

ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ЗА ОДНУ ГОДИНУ:

головні цифри і факти



РЕАНІМАЦІЙНИЙ
ПАКЕТ РЕФОРМ

easyBUSINESS IN UA

Слово авторів

Існування в Україні мораторію на продаж земель консервує усі тіньові схеми та маніпуляції, які панують в сфері земельних відносин вже понад 20 років. Незважаючи на вимоги МВФ, у 2017 році земельну реформу так і не було проведено. Напевне, всіх влаштує ситуація, коли 6 мільйонів українських землевласників не можуть розпоряджатися своїм майном, а державний бюджет недоотримує величезні кошти. Україна стоїть на рівні з Венесуелою, КНДР, Кубою та Таджикистаном серед країн, які не мають ринку землі як такого.

Ситуація для рядового землевласника залишається малоприємною: орендарі пропонують власникам надзвичайно низьку вартість оренди, а самі люди не можуть продати свою землю. Відсутність ринку означає, що встановити реальну вартість земельних ділянок видається неможливим, а власники не знають, яким активом вони володіють.

Найважливішим викликом земельної реформи є відсутність єдиного бачення, сформульованого в урядову концепцію. Землевласники, представники малого, середнього бізнесу й урядових структур є головними стейкхолдерами реформи, проте спільного бачення, точок дотику та публічних діалогів щодо вибору оптимальної моделі функціонування ринку землі переважно не реалізують. Більшість землевласників, головних бенефіціарів реформи, є пасивною у відстоюванні порушених конституційних прав, що зумовлює активізацію та відчутне переважання у суспільному дискурсі позиції інших груп населення, яких реформа не торкає безпосередньо.

Використання популістичними партіями міфів та стереотипів, які вже вкорінилися за 15 років, а також послаблення впливу міжнародних інституцій суттєво зменшують імовірність якісного проведення земельної реформи.

На фоні усе зростаючої політизації теми проведення земельної реформи в Україні очевидною є необхідність тверезої оцінки усіх ризиків та викликів у межах експертних кіл, урядовців, самих землевласників та зменшення рівня заполітизованості теми.

Згуртування землевласників навколо ідеї створення ринків, а також поширення коротких reform guide для представників сільських і селищних рад є необхідною передумовою для реалізації земельної реформи, оскільки її здійснення має враховувати позицію основних зацікавлених сторін та бенефіціарів.

Андрій Шпаков

Виконавчий Директор,
EasyBusiness



Дмитро Ливч

Голова аналітичного відділу,
EasyBusiness



Артем Никонович

Голова відділу з комунікацій,
EasyBusiness



easyBUSINESS IN UA

РЕАНІМАЦІЙНИЙ
ПАКЕТ РЕФОРМ

CENTREUA
CENTRE OF UNITED ACTIONS

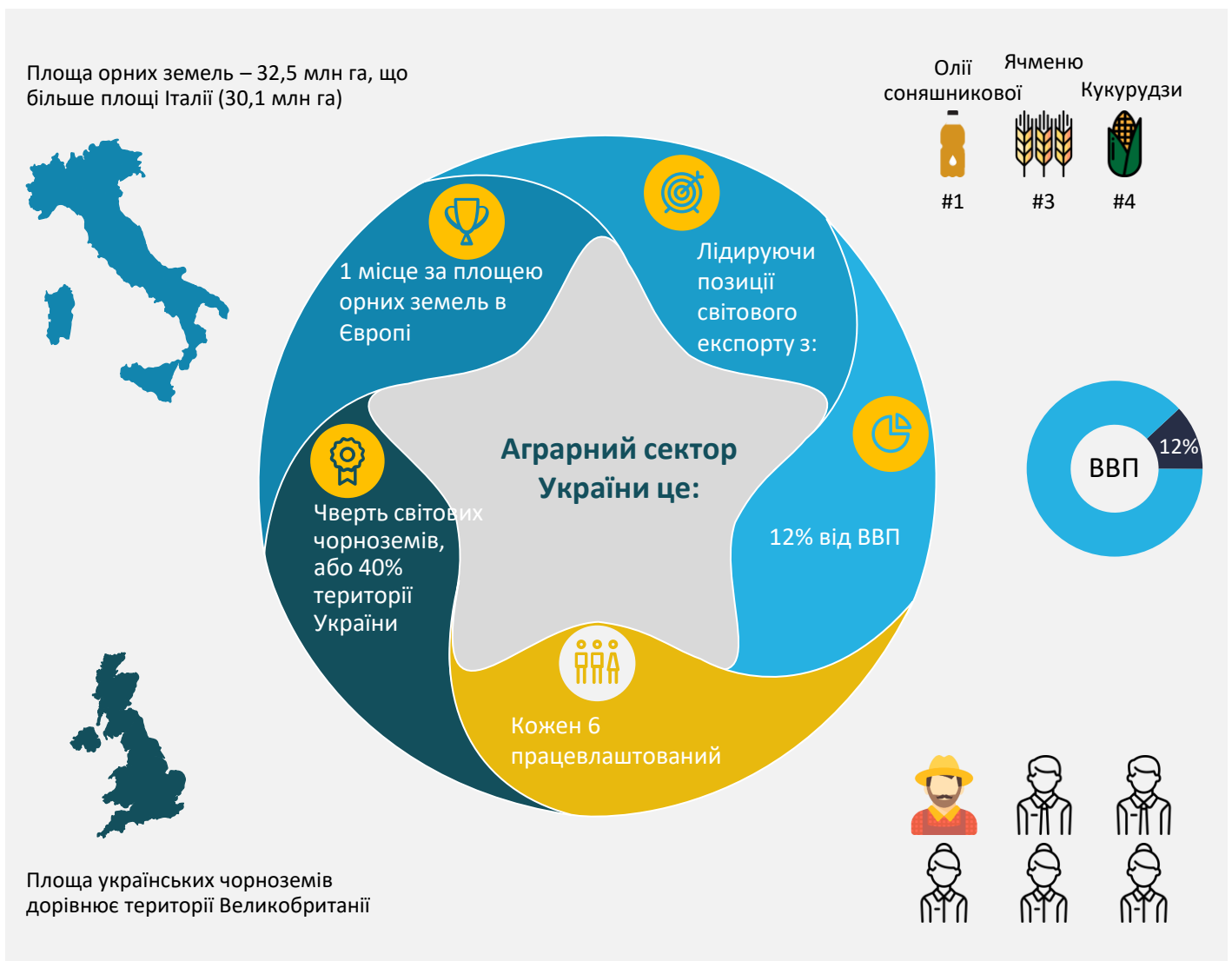
Вступ

Земельна реформа є, мабуть, найбільш суперечною серед усіх гучних реформ останнього часу. Проте, факт, що під її вплив потрапляє більшість населення України не дозволяє залишити це питання осторонь. Саме тому для виокремлення найбільш вигідного сценарію проведення земельної реформи в Україні було проаналізовано ключові ініціативи змін, їх вплив на економіку держави та вигоди ключових груп населення.

Сучасний стан агросектору України

Україна багата на природні ресурси. Зокрема, за площею орних земель Україна посідає перше місце в Європі (32,5 га або 30% усіх сільськогосподарських угідь у ЄС), а запаси чорнозему становлять чверть світових. За рахунок цього Україна є лідером експорту сільськогосподарських культур та щорічно забезпечує більше 100 країн продовольством. Таким чином, галузь сільського господарства створює 12% ВВП та забезпечує робочі місця для кожного шостого працівника в Україні.

Рис 1. Сучасний стан аграрного сектору



Зростання світового попиту на продукти харчування відкриває для України нові можливості. Проте, загрозами на шляху їх реалізації може стати технологічна застарілість обладнання, неефективне використання земель, а особливо наявність мораторію на продаж земель.

Саме заборона на продаж земель є основною перешкодою для економічного зростання, а її скасування навпаки сприятиме реалізації сільськогосподарського потенціалу України.

SWOT-аналіз агросектору України

Сильні сторони

- **Відсутність значних стихійних лих** на території України. Протягом 2000-2017 рр. по світу збитки від стихійних лих, в свою чергу, сягнули >80 млрд дол США.
- **Великий земельний фонд** (площа орних земель дорівнює 32,5 млн га, після України друга країна за площею орних земель Франція – 18,3 млн га).
- **Висока родючість ґрунтів** – близько 40% усіх сільськогосподарських угідь – чорноземи.
- **Вигідне економіко-географічне положення** – вихід до Чорного та Азовського морів та межування з європейськими ринками.



Україна – **світовий лідер експорту** ряду сільськогосподарських культур (**топ-1** за соняшниковою олією, **топ-3** за кукурудзою, **топ-5** за зерновими).

