

## Ukraina: dwa lata wolnego obrotu ziemią rolną

Sławomir Matuszak

1 lipca upłynęły dwa lata od momentu wejścia w życie ustawy o rynku ziemi, dzięki której po raz pierwszy na Ukrainie możliwy stał się obrót gruntami rolnymi. W ciągu 24 miesięcy sprzedano ich ponad 400 tys. ha, czyli ok. 1,5% gruntów objętych ustawą. Rosyjska agresja w lutym 2022 r. doprowadziła do krótkotrwałego załamania rynku, lecz po dwóch miesiącach zaczął się on odradzać. Dynamika transakcji nie osiągnęła jednak poziomu sprzed wybuchu wojny. Średnia cena jednego hektara ziemi wynosi niespełna 1 tys. euro – wielokrotnie mniej niż w sąsiedzkich państwach unijnych. Pewnego zwiększenia liczby umów można oczekiwać od początku przyszłego roku, kiedy ziemię będą mogły kupować także przedsiębiorstwa, a nie tylko osoby fizyczne. Z powodu drogich kredytów i niepewności związanej z wojną wydaje się jednak wątpliwe, żeby sprzedaż gruntów rolnych nabrała masowego charakteru.

### Ustawa o rynku ziemi

31 marca 2020 r. Rada Najwyższa przyjęła ustawę, która zniósła obowiązujące moratorium na obrót gruntami rolnymi, tym samym wprowadzając po raz pierwszy w historii Ukrainy możliwość sprzedaży ziemi przez właścicieli działek. Dokument wszedł w życie 1 lipca 2021 r. i w pierwszej fazie (do końca 2023 r.) przewidywał możliwość zakupu gruntów jedynie przez osoby fizyczne, z ograniczeniem koncentracji do 100 ha na jedną osobę. Od 1 stycznia 2024 r. ziemię będą mogły nabywać także osoby prawne, dla których limit obszaru ustalono na 10 tys. ha. W obu przypadkach transakcje wolno zawierać tylko obywatelom Ukrainy oraz spółkom bez udziału kapitału zagranicznego. Ustawa dotyczyła 27 mln ha gruntów należących do ludności, natomiast sprzedaż ziemi będącej we własności państwa oraz komunalnej pozostała zakazana.

W ciągu dwóch lat funkcjonowania rynku, do 1 lipca 2023 r., według danych Państwowej Służby Ukrainy ds. Geodezji, Kartografii i Katastru (PSUGKK) zawarto blisko 190 tys. umów, w ramach których sprzedano 417 tys. ha ziemi. W pierwszych miesiącach po wejściu w życie ustawy rynek zaczął dość dynamicznie rosnąć – w szczytowym okresie w grudniu 2021 r. sprzedano 57 tys. działek o areale 22,5 tys. ha (zob. wykres 1). Rosyjska inwazja doprowadziła jednak do jego przejściowego załamania – w marcu i kwietniu ub.r. nie rejestrowano żadnych transakcji, lecz od maja rynek zaczął się stopniowo odradzać.

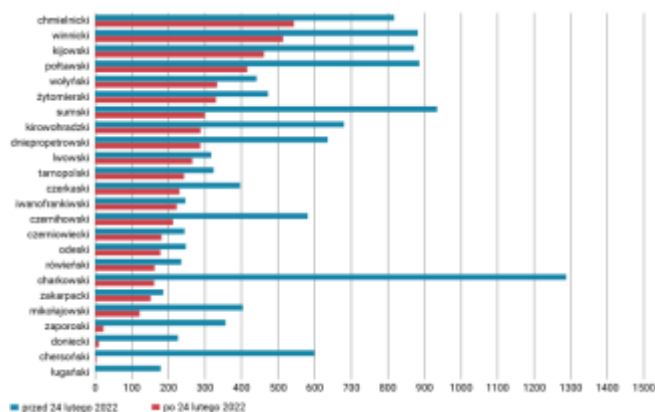
### Wykres 1. Miesięczna dynamika liczby umów i obszaru sprzedawanych gruntów rolnych



Źródło: Państwowa Służba Ukrainy ds. Geodezji, Kartografii i Katastru.

