

KSE

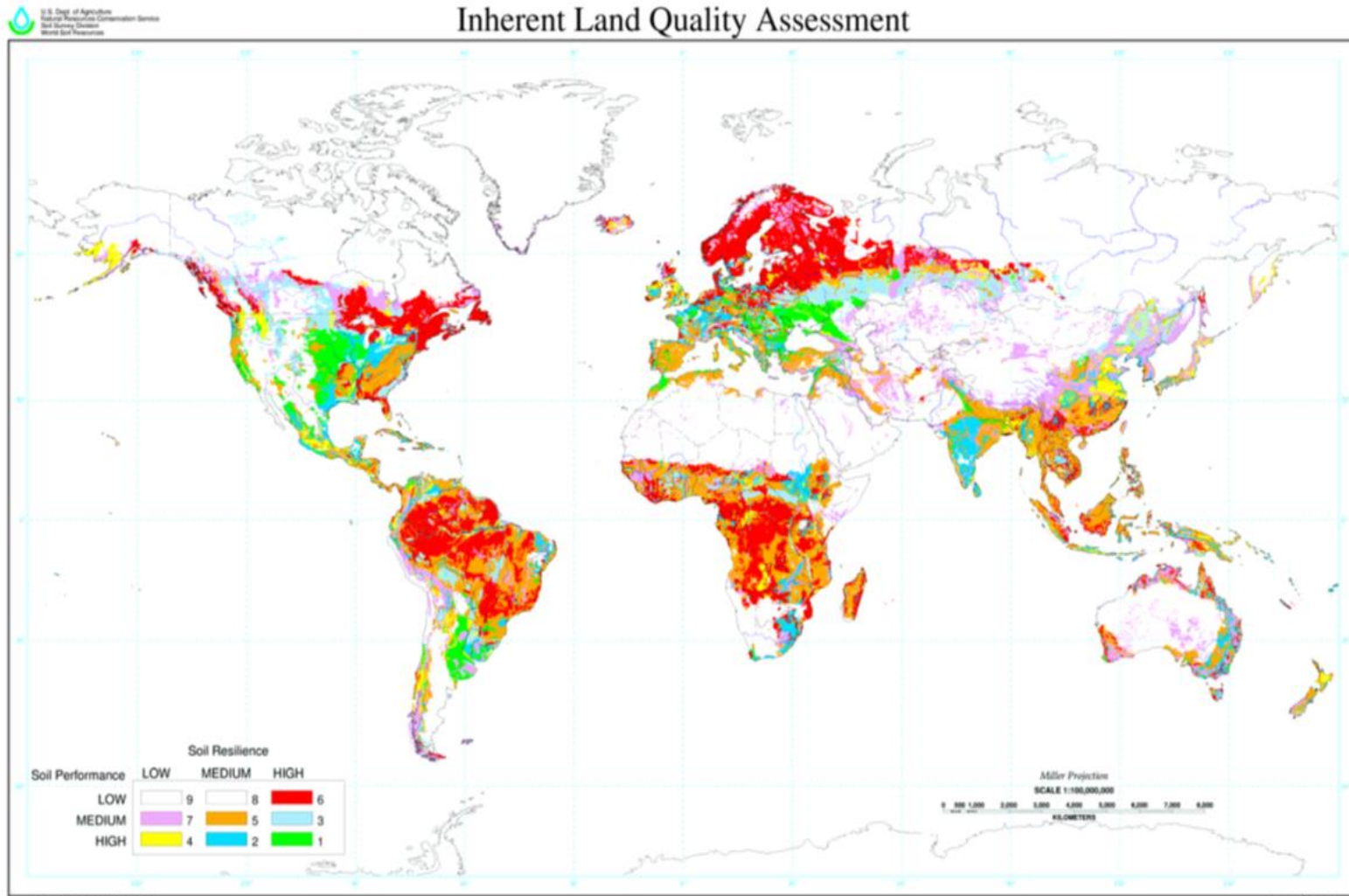
Kyiv
School of
Economics

LAND MARKET LIBERALIZATION IN UKRAINE

Oleg Nivievskiy
Kyiv School of Economics
Center for Food and Land Use Research

1. Brief information on the farmland market in Ukraine
2. Ban/moratorium on farmland: its scale and existing evidence on the impact
3. Adopted farmland market design: ex-ante economic and distributional impact
4. Emerging farmland market
5. Comprehensive land reform agenda

