

## THE IMPACT OF GLOBALIZATION ASPECTS ON THE DEVELOPMENT OF THE INTERNATIONAL TOURISM INDUSTRY

**Object** is to analyze the influence of globalization processes on the development of the international tourism industry.

**Methods:** *the method of analysis* used for the literature study, *the method of the systematic approach* used to the logical presentation of the material, *the method of comparative analysis* used to statistics data, *the method of generalization* used to formulate the final conclusion.

**Results.** The industry of international tourism is one of the priority vectors in the economy of many countries of the world. Globalization aspects now play a significant role in the development of tourism. The main lever of globalization in tourism is the scientific and technological progress, which facilitates the creation, promotion and realization of tourism product. As a result, tourist flows reached 1.3 billion people by 2017, indicating an increase in tourist traffic in the world and in tourist regions in particular. In addition, world tourism revenues also reached a record high of \$ 1.3 trillion.

It is worth noting that the globalization of the international tourism industry is characterized by a dynamic increase in the level of competition in the world market for tourist services, in this connection, the market for tourist services in developing countries is growing rapidly – by 2017 – 45%, and in developed countries in the reporting period 55%

Determining the globalization of the global tourism industry is the development of international tourist organizations that provide further tourism development in the world. Thanks to WTO activities, global tourist flows will change, which will change the preferences of tourists in the world.

However, globalization of tourism has some negative factors, such as the instability of the world economy, international terrorism, the influence of transnational corporations on the domestic tourism of the country etc. Despite this, nowadays, being the tertiary sector of the world economy, tourism is a priority segment in the XXI century.

**Scientific novelty.** The issue of the impact of globalization on the development of the international tourism industry is relevant and still insufficiently researched. Obviously, further study of these processes and their impact on tourism is a priority for the coordinated functioning of the world tourism industry and Ukrainian tourism in particular.

**Practical significance.** The material presented can be used during the educational process in educational institutions, for scientific conferences, for seminars etc.

УДК 336.77:332.2

JEL G15; G21; G32; G38

Трусова Н.В.<sup>105</sup>

Таврійський державний агротехнологічний університет(Мелітополь, Україна)

<http://orcid.org/0000-0001-9773-4534>

Гривківська С.М.<sup>106</sup>

---

<sup>105</sup> Трусова Наталя Вікторівна, доктор економічних робіт, професор, професор кафедри фінансів, банківської справи та страхування, Таврійський державний агротехнологічний університет (Мелітополь, Україна)

*Миколаївський національний університет імені В.О. Сухомлинського  
(Миколаїв, Україна)*

## **ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ АГРАРНОЇ СФЕРИ В УКРАЇНІ ТА КРАЇНАХ ЄВРОСОЮЗУ**

У статті розглянуто державне регулювання іпотечного кредитування аграрної сфери в Україні та країн ЄС. Встановлено, що іпотечне кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення має відбуватися на пільгових умовах з урахуванням специфіки виробництва сільськогосподарських підприємств, цілей кредиту та розміщення заставної земельної ділянки. Пільгове кредитування має здійснюватися через часткову компенсацію відсоткової ставки за іпотечним кредитом за рахунок бюджетних коштів або прямих компенсаційних виплат (дотацій) банківським установам (кредиторам). Іпотечні кредити під об'єкти нерухомості сільськогосподарського виробництва підприємств-позичальників мають надаватися спеціалізованими іпотечними банками. На основі досвіду країн Євросоюзу запропоновано шляхи розвитку іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств в Україні.

**Ключові слова:** іпотечне кредитування, застava, земельна ділянка, сільське господарство, відсоткова ставка, державне регулювання.

## **ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ АГРАРНОЙ СФЕРЫ В УКРАИНЕ И СТРАНАХ ЕВРОСОЮЗА**

В статье рассмотрены государственное регулирование ипотечного кредитования аграрной сферы в Украине и стран ЕС. Установлено, что ипотечное кредитование под залог земель сельскохозяйственного назначения должно проводиться на льготных условиях с учетом специфики производства сельскохозяйственных предприятий, целей кредита и местонахождения залоговых земельных участков. Льготное кредитование должно осуществляться путем частичной компенсации процентной ставки по ипотечному кредиту за счет бюджетных средств или прямых компенсационных выплат (дотаций) банковским учреждениям (кредиторам). Ипотечные кредиты под объекты недвижимости сельскохозяйственного производства предприятий-заемщиков должны предоставляться специализированными ипотечными банками. На основе опыта стран Евросоюза предложены пути развития ипотечного кредитования сельскохозяйственных предприятий в Украине.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, залоговый земельный участок, сельское хозяйство, процентная ставка, государственное регулирование.