Слабкі сторони

- **Недорозвинена інфраструктура** – щорічний дефіцит зерновозів та простої у портах стримують експортний потенціал України.
- Попри високу родючість ґрунтів, в Україні, порівнюючи з країнами-лідерами, **урожайність нижча на 45-55%** в залежності від с/г культури.
- Лише **20% усіх елеваторів є сучасними**, а **дефіцит** складських зернових потужностей становив **10 млн тон** у 2016.
- **Обмеження прав власності на землю** – неможливість продати землю та отримати справедливий винагороду.



Слабкі сторони **знижують інвестиційну привабливість агросектору**, тоді як **обсяг необхідних інвестицій** для реалізації потреб аграрної інфраструктури **~3 млрд дол США**.

Можливості

- **Збільшення попиту на традиційні культури на 10% за 2017-2025 рр.**, спричинене зростанням світового населення на 9% протягом даного періоду.
- **Відміна мораторію на продаж сільськогосподарських земель** може запустити ринок с/г землі.
- **Впровадження сучасних технологій** дозволить скоротити розрив урожайності з країнами-лідерами на 45-55% в залежності від культури.
- Використання **потенціалу для розвитку річкового та залізничного з'єднання з Європою** зможе надати доступ до нових ринків.



Протягом **10 років Україна** зможе: експортувати зернові на **10 млрд дол США** більше, ніж у 2016 (7 млрд) та отримати додаткове зростання ВВП **~100 млрд дол США**.

Загрози

- **Продовження мораторію на продаж с/г землі** не дозволить створити ринок, а отже і реалізувати можливості.
- **Загострення політико-економічної нестабільності** знизить привабливість сектору для інвесторів.
- **Падіння світових цін на продукти харчування**, аналогічне до попередніх періодів (2008-2009 та 2014-2015 рр.).
- **Несприятливі погодні умови** можуть зменшити урожайність і, таким чином, зменшити доходи с/г підприємств.



Україна **може не реалізувати свій потенціал** в агросекторі, а отже недоотримати зростання ВВП та доходів громадян.

Земельна реформа в Україні



Еволюція ринку землі

Із початку незалежності України ведуться постійні дискусії щодо важливості проведення земельної реформи.

Таким чином, 18 грудня 1990 року Верховна Рада України прийняла Постанову “Про земельну реформу”, відповідно до якої всі землі республіки були оголошені об’єктом реформи. Завданням цієї реформи було визнано перерозподіл земель з одночасним наданням їх у довічне успадковане володіння громадянам, постійне володіння підприємствам, установам, організаціям.

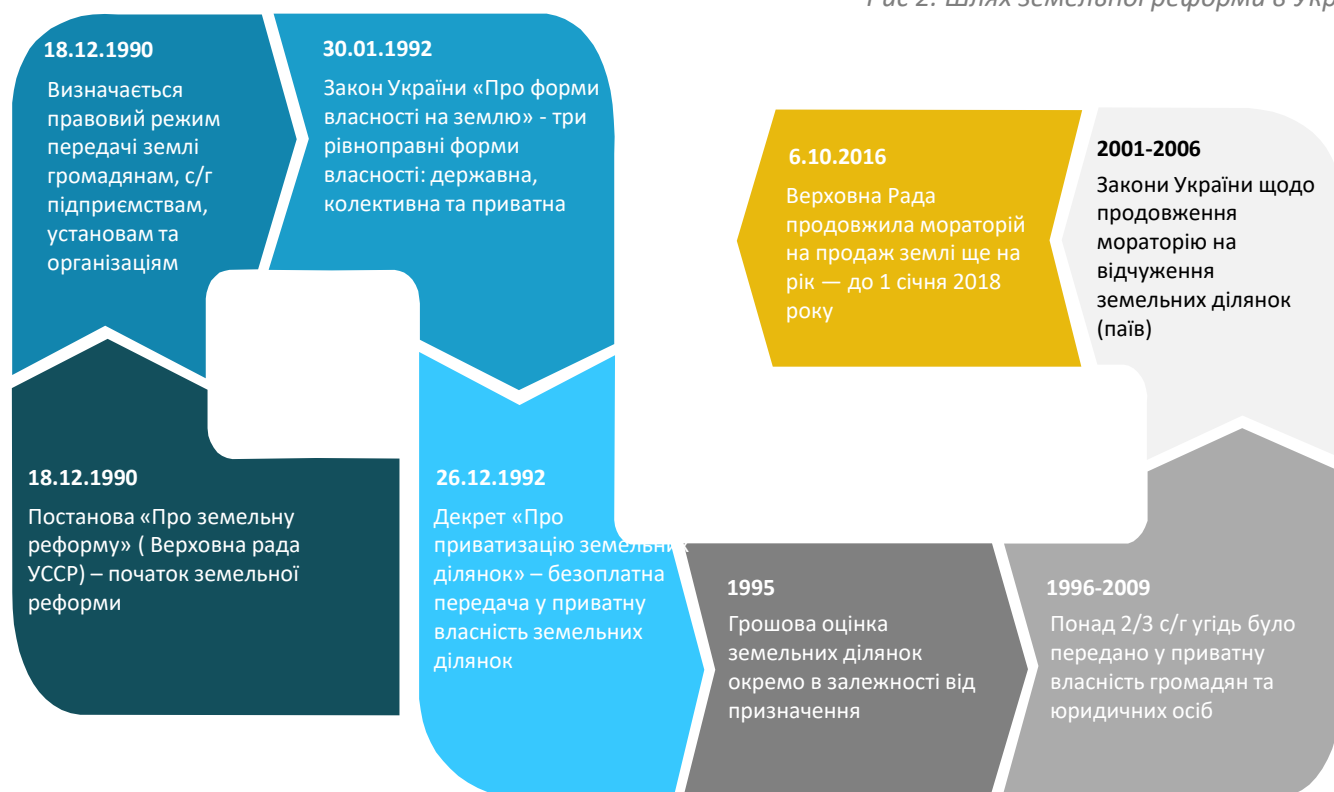
У березні 1992 року Верховна Рада України прийняла прогресивний на той час Земельний кодекс і Постанову «Про прискорення земельної реформи і приватизації землі». Прийняття цих актів дозволило почати процеси роздержавлення, паювання і приватизації землі в аграрних підприємствах.

Проте, позитивні досягнення у здійсненні земельної реформи до кінця 90-х років не призвели до радикального і ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, пошквдження інвестиційних процесів в інших галузях виробництва чи підвищення добробуту населення. Суттєво сприяло продовженню земельної реформи прийняття у жовтні 2001 року Земельного кодексу України. Норми цього кодексу створили правові засади для формування ринку землі.

Завершальним етапом земельної реформи в Україні має стати запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення, що означатиме повну імплементацію правил ринкової економіки у земельні відносини країни, але 20 листопада 2012 року Верховна Рада України прийняла закон №11315, яким продовжила мораторій на продаж сільськогосподарських земель до 1 січня 2016 р.

Проте, 6 жовтня 2016 року Верховна Рада продовжила мораторій на продаж землі ще на рік — до 1 січня 2018 року.

