

**НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ В УМОВАХ
ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ**

Іванович І.Ю., аспірант

Хмельницький національний університет

В публікації представлені шляхи оптимізації інвестиційної діяльності в галузі сільськогосподарства в умовах функціонування ринку землі.

This publication provides ways to optimize investment in agriculture in a functioning land market.

Постановка проблеми. Проблема пошуку нових джерел залучення інвестицій особливо є актуальною в умовах формування вітчизняного ринку землі. На сьогодні кадастрова грошова оцінка сільськогосподарських земель становить 12 тис. грн/га, при цьому загальна площа земель сільськогосподарського призначення становить — 41,6 млн га [10]. Прості розрахунки говорять про те, що сукупна вартість усіх сільськогосподарських угідь сягає 468,8 млрд грн, що становить півтора державних бюджету України. Експерти стверджують, що згідно зі світовою практикою, щорічно продається до 10% земель, а це щороку приблизно 47 млрд грн інвестицій в економіку. Тому використання землі в інвестиційному процесі сільськогосподарства виступає необхідним елементом залучення інвестицій, що надасть перспективи розвитку вітчизняного АПК.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В напрямі пошуку шляхів оптимізації процесів агроінвестування в умовах ринку землі актуальним є напрацювання В.Г. Андрійчука, А.С. Даниленка, В.Я. Меселя-Веселяка, О.О. Стороженко, В.М. Трегобчук, М.М. Федорова, Н.В. Шарафутдінової, В.С. Шебаніна та інших. Поряд з цим, реалії функціонування ринку землі вже в 2012 році вимагають перегляду окремих досліджень з метою пошуку оптимальної моделі залучення інвестицій в умовах реформ сьогодення.

Постановка завдання. Проаналізувати основні проблеми та перспективи залучення інвестицій в сільське господарство України в умовах функціонування ринку землі.

Виклад основного матеріалу дослідження. У сільському господарстві разом із землею нині сконцентровано більше 40% капіталу, зайнято 15% працюючих і створюється 35% ВВП, така галузь не лише не одержує прибутків на рівні, що відповідав би її місцю у структурі галузей економіки, а й взагалі має високий рівень збитковості [9].

Так, у 2011 році господарський рік з від'ємними результатами закінчили близько 30% сільськогосподарських підприємств, що свідчить про те, що значна кількість аграріїв не в змозі самотійно фінансувати власну господарську діяльність, здійснювати інвестиційний та інноваційний розвиток, а залучення коштів із зовнішніх джерел є незначним через низьку інвестиційну привабливість. За рейтингом MPP Consulting «ТОП 10 – Рейтинг ризикова-

них інвестицій» за 1 квартал 2011 р. земельні інвестиції зайняли 1-ше місце (табл. 1).

Таблиця 1

**Витяг з рейтингу «ТОП 10 – Рейтинг ризикованих інвестицій»,
1 квартал 2011 р.**

Напрямок інвестицій	Рейтинговий показник	Бали
Земля	Е	95
Нерухомість	Е	90
Банківська сфера	Е	90
Будівництво	Е	88
Металургія	Е	83

* Складено за даними MPP Consulting: <http://www.mppconsulting.com.ua>

Жоден інвестор не вкладатиме кошти у збиткове господарство. Тому активізація інвестиційної діяльності сільськогосподарських підприємств шляхом збільшення обсягів інвестування з наявних і доступних джерел інвестування та пошук нових джерел вкладення коштів є актуальною проблемою підприємств аграрної сфери економіки України [4, с.73].

