УДК 336.77:631.1

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

МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ІПОТЕЧНИХ СХЕМ КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

У статті розглянуто теоретичні аспекти формування механізму іпотечного кредитування сільського господарства як важливого сектору економіки країни. Наведено основні механізму іпотечного кредитування підприємств сільського господарства. Проаналізовано структуру прострочених кредитів сільського господарства в розрізі регіонів, а також динаміку процентних ставок за різним терміном надання кредитів. Дієвий механізм іпотечного кредитування сільського господарства залежить від дієвого законодавства, яке має забезпечувати, з одного боку – надійний захист, як іпотечного кредитора, так і позичальника, а з іншого – передбачати стимули для подальшого розвитку та вдосконаленню всього комплексу правовідносин в цій сфері із врахуванням закордонного досвіду.

Ключові слова: *іпотечне кредитування, сільське господарство, механізм реалізації.*

МЕХАНИЗМ РЕАЛИЗАЦИИ ИПОТЕЧНЫХ СХЕМ КРЕДИТОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

Полищук Н.В.

В статье рассмотрены теоретические аспекты формирования механизма ипотечного кредитования сельского хозяйства как важного сектора экономики страны. Приведены основные механизма ипотечного кредитования предприятий сельского хозяйства. Проанализирована структура просроченных кредитов сельского хозяйства в разрезе регионов, а также динамику процентных ставок по различным сроком предоставления кредитов. Действенный механизм ипотечного кредитования сельского хозяйства зависит от эффективного законодательства, которое должно обеспечивать, с одной стороны – надежная защита, как ипотечного кредитора, так и заемщика, а с другой – предусматривать стимулы для дальнейшего развития и совершенствованию всего комплекса правоотношений в этой сфере с учетом зарубежного опыта.

Ключевые слова: *ипотечное кредитование, сельское хозяйство, механизм реализации.*

MECHANISM OF IMPLEMENTATION OF MORTGAGE SCHEMES OF CREDITING OF AGRICULTURAL AGRICULTURE

Polishchuk N.

The article deals with the theoretical aspects of the formation of the mechanism of mortgage crediting of agriculture as an important sector of the country's economy. The basic mechanism of mortgage lending of agricultural enterprises is presented. The analysis of the structure of overdue agricultural loans in terms of regions, as well as the dynamics of interest rates for different terms of loans. The effective mechanism of mortgage lending to agriculture depends on effective legislation that should ensure, on the one hand, reliable protection of both the mortgage lender and the borrower, and, on the other hand, to provide incentives for further development and improvement of the whole complex of legal relationships in this area, taking into account the foreign experience.

Keywords: *mortgage lending, agriculture, mechanism of realization.*

Постановка проблеми. В сучасних умовах функціонування, ефективна фінансова діяльність підприємства та його розвиток забезпечується за допомогою періодичного залучення позикових коштів, а пріоритетні галузі економіки, в тому числі сільське господарство потребує додатково залученого позичкового капіталу, що дасть можливість суттєво розширити обсяги господарської діяльності підприємств, забезпечити реалізацію додаткових проектів, підтримувати платоспроможність і, як наслідок, – підвищити ринкову вартість підприємств. Однак банки не хочуть надавати довгострокові кредити, що є ризикованим для діяльності, саме тому постає необхідність впровадження в практику іпотечного кредитування сільського господарства, але із дотриманням певних умов і розробки механізмів функціонування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням іпотечного кредитування у сільському господарстві присвячені праці таких вчених як: Красножон С., Лавров Р., Орлова Н., Мохова Ю., Осипов А., Сергацкова Е., Харіна Н., Михайловський О., Ющенко А. та інші. Їх творчий внесок сприяє ефективному розвитку іпотечного кредитування. Однак постійна зміна умов ринкового середовища ставить нові виклики перед суб'єктами кредитних відносин, тому виникають проблеми кредитування сільського господарства та необхідність ґрунтовного аналізу для розвитку в майбутньому.

Мета статті. Метою статті є аналіз теоретичних аспектів формування механізму реалізації іпотечного кредитування сільського господарства.

