноситься право прокладати на своїй земельній ділянці водопровід з чужого природного водоймища або через чужу земельну ділянку, право проходу до природного водоймища, розташованого на сусідній земельній ділянці, право проходу або проїзду через чужу земельну ділянку тощо. Крім того, земельне законодавство передбачає, що дія земельного сервітуту зберігається і в разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи. Не дивлячись на те, що цей факт жодним чином не заважає купувати або продавати землю, він може ускладнити життя покупцеві і, головне, створити складнощі при реалізації цієї ділянки банком в разі невиконання іпотечного кредиту. Крім того, сервітут може бути встановлений в судовому порядку. Особливої актуальності цей момент набуває в тому випадку, якщо купується, наприклад, дорога ділянка з власним виходом до водоймища.

Взагалі ж, оцінка землі - один з головних чинників, що стримують розвиток земельного кредитування. Адже, якщо механізми оцінки житла більш менш придатні до використання, то належного механізму оцінки земель (як і фахівців, здатних проводити таку оцінку) немає. На вартість землі впливає безліч як об'єктивних, так і суб'єктивних чинників, починаючи від наявності необхідної інфраструктури і закінчуючи такими поняттями, як природний ландшафт або видові характеристики місцевості.

Крім того, ціни на земельні ділянки у різних напрямках мають різні тенденції, і передбачити, який з напрямів буде найбільш популярним через п'ять років, достатньо складно. Також слід відзначити, якщо після будівництва житлового будинку його характеристики практично не змінюються (за винятком тих окремих випадків, коли перед будинком, що цінується за своїми видовими характеристиками, зводять ще один будинок), то із землею все далеко не так однозначно. Наприклад, біля купленої земельної ділянки через якийсь час можуть провести транспортну магістраль або ж побудувати сміттєспалювальний завод. Відповідно, всі ці чинники позначаються на ціні землі. Саме тому кредити на покупку земельних ділянок на сьогоднішній день видають лише близько десяти вітчизняних банків (маються на увазі кредити на землю під заставу ділянки, що купується). Втім, це не так мало, якщо врахувати той факт, що банки почали видавати подібні кредити лише з середини минулого року.

Середній термін кредитування на купівлю земельних ділянок складає 20-25 років. Проте, в деяких банках можна отримати позику і на 30 років, а деякі, навпаки, готові видати кредит терміном лише до 10 років. Середня процентна ставка трохи вище за ставки по звичайних кредитах на житло і коливається в межах 17,5-18,5% в гривні і 11,5-14,5% в іноземній валюті. Перший внесок обов'язковий у всіх без виключення банках, і складає від 10 до 25% суми кредиту. Втім, в деяких банках можуть видати кредит і без первинного внеску, але у такому разі зажадають додаткову заставу у вигляді ліквідної нерухомості, що вже є у позичальника. Хоча така вимога може бути присутньою і в стандартних умовах видачі іпотечного кредиту. Тобто, багато банків, видаючи кредит на придбання земельної ділянки, беруть в заставу і саму ділянку, що купується, і, наприклад, квартиру в

столиці. Таким чином банки намагаються застрахуватися від ризиків, про які йшлося вище [1].

На даний момент потенційні інвестори, в разі відкриття ринку, готові відразу скупувати близько 65-72% всіх сільськогосподарських земель в Україні. Існує думка, що після відкриття ринку, ціна за 1 га землі сільськогосподарського призначення рано чи пізно може досягти середнього рівня по ЄС, тобто близько \$5,5-6,5 тис./га, перевищивши початкову ринкову ціну у кілька разів. Отже, досягнувши європейських показників, можна отримати прибутковість мінімум в 455%-460% навіть із земель, розташованих в інших регіонах України [5].

Слід відмітити, що розвиток ринку землі на Україні, у великій мірі залежить від недосконалої системи державного адміністративного управління, в якій придбання земельних наділів є закритою процедурою, достатньо корумпованою, і, головне, такої, що не передбачає стабільних стовідсоткових гарантій для нового власника. Нестабільність політичної і законодавчої ситуації, затягування вирішень адміністративних питань і незгодженість при отриманні дозвільних документів, а також затвердженні проектів, ускладнень у придбанні земельних ділянок може істотно загальмувати притік інвестицій в цей сектор внутрішнього ринку. Цікаво, що опитані юристи, а також топ-менеджери підприємств з іноземними інвестиціями не змогли пояснити ні процедуру узгодження купівлі землі в Кабінеті Міністрів України, ні порядок подання відповідного клопотання, ні навіть те, в юрисдикції якого відділу чи управління в структурі уряду перебували б такі справи. З цього приводу, нещодавно Українська бізнес-асоціація від імені 316 українських компаній з іноземним капіталом надіслала до уряду звернення на тему «Перешкоди для інвестицій в Україну». Серед найактуальніших проблем — невизначеність українського земельного законодавства, внаслідок чого процес купівлі землі іноземцями настільки складний, що придбати землю, відповідно до процедури, закладеної в Земельному кодексі, підприємства з іноземними інвестиціями фактично не можуть.

