

Т. Є. Зінченко,
к. с-г. н., доцент кафедри землеустрою та кадастру,
Одеська державна академія будівництва та архітектури

КАПІТАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ В АГЛОМЕРАЦІЙНИХ СИСТЕМАХ

В статті визначено сутність поняття капіталізації земель, доведено, що землі агломераційних систем є привабливим капітальним активом, проведено картографічне моделювання нормативної грошової оцінки земель в Одеській агломерації.

Essence of concept of capitalization of earth is certain in the article, it is well-proven that earth of the sintering systems is an attractive capital asset, the cartographic design of normative money estimation of earth is conducted in the Odesa agglomeration.

Ключові слова: агломераційна система, капітал, капіталізація земель.
Key words: sintering system, capital, capitalization of earth.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

В умовах інтенсивних трансформаційних процесів, які відбуваються нині, все більша увага звертається на дослідження такого феномена територіальної організації, як міські агломерації. Так, в результаті територіальної концентрації виробництва та розвитку інтенсивних економічних зв'язків, спостерігається так званий агломераційний ефект, що виникає в результаті того, що компактно розміщені об'єкти, якщо вони сумісні, завжди ефективніші, ніж ті, які розміщені ізольовано. Власне, агломераційний ефект робить агломерації "точками зростання" в регіональному економічному розвитку.

Оскільки агломерація тісно пов'язана з крупними містами та охоплює простір, що об'єднує в собі менші міста і населені пункти, то організація всього простору агломерації є основою активізації економічної діяльності. В даному аспекті слід і звернути увагу на земельні ресурси, які формують земельний капітал та в сучасних умовах розвитку земельних відносин є інвестиційно привабливими в агломераційних системах, де від рівня освоєності залежить додатковий ефект.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Капіталізація — одне з небагатьох економічних явищ, до якого виявляється надзвичайно високий інтерес на практиці і яке до останнього часу недостатньо досліджено. Її намагались оцінювати представники всіх видних шкіл та напрямів. Тракткування поняття мало то соціально-психологічний, то соціально-класовий, то суб'єктивний, то об'єктивний характер. Але всі їх об'єднує загальна характеристика: капітал знаходиться в нерозривному зв'язку з прибутком, а надалі і з розширенням відтворенням [5]. Визначення відомих економістів, що надаються капіталу, в більшості випадків не протирічають один одному, а, навпаки, взаємодоповнюють.

Капіталізації земель в умовах розвитку та трансформації земельних відносин в Україні приділялась значна увага у працях І.Бистрякова, В.Другак, Ш. Ібатуліна, М. Ступеня, А. Третяка та ін. На основі узагальнення підходів у рамках різних наукових шкіл та концепцій до визначення категорії капітал встановлено, що землі агломераційних систем є над-

звичайно привабливим капітальним активом, тому дослідження даного питання заслуговує на увагу.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Мета роботи полягає в оцінці сучасного стану капіталізації земель та визначенні чинників, які впливають на вартість земельного активу в умовах агломераційних систем.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕНЬ

Капітал як економічна категорія зазвичай трактується як вартість, що приносить додаткову вартість [1]. Тобто капітал — це не тільки гроші, але й речі, блага, ресурси, які можуть бути використані в господарській діяльності з метою отримання прибутку. Також можна сказати, що капітал — це авансована самозростаюча вартість, яка постійно знаходиться в русі в формі безперервного кругообігу.

Земля є одним із основних чинників економічного росту та складовою частиною природного капіталу. Нині природний капітал став лімітуючим в економічному розвитку країн. Головною особливістю всіх видів природного капіталу є їх обмеженість [2]. Людство зможе існувати лише на тих умовах, коли його все зростаючі потреби в ресурсах не будуть перевищувати можливості в наданні всіх природних благ при яких створюється рівновага та стійкість оточуючого середовища. Земельні ресурси виступають як багатфункціональний фактор відтворювального процесу. Земля є предметом інтересу всіх без винятку категорій, груп і шарів населення. Земля як актив повинна визначатись у вартісному показнику, що приносить додаткову вартість. Капіталізація землі — це фактично перетворення її на товар, комерційне використання землі задля отримання з цього прибутку. В регіональному аспекті процес капіталізації повинен торкатись різних форм землі-капіталу, включаючи залучення інвестиційних ресурсів, нових технологій, кваліфікованих кадрів, створення умов для росту вартості земельного активу.

