

Р. В. Лавров,
к. е. н., доцент кафедри банківської справи,
Чернігівський державний інститут економіки і управління

БАНКІВСЬКІ ІПОТЕЧНІ ТЕХНОЛОГІЇ В АГРАРНІЙ СФЕРІ ЕКОНОМІКИ

У статті розглянуто проблеми застосування банківських іпотечних технологій в аграрній сфері економіки та запропоновано власні підходи до їх вирішення у контексті реалій сучасного економічного простору.

The problems of implementation of the mortgage banking technology in agrarian sector of the economy are examined in this article and our own approaches to their solution in the context of modern economic space realities are offered.

Ключові слова: аграрна іпотека, іпотечний ринок, іпотечне кредитування, банківські іпотечні технології.
Key words: agricultural mortgage, mortgage market, mortgage lending, mortgage banking technology.

ВСТУП

Запровадження й розвиток банківських іпотечних технологій в аграрній сфері економіки має базуватися на науково обґрунтованому підході, що потребує розроблення низки важливих теоретичних положень, пов'язаних зі становленням і функціонуванням аграрної іпотеки, якісно нового осмислення перспектив та стримуючих чинників її розвитку, ґрунтовної оцінки організаційно-майнових передумов, розробки моделей іпотечних технологій аграрної сфери, удосконалення інфраструктури іпотечного ринку, обґрунтування напрямів державної підтримки розвитку банківських іпотечних технологій в аграрній сфері економіки. Аграрна сфера економіки дедалі більше потребує фінансових вкладень, необхідних для оновлення й технологічної модернізації виробництва, зокрема для закупівлі нової сільськогосподарської техніки та будівництва об'єктів комерційного і виробничого призначення.

Задля досягнення цих важливих стратегічних завдань необхідним є запровадження й розвиток банківських іпотечних технологій в аграрній сфері економіки. Невизначеність і відсутність цілісної позиції держави відносно концептуальних засад розвитку банківських іпотечних технологій в аграрній сфері економіки може призвести до суттєвих проблем як при створенні та функціонуванні тих чи інших інституцій на первинному і вторинному ринку землі, так і при залученні кредитів для потреб аграрної сфери економіки.

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

Огляд наукових публікацій з проблем застосування банківських іпотечних технологій в аграрній сфері переконливо засвідчує, що ця проблематика завжди входила в орбіту наукових інтересів багатьох вчених. Значний внесок зробили Ф. Кене, К. Маркс, У. Петті, Д. Рікардо, Ж.-Б. Сей, М. Туган-Барановський, Ж. Тюрго та інші. Нині суттєві пропозиції методичного та практичного характеру з проблем банківських іпотечних технологій в аграрній сфері економіки знаходимо в працях таких визнаних метрів економічної науки, як М. Геєнка, О. Гудзь, А. Даниленка, Б. Данилишина, О. Євтуха, О. Краснікової, В. Лагутіна, Ю. Лупенка, М. Малика, П. Саблука, В. Савича, М. Савлука, М. Трегобчука, А. Третяка, М. Федорова, М. Хвесика, А. Чупіса та інших [1–8]. Високо оцінюючи їх внесок в осягнення змістового взаємозв'язку та вирішення проблем щодо використання банківських іпотечних технологій в аграрній сфері, зауважимо, що в умовах кризових трансформацій земельних і фінансово-кредитних відносин багато аспектів цієї важливої проблеми зазвучали по-новому й вимагають нагальних подальших поглиблених досліджень з метою пошуку шляхів оптимального їх вирішення.

МЕТА СТАТТІ

Сучасний контур використання банківських іпотечних технологій в аграрній сфері та наявність відчутних прогалин і неврегульованих питань потребують здійснення наукових розвідок щодо уточнення й сприйняття проблем банківських іпотечних технологій та пошуку ефективних практичних заходів їх розв'язання. Одним зі стрижневих завдань пошуку вирішення проблем банківських іпотечних технологій в аграрній сфері економіки є необхідність вирішення низки питань пов'язаних з мораторієм на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, грошової оцінки таких земель, ефективності використання земельних угідь сільськогосподарського призначення орендарями, прибутковості земельних ділянок. Недостатнє опрацювання окреслених проблемних питань визначає актуальність даної статті, її мету та завдання.

