

ПОПИТ І ПРОПОЗИЦІЯ НА РИНКУ ОРЕНДИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ

Прус Ю.О., Таврійський державний агротехнологічний університет

Анотація. В статті проаналізовані попит і пропозиція на ринку оренди сільськогосподарських угідь Запорізької області. Встановлені особливості, тенденції та фактори зменшення пропозиції та попиту. Запропоновано визначення узагальненої оцінки співвідношення пропозиції та попиту на ринку оренди с.-г. угідь.

Постановка проблеми. В Україні в умовах перманентної заборони купівлі-продажу сільськогосподарських угідь оренда виступає практично єдиним ринковим елементом земельного обороту. Важливість дослідження попиту і пропозиції на сучасному ринку оренди зумовлюється, виходячи із значення землекористування для фермерів та агропідприємств, впливом оренди на розвиток с.-г. виробництва.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Не дивлячись на відносно тривалий час функціонування оренди землі в агровиробництві та масштабну практику орендних відносин, наукові основи попиту і пропозиції на ринку оренди с.-г. угідь залишаються недостатньо дослідженими. Ґрунтовну теоретичну характеристику вони отримали в роботі Третяка А.М. та Другак В.М. [1, с. 62-107]; певні питання попиту і пропозиції на ринку оренди розглядалися Юрченком А.Д. [2], Назаренком О.В. [3], Данкевичем А.Є. [4]

Формулювання цілей статті. Метою статті є подальший розвиток теоретичних та прикладних аспектів попиту і пропозиції на ринку оренди с.-г. угідь.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ринок оренди землі формується в контексті вирішення головного завдання аграрної реформи – створення ефективного аграрного виробництва. Ринок оренди земель повинен сприяти створенню відношення до землі як до особливої цінності,

забезпечувати її перехід до більш раціональних користувачів та певні бюджетні надходження [5]. Для ринку оренди землі в Україні створено ряд передумов: існують суб'єкти ринку, земельні ділянки є об'єктом власності, існує попит і пропозиція на земельні ділянки.

Попит і пропозиція на ринку оренди землі має наступні особливості: по-перше, на ринку виступає специфічний товар – земля-функція (тимчасово); по-друге, споживачі цього товару (орендарі) мають одну мету – використання у виробничому процесі; по-третє, для орендодавця важливим є не позиціонування товару з метою його просування на ринок, а знаходження найбільш платоспроможних та стійких економічно орендарів (з метою збільшення орендної плати); по-четверте, особливості землі як засобу виробництва обмежують широкий вибір контрагентів як для орендарів, так і для орендодавців.

Обсяги попиту і пропозиції на ринку оренди оцінюються, перш за все, по площі, яка передана в оренду (використовується на умовах оренди).

Таблиця 1

Пропозиція і попит на ринку оренда с.-г. угідь в Запорізькій області

Категорії землекористувачів та землевласників	Передано в оренду (ореновано) с.-г. угідь , тис га							Відхилення 2006 р. від 2000 р.	
	2000 р.	2001 р.	2002 р.	2003 р.	2004 р.	2005 р.	2006 р.	%.	+/-
Орендодавці									
С.-г. підприємства	1,7	-	-	-	-			-	-
Власники ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва	1417,6	1442,2	1428,6	1402,3	1351,4	1300,5	1286,8	-9,2	-130,8
Держава	128,9	120,2	123,8	114,4	117,7	113,4	122,9	-4,7	-6,0
Орендарі									
С.-г. підприємства	1378,9	1371,9	1324,3	1268,5	1210,4	1131,9	1113,2	-19,3	-265,7
Фермери	116,3	142,9	162,8	169,9	178,1	195,5	202,1	73,7	85,8
Користувачі ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва	20,9	21,0	34,1	46,6	47,8	54,5	63,0	3 р.	42,1
Громадяни	29,6	24,2	28,3	28,7	30,4	28,9	28,7	-3,0	-0,9
Інші землекористувачі	2,5	2,4	2,9	3,0	2,4	3,2	2,7	8,7	0,2
Всього	1548,2	1562,4	1552,4	1516,7	1469,1	1413,9	1409,7	-8,9	-138,5

Таким чином (табл. 1), пропозиція с.-г. угідь до оренди поступово зменшується. Головним чином, це відбувається за рахунок зменшення площ, які пропонуються в оренду власниками земельних паїв. Відповідно, зменшується і попит на оренду земельних ділянок, але це відбувається тільки за рахунок зменшення попиту з боку недержавних с.-г. підприємств. На це вплинула ліквідація підприємств, скорочення орендованої площі підприємствами, які залишилися господарювати, та зменшення середніх обсягів оренди новоствореними підприємствами. Так, в Мелітопольському, Якимівському та Приазовському районах з 2000 р. по 2006 р. залишилось тільки 63 % крупних агропідприємств, причому 80% з них зменшили своє землекористування, в середньому, на 32%, а 20% підприємств збільшили своє землекористування на 31%. При цьому середній розмір підприємства по обом групам складає 3348 га, тоді як середній розмір новостворених підприємств – тільки 1630 га.