Рис 2. Шлях земельної реформи в Україні

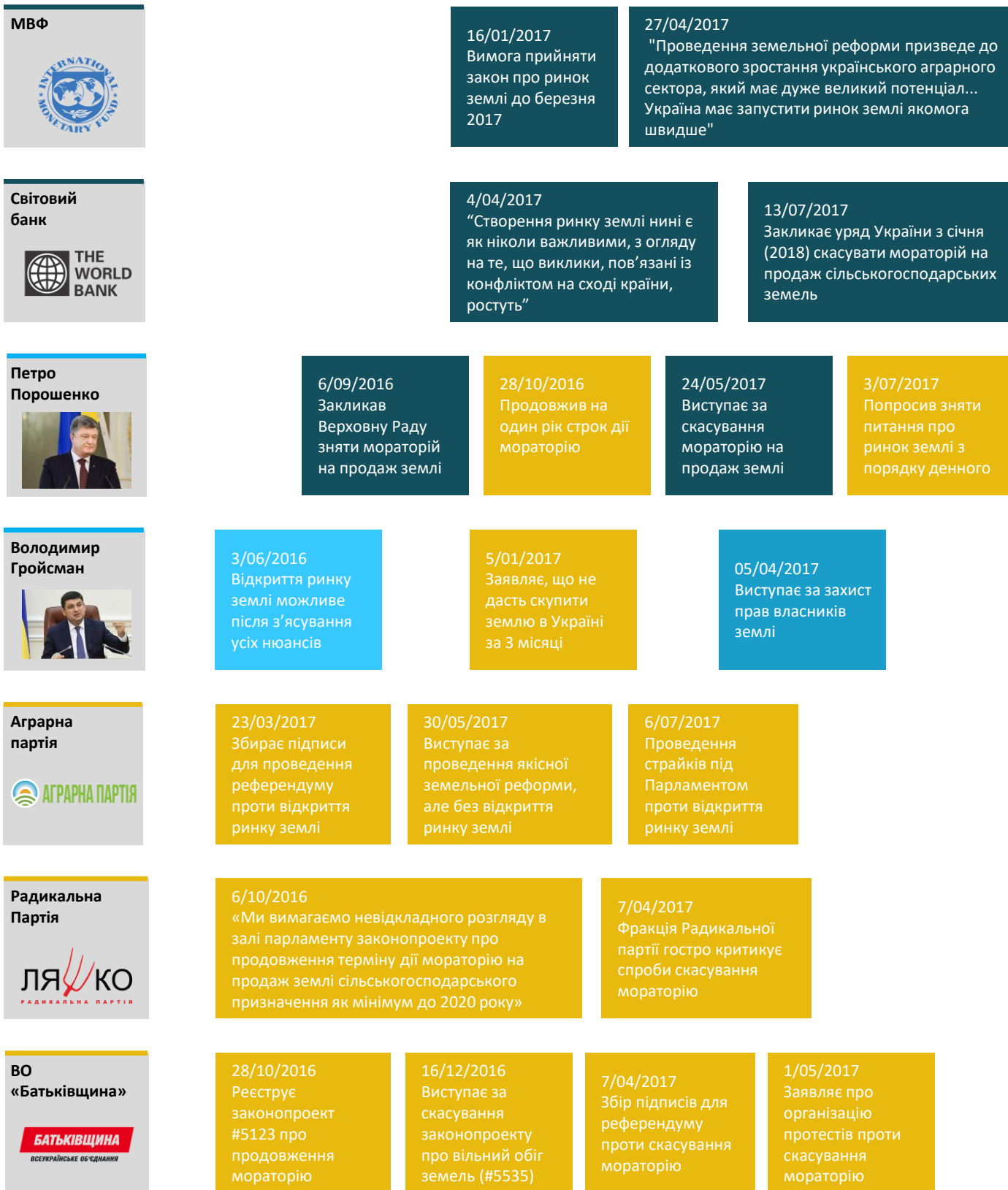




Позиція політичних партій та міжнародних організацій щодо мораторію

ГРАДАЦІЯ ПІДТРИКИ

Рівень підтримки від найбільшої до найменшої



МОМЕНТ КОМЕНТАРІВ



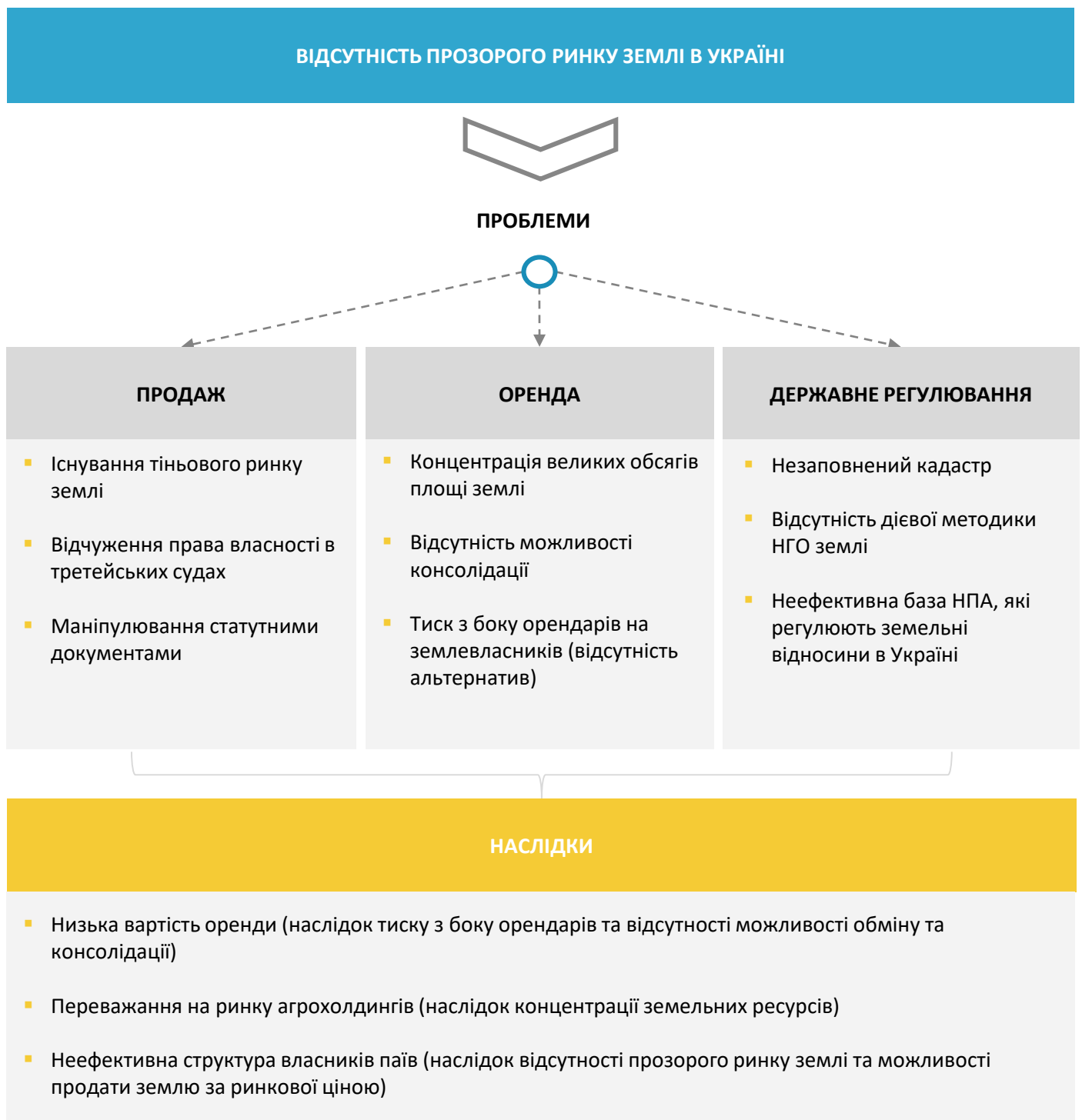


Соціально-економічні наслідки мораторію

Тимчасовий мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, що був прийнятий у 2001 році, вже триває понад 15 років та створює ряд негативних наслідків, зокрема:

- аграрний потенціал використовується частково (відсутність ефективних власників через відсутність ринкових конкурентних умов);
- брак інвестицій у аграрний сектор;
- низький рівень життя у сільській місцевості.

Рис 3. Наслідки відсутності прозорого ринку землі



Мораторій на продаж с/г земель – це не тільки чинник, що стримує розвиток ділової активності малого та середнього бізнесу в сільській місцевості, а й пряме обмеження конституційних прав 7 мільйонів українських землевласників, які у 2001 році отримали землю від держави. З кожним роком кількість землевласників зменшується і, наразі їх налічують 6 млн осіб.

МОРАТОРІЙ ДЛЯ 6 МЛН ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ СЬОГОДНІ

ЦЕ ЗАКОННЕ ПРАВО:

- ✓ передавати земельні ділянки у спадщину;
- ✓ здавати землю в оренду за вартістю, яка складає мінімум 3% від нормативно грошової оцінки (НГО) земельної ділянки.

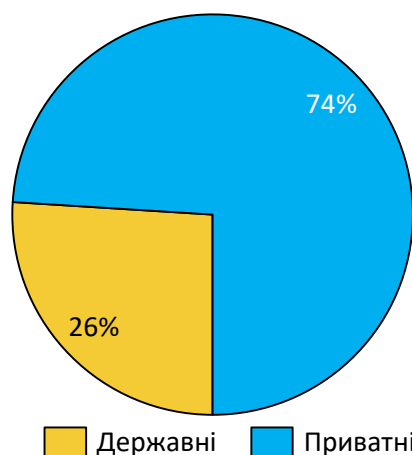
ЦЕ ВІДСУТНІСТЬ МОЖЛИВОСТІ:

- ✗ віддати це майно під заставу та отримати фінансування для фермерської чи будь-якої іншої діяльності;
- ✗ отримати справедливу орендну плату;
- ✗ обмінятися ділянками, якщо потрібно переїхати до іншої частини країни;
- ✗ продати свій пай та вкласти гроші в інші активи.

С/г землі розподілені між землевласниками та державою. Якщо с/г угіддя не мають правонаступника – вони передаються до територіальної громади. Тому, з кожним роком кількість земель у державній власності буде збільшуватись.

