

Оцінка попиту на землю та потрібний обсяг фінансування

Олег Нів'євський

Проект "Підтримка реформ в сільському господарстві та земельних
відносинах в Україні" KEI/Київська школа економіки

Чому важливо?

- Ціна на землю як похідна від попиту та пропозицією
- Чи буде обвал цін?
- Похідні питання: які мають бути обмеження? Як вони вплинуть на попит та пропозицію?

Очікувана пропозиція с/г землі

= 2-2,7 млн га (без Криму та окупованого
Донбасу)

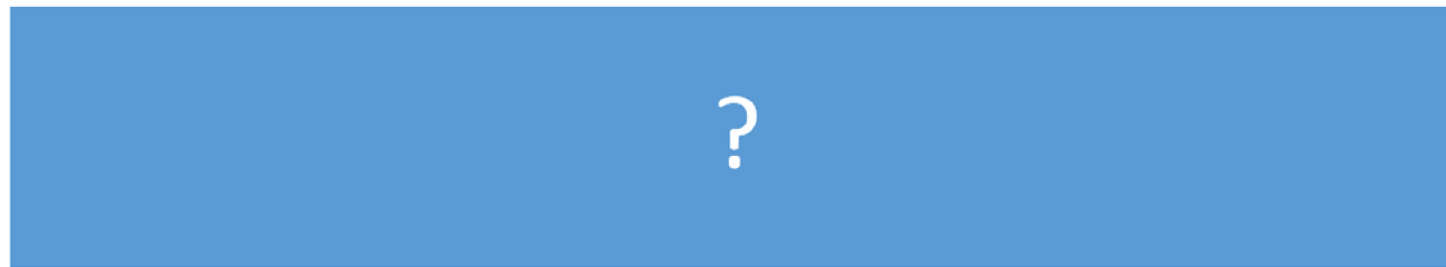
1,9-2,6 млн га

власники приватних ділянок (8% власників
готові продати земельні ділянки впродовж
перших двох років, + 3% впродовж
тривалішого часу – опитування USAID
Агроінвест 2015 року)

0,1 млн га

щорічна пропозиція
державних земель

Очікуваний попит на с/г землі



0,95 млн га

Фізичні особи = нинішні
власники – опитування
USAID Агроінвест 2015
року)

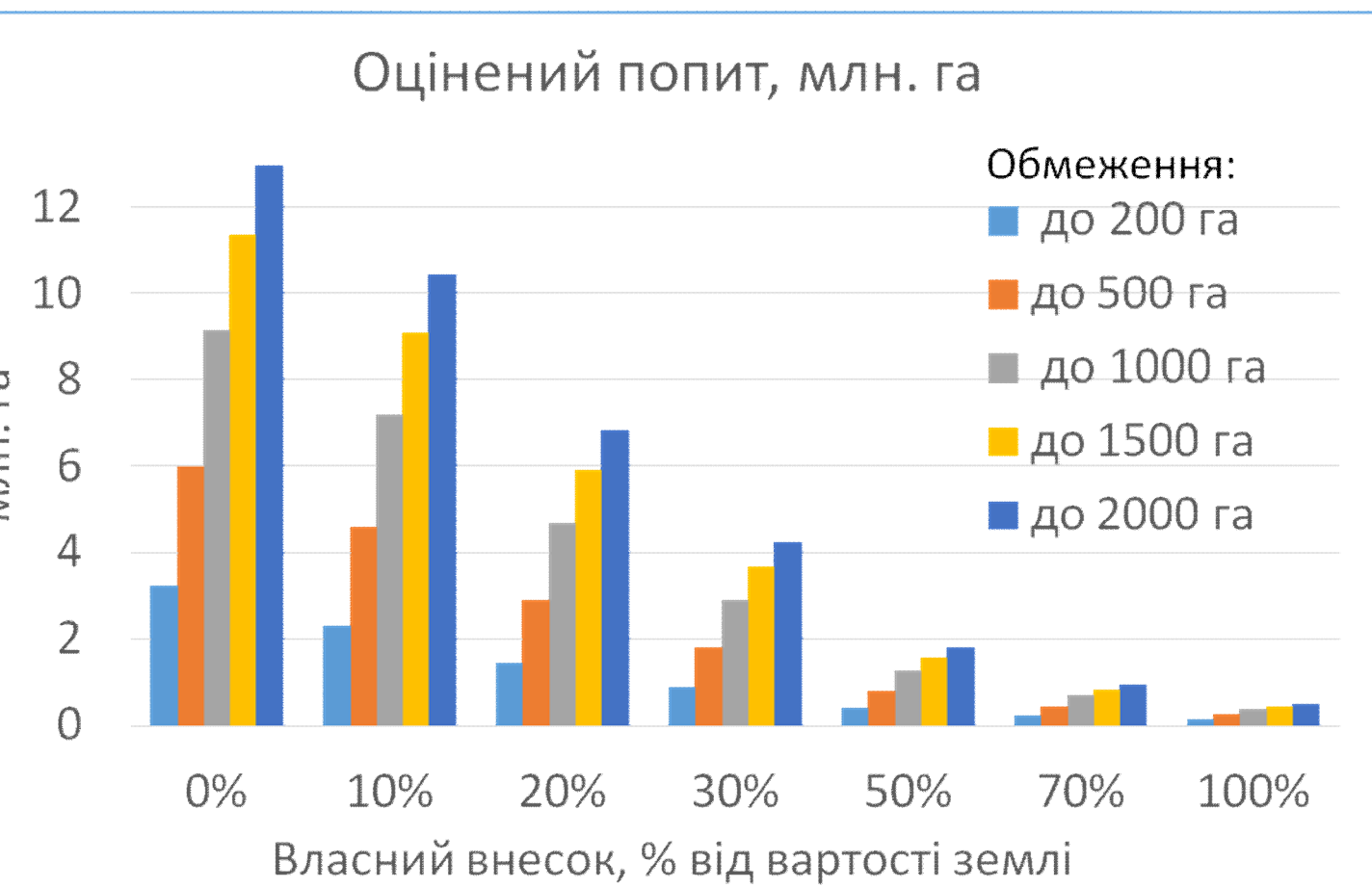
?

