

## РОЗДІЛ 2. СВІТОВЕ ГОСПОДАРСТВО І МІЖНАРОДНІ ЕКОНОМІЧНІ ВІДНОСИНИ

### АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА В УКРАЇНІ

### ANALYSIS OF THE MODERN STATUS OF MORTGAGE LENDING OF AGRICULTURE IN UKRAINE

УДК 330

**Беляева К.С.**

студентка  
Вінницький торговельно-економічний  
інститут  
Київського національного  
торговельно-економічного університету

**Лобачева І.Ф.**

к.е.н., доцент кафедри обліку  
та оподаткування  
Вінницький торговельно-економічний  
інститут  
Київського національного  
торговельно-економічного університету

*Статтю присвячено дослідженню сучасного стану іпотечного кредитування сільського господарства в Україні, спираючись на досвід високорозвинених країн, виявленню проблем іпотечного кредитування та пошук ймовірних шляхів їх подолання у цьому контексті. Щоб запобігти цим проблемам принципово важливими для сільськогосподарських підприємств як одного із основних учасників ринку іпотеки вимоги, які має задовольняти іпотечний кредит. Досліджено також механізм іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників, який є важливим моментом для стимулювання фінансового й економічного зростання агропромислового комплексу нашої країни, забезпечуючи при цьому соціальний розвиток сільських територій.*

**Ключові слова:** іпотека, іпотечне кредитування, сільське господарство, механізм іпотечного кредитування.

*Статья посвящена исследованию современного состояния ипотечного кредитования сельского хозяйства в Украине, опираясь на опыт высокоразвитых стран, выявлению проблем ипотечного кредитования и поиск возможных путей их преодоления в этом контексте. Чтобы предотвратить этим проблемам принципиально важными для сельскохозяйственных пред-*

*приятый как одного из основных участников рынка ипотеки требования, которые должны удовлетворять ипотечный кредит. Исследовано также механизм ипотечного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей, который является важным моментом для стимулирования финансового и экономического роста агропромышленного комплекса нашей страны, обеспечивая при этом социальное развитие сельских территорий.*

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, сельское хозяйство, механизм ипотечного кредитования.

*The article is devoted to the research of the current state of mortgage lending of agriculture in Ukraine, based on the experience of highly developed countries, the identification of problems of mortgage lending, and the search for probable ways of overcoming them in this context. In order to prevent these problems, it is crucial for agricultural enterprises, as one of the main players in the mortgage market, to meet the requirements of mortgage loans. The mechanism of mortgage lending to agricultural producers is also explored, which is an important moment for stimulating the financial and economic growth of our country's agro-industrial complex while ensuring the social development of rural areas.*

**Key words:** mortgage, mortgage lending, agriculture, mechanism of mortgage lending.

**Постановка проблеми.** Сільське господарство України на сьогодні має багато проблем, які перешкоджають йому успішно розвиватися. Недостатній обсяг інвестицій, які надходять до сільськогосподарських товаровиробників на умовах довгострокового фінансування аграрного виробництва, унеможлиблює оновлення технологій, поліпшення якості земельних ресурсів і підвищення у залежності від цього продуктивності праці й ефективності сільськогосподарського виробництва. З метою призупинення наведених негативних тенденцій у галузі, на даний час необхідно користуватися системою банківського кредитування, але не вигідно брати кредитні кошти в комерційних банках, які надають їх з високими відсотковими ставками на невеликі строки. Тому потужним джерелом залучення коштів у сільськогосподарське виробництво є іпотечне кредитування сільського господарства та використання у ній земельної іпотеки, що дасть змогу забезпечити успішне

переоснащення аграрного сектору, підвищення продуктивності й ефективності його галузей.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Багато вчених та практиків країни пов'язують успішність роботи сільськогосподарських підприємств і можливість досягнення сталого розвитку саме з іпотечним кредитуванням. Вагомий внесок у дослідження та розв'язання зазначених проблем зробили В. Д. Базилевич і Н. П. Погорельцева [1], Г. М. Калетнік [2], Е. В. Сергацкова [6], В. В. Чепка [7].

