

DOI: 10.32999/ksu2307-8030/2019-35-17

УДК 336.77:332.2

Мельник Л.В.
*кандидат економічних наук,
професор кафедри фінансів та економіки природокористування
Національного університету водного господарства та природокористування
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3628-9160>
E-mail: l.v.melnyk@nuwm.edu.ua*

ФОРМУВАННЯ ЗАСТАВНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ПІД ЧАС ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ АГРАРНОЇ СФЕРИ

Виокремлено показники оцінки заставного потенціалу. Проведено аналіз земельних ресурсів сільськогосподарського призначення через призму землеволодіння та землекористування. Проаналізовано нормативну вартість земель сільськогосподарського призначення та визначено чинники, що на неї впливають. Проведено розрахунок величини заставного потенціалу земель сільськогосподарського призначення за методом нормативних грошових оцінок. Розраховано ймовірну ринкову вартість сільськогосподарських угідь як величину заставного складника ресурсного потенціалу іпотечного кредитування за методом капіталізації доходу. Визначено ключові чинники впливу на формування вартості земель сільськогосподарського призначення. Виокремлено завдання, що дасть змогу вирішити об'єктивна оцінка заставного потенціалу.

Ключові слова: іпотечне кредитування, заставний потенціал, земельні ресурси, вартість землі, аграрна сфера, ресурсний потенціал.

Мельник Л.В. ФОРМИРОВАНИЕ ЗАЛОГОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ АГРАРНОЙ СФЕРЫ

Выделены показатели оценки залогового потенциала. Проведен анализ земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения через призму землевладения и землепользования. Проанализирована нормативная стоимость земель сельскохозяйственного назначения и определены факторы, которые на нее влияют. Проведен расчет величины залогового потенциала земель сельскохозяйственных угодий как величина залоговой составляющей ресурсного потенциала ипотечного кредитования по методу капитализации дохода. Определены ключевые факторы влияния на формирование стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Выделены задачи, которые позволят решить объективная оценка залогового потенциала.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, залоговый потенциал, земельные ресурсы, стоимость земли, аграрная сфера, ресурсный потенциал.

Melnyk Leonid. ASSESSMENT OF THE STATE REGULATION OF AGRARIAN RESOURCES POTENTIAL

The relevance of the topic of the study is due to the fact that the availability of potential collateral and an objective assessment of their value is the financial and legal basis for attracting mortgage resources in the agricultural sphere. The article highlights the indicators of mortgage potential assessment. The analysis of agricultural land resources through the prism of land ownership and land use has been carried out. Agricultural land was grouped to determine their value. The normative value of agricultural land has been analyzed and the factors affecting it have been identified. The value of mortgage potential of agricultural lands was calculated according to the normative monetary valuation. The probable market value of agricultural land is calculated as the value of the mortgage component of the resource potential of mortgage lending by the method of income capitalization. The key factors of influence on the formation of the value of agricultural lands have been determined: factors of natural influence, the system of indicators of which determines the conditions of development of the agricultural industry in a given locality; direction of management, type of land use, form of agricultural production; affiliation of agricultural land to a particular species: hayfields, arable land, pastures, fallow lands, perennial crops; quality characteristics of soils, which determine the yield and productivity of agricultural land; specialization and structuring of acreage, optimization of crop

rotation systems of the main types of commodity crops; remoteness from agricultural raw materials processing centers and commodity markets; availability of service infrastructure, centers of technical support for agricultural production; the level of prices for fuel and lubricants, fertilizers, feed, agricultural machinery; the level of population density in the region, socio-demographic status, employment and wages. A task has been identified that will enable the objective assessment of mortgage potential to be resolved: identification of potential volumes of land resources that may serve as collateral in mortgage lending; determining the estimated value of the land offered as a potential collateral; estimation of the estimated volumes of credit resources attracted by agrarian subjects through the mortgage lending system; identify the directions and reserves of expanding mortgage lending potential.

