

Борисенко Д.С.,
*студентка економічного факультету,
Запорізький національний університет*
Кушнір С.О.,
*к.е.н., доцент кафедри фінансів,
банківської справи та страхування,
Запорізький національний університет*

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ СУБ'ЄКТІВ ГОСПОДАРЮВАННЯ В СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ В УКРАЇНІ

Анотація. У статті визначено проблеми, що впливають на іпотечне кредитування суб'єктів господарювання в сільській місцевості в Україні, та зазначено перспективи розвитку кредитування в даній сфері. Розглянуто специфічні особливості сільського господарства, що впливають на організацію його кредитування. Звернуто увагу на необхідність розроблення програми повернення населення до сільської місцевості.

Ключові слова: іпотечне кредитування, відсоткові ставки, іпотечне законодавство, аграрне виробництво, суб'єкти сільськогосподарської діяльності, механізми кредитування.

Постановка проблеми. У сучасних умовах розвитку економіки та фінансової кризи вагомим значенням 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, дана галузь потребує додаткових інвестицій. Одним із способів залучення фінансових ресурсів є кредитування з передачею в забезпечення предметів іпотеки, що дійсно має сенс, тому що саме нерухомість становить більшу частку власного ліквідного майна суб'єктів господарювання в сільській місцевості. Земля в сільській місцевості розглядається як об'єкт купівлі-продажу та інструмент, за допомогою якого можна вивести село на вищий рівень розвитку, саме земля дає змогу привернути увагу на село та, за можливості, залучити до діяльності в сільській місцевості. Крім населення, відновлення кредитування дуже важливе і для бізнесу. Таке кредитування – це нові можливості для сільськогосподарських підприємств освоювати нові площі та розширювати спектр власного виробництва та послуг.

Відповідно, суб'єкти господарювання сільської місцевості, у тому числі фермерські господарства чи інші суб'єкти малого бізнесу, можуть мати більше можливостей скористатися кредитними коштами під заставу нерухомого майна.

У затвердженій Міністерством аграрної політики та продовольства України цільовій Програмі розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 р. запропоновано різні варіанти розвитку сільського господарства, банки, своєю чергою, мають різні програми кредитування суб'єктів господарювання у селі, але ситуація ускладнюється, насамперед, через політично-економічну ситуацію в Україні, а також недосконале законодавство в частині кредитування, яке б урахувало особливості сільського бізнесу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема кредитування суб'єктів господарювання в сільській місцевості в Україні є достатньо складною. Незважаючи на те що цьому питанню присвячують увагу багато науковців, проблему повноцінно не вивчено. Можливо, така ситуація склалася через те, що майже всі наукові дослідження засновані на теорії, без урахування особливостей, притаманних даному господарству саме в нашій країні.

Дослідження науково-методологічного забезпечення підвищення економічної ефективності та розвитку соціально спрямованого аграрного виробництва покладені на Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки» [1]. Раніше питанням кредитування в сільській місцевості займалися такі іноземні вчені, як І. Юзефович, Дж. Толкмітт, Р. Джуччі.

Вітчизняні вчені також не залишили вказане питання без уваги. Праці М. Дем'яненка, Т. Герасимової, О. Непочатенка, М. Алексійчука та ін. присвячені проблемі іпотечного кредитування суб'єктів господарювання в сільській місцевості в Україні.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Більшість науковців зосереджує увагу на іпотечному кредитуванні або фізичних осіб, або юридичних. Але мало хто з них урахує таку особливість, як господарювання в сільській місцевості. Питання визначення проблем та перспектив іпотечного кредитування суб'єктів господарювання в сільській місцевості в Україні є недостатньо вивченим.

Мета статті полягає в аналізі проблем та перспектив кредитування суб'єктів господарювання в сільській місцевості в Україні, а також обґрунтуванні необхідності створення більш досконалої системи саме іпотечного кредитування, враховуючи фактор розміщення та функціонування суб'єктів господарювання, а саме сільську місцевість. У ході дослідження розглянуто проблеми, які перешкоджають розвитку іпотечного кредитування суб'єктів господарювання в сільській місцевості в Україні, а також запропоновано заходи, які сприяли б їх усуненню.

