



Отримано: 21 серпня 2018 р.

Прорецензовано: 29 серпня 2018 р.

Прийнято до друку: 04 вересня 2018 р.

e-mail: l.v.melnyk@ukr.net

DOI: 10.25264/2311-5149-2018-10(38)-93-97

Мельник Л. В. Потенціал іпотечного кредитування в аграрній сфері: сутність, структура, специфіка формування. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»* : науковий журнал. Острог : Вид-во НаУОА, вересень 2018. № 10(38). С. 93–97.

УДК 336.77:332.2:63

JEL Q140

**Мельник Леонід Васильович,**

кандидат економічних наук, доцент, завідувач кафедри фінансів і економіки природокористування,  
Національний університет водного господарства та природокористування

## **ПОТЕНЦІАЛ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В АГРАРНІЙ СФЕРІ: СУТНІСТЬ, СТРУКТУРА, СПЕЦИФІКА ФОРМУВАННЯ**

У статті обґрунтовано сутність ресурсного потенціалу іпотечного кредитування. Визначено структуру потенціалу іпотечного кредитування. Виділено характерні ознаки заставного, фінансового, інвестиційного, інституційного та регуляторного потенціалу. Виокремлено специфічні особливості землі як об'єкта іпотеки. Охарактеризовано джерела формування фінансового потенціалу іпотечного кредитування та визначено напрями його розширення. Визначено напрями ефективного використання інституційного потенціалу. Виокремлено нормативні, інформаційні та фінансові напрями регулятивного впливу держави на систему іпотечного кредитування.

**Ключові слова:** іпотечне кредитування, ресурсний потенціал, іпотека.

**Мельник Леонид Васильевич,**

кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой финансов и экономики природопользования,  
Национальный университет водного хозяйства и природопользования

## **ПОТЕНЦИАЛ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В АГРАРНОЙ СФЕРЕ: СУЩНОСТЬ, СТРУКТУРА, СПЕЦИФИКА ФОРМИРОВАНИЯ**

В статье обоснована сущность ресурсного потенциала ипотечного кредитования. Определена структура потенциала ипотечного кредитования. Выделены характерные признаки залогового, финансового, инвестиционного, институционального и регуляторного потенциала. Определены специфические особенности земли как объекта ипотеки. Охарактеризованы источники формирования финансового потенциала ипотечного кредитования и определены направления его увеличения. Определены направления эффективного использования институционального потенциала. Выделены нормативные, информационные и финансовые направления регулятивного воздействия государства на систему ипотечного кредитования.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, ресурсный потенциал, ипотека.

**Leonid Melnyk,**

PhD in Economics, Associate Professor, Head of the Department of Finance and Environmental Economics  
National University of Water and Environmental Engineering

## **MORTGAGE LENDING POTENTIAL IN AGRARIAN SPHERE: ESSENCE, STRUCTURE, SPECIFICATION OF FORMATION**

The resource potential of mortgage lending in the agrarian sector is viewed as a combination of material and financial resources in conjunction with the system of relations arising from their use through the mechanism of mortgage lending.

The components of the resource potential of mortgage lending in the agrarian sector include: mortgage potential; financial potential; investment potential; institutional capacity; regulatory capacity.

Pledging potential includes volumes, qualitative status, structure and monetary valuation of the existing property in the agrarian sector of the economy, which can act as collateral. Land resources play a key role in building mortgage potential.

Under the financial potential we understand the possibility of attracting mortgage lending temporarily free cash to the system of agricultural producers and mechanisms for its transformation into a mortgage. The sources of the financial potential of the mortgage lending system include: saving the population; free funds of enterprises; funds allocated from the state and local budgets to support and finance agriculture; funds of investment funds.

The essence of the investment potential lies in the feasibility of investing the mortgaged loan in measures to improve the efficiency of agrarian business activities and obtain higher profits. The directing of monetary mortgage resources in agricultural production takes place in two directions: extensive and intensive.

The institutional capacity is to create an effective system of participants in the mortgage market that would ensure the efficient use of accumulated debt capital and profitability for all subjects of mortgage relations.

Regulatory potential is manifested through the normative, informational and financial support of the sphere of mortgage lending of agrarian business subjects.