Необхідно також зауважити, що землі, які знаходяться в державній власності, купуються нерезидентами і спільними підприємствами на підставі рішення Кабінету Міністрів України, узгодженого з Верховною Радою України. Для того, щоб придбати земельну ділянку територіальної общини, іноземному інвесторові потрібно рішення відповідної ради, узгоджене з Кабінетом Міністрів України (на сьогоднішній день порядок такого узгодження не розроблений, терміни не встановлені). І у першому, і у другому випадку від іноземного інвестора потрібне або заздалегідь зареєстроване постійне представництво з правом ведення господарської діяльності в Україні, а також укладений договір оренди на земельну ділянку, яку купують, або створене спільне підприємство з українськими учасниками.

Таким чином, на первинному ринку землі нерезиденту з юридичної точки зору простіше діяти через українську холдингову компанію. В цьому випадку нерезидент виступає засновником української холдингової компанії. Холдингова компанія, у свою чергу, виступає засновником української операційної компанії (при необхідності з залученням українського партнера), на яку оформляється право власності на землю. Це допоможе уникнути вказаних обмежень. Крім того, для інвестора може бути доцільним залучення українського партнера, зважаючи на кращу обізнаність останнього про специфіку ринку і наявність необхідного адміністративного ресурсу.

Якщо розглянути приклад сусідньої Російської Федерації, де земельний ринок «відкрили» в 2003 р. В цій країні земля сільськогосподарського призначення не була товаром до ухвалення Земельного кодексу в 2001 р. Зараз земельні стосунки в Росії регулюють органи місцевої самоврядування - в кожній області своє земельне законодавство. Мораторій на купівлю-продаж землі діє лише в регіонах з більш родючими землями, наприклад в

Краснодарському і Ставропольському краях. Основними покупцями землі є нафтові компанії, які розвивають власний аграрний бізнес. Слід зазначити, що росіяни намагаються дуже активно вийти на наш ринок землі. В той же час, російський інвестор з побоюванням вкладає кошти в сільськогосподарські участки з метою подальшої зміни її цільового призначення. В основному наші північні сусіди заради землі купують розбиті фабрики і заводи.

Важливо відмітити, що купуючи землю, потрібно знати її цільове призначення. Сьогодні всі ділянки, що продаються, можна розділити на дві групи - для забудови і для ведення приватного сільського господарства. Це зазначено в Державному акті на право власності. Відповідно якщо купувати землю для ведення приватного господарства, то будувати на ній нічого не можна. Так цього року депутати Верховної Ради п'ятого скликання в черговий раз продовжили мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Згідно закону, до 1 січня 2008 року забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських суспільств. Крім того, до 1 січня 2008 року не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок, заміна цільового призначення використання земельних ділянок. З соціальної точки зору фактично все робиться правильно: спекулянти без мораторію не зможуть за безцінь купувати у сільських жителів землі. З іншого боку, чергове продовження мораторію на продаж землі веде до дефіциту і подорожчання земель, що не підпадають під мораторій, як мінімум в півтора рази, що зовсім не сприятиме приходу крупного інвестиційного капіталу. Порушуються і права людей, тих же селян – багато хто з них не планують обробляти землю, хотіли б отримати реальні гроші від продажу земельних ділянок. А в результаті у фінансовому плані селяни отримують в рік мізерну орендну плату. Не дивлячись на спроби держави обмежити тіньові махінації на ринку, враховуючи недосконалість і заплутаність нашого законодавства, а також високий рівень корупції, тіньові операції на ринку землі все ж існують.

Таким чином, для остаточного врегулювання земельних стосунків в Україні необхідно прийняти ряд важливих законів, зокрема, «Про ринок землі», «Про державний земельний кадастр», «Про державний земельний іпотечний банк». Налагодження законодавчої бази дасть змогу вирішити проблеми ринку землі України та відкрити вільний шлях іноземним інвесторам.

### Література

1. Цогоєв А. «Как инвестировать в недвижимость», М.2005
2. Добряк Д.С., Тихонов А.Г., Паламарчук Л.В. «Економічний оборот землі в Україні. Теорія, методологія і практика», «Урожай» К.2004
3. Буланова Н.В. «Рынок недвижимости», М.2003
4. Карпенко В.А. «Операции с недвижимостью в Украине», Х.2001
5. <http://www.dkzr.gov.ua/> офіційний сайт Державного Агенства земельних ресурсів України.