Keywords: mortgage lending, mortgage potential, land resources, land value, agrarian sphere, resource potential.

Постановка проблеми. Фінансово-правовими основами залучення іпотечних ресурсів в аграрну сферу є наявність потенційних об'єктів застави та об'єктивна оцінка їхньої ринкової вартості. Вивчення можливостей іпотечного фінансування аграрного сектору економіки України потребує проведення аналізу формування заставного потенціалу іпотечного кредитування галузі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми формування та використання ресурсного потенціалу сільськогосподарських підприємств досліджуються багатьма вченими-економістами. Вагомий внесок у вивчення та подолання зазначених проблем зробили І. Базилевич, О. Гривківська, М. Гладій, О. Гуроров, Б. Данилишин, Г. Калетник, В. Міщенко, Б. Пасхавер, П. Саблук та багато інших. Водночас проблеми формування потенціалу іпотечного кредитування, створення ефективної іпотечної системи кредитування аграрної сфери залишаються невирішеними та продовжують загострюватися.

Мета дослідження полягає в оцінці заставного потенціалу іпотечного кредитування сільського господарства та визначенні можливості його використання в сучасних умовах.

Виклад матеріалу дослідження та його основні результати. Заставний потенціал аграрної галузі складається з вартості нерухомого майна підприємств та одноосібних сільськогосподарських виробників, що, згідно із законодавством, може бути заставою в договорі іпотечного кредитування, та майна, яке існує фізично та може бути приведене до критеріїв функціонування як застави за умови виконання певних економіко-правових дій.

У рамках досягнення цілей даного дослідження показники заставного потенціалу групуватимуться в такі групи:

- ринкова вартість нерухомого майна аграрних суб'єктів господарювання, яке належить їм за правом власності та може виступати предметом застави;
- оціночна вартість об'єктів нерухомості, які не перебувають у господарському обігу, але можуть бути в нього залучені в перспективі.

У цьому контексті цікавими для дослідження є нерухоме майно сільськогосподарських товаровироб-

ників та землі сільськогосподарського призначення, що знаходяться у власності та користуванні суб'єктів господарювання.

За даними наукових досліджень, вартість землі у складі основних виробничих фондів сільськогосподарських підприємств нерідко сягає 90%, що характеризує землю як найважливіший ресурс та основний із засобів виробництва в аграрній галузі, який виступає одночасно і предметом, і знаряддям праці. Економічне відтворення земельно-ресурсного потенціалу потребує екологічного відновлення і поліпшення землі як компоненту екосистеми та сільськогосподарського ресурсу, підтримання й підвищення потенційної та ефективної родючості ґрунтів і постійного вдосконалення у зв'язку із цим земельних відносин [1, с. 112].

За результатами аналізу земельних ресурсів сільськогосподарського призначення через призму землеволодіння та землекористування, здійсненого нами на базі статистичних даних та наведеного у табл. 1, можна стверджувати, що більше половини сільськогосподарських земель України перебувають в оренді (від 51,6% до 52,9% у відносному вираженні у 2013–2017 рр.).

Зауважимо, що більшість земель – близько 80% від загальної площі орендованих сільськогосподарських угідь – орендують сільськогосподарські підприємства та фермерські господарства для виробничих потреб, натомість домогосподарства, у володінні яких знаходиться понад 75% власних сільськогосподарських угідь, для ведення сільськогосподарського виробництва та для особистих потреб використовують лише половину власних угідь, решту надають в оренду. За останні п'ять років площі сільськогосподарських угідь, що перебувають у користуванні підприємств, зросли на 0,5 млн га, фермерських господарств – на 0,13 млн га, водночас обсяги використання сільськогосподарських земель домогосподарствами зменшилися на 0,58 млн га. Серед причин такої динаміки варто відзначити погіршення фінансових умов господарювання домогосподарств у досліджуваній період, складність доступу до фінансових ресурсів для оновлення матеріально-технічної бази, що робить діяльність на власній землі нерентабель-

