

*С.М. КВАША, доктор економічних наук, професор, академік НААН,
проректор з навчальної та виховної роботи
А.В. СКРИПНИК, доктор економічних наук, професор,
завідувач кафедри економічної кібернетики
Національний університет біоресурсів і природокористування України
О.В. ЖЕМОЙДА, кандидат економічних наук, доцент,
виконавчий директор Асоціації Український клуб аграрного бізнесу*

Очікувані наслідки переходу до ринку землі

Постановка проблеми. Відповідно до Коаліційної угоди, що підписана при формуванні парламентської більшості, перехід до ринку землі сільськогосподарського призначення у найближчому майбутньому не планується [4]. Однак запровадження повноцінних ринкових відносин дасть можливість передавати землю як засіб виробництва ефективнішим власникам, що сприятиме зростанню функції суспільного добробуту [10]. Однак, як і будь-яка трансформація, це матиме як переваги, так і певні втрати для окремих учасників ринку, а отже, на нашу думку, варто оцінити його з погляду конфлікту інтересів потенційних учасників ринку землі.

У сучасній Україні основні засади земельних відносин закладено у затвердженому Верховною Радою Земельному кодексі України (№ 2768 від 25.10.01), де не передбачається переходу до вільного обігу земель сільськогосподарського призначення. Однак не можна вважати цю редакцію Закону остаточною, оскільки щорічно протягом останніх років до тексту було внесено значну кількість змін.

Питання щодо створення ринку землі сільськогосподарського призначення регулярно виникають як на рівні бізнес – середовища, так і на рівні законодавчої влади, тому значний інтерес становить аналіз можливих переваг і втрат, яких можуть зазнати основні групи інтересів, що братимуть участь у формуванні ринку землі, аграрному виробництві й споживанні аграрної продукції.

Мета статті – вибір шляху переходу до ринку землі, який не призведе до суттєвого

перерозподілу доходів і витрат виробників та споживачів аграрної продукції.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Перспективи запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення розглядалися у роботах низки українських учених [6–8]. Головна увага приділялась оцінці можливої ціни 1 га землі сільськогосподарського призначення. Серед двох головних методів визначення ціни землі на підставі дисконтованого потоку прибутку (перший ґрунтується на орендній платі, другий – на прибутку від реалізації продукції), автори віддають перевагу першому. Однак оцінки вартості, що ґрунтуються на орендній платі за існуючої ставки дисконтування, дають надзвичайно низьку ціну вартості землі. У дослідженнях Українського клубу аграрного бізнесу (УКАБ) проаналізовано існуючу структуру землекористування й відокремлено потенційний обсяг пропозиції землі (за такими критеріями, як структурний склад власників паїв за віком і майновим станом) [1, 3]. На підставі розрахунків та опитувань робиться висновок щодо рівня цін, які можуть бути встановлені в Україні. Підкреслюється, що існуючий стан макроекономічної нестабільності (значна ставка дисконтування) не сприяє встановленню високих цін. Дослідження ринку землі (в тому числі оренди) в країнах ЄС дають надзвичайно цікаву інформацію щодо впливу різних факторів на ринкову ціну землі [9, 13]. Слід підкреслити, що з ряду причин економічного, фінансового й соціального характеру перенесення європейських результатів на потенційний ринок землі в Україні суттєво обмежене.

У країнах ЄС накопичено значний досвід функціонування ринку землі. При цьому рі-

зняться головні фактори впливу на ринок оренди землі та на ринок землі, які у розвинутих країнах розглядаються як два самостійних, хоч у деякому ступені й взаємозалежних, ринки [13; 14]. Вважається, що ціни на аграрну сировину та ефективність її виробництва більшою мірою впливають на ринок оренди, ніж на ринок землі. Однак існування взаємозв'язку між ціною оренди й ціною землі є також беззаперечним фактором, хоч у деяких країнах спостерігалися часові інтервали, коли тенденції цих ринків були протилежними [13].

Вагомим чинником впливу на ринок землі є урбанізація [14] (попит на житло, розвиток інфраструктури тощо). Причому вважається, що більш регульованими із боку держави є ринок оренди землі, а не ринок землі. Об'єктом регулювання є мінімальна тривалість орендних контрактів, а в деяких країнах ЄС – максимальна ціна орендної плати. Так, з-поміж країн ЄС найдовший мінімальний термін оренди у Бельгії та Франції (9 років). У цих країнах також найбільший відсоток землі здається в оренду (77 і 75%) [13].

Важливим важелем регулювання земельного ринку в країнах ЄС є оподаткування земельних трансакцій та права на володіння землею. Існують три види податків, які впливають на рішення придбати або продати землю – це податок на продаж (sales taxes), на купівлю (purchase taxes) і на володіння землею (ownership taxes). Податкові ставки на земельні трансакції надзвичайно неоднорідні та зростають для високопродуктивних земель півдня ЄС (від 1 до 18% від вартості). Аналогічно неоднорідні ставки на володіння земельною ділянкою (від 0 до 15%) [13]. Однак весь наведений вище досвід країн із значно кращим станом економіки, що не дає можливості передбачити наслідки переходу до ринку землі в нашій країні.