РЕЗУЛЬТАТИ

Поняття "іпотека", "іпотечний кредит" та "іпотечні технології" пройшли тривалий шлях розвитку як за змістовим тлумаченням, так і за своїми сутнісними характеристиками та взаємозв'язком. Поступово їх розуміння й тезаурус набули іншого гатунку, а їх трансформація сприяла появі цілого спектра різновидів іпотечних технологій, які тим чи іншим чином переплетені з землею та нерухомістю. Необхідність формування цивілізованого ринку банківських іпотечних технологій в аграрній сфері економіки України є об'єктивною реальністю, що зумовлена сучасним етапом розвитку ринкових відносин у нашій країні. Становлення і налагодження ефективного функціонування ринку банківських іпотечних технологій відкриває нові фінансові можливості та стимули для економічного й соціального поступу аграрної сфери країни. Це пов'язано з тим, що включення в ринковий оборот нерухомості, передусім землі сільськогосподарського призначення, дозволяє активізувати використання банківських іпотечних технологій в аграрній сфері. Сприяє надійно забезпечених нерухомістю інвестиційних потоків у аграрний сектор економіки сприяє стимулюванню ділової активності суб'єктів господарювання, покращенню фінансового дизайну та забезпечує на цій основі прискорення соціально-економічного розвитку країни.

Іпотечне кредитування в Україні стрімко зростає, частка іпотечних кредитів банків у ВВП країни в 2009 р. сягнула 12,7%. Але в Австрії ця частка сягає 30%, США — 51%, Франції — 21%, Данії — 68%, Швеції — 58%, Німеччині — 47%. У структурі кредитного портфеля вітчизняних банків частка іпотечних кредитів зросла з 8% у 2005 р. та 11,4% у 2007 р. до 16,1% у 2009 р. Для порівняння відмітимо, що в розвинутих країнах ця частка коливається від 20 до 67%. Іпотечне кредитування фізичних осіб набуло особливого

розвитку і зросло з 2005 р. по 2009 р. у 66,5 рази, тоді як суб'єктів господарювання — лише у 7,5 рази. Іпотечні кредити надаються переважно в іноземній валюті, частка їх для фізичних осіб у 2009 р. сягнула 88,2%, а суб'єктів господарювання — 63,2%. Як свідчить досвід США, Німеччини та багатьох інших зарубіжних країн, банківські іпотечні технології спроможні вивести країну з інвестиційної кризи. На основі об'єднання фінансового ринку і ринку нерухомості іпотечний механізм сприяє збільшенню активів інших ринків (сировини, основних фондів, споживчого, фондового тощо), спричиняючи мультиплікативний ефект їх розвитку, адже кожна вкладена кредитна гривня, забезпечена нерухомим майном, зумовлює відповідний приріст валової продукції не тільки в проінвестованій галузі, а й в суміжних з нею галузях. Наприклад, світовою практикою житлового іпотечно-кредитування доведено, що 1 доллар капіталовкладень у житлове будівництво дає приріст 2,5—3,0 долари ВВП. При цьому зростають відрахування до державного бюджету сприяють розвитку соціальної сфери, макроекономічній стабілізації та зростанню економіки в цілому [7].

Серед важливих аргументів необхідності стимулювання розвитку банківських іпотечних технологій в Україні є їх антиінфляційна спрямованість. Світовою практикою доведено, що розвинений і активніючий ринок банківських іпотечних технологій є одним зі стримуючих чинників інфляції в країні, оскільки відвертає кошти з сфери споживання до сфери заощадження та довгострокового інвестування. І вже на сучасному етапі розвитку банківських іпотечних технологій в Україні спостерігається значний їх антиінфляційний вплив: рівень інфляції в країні залишається відносно незначним порівняно з темпами зростання заробітних плат, пенсій та інших доходів населення саме завдяки зростанню обсягів житлового іпотечного кредитування.