Таблиця 1

Матриця динаміки землеволодіння та землекористування сільськогосподарських угідь України, млн га

		Право на користування, млн га						Відхилення всього
		2013			2017			
		Власна	Орендована	всього	Власна	Орендована	всього	
Землекористувач	Сільськогосподарські підприємства	1,94	13,08	15,03	1,83	13,70	15,53	0,50
	Державні	0,96	0,02	0,98	0,92	0,02	0,94	-0,04
	Недержавні	0,98	13,07	14,05	0,91	13,68	14,59	0,54
	Фермерські господарства	0,74	3,72	4,45	0,74	3,84	4,58	0,13
	Господарства населення	15,64	0,32	15,96	15,04	0,34	15,38	-0,58
	Інше використання	1,77	4,32	6,09	1,96	4,05	6,01	-0,09
	Всього	20,09	21,44	41,53	19,56	21,93	41,49	-0,04

Джерело: розраховано автором за даними [2; 3]

ною та змушує власників передавати її в оренду сільськогосподарським підприємствам та фермерам.

Важливим чинником формування ресурсного потенціалу іпотечного кредитування є можливість мобілізації земель сільськогосподарського призначення як ліквідного активу. Для цілей дослідження до складу потенційного обсягу земельних угідь, що можуть існувати як застава, вважаємо за доцільне включити сільськогосподарські угіддя, що знаходяться у приватній власності суб'єктів економіки та не перебувають в оренді, так званий заставний ресурс першої черги. На кінець 2017 р. обсяг таких земель становив 16,68 млн га. До заставного ресурсу другої черги віднесемо землі державних сільськогосподарських підприємств, угіддя, що належать аграрним підприємствам, фермерським господарствам і населенню та перебувають в оренді, а також угіддя, призначені для іншого використання. За оцінками Держгеокадастру, на кінець 2017 р. обсяг вторинного заставного ресурсу в Україні становив 24,81 млн га [3].

До складу земель сільськогосподарського призначення з метою визначення їх вартості слід відносити:

1) сільськогосподарські угіддя;

2) незабудовані земельні ділянки, призначені для ведення аграрного виробництва;

3) землі під забудовами різного призначення разом із розташованими на них будівлями та спорудами;

4) угіддя та інше нерухоме майно у складі майнового комплексу аграрного виробництва [4, с. 17].

Використання нами нормативного підходу до оцінки вартості земель сільськогосподарського призначення зумовлене наявними економічно-правовими умовами та принципами, доступністю інформації щодо нормативно-грошової оцінки земель (далі – НГО) та доступним рівнем абстрагування згідно з моделлю, наведеною у «Методичні нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», затвердженій Постановою КМУ № 831 від 16.11.2016.

Згідно зі статистичними даними, нормативна вартість земель сільськогосподарського призна-

чення протягом 2013–2016 рр. поступово зростала за рахунок щорічної індексації нормативної грошової оцінки, проте примітним є факт зниження нормативної вартості сільськогосподарських угідь, що спостерігався у 2017 р. (рис. 1).

Представлена динаміка оціночної вартості земель зумовлена вимогою Мінагрополітики застосовувати Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджений Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017 № 262 [5].

Таким чином, показники нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь у 2014 р. зросли на 25% порівняно з рівнем 2013 р., у 2015 р. – на 20% порівняно з попереднім роком, досягнувши свого максимуму за останні п'ять років – 1014 млрд грн, у 2016 р. НГО залишилася на рівні попереднього року, а в 2017 р. рівень грошової оцінки ріллі та перелогів зменшився на 11%, тоді як решта показників НГО не змінилася порівняно з 2016 р. Зауважимо, що питома вага площі ріллі у сільськогосподарських землях становить 80%, на інші категорії угідь припадає решта 20%, саме тому навіть незначна зміна у грошовій оцінці одиниці площі ріллі чинить суттєвий вплив на результативний показник сукупної вартості земель сільськогосподарського призначення.