Виклад основних результатів дослідження. Розглянемо перехід до ринку землі сільськогосподарського призначення. Ключовий момент переходу – ціна, яка може бути встановлена на цьому ринку. На кожному часовому інтервалі ціна відображатиме співвідношення попиту й пропозиції. Щодо пропозиції, то у першому наближенні можна вважати, що вона визначається обсягом землі, яка здається в оренду. На жаль, досвід

ринкових земельних відносин країн ЄС може бути використано надзвичайно обмежено. Однак головні фундаментальні економічні підходи можуть бути використані. Звичайно, що першим є використання чистої приведеної вартості (NPV). Таке наближення ґрунтується на припущенні, що ціна земельної ділянки визначається на підставі приведеної вартості майбутніх грошових потоків, пов'язаних з її використанням у продуктивних цілях. Тут виникає кілька достатньо складних питань: по-перше, розбіжність в оцінці цих грошових потоків (вартість оренди суттєво менша за прибуток, що одержують аграрні підприємства), по-друге, що вважати за ставку дисконтування. Таку модель успішно використовували для прогнозування динаміки цін на земельні ділянки на підставі орендних цін на проміжку 1910-1950 років у країнах ЄС. Але після 1950 року ця модель вже не спрацьовувала, тому попри зростання цін на земельні ділянки спостерігалось зменшення доходів виробників аграрної продукції [13].

Було запропоновано оцінку вартості землі на підставі моделі оцінки активів, в якому вкладення у землю розглядали як одну з компонент фінансового портфеля. Вважалося, що в умовах інфляції цей актив має понижену дисконтну ставку на грошові потоки, які генеруються, що призводить до зростання ціни [13]. В умовах існування стратегії розвитку аграрного сектору ЄС САП (САП – спільна аграрна політика) на ціноутворення як ринку оренди, так і ринку землі значно вплинула допомога фермерським господарствам, що надавалась у межах єдиної аграрної політики. У багатьох дослідженнях шляхом аналізу емпіричних даних у різних країнах ЄС показано, що ця допомога капіталізується та збільшує як величину орендної плати, так і вартість землі. Цю залежність подано у вигляді системи рівнянь, що одержано економетричними методами для визначення величини орендної плати й вартості землі (1 га). Залежність визначається панельним методом, тобто використовуються дані, що рознесені у просторі (окремі ферми – індекс i) та часі (індекс t).

Для визначення орендної плати використовується вираз [13]:

$$LR_{it} = \beta_0 + \beta_1 GS_{it} + \beta_2 X_{it} + e_{it}, \quad (1)$$

де $\beta_0, \beta_1, \beta_2$ – регресійні коефіцієнти у векторній формі;

GS_{it} – вектор субсидій;

X_{it} – вектор ефективності виробництва;

e_{it} – похибка моделі.

Ціна на землю виражається через очікувану на наступний рік орендну плату і ставку дисконтування:

$$LP_t = E(LR_{t+1}) / r, \quad (2)$$

де $E(\dots)$ означає математичне очікування;
 r – ставка дисконтування.

Або з урахуванням усіх факторів, що впливають як на ціну оренди, так і на ціну землі:

$$LP_t = E(LR_{t+1}) / r + f_i + R_t, \quad (3)$$

де f_i – фіксований ефект окремої ферми, що враховує неоднорідність продуктивності землі;

R_t – внесок факторів, що не пов'язані з орендною платою.

У спрощеному вигляді вектор субсидій можна розглядати як загальну суму, що припадає на 1 га, а як показник ефективності розглянути, наприклад, чистий прибуток з 1 га. Причому за останніми даними ЄС фактор субсидій суттєво впливає на ціну [9]. Для ілюстрації цього факту покажемо дані величин субсидій та цін 1 га землі для окремих країн (табл. 1). Крім того, нами наведено ставки дисконтування, характерні для цих країн.

1. Величини субсидій, ставка дисконтування та ціни за 1 га землі для деяких країн ЄС (EUR)

Голландія		Польща		Німеччина		Румунія		Болгарія	
Субсидія (ставка)	Ціна	Субсидія (ставка)	Ціна	Субсидія (ставка)	Ціна	Субсидія (ставка)	Ціна	Субсидія (ставка)	Ціна
450 (0,75%)	40000-80000	210 (3,2%)	8000-13000	320 (0,64%)	20000-80000	200 (4%)	2900-7000	100 (8%)	1200-1300

Джерело: [9].

За цими даними спостерігається певна залежність між обсягом субсидій та ціною 1 га. Якщо використати співвідношення між субсидіями й цінами (2), то ставки дисконтування належать проміжку від 0,64% – високорозвинуті країни до 8% – країни пост-радянського простору. Однак різниця в ставках країн, що належать до однієї категорії,

показує вплив інституціональних факторів на стан ринку землі. У розвинутих країнах останніми роками спостерігається зменшення відношення розміру орендної плати до вартості землі, яке відбувається за рахунок стрімкішого зростання вартості [12].

