

Capitalization of land in the system of financing of agricultural projects

Lesia Kucher

Kharkiv National Agrarian University named after V. V. Dokuchaev, Ukraine

Introduction. Decentralization of the power authorities in Ukraine will greatly bring science closer to the needs of production in its primary links, and will improve the use of agricultural potential in each region (Sabluk, 2017). Under these conditions, it is possible to practically implement the proposed improved model of management of agricultural projects, which is based on the coordination of efforts of agrarian producers with specialists of the relevant departments of regional state administrations (Prysiazhniuk and Plotnikova, 2017). Creation of innovative centers for the development of agricultural production and rural areas in the regions will contribute the activation of the development and implementation of innovative projects. It actualizes the problem of formation of sources of financing of agricultural projects.

Material and methods. The purpose of the work is a scientific substantiation of the possibility of capitalization of agricultural lands as a potential source of project financing on the example of the regional level of management of agricultural production. The methodological and theoretical basis of the study is the modern works of Ukrainian and foreign scientists, as well as the results of own research. In the process of research the following methods were used: monographic, abstract-logical, statistical-economic, analysis and synthesis.

Results and discussion. The possibility of capitalization of agricultural lands as a potential source of project financing on the example of the regional level of management of agricultural production in Ukraine is substantiated. The evaluation of potential volumes of crediting of projects of the agricultural enterprises of regions of Ukraine depending on size of the collateral value of the land and the rights of rent is executed. The investment potential of agricultural enterprises of the regions of Ukraine in the context of project financing, taking into account the collateral value of the land resource and investment profit (the sum of net profit and amortization of fixed assets) is calculated.

Conclusion. Estimation of the potential volume of credit support for projects of agrarian enterprises in the regions of Ukraine, depending on size of the collateral value of the land and the rights of rent, indicates the important role of this potential source of financing. So, for example, the potential volume of credit financing for projects of agricultural enterprises in Ukraine subject to 50 % of the value of land mortgage is about 267.6 billion UAH. Involvement of these funds to finance innovative agricultural projects will contribute to the expansion of opportunities for the practical implementation of these projects and to ensure sustainable development.

Keywords: capitalization of land, agricultural projects, sources of funding, regions of Ukraine.

Капитализация земель в системе финансирования аграрных проектов

Леся Кучер

Харківський національний аграрний університет ім. В. В. Докучаєва, Україна

Введение. Децентрализация властных полномочий органов управления в Украине значительно приблизит науку к потребностям производства в его первичных звеньях, позволит улучшить использование аграрного потенциала в каждом регионе (Sabluk, 2017). В этих условиях появляется возможность практически реализовать предложенную усовершенствованную модель управления аграрными проектами, которая базируется на координации усилий аграрных производителей со специалистами соответствующих отделов областных государственных администраций (Prysiazhniuk and Plotnikova, 2017). Создание инновационных центров развития аграрного производства и сельских территорий в регионах будет способствовать активизации деятельности по разработке и реализации инновационных проектов. Это актуализирует проблему формирования источников финансирования аграрных проектов.

В последнее время ученые установили, что в мире и ЕС существует значительное количество институтов, которые создают институциональное обеспечение финансирования устойчивого развития, поэтому формирование национальной стратегии устойчивого развития в Украине нуждается в усилении институциональной способности финансирования мероприятий и целей в этой сфере (Макаренко и др., 2018). Это подтверждает опыт США по формированию институционально-инвестиционного обеспечения развития сельских территорий (Prokorchuk and Gorbachova, 2018). Предложен современный инструментарий, применение которого позволяет на местном уровне управления разрабатывать стратегические планы и программы развития сельских территориальных общин (Sabluk and Kropyvko, 2018).

В своих предыдущих исследованиях мы проанализировали современное состояние внедрения наиболее важных инвестиционных аграрных проектов в Украине и определили ключевые проблемы (институциональные, финансовые, кадровые) реализации исследуемых проектов (Kucher, 2017). Одной с таких проблем есть поиск альтернативных источников финансирования аграрных проектов. К числу таких принадлежат предложения по расширению механизмов финансирования инвестиционных проектов в аграрном секторе с участием международных инвесторов, в том числе бизнес-ангелов (Nagachevska and Zakharchenko, 2014). Вместе с тем, не раскрыты и практически не используются возможности капитализации сельскохозяйственных земель как потенциального источника проектного финансирования инновационной деятельности аграрных предприятий.