На даний час серед кредитів, що виділяються підприємствам агропромислового комплексу, переважають короткострокові та з високою процентною ставкою (до 25%), у той час як в Європі кредити таким підприємствам дають на умовах сплати 4-5% річних. Конкуренція змушувала провідні банки України пропонувати у 2008 році ставки по іпотечі 11-12,5% річних у валюті [5, с. 97], проте криза значно ускладнила процес кредитування, практично зовсім його призупинивши. За даними Міністерства аграрної політики та продовольства України, довгострокових кредитів (терміном 5-20 рр.) потребують близько 64% сільськогосподарських підприємств України. Ще близько 16% - середньострокових (до 5 років) і лише 10% – короткострокових [9]. На користь земельного іпотечного кредитування як засобу фінансування інвестицій у сільське господарство свідчить його широке розповсюдження у світовій практиці. У США загальний обсяг іпотечних кредитів перевищує 3500 млрд дол. США, а у Німеччині – близько 1000 млрд євро [8, с. 94].

Характеризуючи систему іпотечного кредитування Європи, відзначимо, що основними кредитними інститутами Німеччини є Ощадні банки (55%), Великобританії – комерційні та Ощадні банки (55%), Франції – Ощадні банки (85%), Данії – іпотечні кредитні установи (80%) (табл. 2).

Умови надання ними земельних іпотечних кредитів наступні: договір іпотечного кредитування у Німеччині укладається на 7-10 (10-15) років із фіксованою процентною ставкою або з її переглядом через кожні 5 років [8]. У Великобританії кредити надають на 25 років із правом перегляду фіксованої або плаваючої процентної ставки. У Франції розрізняють 4 типи іпотек: вільний ринок (на 15 років), регульовані кредити (10-20 років), із прямим субсидуванням (15-30 років), кредити із попереднім контрактним заощадженням (10-15 років). У Данії умови кредитування передбачають іпотеку на 10-30 років [7, с. 75].

Аргументом на користь застави землі як джерела фінансового забезпечення економічного зростання сільського господарства є й те, що у світовій практиці кредити під заставу землі становлять 95% інвестиційного ресурсу фермерів. І тільки решта, 5%, — це кошти від продажу земельних ділянок [2, с. 34].

Таблиця 2

Порівняльна таблиця деяких показників ринку іпотечного кредитування США та країн Європейського Союзу

Країна	Заборгованість за іпотечним кредитуванням / ВВП, %	Учасники	Частка ринку	Органи контролю	Відсоткова ставка, %	Термін надання, років
США	51	Будь-які банки	Немає даних	ФРС	6,0-6,5	До 30
Франція	20	Комерційні, кооперативні та ощадні банки	Комерційні – 33%, кооперативні – 34,5; ощадні – 13%	Банк Франції може наполягати на реструктуризації активів кредитора	6,0-7,0	Немає даних
Великобританія	60	Рада іпотечних кредиторів	Члени Ради займають 98% ринку	Регулюється FSA	6,0-7,0	Немає даних
Швеція	58	15 спеціалізованих установ з іпотечного кредитування та комерційні банки	Спеціалізовані установи з іпотечного кредитування – 90%, комерційні банки – 10%	Немає даних	6,0-7,0	10-15 років
Італія	10	Будь-які банки	Немає даних	Єдиним органом є банк Італії	6,0-7,0	10-15 років

*Складено за даними *Structural factors in the EU housing markets, April 2010*: <http://www.ecb.int>

Вважаємо, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення доцільно розглядати як потенційно достатню і ліквідну заставу, що дасть змогу отримувати аграріям середньо- та довгострокові банківські кредити, 10% якої здатні поглинути повністю кредитні ресурси українських банків. При цьому експерти наголошують, що застосування таких земельних ділянок забезпечить: розвиток фінансової системи та підвищення рівня кредитування та інвестування аграрного сектора економіки; перехід до середньо- та довгострокового кредитування сільського господарства за низькими відсотковими ставками; диверсифікацію розвитку фондового ринку в аграрній сфері через емісію іпотечних облігацій; створення необхідних умов для інтеграції аграрного сектора України у світову економічну систему [3, с. 5; 6].

«Цивілізований ринок землі — це єдиний спосіб відібрати ефективного власника і залучити інвестиції, які принесуть на українські лани найуспішніші агротехнології та забезпечать всім селянам достойний рівень життя», — наголосив на черговому засіданні уряду Прем'єр-міністр Микола Азаров, представляючи схвалений напередодні Кабінетом Міністрів законопроект «Про ринок земель» [1], розроблений Міністерством аграрної політики та продовольства.