**Постановка завдання.** Основною метою статті є дослідження сучасного стану іпотечного кредитування в Україні, спираючись на досвід високорозвинених країн, виявлення проблем іпотечного кредитування та пошук ймовірних шляхів їх подолання у цьому контексті.

#### **Виклад основного матеріалу дослідження.**

У статті 1 Закону України «Про іпотеку» визначено, що іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця,

згідно з яким іпотекоотримувач має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника [4].

Згідно Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» іпотечне кредитування – це правовідносини, що виникають з приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами [5].

Добре дослідженою є організація іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств у Німеччині та США, де створено розгалужену інституційну інфраструктуру, яка об'єднана в цілісну систему іпотечного кредитування. Однак, в Україні поки що важко розраховувати на створення аналогів повноцінної відкритої моделі іпотечного кредитування, що створена у США, чи оптимальної іпотечної системи, що функціонує у Німеччині [7, с. 196].

Тому важливим моментом, на який потрібно звернути увагу Україні, на нашу думку, при аналізі іпотечного кредитування сільського господарства, є формування власне його механізму. Ефективно діючий іпотечний механізм повинен стати стимулюючим чинником фінансового й економічного зростання агропромислового комплексу нашої країни, забезпечуючи при цьому соціальний розвиток сільських територій (рис. 1).

За умови застосування даного механізму в українській практиці іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників зростатиме привабливість сільського господарства як об'єкта інвестування для розвитку системи іпотечного кредитування і формування організаційної структури та інфраструктури ринку іпотечних капіталів.

Ще однією важливою проблемою іпотечного кредитування сільського господарства України є відсутність передумови для розвитку аграрної іпотеки. У системі аграрної іпотеки предметом застави стає земельна ділянка сільськогосподарського призначення. Цей вид іпотеки пов'язаний з функціонуванням ринку землі. В Україні процес формування ринку землі тільки розпочався і потребує багато часу для повноцінного функціонування. Але земля – це головне багатство України, тому операції із землею повинні перебувати під контролем держави [2, с. 61]. Основними напрямками державного впливу є:

- забезпечення стартового капіталу кредитних установ, підтримка їх ліквідності й ресурсної бази видачою довгострокових кредитів за низькими ставками;
  - гарантування виконання зобов'язань за цінними паперами емітентів;
  - застосування податкових пільг кредиторам, інвесторам, компенсаційного стимулювання позичальникам за певними напрямками використання іпотечних кредитів;
  - створення необхідної законодавчої бази, використання інструментів селективної політики й інших адміністративних методів на початковому етапі розвитку;
  - жорстке державне регулювання діяльності кредиторів та емітентів іпотечних цінних паперів; сприяння у формуванні необхідної додаткової інфраструктури (інституцій інформаційного забезпечення, мінімізації ризиків, фінансових посередників, інвестиційних установ) [1, с. 358].
- У таких умовах до функцій держави належить створення якісних умов функціонування ринку землі. Повноцінний ринок землі є необхідною умовою для розвитку аграрної іпотеки. За оцінкою міжнародних фінансових організацій, вартість земель



Рис. 1. Механізм іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників [6, с. 46]

сільськогосподарського призначення в Україні оцінюється у 40 млрд дол. США. Якщо б до системи іпотечного кредитування було залучено 10% угідь за обсягу позики в 75% від вартості об'єкта застави, то це означало б збільшення потенціалу фінансування аграрного сектору на 3 млрд дол. США [3]. Необхідність розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, закладена в суті економічних реформ, впливає з того стану земельних відносин, який сформувався внаслідок реалізації аграрної реформи.

Проблемним моментом розвитку іпотеки в сільському господарстві є ще й той, що земельні угіддя сільськогосподарських підприємств України переважно сформовані на базі орендованих земель, що гальмує запровадження іпотеки. Відповідно до чинного законодавства іпотекодавцями можуть бути лише власники землі, а орендарі землі такого права не мають [2, с. 60].

За допомогою даних НБУ, які свідчать про зміну кредитного попиту сільських господарств, можна визначити стан сучасного іпотечного кредитування сільського господарства (рис. 2).

