

23. Таркуцяк А. Страхування: питання і відповіді : [навч. посібник] / А. Таркуцяк. – К. : Вид-во Європ. ун-ту, 2002. – 253 с.
24. Страхування : [підручник] / кер. авт. колективу і наук. ред. С.С. Осадець. – 2-ге вид., перероб. і доп. – К. : КНЕУ, 2002. – 599 с.
25. Комадовська В. Управління страховими і перестраховальними операціями при страхуванні життя : автореф. дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / В. Комадовська ; ДВНЗ «Київський нац. економ. у-т ім. В. Гетьмана». – К., 2011. – 19 с.
26. Нечипорук Л. Функції страхування як економічної категорії / Л. Нечипорук // Вісн. Одес. ун-ту внутр. справ. – 2003. – № 1. – С. 231–234.
27. Фурман В. Страховий ринок в Україні: проблеми становлення та стратегія розвитку : автореф. дис. ... докт. екон. наук : спец. 08.04.01 «Фінанси, грошовий обіг і кредит» / В. Фурман ; ДУ «Інститут економіки та прогнозування НАН України». – К., 2006. – 36 с.
28. Гаманкова О. Ринок страхових послуг України: сутність, тенденції та шляхи розвитку : автореф. дис. ... докт. екон. наук : спец. 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / О. Гаманкова ; ДВНЗ «Київський нац. економ. у-т ім. В. Гетьмана». – К., 2010. – 33 с.
29. Абрамов В. Страхование: теория и практика / В. Абрамов. – М. : «Волтерс Клувер», 2007. – 512 с.
30. Фурман В. Страхування: теоретичні засади та стратегія розвитку : [монографія] / В. Фурман – К. : КНЕУ, 2005. – 295 с.

УДК 336.72

Поліщук Н.В.,
кандидат економічних наук,
доцент кафедри фінансів,
Вінницький фінансово-економічний університет

ДЕРЖАВНА ПІДТРИМКА РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Поліщук Н.В. Державна підтримка розвитку іпотечного кредитування сільського господарства. У статті досліджено основні умови, які необхідні для ефективної роботи системи кредитних відносин, пов'язаних з використанням землі. Запропоновано формування іпотечного механізму кредитування сільського господарства. Узагальнення досвіду розвинених країн показало, що без активної участі держави запуск системи земельно-іпотечного кредитування практично неможливий. Іпотечне кредитування сільського господарства в Україні має регулюватися на державному рівні, тому наведено основні засади державного регулювання і підтримки системи іпотечного кредитування в сільському господарстві.

Ключові слова: іпотека, іпотечний кредит, система іпотечного кредитування, іпотечний механізм.

Полищук Н.В. Государственная поддержка развития ипотечного кредитования сельского хозяйства. В статье исследованы основные условия, которые необходимы для эффективной работы системы кредитных отношений, связанных с использованием земли. Предложено формирование ипотечного механизма кредитования сельского хозяйства. Обобщение опыта развитых стран показало, что без активного участия государства запуск системы земельно-ипотечного кредитования практически невозможен. Ипотечное кредитование сельского хозяйства в Украине должно регулироваться на государственном уровне, поэтому приведены основные принципы государственного регулирования и поддержки системы ипотечного кредитования в сельском хозяйстве.

Ключевые слова: ипотека, ипотечный кредит, система ипотечного кредитования, ипотечный механизм.

Polishchuk N.V. State support for the development of mortgage lending to agriculture. The article investigates the basic conditions necessary for the effective operation of the credit relations system connected with the use of land. The formation of the mortgage mechanism of agricultural lending is proposed. The generalization of the experience of developed countries showed that without active participation of the state, the launch of the system of land-mortgage lending is practically impossible. Mortgage lending to agriculture in Ukraine should be regulated at the state level, therefore the main principles of state regulation and support of the system of mortgage lending in agriculture are given.

Key words: mortgage, mortgage loan, mortgage lending system, mortgage mechanism.