За для оцінки агроінвестицій в землю та їх перспектив після наладження функціонування ринку землі нами в період червень-липень 2011 р. проведено анкетування з участю 683 власників земельних паїв Хмельницької області.

При оцінці ставлення власників паїв до запровадження ринку землі виявлено, що, на думку, 52% опитаних земля сільськогосподарського призначення не може бути об'єктом купівлі-продажу, 17,8 % - відстоювали позицію доцільності, якщо будуть створенні належні умови та 12,7% - висловили думку про «національну суверенність» землі, заборонивши продаж землі нерезидентам (рис. 1).

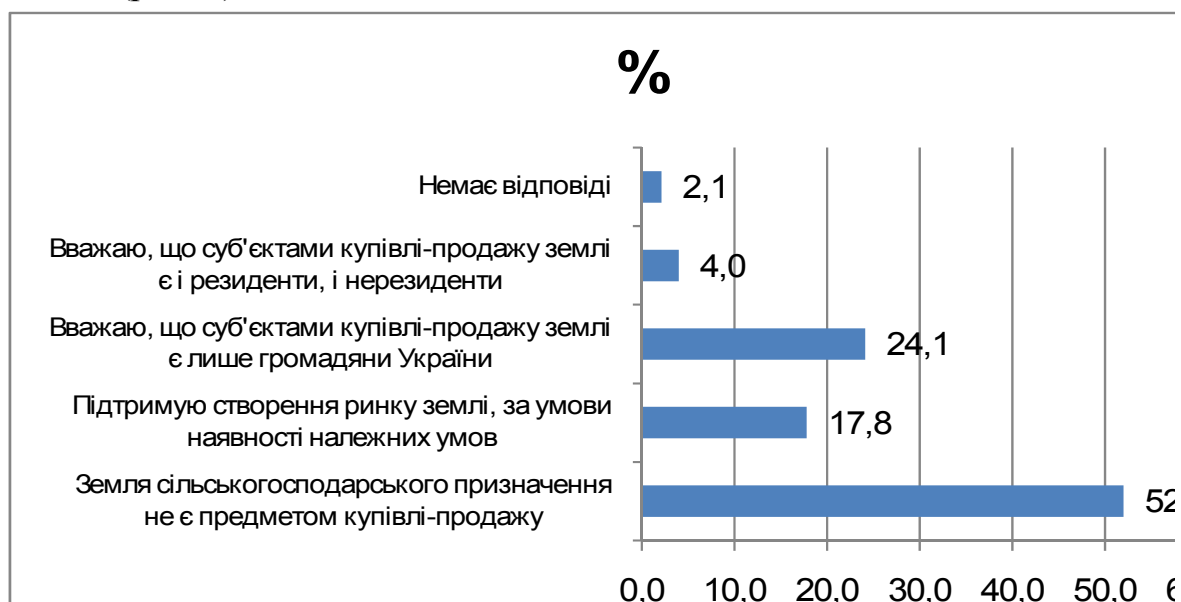


Рис. 1. Ставлення власників паїв до запровадження ринку землі, %

** Авторські результати досліджень*

Таке ставлення виражає побоювання населення, насамперед, щодо втрати землі як основного засобу виробництва та існування, що призведе до втрати ними робочих місць; відзначалось опитуваними й можливе зuboжіння значної кількості населення, яке не зможе ефективно розпорядитись коштами від продажу землі в зв'язку з високими темпами інфляції; присутні критичні позиції й щодо відсутності спадку для нащадків (пенсіонери).