Виклад основного матеріалу дослідження. У сучасних умовах економіка України розвивається надто повільними темпами, та, на нашу думку, саме сільське господарство є рушійною силою для її розвитку. Аналіз кількості та динаміки сільськогосподарських підприємств в Україні показує, що кількість підприємств із кожним роком зменшується. Так, кількість суб'єктів господарювання сільської сфери в 2015 р. порівняно з 2014 р. скоротилася на 617 товариств, порівняно з 2012 р. – на 4 130.

У розрізі видів суб'єктів господарювання можна зазначити, що основну частину займають фермерські господарства – 72%, найменшу – державні підприємства – 0,5%.

Причинами різкого зниження кількості господарюючих суб'єктів стало:

- банкрутство підприємства – борги як перед державою, так і перед недержавними суб'єктами господарювання, а також невивплата заробітної плати працівникам;
- незацікавленість власників у бізнесі – через соціально-економічні та політичні фактори власна діяльність стає неприбутковою, тому власнику вигідніше ліквідувати господарство;
- нестача ресурсів, які можуть бути задіяні для господарської діяльності.

Розуміючи важливість сільськогосподарської галузі, одним із діючих методів її відновлення є залучення додаткових коштів, наприклад кредитування суб'єктів господарської діяльності. Та банки сьогодні не поспішають кредитувати цю галузь, оскільки вона є однією з найбільш ризикових. Банки стикаються з переліком різноманітних ризиків, серед яких – відсоткові та кредитні, тобто ризик неповернення відсотків по кредиту або основної суми боргу (ризик кредитоспроможності позичальника). Кредит може бути неповернений, тому одним із вирішень проблеми повернення кредитних коштів є забезпечення. Різновидом кредитів із забезпеченням є кредитування під іпотеку. Тут, на нашу думку, потрібно звернути увагу на відмінність двох понять – «іпотечне кредитування» та «кредитування під іпотеку», хоча в літературі наявне лише визначення поняття «іпотечне кредитування».

Згідно із законодавством України, іпотечне кредитування – правовідносини, що виникають із приводу набуття права вимоги іпотечного боргу за правочинами та іншими документами [3].

Згідно із «Словником банківських термінів» [4], іпотечний кредит – це особливий вид економічних відносин із приводу надання кредитів під заставу нерухомого майна.

Вважаємо, що потрібно відрізнити значення поняття в розрізі цільового використання кредитних коштів. Так, пропонуємо вважати іпотечне кредитування як спрямування кредитних коштів саме на придбання (будівництво, реконструкцію тощо) предмету нерухомості з передачею такої нерухомості в забезпечення цього ж кредиту, а кредитування під іпотеку – як надання кредитних коштів на будь-які інші цілі з наданням у забезпечення предмету іпотеки.

Закон України «Про іпотеку», ухвалений у червні 2003 р., так визначає іпотеку: «Іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання позичальника перед кредитором заставою нерухомого майна, що полягає у праві кредитора (у разі невиконання боржником своїх зобов'язань) задовольнити свої грошові вимоги за рахунок вартості заставленого нерухомого майна».

Сільськогосподарським підприємствам порівняно з підприємствами інших галузей складніше одержати доступ до кредитних ресурсів із таких причин: високі процентні ставки, низька рентабельність і нестабільний рух готівкових коштів у сільському господарстві, правове неврегулювання питань власності на землю, непрозорість ринку, відсутність стабілізаційних фондів, зовнішнього або міжнародного фінансування та страхування ризиків, уніфікованої банківської політики, неналежне управління в середовищі кредиторів [5].

Під час розроблення кредитних продуктів, які найбільше відповідають потребам позичальників-аграріїв у кредитах на забезпечення безперебійної діяльності операційної сфери виробництва, максимально повинні враховуватися специфічні особливості аграрного виробництва залежно від їх галузевого та внутрішньогалузевого характеру (табл. 2) [6].