Inwazja miała nierównomierny wpływ na rynek, zależał on od regionu. W obwodach znajdujących się pod całkowitą lub częściową okupacją (np. chersońskim, donieckim i zaporoskim) transakcje w zasadzie ustały (zob. wykres 2). W regionach, które były pod przejściową kontrolą wojsk rosyjskich (m.in. charkowskim, sumskim, czy czernihowskim), doszło do drastycznego ograniczenia liczby zawieranych umów na kupno ziemi, co wiąże się z kwestiami bezpieczeństwa – utrzymującymi się ostrzałami terenów przygranicznych oraz zaminowaniem części obszarów. Z kolei wpływ wojny na liczbę transakcji w obwodach położonych w zachodniej i centralnej części kraju był ograniczony bądź nikły.

**Wykres 2. Porównanie średniej liczby miesięcznych transakcji w obwodach przed i po 24 lutego 2022 roku**

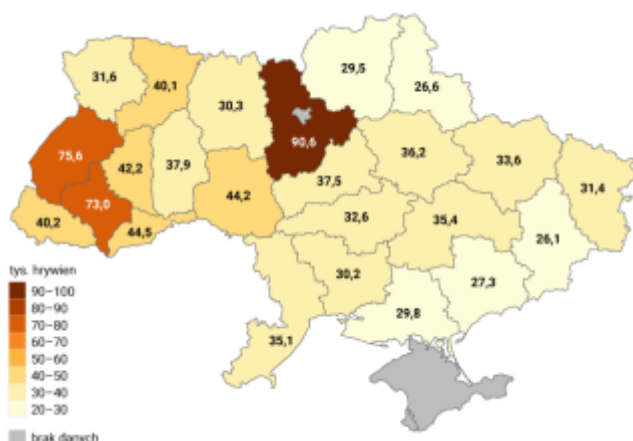


Źródło: Państwowa Służba Ukrainy ds. Geodezji, Kartografii i Katastru.

## Ceny ziem rolnych

Również średnia cena 1 ha gruntów rolnych różni się istotnie w zależności od regionu. Zaznaczyć trzeba, że pełne dane na ten temat nie są dostępne, gdyż w przypadku większości zawieranych umów PSUGKK nie dysponuje informacją o wartości transakcji. Wysoka cena ziemi w obwodach kijowskim i lwowskim (zob. mapa 1) wynika najprawdopodobniej z zakupów działek w pobliżu dużych miast w celu ich późniejszego przekształcenia w działki budowlane. Wydaje się też, że średnia cena w mniejszym stopniu zależy od jakości gleb na danym obszarze, a w większym – od bliskości do linii frontu. Powoduje to, że stosunkowo mniej urodzajne ziemie na zachodniej Ukrainie osiągają wyższą wartość niż te w południowo-wschodniej części kraju, które przed wojną odpowiadały za większość produkcji rolnej.

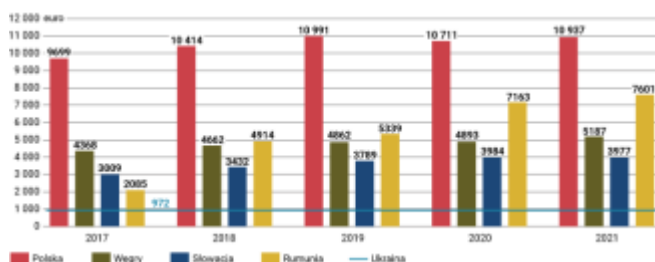
**Mapa 1. Średnia cena za 1 ha gruntów rolnych w poszczególnych obwodach**



Źródło: Państwowa Służba Ukrainy ds. Geodezji, Kartografii i Katastru.

Według PSUGKK średnia cena 1 ha w ciągu dwóch lat funkcjonowania rynku rolnego wyniosła 39 tys. hrywien (ok. 970 euro) i utrzymywała się na zbliżonym poziomie przez cały omawiany okres. Jak wspomniano, jest ona zdecydowanie niższa niż w unijnych państwach sąsiadujących z Ukrainą (zob. wykres 3), nawet jeśli weźmie się pod uwagę okres sprzed 10 lat.