Загальні світові тенденції цінової динаміки останніх років представлені на рисунку 1.

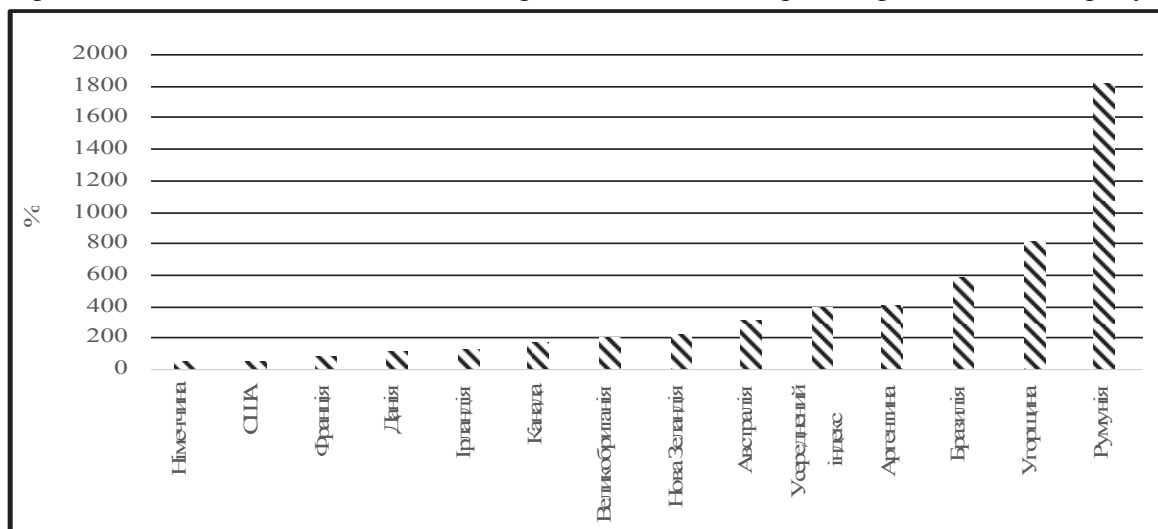


Рис. 1. Індекс зростання цін на землю за 2002-2010 роки

Джерело: [9].

У глобальному вимірі ціна на землю за вісім років зросла на 400% (на 22,3% в рік). Найвищі темпи зростання виявились у країнах центральної та східної Європи: Угорщина – на 810% (31,8% в рік), Румунія – на 1820% (44,7% в рік). Це пов'язано, переду-

сім, із низькою вартістю землі в цих країнах до вступу в ЄС, а також з успішністю проведення реформ (наприклад, у Болгарії зростання цін було суттєво менше). Ціни на землю у 2010 році наведено на рисунку 2.

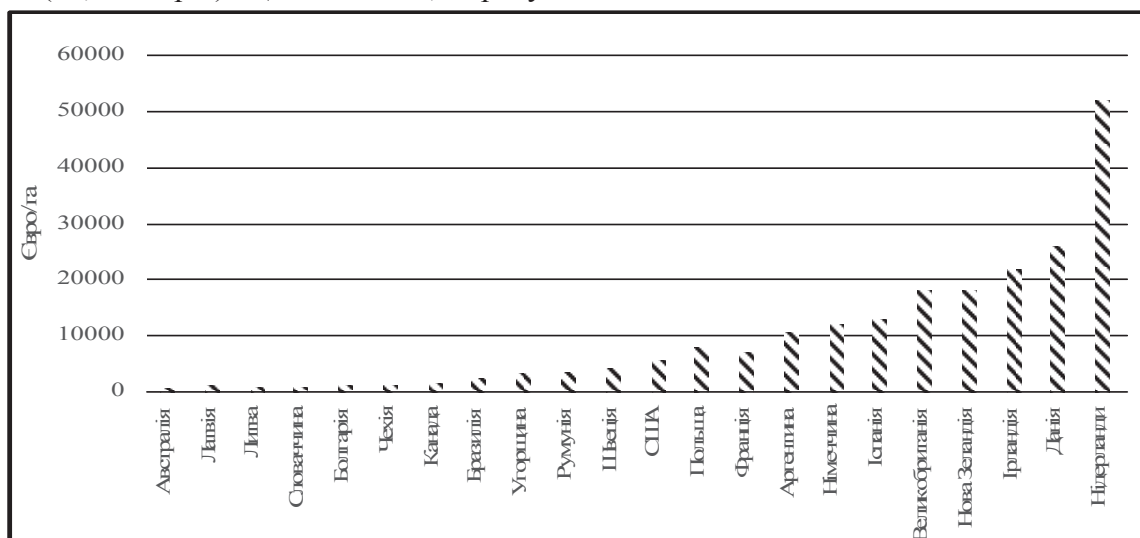


Рис. 2. Ціни на 1 га землі у різних країнах за 2010 рік

Джерело: [9].