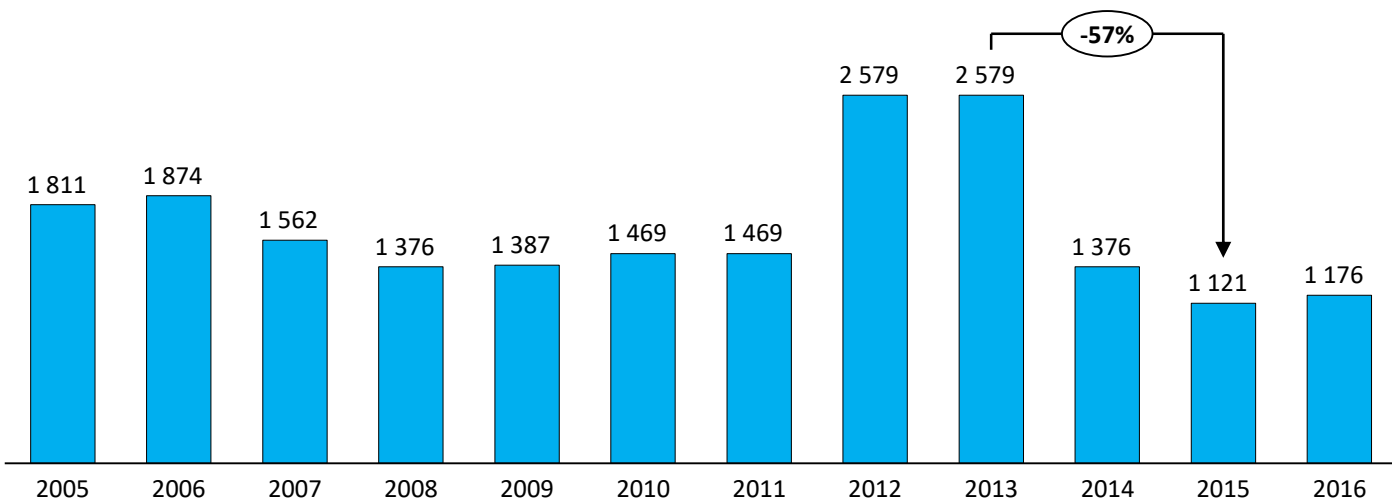
Рис 4. Українські орні землі за типом власності, %

- 👤 **У 2001** році 74% орних земель було розподілено серед 7 млн землевласників.
- 📁 Близько **80%** с/г орних земель під контролем невеликих с/г підприємств або окремих фермерів з земельним банком **до 10 000 га**.
- 🏢 **Топ-100** найбільших компаній охоплюють **~20%** (6,3 млн. га) загальної площі орних земель. Водночас, **12 найбільших** українських компаній контролюють сукупний земельний банк у розмірі **3,2 млн. га**.



Відсутність вільного ринку землі призвела до того, що нормативна грошова оцінка (в Україні не існує ціни за с/г землю, натомість, існує нормативна грошова оцінка, що у 2016 році становила 1 176 дол. США за га) за гектар сільськогосподарської землі одна з найнижчих у Європі.

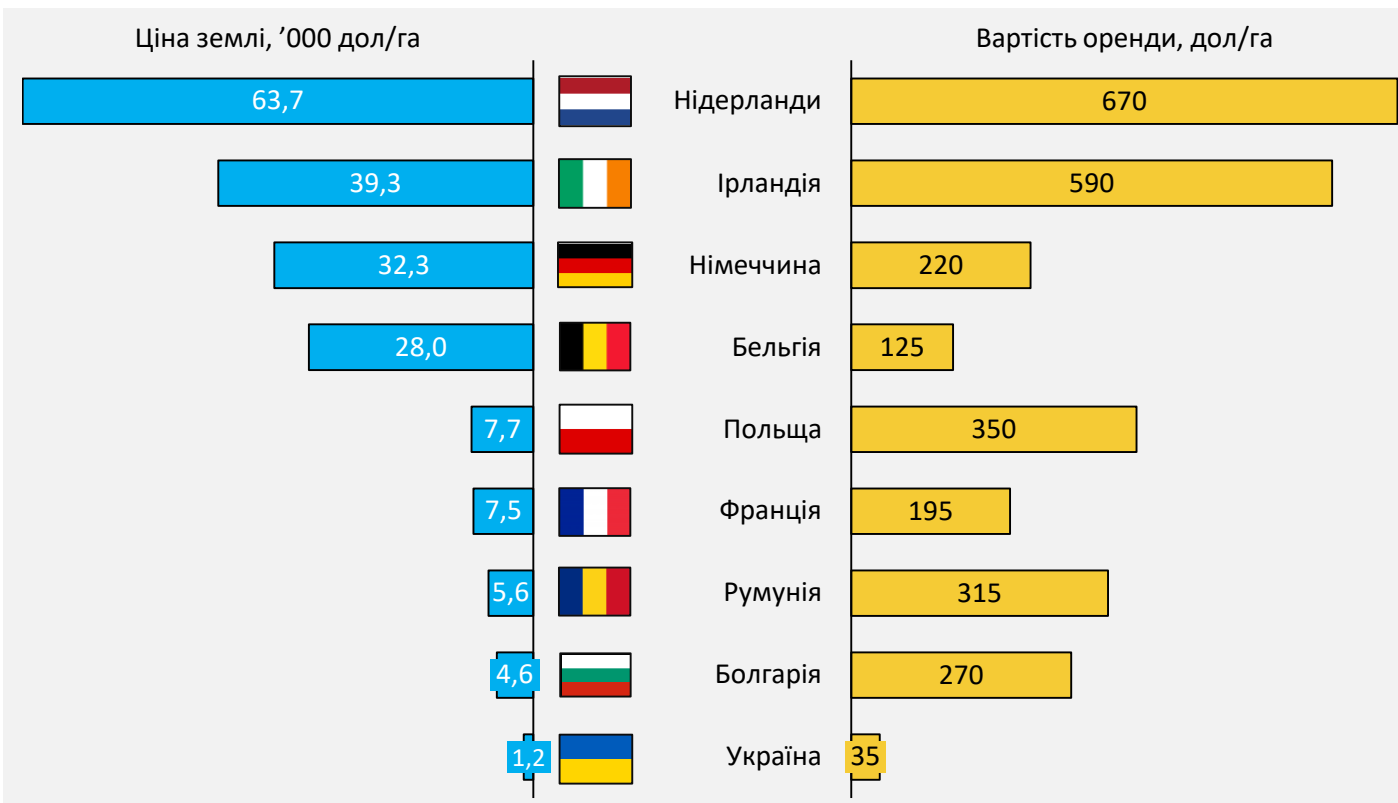
Рис 5. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель, дол США/га



Мала кількість орендарів та обмежені можливості землевласників використовувати їх сільськогосподарські угіддя спричинили низьку вартість орендної плати в середньому від 35 до 70 доларів США в Україні (в залежності від регіону), у порівнянні з 195 у Франції, 219 у Німеччині, 279 в Болгарії та 672 в Нідерландах.

Незважаючи на те, що більшість власників земельних ділянок хочуть здавати в оренду свою сільськогосподарську землю, лише 51% землевласників задоволені ціною оренди землі у своєму контракті.

Рис 6. Порівняння середніх цін на землю та вартості оренди в Україні та інших країн