*That's why it is necessary to investigate the possibilities of developing mortgage lending to agriculture in order to improve the socio-economic situation and ensure Ukraine's food security.*

**Key words:** mortgage lending, resource potential, mortgage.

**Постановка проблеми.** На сучасному етапі розвитку економічної системи України важливу роль відводять формуванню, відтворенню й ефективному використанню потенціалу аграрної сфери економіки. У зв'язку з дефіцитом власних коштів на фінансування поточних потреб і потреб розвитку суб'єктів господарювання в аграрній галузі, одним із найбільш розповсюджених та ефективних механізмів поживлення їх економічної діяльності у світовій практиці є залучення позикових коштів через систему іпотечного кредитування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженням питань розвитку іпотечного кредитування сільськогосподарського виробництва займалися такі вчені: В. Алексійчук, В. Амбросов, М. Гладій, М. Ельдєв, Т. Калашнікова, Г. Калетник, М. Мойса, Г. Підлісецький, А. Сомик, Б. Смагин, П. Савлук, П. Стецюк, Т. Шаталова та ін. Однак на сьогодні в економічній науці бракує досліджень, спрямованих на формування наукового підходу щодо сутності та структури ресурсного потенціалу іпотечного кредитування аграрної сфери.

**Метою статті** є теоретичне обґрунтування сутності ресурсного потенціалу іпотечного кредитування сільськогосподарських виробників і визначення шляхів його нарощування.

**Виклад основного матеріалу.** Поняття «ресурсний потенціал» використовують у науковій літературі та на практиці з кінця ХХ століття для кількісної оцінки обсягів певного явища або процесу, можливостей його розвитку. Для правильної ідентифікації поняття «ресурсний потенціал», насамперед, проаналізуємо визначення його елементів – «ресурс» і «потенціал».

У великому тлумачному словнику сучасної української мови поняття «ресурс» (від французького слова *ressources* – допоміжний засіб) визначено як запаси чого-небудь, які можна використати в разі потреби; грошові цінності, джерела чого-небудь [1, с. 1216].

Водночас категорію «потенціал» розтлумачено як сукупність усіх наявних засобів, можливостей, продуктивних сил тощо, що можуть бути використані в певній галузі, ділянці, сфері; запас чого-небудь, резерв; приховані можливості, сили для якої-небудь діяльності, що можуть виявитися за певних умов [1, с. 1087].

Основна відмінність понять «ресурс» і «потенціал» проявляється через їх відношення до суб'єктів господарювання, а саме: ресурси можуть існувати незалежно від організацій, тоді як потенціал притаманний певним господарюючим суб'єктам у процесі їх функціонування та використання ресурсів. Ми погоджуємось із думкою російського вченого М. Ельдєва, що ресурсний потенціал є більш змістовною категорією, ніж просто ресурси чи їх різновиди, оскільки ця категорія містить також обсяги використання ресурсів для виробництва, визначає ефект від їх спільної дії та можливості адаптації до мінливих умов середовища [2, с. 50].

Розкриття сутності дефініції «ресурсний потенціал» відбувається через його елементний склад. Елементи ресурсного потенціалу можна формалізувати через фактори економічного розвитку або фактори виробництва. Такий підхід обумовлюється розумінням фактору (від лат. *facere* – «діяти», «виробляти», «примножувати») як одного з основних ресурсів виробничої діяльності підприємства й економіки загалом (земля, праця, капітал та ін.), що є рушійною силою економічних, виробничих процесів і впливає на результат виробничої, економічної діяльності.

Зокрема, П. Самуельсон і В. Нордхаус щодо ресурсного потенціалу виділяли такі фактори економічного розвитку, як трудові ресурси (наявна пропозиція на ринку праці, освіта, мотивація та дисципліна), природні ресурси (земля, корисні копалини, екологічний стан природного середовища), капітал (обладнання, інфраструктура), технології (науково-інженерні розробки, методи управління). В сучасних умовах господарювання зазначені фактори економічного розвитку варто доповнити інформаційним і фінансовим (грошовим) капіталом [3, с. 113].

Виходячи з позицій системного підходу, неможливо розглядати ресурсний потенціал у вузькому розумінні, лише як сукупність складових – природно-ресурсного, трудового, технічного, науково-технологічного та фінансового потенціалів.