## **STATE REGULATION OF THE MORTGAGE LENDING OF AGRICULTURE IN UKRAINE AND EUROPEAN UNION COUNTRIES**

The subject of research is mortgage relations, in which land plots of agricultural purpose are the collateral for the loan. The aim of the study is to develop theoretical approaches, scientific and practical recommendations for state regulation of the mortgage lending in agriculture of

---

<sup>106</sup> *Гриківська Світлана Миколаївна, кандидат економічних наук, старший викладач кафедри фінансів, банківської справи та страхування, Миколаївський національний університет імені В.О. Сухомлинського (Миколаїв, Україна)*

Ukraine with consideration of foreign experience. The study used the following research methods: abstract-logical (theoretical generalizations and forming conclusions); graphic (for a good image of economic processes and numerical values, and their ratios). It is established that in the vast majority of EU land-mortgage lending occurs in a single-level and two-level model, according to which credits against the pledge of agricultural lands occurs in a opened system of mortgage lending by specialized credit institutions (mortgage banks). Resources for lending of funds accumulated from bonds with fixed interest income that the Bank issues under the provision of the land plots. The interest rate on the loan is fixed from the market value of the land, and the amount of the loan granted is limited by the percentage of its value. The most important component of the regulation of land mortgage relations in agriculture of the EU countries the state is the concessional lending, namely bonificacion % – partial compensation of interest rate on the loan at the expense of budgetary funds. For the development of land mortgage lending in Ukraine it is necessary: to recognize the land capital; to create the infrastructure of the State land mortgage Bank; to provide loans secured agricultural land at a concessional rate of 3–4 %, for a period of not less than 25–30 years, with the possibility of deferred payment, and for the first 1–2 years to provide vacation credit; to reduce lending rates to use bonificacion; mortgage loans should be granted only to agricultural producers. The suggestions contained in the article have practical value and can be used to develop an effective system of land mortgage lending in agriculture of Ukraine.

**Keywords:** mortgage lending, pledge, land plot, agriculture, interest rate, state regulation.

**Актуальність проблеми.** Розбудова ринку іпотечного кредитування на шляху розв'язання проблем національної економіки щодо забезпечення інвестиційних процесів в аграрній сфері, обумовлює розширення механізмів здатних акумулювати вільні фінансові ресурси на фінансовому ринку та спрямовувати їх у сегменти економіки, які формують потенційний попит на інвестиційний ресурс. Світовий досвід державного регулювання іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки характеризується всеосяжною державною підтримкою учасників системи, через компенсацію високих відсоткових ставок іпотечних кредитів під землі сільськогосподарського призначення.

Натомість в Україні об'єктивна необхідність державного регулювання системи іпотечних відносин на користь суб'єктів аграрного сектору економіки зумовлена специфічними умови їх функціонування, зменшення можливостей до самофінансування сільськогосподарського виробництва. Банківська система України в дійсності не виконує функції інвестора аграрного сектору зокрема. За наявних умов сільськогосподарським підприємствам не вигідно брати кредитні кошти в комерційних банках через брак можливостей забезпечення боргових зобов'язань під заставу землі, а отже, і раціонального використання внутрішніх фінансових ресурсів. Це призводить до послаблення впливу інституційного середовища іпотечного кредитування на фінансовому ринку, у частині виникнення дисбалансу між сукупною ціною цінних паперів і закладних на землі сільськогосподарського призначення, спричиняючи уповільнення потоку довгострокового фінансування аграрного виробництва, стримуючи безперервність відтворювального процесу галузі, а тому і розвиток продовольчого сектору економіки й експортного потенціалу країни.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Ученими досліджено вагому частину теоретичних, методологічних і прикладних аспектів функціонування механізму іпотечного кредитування аграрного виробництва, серед них: В.М. Алексійчук, М.Я. Дем'яненко, О.Є. Гудзь [4], А.Г. Івасенко [3], Г.М. Калетник [5], Я.В. Кардаш [6], Ю.І. Мельников [10] та ін. Однак у більшості наукових праць здебільшого висвітлюються основні підходи до іпотечного кредитування аграрного сектору економіки, бракує праць, у яких представлено закордонний досвід щодо здійснення даного виду кредитування

банківськими установами. Крім того, проблема створення дієвого регулювання іпотечного кредитування аграрної галузі з боку держави досі залишається нерозв'язаною.

**Постановка завдання.** Обґрунтувати основні засади державного регулювання іпотеки в аграрній сфері на основі європейського досвіду систематизації об'єктів застави забезпечення виконання зобов'язань, із визначенням механізмів реалізації іпотечних схем кредитування сільськогосподарських підприємств і його застосування в Україні.

**Результати дослідження.** Формування іпотечного ринку є складником регуляторної функції держави і передбачає багатовекторні напрями діяльності відповідних державних інститутів, через взаємодію фінансових, фондових і страхових ринків, враховуючи іпотечну систему, інтереси потенційно можливих підприємств-позичальників галузі сільського господарства, особливості територіального аспекту та фактори, які впливають на формування ризиків іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств, в умовах євроінтеграційних процесів.

Система іпотечного кредитування вітчизняної аграрної сфери забезпечується за допомогою іпотечного механізму, через який об'єднується робота фінансових ринків і ринку нерухомості об'єктів сільськогосподарського виробництва. Зазначимо, що в сільському господарстві об'єкти нерухомості розподіляються на: 1) сільськогосподарські угіддя; 2) об'єкти нерухомості, що розміщені на несільськогосподарських угіддях; 3) підприємства як єдиний майновий комплекс.

