

**Мельник Л. В.**

*кандидат економічних наук, доцент,  
професор кафедри фінансів і економіки природокористування  
Національного університету  
водного господарства та природокористування*

**Melnyk Leonid**

*Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,  
Professor Department of Finance and Economics  
of Environmental Management,  
National University of Water Management and Environmental Engineering*

## ІНСТИТУЦІЙНИЙ ТА РЕГУЛЯТОРНИЙ ПОТЕНЦІАЛ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ АГРАРНОЇ СФЕРИ

**Анотація.** У статті визначено сутність інституційного потенціалу іпотечного кредитування сільськогосподарських виробників. Виокремлено показники інтенсивності кредитної діяльності фінансових інституцій. Проаналізовано динаміку показників інституційного потенціалу іпотечного кредитування аграрної сфери. Проведено аналіз стану фінансово-кредитної інфраструктури в регіональному розрізі. Визначено рівень конкуренції на ринку банківських послуг за допомогою індексу Херфіндаля-Хіршмана. Надано бальну оцінку областей України за критерієм розвитку регіональних банківських систем. Наголошено на низькому рівні розвитку інституційної складової іпотечного процесу. Досліджено рівень державного регулювання у сільському господарстві. Виокремлено принципи державної підтримки аграрної галузі. Визначено напрями ефективного використання інституційного потенціалу.

**Ключові слова:** іпотечне кредитування, фінансова підтримка, інституційний потенціал, аграрна сфера, ресурсний потенціал.

**Вступ та постановка проблеми.** В сучасній економічній системі України не всі можливості її розвитку використовуються повністю, у зв'язку з чим потенціалу аграрної сфери відводиться важлива роль. Можливість своєчасного доступу аграрних виробників до кредитних коштів є важливим фактором інтенсифікації сільськогосподарського виробництва та рушійною силою для запуску виробничо-комерційних потоків розвитку галузі. Розвиток інфраструктури фінансового забезпечення суб'єктів господарювання створює міцний плацдарм для гнучкого реагування виробників сільськогосподарської продукції на потреби ринку.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженню формування та використання ресурсного потенціалу сільськогосподарських підприємств присвячені праці таких учених, як І. Базилевич, О. Гривківська, О. Гуторов, М. Дем'яненко, І. Лютий, В. Міщенко, Б. Пасхавер, Н. Погорельцева, П. Саблук. Водночас проведений аналіз наукових доробок щодо іпотечного кредитування сільськогосподарського виробництва свідчить про недостатню вивченість питань формування інституційного потенціалу іпотечного кредитування, створення ефективної іпотечної системи кредитування аграрної сфери.

**Метою** статті є оцінювання інституційного потенціалу іпотечного кредитування сільського господарства та підвищення ефективності його використання в сучасних економічних умовах.

**Результати дослідження.** Під інституційним потенціалом іпотечного кредитування аграрної сфери ми розуміємо систему учасників іпотечного ринку, яка б забезпечувала ефективне використання акумульованого позичкового капіталу, отримання прибутку для всіх суб'єктів іпотечних відносин та сприяла мінімізації ризиків [1, с. 95].

Задля здійснення якісного аналізу інституційного середовища іпотечного кредитування аграрної сфери

нами зосереджено увагу на динаміці абсолютних та відносних показників густини фінансово-кредитної мережі та інтенсивності кредитної діяльності, зокрема проаналізовано:

- кількість банківських та небанківських фінансових установ (од.);
- кількість потенційних кредиторів в розрахунку на 1 000 суб'єктів сільськогосподарського виробництва (од.);
- обсяг кредитних ресурсів, виданих одним кредитором (млн. грн.);
- густину фінансових установ в розрахунку на 1 суб'єкта господарювання в регіональному розрізі (од.).

Аналіз стану фінансово-кредитної інфраструктури в Україні за 2013–2017 роки представлено в табл. 1.