Виклад основного матеріалу. Ґрунтовний аналіз іпотечного кредитування підприємств вказує на практику його застосування у сільському господарстві, що здійснюється на засадах функціонування відповідного механізму, актуальність удосконалення якого визначається наявністю поодиноких спроб його теоретичного обґрунтування у вітчизняних дослідженнях. Так, наприклад, варіант схеми іпотечного кредитування сільськогосподарських виробників запропонував Ющенко А. М. і, як основні складові, виділив кредитні установи та іпотечний кредитний інститут, ринки сільськогосподарської продукції та товарів і послуг [9, с. 97]. Проте назвати дану схему механізмом у класичному розумінні цього терміну важко, оскільки під механізмом прийнято розуміти систему, набір інструментів, що визначає порядок якого-небудь виду діяльності.

Більш повно, на нашу думку, формує розуміння «механізму» модель механізму іпотечного кредитування, запропонована Сергацковою Є. В., яка розглядає його, як сукупність правової, організаційної та економічної систем [7, с. 44]. Принципово погоджуючись з таким підходом, зауважимо, що за умови застосування даного механізму в українській практиці іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників, його структуру доцільно доповнити деякими складовими (рис. 1). Іпотечне кредитування, як складова механізму кредитування сільськогосподарських товаровиробників, має здійснюватись у межах функціонального механізму іпотечного кредитування з можливістю реалізації правового, економічного, організаційного, мотиваційного та політичного забезпечення.

Для ефективного впровадження та розвитку іпотечного кредитування, як складової механізму кредитування сільського господарства, необхідно подолати ряд проблем, вагомою з яких є недосконала нормативно-правова база, яка потребує суттєвого удосконалення у контексті зміцнення економічної безпеки аграрних товаровиробників шляхом підвищення їх фінансової незалежності та запровадження певних гарантійних зобов'язань з боку держави.

Виконання цієї умови дасть можливість сільськогосподарським виробникам залучати більший обсяг кредитних коштів, оскільки земля виступатиме надійною і водночас привабливою заставою. При цьому необхідно лімітувати площі земель сільськогосподарського призначення з метою уникнення ризику створення латифундій, що є складовою вирішення питання забезпечення економічної безпеки суб'єктів господарювання у контексті зменшення чи нівелювання рівня загроз реального чи імовірного характеру від юридичних чи фізичних осіб (резидентів чи нерезидентів).

Держава повинна забезпечувати постійну підтримку сільгоспвиробників та їх іпотечного кредитування під заставу землі. З цією метою пріоритетним напрямком державної підтримки товаровиробників досліджуваної галузі має стати формування ринку страхування ризиків іпотечного кредитування.

Особливої ваги в умовах сьогодення набуває проблема вирішення питання щодо потужної інформаційної підтримки здійснення іпотечних угод, оскільки в умовах глобалізації економіки інформація посіла по праву місце четвертого фактора виробництва. Потужного розвитку набуває інформаційний сектор економіки, що всіляко сприяє поширенню інноваційних зрушень та є передумовою формування подальших тенденцій стратегічного розвитку на засадах інтелектуальних зрушень у суспільстві та трансформації структури ВВП. У цих умовах інформаційне забезпечення може стати тим фактором, який за рахунок постійного нагромадження отриманих знань, їх обробки, трансформації та використання позитивного зарубіжного досвіду розв'язання окресленої проблеми дозволить раціонально підійти до впровадження іпотечного кредитування в Україні на засадах зміцнення економічної безпеки учасників процесу формування та використання грошових коштів.

Для прийняття банком рішення про вибір власних цілей у сфері іпотечного кредитування важливе значення мають:

– постановка загальних цілей діяльності банку на наступний період відповідно до доходності та ліквідності;

– адекватний аналіз ринку іпотечного кредитування включаючи вплив централізованих кредитних ресурсів до загальної маси кредитних вкладень по країні в цілому або регіоні;

– прозорість перспектив розвитку ресурсної бази банку;

