

- подальше скорочення частки проблемних позик у кредитному портфелі, зокрема, шляхом їх реструктуризації (через подовження строків, зміну процентної ставки, конвертацію валютних кредитів у гривню), списання за рахунок страхових резервів, а також шляхом створення спеціалізованої державної установи з управління проблемними позиками, що має розвантажити банки від претензійної роботи, колекторських функцій та продажу заставного майна. Розчищення балансів банків від проблемної заборгованості, безумовно, сприятиме активізації їх кредитної діяльності, зокрема, у сфері надання іпотечних позик;
- забезпечення законодавчої підтримки створення другого рівня іпотечного ринку, що має передбачати емісію та обіг іпотечних облігацій, які можуть використовуватись також як інструмент для інвестування пенсійних заощаджень в межах здійснення пенсійної реформи.

*Використані джерела:*

1. Обсяг виданих іпотечних кредитів за перші 10 місяців 2021 року перевищив 7 млрд грн – результати опитування. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/obsyag-vidanih-ipotechnih-kreditiv-za-pershi-10-misyatsiv-2021-roku-perevischiv-7-mlrd-grn--rezultati-opituvannya>
2. Додаток до Макроекономічного та монетарного огляду, грудень 2021 року. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/makroekonomichniy-ta-monetaryny-oglyad-gruden-2021-roku>
3. Обсяги активних операцій та частка непрацюючих активів в цілому по системі станом на 01.12.2021 р. URL: <https://bank.gov.ua/ua/statistic/supervision-statist/data-supervision#3>
4. Щотижнева інформація про результати Державної програми Доступна іпотека 7% станом на 28.12.2021. URL: <https://bdf.gov.ua/uk/informaciya-pro-rezultati-derzhavnoji-programi-dostupna-ipoteka-7>

Головащенко Д. С., Терновенко Д. В.  
*Студенти 2 р. н., НаУКМА*

## **ТЕНДЕНЦІ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ. НЕОБХІДНІСТЬ СТВОРЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКУ В УКРАЇНІ**

Опираючись на останні події, а саме відміну мораторію на землю призначену для використання у сільському господарстві 1 липня 2021 року, – питання ціни та подальшого розвитку цієї галузі стоїть на одному з перших місць на рівні з криптовалютою та ринком державних та приватних облігацій.

Ще у 2016 році IMF Group зробив приблизний прогноз росту цін на землю в Україні на основі аналізу ринку землі наших сусідів зі специфікою економіки

подібною до нашої, і як не дивно, усі припущення повністю справдились. Цей факт дав велику надію вірити і у подальший прогноз, а саме те, що до 2024 року, тобто моменту коли і юридичні особи зможуть купувати землю сільськогосподарського призначення, ціна зросте ще на 70%, а в 2026 році ціна на гектар землі в Україні виросте на 100% порівняно з 2021 роком. Цей факт розворушив велику кількість інвесторів, агрохолдингів та безпосередньо власників землі, які б охоче продали її. Ціна на гектар землі нині становить в середньому 2600\$, але цей фактор звісно залежить від типу землі, розташування і багатьох інших факторів.

По-перше, продавцям землі вигідно продавати землю, оскільки вони не бояться за те, що їх обдурять, тому що нині є мінімальна встановлена законом ціна на землю і за ціну меншу, ніж встановлена, купити пай не можна. Також більшість земель у власності пенсіонерів не експлуатується та взагалі не приносить ніякого доходу, обробляти її сил немає, в оренду брати ніхто не хоче – логічно продати її. По-друге, агрохолдинги, коли виплачують річну ренту, враховують ще те, що у них в середньому з 9 % доходу, які вони виділяють, 3% йде на транзакції (оцінка кожного клаптику землі, бухгалтерського супроводження, юридичного супроводження, безпосередньо переводу коштів, переоцінка родючості землі тощо), тому викупивши всю землю в 2024 році – вони тільки виграють, оскільки зможуть позбутись зайвих транзакцій і спростять процес виробництва. По-третє, державі також це вигідно, оскільки щоб придбати землю треба так звані білі гроші – безготівкові гроші з чітко вказаним джерелом ходу, який оподаткований. Тобто крім того, що держава отримує податок з операцій купівлі-продажу землі, також зменшується тіньова економіка в Україні. Таким чином вигоду отримують одразу три агенти ринку.

Результати аналізу ринку землі держав Європи зі специфікою економіки, подібною до української, здійснених IMF Group, представлені у таблиці 1.

З метою уникнення проблем, вказаних у таблиці, нами пропонується організація всеукраїнського земельного банку. Прикладом такої установи є Federal Land Bank (FLB), створений у США і пізніше реорганізований у федеральну систему банків Farm Credit System (FCS). Його функціонування погіршилося лише за часів Великої депресії, коли тогочасний президент Франклін Д. Рузвельт дозволив державі скуповувати фермерські іпотечні кредити та рефінансувати їх за низьким відсотком, тим самим по суті рятуючи систему земельних банків США. Залишаючи поза увагою цей кейс, діяльність FCS була безперебійною, що довело її ефективність та доцільність її існування.

