

АНАЛІЗ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА В УКРАЇНІ

ANALYSIS OF MORTGAGE CREDITING OF AGRICULTURE IN UKRAINE

Лобачева І.Ф.

кандидат педагогічних наук,
доцент кафедри обліку та оподаткування,
Вінницький торговельно-економічний інститут
Київського національного торговельно-економічного університету

Поліщук Н.В.

кандидат економічних наук,
доцент кафедри фінансів,
Вінницький фінансово-економічний університет
Київського національного торговельно-економічного університету

Смашнюк О.В.

студентка обліково-фінансового факультету,
Вінницький торговельно-економічний інститут
Київського національного торговельно-економічного університету

Статтю присвячено дослідженню розвитку вітчизняного іпотечного ринку. Розглянуто теоретичні аспекти та нормативно-правове забезпечення функціонування іпотеки, проаналізовано динаміку та структуру іпотечних кредитів в Україні протягом останніх чотирьох років. З'ясовано, що недосконалість і суперечливість законодавства створюють несприятливі умови для розвитку іпотеки. У процесі аналізу виявлено основні проблеми, тенденції та перспективи розвитку іпотечного кредитування в умовах української економіки.

Ключові слова: іпотека, кредитування, іпотечний ринок, сільське господарство, об'єкти іпотеки, земля, банк.

Статья посвящена исследованию развития отечественного ипотечного рынка. Рассмотрены теоретические аспекты и нормативно-правовое обеспечение функционирования ипотеки, проанализированы динамика и структура ипотечных кредитов в течение последних четырех лет. Выяснено, что несовершенство и противоречивость законодательства создают неблагоприятные условия для развития ипотеки. В ходе анализа выявлены основные проблемы, тенденции и перспективы развития ипотечного кредитования в условиях рецессии украинской экономики.

Ключевые слова: ипотека, кредитование, ипотечный рынок, сельское хозяйство, объекты ипотеки, земля, банк.

The article is directed on research of domestic mortgage market development. The paper discusses the theoretical aspects and normative legal base of functioning of the mortgage, the article analyses dynamics and structure of mortgage in Ukraine loans in the last ten years. It is found out, that imperfection and contradiction of the landed legislation creates unfavorable terms for development of mortgage. The analysis identified the main problems, trends and prospects of development of mortgage lending of the Ukrainian economy.

Keywords: mortgage, lending, mortgage market, agriculture, mortgage facilities, land, bank.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. У сучасних умовах розвитку економіки та фінансової кризи вагомим значення набуває сільське господарство, оскільки сільськогосподарська галузь має великий потенціал та надає можливість підвищити не лише

рівень продажу власної продукції іншим державам, а й забезпечити країну власним виробництвом та новими робочими місцями. Для зростання конкурентоспроможності, виходу на нові ринки збуту, запровадження нових технологій, поліпшення якості ґрунтів та підвищення на цій основі продуктивності праці ця галузь потребує

додаткових інвестицій. Одним зі способів залучення фінансових ресурсів є кредитування з передачею в забезпечення предметів іпотеки. Виходячи з вищенаведеного, значно зростає актуальність досліджень у галузі іпотечного кредитування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спираються автори. Проблеми іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємства досліджуються багатьма вченими-аграріями. Вагомий внесок у дослідження та розв'язання зазначених проблем зробили А. Буханевич [2], О. Гудзь [3], О. Логвіна [5], Р. Содома [6], І. Чапко [7], А. Ющенко [8] та багато інших авторів.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується означена стаття. Аналіз сучасної економічної наукової літератури свідчить про те, що іпотека розглядається частіше у формі житлового кредитування, ніж сільськогосподарського. Проте іпотечне кредитування сільського господарства дає можливість модернізувати виробництво, що призводить до підвищення якості та конкурентоспроможності продукції й до збільшення економічного потенціалу країни.

Формулювання цілей статті (**постановка завдання**). Метою статті є дослідження особливостей іпотеки як елементу механізму кредитування сільськогосподарських товаровиробників, виявлення проблем іпотечного кредитування та пошук імовірних шляхів їх подолання.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку», «іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні й користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом» [1].

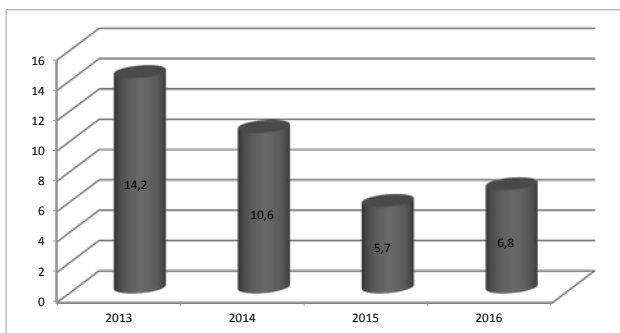


Рис. 1. Динаміка обсягу залучених кредитних ресурсів підприємствами агропромислового комплексу за 2013–2016 рр., млрд. грн.