Материал и методы. Цель работы – научное обоснование возможности капитализации сельскохозяйственных земель как потенциального источника проектного финансирования на примере регионального уровня управления аграрным производством. Методологической и теоретической основой исследования являются современные работы украинских и зарубежных ученых, а также результаты собственных исследований. В процессе исследования использованы следующие методы: монографический, абстрактно-логический, статистико-экономический, анализа и синтеза.

Результаты и обсуждение. В современной экономической литературе нет единого мнения по поводу сущности понятия «капитализация земель». Например, под капитализацией земельных ресурсов ученые понимают «процесс постепенного наращивания стоимости земельных ресурсов как основной составляющей земельного капитала в результате действия

объективных закономерностей пространственного развития соответствующей территории и целенаправленного воздействия системы мер институционального, интеллектуально-социального, организационно-землеустроительного и финансово-экономического содержания относительно ее роста» (Tretiak, 2014); «процесс постепенного роста стоимости земельного капитала в результате объективных закономерностей пространственного развития и деятельности органов власти в условиях трансформации земельных отношений» (Зинченко, 2012).

Другие ученые рассматривают капитализацию земель как процесс ее включения как капитала в экономический оборот. Такой позиции придерживаются, например, ученые ННЦ «Институт аграрной экономики» (Sabluk, 2011; Zhuk et al., 2013). Именно такой позиции придерживаемся и мы в этом исследовании.

Капитализацию природных ресурсов рассматривают как процесс трансформации природных ресурсов в материальные и нематериальные активы (в том числе и имущественные права, которые включают права пользования земельными, водными и другими природными ресурсами). В Украине природные ресурсы могут стать именно теми активами, на базе которых будет формироваться ресурсное обеспечение для реализации «зеленых» проектов и имплементации положений «синей» экономики (Bystryakov et al., 2013). Таким образом, под капитализацией сельскохозяйственных земель мы понимаем процесс ее включения как капитала в экономический оборот, что предполагает постановку на баланс и отражение стоимости земельных участков и/или прав пользования ими в финансовой отчетности аграрных предприятий различных форм собственности как предпосылки развития ипотечного кредитования и повышения инвестиционной привлекательности благодаря росту валюты баланса. Исходя из этого, мы рассматриваем возможность капитализации сельскохозяйственных земель как потенциального источника проектного финансирования на примере регионального уровня управления аграрным производством в Украине. Мы выполнили оценку потенциальных объемов кредитования проектов аграрных предприятий областей Украины в зависимости от стоимости залога земли (табл. 1).

Поскольку в Украине действует мораторий на куплю-продажу сельскохозяйственных земель, соответственно нет и рыночной цены, поэтому в расчетах мы использовали нормативную денежную оценку. Таким образом, при условии 40 % стоимости залога земли потенциальный объем кредитования проектов аграрных предприятий в Украине составляет 203,0 млрд грн, при 50 % – 253,7 млрд грн, при 60 % – 304,6 млрд грн. Наглядно распределение потенциального объема кредитования проектов аграрных предприятий в разрезе регионов Украины представлено на рис. 1, где все регионы условно сгруппированы в три кластера.

Результаты оценки потенциальных объемов кредитования проектов аграрных предприятий Украины в зависимости от стоимости залога земли и права ее аренды (табл. 2) свидетельствуют о том, что в динамике они имеют тенденцию к росту, что связано с увеличением нормативной денежной оценки и арендной платы. Например, если в 2010 г. при 50 % залоговой стоимости земли потенциальная сумма ипотечного кредитования инновационных проектов составляла 102,0 млрд грн, то в 2017 г. – 267,6 млрд грн, то есть в 2,62 раза больше. Поскольку в Украине главной формой рынка земли есть ее аренда, актуальным является вопрос использования ее стоимости как нематериального актива для привлечения финансовых ресурсов. При условии 50 % стоимости права аренды земли (или его переуступки) потенциальная сумма ипотечного кредитования инновационных проектов в 2010 г. составляла 3,0 млрд грн, а в 2017 г. – 9,5 млрд грн, что в 3,16 раза больше. Это хоть и относительно не большая сумма по сравнению с вариантом привлечения кредитов под залоговую стоимость земли, тем не менее, их использование могло бы увеличить потенциал проектного финансирования инновационной деятельности аграрных предприятий. Следует обратить также внимание на то, что темпы роста потенциального объема кредитования при условии залога стоимости земли значительно ниже, чем при условии залога стоимости права аренды земли, что связано с опережающими темпами увеличения арендной платы.