На наш погляд, у цьому випадку спостерігається така закономірність – найвищі ціни у розвинутих країнах із незначним обсягом землі на душу населення. Якщо проаналізувати тенденції ринку землі у США, то за останні п'ять років ціни продовжували зростати [12].

Головні групи інтересів у процесі переходу до ринку землі. Відповідно до інституційно закріплених земельних відносин існують чотири головні групи інтересів: домогосподарства (власники паїв), орендарі (аграрні підприємства), переробна промисловість і, звичайно, все населення країни, що є споживачем аграрної продукції. Крім того, в існуючій ситуації макроекономічної нестабільності та гострого бюджетного дефіциту не можна оцінювати роль держави як, умовно кажучи, нічного сторожа, тобто питання збалансованості бюджетів і, відповідно, кроки в цьому напрямі повинні враховуватися при вирішенні питань інституційного розвитку. При існуючому Податковому законодавстві до податків із виробників аграрної продукції слід віднести тільки єдиний податок TE , який, як і його попередник (фіксований податок), сплачується за користування одиниці площі та має лише номіналь-

не фіскальне призначення. Податкові надходження в бюджет країни здійснюються після оподаткування (ПДВ) у процесі реалізації готової продукції переробної промисловості, а також у результаті оподаткування прибутків від цієї діяльності (податок на прибуток підприємств). Тому переробну промисловість, що використовує аграрну сировину, також включено до схеми. Існуюча схема взаємовідносин, що склалася у процесі сучасного аграрного виробництва і споживання, наведена на рисунку 3.

Розглянемо існуючу ситуацію товарно-грошових взаємовідносин у сфері аграрного виробництва схематично. Введемо позначення:

X-власники земельних паїв; Y-виробники товарної аграрної продукції (оскільки власники паїв можуть бути виробниками аграрної продукції, то $X \cap Y \neq 0$); Z-споживачі аграрної продукції; U-переробна промисловість, що використовує аграрну сировину та сплачує податки до бюджету. Між цими групами інтересів існують товарно-грошові відносини:

ху, ух – площі, що орендуються виробниками у власників земельних паїв і орендна плата за їх використання;

у_и, у_у – аграрна сировина для переробної промисловості та її вартість, що сплачується промисловістю виробникам аграрної продукції;

u_z, z_u – кінцева продукція, що споживається населенням та її вартість, T – податки, що сплачує переробна промисловість до бюджету;

x_z, z_x – товарна продукція домогосподарств (власників паїв), що споживається населенням, та її вартість. У даній схемі не враховується, що частка продукції виробників і суттєво менша за обсягом частка продукції домогосподарств (власників паїв) постачається на світовий продовольчий ринок. Крім того, частка аграрної продукції надходить у країну з боку світового продовольчого ринку. Більша частка цієї продукції спрямована кінцевому споживачу, однак інша частка у вигляді факторів виробництва надходить або виробнику, або, у вигляді сировини, у переробну промисловість. На представлену схему, що побудована для пояснення переходу до ринку землі, суттєво не

вплине експортно-імпортна складова діяльності аграрного сектору (тому світовий продовольчий ринок на схемі не відображено). Розглянемо доходи кожної з групи інтересів. Доходи домогосподарств складаються з доходів від оренди землі й від продажу товарної продукції населенню (доходи від продажу сировини для переробної промисловості вважаються незначними): $D_x = ux + zx$.

Для виробників аграрної продукції баланс доходів і витрат складається із суми доходів від продажу продукції населенню й переробної промисловості за вирахуванням витрат на сплату оренди: $D_y = uy + zy - ux$.

Для переробної промисловості, яка сплачує податки, що становлять значну частку бюджету, баланс доходів і витрат з урахуванням податків: $D_u = zu - uy - T$.

Сумарний дохід власників паїв, виробників та переробної промисловості:

$$S = D_x + D_y + D_u = zx + zy + zu - T. \quad (4)$$

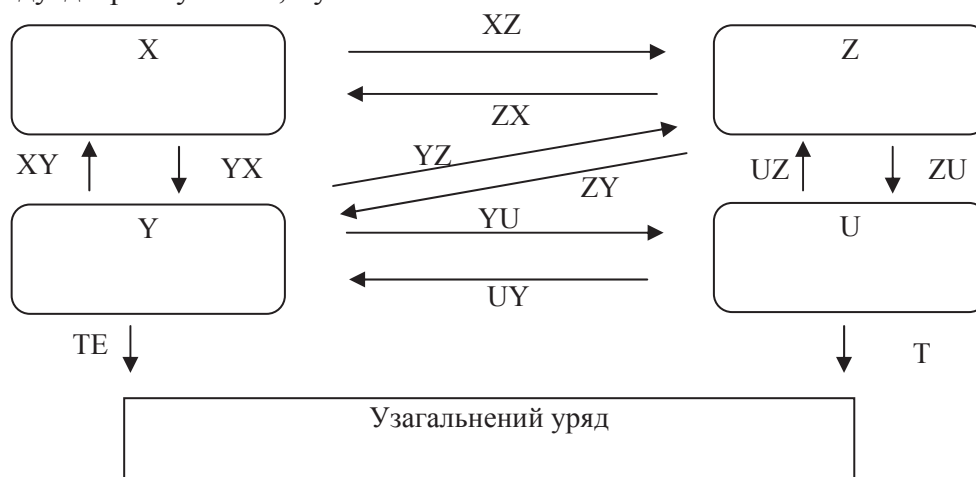


Рис. 3. Схема взаємовідносин в аграрній сфері

Джерело: Власне дослідження.

Із наведеної схеми й урахуваючи діючу систему оподаткування, можна зробити висновок, що оподатковується тільки транзакція від переробної промисловості до споживача, де сплачується ПДВ і податок на прибуток підприємств.

Як випливає з останнього рівняння, доходи аграрного сектору визначаються витратами населення на придбання їжі за винятком сплачених податків, які також більшою частиною сплачуються споживачам (непря-

мі податки повністю перекладаються на кінцевого споживача).

Розглянемо обсяг ринку оренди землі сільськогосподарського призначення. Це приблизно 17,4 млн га, або 62,4% від обсягів угідь, що розпайовані (табл. 2). Нехай уся площа землі сільськогосподарського призначення дорівнює S млн га, з них частка, що здається в оренду, – d1; частка, що використовується домогосподарствами для власного споживання та товарного виробництва,

– d2; частка, що використовується підприємствами державної форми власності, – d3.

Проаналізуємо детальніше доходи трьох основних потенційних учасників переходу до ринку землі сільськогосподарського призначення: власників паїв (домогосподарств), виробників і підприємств державної форми власності до та після переходу до ринку землі. До переходу до ринку землі доходи виробників D1, домогосподарств D2, підприємств державної форми власності D3 можна подати у вигляді:

$$\begin{aligned} D_1 &= Sd_1(I_1\rho_1 - LR) \\ D_2 &= Sd_1LR + Sd_2I_2\rho_2 \\ D_3 &= Sd_3I_3\rho_3 \end{aligned} \quad (5)$$

де I_1, I_2, I_3 – виробничі витрати на 1 га виробників, домогосподарств, державних підприємств;

ρ_1, ρ_2, ρ_3 – рентабельність виробників, домогосподарств, державних підприємств;

LR – орендна плата за 1 га.

Щодо показників виробничих витрат, то відповідно до статистичних джерел вони найбільші для виробників і, звичайно, за рахунок ефективності витрат прибутковість з 1 га найвища для підприємств та найменша для державних підприємств (більшість із них збиткові), що стосується домогосподарств, то для них оцінити рентабельність надзвичайно важко, тому що відсутня будь-яка статистична звітність відносно вартості праці й інших факторів виробництва. Державні підприємства найменш ефективні, для абсолютної їх більшості характерна збитковість (табл. 2).

Розглянемо два можливих варіанти переходу до ринку землі: перший – без будь-яких обмежень; другий – встановлення регіональних або інституціональних обмежень. У разі реалізації першого варіанта пропози-

ція може бути надмірно високою. В цьому випадку навряд чи слід розраховувати на ціну, більшу за дисконтований прибуток від оренди, зі ставкою дисконтування, що враховує існуючі макроекономічні реалії. Відповідно до виразу (2), грунтуючись на існуючій величині орендної плати за 2014 рік у розмірі 1500 грн/га та ставки дисконтування 25%, вартість 1 га буде на рівні 200–400 USD. Близький рівень цін встановився у 2010–2012 роках у РФ. Однак у 2013 році в РФ спостерігався ріст цін на землю сільськогосподарського призначення. В південних найбільш продуктивних районах ціни досягли \$1,5–2 тис., тоді, як у центральних регіонах – \$500–700 за 1 га [2].

Звичайно, що після проведення такої приватизації виникне ряд питань про відсутність соціальної спрямованості та запровадження ринку за рахунок власників паїв. Встановлення регіональних обмежень викличе питання щодо адекватності перенесення досвіду, одержаного в деякому регіоні, на інші. Тому, на наш погляд, найменші ризики переходу до ринку землі повинні визначатися на підставі факторів ефективності землекористування.

Із виділених трьох категорій: домогосподарства, виробники, державні підприємства найменш ефективними за ознакою рентабельності є державні підприємства, які стабільно, як це й впливає з теорії корисності (для їх керівництва більш корисні витрати ніж доходи), є збитковими, а на їх підтримку щорічно виділяються значні суми.

Тому як один із варіантів переходу до ринку землі можна розглянути створення ринку з обмеженою пропозицією за рахунок аграрних державних підприємств як найменш ефективних, з обсягом пропозиції у розмірі, що не перевищують 1 млн га на рік.

