

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 розширеним 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. Третьяка 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 шарків 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.*