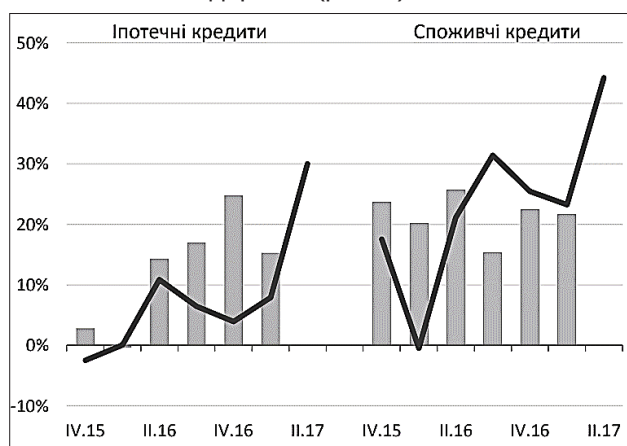


Рис. 2. Зміна кредитного попиту сільських господарств [3]

Попит на іпотечні кредити був сталим і слабким, порівняно з попитом на споживчі кредити, частка банків-респондентів, які вважають, що попит збільшиться, зросла до 47% проти 38% у IV кварталі 2015 року, баланс відповідей становив 20.2%. Банки також очікують поступового відновлення попиту на іпотечні кредити, проте, менш значною мірою, ніж на споживчі. Попит сільських господарств на кредити надалі зростає, баланс відповідей становив 15% для іпотечного кредитування та 22% для споживчого. Основним чинником підвищення попиту на іпотеку було зниження ставок за кредитами та поживлення на ринку нерухомості. Підвищення витрат на товари тривалого вжитку, споживацька впевненість разом з нижчими відсотковими ставками були основними рушіями збільшення попиту на споживчі кредити. У II кварталі 2017 року банки очікують приросту попиту як

на споживчі кредити, так і на іпотечні, баланс відповідей 44% та 30% відповідно. За оцінками банків, у I кварталі 2017 року боргове навантаження на сектор домогосподарств не змінилося в порівнянні з попереднім кварталом та було середнім – про це заявили 81% опитаних банків.

Мала частка на попит іпотечного кредитування сільського господарства викликана багатьма чинниками та проблемами для його подальшого розвитку. Щоб запобігти цим проблемам принципово важливим для сільськогосподарських підприємств як одного із основних учасників ринку іпотеки, щоб іпотечний кредит задовольняв таким вимогам [7, с. 199]:

- величина позики до заставної вартості земельної ділянки повинна бути якомога вища. Різниця між ними показує ту частину грошових коштів, яку повинен мати наявності заставодавець для отримання кредиту. Виходячи із максимально допустимого розміру позики на рівні 70% від заставної вартості земельної ділянки, позичальник має сплатити не менше 30% вартості землі;

- річна величина платежів за кредит у перерахунку на 1 га сільськогосподарських угідь не повинна суттєво перевищувати величину орендної плати. Зазвичай підхід до визначення максимально допустимої величини відсотків за кредитом є досить суб'єктивним, адже підприємства у переважній своїй більшості не мають вільних засобів, збільшення витрат у одному напрямі призводить до збільшення альтернативних витрат у інших напрямках;

- графік погашення виплат кредиту повинен враховувати 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.

**Висновки з проведеного дослідження.** Отже, на сьогодні в Україні так і не визначена чітка модель іпотечного кредитування і причиною цього є низький рівень регулювання цієї сфери з боку держави. Для цього держава повинна забезпечувати постійну підтримку сільгоспвиробників і розробити ряд законодавчих актів, які могли б чітко регламентувати процедури надання кредитів. Також, враховуючи досвід розвинених країн світу,

побудувати власний механізм іпотечного кредитування, до якого пропонується включити правові, економічні, організаційні, мотиваційні та політичні інструменти і який би працював більш ефективно.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Базилевич В.Д. Іпотечний ринок: [монографія] / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева – К.: Знання, 2008. – 717 с.
2. Калетнік Г.М. Іпотечне кредитування в сільському господарстві України / Г.М. Калетнік // Економіка АПК. – 2013. – № 7. – С. 58-63.
3. Національний банк України. Офіційне інтернет-представництво [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://bank.gov.ua>.
4. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
5. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 16.06.2003 р. № 979 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.
6. Сергацкова Е.В. Формирование ипотечного механизма в сельском хозяйстве // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2005. – № 2. – С. 43-47.
7. Чепка В.В. Іпотечне кредитування в сільському господарстві / В.В. Чепка // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство. – 2015. – Вип. 5. – С. 196-200.