Постановка проблеми. Сьогодні мають місце низька прибутковість сільського господарства та неефективне використання ресурсного потенціалу, а також відсутність фінансових ресурсів довгострокового характеру, тому вирішення проблеми залучення довгострокових інвестиційних ресурсів в агропромислове виробництво значною

мірою пов'язане з розвитком іпотечного кредитування в сільському господарстві. Світовий досвід свідчить про те, що іпотечний механізм дає можливість мобілізувати достатні обсяги інвестицій в сільське господарство.

Для розвитку іпотечного кредитування необхідно, щоб аграрний сектор економіки став сферою інтересів

великого і середнього бізнесу, що само собою передбачає істотну участь держави.

Актуальність цієї теми обумовлена, з одного боку, незавершеністю ринкових перетворень у сфері іпотечних взаємин в аграрній сфері; потребою в реформуванні правових і фінансово-економічних відносин, пов'язаних із землею; необхідністю надання нового стимулу розвитку сільськогосподарського виробництва за рахунок підвищення доступності банківського кредиту для сільськогосподарських виробників; формуванням адекватної ринкової інфраструктури, а з іншого боку, потребою в забезпеченні продовольчої безпеки країни. Вирішення цих проблем сприятиме підвищенню доступності сільськогосподарських товаровиробників до кредитних ресурсів, а також забезпеченню стабілізації і стійкого розвитку галузі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вагомий внесок у розробку деяких проблем іпотечного кредитування зробили такі вчені, як, зокрема, В.Д. Базилевич, Є.М. Гордіна, Д.М. Гриджук, О.Є. Гудзь, В.В. Другак, І.М. Ковалишин, О.І. Костюкевич, В.П. Мироненко, І.Г. Міхаліна, В.О. Олійник, Н.П. Погорельцева, Г.М. Терещенко, А.В. Тіней, А.С. Третяк, С.М. Яковенко. Однак проведений моніторинг літературних джерел свідчить про загальний характер досліджень, які стосуються тільки окремих елементів іпотечного кредитування. Та головна проблема полягає в тому, що відсутні загальна концепція іпотеки як механізму використання ресурсів та системний підхід в аналізі факторів, які впливають на ефективність роботи іпотечного механізму.

Формування цілей статті. Головною метою статті є розробка теоретичних і практичних положень державної підтримки розвитку іпотечного кредитування в сільському господарстві.

Виклад основного матеріалу. Найважливішою умовою результативного функціонування системи іпотечного кредитування сільського господарства є розробка її державної підтримки, що включає оцінку ефективності системи іпотечного кредитування, інформаційне забезпечення системи іпотечного кредитування та питання функціонування дворівневої системи ринку іпотечного кредитування.

Оцінка ефективності системи іпотечного кредитування є складною проблемою як по суті, так і за змістом, оскільки іпотечне кредитування є багатогранною системою соціальних і фінансово-економічних відносин. Ця проблема пов'язана, з одного боку, з вирішенням складного економічного завдання щодо забезпечення сільськогосподарських товаровиробників виробничою нерухомістю в необхідний час і належної якості, а з іншого боку, із забезпеченням доступного фінансування, що дає змогу власникам капіталу отримувати стабільний дохід з мінімальними ризиками.

Наведемо основні умови, необхідні для ефективної роботи системи кредитних послуг, пов'язаних з використанням землі (рис. 1).

Основні умови, необхідні для ефективної роботи системи кредитних послуг, пов'язаних з використанням землі

Вибір показників ефективності обумовлений їх універсальністю і потенційною можливістю використання для оцінки функціонування сільськогосподарських товаровиробників на основі фінансування і кредитування. При цьому ефективність банківського кредитування визнача-

ється процентною ставкою, а ефективність позичальника визначається відношенням рентабельного виробництва до банківського відсотку і терміну окупності [8].

В сучасних умовах надання позичальникам права використовувати землю як заставу для забезпечення кредиту можливо за допомогою системи іпотечного кредитування. Система іпотечного кредитування в сільському господарстві України залежить від форм і механізму реалізації кредитних відносин. Ці відносини визначаються суб'єктами та об'єктами даного ринку, зокрема кредитною діяльністю банків. Організація сучасної системи іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників вимагає фінансової основи комплексного підходу і є безперервним, об'єктивно прогресуючим процесом. Тривалість його багато в чому буде залежати від світових тенденцій, економічної ситуації в країні, а також безпосередньо в аграрному секторі. За сприятливих економічних умов весь процес може зайняти 6–8 років (перший етап становить 2 роки, другий і третій – 2–3 роки) [7].