Наведені дані свідчать про те, що за ці п'ять років більш ніж удвічі скоротилась кількість банків та їх структурних підрозділів, що пов'язано з кризою банківської системи у другій половині 2016 року та масовим банкрутством великої кількості банків. Зменшення кількості установ спостерігалось також у небанківській фінансовій сфері, адже кількість кредитних спілок скоротилась майже на 40%, а саме з 624 одиниць у 2013 році до 378 одиниць у 2017 році; водночас кількість інших кредитних установ, зокрема ломбардів, недержавних пенсійних фондів, страхових компаній, зросла вдвічі, а саме з 85 до 176 станом на кінець 2013 та 2017 років відповідно.

Якісні характеристики забезпеченості суб'єктів аграрної галузі інститутами іпотечного кредитування мають подібні тенденції. У 2013 році на 1 000 аграрних підприємств припадали 402 кредитні установи, 1,2 установи припадали на 1 000 домогосподарств, а вже на кінець 2017 року цей показник зменшився до 201 установи з розрахунку на 1 000 підприємств і менше однієї установи на 1 000 домогосподарств. Така динаміка є природною на фоні загальної нестабільності соціально-економічного простору в країні та відображає процес очищення сис-

Таблиця 1

## Динаміка показників інституційного потенціалу іпотечного кредитування аграрної сфери у 2013–2017 роках

Показник	Одиниця вимірювання	2013 рік	2014 рік	2015 рік	2016 рік	2017 рік	Темп зростання 2017 року до 2013 року, %
Кількість банківських установ	од.	180	163	117	96	82	45,6
Кількість структурних підрозділів банків (філій)	од.	19 290	15 082	11 871	10 316	9 489	49,2
Кількість небанківських фінансових організацій	од.	739	712	735	612	583	78,9
зокрема, кредитних спілок		624	589	588	462	378	60,6
інших кредитних установ		85	93	117	121	176	207,1
юридичних осіб публічного права		30	30	30	29	29	96,7
Кількість аграрних підприємств	од.	49 848	46 012	46 744	44 998	50 115	100,5
зокрема, великих		27	28	29	20	18	66,7
середніх		2 915	2 595	2 533	2 501	2 383	81,7
Малих		46 906	43 389	44 182	42 477	47 714	101,7
зокрема, фермерських господарств		27 785	39 428	32 303	44 079	45 035	162,1
Кількість домогосподарств	тис. од.	16 958,7	16 076,3	15 073,7	15 003,4	14 985,6	88,4
Обсяг виданих кредитів	млн. грн.	885 432	990 056	962 664	985 447	1 004 114	113,4
Кількість потенційних кредиторів в розрахунку на 1 000 аграрних підприємств	од.	402	343	270	243	201	50,0
Кількість потенційних кредиторів в розрахунку на 1 000 домогосподарств		1,2	1,0	0,8	0,7	0,7	58,3
Обсяг кредитних ресурсів, що припадає на 1 кредитора	тис. грн.	44,2	62,7	76,4	90,2	99,7	225,6

Джерело: розраховано автором за даними джерел [2; 3; 4]

теми від негнучких, нездатних витримати кризові удари суб'єктів фінансово-кредитної сфери, місце яких на стадії рецесії мають посісти інституції нового рівня.

Разом зі скороченням кількості фінансових установ за досліджуваній період спостерігалось зростання обсягів кредитних ресурсів, наданих суб'єктам господарювання однією кредитною установою, а саме із 44 млн. грн. у 2013 році до 100 млн. грн. у 2017 році відповідно (на 125% у відносному вираженні). Зростання цього показника зумовлене не лише звуженням інституційної організації фінансового сектору, але й девальвацією національної валюти та інфляційними явищами в державі.

Ступінь забезпечення сільськогосподарських підприємств структурними одиницями фінансових установ у регіональному аспекті (рис. 1) дає змогу говорити про порівняно високий рівень забезпеченості центральних та західних регіонів України, тоді на Півдні та Сході країни банківська мережа є менш розгалуженою порівняно з кількістю аграрних товаровиробників.