2. Розподіл наявних площ за їх користувачем

Сільськогосподарське призначення	Площа		Кількість користувачів, млн	Рентабельність, %
	млн га	%		
Паї	27,7	100	6,9	
Оренда	17,4	62,8	4,5	27,5
Використовується домогосподарствами	4,4	15,9	1,2	
Не визначені	4,3	15,5	1,2	
Держпідприємства	1,1	5,8	0,024	4,2

Джерело: [5].

Такий обсяг не перевищує 4% від загального обсягу землі сільськогосподарського призначення, що відповідає щорічній пропозиції на ринку землі країн ЄС [13]. Це означає, що з деякою впевненістю (грунтуючись на досвіді сусідніх країн) можна визначити нижню межу надходжень до бюджету від продажу 1 млн га державних підприємств, яка приблизно дорівнює \$500 млн.

Розглянемо як вплине перехід до ринку землі сільськогосподарського призначення з обмеженою пропозицією на перерозподіл доходів учасників внутрішнього аграрного ринку. Крім величини попиту та пропозиції з боку суб'єктів аграрного виробництва на стан ринку землі суттєво впливає попит на землю під забудови (що передбачає зміну цільового призначення, передбачену законом) й існуюча макроекономічна ситуація. Якщо використовувати формальний підхід до оцінки вартості землі, то в умовах макроекономічної нестабільності (ставка дисконтування зростає) вартість землі повинна зменшитися відповідно до виразу (3), однак досвід країн ЄС показує, що можна розглядати володіння землею як компоненту фінансового портфеля, що має незначний ступінь ризику. Тому існують випадки зростання ціни землі в цих умовах. На рисунку 4

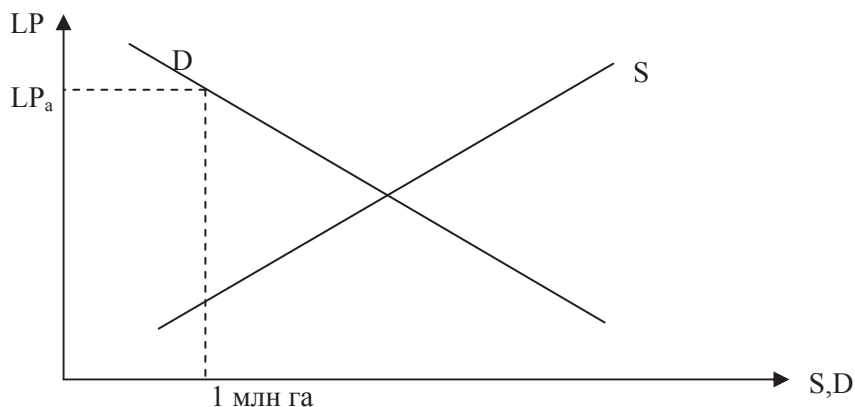


Рис. 4. Ціна, що встановиться внаслідок обмеженої пропозиції

Джерело: Власне дослідження.

Пропозиція 1 млн га не вплине суттєво ні на ринок оренди, ні на доходи власників паїв та орендарів. Однак вона дасть змогу зробити перший крок до встановлення ринку землі сільськогосподарського призначення. Надзвичайно важко спрогнозувати ціну, яка встановиться внаслідок появи пропозиції такого обсягу. Однак у будь-якому випадку

представлено встановлення ціни продажу землі в умовах обмеженої пропозиції (земля державних підприємств). Головна особливість цього початкового кроку полягає в тому, що пропозиція суттєво менша за попит, і це повинно позитивно вплинути на ціну, що встановиться.

Неоднозначно можна також трактувати вплив фактора макроекономічної нестабільності: з одного боку, він збільшує ставку дисконтування, а з іншого, можна розглядати земельну ділянку як фінансовий актив, вартість якого зі значною ймовірністю зростатиме. Поява пропозиції на ринку землі не може не вплинути на ринок оренди землі. Крива попиту для внутрішнього інвестора (тобто інвестора, який брав участь у процесі аграрного виробництва) зміщується у напрямі осі цін на величину пропозиції на ринку землі, відсоток орендованих площ знижується на величину, меншу ніж площа пропозиції, також несуттєво зменшується ціна орендної плати (рис. 5). Звертаючись до системи співвідношень (5) можна зауважити, що обмежений перехід до ринку землі на підставі землекористування підприємств державної форми власності призведе до таких наслідків.

це не призведе до катастрофічних наслідків для виробників аграрної продукції, як і для власників паїв. Якщо повернутися до схеми взаємовідносин в аграрній сфері (рис. 3), то можна прогнозувати відсутність будь-яких значних зрушень при обмеженому переході до ринку землі. Існує значна ймовірність, що попит на першому етапі (обмежена про-

позиція) буде збільшено за рахунок громадян, які використовують їх як фінансовий інструмент під час макроекономічної нестабі-

льності й тоді держбюджет одержить суттєве поповнення.