Світовий досвід свідчить, що суб'єкти аграрної сфери для забезпечення залучених довгострокових кредитних ресурсів у переважній більшості використовують наявні у них землі сільськогосподарського призначення. Тобто задля залучення більших обсягів кредитів у аграрну сферу землі сільськогосподарського призначення повинні стати товаром [1].

За даними Держкомзему, з 60,4 млн га українських земель 70% (41,8 млн га) — це сільськогосподарські землі. Близько 90% всієї землі сільськогосподарського призначення розпайовано, тобто у більшості селян уже є державні акти на земельні ділянки. Лише 10% сільськогосподарських земель належать місцевим радам. У державній власності залишилось 49,1% усіх земель, приватній власності громадян знаходиться 50,7%, а власності юридичних осіб — 0,2% земель. При цьому площі сільськогосподарських земель неухильно скорочуються, найсуттєвіше і швидше всього у Київській області.

В Україні офіційно продавати та купувати землю сільськогосподарського призначення заборонено. До 2001 р. це забороняв Земельний кодекс УРСР. Починаючи з 2001 р., в Земельному кодексі України прописаний мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2005 р., потім мораторій продовжено до 2007 р., а нині — до 1 січня 2013 р. Однак існуюче нормативно-правове поле не привело до зняття мораторію (із 38 необхідних для функціонування ринку землі законів прийнято лише 19).

Система іпотечного кредитування в Україні функціонує за сценарієм дефіциту довгострокових кредитних ресурсів, що є вістрівом стримуючим чинником її розвитку. Після 2008 р. загальмувалися темпи зростання іпотечного кредитування України і сегмент іпотеки, відлунюючи загальну кризу ліквідності банківської системи, почав згортатися.

Паї та оформлені Держкомзестом акти на право власності на землю активно продаються. Частіше всього земля сільськогосподарського призначення відчужується за допомогою свідочств про право на спадщину. Не мають права купувати й отримувати у спадщину землю сільськогосподарського призначення громадяни інших країн. Хоча цю заборону легко обходять: землі для нерезидентів купують українські поручителі. Не контролюване державою скуповування сільськогосподарських земель — не єдиний побічний ефект мораторію і відсутності дієвого земельного законодавства. Серйозну проблему представляють самовільні захоплення земель сільськогосподарського, лісогосподарського і заповідного призначення, причому до недавнього часу єдиним запобіжним заходом був штраф. Наприклад, тільки в Криму втрачено близько третини заповідних земель і зафіксовано 8,5 тис. випадків самозахвату земельних ділянок.

Наявні масові порушення земельного законодавства (лише зареєстрованих до 50 тис. на рік).

На тіньовому ринку земля сільськогосподарського призначення дуже дешево продається селянами і дуже дорого посередниками. Тобто відсутнє регулювання ціноутворення на ринку (мінімальної та максимальної ціни землі для кожного регіону), що дозволяє земельним спекулянтам фіксувати високу рентабельність. Отже, мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення — фікція, оскільки на практиці є різноманітні легітимні способи отримати доступ до цієї землі. З точки зору земельної політики доцільним було б регламентувати оборот земель, зокрема встановити мінімальну цінову межу, щоб не допустити скуповування землі у селян за копійки. Важливо усвідомити незворотність урбанізації. Метр землі комерційного призначення створює набагато більшу додану вартість, ніж метр сільськогосподарської землі. Тому іноді зміна цільового призначення землі буває економічно виправдана, оскільки сільське господарство — це інвестиційно менш приваблива галузь. Багато сільськогосподарських земель взагалі ніким не використовуються. Біля 30% громадян, що успадкували земельні паї, живуть у містах. Ще 15% власників паїв — пенсіонери-одиначки, яким немає кому передати земельні ділянки у спадщину. В умовах мораторію ці люди не можуть конвертувати свої паї в гроші.