Натомість, у фермерів та громадян, які ведуть с.-г. виробництво без створення юридичної особи, попит суттєво зростає. Фактично вони поглинули більше половини площі земельних ділянок, які припинили використовувати попередні орендарі – с.-г. підприємства. В результаті за 2000-2006 рр. середня площа фермерського господарства зросла з 79 до 101 га, а середня площа користувачів ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва – з 8 до 9 га.

Слід відмітити, що аналіз динаміки передачі земельних паїв в оренду, який характеризується абсолютними приростами та темпами приросту, за 2000-2005 рр. показує поступове наростання зменшення пропозиції, яке сповільнилося тільки в 2006 р. Динаміка попиту по агропідприємствам повністю відповідає динаміці пропозиції земельних паїв. В той же час, динаміка попиту фермерів і користувачів ділянок для ведення товарного с.-г. виробництва при певному зменшенні темпів росту та абсолютних приростів показує поступове зростання 1% абсолютного приросту, що є характеристикою можливості не швидкого зменшення їх попиту на оренду.

Отже, аналіз свідчить, з одного боку, про вичерпність можливостей самостійного використання, з іншого – про існування відбору більш ефективних орендарів. Але говорити про вже сформовану ефективну, переважно крупнотоварну, структуру агровиробництва ще зарано – в Запорізькій області самостійно використовується 346 тис. га земельних паїв (21% від їх загальної площі), а нинішнє зростання цін на с.-г. продукцію, збільшуючи прибутковість, навряд чи зменшить в найближчій перспективі самостійне господарювання, яке не обтяжене необхідністю сплачувати орендну плату за землю.

Слід зауважити, що площі орендованих (переданих в оренду) с.-г. угідь показують обсяги попиту і пропозиції, що на певний момент часу знаходяться в рівноважному стані, тобто в цьому випадку мова йдеться про вже задоволений попит і пропозицію. Поза увагою залишається площа земельних ділянок, які пропонувалися до оренди, але на них не знайшлося орендарів, рівно і як площа земельних ділянок, які передбачалося орендувати, але для цього не знайшлося орендодавців. В зв'язку з цим пропонується силу пропозиції і попиту характеризувати відношенням площі ділянок, додатково запропонованих в оренду, до площі ділянок, які здані в оренду за той же період часу [1, с. 105]. Але, на нашу думку, це лише часткова оцінка співвідношення попиту і пропозиції, яка в умовах України охоплює доволі вузький сегмент оренди с.-г. угідь, адже договори оренди не переукладаються щорічно. Пропонуємо узагальнене співвідношення пропозиції і попиту на ринку оренди с.-г. угідь визначати за формулою:

$$K_{II} = \frac{S_{I\ddot{I}} + S_{\ddot{a}\ddot{I}\ddot{I}} - S_{\ddot{a}\ddot{e}\ddot{e}\ddot{o}\ddot{I}}}{S_{\ddot{e}\ddot{I}}},$$

де K_{II} - коефіцієнт співвідношення пропозиції і попиту;

$S_{I\ddot{I}}$ - площа, передана в оренду на початок періоду;

$S_{\ddot{a}\ddot{I}\ddot{I}}$ - площа, запропоновано додатково в оренду протягом періоду;

$S_{\ddot{a}\ddot{e}\ddot{e}\ddot{o}\ddot{I}}$ - площа, вилучена із оренди протягом періоду;

$S_{\ddot{e}\ddot{I}}$ - площа, орендована на кінець періоду.