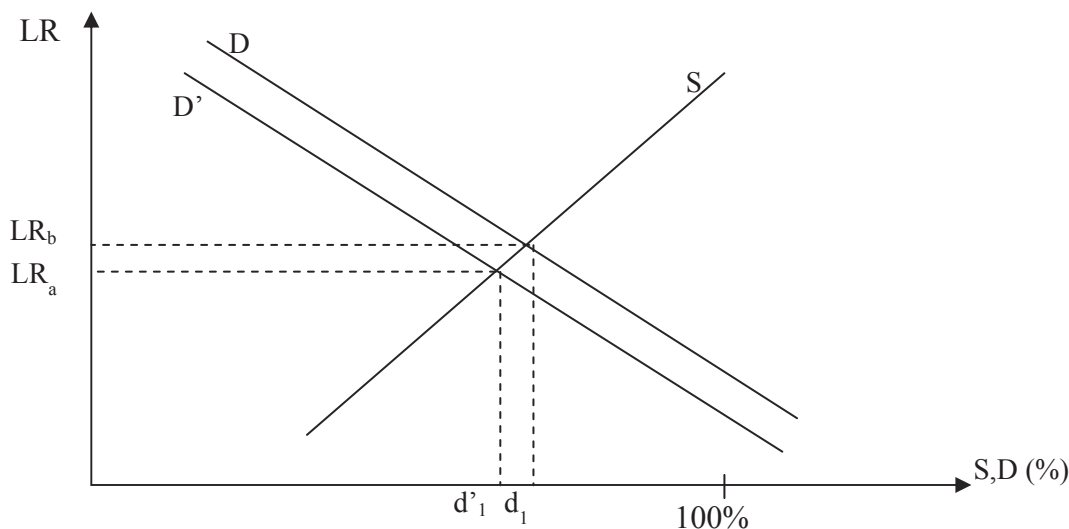


Рис. 5. Встановлення рівноваги на ринку оренди внаслідок обмеженої пропозиції на ринку землі

Джерело: Власне дослідження.

Для оцінки потенційних фінансових можливостей учасників ринку землі проаналізуємо за даними форми 50-сг за 2013 рік показники рентабельності 9120 підприємств, що мають земельні ділянки (рис. 6).

Приблизно 30% підприємств є низькорентабельними або збитковими (показник рентабельності менше ніж 10%). Нами було виділено частку високорентабельних підприємств (рентабельність понад 50%), які є потенційними учасниками ринку землі.

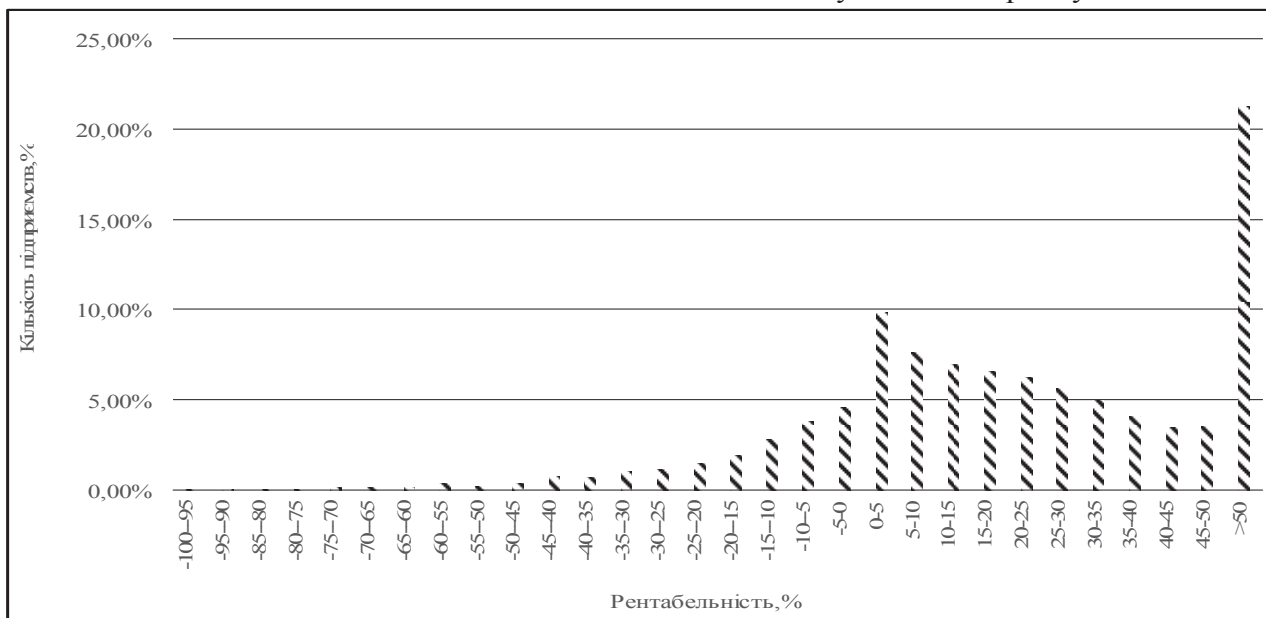


Рис. 6. Гістограма рентабельності аграрних підприємств, що мають земельні ділянки, за 2013 рік

Джерело: Власне дослідження.