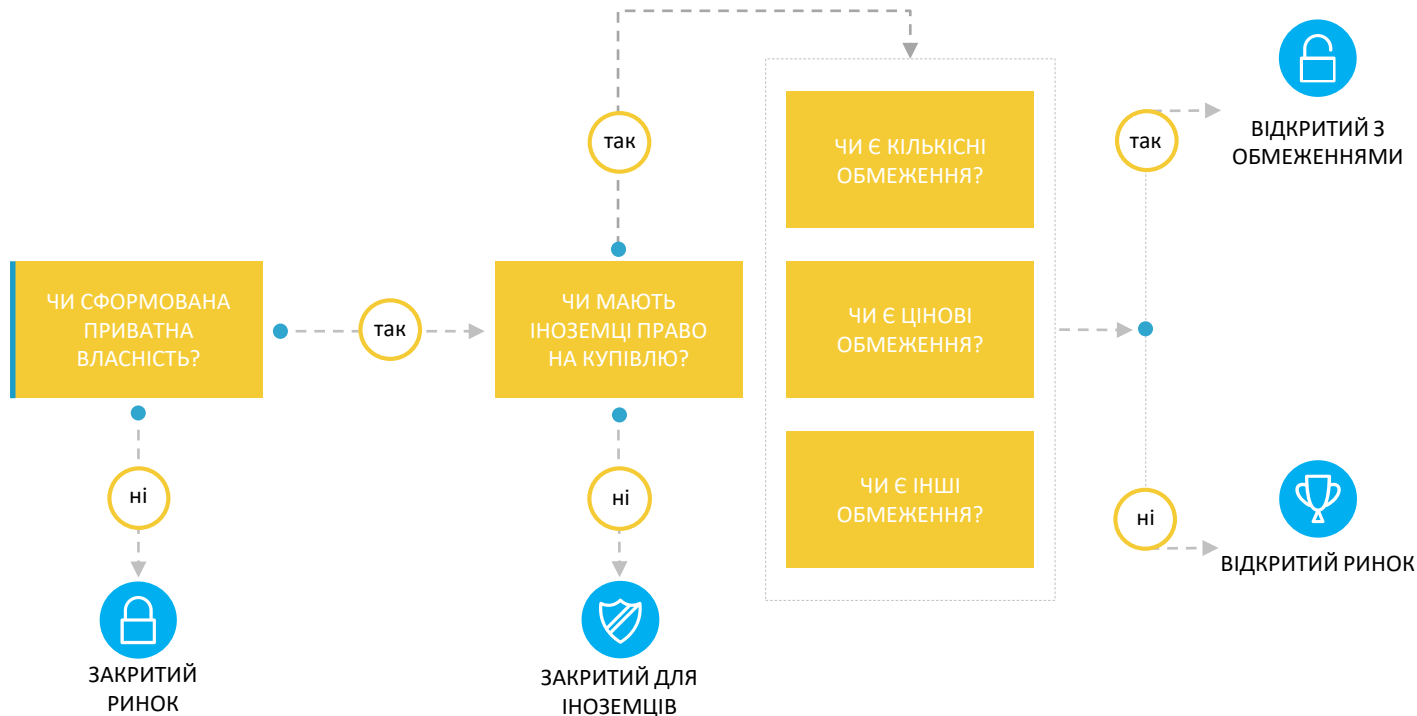


Таким чином, вказані численні наслідки мораторію підкреслюють необхідність реформування земельних відносин.

Пропозиції проведення земельної реформи

На даний момент існує декілька пропозицій проведення земельної реформи в Україні, які загалом можуть бути згруповані за рівнем відкритості ринку (тобто ті, що створюють повністю відкритий, відкритий із обмеженнями, закритий для іноземців або повністю закритий ринок).

Рис 7. Методологія класифікації ініціатив за типом ринку



Відкритий ринок

Однією із найвигідніших пропозицій є створення вільного ринку землі без жодних кількісних та цінових обмежень. Саме ця пропозиція принесе для України найбільший економічний ефект у розмірі **98,4** млрд доларів за наступні 10 років.

Відкритий ринок із обмеженнями

Даній моделі ринку відповідає Проект Закону “Про обіг земель сільськогосподарського призначення” 5535, що частково обмежує доступ до ринку іноземців, встановлює мінімальну ціну, а також вказує обмеження по максимальній кількості землі у володінні. Результатом втручання держави у ринкові процеси є скорочення економічного ефекту до **58,2** млрд доларів, що на **40,2** млрд менше, ніж за повністю відкритого ринку.

Закритий ринок для іноземців

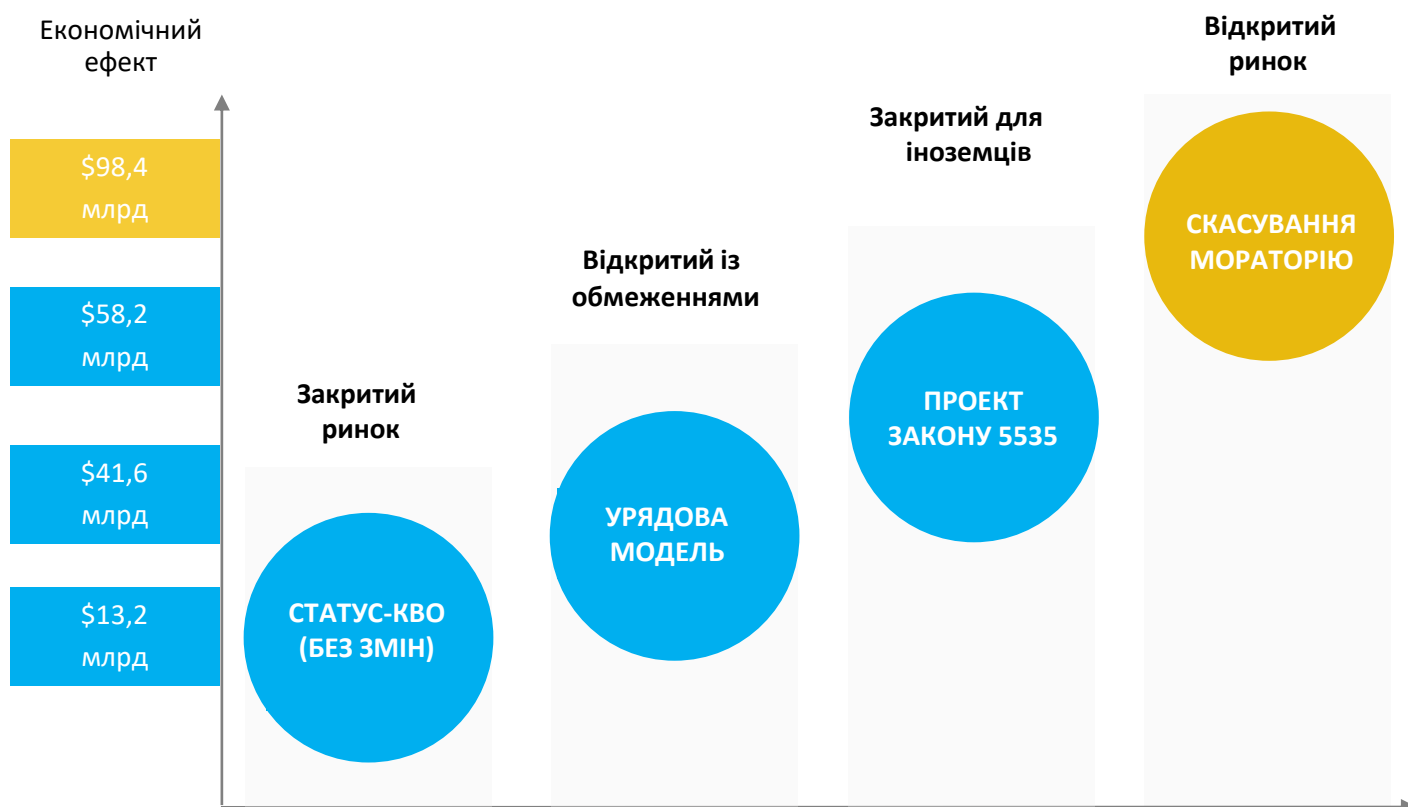
Прикладом такого типу ринку є урядова модель*, що створює ринок землі проте без доступу до нього іноземного капіталу, разом із тим встановлюються цінові та кількісні обмеження. Прийняття даної моделі створить додаткових **41,6** млрд доларів економічного ефекту, що близько в два рази менше, ніж при створенні повністю вільного ринку землі.

Закритий ринок

Альтернативою до відкриття ринку землі в Україні є збереження статусу-кво, тобто повністю закритого ринку. Встановлюючи заборону на продаж земель, держава суттєво обмежує можливості для економічного розвитку. За попередніми оцінками продовження мораторію згенерує лише **13,2** млрд доларів економічного ефекту, що на **85,2** млрд доларів менше, ніж при створенні повністю відкритого ринку землі.

* - модель, запропонована Кабінетом Міністрів України.

Рис 8. Порівняння пропозицій проведення земельної реформи та їх економічного ефекту



