

DOI 10.31558/2307-2318.2024.4.9

УДК 332.72:339.926 (439:061.1ЄС)

JELClassification: Q13, Q15, Q18

Хаджинов І.В.,д-р екон. н., професор, ректор,
Донецький національний університет імені Василя Стуса

ORCID: 0000-0003-3909-3171

i.khadzhynov@donnu.edu.ua**Жереб В.В.,**аспірант,
Донецький національний університет імені Василя Стуса

ORCID: 0009-0007-4830-0837

v.zhereb@donnu.edu.ua

ВПЛИВ ВСТУПУ УГОРЩИНИ ДО ЄС НА ВАРТІСТЬ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Дана стаття присвячена комплексному аналізу чинників, що впливали на формування та динаміку вартості земель сільськогосподарського призначення в Угорщині в період з 2000 по 2023 роки. Вступ Угорщини до Європейського Союзу у 2004 році розглядається як ключовий етап, який не лише відкрив нові можливості інтеграції у спільний ринок, але й суттєво вплинув на розвиток національної системи управління земельними ресурсами. Цей процес супроводжувався посиленням інвестиційної привабливості сільськогосподарських земель, зростанням ролі іноземного капіталу та активізацією транскордонних транзакцій, що безпосередньо вплинуло на цінову динаміку.

Крім того, дослідження обчислює середньорічні темпи зростання вартості земель, надаючи кількісну оцінку масштабам та тривалості змін. Цей підхід дозволяє виокремити окремі часові відрізки та продемонструвати вплив ключових подій, які формували ринок обігу земель сільськогосподарського призначення в Угорщині та вплинули на активність внутрішніх і зовнішніх інвесторів.

Таким чином, стаття робить внесок у розвиток дискусії щодо стратегічних напрямів реформування земельних відносин у рамках міжнародної економічної інтеграції та формує підґрунтя для подальших досліджень.

Ключові слова: Угорщина, Європейський Союз, сільськогосподарські землі, вартість землі, аграрна політика, дотації

Рис. – 2, Літ. – 12

I. Khadzhynov,

Doctor of Economics, Professor, Rector Vasyl' Stus Donetsk National University

ORCID: 0000-0003-3909-3171

i.khadzhynov@donnu.edu.ua**V. Zhereb,**

PhD student, Vasyl' Stus Donetsk National University

ORCID: 0009-0007-4830-0837

v.zhereb@donnu.edu.ua

THE IMPACT OF HUNGARY'S ACCESSION TO THE EU ON THE VALUE OF AGRICULTURAL LAND

This article offers a comprehensive analysis of the factors that influenced the formation and dynamics of agricultural land values in Hungary between 2000 and 2023. Hungary's

accession to the European Union in 2004 is examined as a pivotal moment that not only opened new opportunities for integration into the common market but also significantly affected the development of the national land resource management system. This process was accompanied by increased investment attractiveness of agricultural land, a growing role for foreign capital, and an uptick in cross-border transactions — all of which directly impacted price dynamics.

Moreover, the study calculates the average annual growth rates of land values, providing a quantitative assessment of both the scale and duration of the observed changes. This approach makes it possible to isolate specific time periods and demonstrate the influence of key events that governed the circulation of agricultural land and affected the activity of both domestic and external investors.

Thus, this article contributes to the ongoing debate on strategic directions for reforming land relations within the context of international economic integration and establishes a foundation for further research.

Keywords: Hungary, European Union, agricultural land, land value, agricultural policy, subsidies

Fig. – 2, Lit. – 12

Постановка проблеми. Україна стоїть на порозі набуття членства в Європейському Союзі, з метою подальшої розбудови економіки та формування прогнозованої економічної моделі розвитку, потрібно аналізувати та досліджувати досвід країн Європейського Союзу, які пройшли схожий шлях реформ та інтеграції до простору ЄС. Одним із напрямків, на який варто звернути увагу – це створення відкритого ринку земель сільськогосподарського призначення.

Принцип вільного руху капіталу, закріплений у Договорі про функціонування Європейського Союзу. Вступивши до ЄС Україна візьме на себе зобов'язання гармонізувати національне законодавство із Договором про функціонування ЄС, а отже й відкрити ринок земель сільськогосподарського призначення для європейських інвесторів.