**с/г виробники –
юридичні особи**

?

Спекулянти

опит з боку с/г виробників

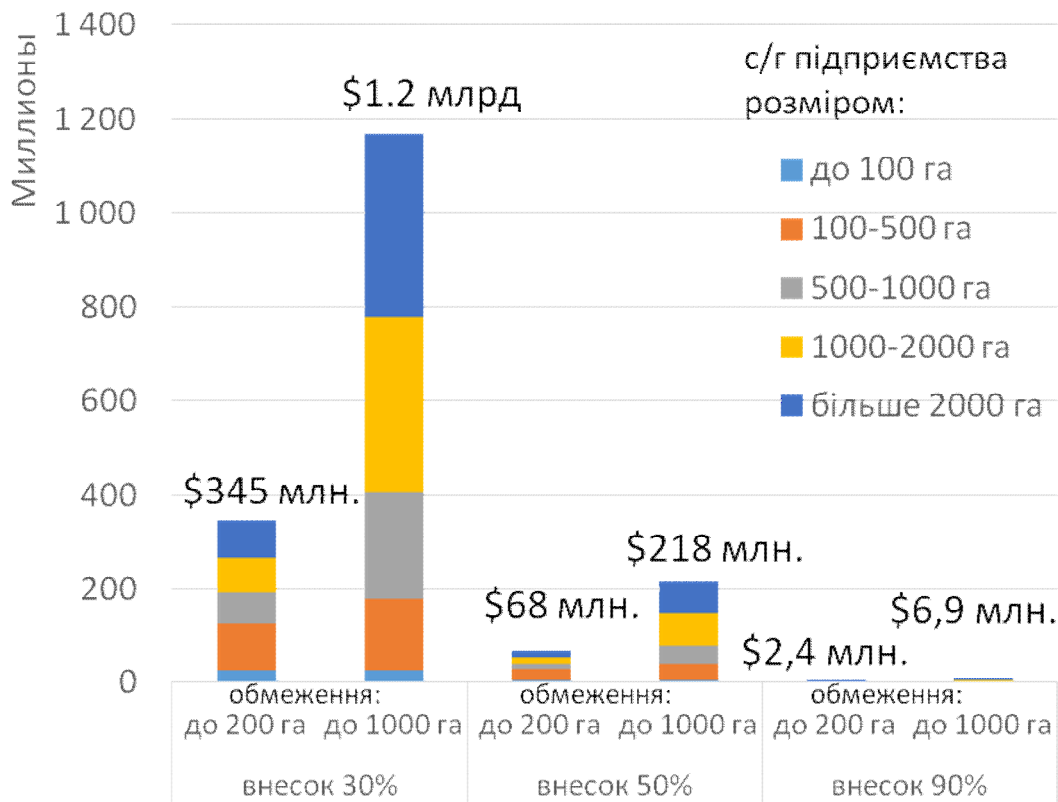


- Основні припущення:
- Ціна землі=Ціна оренди/ставка капіталізації
- Ставка капіталізації – 5.07%
- Власний внесок як % вартості землі = ліквідність застави