Таблиця 1. Основні проблеми ринків землі деяких держав Європи

Держава	Рік, у якому були наявні проблеми	Опис проблем
Болгарія	2002	Мала кількість угод, низькі ціни на сільськогосподарські землі, фрагментованість ділянок, пайова власність, недостатня документація у власності земельних реєстрів та повільне вирішення правових суперечок, в результаті чого засновувалось багато невикористовуваних сільгоспугідь та перепон на шляху підвищення продуктивності.
Естонія	2001	Затримки в приватизації незатребуваних орних та лісових земель.
Литва	2002	Повільний темп вирішення проблемних питань стосовно реституції.
Польща	2002	Необхідно покращити реєстрацію землі таким чином, щоб полегшити використання власності в якості застави для отримання кредиту. Невизначеність у питанні реституції.
Румунія	2002-2003	Повільні темпи відновлення. Необхідно завершити реформу кадастру, реєстрації прав власності у Земельній книзі та видачі прав власності на землю. Необхідна розробка політики консолідації сільськогосподарських земель.

Наразі FCS регулюється та адмініструється Farm Credit Administration (FCA) та спеціалізується на кредитах для сільської місцевості. Близько 40,7% нинішніх ферм США кредитується завдяки цій мережі банківських установ. Її метою було тоді і є зараз надання довгострокових позик на придбання сільської землі сільськогосподарського обладнання, кормів для худоби та інших сільськогосподарських потреб. Крім того, фермерська кредитна система надає кредити фермерам-початківцям, постачальникам інфраструктури в сільській місцевості та навіть покупцям житла в сільській місцевості. Банки є кооперативами і належать їхнім клієнтам. Позики більше не субсидуються з федерального бюджету. У 2005 році банки виплатили останні федеральні борги. За потреби банки збирають гроші, випускаючи облігації для населення.

Ми вбачаємо доцільність формування такого типу установи і в Україні, що сприятиме більшій активізації ринку землі на першому його етапі. Такий банк може функціонувати як інші комерційні банки, отримуючи прибуток з відсотків позичальників, або бути державним, отримуючи окреме фінансування. Уже наявні дії в цьому напрямі: УКРГАЗБАНКУ видав перший кредит на сільськогосподарську землю, але із рівнем США, де за перші 5 років існування FCS було надано близько 2 мільярдів доларів (з перерахунком на нинішню цінність цієї валюти) і утворено 96 банків, не зрівняти цей кредит, який поки що надає лише один банк.

Земельні кредити можуть бути реалізовані як завдяки створенню окремого земельного банку, так і завдяки реалізації програми УКРГАЗБАНКУ. Такі кредити мають надати власникам малих та середніх фермерських господарств можливість придбання земельних паїв, що в свою чергу оживить ринок землі на першому його етапі. Кредити можуть надаватись для різних цілей. Серед них, за аналогією з FCS, можуть бути присутніми кредити на: діяльність по переробці та збуту сільськогосподарської продукції; сільські житлові ініціативи; підприємства, пов'язані з фермами; будівництво та благоустрій сільського комунального господарства; купівля землі для ведення фермерських господарств; закупівлю обладнання та будівництво необхідних для сільського господарства об'єктів.

Можливість отримати дешевий кредит збільшить кількість людей, охочих до придбання землі, що збільшить загальний попит на ринку землі. У свою чергу, згідно з економічною теорією ринку землі, така подія спричинить підвищення рівноважної ціни.

Таким чином, можна спостерігати, що незважаючи на певну активність на ринку землі, вона не є максимально можливою. Але корисність, яку може отримати продавець, інвестор та держава надзвичайно висока (про що свідчить ріст ціни майже удвічі), тому потрібно готуватись до можливого буму на ринку землі, і здійснювати відповідні реформи, щоб забезпечувати максимально ефективне використання землі. Вирішити це питання може створення земельного банку, що спеціалізуватиметься на кредитах, призначених для операцій на ринку землі. Поява можливості отримати дешевий кредит спричинить зростання попиту, результатом чого буде підвищення рівноважної ціни землі.

*Використані джерела:*

1. Прогноз IMF group of Ukraine щодо вартості сільськогосподарської землі в Україні. URL: <https://web.archive.org/web/20170814151903>
2. Податковий кодекс України: Кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI: 1 січ. 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.
3. Farm Credit Administration. URL: <https://www.fca.gov/about/fca-in-brief>.
4. Малий І. Й., Загребельна К. В. Управління земельними ресурсами України: минуле та майбутнє. *Економіка та держава*. 2020. № 3. С. 28–33. DOI: 10.32702/2306-6806.2020.3.28.