Джерело: сформовано на основі [10]

Низька прибутковість аграрного виробництва, неефективне використання наявного ресурсного потенціалу пов'язані з недостатністю довгострокових інвестицій у галузь. Для вирішення зазначеної проблеми необхідно розвивати іпотечне кредитування під заставу майна сільськогосподарського призначення. Предметом іпотеки є об'єкти нерухомості [3, с. 70], зокрема у сільському господарстві предметами іпотеки можуть бути: земельні ділянки, будівлі та споруди, а також виробничо-майнові комплекси, право оренди нерухомого майна.

Типовими в банківській діяльності розвинених країн є іпотечні операції із заставою земельної власності. Оформляються вони заставним зобов'язанням або договором про заставу земельних угідь. Більш як 70% усіх кредитів, що надаються фермерам західних країн, є іпотечними. У сільське господарство України під заставу земельних угідь сьогодні можна залучити 4,7 млрд. грн. кредитних коштів [9].

Принципово важливо для сільськогосподарських підприємств як одного з основних учасників ринку іпотеки, щоб іпотечний кредит задовольняв таким вимогам:

- величина позики до заставної вартості земельної ділянки повинна бути якомога вища. Різниця між ними показує ту частину грошових коштів, яку повинен мати в наявності заставодатель для отримання кредиту;

- річна величина платежів за кредит у перерахунку на 1 га сільськогосподарських угідь не повинна суттєво перевищувати величину орендної плати;

- графік погашення виплат кредиту повинен урахувати специфіку сільськогосподарського виробництва та його циклічність. Тобто найбільш прийнятним є щорічне ануїтетне погашення з датою, що припадає на період реалізації сільськогосподарської продукції;

- у термін, на який видається кредит, має бути врахований рівень дохідності сільськогосподарського виробництва у довгостроковому періоді та тривалість повного виробничого циклу;

- процедура подачі, розгляду заяви та оформлення іпотечного кредиту повинна бути стандартизована та раціоналізована, щоб запобігти затягуванню процесу видачі кредиту;

- можливість отримання кредиту поблизу діяльності суб'єкта підприємництва, що передбачає наявність широкої мережі відділень структур, які надають іпотечні послуги [8, с. 95].

Сьогодні ситуація у кредитуванні сільськогосподарської галузі нашої країни є не найкращою. Так, за даними Міністерства аграрної політики України протягом 2013–2016 рр. обсяг залучених кредитів характеризується скороченням. Динаміка обсягу залучених кредитних ресурсів підприємствами агропромислового комплексу за 2013–2016 рр. наведена на рис. 1.

Дослідження показало, що найбільший обсяг кредитних ресурсів спостерігався у 2013 р., най-

Таблиця 1

Процентні ставки банків України за іпотечним кредитом у 2017 р. [11]

Назва банку	Строк кредиту	Процентна ставка
Credit Agricole	До 7 років	24 % річних
Ощадбанк	До 20 років	Від 19,99 % річних
Кредобанк	До 10 років	17,90% перший рік
ПриватБанк	До 20 років	22,90% річних
Укргазбанк	До 20 років	18.90% річних
ТАСКОМБАНК	До 10 років	24% річних

менший – у 2015 р. Така динаміка пояснюється тим, що умови кредитування сільськогосподарських підприємств, які пропонують банки, з кожним роком роблять це джерело залучення ресурсів усе більше недоступним для більшості виробників сільськогосподарської продукції. Відсоткові ставки за кредитами є надто високими для аграріїв, що створює фінансове навантаження для підприємства.

Проблемами кредитування сільськогосподарських підприємств банками є:

- підвищення фінансових ризиків, спричинене отриманням кредиту, у перспективі може призвести до втрати фінансової стійкості і навіть платоспроможності;

- відсутність у позичальників ліквідного забезпечення кредитів;

- високі кредитні відсотки;

- довга процедура розгляду можливості отримання кредиту;

- вплив сезону на сільськогосподарське виробництво і залежність від природно-кліматичних умов;

- катастрофічне падіння родючості ґрунтів та зростання їх ерозії;

- непостійне законодавство, нестабільність фінансової та політичної системи; неможливість отримання кредиту на створення сільськогосподарського підприємства «з нуля» [4, с. 25].

Для іпотечного кредитування АПК України найголовнішою з вищезазначених проблем є недосконалість нормативно-правова база, яка не створює належного підґрунтя для практичної реалізації іпотечного кредитування. Таким чином, Закон України «Про іпотеку» є далеко не досконалим та суперечливим: у ньому містяться норми, які створюють перешкоди для напрацювання ефективного механізму іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників, його раціонального розвитку та впровадження у практику. Для усунення цієї проблеми необхідно узгодити чинні у Законі України «Про іпотеку» статті та включити до нього статтю про іпотеку земель сільськогосподарського призначення. Такий крок є необхідним, оскільки той рівень ресурсів, які отримуються сільськогосподарськими товаровиробниками за рахунок кредитування, сьогодні є незадовільним.