Розрахунок обсягу заставного потенціалу іпотечного кредитування сільськогосподарства наведено в табл. 2. Під час розрахунку використовувалися дані щодо нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь та розподілу площ за категоріями станом на 01.01.2018.

За умови введення ринку земель сільськогосподарського призначення в першу чергу можливість реалізувати право застави угідь отримають суб'єкти господарювання, яким належать права володіння та користування земельними ділянками, сумарну площу яких станом на 01.01.2018 ми оцінюємо у 16,7 млн га. У підсумку сума добутків обсягів чотирьох категорій сільськогосподарських угідь (ріллі та перелогів, пасовищ, багаторічних насаджень та сіножатей), що перебувають у володінні та користуванні

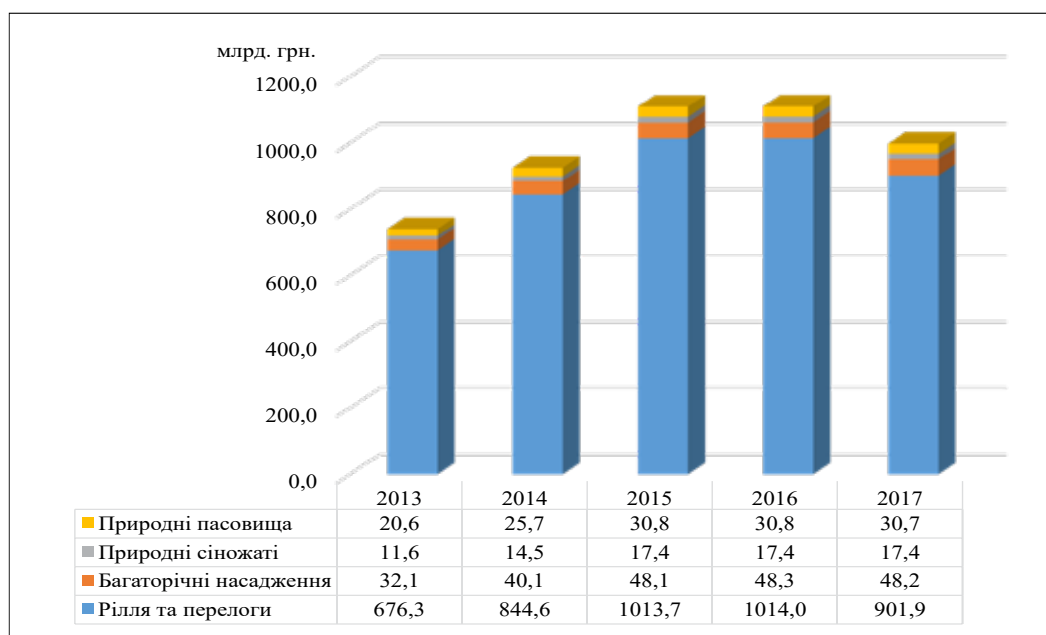


Рис. 1. Нормативна вартість земель сільськогосподарського призначення у 2013–2017 рр.

Джерело: складено автором за даними [2; 3]

Таблиця 2

Розрахунок величини заставного потенціалу земель сільськогосподарського призначення за нормативною грошовою оцінкою

Категорії сільськогосподарських угідь	НГО, тис грн/га	Заставний потенціал I черги		Заставний потенціал II черги	
		Q, млн га	Σ, млрд грн	Q, млн га	Σ, млрд грн
Рілля та перелоги	27,5	13,2	363,0	19,6	539,0
Багаторічні насадження	53,9	0,4	19,0	0,5	29,0
Природні сіножаті	7,2	1,0	7,0	1,4	10,0
Природні пасовища	5,7	2,2	12,0	3,2	18,0
Всього	X	16,7	401,0	24,8	596,0