Оскільки землі сільськогосподарського призначення є основним фактором виробництва в сільському господарстві, а також просторовою базою для розміщення підприємств усіх галузей аграрного сектору економіки, опосередковано на формування їх вартості впливає Спільна сільськогосподарська політика Європейського Союзу (далі – ССП ЄС).

Тому у цьому контексті великого значення набуває вивчення досвіду країн, які пройшли схожий шлях формування ринку земель сільськогосподарського призначення та на їх основі моделювання того як вступ України до Європейського Союзу вплине на вартість цих земель.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні й практичні основи формування ринку землі розглядали відомі класики економічної науки В. Петті, Ф. Кене, А. Р. Ж. Тюрго, А. Сміт, Д. Рікардо., К. Маркс та ін.

В вітчизняній економічній літературі питання щодо регулювання вартості земель сільськогосподарського призначення, функціонування ринку землі та дослідженні ССП ЄС знайшли відображення у працях вітчизняних вчених, серед яких Олег Нів'євський, Анатолій Даниленко, Любов Молдаван, Сергій Кваша. Більш вузьким дослідженням регулювання земельних відносин в Угорщині серед авторів, які вивчали цю проблематику слід назвати Ануш Балян та Дмитро Ткач.

На думку професора Д. І. Ткача угорцям вдалося за рахунок продуманої політики формування ринку землі зберегти власного товаровиробника та залучити значні інвестиції для подальшого розвитку аграрного сектору економіки.

Серед угорських вчених – економістів, які детально досліджували земельні реформи варто відзначити професора, доктора Угорської академії наук Йозефа Андьяна. Він у своїх публікаціях детально описував як ССП ЄС вплинула на аграрний сектор Угорщини,

та як це відобразилось на вартості земель сільськогосподарського призначення в Угорщині [10; 11].

Питання впливу вступу Угорщини до Європейського Союзу та ССП ЄС на вартість земель сільськогосподарського призначення в Угорщині вітчизняними вченими не було досліджено в повній мірі.

Відтак, дослідження є відображенням продовження наукового напрацювання вітчизняних та іноземних науковців.

Формулювання цілей статті. Метою дослідження є процес зміни вартості земель сільськогосподарського призначення Угорщини до та після вступу країни до Європейського Союзу, дослідити вплив Спільної сільськогосподарської політики ЄС на динаміку формування вартості, а також визначити основні чинники, які впливали на зростання вартості земель сільськогосподарського призначення Угорщини після вступу до ЄС, для подальшого моделювання очікувань для України після вступу країни до Європейського Союзу.

Виклад основного матеріалу. Одним із важливих індикаторів економічного стану аграрного сектора будь-якої країни є вартість земель сільськогосподарського призначення та рівень орендної плати, який зазвичай прирівнюється до самої вартості.

Рішення про приєднання Угорщини до ЄС стало ключовим моментом для економіки країни. Після вступу Угорщина отримала доступ до внутрішніх програм підтримки аграрного сектору Європейського союзу й навпаки європейські інвестори отримали можливість інвестувати в угорські активи.

Угорщина після підписання договору про приєднання до Європейського Союзу мала час аби адаптувати своє законодавство та адаптувати економіку до нових умов. Незважаючи на те, що Угорщина вступила до ЄС в 2004 р., лише в 2013 р. в Угорщині було прийнято законодавство, яке дозволило громадянам ЄС купувати землю сільськогосподарського призначення.

Стаття 345 Договору про функціонування Європейського Союзу встановлює тонкий баланс між автономією держав-членів у регулюванні власності на землю та головними принципами Європейського Союзу. У той час як держави-члени зберігають суверенне право визначати свої системи власності на землю, ця автономія обмежена необхідністю дотримуватись двох ключових принципів: вільного руху капіталу та недискримінації [8].

Принцип вільного руху капіталу, закріплений у Договорі, має на меті усунути перешкоди для транскордонних інвестицій, гарантуючи, що громадяни та організації будь-якої країни-члена ЄС можуть брати участь в угодах із землею на рівних умовах. Це включає в себе можливість купувати сільськогосподарську або іншу форму землі в інших державах-членах без зайвих обмежень за національністю або місцем проживання.