Взаємозв'язок стану ринку нерухомості об'єктів сільськогосподарського виробництва та стану ділової активності фінансових інституцій спонукає до висновку, що за особливих умов надання послуг іпотечного кредитування в умовах фінансової невизначеності розвитку сільського господарства, перші два види нерухомості не можуть бути, через об'єктивні та суб'єктивні причини повноцінними об'єктами іпотеки. Інтерес викликають лише сільськогосподарські підприємства як єдиний майновий комплекс. Це дає змогу прискорити організаційно-економічне обґрунтування та нормативне забезпечення іпотеки в аграрному секторі України, який стрімко розвивається через глобальні виклики світовій продовольчій безпеці [5, с. 59].

Іпотечний механізм утворює взаємозв'язок різних суб'єктів та об'єктів ринку на основі певних принципів, соціально-економічних важелів, методів, норм і процедур, які забезпечують прибутковий рух ресурсів при довгостроковому кредитуванні під заставу нерухомості, яка залишається в користуванні застотодавця або третьої особи [2, с. 28]. При цьому система іпотечного кредитування об'єктів нерухомості сільськогосподарського виробництва з усіма її елементами формує іпотечний ринок (або ринок іпотечного капіталу в «широкому» значенні). Складника системи іпотечного кредитування аграрної сфери є окремі підсистеми у взаємодії з внутрішнім і зовнішнім середовищем [7, с. 243].

Внутрішнє середовище іпотечного кредитування об'єктів нерухомості сільськогосподарського виробництва забезпечує відносини між первинними суб'єктами іпотечного кредитування – іпотечним сільськогосподарським підприємством-позичальником і кредитором-іпотекодержателем. Натомість, не виключається залучення іншого кредитора у випадку переходу підприємства-позичальника на обслуговування до іншого кредитора, коли останній сплачує першому кредитору кошти за іпотечним кредитом, а перший кредитор, у свою чергу, передає всі права за договором іншому кредитору. Зовнішнє середовище іпотечного кредитування об'єктів нерухомості сільськогосподарського виробництва створює відносини між кредитором і учасниками вторинного іпотечного ринку (спеціалізованою іпотечною установою, інвесторами тощо) та взаємовідносини між учасниками вторинного іпотечного ринку [7, с. 245].

Механізм іпотечного кредитування об'єктів сільськогосподарського виробництва на вторинному ринку нерухомості забезпечує можливість збереження високої ліквідності іпотечних кредиторів шляхом сек'юритизації їх активів (рис. 1).

Специфічною інструкцією щодо інституційного забезпечення іпотечного кредитування об'єктів нерухомості сільськогосподарського виробництва на умовах

фінансового лізингу в Україні є Державна іпотечна установа, яка декларує індекси ринку нерухомості та формує резерви зниження відсоткових ставок і вартість іпотечних кредитів в аграрній сфері, однак в умовах інфляції забезпечити здешевлення кредитів дуже важко (табл. 1).



Рис. 1. Механізм іпотечного кредитування вторинного ринку нерухомості об'єкта сільськогосподарського виробництва  
Джерело: [складено автором]

Для сільськогосподарських підприємств як основних учасників ринку іпотеки величина кредиту має задовольняти такі вимоги [11, с. 6]:

- щодо заставної вартості земельної ділянки бути якомога вищою. Різниця між ними показує ту частину грошових коштів, яку повинен мати в наявності заставодатель для отримання кредиту. Виходячи із максимально допустимого розміру позики на рівні 70% від заставної вартості земельної ділянки, підприємство-позичальник має сплатити не менше 30% від 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 в одному напрямі призводить до збільшення альтернативних витрат в інших напрямках;

- графік погашення виплат кредиту повинен враховувати специфіку сільськогосподарського виробництва та його циклічність. Тобто найприйнятнішим 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 оформлення іпотечного кредиту повинна бути стандартизована та раціоналізована для запобігання уповільнення процесу видачі кредиту, ураховуючи можливість отримання кредиту поблизу діяльності суб'єкта господарювання, що передбачає наявність широкої мережі відділень структур, які надають іпотечні послуги.

Таблиця 1

Особливі умови іпотечного кредитування аграрної сфери на умовах фінансового лізингу за стандартами Державної іпотечної установи України

Показник	Характеристика
Напрями використання коштів іпотечного кредиту	<ul style="list-style-type: none"> <li>• придбання сільськогосподарських підприємством-позичальником нерухомого майна на вторинному ринку з передачею в іпотеку даної нерухомості або іншої, яка задовольняє вимогам ДІУ;</li> <li>• операцій із передачею в іпотеку майнового комплексу сільськогосподарського підприємства-позичальника, що відповідає вимогам Стандартів ДІУ;</li> <li>• компенсація витрат сільськогосподарського підприємства-позичальника пов'язаних з поліпшенням нерухомого майна, що передається в іпотеку, тобто його модернізації, модифікації, добудови, дообладнання або реконструкції</li> </ul>
Термін кредитування	до 25–30 років
Сума кредиту	розмір іпотечного кредиту не повинен перевищувати 70% від заставної вартості об'єкта нерухомості сільськогосподарського виробництва
Середньозважена ставка по портфелю рефінансованих ДІУ кредитів	від 14,56% річних
Відсоткова ставка (рекомендована ДІУ)	від 15,3 – до 18% річних
Вимоги до клієнта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• коефіцієнт РТІ – максимальне значення співвідношення щомісячних витрат сільськогосподарського підприємства-позичальника на обслуговування боргу за іпотечним кредитом до сукупного обсягу їх щомісячних доходів повинно становити не більше 45%;</li> <li>• коефіцієнт ОІІ – максимальне значення співвідношення періодичних обов'язкових щомісячних витрат (зобов'язань) сільськогосподарського підприємства-позичальника до сукупних щомісячних їх доходів повинно становити не більше 50%;</li> <li>• коефіцієнт LTV – співвідношення між сумою основного боргу сільськогосподарського підприємства-позичальника за договором про іпотечний кредит та оціночною (ринковою) вартістю предмета іпотеки, визначеною суб'єктом оціночної діяльності, не може перевищувати 75%</li> </ul>
Додаткові вимоги до предмета іпотеки	предмет іпотеки перебуває на території України, за винятком території АР Крим, міста Севастополя, Донецької та Луганської областей