Останнім часом експертний аналіз банківської системи фіксує тенденцію до зростання концентрації та зниження конкурентних факторів на банківському ринку. Важливим індикатором зниження конкуренції на ринку є зростання індексу Херфіндаля-Хіршмана (ННІ). Значення ННІ за активами, кредитами та зобов'язаннями з 2014 року підвищилось майже вдвічі, а саме з рівня у діапазоні 450–460 до 850–950. Така динаміка показника ННІ ілюструє рух до олігополізації традиційно конкурентної банківської системи й потребує значної уваги владних структур. Варто зазначити, що максимального рівня економічного зростання, а саме близько 12%, країні вдалось

досягнути в період, коли значення ННІ коливалось в межах 300–380 од., при цьому у розвинутих європейських країнах, наприклад, критичною межею вважається значення показника у 400 од. [5].

В процесі дослідження інституційного аспекту потенціалу іпотечного кредитування у регіональному розрізі нами був здійснений аналіз областей України щодо насиченості та достатності наявної інституційної структури для забезпечення безперервного виробничо-господарського процесу суб'єктів аграрної сфери. Задля цього був використаний метод бальних оцінок, який полягає у присудженні конкретного балу за рівень детермінованої групи показників, що відповідає визначеному інтервалу. Бальна система передбачає такий розподіл оцінок: слабкий рівень насичення (1 бал), помірний рівень (2 бали), значний рівень (3 бали), високий рівень (4 бали). Результуючий показник, яким є категоріальний бал, враховує сукупну дію визначальних ознак та обраховується як сума балів за відповідний рівень окремих характерних показників, що визначаються відповідно до схеми бальної оцінки:

$$B_k = \sum_{i=1}^n B_i, \quad (1)$$

де  $B_k$  – категоріальний бал;  $B_i$  – бал  $i$ -го показника відповідно до схеми бальних оцінок;  $n$  – кількість показників, відібраних для проведення оцінювання.

Результати оцінювання регіонів України за методом бальних оцінок наведено в табл. 2.

Вочевидь, у більшості областей існує низький рівень забезпечення суб'єктів аграрного підприємництва та особистих селянських господарств інституціями, що здій-

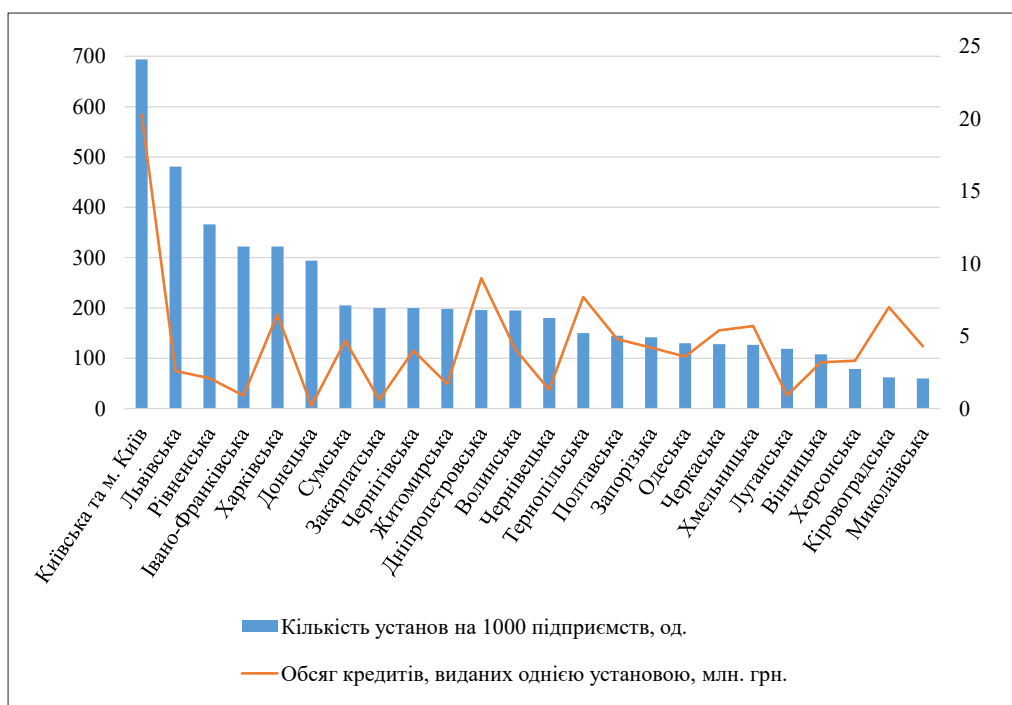


Рис. 1. Кількість структурних підрозділів банків з розрахунку на 1 000 аграрних підприємств та обсяги наданих кредитів однією установою станом на 1 січня 2018 року

