

УДК 336. 77:332. 2

**Савич В. І.,***доктор економічних наук, професор кафедри фінансів та обліку Приватного вищого навчального закладу "Галицька академія",***Левандівський О. Т.,***кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника*

## **ФІНАНСОВІ ІНСТИТУЦІЇ В СИСТЕМІ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ТОВАРОВИРОБНИКІВ**

*Розглянуто особливості функціонування фінансових інституцій в системі іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників. Обґрунтовано формування організаційних передумов іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників.*

**Ключові слова:** фінансові інституції, іпотечне кредитування, землі сільськогосподарського призначення, сільськогосподарські товаровиробники.

*Рассмотрены особенности функционирования финансовых институций в системе ипотечного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей. Обосновано формирование организационных предпосылок ипотечного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей.*

**Ключевые слова:** финансовые институции, ипотечное кредитование, земли сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственные товаропроизводители.

*The features of functioning of financial instituciy are considered in the system of the mortgage crediting of agricultural commodity producers. Grounded forming of organizational pre-conditions of the mortgage crediting of agricultural commodity producers.*

**Keywords:** financial institucii, mortgage crediting, earths of the agricultural setting, agricultural commodity producers.

**Постановка проблеми.** В системі чинників, які формують сприятливе середовище функціонування будь-якого суб'єкта господарювання, одне з головних місць відводиться забезпеченню кредитними ресурсами, передусім інвестиційного характеру. Сільськогосподарських товаровиробників це стосується у першу чергу, адже вони чи не найбільше серед представників інших галузей економіки ігноруються банками, а відтак – потерпають від нестачі доступних та довгострокових кредитних ресурсів.

Низька привабливість аграрного сектора для потенційних кредиторів, у першу чергу банків, на сьогодні визначається складним фінансовим становищем більшості безпосередніх виробників сільгосппродукції, звуженістю предмета застави, яким нині виступають лише майбутній урожай, продукція в обороті, які в загальному обсязі забезпечення кредиту становлять не більше 30%, а також переважно низьколіквідні основні фонди через високий ступінь їх фізичного та морального зносу.

Підійшовши впритул до проблеми запровадження іпотеки земель сільськогосподарського призначення сьогодні, Україна постала перед проблемою доцільності створення Державного земельного (іпотечного) банку. В центрі уваги виявилася низка питань, без чітких відповідей на які прийняти рішення щодо створення такої інституції досить складно. Такими, зокрема, є нечіткість визначення місця і функцій банку, його сумнівна фінансова стійкість, проблемність з формуванням ресурсної бази та територіально розгалуженої філійної мережі, загальна слабкість усієї банківської системи України тощо.

**Аналіз основних досліджень та публікацій.** Дослідженню поставленої проблеми присвячені праці багатьох відомих вчених, серед яких П. Саблук, В. Лагунін, В. Лазепко, С. Аржевітін, О. Т. Євтух, А. В. Чупіс та ін. Однак залишається недостатньо вивченими питання щодо створення фінансових інституцій у системі іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників.

**Мета і завдання дослідження.** Розглянути особливості функціонування фінансових інституцій у системі іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників. Обґрунтувати формування організаційних передумов іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників.

**Виклад основного матеріалу.** Варто зауважити, що серед як науковців, так і практиків до цього часу немає однозначної думки щодо доцільності створення Державного земельного (іпотечного) банку. Крім того, власні позиції окремих науковців часто є суперечливими. П. Т. Саблук, наприклад, зазначає, що створення Державного земельного (іпотечного) банку "не тільки дозволить державі брати участь у процесі кредитування сільськогосподарських товаровиробників, а також сприятиме державному контролю за рухом земель" [5, с. 116]. Проте трохи згодом такий оптимізм згасає, і взагалі робиться фактично протилежний висновок: "централізований орган в особі земельного (іпотечного) банку ... вирішити проблему іпотечного кредитування для сільськогосподарських підприємств не зможе.... такий Банк можна буде (з великими труднощами) створити тільки на республіканському рівні.

За таких умов він зможе виконувати обмежене коло іпотечних операцій в основному із землями не-сільськогосподарського призначення. Для сільськогосподарських товаровиробників такий банк буде практично недоступним.... створення філіалів спеціалізованого іпотечного банку на районному рівні недоцільно не тільки з фінансових міркувань ..., а й з економічних ... – ... такі фінансові установи будуть не завантажені в силу специфіки іпотечного кредитування” [5, с. 117-118]. З цього, нарешті, можна дійти висновку, що “...розраховувати на спеціалізований іпотечний банк не доводиться. Необхідно формувати на місцях такі банківські структури універсального характеру, які б поряд з іншими видами діяльності займалися іпотечним кредитуванням.

Водночас слід враховувати також таке.

