

**Олійник А.В.,**

*ст. викладач,*

**Ларіонова К.Л.,**

*к.е.н., доцент Хмельницького національного університету*

## **РОЛЬ ТА МІСЦЕ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В СИСТЕМІ ФІНАНСОВО-КРЕДИТНОГО МЕХАНІЗМУ ФУНКЦІОНУВАННЯ ПІДПРИЄМСТВ АГРОПРОМИСЛОВОГО КОМПЛЕКСУ**

*У статті досліджено стан банківського кредитування агропромислового комплексу України. Визначено чинники та відмінності в кредитуванні сільськогосподарських підприємств з урахуванням специфіки їх бізнесу. Акцентовано увагу на проблемах кредитування та розвитку іпотечного кредитування.*

*The article is devoted to exploring the agricultural enterprises crediting by banks of Ukraine. Taking into account the difference in crediting of agriculture enterprises, considering the peculiarities of conducting business by them. An emphasis is made to problems mortgage crediting.*

**Актуальність дослідження.** Ринкові трансформаційні процеси в економіці України та глобалізація фінансових ринків призвели до суттєвих змін сутності та механізму функціонування агропромислового комплексу (АПК). Сьогодні, коли Україна вступила до СОТ, пріоритетною метою у процесі трансформації аграрного сектору економіки України стає досягнення конкурентного рівня виробництва сільськогосподарської продукції. Тому актуальним є створення ефективного фінансово-економічного механізму діяльності підприємств АПК, що забезпечить створення нормальних умов виробництва продукції, діяльності та розвитку сільськогосподарських структур.

Значне місце в структурі фінансово-економічного механізму займає система кредитних відносин, що обумовлюється особливостями агропромислового виробництва, нерівномірністю руху оборотного капіталу та значними відхиленнями потреби в

оборотних засобах від їх фактичної наявності у зв'язку з сезонністю робіт. Однак банківське кредитування аграрного сектору гальмується нерозвиненістю та нерегульованістю ринку землі, зном основних засобів і високими процентними ставками.

Отже, на даний час механізм вдосконалення кредитних відносин банків із сільськогосподарськими виробниками потребує подальшого дослідження. Не досліджено вплив регулятивної функції аграрного та кредитного ринків на збільшення обсягів кредитування, не використовуються можливості іпотечного кредитування, аграрний ринок не захищений в умовах вступу України до СОТ. Тому актуального значення набуває удосконалення кредитних відносин в системі фінансово-кредитного механізму функціонування підприємств АПК.

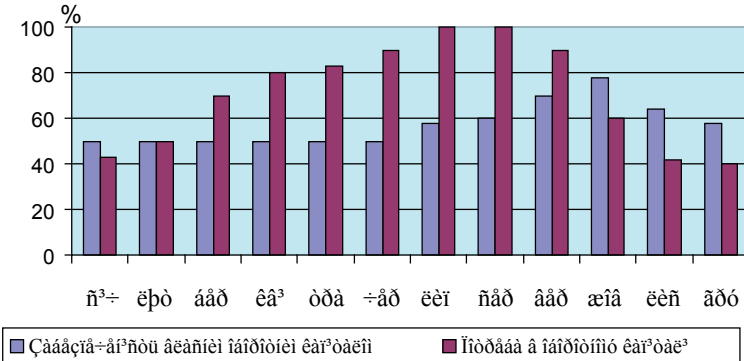
**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Проблеми кредитування сільськогосподарських підприємств досліджені в працях зарубіжних науковців: Вальтера С., Ельдієва М., Лишанського М., Маслової І. Серед вітчизняних вчених проблеми розвитку кредитування в аграрній сфері досліджують: Андрійчук В., Алексійчук В., Березовик В., Гончаренко В., Гудзь О., Дудар Т., Євтух О., Ковальчук Т., Лайко П., Майорова Т., Мороз А., Пиріг Г., Саблук П., Стельмащук А., Чухно А. та інші науковці. Проте ряд питань теорії та практики кредитування в АПК вимагають вивчення та поглибленого дослідження. Серед них підлягає подальшому дослідженню вплив механізму функціонування аграрного та кредитного ринків на збільшення обсягів банківського кредитування агропромислових підприємств.

Мета дослідження – процес банківського кредитування підприємств агропромислового комплексу, з'ясування проблем та обґрунтування пропозицій щодо його вдосконалення. Об'єктом дослідження є кредитні відносини в агропромисловому комплексі України. Предметом є теоретико-методичні аспекти організації та функціонування ринку банківського кредитування в аграрному секторі.

**Виклад основного матеріалу.** Згідно з вітчизняним законодавством аграрними підприємствами є такі, що отримують більше 75% доходів від реалізації сільськогосподарської продукції власного виробництва [1].

Економічна природа процесу виробництва, необхідність забезпечення безперервності та ефективності суспільного відтворення на основі кругообігу капіталу, вимагає постійного розвитку кредитних відносин. Особливо це характерно для аграрного виробництва, якому найбільш властиві сезонність, залежність від природних умов і великий розрив між часом

вкладання коштів та їх поверненням після реалізації продукції. Тому об'єктивна необхідність кредитування підприємств АПК полягає в поповненні оборотного капіталу, запровадженні нових технологій, розширенні виробництва та придбанні основних засобів. Сезонне коливання потреби підприємств АПК в оборотному капіталі подано на рисунку 1.