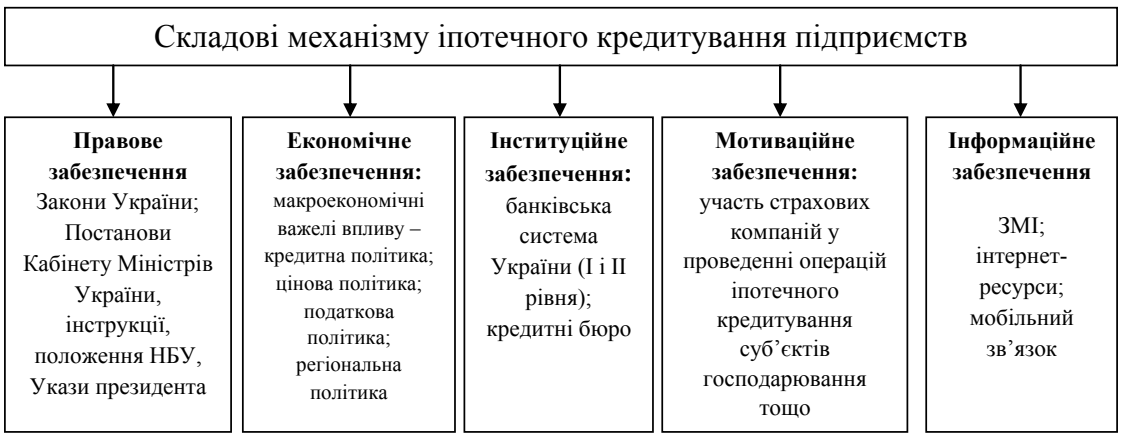

Рис. 1. Складові механізму іпотечного кредитування підприємств сільського господарства

Розробка: удосконалено автором на основі [7]

– вірна оцінка якості кредитного портфелю банку;
– врахування рівня кваліфікації персоналу [1].

Погоджуємося з думкою Лаврова Р. В., що банківські іпотечні кредити стимулюючи діють на соціально-економічний розвиток країни та надають певні переваги і для суб'єктів кредитних відносин. Так для банка-кредитора надання кредитів під заставу нерухомого майна пов'язане з незначним ризиком втрати застави. Це спричинено тим, що іпотека як вид застави суттєво полегшує кредитору контроль за збереженням об'єктів застави через їх знерухомлення. До переваг іпотечних кредитних відносин для кредитора слід віднести можливість встановлення тривалих відносин з клієнтами через довгостроковість іпотечних кредитів із наданням їм інших послуг та одержання додаткового прибутку [2].

Розвиток банківських іпотечних технологій також дозволяє банку розширити кредитну базу шляхом рефінансування іпотечних кредитів на вторинному ринку заставних і збільшити на цій основі свою кредитну