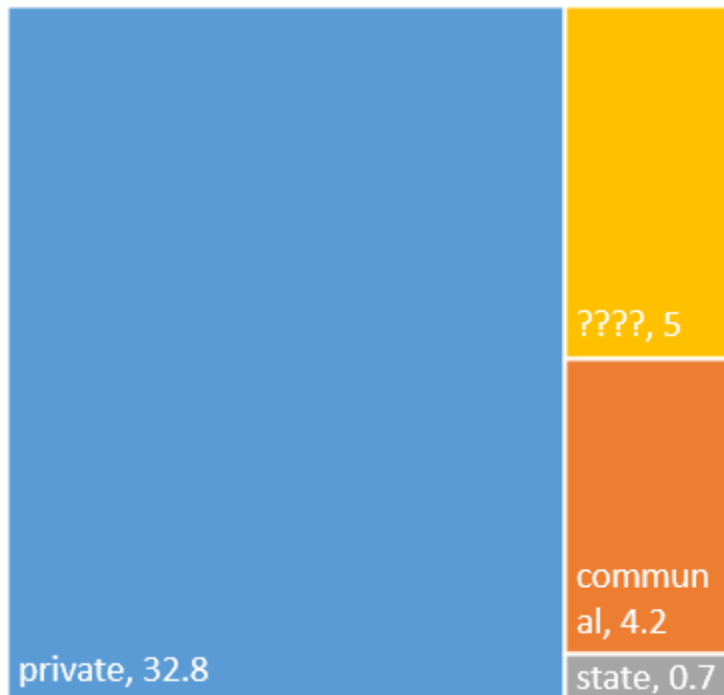
1. Why farmland is so important in Ukraine



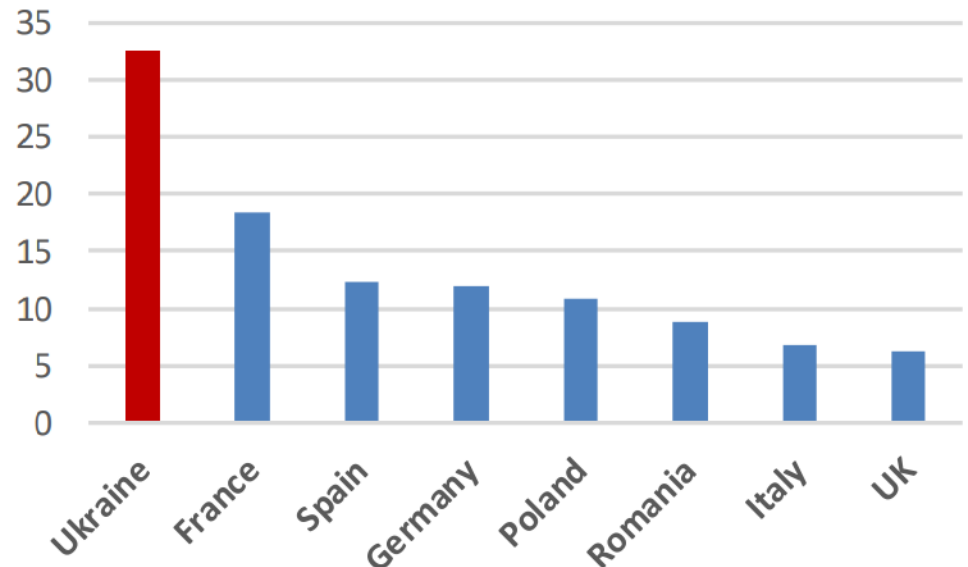
1. Farmland stock in Ukraine

Total area is 42.7 mln ha or 71% of the total country area

Farmland in Ukraine, mln ha



Farmland (arable land) in Europe, mln ha



1. Farmland market in Ukraine

Farmland

42.7 mln ha
(71% Ukraine's total area)

LEASE

≈ up to 21 mln ha (leased by agricultural producers)

SALES

Only after July 1, 2021 land moratorium (sales ban) was lifted;
Before that:

Tradable: 4.2 mln ha

Under the sales ban: 38.5 mln ha

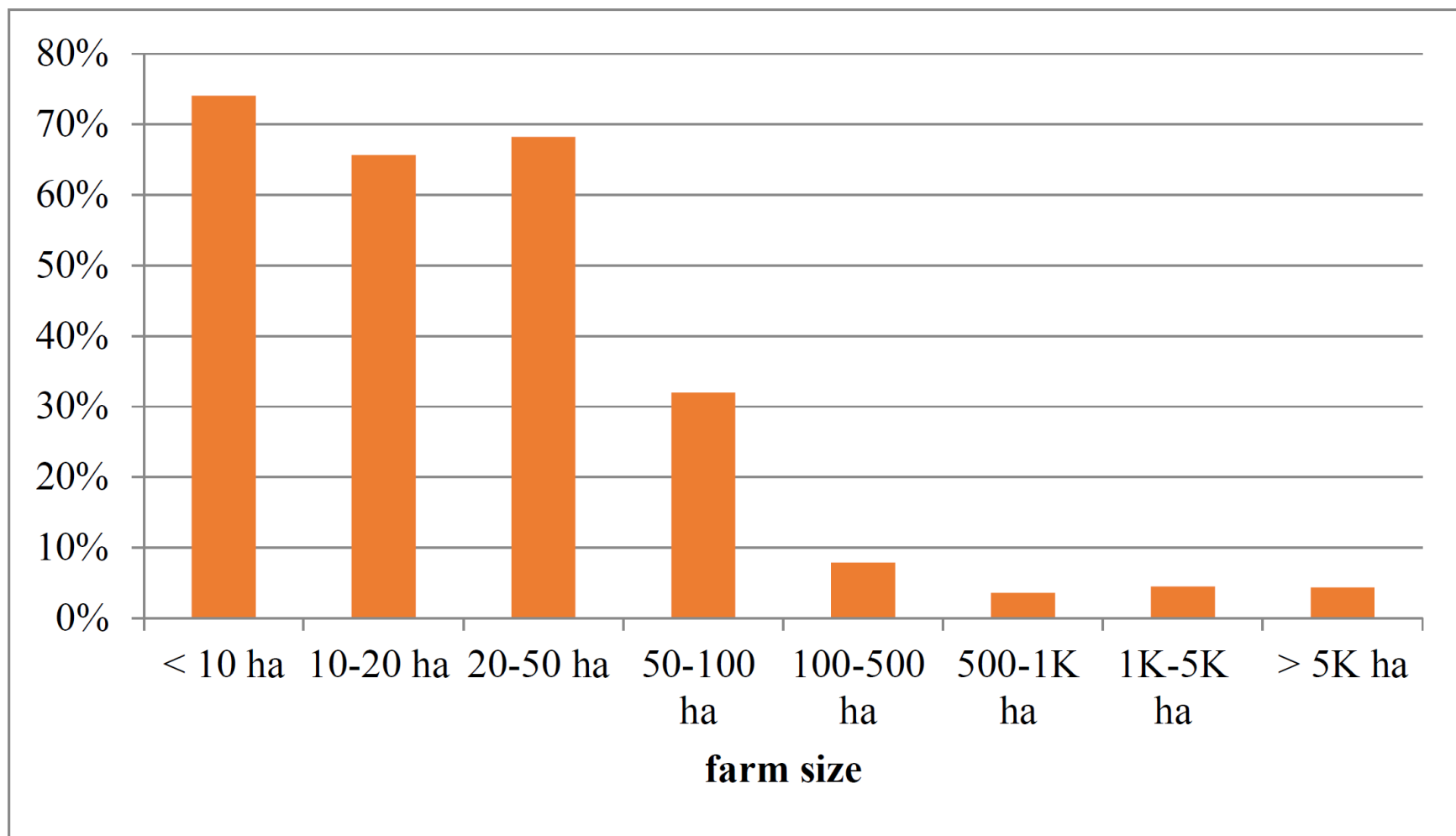
Agriculture and food industry generate about **10% of GDP** and about **45% of foreign exchange** (agrifood exports)

1. Agricultural producers and LEASED FARMLAND

- Agricultural commercial producers - 21 mln ha, incl:
 - Small individual farmers:
 - 4.4 mln ha; avg size is 105 ha
 - Produce about 7% of total ag output
 - Agriholdings (large mega farms):
 - about 6 mln ha; size: 30-700 thd ha
 - Produce about 23% of total ag output
 - Independent commercial agricultural companies:
 - \approx 9.5 mln ha; size: 1500 ra on avg;
 - produce \approx 22% of total ag output
- Households or unincorporated individual farms (not legally registered)
 - \approx 16 mln ha, avg size 2-3 ha
 - Produce \approx 44% of total ag output