Аналізі особистих очікувань держателів земельних паїв вияв, що попри очікування на розвиток сільськогосподарського виробництва лише 16,3% опитуваних буде самостійно працювати на землі, порівняно з очікуваними доходами від оренди. Такі сподівання власників земельних паїв вказують на скриті мотиви отримання скоріш доходу від оренди, ніж від власного оборо-

бітку. Вагому роль відіграли й соціальні аспекти. Близько 40% держателів паїв – це пенсіонери, які вже не мають фізичної змоги працювати на землі, інші 35% – не є учасниками агропромислового виробництва та зайняті в інших сферах діяльності (рис. 2).

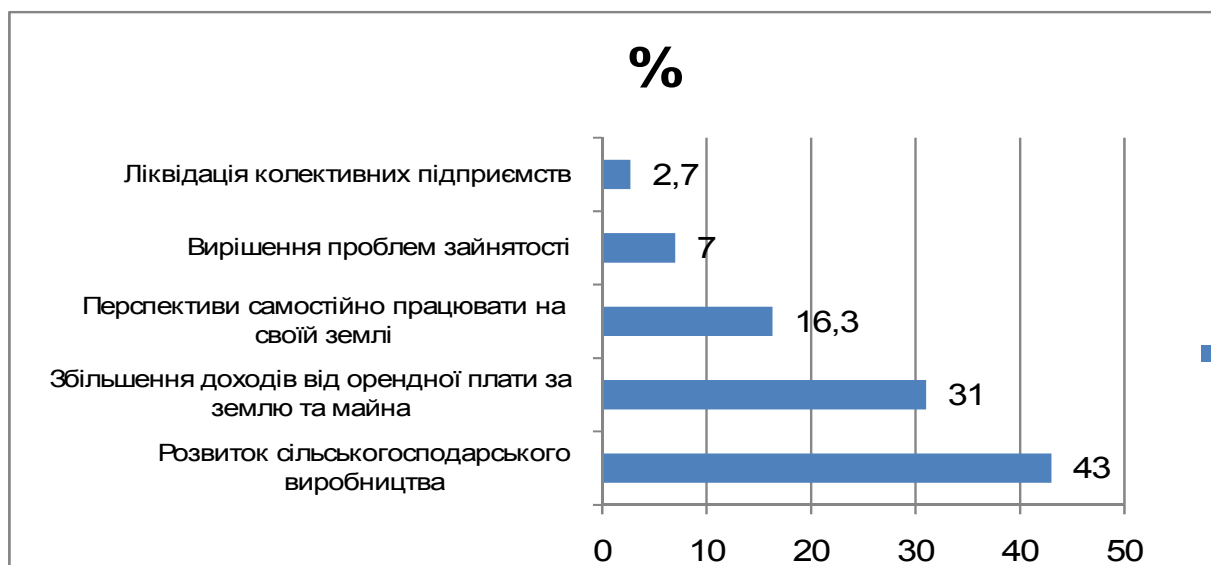


Рис. 2. Особисті очікування держателів земельних паїв, %

* Авторські результати досліджень

Дослідження розпорядницьких дій над земельними паями розкрили попередньо оцінену нами скриту мотивованість власників паїв (рис. 3).