Отже, у будь-якому разі система іпотечного кредитування має будуватися на цих особливостях, враховувати як біологічні особливості даного бізнесу, так і розбіжність у строках

Таблиця 1

Кількість діючих сільськогосподарських підприємств за організаційними формами суб'єктів економіки [2]

Вид підприємства	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2015 р.	Відношення 2015 р. до 2012 р., %	Відношення 2015 р. до 2014 р., %
Господарські товариства	8235	8245	7750	7721	93	99
Приватні підприємства	4220	4095	3772	3627	85	96
Виробничі кооперативи	848	809	674	596	70	88
Фермерські господарства	40676	40752	39428	38850	95	98
Державні підприємства	296	269	228	241	81	105
Підприємства інших форм господарювання	1781	1460	691	891	50	128
Усього	56056	55630	52543	51926		

Таблиця 2

Специфічні особливості сільського господарства, що впливають на організацію його кредитування

Особливості сільського господарства, які впливають на організацію його кредитування			
Галузеві		Внутрішньогалузеві	
Використання землі як основного засобу		Диференціація аграрних підприємств за розміром	
Сезонність		Великі	Середні
		Малі	
Тривалість кругообігу сезонних активів		Диференціація аграрних підприємств за правовою формою: кооперативи, ТОВ, СТОВ, особисті та фермерські господарства	
Безперервність процесу виробництва		Диференціація за спеціалізацією:	
Залежність від природно-кліматичних умов		Рослинництво:	
Високий рівень ризиків		зерновиробництво, плодівництво, овочівництво	
Здатність до самовідтворення		- Тваринництво:	
Державне регулювання АПК		молочне і м'ясне скотарство, свинарство, птахівництво.	

вкладання грошових коштів та отримання прибутку, за рахунок якого вже й будуть покриватися зобов'язання за іпотечним кредитом.

Іншою проблемою є іпотечне законодавство, а саме його неадаптованість до сучасних умов. Іпотеку можуть оформити лише безпосередні власники землі, але це суперечить тому факту, що більшість сільськогосподарських земель, паїв та земельних ділянок є орендованими.

Також можна відмітити такий факт, як недостатність інформації для позичальників. Дрібні фермери не повною мірою отримують інформацію про наявність програм і механізмів кредитування, які надаються банківською системою в Україні.

Проаналізувавши першу десятку банків України, бачимо, що, незважаючи на те що банки заявляють про кредитування фізичних та юридичних осіб, вимоги до позичальника та собівартість кредиту досить суттєві, що й є основною причиною відсутності попиту на кредитні банківські продукти [табл. 3, 4].

Таблиця 3
Ефективні ставки по кредитах для юридичних осіб

Банк	Програма	Ефективна ставка
Укресімбанк	Кредит «Розвиток бізнесу»	21,9%
Укргазбанк	Кредит «Розвиток бізнесу»	24,06%
Укрсоцбанк	Кредит «Покупка ОС і НА»	29,5%
UniCredit Bank ТМ	Кредит «Іпотека»	25,5 %
ПриватБанк	Кредит «Овердрафт»	32%

Джерело: складено за даними [7]

Таблиця 4
Ефективні ставки по кредитах для фізичних осіб

Банк	Програма	Ефективна ставка
ПриватБанк	Кредитка «Універсальна»	3,6%
Ощадбанк	Кредит «Кредит під депозит»	4%
Діамантбанк	Кредит «Власний вибір»	17,5%
UniCredit Bank ТМ	Кредит «Іпотека»	25,5 %
Райффайзен Банк Аваль	Кредит «Кредит готівкою»	48%
Сбербанк Росії	Кредит «Вигідний»	68%
Укргазбанк	Кредит «Житло в кредит (первинний ринок)»	92%

Джерело: складено за даними [7]

Посилити зацікавленість та повернути населення до села можливо, на нашу думку, шляхом кредитування на придбання чи будівництво житла в сільській місцевості. Та тут, як і загалом на ринку житла, існує низка перешкод, які не дають змоги запустити ринок. Проблемою є саме умови кредитування. Хоча з початку поточного року середні реальні ставки по іпотечних кредитах дещо знизилися, у середньому на 1%, та залежно від терміну кредиту становили 23,04–25,32% річних, але вони знаходяться на високому рівні, і кредити за такими ставками є дорогими (табл. 5, 6).

Уважаємо, що іпотечне кредитування суб'єктів господарювання в сільській місцевості в Україні має перспективи розвитку, якщо в країні буде проводитися політика, що зможе роз-

Таблиця 5
Зміна середніх ефективних ставок по кредитах на придбання житла на вторинному ринку за підсумками січня-березня 2016 р.