На первинному ринку взаємодіють кредитори і позичальники (видача і обслуговування іпотечних кредитів), на вторинному – кредитори, здійснюючі функції рефінансування кредитів, сформульовані завдання і принципи формування системи іпотечного кредитування. Основна її мета полягає у створенні умов для реалізації банком на іпотечному ринку нових банківських продуктів і послуг, істотного підвищення рівня забезпечення агропромислового комплексу довгостроковими позабюджетними фінансовими ресурсами на основі поетапного включення земель сільськогосподарського призначення в ринковий обіг.

На першому етапі йде її формування за однорівневою моделлю на основі внутрішньобанківської інфраструктури з подальшим розвитком за дворівневою моделлю з включенням в неї самостійної небанківської кредитної організації – іпотечного агентства.

На другому етапі триває розвиток системи до стану дворівневої моделі; нарощуються обсяги кредитування з поступовим збільшенням частки іпотечних кредитів і формуванням необхідної для цього інфраструктури. Одночасно шляхом викупу заставних у інших кредиторів (банків-учасників) відбувається вжиття заходів щодо формування іпотечних кредитів для подальшого рефінансування на основі емісії та розміщення іпотечних цінних паперів.

На третьому етапі закінчується процес створення цілісної системи, здійснюється перебудова її інфраструктури. В кінцевому вигляді вона буде сукупністю великої кількості банків-учасників програми [7].

Дослідження показали, що основними чинниками, які стримують розвиток системи іпотечного кредитування є відсутність економічної зацікавленості в реалізації інвестиційних проектів в агропромисловому секторі і неможливість мобілізувати на прийнятних процентних умовах достатній обсяг довгострокових фінансових ресурсів.

Основним стимулом до розвитку системи іпотечного кредитування в сільському господарстві повинно стати створення іпотечного агентства як спеціалізованого інституту з рефінансування первинних кредиторів. Це дасть змогу забезпечити на постійній основі приплив довгострокового капіталу на вигідних для всіх учасників умовах та ефективно його використання на основі єдиних, надійних і безпечних стандартів видачі, супроводу і рефінансування іпотечних кредитів [9].



Рис. 1. Основні умови, необхідні для ефективної роботи системи кредитних послуг, пов'язаних з використанням землі

Чинна система кредитування сільського господарства України потребує реформування, оскільки державна підтримка стимулює диспропорції в розвитку сільських територій. Водночас необхідно здійснювати вжиття заходів щодо підтримки доходів товаровиробників та їх фінансового оздоровлення.

Однією з причин, яка обмежує розвиток іпотечного кредитування в сільському господарстві, є відсутність у потенційних позичальників належно оформлених прав власності на земельні ділянки внаслідок необґрунтовано проведеної приватизації сільськогосподарських угідь і високої вартості землепорядних робіт. У зв'язку з цим пропонується передбачити субсидування частини витрат на проведення межових робіт і оформлення відповідної документації. Субсидії можуть надаватися на конкурсній основі і в розмірі, що не перевищує 70% загальних витрат правовласника. При цьому на підставі моніторингу регіональних ринкових цін на проведення таких робіт необхідно встановити максимальну суму компенсації в абсолютному вираженні на одиницю земельної площі. Найважливішими етапами побудови системи іпотечного кредитування в Україні є розробка і реалізація основних заходів державного регулювання підвищення доступності кредитів для сільськогосподарських виробників (рис. 2).

Центральна ланка сформованої системи – іпотечне агентство, основним завданням якого стає організація рефінансування витрат щодо формування іпотечних

активів шляхом купівлі заставних, оформлених іншими банками, з подальшим рефінансуванням витрат за рахунок залучення коштів з фінансових ринків в результаті емісії іпотечних цінних паперів. У закінченому вигляді система іпотечного кредитування буде самодостатньою, що не вимагає додаткового бюджетного фінансування.