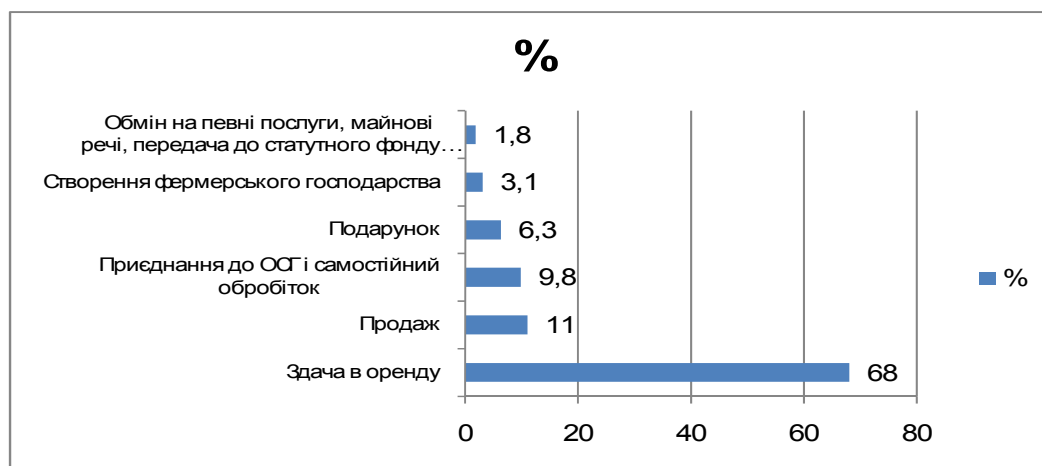


Рис. 3. Дії власників земельних паїв при скасуванні мораторію, %

* Авторські результати досліджень

Розраховуючи на збільшення доходів від земельної оренди та втрату рівня конкурентоспроможності власного виробництва 68% опитуваних здадуть паї в оренду, 11% вирішить продати, тоді як участь у самому виробництві (самостійний обробіток чи створення фермерського господарства) візьме

лише 9,8% та 3,1% відповідно. 6,3% опитуваних, що вирішили подарувати земельний пай є пенсіонерами, що таким чином передадуть його у спадок.

Таким чином, в ході проведеного анкетування виявлена позиція власників паїв, що краще «продати, а ніж хазяйнувати». Причиною є відсутність сприятливих умов для обробітку паїв, в результаті чого понад 80 відсотків землі сільськогосподарського призначення перебуває в оренді.

Сьогодні середньостатистичний гектар оцінюється в 12 тисяч гривень, а у 2011-му прогнозують 25 тисяч. Таким чином селяни, які бажають займатися несільськогосподарською діяльністю в сільських районах, зможуть продати свою землю, одержавши в такий спосіб початковий капітал для підприємництва за більш реалістичною ціною.

Висновки. В умовах нестачі коштів актуалізується потреба налагодження механізмів отримання обігових коштів за допомогою земельної іпотеки, що надало б можливість власникам паїв скоординувати свою діяльність з отримання прибутку в напрямку сільського господарства, що сприяло би його розвитку як на тлі Хмельницької області, так і на рівні національної економіки.

Вплив створення ринку землі на інвестиційний клімат та розвиток підприємницьких відносин є неоднозначним, поряд з цим він є позитивним щодо перерозподілу земельних активів на користь більш ефективних господарів та надасть можливість справедливо сформувати їх вартість.

Література:

1. Проект Закону «Про ринок земель» № 9001-1 від 19.07.2011р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://portal.rada.gov.ua/>
2. Логинов М.И. Ипотека земли – основа развития АПК в условиях кризиса / М.И. Логинов // АПК: экономика, управление. – 2009. - №2. – С. 32-36.
3. Месель-Веселяк В.Я. Реформування аграрного сектора України: здобутки і проблеми / В.Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. – 2003. – № 5. – С. 3-8.
4. Стороженко О.О. Приватна власність на землю – бурхливий розвиток, чи занепад? /О.О. Стороженко // Вісник Уманської державної аграрної академії. – 2001. – № 1, 2. – Умань,2001. – С. 72-73.
5. Тіней А.В. Суть іпотечного кредитування в сільському господарстві / А.В. Тіней // Економіка АПК. - 2008. - №3. - С.96-103
6. Трегобчук В.М. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері : наук. доповідь /В.М. Трегобчук, Н.М. Скурська, В.Д. Яровий. – К. : Об'єднаний ін-т економіки НАНУ, 2004. – 47 с.
7. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2007. – № 5. – С. 73-78.
8. Ющенко А.М. Іпотечне кредитування як передумова розвитку земельних відносин /А.М. Ющенко // Фінанси України. - 2005. - №4. - С.93-100.
9. Офіційний веб-ресурс Міністерства аграрної політики та продовольства України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minagro.gov.ua>.
10. Офіційний веб-ресурс Державного агентства земельних ресурсів України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dkzr.gov.ua>.