

УДК 631.16:658.155.4

## ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ТА ЙОГО ПЕРСПЕКТИВИ В УКРАЇНІ

**В.В.Лагодієнко**, кандидат економічних наук  
Миколаївський державний аграрний університет

*Стаття присвячена проблемі пошуку та розробці стратегій інвестиційного кредитування сільськогосподарських підприємств на сучасному етапі. Акцентується увага на зарубіжний досвід іпотечного кредитування та перспективи його розвитку в Україні.*

*Статья посвящается проблеме поиска и разработки стратегии инвестиционного кредитования сельскохозяйственных предприятий на современном этапе. Акцентируется внимание на*

*зарубежный опыт ипотечного кредитования и перспективы его развития Украине.*

Інвестиційні пріоритети реформування та розвитку АПК з погляду на першочергову необхідність відновлення основних виробничих засобів здатні забезпечити подальшу динаміку та конкурентоспроможність цієї стратегічної для усієї економіки галузі. Головна проблема інвестиційного розвитку — джерела інвестицій. Внутрішні інвестиційні можливості держави поки що обмежені. Частка державних капіталовкладень становить близько 5%. Балансовий прибуток підприємств не перевищує 7% від валового внутрішнього продукту. Ринкові джерела інвестицій формуються дуже повільно. Інвестиційні можливості українських банків теж незначні. Їхній капітал не перевищує 5% ВВП. У розвинутих країнах цей показник на порядок вищий. В зв'язку з цим, проблема залучення в українську економіку інвестицій набула особливої актуальності.

Серед вітчизняних вчених, які досліджують цю проблему, слід відзначити В.П.Александрову, М.І.Кісіль, Г.В.Козаченко, О.В.Крисального І.І.Лукінова, П.С.Рогожина, Р.А.Слав'юка, П.Т.Саблука, І.І.Червена, О.М.Шестопадль та ін. Але багато питань цієї проблеми, пов'язаних з пошуком та розробкою стратегій інвестування в сучасних умовах, вимагають подальшого більш глибокого дослідження. На деяких із них, а саме на питаннях іпотечного кредитування, ми акцентуємо увагу.

На хвилі позитивних змін та перетворень в економіці особливої уваги набуває досконале вивчення і урахування можливостей застосування досвіду розвинутих країн світу щодо впровадження фінансово-кредитного механізму підтримки аграрного сектору. Аналіз зарубіжного досвіду свідчить, що кредитування аграрного сектора економіки розвинутих країн здійснюється у значних обсягах. Характерний високий рівень залучення кредитних ресурсів в аграрний капітал. До числа країн з найвищою питомою вагою позичкових коштів в аграрному капіталі належать Англія і Німеччина — близько 50%, Франція — понад 40%, Італія і Бельгія — більш як 30%. У країнах Європейського Союзу 40% господарств знаходяться в повній залежності від залучення позичкових коштів і лише 25% фермерських господарств обходиться без банківських

кредитів [1]. Дослідження досвіду кредитного забезпечення сільськогосподарських підприємств у розвинутих країнах світу дозволило провести певне його узагальнення. Аналіз зарубіжного досвіду свідчить, що кожна країна має свою специфіку в організації забезпечення кредитними ресурсами сільськогосподарських підприємств. Наприклад, у Франції, Швеції, Голландії та Ізраїлі кредитне обслуговування здійснюється переважно за допомогою одного-двох великих спеціалізованих банків, тоді як система сільськогосподарського кредиту в США та Німеччині включає різноманітні фінансово-кредитні інститути, тобто “змішана”. Проте, незважаючи на наявність національних рис системи сільськогосподарського кредиту кожної країни, вони мають багато спільного. Спільною рисою реформ є ініціатива держави у створенні інституційної інфраструктури для вирішення проблеми кредитної підтримки підприємств АПК.

Як свідчить зарубіжний досвід, найважливішим елементом, принаймні, на початковому етапі розвитку системи сільськогосподарського кредиту має стати державний сільськогосподарський банк. Він буде націлений на довгострокове кредитування аграрного сектора економіки під заставу нерухомості, насамперед, землі.

Узагальнюючи досвід зарубіжних країн, слід зазначити, що основним інструментом кредитної підтримки сільськогосподарських товаровиробників за кордоном, на відміну від України, є аграрна іпотека. Так, в США на іпотечний кредит припадає близько 2/3 позичок фермерам. Саме іпотечним кредитом вони оплачують понад 75% своїх поточних витрат і капіталовкладень. Закладні листи німецьких іпотечних банків є найпоширенішими цінними паперами німецького фондового ринку, частка яких перевищує 39%.

Дієвий механізм іпотечного кредитування, як довела банківська практика цивілізованих країн світу, дозволяє майже автоматично вирішити проблему кредитного забезпечення сільського господарства. У ринковій економіці існує аксіома, що земля є повноцінною складовою економічного механізму, має ринкову вартість і за цією вартістю через земельну ренту враховується у цінах на сільськогосподарську продукцію. Таким чином, земельна

рента має бути основним джерелом для відтворення і підвищення родючості землі. Тому успішне сільськогосподарське виробництво можливо лише за трьох основних умов: приватного землекористування; іпотечного кредитування під заставу земельних ділянок і нерухомості; земельного ринку. Ці три складові тісно взаємопов'язані [2]. Саме в цьому ракурсі варто розглянути досвід іпотечного кредитування в сільському господарстві Німеччини.