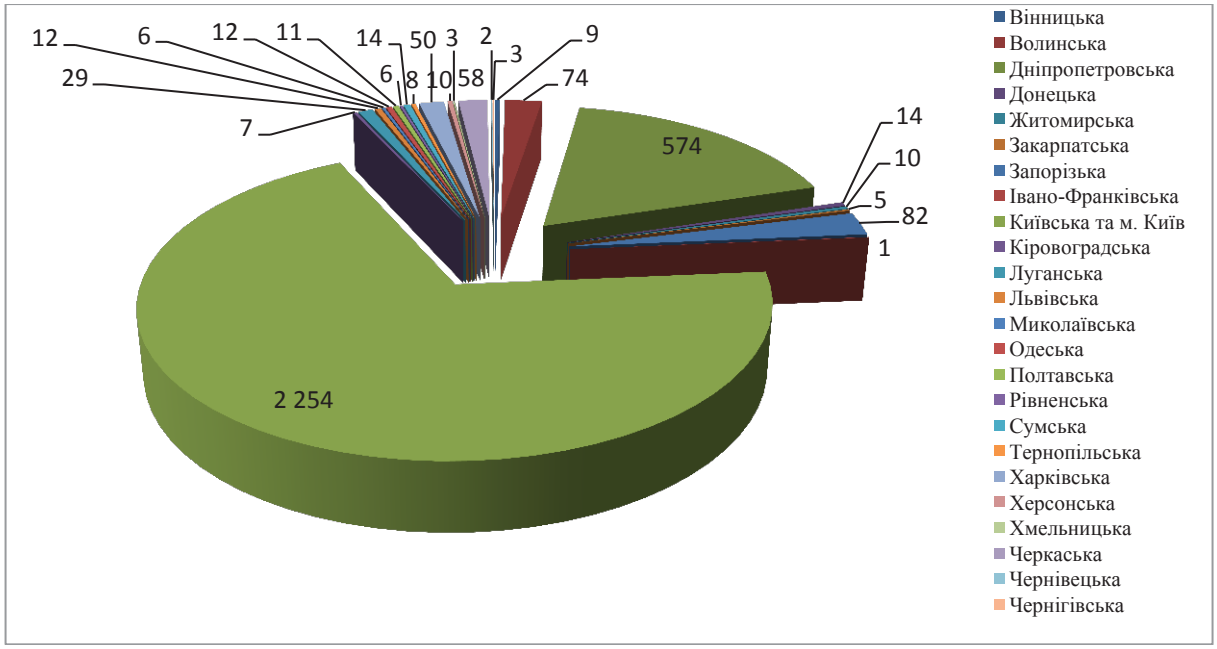

Рис. 2. Структура наданих кредитів сільського господарства за регіонами у 2017 році (попередні дані)

Джерело: побудовано на основі [3]

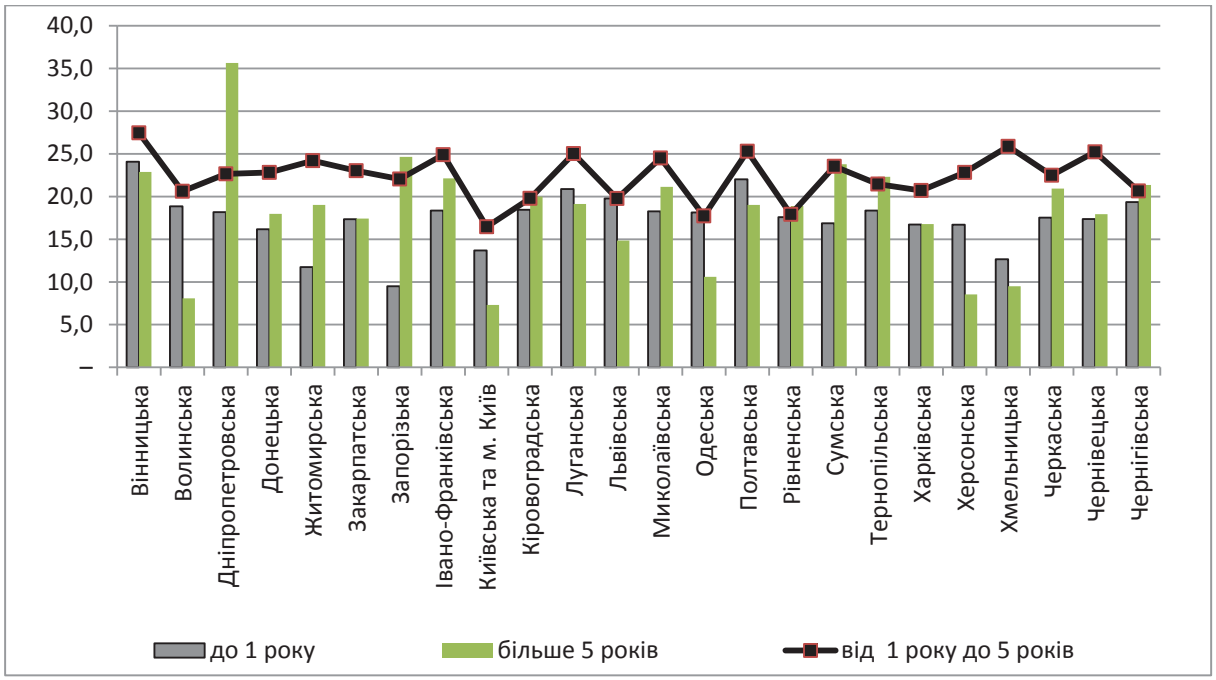

Рис. 3. Середньозважені процентні ставки у річному обчисленні за регіонами у 2017 році (попередні дані)

Джерело: побудовано на основі [3]

активність. Для позичальника іпотечні кредитні відносини дають можливість розширити платоспроможний попит, одержавши великі розміри кредитів на більший термін під нижчі відсотки.