По-перше, створення лише Аграрного банку зовсім не вирішує проблеми рефінансування іпотечних кредиторів, в числі яких, до речі, виявиться і такий банк. Заіхати ж знову на держбюджет, який і так ледве справляється з прямим фінансуванням аграрного сектора та опосередкованою підтримкою сільськогосподарських товаровиробників через механізм здешевлення вартості банківських кредитів, обсяги яких далеко не відповідають реальній потребі у фінансовому забезпеченні галузі, не видається обґрунтованим. Покласти ж на один-єдиний банк завдання підняття такої “брили”, як іпотечне кредитування сільгосптоваровиробників під заставу сільськогосподарських земель, означає “захоронити” цей процес ще на початковій стадії.

По-друге, на нашу думку, створення такого банку, по-перше, можна розглядати як проміжний етап на шляху до утворення Державного земельного (іпотечного) банку, а по-друге, має супроводжуватися проведенням необхідної підготовчої роботи у напрямі формування територіально розгалуженої філійної мережі (або ж шляхом укладання угод з наявними банками, що таку мережу мають і згодні та спроможні займатися реалізацією фінансових проектів в аграрній сфері). Слід також враховувати і той факт, що аграрний банк займатиметься не лише реалізацією звичайних кредитних проектів, але й фінансуванням відповідних проектів на безповоротній основі, реалізацією специфічних кредитних механізмів підтримки сільськогосподарських товаровиробників на реверсній основі. З відміною мораторію на торгівлю землями сільськогосподарського призначення банк може брати активну участь в реалізації механізмів іпотечного кредитування аграрного сектора під заставу цієї категорії земель.

По-третє, створення Державного земельного (іпотечного) банку зовсім не заперечує можливість створення окремого Аграрного банку, завдання якого можуть бути значно ширшими, аніж спеціалізованої іпотечної інституції. Адже асортимент форм фінансово-кредитної підтримки реального сектора економіки не обмежується лише іпотечним кредитуванням. Як Аграрний банк, так і будь-які інші універсальні та спеціалізовані іпотечні комерційні банки можуть успішно функціонувати поряд з Державним земельним (іпотечним) банком, виконуючи функції іпотечних кредиторів на іпотечному ринку, в тому числі і за рахунок кредитних ресурсів, отриманих у порядку рефінансування від Державного земельного (іпотечного) банку. Власне, це є нормальною практикою, поширеною в країнах з розвинутою ринковою економікою.

По-четверте, цілком погоджуючись з позицією, що формування філійної територіально розгалуженої мережі Державного земельного (іпотечного) банку є досить дорогим задоволенням, все ж вважаємо, що це завдання потрібно вирішувати з перших днів створення головної іпотечної інституції. Єдиним застереженням при цьому має бути поетапний і вибірковий підхід. У першу чергу, на нашу думку, філії Державного земельного (іпотечного) банку мають бути створені в регіонах з високою концентрацією високоліквідної застави та господарюючих суб’єктів з позитивними виробничими і фінансовими показниками діяльності. Ці дві умови, на наш погляд, мають забезпечити критичну масу попиту на іпотечні кредити, тим самим виправдавши понесені витрати на створення відповідних інституцій у таких зонах.

Вважаємо за доцільне також зауважити, що не обов’язково створювати філії Державного земельного (іпотечного) банку в кожному районі. Такі інституції, на нашу думку, цілком можуть формуватися за так званім “кущовим принципом” – наприклад, на базі кількох районів чи навіть окремої області. Адже в цьому випадку мова йде про суб’єктів, які здійснюватимуть переважно рефінансування іпотечних кредиторів. Що ж до іпотечного кредитування безпосередньо сільськогосподарських товаровиробників, то зазначені інституції таку функцію можуть виконувати лише на початковому етапі становлення загальної системи іпотечного кредитування в аграрному секторі, на якому відбуватиметься формування критичної маси первинних іпотечних кредиторів, спроможної задовольнити попит на іпотечні кредити на всій території України. Такими згодом мають стати універсальні та спеціалізовані іпотечні, в тому числі земельні, банки. Перспективним у цьому напрямі слід вважати створення спеціалізованих земельних іпотечних банків на кооперативних засадах.

По-п’яте, є необґрунтованою пропозиція щодо створення якихось універсальних банків, які додатково мали б займатися іпотечним кредитуванням сільськогосподарських товаровиробників під заставу сільськогосподарських земель. Такі банки в Україні вже створені, і їх активність у цьому сегменті іпо-

течного ринку визначатиметься рівнем розрахункового прибутку від здійснення операцій з іпотечного кредитування.