Джерело: складено автором за даними джерел [2; 4]

снюють іпотечне кредитування галузі. Помірний рівень інституційного забезпечення спостерігається у трьох областях, а саме Донецькій, Кіровоградській та Сумській.

Київська область разом з м. Києвом є єдиним регіоном, що досягнув рангу зі значним рівнем інституційного забезпечення, випередивши решту регіонів України за показником кількості банківських установ у розрахунку на 1 000 аграрних підприємств та за обсягами наданих кредитів однією банківською установою.

Відзначимо, що жоден інший регіон не досягнув високого рівня розвитку інституційної складової іпотечного процесу. В середньому по Україні рівень інституційного забезпечення суб'єктів господарювання в аграрній сфері є низьким і потребує невідкладного вдосконалення, підкріпленого законодавчою базою, а також оптимізації фінансово-кредитної інфраструктури регіонів з урахуванням місцевих умов щодо потреб та викликів, сильних та слабких сторін, щоби сформована мезосистема з мінімальними витратами приносила максимально можливу суспільну та виробничу користь. Розкриття інституційного потенціалу іпотечного кредитування у регіональному аспекті дасть змогу підсилити дію сильних сторін суб'єктів аграрного господарювання та нівелювати слабкі риси, а також забезпечити мінімізацію диспропорцій розвитку регіонів України та сприятиме подальшій інтеграції держави в міжнародну економічну систему.

Для запуску іпотечного фінансування сільського господарства лише впровадження ринку сільськогосподарських земель недостатньо. Державі необхідно створити стабільні умови та стимулювати зацікавленість для зустрічі взаємних інтересів потенційних кредиторів і позичальників, а також забезпечити здійснення прямих фінансових вливань через спеціалізовані іпотечно-кредитні установи.

При цьому одним із важливих завдань держави як регулятора іпотечного ринку та ринку сільськогосподарських земель є забезпечення збереження національного

багатства України, попередження тотального переходу права власності на нього до кредиторів, а також паритету еколого-економічного господарювання на сільськогосподарських землях України.

Державна підтримка аграрного сектору України має прямий та опосередкований характер. Згідно з даними Мінагрополітики з бюджетних коштів на підтримку вітчизняного сільськогосподарського виробництва у 2017 році було виділено близько 5 млрд. грн. Найбільші за обсягами вливання відбулися в аграрну сферу Вінницької (13% від загальної суми) та Одеської (близько 7%) областей. Фінансування в обсязі більше 250 млн. грн. отримали також Миколаївська, Чернігівська, Хмельницька, Сумська та Дніпропетровська області. Найбільша частка фінансової підтримки припадає на програму забезпечення аграрних товаровиробників сільськогосподарською технікою та обладнанням на основі лізингу (84,4% прямої бюджетної підтримки сільського господарства), а лише 3,5% припадає на фінансову підтримку тваринництва. Серед областей України з найменшою часткою бюджетних асигнувань, спрямованих в аграрну галузь, слід назвати Івано-Франківську (45,5 млн. грн., або 0,9%) та Закарпатську (32,6 млн. грн., або 0,7%) області.

Водночас рівень сукупної (прямої та опосередкованої) державної підтримки аграрної галузі в Україні щодо виробленої сільськогосподарської продукції з 2013 року набував від'ємного значення, а на кінець 2017 року становив -7%. Для порівняння, згідно з дослідженням ОЕСР, в Китаї цей показник становив 21%, в Туреччині – 20%, загалом по ЄС – 19%, у середньому по країнах СНД – близько 15% [6].