Узагальнення досвіду розвинених країн показало, що без активної участі держави запуск системи земельно-іпотечного кредитування практично неможливий. Банкам економічно не вигідно самостійно формувати інфраструктуру з рефінансування іпотечних кредитів за відсутності досить великих обсягів кредитування. Але без інфраструктури іпотека не запрацює. На початковому етапі її має створити і підтримувати держава. Відсутність економічної зацікавленості в реалізації інвестиційних проектів в агропромисловому секторі і неможливість мобілізувати на доступних процентних умовах достатній обсяг довгострокових фінансових ресурсів істотно стримують розвиток системи іпотечного кредитування.

Слід визнати, що в українських банків ще недостатньо практики в галузі застосування механізму іпотечного кредитування (рис. 3), процедур видачі та обслуговування іпотечних кредитів, правил методів оцінки платоспроможності позичальників, встановлення оптимального балансу прав, що робить систему кредитування найменш ризиковою як для банку, так і для позичальника. Всі ці проблеми пов'язані з тим, що іпотечний ринок в Україні тільки зароджується. Активна участь держави і

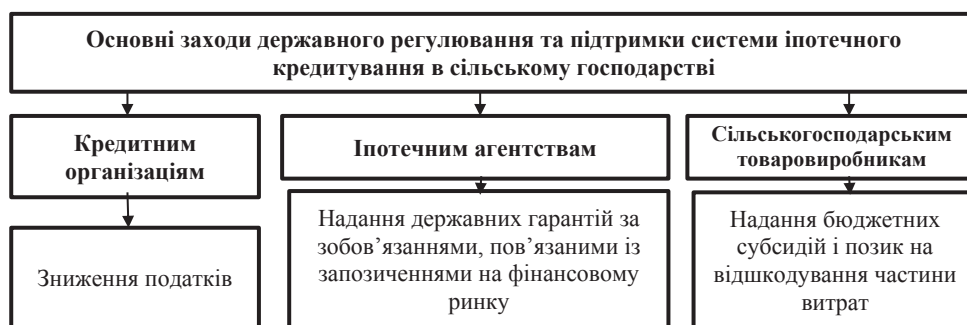


Рис. 2. Основні заходи державного регулювання і підтримки системи іпотечного кредитування в сільському господарстві



Рис. 3. Іпотечний механізм в сільському господарстві

поява нових учасників сприятимуть підвищенню сервісу, технологічності, а також розвитку інфраструктури іпотечного ринку. Навіть в умовах стабільно розвинутої економіки сільськогосподарським товаровиробникам важко домогтися високих результатів, не вдаючись до позикових коштів. Для економіки України іпотечний кредит слугуватиме потужним фактором економічного зростання [1].

Дослідження показали, що стримують розвиток системи іпотечного кредитування відсутність економічної зацікавленості в реалізації інвестиційних проєктів в агропромисловому секторі і неможливість мобілізувати на прийнятних процентних умовах достатній обсяг довгострокових фінансових ресурсів.

Найважливішими етапами побудови системи іпотечного кредитування в Україні є розробка і реалізація основних заходів державного регулювання підвищення доступності кредитів для сільськогосподарських виробників [3].

Висновки. В сучасних умовах розвиток іпотечного кредитування стає в Україні надзвичайно важливим і гострим завданням подальшого здійснення кредитно-банківської реформи. Іпотечний кредит є важливим самостійним інститутом ринкової економіки; одночасно він сприяє виникненню і розвитку інших складових ринкової інфраструктури.

Одним з напрямів розвитку кредитування сільськогосподарських організацій є можливість кредитування сільськогосподарських організацій комерційними банками через використання гарантій держави. Реалізація такого підходу забезпечить сільськогосподарським організаціям більший доступ до фінансових коштів. Як запоруку вони можуть запропонувати землю, що знаходиться у власності. При цьому держава, надаючи гарантії по кредитах, може резервувати грошові кошти в спеціалізованому фонді, безперечно, довше залежно від обсягу наданих комерційними банками кредитів. У разі неплатоспроможності сільськогосподарських організацій держава могла б компенсувати банку частину втрат. Державні гарантії можуть надаватися на частину прошеного кредиту для придбання устатку-

вання і подальшої передачі його сільськогосподарським організаціям.