При цьому слід зазначити, що в залежності від рівня освоєності території, розвитку різних сфер діяльності суспільства, промисловості, транспорту, інфраструктурного забезпечення змінюється вартість і цінність земельного ресурсу. В сучасних умовах формування агломераційних сис-

тем, де проходить вільне переміщення всіх видів капіталу, зростають потреби в земельних ресурсах. Спостерігається загальна закономірність збільшення інтенсивності використання земель з наближенням до міста-центру. Так, наприклад, в межах Одеської агломерації спостерігається загальна тенденція збільшення частки забудованих земель, земель промислового та комерційного використання, земель, які використовуються для транспорту та зв'язку, технічної інфраструктури. В останні роки спостерігається також і тенденція до зменшення площі сільськогосподарських угідь у міру наближеності до центру агломераційної системи — м. Одеса. До того ж слід зазначити, що підвищується також і вартість земельно-майнового комплексу з наближенням до ядра агломерації [3].

Земельна рента є економічною формою реалізації власності на землю. Ціна землі має тенденцію до зростання, цьому сприяють зростання ренти та попиту на ділянки під житлове та промислове будівництво в агломераційних системах. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок — це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Проведено картографічне моделювання нормативної грошової оцінки забудованих земель (рис. 1).

Аналіз нормативної грошової оцінки в межах Одеської агломерації дає підстави визначити, що вона є доволі високою в центральній частині агломераційної системи і зменшується у міру віддаленості на периферію.

За рахунок капіталізації земель створюються умови для формування капіталу і при цьому вартість приносить додаткову вартість. Ринок земель агломераційних систем має високу привабливість та конкурентну здатність і може суттєво розширити базу доходів всіх рівнів.

Капіталізація земель в умовах агломераційних систем характеризується як процес поступового зростання вартості земельного капіталу в результаті об'єктивних закономірностей просторового розвитку та діяльності органів влади в умовах трансформації земельних відносин в Україні.

При цьому капіталізація земель загалом трактується досить широко і відображає рівень дохідності використання земельних ресурсів, що залежить від сукупності факторів, серед яких, у першу чергу, слід виділити: співвідношення попиту і пропозиції, механізми державного та ринкового регулювання земельних відносин, параметри функціонування економічної системи [4].

Оскільки вплив міста та урбанізаційні процеси в агломераціях зумовлюють як позитивні ефекти, так і негативні тенденції, то задача ефективного управління полягає у максимальному врахуванні та використанні переваг і мінімізації негативних тенденцій землекористування, які будуть виражатись через дохід та втрати при функціонуванні та розвитку агломераційних систем

Цю задачу умовно можна виразити через максимізацію рівня капіталізації земель:

$$K = D - B, K \rightarrow \max,$$

де K — капіталізація земель агломераційного утворення;

F — капіталізований дохід;

B — капіталізовані втрати та негативні тенденції.

Об'єктом капіталізації агломераційної системи є нерухоме майно, зокрема, земельна ділянка або територія (сукупність земельних ділянок), що перебуває у власності територіальної громади (громад), юридичних та фізичних осіб. При цьому продаж земельних ділянок підвищує мотивацію до інвестування в економіку, вкладення коштів у будівництво,



Рис. 1 Картографічне моделювання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів

во, розширення та модернізацію підприємств, інтенсифікацію господарської діяльності й поліпшення якості землі. Крім того, це сприяє активізації інвестиційного процесу через спрямування частини виручених коштів, одержаних податків та зборів на розвиток інфраструктури.

ВИСНОВКИ

Заставою успіху економічного розвитку територій, що виражається через високу інвестиційну і соціальну привабливість є дохід від використання активів території і становлять основу регіонального доходу. Організація всього простору агломерації є основою економічної діяльності, який визначається через залучення земельного ресурсу як капітального активу, що змінюється в залежності від рівня освоеності та створює додатковий ефект.

Література:

1. Бистряков І.К. Капіталізація земельних відносин в Україні в контексті зміни уявлень про управління господарством / І.К. Бистряков, О.І. Олексюк // Стратегія економічного розвитку України: наук. зб. / Голов.ред. О.П. Степанов. — К.: КНЕУ. — 2002. Вип. 5(12). — С. 19—25.
2. Глазырина І.П. Природний капітал в економіці перехідного періода / І.П. Глазырина. — М.: НИА. Природа, 2001. — 204 с.
3. Зінченко Т.Є. Сучасний стан використання земельних ресурсів агломерацій // Науковий вісник НЛТУ. — Львів: РВВ НЛТУ України. — 2011. — Випуск 21.12. — С. 115—122.
4. Ібатуллин Ш.І. Капіталізація земель приміських зон великих міст: теорія, методологія, практика / Ш.І. Ібатуллин — К.: НАУ, 2007. — 260 с.
5. Маркс К. Капітал. Критика политической экономии / К.Маркс. — М.: Политиздат. — Т1, Кн.1, 1967. — 908 с. *Стаття надійшла до редакції 05.04.2012 р.*