1. Оценка потенциальных объемов кредитования проектов аграрных предприятий по областям Украины в зависимости от стоимости залога земли

Регионы	Нормативная денежная оценка пашни (на 1.01.2017 г.), тыс. грн/га	Площадь пашни, тыс. га	Нормативная стоимость пашни, млрд грн	Оценка потенциального объема кредитования при условии залога, млрд грн:		
				40 %	50 %	60 %
Украина	30,7	16528,7	507,4	203,0	253,7	304,5
Винницкая	33,1	889,8	29,5	11,8	14,7	17,7
Волинская	29,9	184,8	5,5	2,2	2,8	3,3
Днепропетровская	32,5	1024,7	33,3	13,3	16,7	20,0
Донецкая	34,9	603,0	21,0	8,4	10,5	12,6
Житомирская	20,6	449,6	9,3	3,7	4,6	5,6
Закарпатская	26,4	21,9	0,6	0,2	0,3	0,3
Запорожская	33,8	968,2	32,7	13,1	16,4	19,6
Ивано-Франковская	28,6	166,3	4,8	1,9	2,4	2,9
Киевская	32,0	939,7	30,1	12,0	15,0	18,0
Кировоградская	32,1	944,0	30,3	12,1	15,2	18,2
Луганская	26,5	660,7	17,5	7,0	8,8	10,5
Львовская	26,6	229,8	6,1	2,4	3,1	3,7
Николаевская	26,4	813,3	21,5	8,6	10,7	12,9
Одесская	28,1	1079,2	30,3	12,1	15,2	18,2
Полтавская	34,3	1149,7	39,4	15,8	19,7	23,7
Ровненская	31,4	233,1	7,3	2,9	3,7	4,4
Сумская	29,4	760,9	22,4	8,9	11,2	13,4
Тернопольская	30,0	1021,1	30,6	12,3	15,3	18,4
Харьковская	32,5	1073,1	34,9	14,0	17,4	20,9
Херсонская	34,7	721,8	25,0	10,0	12,5	15,0
Хмельницкая	34,5	678,3	23,4	9,4	11,7	14,0
Черкасская	39,8	779,9	31,0	12,4	15,5	18,6
Черновицкая	34,0	93,2	3,2	1,3	1,6	1,9
Черниговская	24,4	923,5	22,5	9,0	11,3	13,5

Источник: авторские расчеты на основании данных Государственной службы Украины по вопросам геодезии, картографии и кадастра.

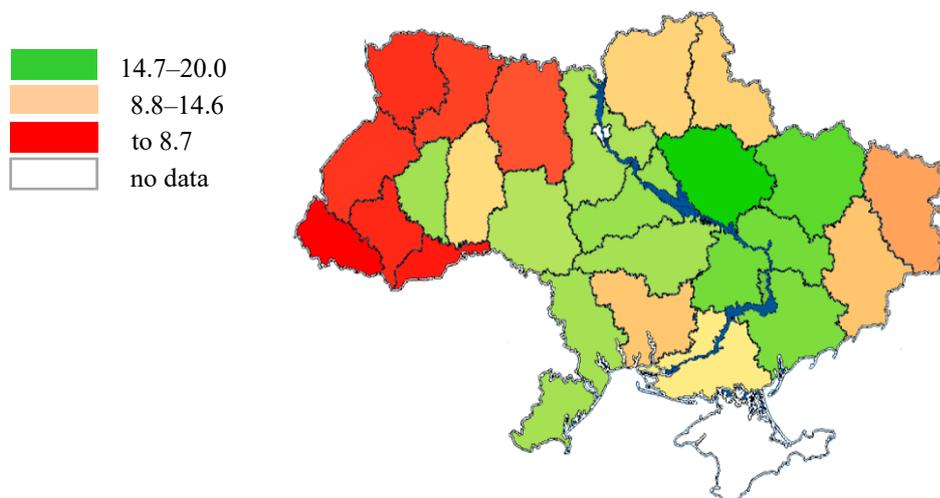


Рис. 1. Картограмма потенциальных объемов кредитования проектов аграрных предприятий по областям Украины при условии залога 50 % стоимости земли, млрд грн

Источник: построено автором на основании данных предыдущей таблицы.