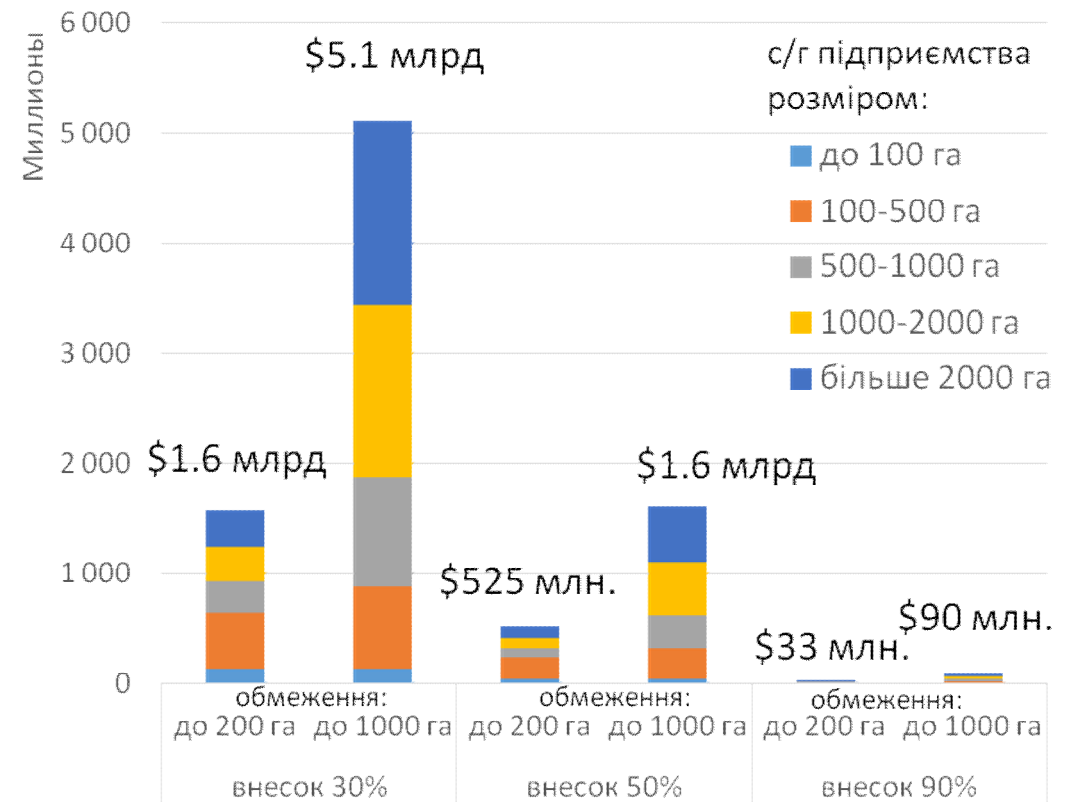
Проміжний висновок

- Попит з боку теперішніх власників набагато менший від очікуваної пропозиції: => розрив в 1.75 млн. га
- Розрив можна подолати за рахунок:
 - Юридичних осіб, але із помірними тимчасовими обмеженнями у володінні
 - Підвищення ліквідності землі як застави. Наразі ліквідність с/г землі = 0, а відтак і попит буде незначний навіть за доволі ліберальних обмежень
- Спекулятивний капітал:
 - 5%-10% поточних заощаджень (\$17 млрд) = 1.7-3.4 млн га
 - Але, запланований 50% податок на продаж в перші 3 роки зводить спекулятивний попит фактично до нуля

Оцінка обсягу необхідного фінансування



А) Вартість землі оцінена на основі вартості оренди



Б) Вартість землі оцінена на основі чистого прибутку виробників