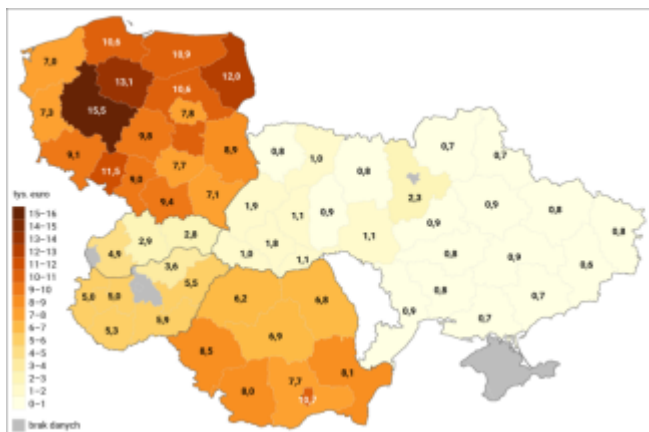
**Wykres 3. Porównanie średniej ceny 1 ha ziemi na Ukrainie i w unijnych państwach sąsiedzkich**



Źródło: Eurostat.

Różnice cen ziem rolnych na Ukrainie i w unijnych państwach sąsiedzkich jeszcze wyraźniej widać na poziomie regionalnym. Nawet wartość gruntów na górzystych obszarach Słowacji jest wyższa niż tych w obwodzie kijowskim, a w przypadku polskich województw sąsiadujących z Ukrainą różnice są kilkukrotne.

**Mapa 2. Średnia cena 1 ha gruntów rolnych na Ukrainie i w unijnych państwach sąsiedzkich w 2021 roku**



Źródło: Eurostat, Państwowa Służba Ukrainy ds. Geodezji, Kartografii i Katastru.

## Perspektywy

Wydaje się, że do końca br., tj. dopóki ziemię mogą kupować tylko osoby fizyczne, nie należy spodziewać się znaczącego wzrostu liczby zawieranych transakcji. Pytaniem otwartym pozostaje, na ile dużym impulsem dla rozwoju rynku będzie dopuszczenie do handlu od 1 stycznia 2024 r. przedsiębiorstw. Najprawdopodobniej dojdzie do zwiększenia liczby umów, jednak wzrost ten będzie ograniczony przez wiele czynników. Przepisy antykoncentracyjne (do 10 tys. ha) spowodują wyłączenie z rynku największych agroholdingów, natomiast trudno ocenić, na ile dostęp do kapitału będą miały małe i średnie przedsiębiorstwa rolne. Do inwestowania może także zniechęcać brak jasnych perspektyw dotyczących eksportu produkcji – zarówno drogą morską, jak i do unijnych sąsiadów. Można z kolei oczekiwać pewnej wyższości cen ziemi, ale raczej ograniczy się ona do zachodnich i centralnych regionów kraju, położonych daleko od linii frontu. Nawet jeśli w najbliższych miesiącach dojdzie do zakończenia wojny i wyzwolenia okupowanych terenów, to rolnictwo na tych obszarach zapewne szybko się nie odrodzi z powodu zniszczeń systemów irygacyjnych oraz problemów z minami i niewybuchami.

Teoretycznie szybki rozwój rynku ziem rolnych mogłoby wywołać jego otwarcie na kapitał zagraniczny, który z uwagi na ogromne różnice w cenach gruntów na Ukrainie i w UE mógłby być zainteresowany inwestycjami w ukraińskie rolnictwo nawet w warunkach trwającego konfliktu zbrojnego. Ustawa przewiduje możliwość nabywania ziem przez obcokrajowców, jeśli taka decyzja zostanie podjęta w ogólnokrajowym referendum. Jego przeprowadzenie jest jednak niemożliwe, dopóki trwa stan wojenny, a pozytywny wynik, biorąc pod uwagę wcześniejsze nastroje społeczne (przed wojną takie rozwiązanie popierało jedynie 15% Ukraińców), należy uznać za mało prawdopodobny.