Поняття «ресурсний потенціал» широко застосовують на рівні економіки країни загалом, окремих галузей і видів економічної діяльності, регіонів, господарюючих суб'єктів.

Економічний зміст категорії «ресурсний потенціал іпотечного кредитування» перетинається на макро- та мікроекономічному рівнях із поняттями фінансового, кредитного та інвестиційного потенціалів. Залежно від позиції, з якої розглядають поняття фінансового, кредитного й інвестиційного потенціалів, ці три компоненти можуть бути як рівнозначними взаємопов'язаними елементами, що входять до ресурсного потенціалу іпотечного кредитування, так і ієрархічною структурою, де інвестиційний і кредитний

потенціали є підсистемами фінансового потенціалу наряду з інституційним потенціалом і фінансовими ресурсами.

На нашу думку, фінансовий, кредитний та інвестиційний потенціали неможливо розглядати як окремо взяті економічні явища. Базуючись на зазначених нами передумовах, уважаємо, що ресурсний потенціал іпотечного кредитування в аграрній сфері варто розглядати як сукупність матеріальних і фінансових ресурсів у сукупності із системою відносин, що виникають із приводу їхнього використання через механізм іпотечного кредитування.

Комплексність ресурсного потенціалу іпотечного кредитування розкривається через сукупність його елементів, взаємозв'язків між ними та системних впливів на результуючі показники окремих суб'єктів іпотечних відносин, сільськогосподарської галузі й економіки загалом.

До складових ресурсного потенціалу іпотечного кредитування в аграрній сфері ми відносимо:

- заставний потенціал;
- фінансовий потенціал;
- інвестиційний потенціал;
- інституційний потенціал;
- регуляторний потенціал.

*Заставний потенціал* містить у собі обсяги, якісний стан, структуру та грошову оцінку наявного у аграрному секторі економіки майна, яке може бути заставою. Своєю чергою, до об'єктів нерухомості, що можуть бути використані як заставний потенціал, належить майно як споживчого, так і виробничого призначення.

Згідно із ст. 4 Закону України «Про заставу» предметом застави може бути майно, яке відповідно до законодавства України може бути відчужено заставодавцем та на яке може бути звернено стягнення. Водночас предметом застави може бути майно, яке стане власністю заставодавця після укладення договору застави, зокрема продукція, плоди та інші прибутки (майбутній урожай, приплід худоби тощо), якщо це передбачено договором [4].

Із усієї сукупності нерухомого майна аграрної галузі ключову роль у формуванні заставного потенціалу відіграють земельні ресурси – землі сільськогосподарського призначення. Земля як ресурс володіє рядом специфічних особливостей, до яких належать такі:

- обсяг сільськогосподарських угідь є величиною обмеженою, їх неможливо створити, як інші об'єкти нерухомості, неможливо перенести у просторі;
- земля є відновлюваним ресурсом виробництва, що забезпечується лише за умови раціонального користування нею та вжиття заходів щодо поліпшення її характеристик;
- земля є незамінним ресурсом у сільськогосподарській діяльності, що надає їй унікальності порівняно з іншими ресурсами, створеними працею людей у процесі господарювання.

Саме від якісного складу та структури сільськогосподарських угідь залежить вибір підприємця щодо спеціалізації аграрного виробництва, методи та технології ведення господарства, і, зрештою, сукупна потреба в залученні позичкового капіталу через іпотечну систему. Кількісні та якісні характеристики земельних ресурсів впливають на величину оціночної вартості землі, що, своєю чергою, формує заставний потенціал іпотечного кредитування в аграрній сфері, оскільки саме від цієї величини залежить потенційний обсяг надання іпотечних кредитів під заставу землі.

*Фінансовий потенціал* професор К. В. Васьківська визначає як процес акумулювання, розподілу та перерозподілу фінансових ресурсів через систему банківських, страхових, інвестиційних інституцій за допомогою фінансово-кредитного інструментарію та в межах законодавчого поля держави з метою активізації і стимулювання підприємницьких можливостей суб'єктів господарювання [5, с. 84].

Під фінансовим потенціалом ми розуміємо можливості залучення в систему іпотечного кредитування сільськогосподарських виробників тимчасово вільних грошових коштів і механізми їх трансформації в іпотеку.