За різними оцінками, в Україні частка банківського кредитування має менш як 20% обігових коштів аграрного сектору, в той час як у розвинутих країнах вона досягає 70%. За даними НБУ, залишки кредитів на рахунках банків станом на кінець грудня 2016 року були майже 822,1 млрд грн (станом на кінець грудня 2015 року – 787,8 млрд грн), із яких 50,8% – кредити, надані в національній валюті, 49,2% – в іноземних валютах. Із них лише 55,4 млрд грн (6,7%) – кредитні кошти, надані підприємствам сільського, лісового та рибного господарств (станом на кінець грудня 2015 року – 48,4 млрд грн або 6,1%) [6].

За попередніми даними Національного банку України у 2017 році за 11 місяців 3254 млн грн було простречених кредитів на сільське господарство, лісове та рибне господарство рис. 2. Середньозважені процентні ставки у річному обчисленні за регіонами у 2017 році (попередні дані) наведено на рис. 3.

Однак, перед залученням кредитів, необхідно провести перспективний аналіз та визначити чи принесуть додаткові кошти економічну вигоду для підприємства, оскільки можливі ризики і недоліки використання кредитних ресурсів для суб'єктів підприємницької діяльності, які пов'язані з можливістю завищених процентів та посилення боргового навантаження на підприємство.

Висновки. Дієвий механізм реалізації іпотечних схем кредитування сільського господарства в першу чергу залежить від дієвого законодавства, яке має забезпечувати, з одного боку – надійний захист, як іпотечного кредитора, так і позичальника, а з іншого – передбачати стимули для подальшого розвитку та вдосконаленню всього комплексу правовідносин в цій сфері із врахуванням закордонного досвіду.

На основі опрацьованих наукових джерел, чинних підходів до розгляду сутності механізму, з врахуванням сучасної практики реалізації кредитних взаємовідносин, на нашу думку, структура механізму іпотечного кредитування сільського господарства включає такі основні елементи: правове забезпечення; інституційне забезпечення; мотиваційне та інформаційне забезпечення. Дані складові та їх характеристики визначаються рівнем розвитку економіки країни.

Перспективи подальших досліджень слід проводити з урахуванням і вивченням закордонного досвіду у сфері іпотечного кредитування у мінливих економічних умовах розвитку.

1. Красножон С. Проблеми іпотечного кредитування в Україні та шляхи їх вирішення / С. Красножон // Ринок цінних паперів України. – 2016. – № 1-2. – С. 89-92.

2. Лавров Р. В. Банківські іпотечні технології в аграрній сфері економіки / Р. В. Лавров // Економіка & держава. – 2012. – № 9. – С. 44-46.

3. Національний банк України: Офіційне інтернет представництво [Електронний ресурс] // Грошово-кредитна та фінансова статистика – Режим доступу: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=27843415&cat_id=44578#2.

4. Орлова Н. С. Стратегічні напрями іпотечного кредитування в Україні / Н. С. Орлова, Ю. Л. Мохова // Економіка & держава. – 2013. – № 12. – С. 107-109.

5. Осипов А. В. Динаміка розвитку іпотечного кредитування в Україні / А. В. Осипов // Економіка & держава. – 2012. – № 3. – С. 77-80.

6. Поліщук Н. В. Кредитування сільського господарства як пріоритетна складова розвитку економіки України / Н.В. Поліщук // Науковий економічний журнал «Інтелект XXI». – 2017. –№ 6. – С. 80-83.

7. Сергацкова Е. В. Формирование ипотечного механизма в сельском хозяйстве / Е. В. Сергацкова // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2005. – № 2. – С. 43-47.

8. Харіна Н. В. Ефективність іпотеки в Україні: шляхи виходу з кризи / Н. В. Харіна, О. В. Михайловський // Зовнішня торгівля: економіка, фінанси, право. – 2010. – № 6. – С. 70-73.

9. Ющенко А. М. Іпотечне кредитування як передумова розвитку земельних відносин / А. М. Ющенко // Фінанси України. – 2005. – № 4. – С. 93-99.

E-mail: paltschuk@i.ua