#### REFERENCES:

1. Bazylevych V.D., Pohorieltseva N.P. (2008) Ipotechnyi rynok: [Mortgage market]. Kyiv: Znannia, 717 p. (in Ukrainian).
2. Kaletnik H.M. (2013) Ipotechne kredyuvannia v sil'skomu hospodarstvi Ukrainy [Mortgage lending in agriculture in Ukraine]. Economy AIC, no 7, pp. 58-63.
3. Natsionalnyi bank Ukrainy. Ofitsiine internet-predstavnytstvo [National Bank of Ukraine. Official online representation] (electronic journal). Available at: <http://bank.gov.ua>.
4. Pro ipoteku: Zakon Ukrainy vid 05.06.2003 No. 898-IV [On mortgage: Law of Ukraine dated 05.06.2003 No. 898-IV] (electronic journal). Available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
5. Pro ipotechne kredyuvannia, operatsii z konsolidovanim ipotecnym borhom ta ipotichni sertyfikaty: Zakon Ukrainy vid 16.06.2003 r. No. 979 [On Mortgage Lending, Operations with Consolidated Mortgage Debt and Mortgage Certificates: Law of Ukraine dated June 16, 2003 No. 979] (electronic journal). Available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/979-15>.
6. Serhatskova E.V. (2005) Formyrovanye ypotечноho mekhanyzma v selskom khoziaistve [Formation of a mortgage mechanism in agriculture]. Economics of agricultural and processing enterprises, no 2, pp. 43-47.
7. Chepka V.V. (2015) Ipotechne kredyuvannia v sil'skomu hospodarstvi [Mortgage lending in agriculture]. Scientific herald of Uzhgorod National University. Series: International Economic Relations and World Economy, no. 5, pp. 196-200.

**Lobacheva I.F.**Candidate of Economic Sciences,  
Senior Lecturer at Department of Accounting and Taxation,  
Vinnytsia Institute of Trade and Economics,  
Kyiv National University of Trade and Economics**Belyaeva K.S.**Student  
Vinnytsia Institute of Trade and Economics,  
Kyiv National University of Trade and Economics**ANALYSIS OF THE MODERN STATUS OF MORTGAGE LENDING OF AGRICULTURE IN UKRAINE**

The article is devoted to the study of the current state of mortgage lending in agriculture in Ukraine based on the experience of highly developed countries, the identification of mortgage lending problems, and the search for likely ways to overcome them in this context. Many scholars and practitioners associate the success of agricultural enterprises and the ability to achieve sustainable development with mortgage lending. In the analysis of mortgage lending to agriculture is the formation of its own mechanism. Efficiently functioning mortgage mechanism should become a stimulating factor in the financial and economic growth of the agro-industrial complex of our country while ensuring the social development of rural areas. Also, the article investigates the change in the credit demand of agriculture, using data from the NBU, which indicate the state of modern mortgage lending to agriculture. Problems of mortgage lending are found and the search for probable ways of overcoming them in this context is done. An important problem of mortgage lending to agriculture in Ukraine is the lack of prerequisites for the development of agrarian mortgages. In the system of agrarian mortgages, the subject of a pledge is a land plot of agricultural purpose. The land is the main wealth of Ukraine, so operations with land should be under state control. The study also identifies the requirements that mortgage lending must satisfy in order to prevent problems of crucial importance for agricultural enterprises as one of the main players in the mortgage market.

Therefore, today in Ukraine, a clear model of mortgage lending is not defined and the reason for this is the low level of regulation of this sphere on the part of the state. To this end, the state should provide permanent support to agricultural producers and develop a number of legislative acts that could clearly regulate loan procedures. Also, taking into account the experience of the developed countries of the world, to build its own mechanism of mortgage lending, which is proposed to include legal, economic, organizational, motivational, and political instruments, and which would work more efficiently.