Водночас принцип недискримінації передбачає, що будь-які правила чи норми, що регулюють право власності на землю, повинні однаково застосовуватися до всіх громадян та юридичних осіб ЄС. Цей принцип запобігає запровадженню заходів, які можуть надавати перевагу вітчизняним покупцям перед іноземними інвесторами або накладати нерівний тягар на осіб на основі їх походження з ЄС.

Вступ до Європейського союзу вимагає гармонізації та координації економічної політики держав членів, але це не скасовує автоматично незалежності економічної та фінансової політики окремих країн.

У 2013 р. в Угорщині було прийнято Закон СХХІІ «Про обіг земель сільськогосподарського та лісового господарства», який частково давав можливість інвесторам із Європейського Союзу купувати сільськогосподарські землі Угорщини, що спонукало до підвищення попиту та підвищення вартості земель сільськогосподарського призначення в країні.

Проведена реформа включає в себе низку обмежень. Вона обмежує право купівлі землі сільськогосподарського призначення (більше 1 гектару) виключно фермерами, які відповідають таким вимогам: мають освіту пов'язану із сільським або лісовим

господарством або працюють в сфері сільськогосподарської та лісової підприємницької діяльності в Угорщині щонайменше 3 роки протягом останнього безперервного п'ятирічного періоду, або є власником не менше 25% офіційно зареєстрованого сільськогосподарського підприємства. Ці вимоги поширюються, як на громадян Угорщини так і на громадян інших країн ЄС.

Закон обмежує розмір земельної ділянки у власності фізичних осіб – не більше 300 га або 6 000 злотих крон (коефіцієнт земельного кадастру як показник вартості землі з урахуванням її якості, застосовуваний в країні протягом більше 100 років) [0].

Ці вимоги створюють конфлікт між національною автономією і європейськими принципами, оскільки порушують принципи вільного руху капіталів.

Проте навіть обмежений доступ до ринку земель сільськогосподарського призначення був одним із факторів значного приросту прямих іноземних інвестицій в економіку Угорщини, що відображається в графіку нижче.