Джерело: розраховано автором за даними [2; 3]

Таблиця 3

Прогнозна оцінка вартості земель сільськогосподарського призначення станом на 01.01.2018 за методом капіталізації доходу

№ п/п	Показник	Од. виміру	Значення
1	Загальна площа с/г угідь	тис га	40839
2	– у т. ч. у приватній власності	тис га	30650
3	Вартість оренди с/г угідь (O)	грн/га	1369
4	Ставка дисконтування (D _{овдп})	%	4,95
5	Середньорічне зростання продуктивності аграрного бізнесу (T _{ар})	%	0,86
6	Ставка капіталізації	%	4,09
7	Офіційний курс НБУ на 1.01.2018	грн/дол. США	28,0
8	Вартість 1 га с/г угідь	грн/га	33472
9	Вартість 1 га с/г угідь	дол. США/га	1195
10	Оціночна вартість с/г угідь за методом капіталізації доходу (P _{с^{арв}}):		
	– у приватній власності	млрд грн	1025,9
		млрд дол.	36,6
	– усіх форм власності	млрд грн	1367
		млрд дол.	48,8

Джерело: розраховано автором за даними [2; 6]

землевласників, та їх нормативних грошових оцінок дала величину заставного потенціалу першої черги у сумі 401 млрд грн.

На наступному етапі вільного обігу земель сільськогосподарського призначення за зміни кон'юнктури ринку існує висока вірогідність перерозподілу земель між користувачами, тобто повернення оренди або реалізація земель на ринку, коли орендар має можливість стати повноправним власником орендованих раніше угідь. Із розвитком земельного ринку також зростає можливість часткової реалізації державних земель у приватну власність. Такі тенденції у структурі власності державного земельного фонду призведуть до розширення ресурсного потенціалу іпотечного кредитування аграрної сфери шляхом зростання заставної бази. За нашими підрахунками, обсяг заставного потенціалу другої черги у натуральному вимірнику становитиме 24,8 млн га, а в грошовому – 596 млрд грн.

Окрім нормативного методу, під час визначення вартості земельного ресурсу можна використовувати також метод ринкових даних, метод витрат на поліпшення та метод капіталізації доходу. Зауважимо, що за умов відсутності повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення застосування методів, заснованих на ринкових даних та даних щодо витрат на поліпшення, є недоцільним у зв'язку з відсутністю вихідного масиву реальних статистичних показників, необхідних для здійснення розрахунків.

За методом капіталізації доходу від використання земель, як уже зазначалося у наших попередніх пра-

цях, теперішня вартість земельної ділянки визначається шляхом прогнозування величини майбутнього доходу від експлуатації цієї ділянки з урахуванням ставки капіталізації, яка вираховується як різниця між ставкою дисконтування та очікуваними темпами росту доходу.

Для виявлення максимальної величини земельно-іпотечного потенціалу в Україні нами був урахований обсяг площ сільськогосподарських угідь усіх форм власності, які за умов упровадження ринкового механізму утворення ціни на сільськогосподарські землі можуть бути передані у заставу для отримання іпотечних кредитних коштів. Таким чином, як видно з даних табл. 3, застосувавши метод оцінки нерухомого майна шляхом приведення майбутніх доходів до теперішньої вартості, нами була отримана ймовірна ринкова вартість сільськогосподарських угідь як величина заставного складника ресурсного потенціалу іпотечного кредитування, що станом на початок 2018 р. становила 1367 млрд грн, або 48,8 млрд дол. на початковому етапі запуску ринку земель. У подальшому ціна на земельні ресурси сільськогосподарського призначення буде формуватися під впливом попиту та пропозиції на землю, тому внаслідок зростання вартості оренди сільськогосподарських угідь, відповідно, збільшуватиметься й величина заставного потенціалу іпотечного кредитування аграрної сфери.