Цікаво, що в Білорусії, Туркменістані та Узбекистані не можна відчужувати не лише земельні паї, але і права користування. В Казахстані й Таджикистані оренда дозволена, але торгувати земельними ділянками не дозволено. Усі землі можна продавати в Armenії, Грузії, Азербайджані, Молдові. В Естонії, Угорщині й Латвії заборонена купівля землі іноземцями та юридичними особами. Обмеження на продаж сільськогосподарських земель не типові для країн Центральної і Східної Європи. Вільна торгівля землею в 1990-х роках була заборонена лише в Албанії. У всіх інших країнах регіону землями сільськогосподарського призначення давно торгують, причому найбільш успішно в Польщі. У деяких воєводствах цієї країни вартість гектара вже перевищила західноєвропейський рівень. Прогнози масового скуповування польських земель іноземцями після вступу країни до Євросоюзу не справдилися. Західноєвропейці купили трохи більше 1 тис. га земель сільськогосподарського призначення.

У Росії земля сільськогосподарського призначення не була товаром до прийняття Земельного кодексу в 2001 р. Зараз земельні відносини в Росії регулюють органи місцевого самоврядування — в кожній області своє земельне законодавство. Мораторій на купівлю-продаж землі досі діє лише в регіонах із самими родючими землями (наприклад, у Краснодарському та Ставропольському краях).

В Україні ще однією проблемою є те, що не дуже ефективно розпоряджаються землями короткострокові орендарі. Землю сільськогосподарського призначення орендується на невеликі строки. Терміни угод оренди земельних часток (паїв) в Україні становлять: від 1 до 3 років — 23,6%; від 4 до 5 років — 61,8%; від 6 до 10 років — 11,9%; більше 10 років — 2,7%. Орендарі розплачуються з власниками паїв натуральною продукцією і не витрачають коштів на підвищення якості земель.

Як наслідок, ґрунти деградує і втрачають продуктивність. Землею володіє не власник, а той, у кого є на це фінансові можливості, — орендар. Часто він веде себе по-жиданськи: орендує пай, два-три роки підраді засіває землю високорентабельною культурою, максимально виснажує ґрунт і бере в оренду наступну ділянку. Надлишок сільськогосподарської землі дозволяє орендарю не турбуватися про підтримку врожайності ґрунту. До того ж динаміка росту орендної плати не відповідає динаміці росту цін на землю. За останні півтора роки орендна плата помітно виросла лише в Черкаській та Кіровоградській областях — регіонах, де фермерство найбільш рентабельне.

Проблеми в Україні й з об'єктивною грошовою оцінкою землі: враховується лише якість ґрунтів, а ринкові фактори до уваги не приймаються, тому нормативна оцінка є заниженою. За даними Держкомзему, нормативна вартість землі сільськогосподарського призначення складає 365 млрд грн. Як відмічає академік НААН України А. Третяк, "в розвинутих країнах землі чітко зоновані за цільовим призначенням, а у нас не проводиться ні зонування, ні планування їх можливого використання. Через таке хаотичне розташування земельних ділянок різного призначення втрачає бюджет". Ще один аспект, на який необхідно звернути увагу, це небезпе-

ка того, що, включивши зараз землю в товарний оборот, ціни на неї обваляться, оскільки землевласники-городяни й пенсіонери почнуть тут же продавати ділянки. Але це може статися лише у тому випадку, якщо земля сільськогосподарського призначення купувалася б виключно для ведення фермерського і сільськогосподарського виробництва.

Окрім того, у випадку відміни мораторію до подорожчання землі, це може призвести прихід в Україну закордонних аграріїв, оскільки їх можуть привабити дешевизна землі та робочої сили. При сьогодиншій практиці зміни цільового призначення землі, обвал цін представляється мало ймовірним. Гектар ріллі оцінюється Держкомземом менше ніж у 2 тис. дол. США. У Польщі земля гіршої, ніж наша, якості коштує не менше 40 тис. дол. США за 1 га.