1. Agricultural producers cultivated mainly leased land

% of own farmland in cultivation, 2014



2. FARMLAND SALES MARKET IMPRESSIVE SCALE AND CONSEQUENCES of THE MORATORIUM

- Introduced as temporary measure back in 2001; prolonged 10 times since then; lifted in July 2021
- **64%** of Ukraine's land area
- Violates human rights - decision of the European court for human rights
- Soil erosion, commodities dominate production and export structure
- Negative impact on rural lives through depressed land prices and taxes
- Rural financing is far from potential. In the US, for example, farm debt averaged about 20 times more at USD 1,190 per hectare: 65% of farm debt was backed by farm real estate in the US, almost all farm debt in Ukraine is backed by non-land assets, and often non-agricultural assets

- Very scarce (especially from academic literature)
- Halytsia and Nivievskyi (2020). Using long panel of farm-level data (1995-2015) we modelled moratorium as a structural break.
- Preliminary results: price tag in terms of annual TFP forgone is 6%!
- As a result, Ukraine's productivity could have been 2.5 times higher than it is now
- **NB!:** in 2019, value added per hectare of agricultural land in Ukraine averaged US\$ 355 in Ukraine, compared to USD 456 in the United States, USD 502 in Brazil, USD 792 in Poland, USD 1,316 in Germany, and USD 1,558 in France

3. Approved turnover law or farmland design

- ❖ State and communal lands are out of the market forever (7 mln ha)
- ❖ W/o foreigners (until the referendum)
- ❖ Until 01/01/2030p. Minimum price at the level of normative land value (USD 1000/ha on average)
- ❖ Two phases:
 - 1st phase 01/07/2021p. - 01/01/2024 p.
 - w/o legal entities; only physical persons and commercial banks
 - Ownership limits - up to 100 ha
 - After 01/01/2024:
 - Legal entities come in
 - Ownership limit per beneficiary - 10 000 ha

3. Approved turnover law or farmland design – ex-ante analysis

- Deininger and Nivievskyi (2019).
- Classical partial equilibrium analysis and existing farm-level performance data.
- various scenarios of the future farmland market design and estimate how the incomes of various stakeholders and agricultural value added would change. The list of the modeled scenarios includes various combinations of the following options:
 - phasing versus one-go opening of the land market (i.e. allowing transfer of state land first, to be followed by private land later),
 - access of foreigners (yes/no), access of small farms to credits (yes/no),
 - availability of targeted support program for small farmers to allow their productivity improvements (yes/no),
 - multiple land ownership restrictions for physical persons and legal entities, including implicit control against excessive land concentrations

3. Approved turnover law or farmland design – ex-ante analysis¹²

- the scenario whereby financial support of small farmers to access the capital and increase their productivity is available, produces additional USD 2.2 bn of agricultural GDP or about 1.5% of GDP
 - the scenario whereby only financial support of small farmers to access the capital is available, produces additional USD 0.42 bn of agricultural GDP
 - the scenario without financial support of small farmers to access the capital and increase their productivity, produces additional USD 0.017bn of agricultural GDP
- <https://voxukraine.org/en/economic-and-distributional-impact-from-lifting-the-farmland-sales-moratorium-in-ukraine-2/>

4. Emerging Farmland Market - Monitoring ¹³

- Daily land market (transactions) monitoring data: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>

Моніторинг земельних відносин

Дані моніторингу земельних відносин (починаючи з 01.07.2021р., оновлюються щоденно)



Кількість
відчужених* земельних ділянок, шт.