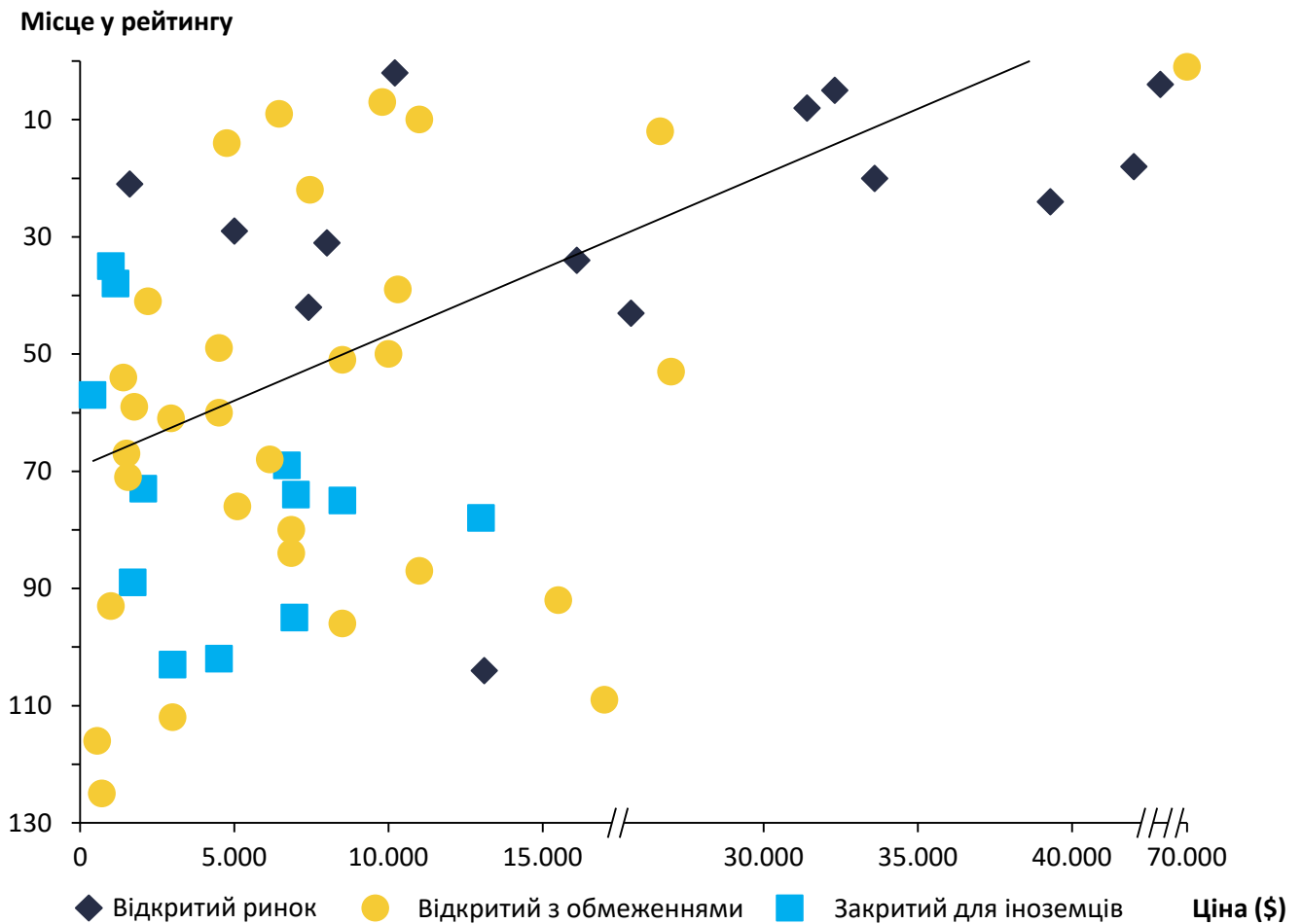
ІНОЗЕМНИЙ КАПІТАЛ	Обмеження щодо іноземного капіталу (земля відчужується протягом 1 року)	Іноземці можуть набувати землю у власність лише із 1 січня 2030 року	Іноземці можуть набувати землю лише у спадок	Встановлюється повністю вільний ринок землі
ПЛОЩА	Так, існують обмеження щодо максимальної та мінімальної площі	500 га для фізичних осіб та 33% площі с/г угідь району для юридичних осіб	200 га для фізичних осіб та 35% площі с/г угідь територіальної одиниці для оренди	Нема обмежень щодо максимальної та мінімальної площі
ЦІНА	Ціна визначається за нормативною грошовою оцінкою	Ціна встановлюється ринком, а не за нормативно грошовою оцінкою	Ціна встановлюється ринком, а не за нормативно грошовою оцінкою	Ціна встановлюється ринком, а не за нормативно грошовою оцінкою
ІНШЕ	Заборонено укладати угоди щодо купівлі-продажу землі. Лише оренда	Будь-які інші обмеження відсутні	Пеня 50% від НГО за продаж ділянки раніше, ніж за 3 роки від її придбання	Будь-які інші обмеження відсутні

Крім оцінки економічного ефекту, що включає у себе приріст ВВП, зростання інвестицій та податкових надходжень, важливим методом виокремлення найвигіднішого сценарію розвитку ринку землі є аналіз практик міжнародного досвіду.

Порівнюючи місце країн у світовому рейтингу конкурентоспроможності (Global Competitiveness Index) та моделі функціонування ринку землі, можна визначити, які зміни отримає Україна від впровадження тієї чи іншої ініціативи.

Таким чином варто зауважити, що більш відкритий ринок землі відповідає вищим позиціям у світовому рейтингу конкурентоспроможності. Країни із відкритим типом ринку входять до топ-30, а ті, що мають закритий - до топ-80.

Рис 9. Середня позиція країн у рейтингу конкурентоспроможності залежно від типів ринку землі



Отже, серед усіх запропонованих моделей функціонування ринку найбільш вигідним для України є повністю відкритий ринок землі. Адже загальний економічний ефект, який включає в себе приріст ВВП, зростання інвестицій та податкових надходжень, буде найбільшим саме за існування відкритого ринку.

Водночас з цим, доцільність цього сценарію підтверджується результатами аналізу міжнародного досвіду, за яким країни із відкритим ринком землі займають вищі позиції у рейтингу конкурентоспроможності порівняно із країнами, у яких ринок землі із обмеженнями або повністю закритий.

37%


частка експорту продукції сільського господарства від усього українського експорту




Аналіз ключових стейкхолдерів

Міжнародний досвід показує, що саме відкритий ринок землі приносить найбільше переваг для держави та всього громадського суспільства.


У підтвердження цього був проведений детальний аналіз потенційних витрат та вигод від впровадження повністю відкритого ринку землі для 6 можливих груп стейкхолдерів:




Землевласники - люди, які отримали землю у власність після ліквідації колгоспів



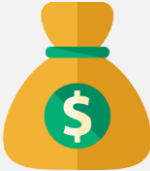
Фермери, які обробляють власну та/або орендовану землю




Агрохолдинги, що залучили значні фінансові ресурси та орендують у середньому більше 50 тис га



Міжнародні інвестори - фізичні та юридичні особи, які активно інвестують ресурси у розвиток галузі та економіки країни








Банки (фінансові установи), які можуть надавати кредити підприємцям для розвитку їх справи



Держава та об'єднані територіальні громади, обов'язком яких є створення найкращих умов для розвитку галузі

Для кожної групи було порівняно ситуацію “до” та “після” відкриття ринку землі, оцінено матеріальні та нематеріальні вигоди, а також можливі ризики та пропозиції щодо їх уникнення.

У результаті було з'ясовано, що скасування мораторію є вигідним для більшості груп стейкхолдерів, адже це:

-  забезпечує дотримання конституційних прав власності;
-  створює нові можливості отримання прибутку;
-  покращує ефективність використання земель;
-  надає доступ до фінансових ресурсів;
-  сприяє зростанню ВВП.

Землевласники



Близько 6 млн українських землевласників сумарно володіють більше, ніж 70% земель сільськогосподарського призначення. Це акцентує увагу на вагомості їх інтересів при вирішенні земельного питання, зокрема вибору моделі функціонування ринку.

>60 років Середній вік землевласника

3-4 га Середня кількість землі у володінні

Поточна ситуація



Відсутність права на обмін земель у різних місцевостях

Продаж с/г земель неможливий

Вартість оренди - **35-70\$ за га**

Лібералізація ринку



Можлива ситуація



Здійснення угод обміну земель у різних місцевостях

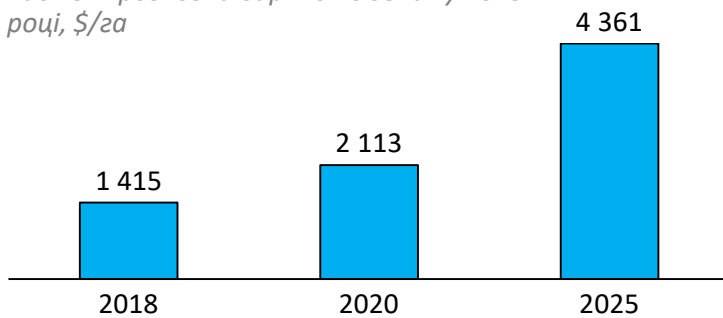
Ціна землі **>4000\$/га** через 5-7 років після відкриття ринку

Вартість оренди – **90-130\$ за га**



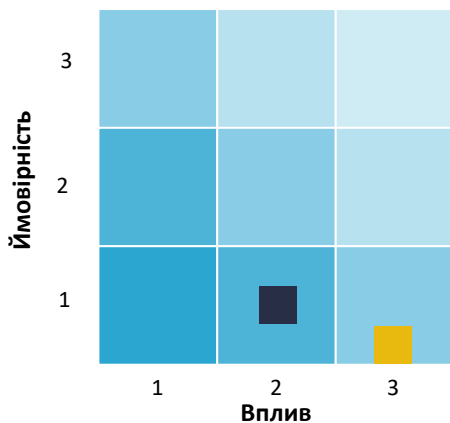
За умови лібералізації ринку землі за моделлю відкритого ринку відбудеться підвищення цін на землю і вартості оренди.

Рис 10. Прогнозна вартість землі у 2025 році, \$/га



Актив з середньою вартістю у **13-17 тис дол США** може бути у власності у одного землевласника у 2025

Рис 11. Ризик-матриця (землевласники)



Низька вартість землі. Ймовірність реалізації є низькою, оскільки згідно прогнозів ціна землі буде зростати із кожним наступним роком після скасування мораторію.

Рейдерство. Ймовірність реалізації є низькою, оскільки після лібералізації ринку землі буде створено ефективний механізм захисту прав власності.