При наданні позик під заставу земельних ділянок діють ті ж самі принципи, незалежно від того, йдеться про іпотеку чи про земельний борг [3]. При цьому відрізняють першу та другу, а інколи і третю позицію за рангом. Іпотека за першою позицією, тобто така, якій не передують жодні інші права, видається переважно на тривалий строк, тобто з довготривалим терміном дії позики, під дуже вигідні відсотки, які у кожному конкретному випадку визначаються ситуацією на ринку відсотків. Розмір іпотеки встановлюється за вартістю застави, яка визначається самим банком. Як правило, вона дорівнює 60-70% реальної вартості земельної ділянки. Перша іпотека за своїм розміром рідко перевищує 30% вартості застави. Таким чином, у випадку примусового продажу земельної ділянки з публічних торгів вона відносно добре забезпечена, тобто гарантовано, що гроші будуть повернені у випадку продажу земельної ділянки. Іпотека з другою ранговою позицією у випадку примусового продажу з публічних торгів опиняється під більшою загрозою. Тому вона, як правило, видається з коротшим терміном дії позики — під вищі відсотки, тобто з надбавкою за ризик. Вона рідко перевищує 70% вартості застави. Зрозуміло, що найбільш небезпечною є третя рангова позиція і з такою позицією реєструються лише іпотеки за державними позиками. Це дає можливість боржникові отримати позичку у тому випадку, коли відповідно до загальних засад банківської діяльності він жодних коштів не міг би одержати, якщо, звичайно, це дозволяють законодавчі приписи щодо підтримки сільськогосподарського виробництва.

Перспективи іпотечного кредитування під заставу сільськогос-

подарських земель в Україні ми бачимо наступними.

В Україні земля приватизується ділянками, середній розмір яких становить 4,5 га. При цьому близько 93% землі не є власністю засновників сільськогосподарських підприємств. Таким чином, у найближчій перспективі близько 93% сільськогосподарських земель не може бути об'єктом іпотеки і тільки 7% землі може потенційно бути таким об'єктом. Однак, і до цих 7% потрібно ставитися з певними застереженнями, адже не всі засновники підприємства можуть погодитися на заставу своєї землі, тобто на ризик її втрати. В Німеччині співвідношення між власною і орендованою землею становить 48:52, тобто майже половина землі є власністю підприємства і може бути об'єктом застави. В США близько 33% земель у сільському господарстві належить фермерам на правах повної власності, 54 — часткової власності і 13% — на правах оренди.

За існуючої економічної ситуації ціна на землю в Україні буде досить низькою. Це пояснюється низькою ефективністю роботи сільськогосподарських підприємств, високими процентними ставками за кредит та невпевненістю сільськогосподарських товаровиробників щодо потенційного розміру їхніх доходів, що у свою чергу зумовлює зростання дисконтної ставки. Крім того, потрібно враховувати небезпеку масового виставлення земельних ділянок на продаж після відміни відповідного мораторію у 2007 році. Це призвело б до руйнації земельного ринку через значне зниження цін на землю.

Для організації земельного ринку в Україні не створені відповідні організаційні та правові основи. Мається на увазі необхідність прийняття закону "Про ринок землі" та підготовка арбітражних судів і суддів.

Світова практика свідчить про дуже повільний рух землі через її купівлю-продаж. Так, у Німеччині менше 1% землі змінює свого власника.

Обмеження щодо прав власності на землю сільськогосподарського призначення (їдеться про заборону продажу землі інозем-

цям) та її обороту до 1 січня 2007 року не сприяють зростанню ціни землі. Крім того, існує ряд обхідних шляхів купівлі сільськогосподарської землі в рамках чинного законодавства України — передачі її в статутний фонд підприємства, використання договору міни, довготермінової оренди землі з правом її викупу тощо. Все це є обмеженнями для нормального функціонування ринку землі та не сприяє зростанню її ціни.

Таким чином, можна зробити висновок, що за існуючої економічної і правової ситуації в Україні банки не можуть акумулювати грошові ресурси для сільського господарства через іпотеку землі та за допомогою фінансових важелів сприяти перерозподілу земельних ресурсів до тих, хто може ефективніше ними розпоряджатися. В короткостроковій перспективі іпотека сільськогосподарської землі в Україні не відіграватиме значної ролі у забезпеченні кредитування сільськогосподарських підприємств. Однак це не означає, що не потрібно створювати правові та економічні засади розвитку іпотеки в Україні. Навпаки, потрібно якнайефективніше використати час, що залишився до відміни мораторію на продаж землі, з метою роз'яснювальної роботи серед сільського населення стосовно можливостей іпотечного кредитування та продажу землі. У створенні вітчизняної системи кредитування сільського господарства винятково важливе значення має державне регулювання, а також забезпечення усіх умов для того, щоб з часом банк, створений за безпосередньої участі держави, міг стати самостійною фінансово-кредитною установою.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Коробейников М. Зарубежная практика кредитования сельского хозяйства и ее позитивное использование в условиях современной России // Международный сельскохозяйственный журнал. — 2001. — № 4. — С. 53-58.
2. Дем'яненко С.І. Досвід Німеччини у кредитуванні під заставу сільськогосподарської землі // Економіка АПК. — 2002. — №10. — С. 134-137.
3. Геррман Г. Досвід земельного законодавства у ФРН. Інститут економічних досліджень і політичних консультацій. — Київ-Меммінген, 2002. — 232 с.