На нашу думку, не варто вважати, що прийняття рішення про створення спеціалізованих іпотечних банків означає перетворення цього процесу в так звану "кампанейщину" в масштабах усієї країни, наслідком якої має стати створення інституції такого роду в кожному районному центрі. У цьому випадку варто керуватися принципом доцільності, за яким спеціалізовані іпотечні земельні банки можуть утворюватися за точковим принципом виходячи з потреб певних територій, якими, як видається, цілком логічно можуть виступати зони високотехнологічного землеробства з високою концентрацією товаровиробників з тривалою незаплямованою кредитною історією, достатнім рівнем платоспроможності, стабільним високоприбутковим виробництвом та стійкою позицією на агропродовольчому ринку, що, власне, забезпечуватиме високу ліквідність потенційного предмета застави – сільськогосподарських земель. Хочеться сподіватися, що такий час настане в недалекому майбутньому і в такому випадку об'єктивно виникне потреба у створенні саме спеціалізованих іпотечних земельних банків, покликаних обслуговувати виключно товаровиробників таких зон (хоча не виключена можливість і обслуговування клієнтів з інших сусідніх територій за умови відповідності їх певним, виробленим такими банками, критеріям). Такі банки можуть утворюватись на кооперативних засадах.

Ще один аргумент на користь висновку щодо можливості створення спеціалізованих іпотечних земельних банків полягає в тому, що товаровиробник не в змозі змусити кредитора надати йому кредит під заставу сільськогосподарських земель, якщо за результатами андеррайтингу та оцінки потенційного предмета застави будуть встановлені факти низького рівня неналежної платоспроможності потенційного позичальника та прогнозованої низької ліквідності земельної ділянки з огляду на різні причини – низьку її якість, несприятливі кон'юнктурні моменти тощо. Іпотечний кредитний договір, власне, є предметом компромісу між потенційними позичальником та кредитором, який стає реальністю виключно за умови сприйняття кожним пропонованих умов протилежної сторони. Звичайно, на перших порах цілком ймовірними будуть випадки матеріалізації кредитних ризиків, пов'язаних з низькою ліквідністю предмета застави. Однак це не означає, що процес впровадження системи іпотечного кредитування в аграрний сектор має бути відкладений назавжди. Зрештою, лише початок такого процесу змусить реальні та потенційні, в тому числі і новостворювані спеціалізовані іпотечні земельні, банки переглянути власні позиції щодо спроможності проведення на належному, відповідно до умов теперішньої дійсності, рівні андеррайтингу та оцінки землі з погляду її прогнозованого рівня ліквідності.

Безпідставно, на нашу думку, в цьому випадку говорити і про те, що із запровадженням спеціалізованих іпотечних земельних банків під загрозу може бути поставлене функціонування всієї кредитної системи країни. Спеціалізовані іпотечні земельні банки – це далеко не вся банківська система країни, щоб робити такий фундаментальний висновок.

Суттєвим доповненням до діяльності Державного земельного (іпотечного) банку слід вважати створення мережі локальних кооперативних земельних іпотечних банків. Такі банки могли б проводити політику диференційованого підходу до потенційних позичальників залежно від їх кредитної історії та результативності господарювання.

Кооперативна форма утворення спеціалізованих земельних банків дозволяє суттєво розширити можливості застосування низьколіквідних (не лише за критерієм низької якості, а й місцерозташування) сільськогосподарських земель як предмета застави, що в багатьох регіонах стримуватиме доступ в аграрний сектор іпотечних кредитів великих комерційних банків. Адже в кооперативних банках існує можливість застосування такого додаткового предмета застави іпотечного кредиту як кругова порука. Засновники такого банку – сільськогосподарські товаровиробники – можуть передбачати в його статуті чіткі вимоги щодо такого особливого виду застави, а також конкретних вимог щодо форм розрахунків у випадку звернення стягнення на такий предмет застави при невиконанні позичальником умов кредитного договору.

Створення земельних іпотечних банків, у тому числі й на кооперативній основі, сприяло б вирішенню надзвичайно важливої проблеми – диспаритетності відносин між позичальником і кредитором. Така диспаритетність на сьогодні зводиться до того, що розмір застави щодо суми кредиту становить 1,2-1,5 до 1 аж ніяк не на користь сільськогосподарського товаровиробника. У такий спосіб банки страхують свої ризики, які, потрібно бути об'єктивними, оцінюються справді як високі. Згідно з Положенням Національного банку України про порядок дотримання використання резервів комерційними банками, зокрема, „більшість сільськогосподарських товаровиробників належать до категорії субстандартного і сумнівного ризиків.

Варто також враховувати, що велика кількість новостворених підприємницьких формувань в аграрному секторі не мають ні кредитної історії, ні майна під заставу. Останнє ж, як правило, переважно орендоване, що зумовлює підставу для відмови банками у наданні кредитів таким суб'єктам. Відтак, суттєво звужується контингент потенційних позичальників кредитних ресурсів банківської системи.