У кінцевому підсумку землевласники повністю виграють від створення відкритого ринку землі, адже отримають додатковий дохід за рахунок зростання ціни на землю та можливості брати кредити у банку під заставу землі.

Фермери (малий та середній бізнес)



Фермери, сумарна кількість яких налічує 48,1 тис, мають чи не найменший інтерес у лібералізації, оскільки підвищення конкуренції на купівлю землі і брак обігових коштів ускладнять їх ситуацію у майбутньому.

48,1 тис

Кількість фермерів в Україні

\$250

Середній прибуток до оподаткування з одного га від рослинництва

Поточна ситуація



Брак обігових коштів...

...що призводить до неефективного використання земельних ділянок

Купити землю легально наразі неможливо

Лібералізація ринку



Можлива ситуація



Можливість взяти кредит під заставу землі...

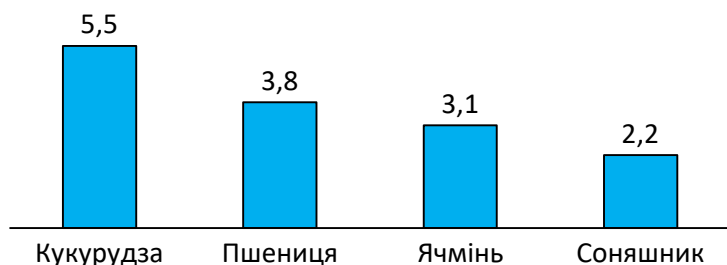
...що дасть змогу отримати додаткові ресурси на впровадження інновацій

Право легально купити землю



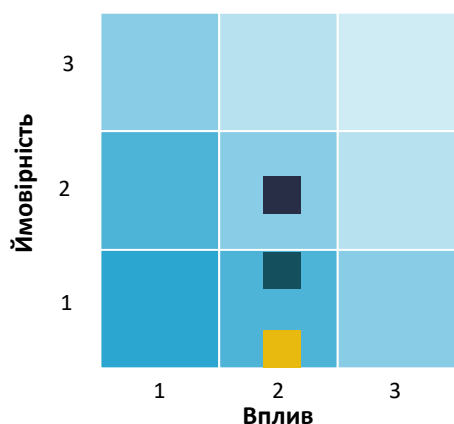
За умови лібералізації ринку землі фермери зможуть купити земельні ділянки, та бути зацікавленими у ефективному та довгостроковому обробітку земель.

Рис 12. Середня урожайність основних культур серед фермерських господарств, т/га



Урожайність у фермерів у середньому нижча на **40-50%** за урожайність агрохолдингів

Рис 13. Ризик-матриця (фермери)



Зростання витрат. Ймовірність реалізації є середньою, але ризик може бути компенсований підвищенням ефективності використання земель.

Несправедливий продаж землі іноземцям. Ймовірність реалізації є низькою, бо на ринку встановлять рівні умови для усіх можливих покупців.

Низька конкурентоспроможність агрохолдингів. Ймовірність реалізації є низькою, адже із відкриттям ринку землі МСБ отримають нові джерела фінансування, що сприятиме їх розвитку.



На початкових етапах фермери будуть у складнішому становищі ніж зараз, але підвищення конкуренції призведе до ефективного використання земель та до збільшення орендних ставок у довгостроковому періоді.

Агрохолдинги



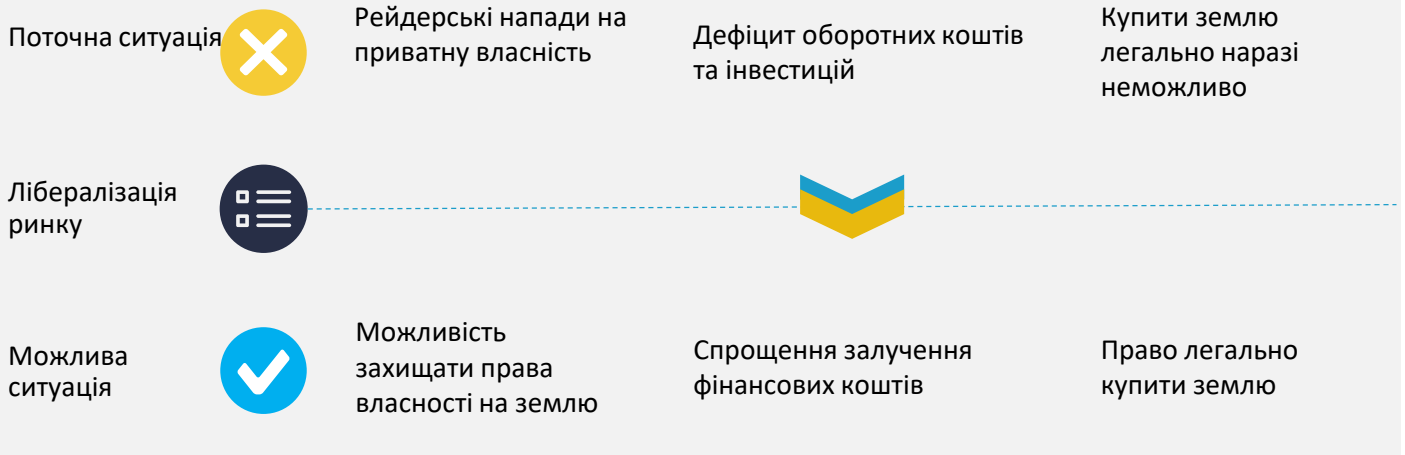
Агрохолдинги, залучивши значні іноземні інвестиції, є вагомими гравцями в агросекторі України, адже лише 10 найбільших із них володіють понад 7% орних земель. Багато власників цих холдингів не зацікавлені у лібералізації ринку землі.

100

Кількість агрохолдингів в Україні

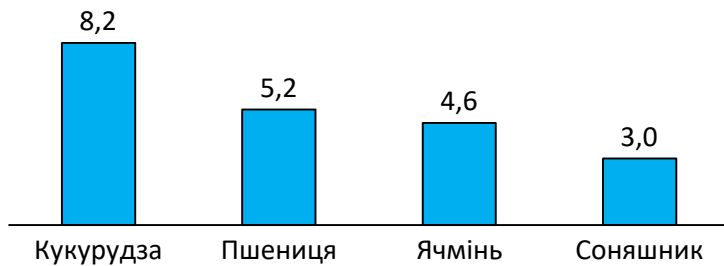
\$400

Середній прибуток до оподаткування з одного га від рослинництва



Встановлення моделі відкритого ринку буде означати для агрохолдингів можливість купити землю в зручній локації для консолідації земельного банку.

Рис 14. Середня урожайність основних культур серед агрохолдингів, т/га



На **20%** с/г земель, підконтрольних агрохолдингам, збирають найвищі урожаї в Україні

Рис 15. Ризик-матриця (агрохолдинги)



Агрохолдинги не є зацікавленими у лібералізації ринку землі, бо наразі їм вигідно платити низьку вартість оренди. Проте, лібералізація ринку призведе до посилення конкуренції, що може збільшити і ефективність виробництва, і орендну плату.

Міжнародні організації (потенційні інвестори)

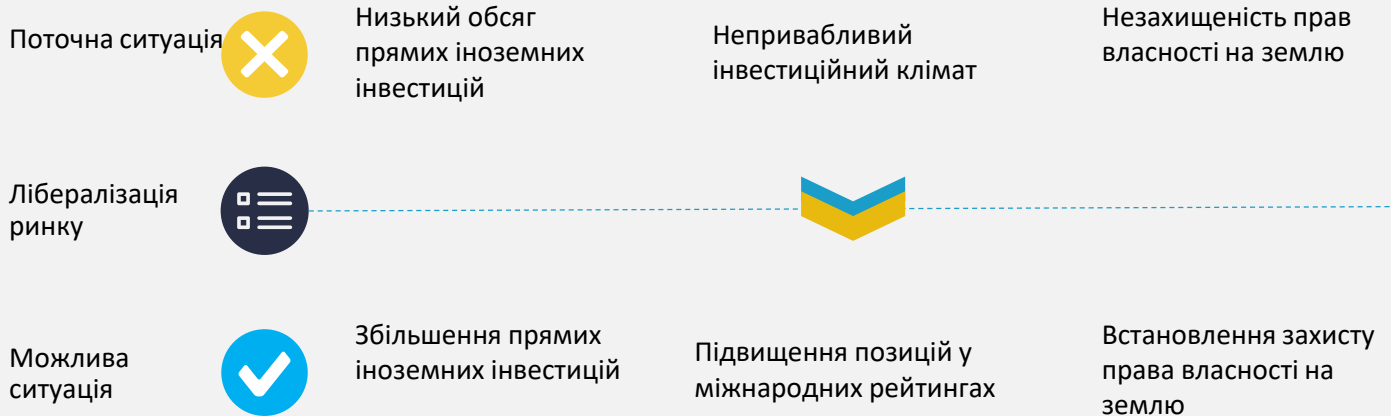


Відсутність ринку землі негативно впливає на інвестиційний клімат в агросекторі та позицію України в авторитетних міжнародних рейтингах. Повноцінна реформа може стимулювати зростання іноземних інвестицій в галузь та забезпечити рівні можливості в залученні капіталу для всіх гравців ринку.