Перед відміною мораторію необхідно сформувати й прийняти адекватну нормативно-правову базу, створити єдину систему державної реєстрації прав на нерухомість майна і їх обмеження. Неспішність держави в формуванні прозорого ринку землі зрозуміла. В мораторії зацікавлені орендарі, які дешево орендують паї та отримують за це дотації. Тим самим на невизначений термін знову відкладається модернізація галузі, а також залучення аграріями додаткових кредитів та інвестицій. Крім того, відміна мораторію може запобігти надмірному зосередженню землі в одних руках.

Таким чином, гальмуючими чинниками застосування банківських іпотечних технологій в аграрній сфері вважаються: нерозвиненість ринку цінних паперів; жорстке, непрофесійне та систематичне руйнівне втручання держави у діяльність кредитних інституцій; непрозорість банківської та кредитно-грошової системи; спотвореність цін на нерухомість; інфляційні очікування та коливання; висока облікова ставка; прорахунки фінансової політики; нерозвиненість кредитної та іпотечної інфраструктури [4].

ВИСНОВКИ

Проведений аналіз існуючих проблем банківських іпотечних технологій в аграрній сфері дозволяє зробити наступні висновки. Генеза й розвиток контуру іпотечного кредитування України є дзеркальним відображенням руйнівних тенденцій і напруги в фінансовому просторі та ринках нерухомості. Виявлені панівні тренди іпотечного кредитування переконують, що, незважаючи на значні параметри іпотечного кредитування в Україні, обсяги якого у квітні 2008 р. сягали 61,9 млрд грн., практично 1,4 млрд грн. із них — земельні іпотечні кредити. Встановлено, що іпотечні кредити частіше надаються фізичним особам. Нині якісну своєрідність системи іпотечного кредитування в Україні можна окреслити взаємопов'язаними характеристиками, що визначають її властивості: дефіцит дієвих антиризикових банківських технологій; відсутність ефективних механізмів іпотечного кредитування в національній валюті; нерозвиненість спеціалізованих іпотечних установ; проблемність для банків забезпечення вимог щодо нормативів достатності капіталу; висока ціна залучених кредитних ресурсів; недостатній рівень капіталізації банківської системи; брак альтернативних внутрішніх джерел рефінансування банків; низький рівень банківської конкуренції; завищена частка нестандартних іпотечних кредитів у кредитному портфелі банків; відсутність дієвих технологій та інструментів рефінансування вторинного ринку іпотечних кредитів; строкова асиметрія активів і пасивів банків; брак інституційних інвесторів зі значними обсягами довгострокових фінансових активів.

На даному етапі одним із головних завдань розвитку земельного ринку все ще залишається створення належної законодавчої бази, яка відповідала б прогресивним міжнародним стандартам і враховувала позитивний досвід запровадження відповідного законодавства в інших країнах. Тобто необхідними передумовами становлення та розвитку банківських іпотечних технологій є: формування правового поля щодо оцінки, обліку, застави, відчуження земель сільськогосподарського призначення; формування загальнодержавної системи контролю за ефективним використанням сільськогосподарських земель та дотримання природоохоронного законодавства. Припинення дії мораторію на відчуження земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва створить умови для більш ефективного використання земель сільськогосподарського призначення, сформує підґрунтя для підвищення ліквідності основного активу суб'єктів аграрної сфери. З іншого боку, зменшення ризику неповернення банками

власних коштів сприятиме зменшенню вартості кредитів, що позитивно вплине на довгострокове іпотечне кредитування аграрної сфери. З'ясовано, що агроформування переважно орендують земельні угіддя, власні ж землі сягають 9,2% і в середньому на одне господарство в Україні припадає менше 190 га. Водночас лише ці угіддя можуть забезпечити залучення іпотечних кредитів і одне агроформування мало б змогу залучити іпотечних кредитів на суму 12415,0 тис. грн., що сприяло б пошвавленню в них інноваційно-інвестиційних процесів. Виявлено, що існуючі на вітчизняному ринку продукти іпотечного кредитування, які нині пропонуються банками та іншими іпотечними кредиторами, є малопривабливими для суб'єктів аграрної сфери.