Україна діє в глобалізованій світовій економіці, що зумовлює необхідність враховувати в внутрішній економічній політиці вимоги взятих зобов'язань щодо участі в міжнародних економічних об'єднаннях. Проте негативна тенденція, що спостерігається у сфері державного фінансування аграрного сектору, незважаючи на наявність кіль-

Бальна оцінка областей України за критерієм розвитку регіональних банківських систем

Регіон	Кількість установ на 1 000 підприємств	Обсяг кредитів, виданих однією установою			Кількість установ на 1 000 ОСГ		Категоріальний бал (БК)	Рівень інституційного забезпечення
		од.	млн. грн.	Б2	од.	Б3		
<b>Україна</b>	<b>185</b>	<b>1</b>	<b>7,1</b>	<b>2</b>	<b>2,1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>низький</b>
Київська область та м. Київ	694	4	20,3	4	1,7	1	9	значний
Донецька область	294	2	0,2	1	6,5	4	7	помірний
Кіровоградська область	62	1	7	2	4,6	3	6	
Сумська область	205	1	4,7	1	5,2	4	6	
Дніпропетровська область	196	1	9	2	3,2	2	5	низький
Закарпатська область	200	1	0,6	1	4,5	3	5	
Львівська область	481	3	2,6	1	0,8	1	5	
Харківська область	322	2	6,5	2	0,9	1	5	
Вінницька область	108	1	3,2	1	2,8	2	4	
Івано-Франківська область	322	2	0,9	1	1,1	1	4	
Миколаївська область	60	1	4,3	1	2,5	2	4	
Одеська область	130	1	3,6	1	3	2	4	
Рівненська область	366	2	2,1	1	1	1	4	
Тернопільська область	150	1	7,7	2	2	1	4	
Хмельницька область	127	1	5,7	2	0,9	1	4	
Черкаська область	128	1	5,4	2	1,2	1	4	
Чернігівська область	200	1	4	1	3,5	2	4	
Волинська область	195	1	4,1	1	1	1	3	
Житомирська область	198	1	1,7	1	1,2	1	3	
Запорізька область	142	1	4,2	1	1,1	1	3	
Луганська область	119	1	0,9	1	1,6	1	3	
Полтавська область	145	1	4,8	1	0,8	1	3	
Херсонська область	79	1	3,3	1	1,9	1	3	
Чернівецька область	180	1	1,3	1	1,5	1	3	

Джерело: розраховано автором за даними джерел [2; 4]

кох розроблених та впроваджених програм бюджетного асигнування, зумовлена здебільшого неповноцінністю функціональної структури цих програм, оскільки освоєння цільових коштів за останні п'ять років тримається на рівні 30–60% і менше.

З огляду на те, що вклад аграрного сектору у виробництво ВВП становить близько 9–10%, обсяг бюджетного фінансування аграріїв у ВВП у розмірі 0,17% є надзвичайно низьким, причому встановлений Бюджетним кодексом рівень державного фінансування агросектору складає 1% ВВП.

Результати проведеного нами дослідження рівня державного регулювання аграрної сфери дають змогу говорити про наявність значного регуляторного потенціалу іпотечного кредитування сільськогосподарської галузі. Для досягнення ефективного функціонування агропромислового комплексу державна підтримка має ґрунтуватися на принципах:

- пріоритетності підтримки екологічно орієнтованих ресурсозберігаючих технологій в аграрному бізнесі;
- повноти освоєння бюджетних коштів за встановлений період;
- дотримання вимог законодавства щодо обсягів та напрямів бюджетного фінансування аграріїв;
- прозорості процедури розподілу бюджетних коштів за цільовими програмами;

– пріоритетності підтримки дрібних (фермерських) господарств;

– мінімізації бюрократичної складової в процесі отримання державного фінансування;

– підвищення доступності до державних програм суб'єктів малого та середнього агробізнесу.