До джерел формування фінансового потенціалу системи іпотечного кредитування належать:

- заощадження населення, розміщені на довгострокових депозитах;
- вільні кошти підприємств, що перебувають на рахунках у банках;
- кошти, виділені з державного та місцевих бюджетів на реалізацію державних і регіональних програм підтримки і фінансування сільського господарства;
- кошти інвестиційних фондів, спрямовані в банківську сферу через вторинний іпотечний ринок.

Ініціатори іпотечних відносин – кредитор і позичальник – зустрічаються на первинному іпотечному ринку, де перший надає позику на придбання або створення матеріальних цінностей, земельних ділянок, освоєння новітніх технологій, а останній для забезпечення кредиту надає гарантію на передачу права власності на нерухоме майно, яким володіє позичальник, у разі неповернення такого кредиту або порушення умов його погашення. Цей момент є складовим елементом у механізмі кредитно-інвестиційного забезпечення господарської діяльності аграрної галузі держави.

До шляхів розширення фінансового потенціалу іпотечного кредитування належать:

- використання банківських інструментів щодо залучення депозитів;
- створення сприятливих умов для розміщення іпотечних цінних паперів на фондовому ринку;
- вдосконалення процедури державного фінансування програм розвитку аграрного бізнесу;
- оптимізація інвестиційних потоків шляхом удосконалення процедури розподілу і перерозподілу залучених інвестицій між суб'єктами аграрного підприємництва, що виявляють потребу в кредитуванні;
- зменшення показників ризиковості за кредитами й іпотечними цінними паперами шляхом оптимізації системи державного гарантування іпотечного кредитування.

Сутність *інвестиційного потенціалу* полягає в можливості доцільного вкладення отриманої іпотечної позики в заходи з покращення ефективності діяльності аграрних суб'єктів господарювання й отримання вищих прибутків.

Ми поділяємо думку О. М. Щербатюк, яка стверджує, що інвестиційний потенціал є комплексом інвестиційних ресурсів у поєднанні з можливостями, засобами й умовами їхнього залучення й використання в інвестиційній діяльності підприємства [6].

Спрямування грошових іпотечних ресурсів в аграрному виробництві відбувається у двох напрямках: екстенсивному й інтенсивному. Отримання іпотечних кредитів на придбання або створення необоротних активів (придбання земельних ділянок, збільшення поголів'я тварин, придбання для посіву нових культур, закупівля сільськогосподарської техніки, придбання або будівництво будівель і споруд, закупівля або будівництво технологічних ліній із продуктивністю, що відповідає наявній) є екстенсивним напрямом їх використання.

Із метою інтенсивного розвитку кредитні ресурси спрямовуються на поліпшення якісних властивостей земель, раціоналізацію процесу природокористування, вдосконалення виробничого процесу шляхом придбання сучасної сільськогосподарської техніки та технологічних ліній із вищою продуктивністю, здійснення вкладень у цінні породи тварин і сорти сільськогосподарських культур, придбання цілісних майнових комплексів із налагодженим процесом господарювання.

*Інституційний потенціал* полягає у створенні дієвої системи учасників іпотечного ринку, яка забезпечувала б ефективне використання акумульованого позичкового капіталу, забезпечувала отримання прибутку для всіх суб'єктів іпотечних відносин і сприяла мінімізації ризиків.

Напрямами ефективного використання інституційного потенціалу є:

- підвищення ефективності діяльності наявних на ринку нерухомості ріелторів, нотаріальних контор, оцінювачів і можливості для створення нових учасників ринку;
- оптимізація діяльності законодавчих органів влади в галузі нормативно-правового забезпечення у сфері іпотечного кредитування аграрних підприємств і фермерських господарств під заставу нерухомого майна, зокрема земель сільськогосподарського призначення;
- вдосконалення процедури стягнення заборгованості за іпотечними кредитами в судовому порядку;
- створення нових або трансформація існуючих у державі іпотечних інститутів, на які покладаються обов'язки із гарантування іпотечних кредитів, формуванню земельних банків, викупу нерухомості, що була зазначена в якості застави за кредитом, що не може бути погашений;
- оптимізація структури страхового ринку, основною функцією якого є погашення ризиків за іпотечними кредитами;
- формування єдиної інтегральної системи державних реєстраторів, що можуть забезпечити наповнення єдиної бази даних щодо обтяження нерухомого майна суб'єктів аграрного підприємництва заставою.