Джерело: складено автором за даними [12].

Послаблення валютного дисбалансу, інфляційних процесів і кредитної асиметрії на іпотечному ринку з боку сільськогосподарських підприємств-позичальників відкриває для останніх можливість прискорення зростання інвестиційних ресурсів через перетворення нерухомості на операційний капітал і його використання як заставного об'єкта за цільовим призначенням, забезпечення стабільності номінальних виплат протягом усього періоду позики через зниження розміру платежу в довгостроковому іпотечному кредитуванні. При цьому міжнародні економічні показники дозволяють визначити реальний рівень розвитку іпотечного кредитування аграрної сфери для кожної держави у світовому просторі, а його зіставлення із ВВП показує наскільки економіка країни є ринковою (рис. 2).

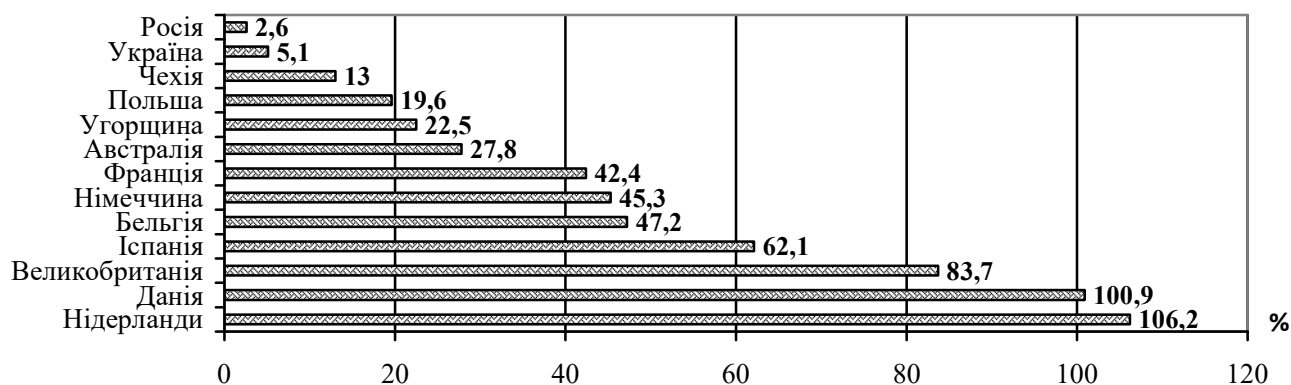


Рис. 2. Співвідношення обсягу іпотечних кредитів в аграрній сфері до ВВП країн Євросоюзу та України за 2017 р., %

*Джерело: складено автором за даними [13]*

У країнах ЄС при наданні кредиту під заставу земельної ділянки агробізнесу використовуються три рівні компенсаційних виплат: перший рівень застосовується для господарств, які здійснюють свою господарську діяльність у гірських районах (компенсаційні виплати становлять 50%); другий рівень – для сільськогосподарських підприємств, які у своїй діяльності використовують альтернативні джерела енергії (держава виплачує 14% від банківської кредитної ставки); третій рівень – для усіх інших випадків, які не потрапили під перші два (компенсаційні виплати становлять 36 % від банківської кредитної ставки) [9, с. 33].

Франція є країною – представником другого варіанта, у якій сума компенсації залежить від ставки банку, а пільгова – ставка ні. Такий підхід дає змогу скоротити розмір ставки кредиту банку до 3,8–8,3%, а коли позичальником є новостворене фермерське господарство – до 2,8–4%.

У свою чергу пільгові ставки є фіксованими на законодавчому рівні, що внаслідок цього їх коливання. Банки, з якими буде співпрацювати фермер, а держава буде робити кредит пільговим, визначається на конкурсних засадах завдяки вибору найприйнятнішої кредитної ставки банку, як майбутнього об'єкта боніфікації. При чому, пільгове кредитування у більшості випадків надається за умови участі господарства в певній цільовій програмі. Наприклад, програма «Молоді фермери» дає змогу скоротити банківську ставку з кредиту на 8–9% [3, с. 184].