На заключительном этапе мы рассчитали инвестиционный потенциал аграрных предприятий Украины в контексте проектного финансирования с учетом залоговой стоимости земельного ресурса и инвестиционной прибыли (сумма чистой прибыли и амортизации основных средств), результаты представлены в табл. 3.

2. Оценка потенциальных объемов кредитования проектов аграрных предприятий Украины в зависимости от стоимости залога земли и права ее аренды

Года	Нормативная денежная оценка пашни (на 1.01.2017 г.), тыс. грн/га	Площадь пашни, тыс. га	Нормативная стоимость пашни, млрд грн	Оценка потенциального объема кредитования при условии залога стоимости земли, млрд грн:			Арендная плата, грн/га	Оценка потенциального объема кредитования при условии залога права аренды земли, млрд грн:		
				40 %	50 %	60 %		40 %	50 %	60 %
2010	11,7	17435,2	204,0	81,6	102,0	122,4	348	2,4	3,0	3,6
2011	11,7	17510,4	204,9	81,9	102,4	122,9	470	3,3	4,1	4,9
2012	20,6	17632,6	363,2	145,3	181,6	217,9	539	3,8	4,8	5,7
2013	20,3	17712,4	359,6	143,8	179,8	215,7	616	4,4	5,5	6,5
2014	20,6	17158,3	353,5	141,4	176,7	212,1	664	4,6	5,7	6,8
2015	25,8	16166,1	417,1	166,8	208,5	250,3	736	4,8	5,9	7,1
2016	30,9	16528,7	510,7	204,3	255,4	306,4	862	5,7	7,1	8,5
2017	30,9	17320,0	535,2	214,1	267,6	321,1	1093	7,6	9,5	11,4

Источник: авторские расчеты на основании данных Государственной службы статистики Украины и Государственной службы Украины по вопросам геодезии, картографии и кадастра.

Результаты расчетов свидетельствуют, что инвестиционный потенциал (с учетом залоговой стоимости земельного ресурса) проектного финансирования инновационной деятельности аграрных предприятий Украины в 2017 г. составлял 360,7 млрд грн, что в 3,54 раза больше, чем 2010 г. – 123,1 млрд грн.

3. Инвестиционный потенциал аграрных предприятий Украины в контексте проектного финансирования с учетом залоговой стоимости земельного ресурса

Года	Прибыль, млрд грн	Амортизация, млрд грн	Инвестиционная прибыль, млрд грн	Потенциальный объем кредитования при условии залога 50 % стоимости земли, млрд грн	Инвестиционный потенциал проектного финансирования, млрд грн	Структура инвестиционного потенциала проектного финансирования, %:		
						прибыль	амортизация	капитализация земель
2010	17,2	4,0	21,1	102,0	123,1	14,0	3,2	82,8
2011	25,4	4,8	30,2	102,4	132,6	19,2	3,6	77,2
2012	26,8	6,5	33,3	181,6	214,9	12,5	3,0	84,5
2013	15,0	7,0	22,0	179,8	201,8	7,4	3,5	89,1
2014	21,5	8,3	29,8	176,7	206,5	10,4	4,0	85,6
2015	102,8	10,2	113,1	208,5	321,6	32,0	3,2	64,8
2016	90,6	14,2	104,8	255,4	360,2	25,2	3,9	70,9
2017	79,1	14,0	93,1	267,6	360,7	21,9	3,9	74,2

Источник: авторские расчеты на основании данных Государственной службы статистики Украины и Государственной службы Украины по вопросам геодезии, картографии и кадастра.

Анализ структуры инвестиционного потенциала проектного финансирования аграрных предприятий свидетельствует о том, что здесь доминируют потенциальные средства от капитализации сельскохозяйственных земель, на долю которых приходится 64,8–89,1 %, в то

время как амортизация занимает в зависимости от года не более 4,0 %, а на долю прибыли приходится от 7,4 % до 32,0 %. Достаточно низкий удельный вес амортизации в структуре инвестиционного потенциала можно объяснить, в первую очередь, значительной недооценкой основных фондов сельского хозяйства в сравнении со «справедливой стоимостью», то есть восстановительной стоимостью в ценах отчетного периода. Таким образом, капитализация земель может быть существенным источником финансирования инновационных проектов аграрных предприятий.