Таким чином, можна стверджувати, що іпотечне кредитування сільського господарства в Україні має регулюватися на державному рівні. Основними заходами державного впливу є:

- забезпечення стартового капіталу кредитних установ, підтримка їх ліквідності й ресурсної бази видачею довгострокових кредитів за низькими ставками;
- гарантування виконання зобов'язань за цінними паперами емітентів;
- застосування податкових пільг кредиторам, інвесторам, компенсаційного стимулювання позичальникам за певними напрямками використання іпотечних кредитів;
- створення необхідної законодавчої бази, використання інструментів селективної політики та інших адміністративних методів на початковому етапі розвитку;
- жорстке державне регулювання діяльності кредиторів та емітентів іпотечних цінних паперів; сприяння формуванню необхідної додаткової інфраструктури (інституцій інформаційного забезпечення, мінімізації ризиків, фінансових посередників, інвестиційних установ); у таких умовах до функцій держави належить створення якісних умов функціонування ринку землі. Повноцінний ринок землі є необхідною умовою розвитку аграрної іпотеки.

Усі ці напрями кредитних стосунків банків з сільськогосподарськими організаціями за участю держави дадуть змогу створити струнку і прозору систему кредитування сільського господарства, що відповідає сучасним умовам господарювання і діючим принципам банківського кредитування.

Перспективи майбутніх досліджень слід проводити у напрямі вивчення елементів функціонування іпотечної системи, зокрема варто здійснювати виявлення особливостей оцінки кредитоспроможності позичальників та визначення вартості, яку слід розглядати як базу для визначення величини застави, а саме сільськогосподарських угідь.

Список використаних джерел:

1. Базилевич В.Д. Іпотечний ринок / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. – К. : Знання, 2008. – 717 с. – (Київському національному університету ім. Т. Шевченка 175 років).
2. Терещенко Г.М. Особливості іпотечного кредитування: зарубіжний досвід і вітчизняна практика / Г.М. Терещенко, С.М. Яковенко // Фінанси України. – 2008. – № 8. – С. 20–26.
3. Гордіна Є.М. Забезпечення фінансової безпеки при іпотечному кредитуванні в Україні / Є.М. Гордіна // Економіка АПК. – 2009. – № 1. – С. 79–85.
4. Гудзь О.Є. Кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу земель сільськогосподарського призначення: проблеми та перспективи / О.Є. Гудзь // Економіка АПК. – 2007. – № 1. – С. 84–88.
5. Гриджук Д.М. Іпотека у кредитуванні: практичні аспекти / Д.М. Гриджук, В.О. Олійник. – К. : АСК, 2006. – 464 с.
6. Ковалишин І.М. Стан і тенденції розвитку національного ринку іпотечного кредитування / І.М. Ковалишин // Вісник Національного банку України. – 2009. – № 4. – С. 62–66.
7. Костюкевич О.І. Сучасний стан іпотечного ринку України та перспективи його розвитку / О.І. Костюкевич // Економіка & держава. – 2011. – № 3. – С. 74–77.
8. Мироненко В.П. Забезпечення конкурентоспроможності банків і антикризова політика на ринку іпотечного кредитування / В.П. Мироненко, Г.В. Мироненко // Економіка АПК. – 2011. – № 2. – С. 66–74.
9. Міхаліна І.Г. Механізми іпотечного кредитування: вітчизняний та зарубіжний досвід / І.Г. Міхаліна // Статистика України. – 2006. – № 4. – С. 89–93.
10. Тіней А.В. Суть іпотечного кредитування в сільському господарстві / А.В. Тіней // Економіка АПК. – 2008. – № 3. – С. 91–99.
11. Концептуальні засади іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення та їх землеустрою / [А.С. Третяк, В.В. Другак, А.М. Вольська] // Економіст. – 2013. – № 8. – С. 31–33.
12. Шкуратов О.Г. Роль земельної іпотеки в кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників / О.Г. Шкуратов // Економіст. – 2011. – № 10. – С. 12–13.