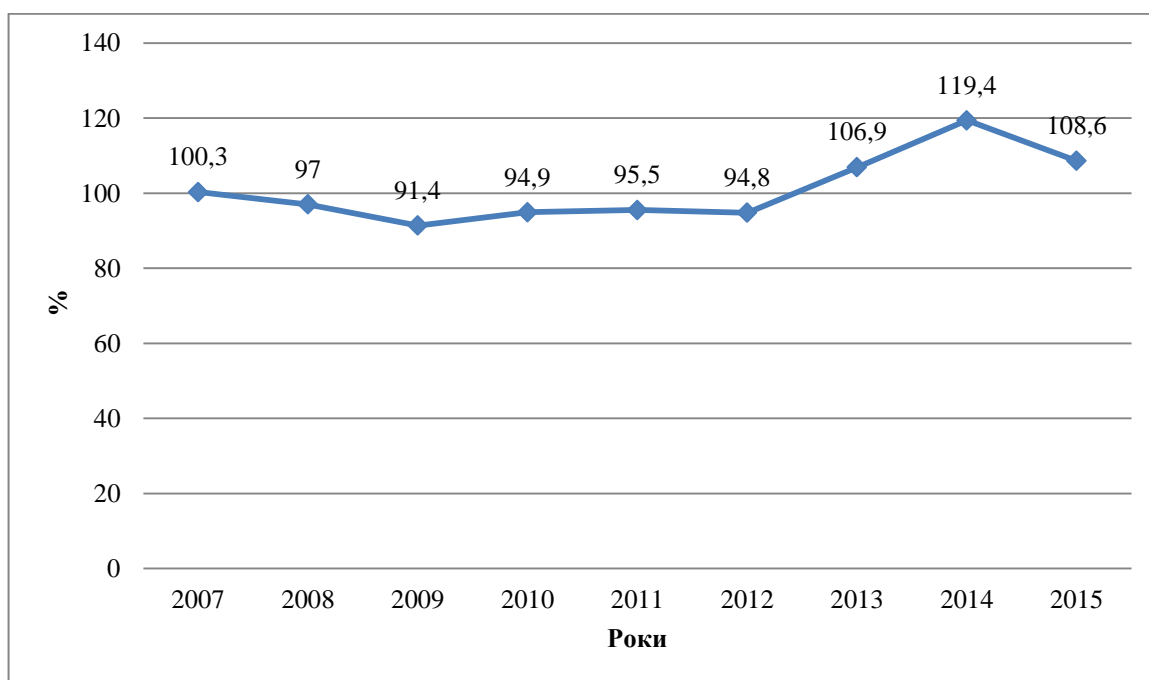


Рисунок 1 – Обсяг іноземних інвестицій в Угорщину у 2007 – 2015 рр., співвідношення до попереднього року, %

Джерело: [6]

Класичною моделлю формування вартості земель сільськогосподарського призначення є Модель Брюса Трейла (1979).

Одним із припущень Трейла є те, що сільськогосподарські субсидії збільшують доходи виробників у довгостроковій перспективі. Цей надлишковий дохід капіталізується у вигляді зростання ціни сільськогосподарської землі. На цій базовій концепції він побудував свою статистичну модель, що описує зміни цін на землю та земельної ренти. Хоча конкретні розрахунки були зроблені для 1950 – 1978 років, вивчення методу дало багато уроків [12].

Програми дотацій сільського господарства в Європейському Союзі становлять близько третини бюджету. Після вступу до ЄС Угорщина отримала доступ до дотацій та інших програм фінансування сільського господарства, що за моделлю Трейла також вплинуло на вартість земель сільськогосподарського призначення.

Спільна сільськогосподарська політика Європейського Союзу стала важливим інструментом впливу на ринок земель сільськогосподарського призначення в Угорщині. ССП ЄС відіграє ключову роль у сприянні розвитку сільського господарства, прискоренні зростання сільських територій і забезпеченні стабільності продовольчої безпеки в

Європейському Союзу. У рамках своїх більш широких цілей ССП ЄС також стосується певних критичних елементів ринку сільськогосподарської землі. Це включає впровадження регулятивних заходів, таких як запровадження обмежень для збереження земельних ресурсів або пропонування стимулів для сприяння сталому продажу та передачі землі. Завдяки цим механізмам ССП ЄС не лише підтримує сільськогосподарський сектор, але й сприяє збалансованому управлінню та справедливому розподілу землі, як основного ресурсу в ЄС.

Одним із ключових аспектів ССП ЄС є її спрямованість на інтеграцію ринків землі в Європейському Союзі. Ця інтеграція досягається шляхом впровадження стандартизованих практик землеустрою та структур управління, що значно пом'якшує регуляторні ризики. Такі заходи створюють стабільну основу для ринкових операцій, заохочуючи інвестиції та довгострокове планування в аграрному секторі.

Вартість земель сільськогосподарського призначення може вважатись барометром аграрного сектору в цілому, а аналіз в часовій градації вартості цих земель підтверджує цю точку зору. Усі падіння та піки, що спостерігаються в ряді цін на землю, чітко збігаються з історичними подіями, які вплинули на економіку в цілому.

На вартість земель сільськогосподарського призначення в Угорщині впливало багато факторів. Серед них: економічна криза, внутрішня політична ситуація, рівень дотацій, прийнятий закон 2013 р., проте на думку авторів саме вступ Угорщини до ЄС став каталізатором всіх наступних змін та кореляцій на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Фактична ринкова ціна землі формується між максимальною ціною пропозиції та мінімальною ціною попиту залежно від циклічних умов сільськогосподарського виробництва. Відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення Угорщини для резидентів Європейського Союзу створило значне перевищення попиту над пропозицією, що відобразилось на ринковій вартості земель. Також варто відзначити, що вступивши до Європейського Союзу Угорщина прийняла ряд європейських стандартів оцінки землі, European Valuation Standards. Це змінило підходи та методи оцінки землі, що, у свою чергу, вплинуло на її ринкову вартість.