Такий розрахунок, зокрема, дозволяє порівнювати рівень попиту і пропозиції в різних регіонах, вивчати його вплив на орендну плату. Проведення даного аналізу нашою виходить на практично повну відсутність інформації щодо площі с.-г. угідь, які пропонуються в оренду (на відміну від ділянок несільськогосподарських угідь, особливо в містах). З метою вдосконалення функціонування ринку оренди с.-г. угідь в умовах існування близько 6 млн. земельних ділянок, які потенційно можуть бути передані своїми власниками в оренду, виникає необхідність формування його якісного інфраструктурного забезпечення. Сприяти розвитку інфраструктури ринку землі повинні, у відповідності з Указом Президента України № 644/2006, державні адміністрації за участю органів місцевого самоврядування [6]. Один з варіантів забезпечення інфраструктури – створення спеціалізованого Земельного банку.

Збільшення загального рівня орендної плати стимулює пропозицію землі до передачі в оренду, але, в кінцевому підсумку, обмеження кількості землі створює нееластичність пропозиції і зростання орендної плати вже не може вплинути на збільшення кількості запропонованої на ринок землі. Тому традиційно вважається, що пропозиція землі є нееластичною. Сама ж орендна плата за таких умов встановлюється виключно попитом орендарів [7, с. 152-162].

Але це буде вірним у тому випадку, коли власники будуть здавати землю при будь-якій орендній платі, в тому числі і такій, що знижується (наприклад, в результаті збільшення оподаткування доходів) і у них немає іншої альтернативи. Однак власник землі має три шляхи розпорядження своєю власністю – відчужити, господарювати самостійно, здати в оренду. Рішення приймається як найбільш вигідне з точки зору найближчих та віддалених перспектив стосовно одержання доходів (прибутків) від цих операцій.

Тому запропонована кількість землі до оренди буде завжди залежати від запропонованої орендної плати. Можлива ситуація, коли жодного гектару

не буде здано в оренду, бо рівень орендної плати не буде задовольняти орендодавця і йому вигідніше працювати самому або продати земельну ділянку. Тому на мікрорівні, при існуванні можливості збільшення пропозиції землі до оренди, с.-г. угіддя є "звичайним" товаром, що потрібно враховувати суб'єктам ринку оренди землі.

Аналіз динаміки орендної плати за земельні паї та обсягів пропозиції земельних паїв до оренди (рис. 1) показує їх обернену залежність

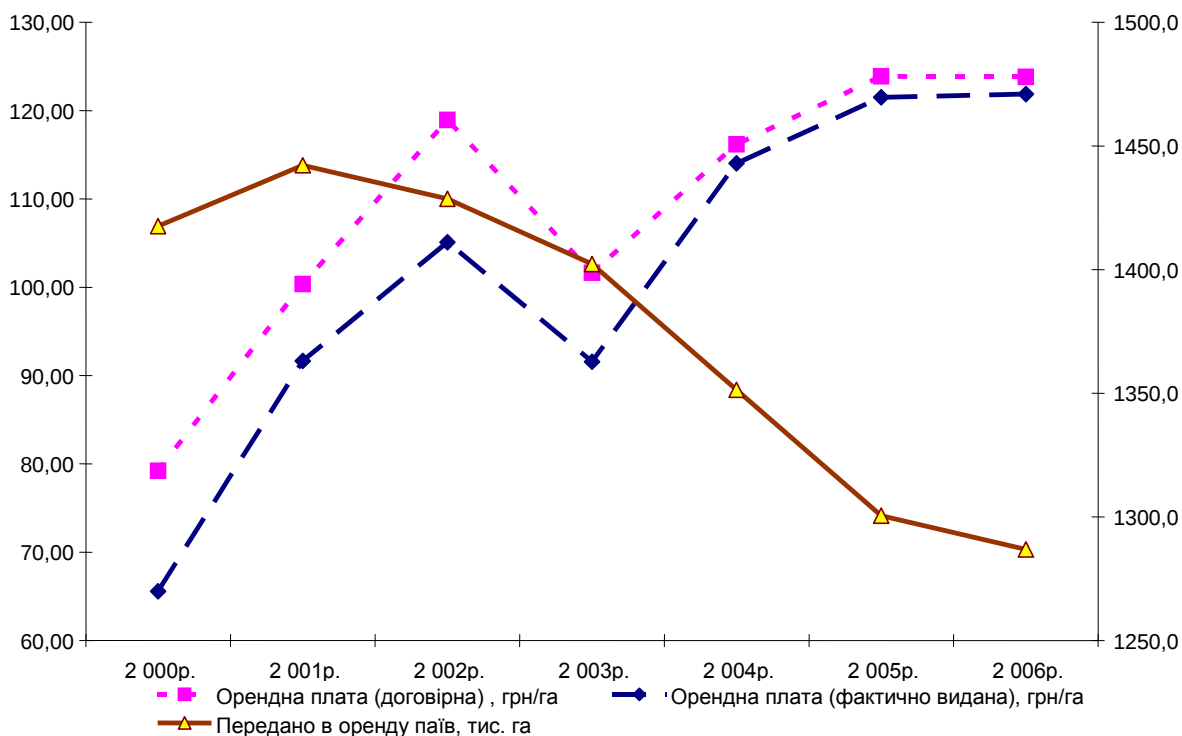


Рис. 1 – Динаміка орендної плати за земельні паї та обсягів пропозиції земельних паїв в Запорізькій області