Напрямами ефективного використання інституційного потенціалу є:

– підвищення ефективності діяльності наявних на ринку нерухомості ріелторів, нотаріальних контор, оцінювачів та можливості для створення нових учасників ринку;

– оптимізація діяльності законодавчих органів влади в галузі нормативно-правового забезпечення сфери іпотечного кредитування аграрних підприємств та фермерських господарств під заставу нерухомого майна, зокрема земель сільськогосподарського призначення;

– вдосконалення процедури стягнення заборгованості за іпотечними кредитами в судовому порядку;

– створення нових або трансформація наявних іпотечних інститутів, на які покладаються обов'язки щодо гарантування іпотечних кредитів, формування земельних банків, викупу нерухомості, яка була зазначена як застава за кредитом, що не може бути погашений;

– оптимізація структури страхового ринку, основною функцією якого є погашення ризиків по іпотечних кредитах;

– формування єдиної інтегральної системи державних реєстраторів, що можуть забезпечити наповнення єдиної бази даних щодо обтяження нерухомого майна суб'єктів аграрного підприємництва заставою [1, с. 95].

**Висновки.** Таким чином, ідентифікація ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в інституційному та регуляторному аспектах свідчить про наявність значних резервів для активізації та трансформації регенеративних процесів всередині аграрної галузі, зміцнення та поглиблення міжгалузевих зв'язків на національному та міжнародному рівнях. Такого ефекту можна досяг-

нути за умови залучення фінансово-кредитних ресурсів у систему іпотечного кредитування за умови розвитку інституційної структури та належного рівня державної підтримки аграрної сфери. Ефект синергії, спричинений комплексною дією багатьох визначальних та другорядних факторів, дасть змогу запустити ланцюговий ефект: економічний розвиток локомотивної галузі, яким є сільськогосподарське виробництво, прискорює темпи розвитку суміжних промислових галузей, а також сприяє розширенню спектру невиробничих послуг, що має позитивний ефект як на регіональному, так і на національному рівнях.

#### Список використаних джерел:

1. Мельник Л. Потенціал іпотечного кредитування в аграрній сфері: сутність, структура, специфіка формування. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія»*. 2018. № 10 (38). С. 93–98.
2. Державна служба статистики України : офіційний веб-сайт. URL: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu\\_u/cg.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/cg.htm) (дата звернення: 20.06.2019).
3. Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг : офіційний веб-сайт. URL: <https://www.nfp.gov.ua> (дата звернення: 10.07.2019).
4. Національний банк України : офіційний веб-сайт. URL: <https://bank.gov.ua> (дата звернення: 18.07.2019).
5. Синергія розвитку банків та індустріалізації економіки: відкритий громадський проект для широкого експертного обговорення : Стратегія розвитку банківської системи 2016–2020 / Комітет Верховної Ради України з питань фінансової політики і банківської діяльності. Київ, 2016. 93 с. URL: [https://kneu.edu.ua/userfiles/Credit\\_Economics\\_Department/afedra+bankspravi/proekt\\_strategi.pdf](https://kneu.edu.ua/userfiles/Credit_Economics_Department/afedra+bankspravi/proekt_strategi.pdf) (дата звернення: 10.07.2019).
6. Організація економічного співробітництва та розвитку : офіційний веб-сайт. URL: [https://www.oecd-ilibrary.org/agriculture-and-food/data/oecd-agriculture-statistics/agricultural-support-estimates-edition-2018\\_a195b18a-en](https://www.oecd-ilibrary.org/agriculture-and-food/data/oecd-agriculture-statistics/agricultural-support-estimates-edition-2018_a195b18a-en) (дата звернення: 15.07.2019).