Ще однією важливою проблемою є високі кредитні відсотки. В Україні на іпотечному ринку

працюють близько 30 банків. Основними лідерами є «Ощадбанк», «ПриватБанк», «Кредобанк». Процентні ставки банків України за іпотечним кредитом наведено в табл. 1.

Із даних таблиці видно, що під найбільшу відсоткову ставку іпотечні кредити надають Credit Agricole та «ТАСКОМБАНК» – 24% річних, а під найменшу – «Кредобанк» (17,90% річних). Процентні ставки диференціюються залежно від цінності землі, фінансового стану позичальника, рівня ризику.

Як свідчить світова практика, частка іпотечних кредитів у загальній структурі кредитних вкладень багатьох зарубіжних країн становить від 20% до 67% [7, с. 97]. У країнах Євросоюзу обсяги іпотечного кредитування у загальних кредитних портфелях банків сягають 40%, тоді як в Україні такий показник становить лише 3–5%, що забезпечує близько 2% ВВП країни. У розвинутих країнах обсяги іпотечного кредитування здатні сформувати близько 1/2 ВВП. При цьому в Україні найбільш розвинутим є житлове іпотечне кредитування, тоді як увагається, що іпотека земельних ділянок, зокрема сільськогосподарського призначення, надала б можливість залучити в господарський обіг у вигляді кредитів додаткові фінансові ресурси, оскільки сільськогосподарські угіддя мають в активах суб'єктів господарювання питому вагу – 40–50% і, як правило, стабільну ліквідність.

Важливою умовою для розвитку іпотечних відносин в Україні є створення розвинутої інфраструктури, яка повинна обслуговувати іпотечний ринок. Для ефективнішого використання іпотечного механізму в сільському господарстві необхідне впровадження інституту, який би забезпечував реалізацію земельної, аграрної і фінансової політики в регіоні. На цьому етапі таким інститутом є спеціалізований ПАТ «Державний земельний банк», основним завданням якого має бути сприяння розвитку кредитування аграрних товаровиробників шляхом надання позичок, гарантування повернення отриманих кредитів, рефінансування кредитів.

Висновки з цього дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямку. Отже, іпотечне кредитування є перспективним напрямом і потужним джерелом залучення фінансових ресурсів у сільськогосподарське виробництво. Ефективно діючий іпотечний механізм повинен

стати важелем і стимулюючим чинником фінансового й економічного зростання агропромислового комплексу України. Сьогодні важко знайти якусь вагому альтернативу іпотеці, у тому числі земель сільськогосподарського призначення. При цьому кредитори, тобто банки, сьогодні ще не готові приймати, а селяни ще не готові віддати земельні ділянки сільськогосподарського

призначення у заставу, оскільки відсутні реальні правові, економічні та організаційні механізми для таких відносин. Саме створення земельних банків і формування стійкої кредитної бази сприятимуть економічному зростанню АПК, появі ринково орієнтованого колективного власника, інвестиційних і фінансових ресурсів, підприємницькій активності.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Про іпотеку: Закон України, прийнятий Верховною Радою України 5 червня 2003 р. Відомості Верховної Ради (ВВР). 2003. № 38. С. 313.
2. Буханевич А.Д. Сутність безпеки іпотеки та її фактори. Економіка АПК. 2009. № 4. С. 83–86.
3. Гудзь О.Є. Проблеми становлення іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки. Економіка АПК. 2004. № 9. С. 68–73.
4. Костюкевич О.І. Теоретичні аспекти функціонування іпотечного ринку. Економіка та держава. 2009. № 1. С. 24–26.
5. Логвіна О., Новіков Ю. До питання про створення національного земельного банку України. Економіка України. 2003. № 2. С. 17–22.
6. Содома Р.І. Кредитна підтримка банками сільськогосподарських підприємств України. Облік і фінанси АПК. 2010. № 3. С. 118.
7. Чапко І. Розвиток іпотеки в Україні, формування аграрного сегменту. Проект «Аграрна політика для людського розвитку». 2004. № 6. 7 с.
8. Ющенко А.М. Іпотечне кредитування як передумова розвитку земельних відносин. Фінанси України. 2005. № 4. С. 93–99.
9. Статистичний щорічник України за 2016 рік. К.: Державний комітет статистики України, 2016. 240 с.
10. Динаміка обсягу залучених кредитних ресурсів підприємствами агропромислового комплексу за період 2013–2017 рр. / Міністерство аграрної політики та продовольства України. URL: <http://www.minagro.gov.ua>.
11. Процентні ставки банків України за іпотечним кредитом у 2017 році / Міністерство фінансів України. URL: <http://www.kmu.gov.ua/>