У таких умовах саме Державний земельний (іпотечний) банк зі своїми філіями, а також спеціалізовані, в тому числі й створені на кооперативній основі, іпотечні земельні банки мають взяти на себе весь тягар можливих ризиків, звичайно, за належної допомоги з боку держави, в процесі становлення системи іпотечного кредитування сільгоспвиробників під заставу сільськогосподарських земель. В умовах дії головного складника ризиків іпотечного кредитування – низької ліквідності земель сільськогосподарського призначення – справді лише зазначені інституції, спроможні взяти на себе такий ризик, передусім на депресивних територіях та щодо іпотечних операцій з деградованими землями. Державний земельний (іпотечний) банк на перших етапах введення сільськогосподарських земель в систему товарно-грошових відносин має взяти на себе певний тягар зі створення необхідних стартових умов для широкомасштабного, а не точкового, обмеженого локальними об'єктовими та територіальними сегментами, впровадження іпотечних відносин в аграрному секторі економіки. Інакше земельна іпотека як ефективний інструмент залучення фінансів у галузь в українській дійсності виявиться дискредитованою, так і не набувши належного розвитку. Щобільш, це важливо, коли завдання масштабного впровадження земельної іпотеки в аграрному секторі вводиться в ранг державної аграрної політики. У такому випадку мало проголосити наміри – необхідно забезпечити належне організаційне, а тим більше фінансове забезпечення їх реалізації.

При цьому жодним чином не відкидається можливість іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу земель сільськогосподарського призначення на інших територіях та під заставу інших земель пересічними комерційними банками, звісно, за умови відповідності певним, встановленим Національним банком України, вимогам.

Не потрібно відкидати і можливість наділення Державного земельного (іпотечного) банку ширшими повноваженнями, ніж просто виконання ним функцій кредитора на первинному та вторинному іпотечному ринках. Державний земельний (іпотечний) банк, на нашу думку, може виступати гарантом (поручителем) повернення іпотечного кредиту у разі отримання його сільськогосподарським товаровиробником у будь-якому комерційному банку.

Доцільно також розглянути можливість запровадження певних механізмів мінімізації ризиків для кредитора за участю Державного земельного (іпотечного) банку. Останній, зокрема, міг би здійснювати викуп неліквідних земельних ділянок (після проведення повної процедури реалізації предмета застави первинним кредитором під загальним наглядом з боку Державного земельного (іпотечного) банку, а саме необхідність наділення цієї інституції наглядовими та контрольними функціями, зважаючи на особливості предмета застави, яким є сільськогосподарські землі, не викликає сумніву), тим самим забезпечуючи фінансову стійкість спеціалізованих іпотечних земельних банків у випадку виникнення подібного форс-мажору.

**Висновки.** Запровадження іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарських земель ставить завдання створення ефективної системи рефінансування іпотечних кредиторів, що надзвичайно актуально в контексті особливостей майбутнього предмета іпотеки та потенційно значної потреби аграрного сектора в інвестиційному ресурсі.

#### Література:

1. Гриньков Д. Сучасний стан та перспективи розвитку вітчизняного ринку іпотечного кредитування / Д. Гриньков // Фінансовий ринок України. – 2011. – № 4. – С. 9-10.
2. Клочко І. Агрорлізинг: перспективи розвитку / І. Клочко // Агромаркет. – 2011. – № 4. – С. 6.
3. Костюкевич О. І. Сучасний стан іпотечного ринку України та перспективи його розвитку / О. І. Костюкевич // Економіка та держава. – 2011. – № 3. – С. 74-77.
4. Румянцева С. Розвиток ринку іпотечного кредитування / С. Румянцева // Цінні папери України. – 2009. – № 37. – С. 33.
5. Саблук П. Т. Проблеми іпотеки землі в контексті фінансової безпеки / П. Т. Саблук / Проблеми формування іпотечного ринку в контексті фінансової безпеки України: Зб. матеріалів “круглого столу” (м. Київ, 30 вересня 2002 р.) / Міжвідом. коміс. з питань фін. безпеки при РНБОУ, Укр. агентство фін. поступу. – К., 2002. – С. 112-119.
6. Тіней А. В. Суть іпотечного кредитування в сільському господарстві / А. В. Тіней // Економіка АПК. – 2008. – № 3. – С. 96-103.
7. Сівіцький Д. П. Стан і перспективи розвитку ринку іпотеки в Україні в контексті зарубіжного досвіду / Д. П. Сівіцький, С. П. Сівіцька // Економіка та держава. – 2010. – № 11. – С. 85-87.
8. Чиж Н. М. Проблеми та перспективи іпотечного кредитування в Україні / Н. М. Чиж // Економічні науки. – Сер. : Облік і фінанси. – 2010. – Вип. 7 (25). – Ч. 5. – С. 42-49.