На первом этапе капитализации сельскохозяйственных земель из-за отсутствия рынка земель в Украине нужно законодательно урегулировать механизм залога права средне- и долгосрочной аренды земли, при котором залогодатель и землевладелец не теряют права собственности на земельный участок в случае невыполнения долговых обязательств. На втором этапе в случае запуска рынка земель можно использовать стоимость земельных участков как залог (ипотеку) в системе кредитования проектов аграрных предприятий. Вместе с тем включение стоимости земли как капитала и/или стоимости права ее аренды в качестве нематериального актива в экономический оборот имеет косвенный инвестиционный эффект, заключающийся в повышении инвестиционной привлекательности аграрных предприятий за счет постановки на их балансы специфических активов – стоимости сельскохозяйственных угодий и/или прав пользования ими.

Вывод. Обоснована возможность капитализации сельскохозяйственных земель как потенциального источника проектного финансирования на примере регионального уровня управления аграрным производством в Украине. Оценка потенциального объема кредитного обеспечения проектов аграрных предприятий областей Украины, а также в динамике в зависимости от стоимости залога земли и прав аренды свидетельствует о важной роли этого потенциального источника финансирования. Например, потенциальный объем кредитного финансирования проектов аграрных предприятий Украины при условии 50 % от стоимости залога земли составляет около 267,6 млрд грн. Привлечение этих средств для финансирования инновационных аграрных проектов будет способствовать расширению возможностей для практической реализации этих проектов и обеспечению устойчивого развития.

Рассчитан совокупный инвестиционный потенциал аграрных предприятий Украины в контексте проектного финансирования с учетом залоговой стоимости земельного ресурса и инвестиционной прибыли в 2017 г. составлял 360,7 млрд грн, с которых 74,2 % приходится на потенциальный объем ипотечного кредитования проектов за счет капитализации пахотных земель.

References

1. Bystryakov, I., Pylypiv, V. and Lutsiv, O. (2013), Capitalization of natural resources: mechanisms of investment in sustainable development. *Economist*, no. 10, pp. 38–41.
2. Kucher, L. (2017), Implementation of investment-innovation projects in agribusiness. *Agricultural and Resource Economics: International Scientific E-Journal*, [Online], vol. 3, no. 2, pp. 88–108, available at: www.are-journal.com.
3. Makarenko, I., Serpeninova, Yu. and Pogorila, K. (2018), Institutional support for sustainable development financing in the light of the multistakeholder approach. *Agricultural and Resource Economics: International Scientific E-Journal*, [Online], vol. 4, no. 2, pp. 85–96, available at: www.are-journal.com.
4. Nagachevska, T. and Zakharchenko, V. (2014), Financing mechanisms for investment projects in the agricultural sector of Ukraine's economy involving angel investors. *Bulletin of Taras Shevchenko National University of Kyiv. Economics*, no. 6(159), pp. 37–42. <http://dx.doi.org/10.17721/1728-2667.2014/159-6/7>.
5. Prokopchuk, O. and Gorbachova, I. (2018), System of institutional and investment support of rural areas development in the USA. *Agricultural and Resource Economics: International Scientific E-Journal*, [Online], vol. 4, no. 2, pp. 115–128, available at: www.are-journal.com.

6. Prysiazhniuk, O. and Plotnikova, M. (2017), Improving the model of agricultural project management. *Agricultural and Resource Economics: International Scientific E-Journal*, [Online], vol. 3, no. 1, pp. 164–172, available at: www.are-journal.com.
7. Sabluk, P. T. (2011), Agricultural sector of Ukraine: institutional basis of further transformation. *Visnyk ekonomichnoi nauky Ukrainy*, no. 2, pp. 238–240.
8. Sabluk, P. T. (2017), Agroindustrial management and contemporary demands. *News of agrarian sciences*, no. 6, pp. 65–69.
9. Sabluk, P. T. and Kropyvko, M. M. (2018), Features of strategic planning of rural territorial community development. *Ekonomika APK*, no. 3, pp. 5–13.
10. Tretiak, N. A. (2014), Some aspects mechanisms of capital management land resources. *Land Management, Cadastre and Land Monitoring*, no. 1–2, pp. 11–21.
11. Zhuk, V. M., Bezdushna, Yu. S., Melnychuk, B. V. et al. (2013), *Oblikovo-otsinochni aspekty vkluchennia zemli do ekonomichnoho oborotu* [Accounting and valuation aspects of the inclusion of land to economic turnover], NNTs «IAE», Kyiv, 234 p. Ukraine.
12. Zinchenko, T. Ye. (2012), Capitalization of land in agglomeration systems. *Investytsiyi: praktyka ta dosvid*, no. 9, pp. 73–74.