Серед ключових чинників впливу на формування вартості земель сільськогосподарського призначення можна виділити:

– чинник природного впливу, система показників якого визначає умови розвитку аграрної галузі у заданій місцевості;

– напрям господарювання (рослинництво, тваринництво), тип землекористування, форма аграрного виробництва у вигляді особистих підсобних господарств, фермерських господарств та аграрних підприємств;

– приналежність сільськогосподарських угідь до конкретного виду: сіножаті, орні землі, пасовища, перелоги, багаторічні насадження;

– якісні характеристики ґрунтів, що зумовлюють урожайність та продуктивність сільськогосподарських угідь;

– спеціалізацію та структурування посівних площ, оптимізацію систем сівозмін основних видів товарних сільськогосподарських культур;

– віддаленість від центрів переробки сільськогосподарської сировини та ринків збуту товарної продукції;

– наявність обслуговуючої інфраструктури, центрів технічної підтримки аграрного виробництва;

– рівень цін на паливно-мастильні матеріали, добрива, корми, сільськогосподарську техніку;

– рівень щільності населення регіону, соціально-демографічне становище, зайнятість населення та рівень оплати праці.

Висновки з проведеного дослідження. Отже, здійснення оцінки заставного потенціалу України, на нашу думку, передбачає досягнення таких цілей: виявлення потенційних обсягів земельних ресурсів, що можуть виступати як застава в іпотечному кредитуванні; визначення оціночної вартості земель, пропонує як потенційна застава; оцінка розрахункових обсягів кредитних ресурсів, залучених аграрними суб'єктами через систему іпотечного кредитування, під заставу земель сільськогосподарського призначення; актуалізація напрямів розширення заставного потенціалу іпотечного кредитування.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Гуторов О.І. Оцінка земельних ресурсів та ефективності інвестицій. Харків : ХНАУ, 2006. 368 с.
2. Державна служба статистики України. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/cg.htm (дата звернення: 20.06.2019).
3. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://land.gov.ua/info/> (дата звернення: 15.06.2019).
4. Погрішук Г.Б. Ретроспективний аналіз визначення якісного стану та оцінки земельних ресурсів. *Агросвіт*. 2017. № 7. С. 12–21.
5. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017 № 262. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0679-17> (дата звернення: 23.06.2019).
6. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/> (дата звернення: 22.06.2019).

REFERENCES:

1. Ghutorov O.I. (2006). Ocinka zemeljnykh resursiv ta efektyvnosti investytsij [Assessment of land resources and investment efficiency]. Kharkiv : KhNAU. [in Ukrainian]
2. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy [State Statistics Service of Ukraine]. Available at: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/cg.htm (accessed 20 June 2019). [in Ukrainian]
3. Derzhavna sluzhba Ukrainy z pytanj gheodeziji, kartografiji ta kadastru [State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre]. Available at: <http://land.gov.ua/info/> (accessed 15 June 2019). [in Ukrainian]
4. Poghrishhuk Gh.B. (2017). Retrospektyvnyj analiz vyznachennja jakisnogo stanu ta ocinky zemeljnykh resursiv [Retrospective analysis of the definition of qualitative status and assessment of land resources]. *Aghrosvit*, 7, 12–21. [in Ukrainian]
5. Pro zatverdzhennja Porjadku normatyvnoji ghroshovoji ocinky zemelj siljskogohospodarskjogho pryznachennja [On approval of the Procedure of the normative monetary valuation of agricultural lands]. Nakaz Ministerstva aghramoji polityky ta prodovoljstva Ukrainy vid 23.05.2017 262. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0679-17> (accessed 23.06.2019). [in Ukrainian]
6. Nacionalnyj bank Ukrainy [National Bank of Ukraine]. Available at: <https://bank.gov.ua/> (accessed 22.06.2019). [in Ukrainian]

*Стаття надійшла до редакції 09.09.2019.
The article was received 09 September 2019.*