Загальна стратегія розвитку іпотечного кредитування аграрного виробництва в більшості країн ЄС направлена на створення розгалуженої інституційної інфраструктури, яка об'єднана в цілісну систему земельних відносин через спеціалізовані інститути – Фонд інституту земельного кредиту та Земельний (іпотечний) банк, метою створення яких є розробка законодавчої бази для формування цивілізованого ринку землі та відродження іпотечного кредитування [14, с. 197]. Часто ця система використовується як провідник державної соціально-економічної політики, а методи її проведення у сфері формування й розвитку системи іпотечного кредитування поділяються на групи (рис.3).

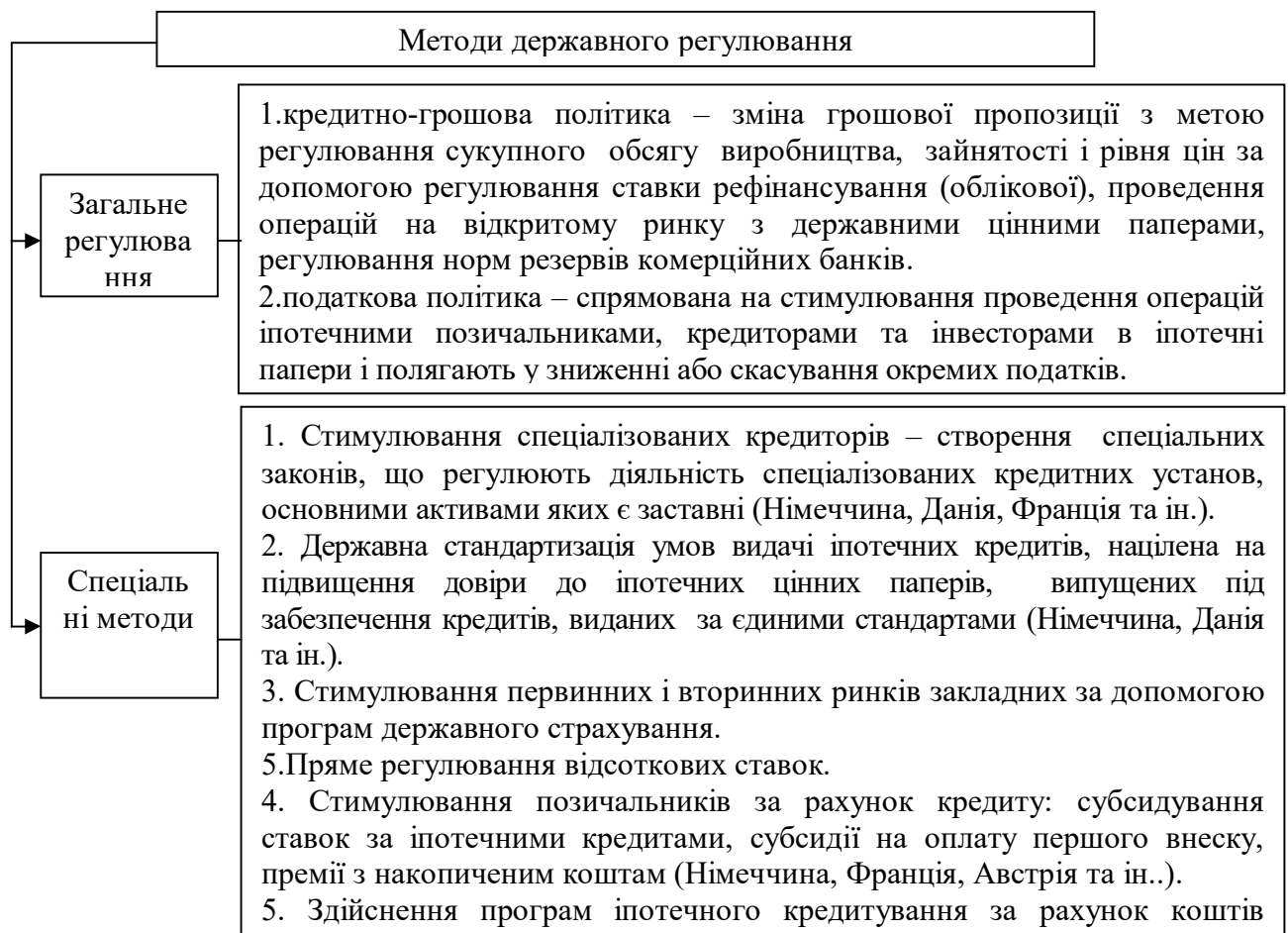


Рис. 3. Методи формування та розвитку системи іпотечного кредитування в аграрній сфері країн Європейського Союзу

*Джерело: складено автором за даними [13]*

Так, у Німеччині в основу системи іпотечного кредитування покладено європейська іпотечна модель, в якій іпотечні банки самостійно випускають облігації, забезпечені заставою (землею).

Проте остання суттєво відрізняється від звичайної однорівневої моделі, адже іпотечний кредит надають як спеціалізовані, так і універсальні комерційні фінансові інститути, що є більш характерним для дворівневої моделі. Рефінансування таких кредитів здійснюється за рахунок строкових вкладів фізичних осіб, що вимагає функціонування розвиненого вторинного ринку на вимоги за іпотечними кредитами. Викуп іпотечних кредитів здійснюється Земельним (іпотечним) банком, і для цього він використовує бюджетні дотації та доходи, отримані від діяльності на земельному ринку. Це підтверджує доцільність побудови і в Україні системи іпотечного кредитування об'єктів сільськогосподарського виробництва, поєднуючи елементи однорівневої та дворівневої моделей.