*Регуляторний потенціал* проявляється через потребу формування на державному рівні доцільних правил гри на ринку іпотечного кредитування аграрної сфери шляхом розробки відповідної нормативно-правової бази, створення державних регулюючих інститутів, системи адміністративних і фінансових механізмів та інструментів впливу на динаміку іпотечних відносин.

До основних напрямів регуляторного впливу держави є нормативне, інформаційне та фінансове забезпечення сфери іпотечного кредитування суб'єктів аграрного підприємництва.

Регуляторний потенціал за першим напрямом проявляється через прийняття законів і підзаконних нормативних актів, що регулюють взаємовідносини суб'єктів іпотечних відносин в аграрній сфері, а також шляхом ефективного реалізації функцій наявних наглядових органів, покликаних здійснювати контроль за відповідністю дій суб'єктів іпотечних відносин в аграрній галузі чинним законодавчим нормам, із своєчасним застосуванням санкцій до порушників нормативного порядку.

Інформаційне забезпечення як складова регуляторного потенціалу виявляється в можливості формування єдиної бази даних на державному рівні з метою надання кредиторам та інвесторам вичерпної актуальної інформації щодо заставного статусу нерухомого майна та надання доступу суб'єктам іпотечних відносин, щодо кількісного та якісного стану нерухомого майна, а також формування інформаційних засад для ринкової оцінки майна.

Формування фінансового забезпечення регуляторного потенціалу здійснюється шляхом:





- створення та фінансування спеціалізованих інституцій для стимулювання іпотечного кредитування як то: Державного земельного банку, інституцій гарантування іпотечних кредитів, державних реєстраторів тощо;
- надання державних гарантій за іпотечними кредитами й іпотечними цінними паперами з метою зменшення їх ризиковості та, відповідно, зниження відсоткових ставок за кредитами під заставу нерухомості і зростання їх доступності та привабливості;
- фінансування бюджетних програм із підвищення доступності іпотечних кредитів для позичальників;
- регулювання обігу та відчуження заставного майна (зокрема, створення земельного фонду) з метою забезпечення стабільності на ринку нерухомості, згладжування негативних наслідків неплатоспроможності позичальників, захисту прав кредиторів і позичальників у процесі іпотечного кредитування суб'єктів аграрного бізнесу.

**Висновки.** Отже, ресурсний потенціал іпотечного кредитування аграрної сфери є системою потенціалів, що віддзеркалюють поліаспектність відносин, які виникають у процесі кредитно-фінансової та виробничої діяльності. Кожен із описаних елементів ресурсного потенціалу іпотечного кредитування аграрної сфери потребує детального аналізу власного змістовного наповнення та системних взаємозв'язків між усіма складовими, оскільки результат дає тільки функціонування системи загалом.

Саме в такому розрізі, на нашу думку, необхідно досліджувати можливості розвитку іпотечного кредитування сільського господарства з метою покращення соціально-економічної ситуації та забезпечення продовольчої безпеки України.

#### **Література:**

1. Бусел В. Т. Великий тлумачний словник сучасної української мови. Київ, 2005. 1719 с.
2. Эльдиев М. Д. Ресурсный потенциал как важный фактор сбалансированного развития сельских территорий. Научно-технические ведомости СПбГПУ. *Экономические науки*. 2014. № 2. С. 48–56.
3. Дешевова Н. В. Специфика формирования системы ресурсного потенциала аграрного сектора экономики. *Вестник АПК Ставрополя*. 2013. № 2. С. 110–118.
4. Закон України «Про заставу» від 02.10.1992 № 2654-ХІІ. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2654-12> (дата звернення: 25.08.2018).
5. Васильківська К. В., Прокопишак В.Б., Чопик О.В. Фінансовий потенціал сільськогосподарських виробничих структур: теоретична суть та напрями нарощування. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. – 2015. Вип. 6. С. 83–86.
6. Щербатюк О. М. Дефініція «інвестиційний потенціал підприємства»: сутність та відмінності. *Ефективна економіка*. 2011. № 11. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek\\_2011\\_11\\_17](http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2011_11_17). (дата звернення: 28.08.2018).