#### References:

1. Melnyk L. (2018) Potencial ipotechnogho kredyuvannja v aghrarnij sferi: sutnistj, struktura, specyfika formuvannja. [Potential of mortgage lending in agrarian sphere: essence, structure, specificity of formation]. *Naukovi zapysky Nacionaljnogho univer-sytetu "Ostrozjka akademija"*, no. 10 (38), pp. 93–98.
2. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrajinj [Oficijnyj veb-sajt]. Available at: [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu\\_u/cg.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/cg.htm) (accessed: 20.06.2019).
3. Nacionaljna komisija, shho zdijnsnuje derzhavne reghuljuvannja u sferi ryнкiv finansovykh posluh [Oficijnyj veb-sajt]. Available at: <https://www.nfp.gov.ua> (accessed: 10.07.2019).
4. Nacionaljnij bank Ukrajinj [Oficijnyj veb-sajt]. Available at: <https://bank.gov.ua> (accessed: 18.07.2019).
5. Strateghija rozvytku bankivskojj systemy 2016–2020 (2016) "Synerghija rozvytku bankiv ta industrializaciji ekonomiky": vidkrytyj ghromadsjkyj proekt dlja shyrokogho ekspertnogho obghovorennja / Komitet Verkhovnoji Rady Ukrajinj z pytanj finansovoji polityky i bankivskojj dijaljnosti. Kyjiv, 93 p. Available at: [https://kneu.edu.ua/userfiles/Credit\\_Economics\\_Department/afedra+bankspravi/proekt\\_strategi.pdf](https://kneu.edu.ua/userfiles/Credit_Economics_Department/afedra+bankspravi/proekt_strategi.pdf) (accessed: 10.07.2019).
6. Orghanizaciji ekonomichnogho spivrobotnyctva ta rozvytku [Oficijnyj veb-sajt]. Available at: [https://www.oecd-ilibrary.org/agriculture-and-food/data/oecd-agriculture-statistics/agricultural-support-estimates-edition-2018\\_a195b18a-en](https://www.oecd-ilibrary.org/agriculture-and-food/data/oecd-agriculture-statistics/agricultural-support-estimates-edition-2018_a195b18a-en) (accessed: 15.07.2019).

## ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЙ И РЕГУЛЯТОРНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ АГРАРНОЙ СФЕРЫ

**Аннотация.** В статье определена сущность институционального потенциала ипотечного кредитования сельскохозяйственных производителей. Выделены показатели интенсивности кредитной деятельности финансовых институтов. Проанализирована динамика показателей институционального потенциала ипотечного кредитования аграрной сферы. Проведен анализ финансово-кредитной инфраструктуры в региональном разрезе. Определен уровень конкуренции на рынке банковских услуг с помощью индекса Херфиндаля-Хиршмана. Предоставлена балльная оценка областей Украины по критерию развития региональных банковских систем. Сделан акцент на низком уровне развития институциональной составляющей ипотечного процесса. Исследован уровень государственного регулирования в сельском хозяйстве. Выделены принципы государственной поддержки аграрной отрасли. Определены направления эффективного использования институционального потенциала.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, финансовая поддержка, институциональный потенциал, аграрная сфера, ресурсный потенциал.

## INSTITUTIONAL AND REGULATORY POTENTIAL OF MORTGAGE LENDING OF THE AGRARIAN SPHERE

**Summary.** The ability of agrarian producers to access credit facilities in a timely manner depends largely on the level of financial infrastructure development. However, the problems of building the institutional capacity of agricultural mortgage lending are poorly understood today. The purpose of this paper is to assess the institutional potential of agricultural mortgage lending and to increase its efficiency in current economic conditions. The article identifies the essence of the institutional potential of agricultural mortgage lending. Indicators of the intensity of credit activity of financial institutions are distinguished: the

number of banking and non-banking financial institutions; number of potential creditors of agricultural production; the volume of credit resources issued by one lender; density of financial institutions by region. The dynamics of indicators of the institutional potential of the mortgage lending to the agricultural sector has been analyzed. The analysis of the state of financial and credit infrastructure in the regional context has been performed. The level of competition in the banking services market using the Herfindahl-Hirschman index has been determined. A point evaluation of the regions of Ukraine on the criterion of development of regional banking systems was conducted. The low level of development of the institutional component of the mortgage process has been emphasized. The level of state regulation in agriculture has been investigated. The principles of state support for the agricultural sector have been highlighted. The directions of effective use of institutional potential have been determined: increase of efficiency of activity of realtors, notary offices, appraisers and opportunities for creation of new market participants; optimization of legal support of the sphere of mortgage lending to agricultural enterprises; improvement of mortgage debt collection procedure; creation of mortgage institutions for guaranteeing mortgage loans, formation of land banks; optimization of the insurance market structure; formation of a single integrated system of state registrars.

**Key words:** mortgage lending, financial support, institutional potential, agrarian sphere, resource potential.