Впровадження європейських стандартів оцінки вартості земель сільськогосподарського призначення відкрило доступ до європейських фінансових інструментів та забезпечило нові можливості використовувати землю як заставу, що в свою чергу також спонукало до росту вартості цих земель.

На рис. 2 зображено, динаміку вартості земель сільськогосподарського призначення до та після вступу Угорщини до ЄС.

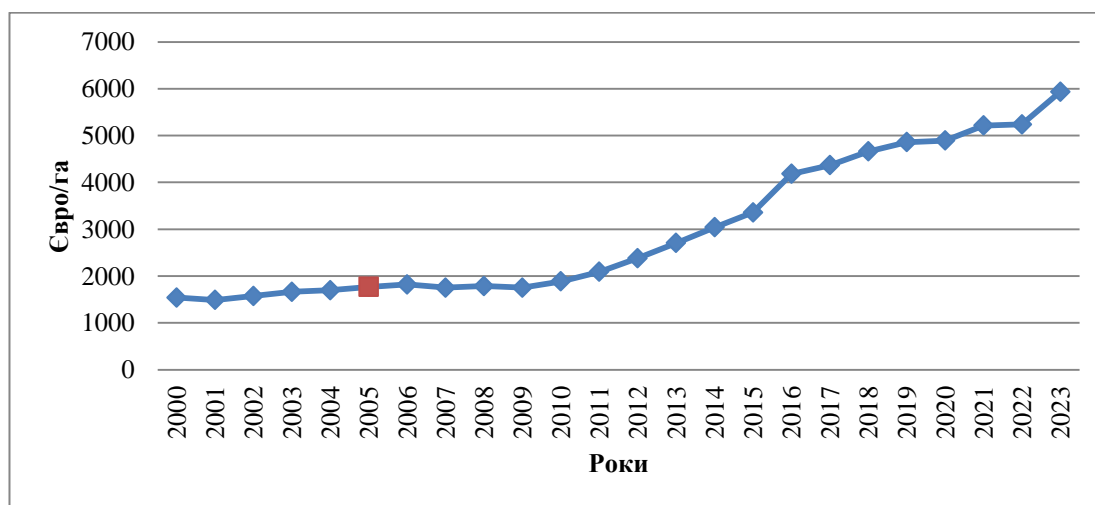


Рисунок 2 – Фактор вступу до ЄС у вартості земель с/г призначення в Угорщині, 2000 – 2023 рр.

Джерело: [2; 3]

Крива синього кольору демонструє зростання фактичної вартості земель сільськогосподарського призначення з деякими коливаннями, особливо помітне прискорення після 2011 р., коли розпочався період обговорення та напрацювання норм закону, який був прийнятий в 2013 р. та дозволив купівлю земель сільськогосподарського призначення для громадян ЄС. Точка червоного кольору показує наступний рік після вступу Угорщини до ЄС.

Отже до вступу до Європейського Союзу середньорічний темп приросту вартість земель сільськогосподарського призначення в Угорщині складав 2,46% в рік, після вступу цей показник зріс до 6,82% в рік.

Взявши за основу математичний розрахунок та порівняння ми дійшли висновку, що вступ Угорщини до ЄС позитивно вплинув на вартість земель сільськогосподарського призначення, що демонструє у 2,77 рази вищий середньорічний темп приросту вартості земель сільськогосподарського призначення до та після вступу Угорщини до ЄС.

Аналіз періодів

1. 2000-2004 роки (Перед вступом до ЄС)

У цей період вартість землі зростала повільно. У 2000 р. ціна становила 1540,58 євро за гектар, а в 2004 р. — 1698,14 євро за гектар. Незначне зростання може бути пов'язане з очікуваннями вступу до ЄС та відповідними економічними реформами.

2. 2004-2010 роки (Після вступу до ЄС)

Період після вступу до Європейського Союзу, приблизно між 2004 і 2010 роками, не відразу призвів до різкого зростання цін на землю. До 2010 р. середнє значення становило приблизно 1885,07 євро за гектар, що відображає дещо стримані темпи росту. Цей період також можна охарактеризувати, як поступове пристосовувалися до нормативно-правової бази, запровадженної членством в ЄС. Також на вартість земель сільськогосподарського призначення впливали зовнішні фактори, такі як світова фінансова криза 2008–2009 років.