2,9%
167

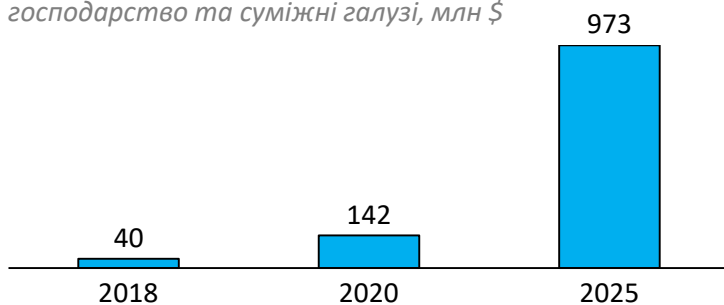
Частка іноземних інвестицій в загальному обсязі капіталовкладень в агросектор

Місце України в рейтингу Index of Economic Freedom



Встановлення моделі відкритого ринку передбачає збільшення кількості інвестиційних проектів для іноземних інвесторів. Відтак, обсяг іноземних інвестицій збільшиться.

Рис 16. Додаткові щорічні інвестиції у сільське господарство та суміжні галузі, млн \$



142 млн дол США у 2020—сума інвестицій, достатня для впровадження ІТ технологій на майже **1 млн га** оброблюваних земель

Рис 17. Ризик-матриця (міжнародні організації)



Лібералізація ринку землі є повністю позитивним явищем для міжнародних організацій, зокрема інвесторів, адже відкриваються нові можливості для ефективного інвестування і розвитку сільського господарства України.

Держава (бюджетні надходження)



Відкриття ринку землі значною мірою залежить від рішення держави. Саме тому витрати та вигоди із боку держави грають вагомую роль у вирішенні питання скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

26%

Частка землі, що знаходиться у власності держави

2018

Очікуваний рік проведення земельної реформи

Поточна ситуація



Неефективне використання земель

Слабкі позиції у міжнародних рейтингах

Недотримування коштів до бюджету

Лібералізація ринку



Можлива ситуація



Підвищення ефективності використання земель

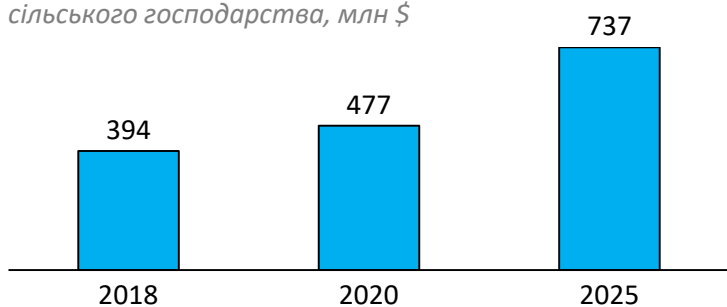
Підвищення позицій у міжнародних рейтингах

Додаткові надходження до бюджету, приріст інвестицій та ВВП



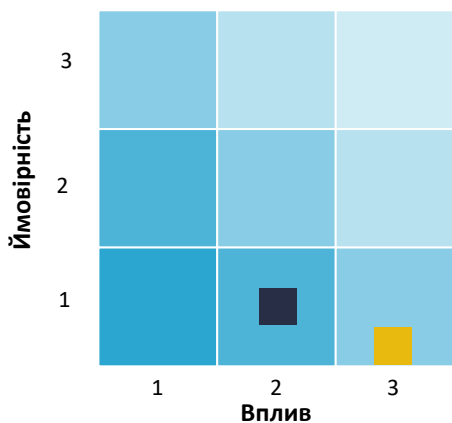
За умови лібералізації ринку землі за моделлю відкритого ринку виграш держави буде полягати у збільшенні податкових надходжень.

Рис 18. Додаткові щорічні податкові надходження від сільського господарства, млн \$



Майже на **1,500 км** доріг можна провести капітальний ремонт за додаткові податкові надходження від лібералізації ринку землі

Рис 19. Ризик-матриця (держава)



Незадоволення населення (електоральна непривабливість закону). Ймовірність реалізації є високою, але негативні наслідки можуть бути нівельовані шляхом ефективної комунікації із населенням.

Розвиток тіньового ринку. Ймовірність реалізації є дуже низькою, адже саме скасування мораторію руйнує корупційні механізми та встановлює прозорі правила гри на ринку.



Лібералізація ринку землі є позитивним явищем для держави, адже створює додаткові можливості поповнення державного бюджету, підвищення інвестицій, зростання ВВП, відтак, і підвищення позицій у міжнародних рейтингах.

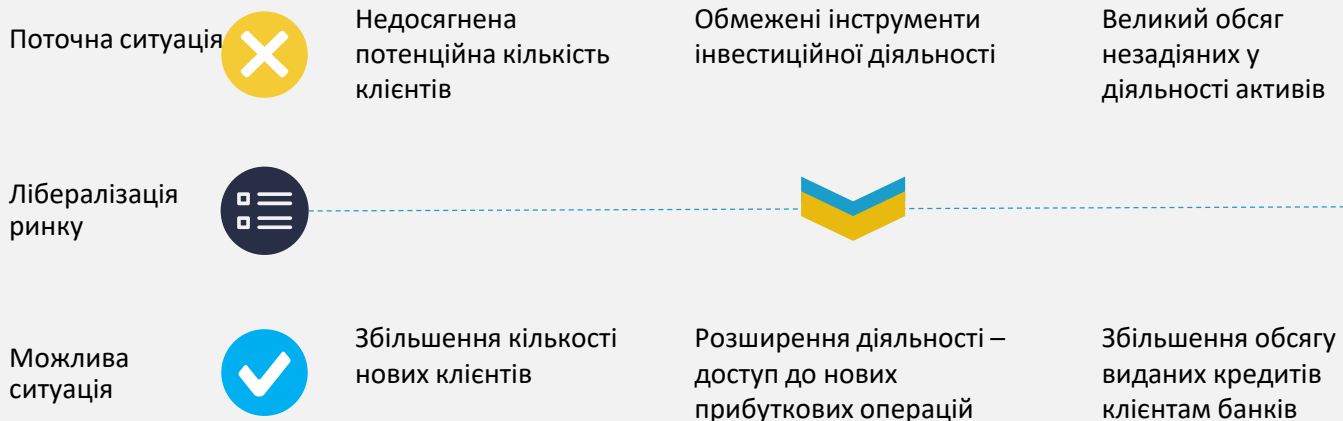
Банки (фінансові установи)



Відкриття ринку землі відкриває нові можливості не лише гравцям, а й посередникам, зокрема фінансовим установам. Можливість продажу землі та отримання кредитів під її заставу створює додаткові фінансові потоки і, відповідно, додаткові завдання для фінансових установ.

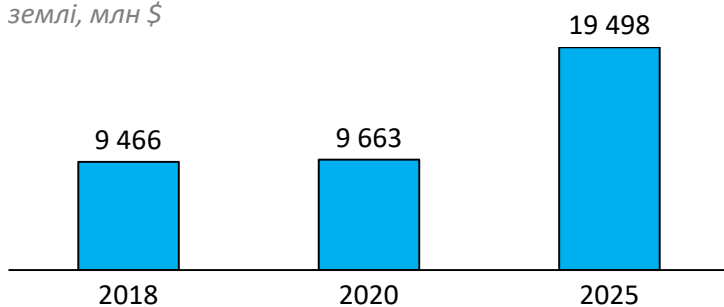
\$2,2 млрд

Обсяг кредитів, наданих с/г компаніям



За умови лібералізації ринку землі люди зможуть здавати земельну ділянку під заставу у банк, який буде надавати їм кредит і заробляти на різниці відсотків.

Рис 20. Обсяг наданих банками кредитів під заставу землі, млн \$



Можливий обсяг наданих кредитів під заставу у 2018 – це сума, що еквівалентна **48-64 тис** тракторам JOHN DEERE

Рис 21. Ризик-матриця (банки)



Лібералізація ринку землі може позитивно вплинути на діяльність банків в Україні. У зв'язку з тим, що власники паїв зможуть брати кредит, у якості застави залишаючи права на земельні паї, банки зможуть підвищити рівень їх ділової активності.

EB

easyBUSINESS IN UA



INFO@EASYBUSINESS.IN.UA



WWW.EASYBUSINESS.IN.UA



FB.COM/EASYBUSINESS.IN.UA



LINKEDIN.COM/COMPANY/4792478