Для суб'єктів аграрної сфери банківські іпотечні технології є джерелом кредитних ресурсів, повернення яких залежить від ефективного використання земельних ділянок, тобто рівня продуктивності сільськогосподарського виробництва, що стимулює власників землі до впровадження сучасних технологій землекористування. Застосування банківських іпотечних технологій сприятиме стабілізації розвитку аграрної сфери та сільських територій. І саме розвиток банківських іпотечних технологій спроможний надати новий потужний поштовх у піднесенні аграрної сфери економіки, оскільки дозволить залучити значні кредитні ресурси в її поступ.

Поряд із стимулюючою дією на соціально-економічний розвиток країни, банківські іпотечні технології надають певні переваги і для суб'єктів кредитних відносин. Зокрема, для банка-кредитора надання кредитів під заставу нерухомого майна пов'язане з незначним ризиком втрати застави. Це спричинено тим, що іпотека як вид застави суттєво полегшує кредиторі контроль за збереженням об'єктів застави через їх знерухомення. До переваг іпотечних кредитних відносин для кредитора слід віднести можливість встановлення тривалих відносин з клієнтами через довгостроковість іпотечних кредитів із наданням їм інших послуг та одержання додаткового прибутку. Розвиток банківських іпотечних технологій також дозволяє банку розширити кредитну базу шляхом рефінансування іпотечних кредитів на вторинному ринку заставних і збільшити на цій основі свою кредитну активність. Для позичальника іпотечні кредитні відносини дають можливість розширити платоспроможний попит, одержавши великі розміри кредитів на більший термін під нижчі відсотки. Як засвідчують дослідження Світового банку, використання іпотечних технологій як способу забезпечення зобов'язань дає змогу позичальникам отримати суми кредитів у 6—9 разів більші, строком у 7—11 разів триваліший та під значно нижчі відсотки [2]. Крім цього, за рахунок тривалого терміну погашення, банківські іпотечні технології вважаються менш обтяжливими й напруженими для фінансового стану позичальника.

Література:

1. Гудзь О.Є. Кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу земель сільськогосподарського призначення: проблеми та перспективи / О.Є. Гудзь // Економіка АПК. — 2007. — № 1. — С. 84—88.
2. Гудзь О.Є. Проблеми становлення іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки / О.Є. Гудзь // Економіка АПК. — 2004. — № 9. — С. 68—73.
3. Дем'яненко М.Я. Оцінка кредитоспроможності агроформувань (теорія та практика): монографія / М.Я. Дем'яненко, О.Є. Гудзь, П.А. Стецюк. — К.: ННЦ ІАЕ, 2008. — 302 с.
4. Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України: монографія / М.Я. Дем'яненко, В.М. Алексійчук, О.Є. Гудзь, А.В. Сомик. — К.: ННЦ ІАЕ, 2005. — 106 с.
5. Мочерний С.В. Рента // Економічна енциклопедія: у 3 томах / Редкол.: ... С.В. Мочерний (відп. ред.) та ін. — К.: ВЦ "Академія", 2002. — Т. 3. — С. 195—197.
6. Новіков Ю.М. До питання про створення Національного земельного банку України / Ю.М. Новіков, О.В. Логвіна // Економіка України. — 2003. — № 2. — С. 17—22.
7. Рябенко О. Світовий досвід становлення іпотеки / О. Рябенко // Економіка України. — 2003. — № 1. — С. 23—27.
8. Селиванова Л.А. Методические особенности расчета арендной платы за землю в сельском хозяйстве / Л.А. Селиванова // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. — 2003. — № 5. — С. 43—45.

Стаття надійшла до редакції 09.07.2012 р.