У кожній країні ЄС інституціональний склад системи іпотечного кредитування фермерських господарств істотно диференційований, і термін надання позики під заставу земель сільськогосподарського призначення довгостроковий, їх характеристика наведена в табл. 2.



Таблиця 2

## Характеристики диверсифікованості іпотечних установ в країнах ЄС

Країна	Місце іпотечних установ на іпотечному ринку
Німеччина	Німецька іпотечна федерація налічує 24 члени. Окрім іпотечних банків, кредитуванням об'єктів нерухомості аграрної галузі займаються ощадні банки (25%), комерційні (14%) і державні банки (7,5%).
Греція	67% ринку займають комерційні банки; 29% – спеціалізовані кредитні організації; 4% – єдиний іпотечний банк Греції.
Іспанія	Іпотечна асоціація Іспанії нараховує 42 члени, які утримують 80% від іпотечного ринку.
Італія	Будь-який банк, з них числі і універсальний, може займатись іпотечним кредитуванням.
Нідерланди	Універсальні банки – 85%; страхові компанії та пенсійні фонди – 15%
Австрія	Універсальні банки – 25%; іпотечні банки – 9%; ощадні – 29%; кооперативні банки – 26%, Bausparkassen – 7%.

*Джерело: складено автором за даними [8]*

Разом з тим, терміни кредитного договору у яких земельна ділянка сільськогосподарського призначення виступає заставою, залежить від цілей, на які надається кредит. Наприклад у Німеччині, якщо позика надається на купівлю сільськогосподарської техніки, термін договору становить 5 років, якщо на побудову нових споруд сільськогосподарського призначення – 20 років, з можливістю відстрочки платежу на 5 років. За 2016 р. загальна сума наданих іпотечних кредитів у Німеччині становила 31,6 млрд євро, з яких майже 80% становлять довгострокові кредити [11, с. 4].

Відсоткова ставка за кредит встановлюється від ринкової вартості земельної ділянки, а сума наданого кредиту лімітується відсотком від його вартості. Так, у Німеччині, річний відсоток за кредит становить 3,7–4,3% від ринкової вартості земельної ділянки, а загальна сума отримуваного кредиту обмежена законодавством і не може перевищувати 60% вартості земельної ділянки. Разом з тим, найголовнішим компонентом регулювання іпотечних відносин у сільському господарстві країн ЄС з боку держави є пільгове кредитування, а саме боніфікація відсотка – часткова компенсація відсоткової ставки з кредиту за рахунок бюджетних коштів, яка реалізується через субсидіювання частини кредитного відсотка за іпотекою або через субсидіювання самої фінансової кредитної установи, що дає їй можливість надавати іпотечні кредити за нижчою відсотковою ставкою [11, с. 7].

Пільгове кредитування у вигляді пільгової ставки та бюджетної компенсації під заставу земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС здійснюється за декількома варіантами: розміри бюджетної компенсації та розмір пільгової ставки «чутливі» до кредитної ставки банку і перебувають у прямій залежності від неї; розмір бюджетної компенсації «чутливий» і залежить від кредитної ставки банку, а пільгова ставка є фіксованою; розміри бюджетної компенсації та пільгової ставки не залежать від кредитної ставки банку та є стабільними [11, с. 8].

**Висновки.** Багаторічний досвід функціонування механізму іпотечного кредитування аграрної сфери в країнах Євросоюзу доводить, що для України регулювальна функція спеціалізованих державних і недержавних іпотечних структур в інфраструктурі іпотечного ринку має забезпечувати розвиток сільського господарства та відповідати таким критеріям:

1. Центральною ланкою системи довгострокового іпотечного кредитування має стати Земельний (іпотечний) банк як спеціалізована кредитна структура, що поєднує в собі характеристики кредитора, емітента заставних листів та організації з обслуговування іпотечних кредитів і заставних листів. На початковому етапі Земельний (іпотечний) банк повинен реалізовувати державну політику у сфері розвитку іпотечного кредитування, формувати ринок іпотечних цінних паперів, створювати основу вторинного ринку для

зобов'язань, забезпечених іпотекою, а також здійснювати моніторинг іпотечних операцій і надавати консалтингові послуги учасникам операцій.

2. Спеціалізовані іпотечні банки та універсальні комерційні структури, що займаються іпотекою під заставу сільськогосподарських земель повинні забезпечити виконання таких вимог: отримати ліцензію на право здійснення кредитних операцій під заставу землі згідно із вимогами НБУ; створити окремі іпотечні відділення, які згодом можуть перерости у самостійні структури для забезпечення потреб аграрної сфери. Фінансову основу іпотечних структур повинні формувати власні ресурси та іпотечні облігації. Так, для здійснення іпотечного кредитування державні іпотечні банки можуть акумулювати кошти у вигляді бюджетних субсидій, у депозитах комерційних, ощадних банків, а приватні – залучати довгострокові й короткострокові кредити комерційних банків, страхових компанії та інших комерційних структур, а також як і державні випускати іпотечні облігації.