Тобто, зростання орендної плати супроводжується зменшенням площі паїв, переданих в оренду. Тільки в кінці періоду орендна плата дещо сповільнила зменшення пропозиції. Загалом же ні розміри орендної плати, ні рівень її виконання не впливають на пропозицію власників. Це означає, що орендна плата, яка пропонується та виплачується власникам земельних паїв, знаходиться не на стимулюючому рівні. Скоріше, її розміри та динаміка спонукають до самостійного використання земельної власності.

З іншого боку, від'ємна еластичність пропозиції за орендною платою та низька орендна плата є наслідком і свідчать про залежність орендодавців від ефективності агросектору, особливо с.-г. підприємств. Аналіз показує, що номінальний прибуток від с.-г. діяльності за 2001-2006 р. зріс із 149,21 до 257,45 грн/га, тобто в 1,7 рази, але реальний (скоригований на зростання витрат виробництва – зменшився на 15%. Саме в цьому, на нашу думку, і криються причини зменшення попиту на оренду земельних ділянок.

Висновки. Обсяги попиту і пропозиції на ринку оренди оцінюються по площі, яка передана в оренду. Пропозиція земельних ділянок до оренди та попит на них в Запорізькій області поступово зменшуються, переважно за рахунок власників земельних паїв та с.-г. підприємств. Головні взаємопов'язані причини цього – низький рівень орендної плати та низька ефективність господарювання.

Необхідно відмітити поступове формування ефективної структури агровиробництва з точки зору структури використання землі. Враховуючи тісну залежність ринків оренди та купівлі-продажу землі, рівень попиту і пропозиції та їх тенденції на ринку оренди будуть суттєво впливати на формування ринку купівлі-продажу після зняття мораторію. Наслідком низької орендної плати буде низька ціна на ринку купівлі-продажу землі.

Узагальнена оцінка співвідношення пропозиції і попиту на ринку оренди с.-г. угідь має враховувати рух пропозиції. Для підвищення якості цієї оцінки важливим є створення ефективної інфраструктури ринку оренди с.-г. угідь.

Бібліографічний список

1. Третяк А.М., Другак В.М. Наукові основи економіки землекористування та землевпорядкування. – К.: ЦЗРУ, 2003. – 337 с.
2. Юрченко А.Д. Про запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення // Економіка АПК. – 2005. - №10. – С.97-100.
3. Назаренко О.В. Оренда – економічний інструмент раціонального землекористування. – Суми: ВАТ "СОД", "Козацький дім", 2005. – 102 с.

4. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві: Автореф. дис. к-та екон. наук 08.07.02/ ІАЕ УААН – К., 2005. – 18 с.
5. Лукманов Д. Особенности арендной формы реализации сельскохозяйственных земель в республике Башкортостан // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2001. - №4. – С.44-46.
6. Указ Президента України "Про деякі питання організаційно-правового забезпечення формування та регулювання ринку землі та захисту прав власників земельних ділянок" № 644/2006 від 26 липня 2006 року
7. Самуэльсон П. Экономика. т. 2 - М.: НПО "Алгон" ВНИИСИ, 1992. – 413 с.

Аннотация. В статье проанализированы спрос и предложение на рынке аренды сельскохозяйственных угодий Запорожской области. Установлены особенности, тенденции и факторы уменьшения предложения и спроса. Предлагается определение обобщенной оценки соотношения предложения и спроса на рынке аренды с.-г. угодий

SUPPLY AND DEMAND IN THE MARKET OF RENTED AGRICULTURAL LAND, U.O. Prus

Summary. In article are analyzed a supply and demand in the market of rented agricultural land the Zaporozhye region. Features, tendencies and factors of reduction of the offer and demand are established. Definition of the generalized estimation of a ratio of the offer and demand in the market of rent agricultural land is offered