3. 2011-2023 роки (Стабільне зростання)

Починаючи з 2011 р., ринок пережив значно більш виражену та стійку тенденцію до зростання. До 2023 р. вартість землі сягнула приблизно 5 936 євро за гектар з 2 089,49 євро за гектар у 2011 р. — помітний стрибок порівняно з попередніми періодами. Таке прискорення можна пояснити глибшою інтеграцією Угорщини в механізми ЄС, надійною підтримкою, субсидіями для сільськогосподарських виробників, інвестиціями резидентів Європейського Союзу та поступовим послабленням певних обмежень на придбання землі.

Отже серед основних факторів впливу на вартість земель сільськогосподарського призначення в Угорщині варто відзначити:

1. Європейські субсидії та програми підтримки

Вступ до ЄС надав угорським фермерам доступ до спільної аграрної політики ЄС, що включає фінансову підтримку та субсидії. Це підвищило прибутковість сільського господарства та, відповідно, вартість землі.

2. Інвестиції та модернізація

Членство в ЄС стимулювало іноземні та внутрішні інвестиції в аграрний сектор. Модернізація техніки, впровадження нових технологій та покращення інфраструктури сприяли підвищенню продуктивності та вартості земель.

3. Розширення ринків збуту

Угорські аграрії отримали доступ до єдиного європейського ринку, що розширило можливості збуту продукції та підвищило попит на сільськогосподарські землі.

4. Правові та регуляторні зміни

Гармонізація законодавства з нормами ЄС підвищила прозорість ринку землі, зменшила ризики для інвесторів та стимулювала ринкову активність.

Висновки. Після вступу Угорщини до ЄС ринок сільськогосподарських земель країни значно трансформувався, що відображається у стрімкому зростанні вартості земель сільськогосподарського призначення, а отже й зростанню попиту на купівлю цих земель. Інтеграція до Європейського Союзу відкрила доступ європейським інвесторам до

угорського ринку земель сільськогосподарського призначення, що стало одним із факторів зростання попиту. Іншим фактором стало доступ угорських резидентів до програм дотацій та підтримки агропромислового комплексу в середині країн ЄС, що значно підвищило прибутковість сільського господарства та зробило інвестиції в землі сільськогосподарського призначення більш привабливими.

Також варто відмітити, важливу роль гармонізації законодавства Європейського Союзу та Угорщини, що позитивно вплинуло на правове середовище. Створило більш прозорі та передбачувані умови для інвестицій в землі сільськогосподарського призначення. Підвищення прозорості ринку земель сільськогосподарського призначення та захист прав власності інвесторів та фермерів сприяли залученню як внутрішніх, так і зовнішніх інвестицій.

Значний попит на землі сільськогосподарського призначення, модернізація та інвестиції в цілому спонукали до подальшого росту вартості земель сільськогосподарського призначення. Таким чином, вступ Угорщини до ЄС у 2004 р. значно вплинув на вартість земель сільськогосподарського призначення, збільшивши середньорічний темп приросту з 2,46% до 6,82%.