3. Важливу нішу в системі іпотечного кредитування аграрної сфери повинні зайняти інституційні структури, що мобілізують кошти населення (страхові компанії, кредитні спілки, пенсійні та гарантійні фонди, інвестиційні компанії та фонди, інші посередники на ринку) і система нормативно-правового забезпечення організації та здійснення іпотечного кредитування (реєстрація, оцінка землі тощо). При чому, дублювання інформації щодо земель сільськогосподарського призначення на паперових та електронних носіях є доцільним, ураховуючи досвід системи земельного права Німеччини та Швейцарії.

4. Контроль за обігом земельних ділянок і купівлею-продажем сільськогосподарських земель має відводитись Земельному (гарантійному) фонду, який повинен використовувати бюджетні субсидії та кредити для гарантування викупу землі в разі невиконання боржником своїх обов'язків перед кредитною установою на засадах, укладених угод про співпрацю. Успішність співпраці фонду та банківських установ має регламентуватись за єдиними методичним підходом щодо оцінки застави (землі). З цією метою кредитна установа має залучати до оцінки застави при видачі іпотечного кредиту сільськогосподарському підприємству експерта зі списку, затвердженого Земельним (гарантійним) фондом.

### Бібліографічний список

1. Дуброва Н.П. Теоретичні аспекти споживчого та іпотечного кредитування. *Молодий вчений*. 2017. №1. С. 582–585.
2. Евтухов А.Т. Ипотека – механизм эффективного использования ресурсов. Луцк: Волин. областная типография, 2001. 52 с.
3. Ивасенко А.Г. Сравнительный анализ отечественного и зарубежного опыта кредитования обеспечения использования земли. *Вестник Томского государственного университета*. 2014. № 378. С. 184–190.
4. Демяненко М.Я., Алексейчук В.М., Гудзь О.Є. Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України: моногр. Київ: ННЦ ІАЕ, 2005. 87 с.
5. Калетник Г.М. Іпотечне кредитування в сільському господарстві України. *Економіка АПК*. 2013. №7. С.58–63.
6. Кардаш Я.В. Державна підтримка фермерських господарств. *Фермер України*. 2010. №12. С. 32–34.
7. Квіт Н.М. Поняття та структура системи іпотечного кредитування. *Форум права*. 2017. №1. С. 242–251.
8. Кривенко В.Г. Іпотечне кредитування: світовий досвід та реалії для України. *Науковий вісник Національного університету ДПС України (економіка, право)*. 2016. №4(43). С. 30–35.
9. Кузьмин И. Финансово-кредитное обеспечение сельского хозяйства в развитых странах. *Международный сельскохозяйственный журнал*. 2017. №1. С. 31–34.
10. Мельников Ю.И. Зарубежный опыт государственной финансово-кредитной

поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей. *Финансовые исследования*. 2013. № 6. С. 11–15.

11. Миндрин А., Селеньи Л., Виноградов С. Ипотека земель сельскохозяйственного назначения в странах Европейского Союза. *Международный сельскохозяйственный журнал*. 2016. №3. С.3–9.

12. Стандарти надання, рефінансування та обслуговування іпотечних кредитів. URL: [http://ipoteka.gov.ua/sites/files/standarty\\_14\\_02\\_18.pdf](http://ipoteka.gov.ua/sites/files/standarty_14_02_18.pdf)

13. Сучасний стан та майбутнє іпотечного кредитування в Україні. URL: <https://knute.edu.ua/file/NjY4NQ==/3c37bccd4fla5ad5dd66716fdabbe13b.pdf>

14. Чепка В.В. Іпотечне кредитування в сільському господарстві. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2015. Вип. 5. С. 196–200.

### References

1. Dubrova, N.P. (2017). Teoretychni aspekty spozhyvchogo ta ipotechnogo kredytuvannya (Theoretical Aspects of Consumer and Mortgage Lending). *Young scientist*, №1, pp. 582-585. (in Ukr.)

2. Evtuhov, A.T. (2001). Ipoteka – mehanizm effektivnogo ispolzovaniya resursov (Mortgage – the mechanism of efficient use of resources). Lutsk: Volyn regional printing house. (in Ukr.)

3. Ivasenko, A.G., Kazakov, V.V. (2014). Sravnitelnyiy analiz otechestvennogo i zarubezhnogo opyta kreditovaniya obespecheniya ispolzovaniya zemli (Comparative analysis of domestic and foreign lending to ensure the use of land). *Bulletin of Tomsk State University*, №378, pp. 184-190 (in Russ.)

4. Demianenko, M.Ya., Aleksejchuk, V.M., Gudzh, O.Ye. (2005). Ipotechne kredytuvannya v agrarnomu sektori ekonomiky Ukrayiny (Mortgage lending in the agrarian sector of Ukraine's economy), Kyiv: IAE NNC. (in Ukr.)

5. Kaletnyk, G.M. (2013). Ipotechne kredytuvannya v sil'skomu gospodarstvi Ukrayiny (Mortgage lending in agriculture of Ukraine). *Economy of agro industrial complex*, №7. pp. 58-63 (in Ukr.)