19 177



Площа
відчужених* земельних ділянок, га

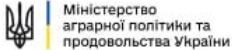
47 112



Середня вартість 1 га**
відчужених* земельних ділянок, грн

45 833

4. Emerging Farmland Market - Monitoring



Міністерство
аграрної політики та
продовольства України



ДЕРЖГЕОКАДАСТР
ДЕРЕГУЛЯЦІЯ • ДІЖИТАЛІЗАЦІЯ • ДЕТИМІЗАЦІЯ



KSE | Kyiv
School of
Economics

ОГЛЯД СТАНУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

серпень 2021

Ключові показники ринку земель с/г призначення в Україні

| | |
|---|--------------------|
| Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі | 72,7% (43,8млн.га) |
| Зареєстровано с/г земель в державному земельному кадастрі | 75,6% (32,1млн.га) |
| Середня нормативна грошова оцінка ріллі | 27 520 грн/га |
| Середній розмір орендної плати за земельні ділянки с/г призначення: | |
| Державної та комунальної власності (на аукціонах) | 3 241 грн/га |
| Приватної власності * | 2 117 грн/га |
| Середня ціна купівлі-продажу земельної ділянки с/г призначення** | 30 314 грн/га |
| Прокредитовано під заставу земель площу*** | 5 300 га |
| Середня кількість угод купівлі-продажу на день**** | 227 |
| Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу | 2,18 га |
| Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього | 10 380 |
| Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього | 22 580 га |

* - середня зарплатя співачи на початок 2021-го року
 ** - станом на 27.08.2021 р. ціна наразі не є репрезентативною; дивіться опис проблеми ціни угод/земельних ділянок нижче
 *** - станом на початок 2021-го року; зазначено для всіх земель (с/г та не с/г призначення)
 **** - без випадків

Два місяці як в Україні запрацював ринок купівлі- продажу земель с/г призначення

Після фактично 20-ти річної перерви, під час якої діяла заборона на купівлю-продаж майже 38,5 млн га земель с/г призначення (або 90% всіх земель с/г призначення та 66% всієї території України), відновлено історичну справедливість і тепер громадяни України набули повноцінне право розпоряджатися своїми земельними ділянками с/г призначення.

Крім історичної справедливості, «перезапуск» ринку земель с/г призначення сприятиме запуску ринку кредитування під заставу с/г земель, підвищенню продуктивності аграрного сектору та диверсифікації його виробництва від сировини до більш високомаржинальних галузей аграрного сектору.

Повноцінний ринок земель с/г призначення також підвищить роль землі в доходах сільського населення та громад, що сприятиме їх спроможності та сталому розвитку.

Повноцінний ринок с/г земель – це нове явище для України, а відтак потрібен ще певний час, щоб учасники ринку звикли до ринку, накопичили досвід укладання угод купівлі-продажу, реагування на «нештатні» випадки, вирішення проблем із такими випадками. Зокрема, одним з таких питань стало підключення нотаріусів до Державного земельного кадастру. Наразі 4663 нотаріусів (з близько 6500) вже отримали доступ до Державного земельного кадастру.

Загалом новизна та поступовість запровадження ринку зумовляють і незначний темп укладання угод купівлі-продажу із земельними ділянками. Окреме, вартє уваги питання, – ціна земельних ділянок.

More information in:

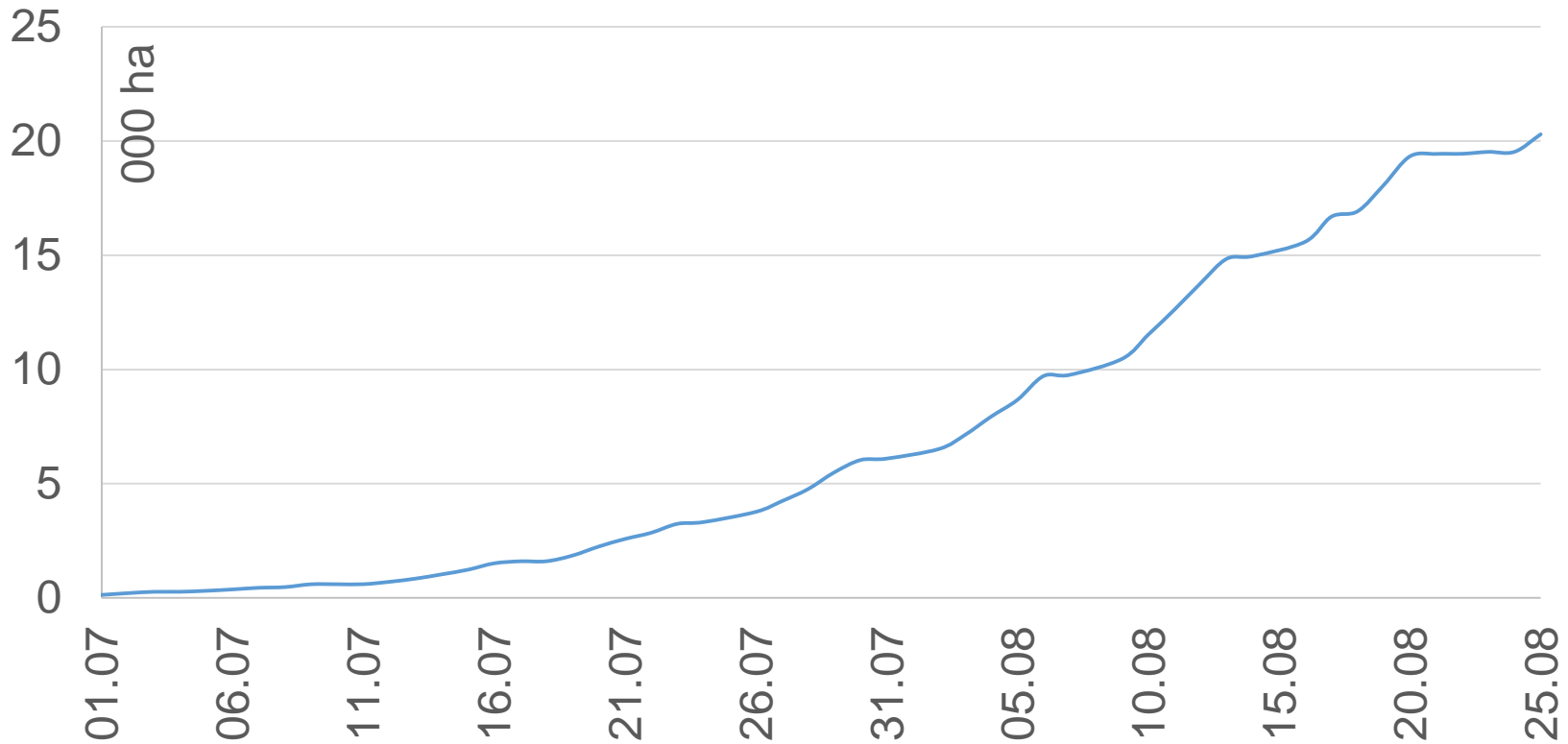
Land Market monthly review:
Ministry of Agricultural Policy and
Food of Ukraine, State GeoCadastre
of Ukraine, and KSE

<https://minagro.gov.ua/storage/app/sites/1/zemlya/Land%20Review%20August%2020210828%20final.pdf>

<https://kse.ua/wp-content/uploads/2021/08/Land-Review-August-20210828-final-1.pdf>

4. Emerging Farmland Market - ¹⁵ Monitoring

Daily land transactions (cumulative)



Source: Land Market Review

5. Land reform agenda ahead/Comprehensive legislation package¹⁶

| Approved laws | Draft laws to be approved | Draft laws to be developed/voted |
|---|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Land turnover law №552-IX 2. Law on the State Agrarian Registry №985-IX 3. Anti-raider law №340-IX 4. On the National Infrastructure of Geospatial Data №554-IX 5. On collective property and land use №2498-VIII 6. Land use planning №711-IX 7. Land decentralization and deregulation № 1423-IX 8. Mandatory land e-auctions № 1444-IX | <ol style="list-style-type: none"> 1. Partial credit guarantee Fund № 3205-2 2. State land privatization Law №3012-2 3. On water usage associations (for irrigation development) №5202-Д | <ol style="list-style-type: none"> 1. On constant land usage rights transformation 2. On land consolidation <div style="background-color: #1a3d54; color: white; text-align: center; padding: 5px;">Institutions</div> <ol style="list-style-type: none"> 1. Monitoring of land governance system (support from the World Bank/EU) 2. State agrarian registry 3. Partial credit guarantee fund |

5. Land reform agenda ahead/Comprehensive legislation package

- More details in:
- <https://kse.ua/kse-research/white-paper-strategy-for-the-development-of-land-relations-in-ukraine/>

WHITE PAPER
**Strategy for
the development of
land relations in Ukraine**



KSE

Kyiv
School of
Economics

Thank you!
ДЯКУЮ!

onivievskyi@kse.org.ua

<https://www.facebook.com/oleg.nivievskyi>

https://t.me/oleg_nivievskyi /