Вступ до Європейського Союзу став переломним моментом економічних змін, які спонукали до стрімкого розвитку агропромислового сектору країни, а відповідно й до зростання цін на сільськогосподарські землі в Угорщині, як одного із головних факторів виробничої діяльності. Приєднання до ЄС принесло значні зміни на ринок земель сільськогосподарського призначення Угорщини через впровадження нових стандартів оцінки, відкриття ринку для резидентів ЄС, розширення можливостей фінансування, доступу до дотацій та інших програм підтримки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Ткач Д. Ринок землі в Угорщині – Уроки для України. Вчені записки Університету «КРОК». 2019. №3 (55). С. 43.
2. Agricultural land prices by region. Eurostat. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/aa715d4f-ebd5-4012-be6e-2a5fece66d19?lang=en> (дата звернення: 20.11.2024).
3. Földbérleti díjak és termőföld árak művelési ágak szerint [Ft/hektár]. Központi Statisztikai Hivatal. URL: https://www.ksh.hu/stadat_files/mez/hu/mez0009.html (дата звернення: 26.09.2024).
4. Даниленко А. Формування ринку землі в Україні - реалії і перспективи розвитку / А. Даниленко, Т. Сокольська, О. Шуст // Схід. - 2017. - № 6. - С. 10-16.
5. Дані про інвестиції в національну економіку Угорщини TEÁOR'08. URL: <https://statinfo.ksh.hu/Stainfo/haViewer.jsp> (дата звернення: 29.11.2024).
6. Кваша С. М., Павленко О. М., Вакуленко В. Л. Базові цілі спільної аграрної політики європейських країн та еволюція розвитку ПВЗВТ Україна – ЄС. 2024. С. 129-133
7. Кваша С.М., Вакуленко В.Л. Спільна аграрна політика Європейського Союзу: досвід та перспективи для України. Інтелект XXI. 2023. No4. С. 9–13.
8. Treaty on the Functioning of the European Union - PART SEVEN: GENERAL AND FINAL PROVISIONS - Article 345. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX%3A12008E345> (дата звернення: 29.11.2024).
9. Halmai Péter., A Közös Agrárpolitika rendszere. Budapest, 2020. URL: https://nkerepo.uni-nke.hu/xmlui/bitstream/handle/123456789/15991/808_KAP.pdf (дата звернення: 29.11.2024).
10. Pénzes gazdák: hogyan fejk meg az Európai Uniót az oligarchák és a populisták. URL: <https://www.nytimes.com/hu/2019/11/03/world/europe/eu-agrar-tamogatasy-magyarorszag.html> (дата звернення: 02.12.2024).
11. Ángyán József. Állami földprivatizáció – intézményesített földrablás. Gödöllő. 2021. November 8.

12. Timothy A. Lloyd, Present Value Models of Agricultural Land Prices in England and Wales, 1992

REFERENCES

1. Tkach D. The Land Market in Hungary – Lessons for Ukraine. Scientific Notes of the "KROK" University. 2019. No. 3 (55). P. 43.
2. Agricultural land prices by region. Eurostat. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/aa715d4f-ebd5-4012-be6e-2a5fece66d19?lang=en> (accessed: 20.11.2024).
3. Földbérleti díjak és termőföld árak művelési ágak szerint [Ft/hektár]. Központi Statisztikai Hivatal. URL: https://www.ksh.hu/stadat_files/mez/hu/mez0009.html (accessed: 26.09.2024).
4. Danylenko A., Sokolska T., Shust O. Formation of the Land Market in Ukraine - Realities and Development Prospects. Skhid. 2017. No. 6. P. 10-16.
5. Data on Investments in the National Economy of Hungary TEÁOR'08. URL: <https://statinfo.ksh.hu/Stainfo/haViewer.jsp> (accessed: 29.11.2024).
6. Kvasha S. M., Pavlenko O. M., Vakulenko V. L. The Basic Goals of the Common Agricultural Policy of European Countries and the Evolution of the Development of the Ukraine-EU DCFTA. 2024. P. 129-133.
7. Kvasha S. M., Vakulenko V. L. The Common Agricultural Policy of the European Union: Experience and Prospects for Ukraine. Intellect XXI. 2023. No. 4. P. 9–13.
8. Treaty on the Functioning of the European Union - PART SEVEN: GENERAL AND FINAL PROVISIONS - Article 345. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX%3A12008E345> (accessed: 29.11.2024).
9. Halmai Péter., A Közös Agrárpolitika rendszere. Budapest, 2020. URL: https://nkerepo.uni-nke.hu/xmlui/bitstream/handle/123456789/15991/808_KAP.pdf (accessed: 29.11.2024).
10. Pénzes gazdák: hogyan fejk meg az Európai Uniót az oligarchák és a populisták. URL: <https://www.nytimes.com/hu/2019/11/03/world/europe/eu-agrar-tamogatas-magyarorszag.html> (accessed: 02.12.2024).
11. Ángyán József. Állami földprivatizáció – intézményesített földrablás. Gödöllő. 2021. November 8.
12. Timothy A. Lloyd, Present Value Models of Agricultural Land Prices in England and Wales, 1992