6. Kardash, Ya.V. (2010). Derzhavna pidtrymka fermers'kyx gospodarstv (State support of farms). *Farmer of Ukraine*. №12. pp. 32-34 (in Ukr.)

7. Kvit, N.M. (2017). Ponyattya ta struktura systemy ipotechnogo kredytuvannya (The concept and structure of the mortgage lending system). *The forum is right*, №1, pp. 242–251 (in Ukr.)

8. Kryvenko, V.G. (2016). Ipotechne kredytuvannya: svitovyj dosvid ta realiyi dlya Ukrayiny (Mortgage lending: world experience and realities for Ukraine). *Scientific Herald of the National University of the State Tax Service of Ukraine (Economics, Law)*, №4(43). pp. 30–35 (in Ukr.)

9. Kuzmin, I. (2017). Fy'nansovo-kredyt'noe obespecheny'e sel'skogo khozyajstva v razvytyx stranax (Financial and credit support of agriculture in developed countries). *International Agricultural Journal*. №1, pp. 31–34 (in Ukr.)

10. Melnikov, Yu.I., Skorova, L.A. (2013). Zarubezhnyiy opyt gosudarstvennoy finansovo-kreditnoy podderzhki selskohozyaystvennykh tovaroprodukteley (Foreign experience of state financial and credit support for agricultural producers). *Financial research*, №6. pp. 11–15 (in Russ.)

11. Mindrin, A., Seleni, L., Vinogradov, S. (2016). Ipoteka zemel selskohozyaystvennogo naznacheniya v stranah Evropeyskogo Soyuza (Mortgage of agricultural land in the European Union). *International Agricultural Journal*, №3, pp. 3–9 (in Russ.)

12. Standarty nadannya, refinansuvannya ta obslugovuvannya ipotechnykh kredy'tiv (Standards for the provision, refinancing and servicing of mortgage loans). URL: [http://ipoteka.gov.ua/sites/files/standarty\\_14\\_02\\_18.pdf](http://ipoteka.gov.ua/sites/files/standarty_14_02_18.pdf).

13. Suchasny`j stan ta majbutnye ipotechnogo kredy`tuvannya v Ukraini (Current state and future of mortgage lending in Ukraine). URL: <https://knute.edu.ua/file/NjY4NQ==/3c37bccd4fla5ad5dd66716fdabbe13b.pdf>.

14. Chepka, V.V. (2015). Ipotechne kredy`tuvannya v sil's'komu gospodarstvi (Mortgage lending in agriculture). *Bulletin of Uzhgorod National University*, Vol. 5/ pp. 196-200.

## AUTHOR'S ABSTRACT

JEL G15; G21; G32; G38

**Trusova N.**<sup>107</sup>

*Tavria State Agrotechnological University (Melitopol, Ukraine)*

<http://orcid.org/0000-0001-9773-4534>

E-mail: trusova\_natalya5@ukr.net

**Gryvkivska S.**<sup>108</sup>

*Mykolaiv V.O. Sukhomlynskyi National University (Mykolaiv, Ukraine)*

E-mail: grivkovskaya@gmail.com

## STATE REGULATION OF THE MORTGAGE LENDING OF AGRICULTURE IN UKRAINE AND EUROPEAN UNION COUNTRIES

The subject of research is mortgage relations, in which land plots of agricultural purpose are the collateral for the loan.

**Objective.** The aim of the study is to develop theoretical ambushes, scientific and practical recommendations for state regulation of the mortgage lending in agriculture of Ukraine with consideration of foreign experience.

The study used the following research **methods**: abstract-logical (theoretical generalizations and forming conclusions); graphic (for a good image of economic processes and numerical values, and their ratios).

**Results.** It is established that in the vast majority of EU land-mortgage lending occurs in a single-level and two-level model, according to which credits against the pledge of agricultural lands occurs in a opened system of mortgage lending by specialized credit institutions (mortgage banks). Resources for lending of funds accumulated from bonds with fixed interest income that the Bank issues under the provision of the land plots. The interest rate on the loan is fixed from the market value of the land, and the amount of the loan granted is limited by the percentage of its value. The most important component of the regulation of land mortgage relations in agriculture of the EU countries the state is the concessional lending, namely bonificacion % – partial compensation of interest rate on the loan at the expense of budgetary funds.

**Scientific novelty** for the development of land mortgage lending in Ukraine it is: to recognize the land capital; to create the infrastructure of the State land mortgage Bank; to provide loans secured agricultural land at a concessional rate of 3-4 %, for a period of not less than 25-30 years, with the possibility of deferred payment, and for the first 1-2 years to provide

<sup>107</sup> **Trusova Natalia**, Doctor of Economic Sciences, Professor, Professor of Finance, Banking and Insurance Department, Tavria State Agrotechnological University (Melitopol, Ukraine)

<sup>108</sup> **Gryvkivska Svitlana**, PhD in Economics, Senior Lecturer of Finance, Banking and Insurance Department, Mykolaiv V.O. Sukhomlynskyi National University (Mykolaiv, Ukraine)

vacation credit; to reduce lending rates to use bonificacion; mortgage loans should be granted only to agricultural producers.

**Practical significance** the suggestions contained in the article have the value and can be used to develop an effective system of land mortgage lending in agriculture of Ukraine.