Термін кредитування	Ставка на 04.01.2016	Ставка на 28.03.2016	Зміни +/-
5 р.	24,85	24,19	0,66
10 р.	25,24	24,56	0,68
15 р.	25,19	24,35	0,84
20 р.	25,16	24,32	0,84

Джерело: складено за даними [8]

Таблиця 6
Пропозиції по іпотечних кредитах від банків

Банк	Максимальний строк	Авансовий внесок	Діапазон ефективних ставок, річних
Індустріалбанк	20 р.	50%	21,39-24,2%
Кредобанк	20 р.	30%	21,82-25%
UniCredit Bank	20 р.	40%	22,72-24,91%
VS Bank (Фольксбанк)	20 р.	40%	23-25,32%
Ощадбанк	20 р.	30%	23,09-25,77%
Credit Agricole	20 р.	50%	24,89- 29,35%

Джерело: складено за даними [8]

вивати та вдосконалювати цю сферу економіки. Проаналізовані дані свідчать, що необхідно:

- удосконалити нормативно-правову базу та законодавство, адаптувати нормативні акти до особливостей кредитування сільськогосподарських суб'єктів господарювання. Почати можна було б із Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати», оскільки останні зміни до Закону було внесено ще в 2012 р.;

- розширити канали доступу до інформації про кредитування під іпотеку, забезпечити її доступність, простоту, прозорість, наприклад засобами масової інформації: рекламою, інформацією в Інтернет-ресурсах;

- розробити програми кредитування населення села з урахуванням доходів та інших особливостей для зацікавлення до повернення в село;

- оптимізувати довгострокові кредитні ресурси у банках, щоб забезпечити безперебійне довгострокове кредитування;

- мінімізувати фінансові витрати та витрати часу на процедуру оформлення кредиту.

Висновки. Отже, іпотечне кредитування суб'єктів господарювання в сільській місцевості в Україні – це система, що дає можливість впливати на економічний стан країни в цілому. На основі виокремлених проблем, що впливають на кредитування суб'єктів сільського господарства, можна зробити висновок: суб'єкти господарювання аграрної галузі внаслідок визначених особливостей їх діяльності є потенційними користувачами банківських кредитів, іпотечних в тому числі, що, своєю чергою, може слугувати шляхом повернення населення до села, спрямування фінансових ресурсів у відновлення сільського господарства, підвищуючи рівень економіки держави [9].

Література:

1. Інститут аграрної економіки [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.iae.org.ua/institute/history.html>.
2. Сільське господарство України у 2015 році / Статистика сільського господарства та навколишнього середовища [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
3. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» № 5492-VI (5492-17) від 20.11.2012.
4. Мего-Інфо - Юридична бібліотека № 1 / Словник банківських термінів [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://mego.info/>.
5. Корнійчук Г.В. Місце та завдання кредиту при забезпеченні інвестиційно-інноваційного розвитку / Г.В. Корнійчук // Збірник наукових праць ВНАУ, 2011. – № 1.
6. Войниченко П.П. Особливості банківського кредитування суб'єктів господарювання аграрної галузі / П.П. Войниченко // Ефективна економіка. – 2012. – № 1.
7. Finance.ua: Ефективні ставки по кредитах [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://finance.ua/ru/>.
8. «Простобанк Консалтинг»: Іпотечні кредити дешевеють на фоні скорочення максимального строку кредитування [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.prostobank.com/>.
9. Політюк Л.Г., Саєнко І.О. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні / Л.Г. Політюк, І.О. Саєнко // Вісник Східноукраїнського національного університету імені Володимира Даля. – 2011. – № 7.

Борисенко Д.С., Кушнір С.А. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования субъектов хозяйствования в сельской местности в Украине

Аннотация. В статье определены проблемы, влияющие на ипотечное кредитование субъектов хозяйствования в сельской местности в Украине, и указаны перспективы развития данной отрасли. Рассмотрены специфические особенности сельского хозяйства, влияющие на организацию его кредитования. Обращено внимание на необходимость разработки программы возвращения населения в сельскую местность.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, процентные ставки, ипотечное законодательство, аграрное производство, субъекты сельскохозяйственной деятельности, механизмы кредитования.

Borysenko D.S., Kushnir S.O. Problems and prospects of mortgage lending of entities in the countryside in Ukraine

Summary. In the article, the problems affecting the mortgage lending of business entities in rural areas in Ukraine are determined and the prospects of the industry development in this field are stated. Considered specific features of agriculture, which affect the organization of its lending. Attention is paid to the importance of developing a program of population return to the rural area.

Keywords: mortgage lending, interest rates, mortgage legislation, agricultural production, subjects of agricultural activity, credit mechanisms.