Виявилося, що таких підприємств велика кількість (більше 20%) і вони мають можли-

вість, орієнтуючись на ціни світового продовольчого ринку, створити платоспромож-

ний попит при обмеженій пропозиції. Звичайно, ці підприємства повинні скоріше орієнтуватися на показники ефективності аграрного виробництва як верхню межу ціни землі сільськогосподарського призначення.

Пропонований поступовий механізм переходу до ринку землі сільськогосподарського призначення не несе суттєвих ризиків для продовольчої безпеки країни, а скоріше має обмежений соціальний ризик відносно працевлаштування 24 тис. співробітників державних аграрних підприємств. Одним із варіантів рішення є виділення їм із земельних ділянок у розмірі середньої ділянки під час розпаювання.

Висновки. 1. Пропонується перший крок переходу до ринку землі сільськогосподарського призначення, в якому пропозиція сформується на підставі землі аграрних державних підприємств. У цьому випадку буде створено ринок землі з обмеженою пропозицією, для якого рівноважна ціна буде суттєво більшою, ніж у випадку необмеженої пропозиції.

2. Обмежена пропозиція на ринку землі не вплине суттєво на ринок оренди. Цілком можливо, що незначне зменшення доходів домогосподарств та збільшення доходів аг-

рарних підприємств унаслідок зниження орендної плати (у розмірі, що не перевищує 4%) не відчуватиметься на фоні загальної тенденції до зростання як орендної плати, так і вартості землі, що можливо тільки у випадку зростання показників ефективності аграрного виробництва.

3. Подальші кроки у напрямі функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення (обсяг щорічної пропозиції) може бути зроблено тільки на підставі ретельного аналізу економічних і фінансових результатів першого кроку (обмеженої пропозиції).

4. Головними факторами, що визначають рівень цін в умовах обмеженої пропозиції та макроекономічної нестабільності, скоріше стануть фактори ефективності аграрного виробництва у найефективніших виробників.

5. Зростання доходів держави за рахунок коштів, що надійдуть від реалізації землі неефективно діючих аграрних державних підприємств, можна оцінити у розмірах від \$500 млн до \$1,5 млрд.

6. Найважливіше, що всі сторони процесу одержать досвід функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення.

Список використаних джерел

1. Дослідження. Оцінка ринкової вартості землі сільськогосподарського призначення // Асоціація Український клуб аграрного бізнесу. – К., 2008. – 78 с.
2. В России подскочили цены на землю // Известия. – 2015. – 22.05.
3. Исследование. Рыночная стоимость пахотных земель В Украине // Асоціація Український клуб аграрного бізнесу. – К., 2011. – 108 с.
4. Коаліційна угода // Верховна Рада України, 2014. – 74 с.
5. Основні економічні показники виробництва продукції сільського господарства в сільськогосподарських підприємствах за 2011 рік. – Стат. бюл. // Державна служба статистики України. – К., 2012.
6. Шпичак О.М. Проблеми земельної реформи і ціни землі сільськогосподарського призначення / О.М. Шпичак // Наук. вісн. НУБіП України. Серія Економіка, аграрний менеджмент, бізнес. – 2011. – Вип. 168. – С. 10-17.
7. Шпичак О.М. Проблема власності та формування ціни землі сільськогосподарського призначення / О.М. Шпичак, О.В. Боднар // Економіка АПК. – 2012. – № 2. – С. 3-9.
8. Шпичак О.М. Теорія та практика формування ціни землі сільськогосподарського призначення / О.М. Шпичак, В.Г. Андрійчук // Агро інком. – 2003. – № 3-4. – С. 33-40.
9. Farmland investment <http://cibusfarmlandclub.com/>.
10. Just R.E., Hueth D.L., Schmitz A. The welfare economics of public policy// Edward Elgar Publishing, Northampton, Massachusetts 01060, USA, pp. 23-28.
11. Land Values 2014 Summary 08/01/2014-National www.nass.usda.gov/Publications/Todays.
12. Janssen I., Dillivan K., McMurtry B. South Dakota agricultural land market trends 1991-2014 // South Dakota State University www.igrou.org/up/resources/03-7000-2014.pdf
13. Swinnen J., Ciain P., Kanks A. Study on the functioning of land markets under the influence of measures applied under common agricultural policy // Center for European Policy Studies (CEPS). – Brussels. – 2008. – 301 p.
14. The agricultural economics of the 21 st century // Vitor Dominquez Machinlw Editor Springer international publishing Switzerland 2015pp.3-19/.

Стаття надійшла до редакції 05.05.2015 р.

*