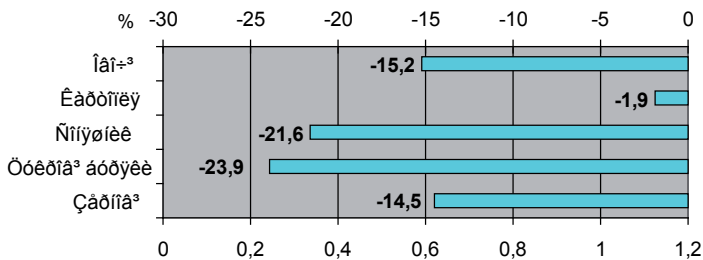
**Рис. 1. Сезонні потреби підприємств АПК в оборотному капіталі [2, с. 20]**

Унікальність АПК полягає у поєднанні виготовлення засобів виробництва, випуску продукції сільського господарства, її переробки та реалізації продуктів, виготовлених з неї. Протягом останнього десятиріччя в агропромисловому комплексі України встановлені нові господарські відносини, що засновані на принципах приватної власності на землю та майно. В процесі аграрних перетворень наявні сільськогосподарські підприємства реорганізовані в нові організаційно-правові форми господарювання.

За роки реформування АПК України на базі 11,3 тис. колективних сільськогосподарських підприємств (КСП) створено 58,3 тис. агроформувань нового типу. Станом на 01.01.2008 року видано 6,2 млн державних актів на право власності на землю, що складає 90,6% від загальної кількості виданих сертифікатів. За оренду землі у 2007 році виплачено 2,2 млрд грн орендної плати (92% від нарахованої), за оренду майна – 40,7 млн грн (78%) [3]. Фактично в Україні створено новий земельний устрій, адекватний характеру соціально-орієнтованої економіки.

Однак у структурі випуску товарів і послуг за галузями економіки України частка сільського господарства має тенденцію до поступового зменшення. Як наслідок, загальмувався відтворювальний процес – вартість основних засобів сільського господарства з року в рік теж має тенденцію до зменшення.

Обсяг випуску товарів та послуг аграрного сектору за 2007 рік склав 113246 млн грн, що забезпечило додану валову вартість у ВВП 47423 млн грн. Отже, частка валової доданої вартості сільського господарства у ВВП (709445 млн грн) становить 6,7% [4].



**Рис. 2. Зниження валового збору сільськогосподарських культур у 2007 році в порівнянні з 2006 роком**

У 2007 році обсяг виробництва валової продукції сільськогосподарства в усіх категоріях господарств становив 94,4% порівняно з 2006 роком, у тому числі в сільськогосподарських підприємствах – 95,7%, господарствах населення – 93,5%. Валова продукція галузі рослинництва зменшилася на 9,4%, тваринництва – на 0,4%. Зниження валового збору основних культур АПК у 2007 році показано на рисунку 2.

Чисельність поголів'я великої рогатої худоби в усіх категоріях господарств порівняно з 2006 роком скоротилася на 8%, в тому числі корів – на 6,2%, свиней – на 9,8%. Збільшилось поголів'я овець та кіз – на 3,8%, птиці – на 1%.

Сучасний стан аграрної галузі та перспективи її розвитку знаходяться в прямій залежності від інвестиційної привабливості та умов інвестування в підприємства сільськогосподарського призначення. Одним із суттєвих джерел збільшення інвестиційних обсягів є формування умов та запровадження механізмів використання банківського кредитування.

Агропромислове виробництво є специфічним і тому на кредитування банками сільськогосподарських виробників впли-

ває низка чинників. В першу чергу, це базові фактори галузевої специфіки: сезонність, залежність від природних умов, багатогалузевість, складність обліку витрат, специфічність застави та ризиків. На другому місці можна виділити ринкові чинники: нерозвиненість інфраструктури аграрного ринку, державне регулювання цінової політики на продукцію аграрного сектору, залежність ціни на сільськогосподарську продукцію від підприємств переробної промисловості. І на третьому місці внутрішньобанківські фактори: недостатність довгострокових ресурсів для кредитування, брак досвіду, проблема оцінки кредитоспроможності аграрних позичальників тощо.

Протягом 2007 року в аграрний сектор економіки залучено 11,6 млрд гривень кредитних ресурсів, що на чверть більше, ніж було залучено у попередньому році, з них короткострокових – 6,2 млрд грн., середньострокових – 5,4 млрд гривень. Із загального обсягу залучено пільгових кредитів 7,8 млрд гривень, в тому числі короткострокових – 5,5 млрд грн, середньострокових – 2,3 млрд гривень [3].

За даними Міністерства аграрної політики України, протягом 2000-2007 рр. обсяги кредитування агропромислових підприємств збільшилися у 6 разів (таблиця 1).

Таблиця 1.  
Динаміка кредитування банками України підприємств АПК

№ пп	Показники	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
1	Надано кредитів всього, млн. грн	1900	4400	5600	6800	7500	9210	12800	11600
2	У т.ч. короткострокових, млн. грн.	1830	4280	5290	5700	5800	6562	7170	6200
3	Довгострокових, млн. грн.	70	120	310	1100	1700	2648	5630	5400
4	Пільгових, млн. грн.	455	1822	1773	2847	3207	6279	8576	7800
5	Середні процентні ставки, %	54	33	25,8	20,8	17,08	17,05	17,02	17,01
6	У т.ч. короткострокові, %	55	34	26	22	17,7	17,1	16,9	16,9

7	Довгострокові, %	48	29	25	18	16,8	15,5	15,1	15,1
8	У національній валюті, %	56	35	27	20,3	18,6	17,3	17,2	17,2
9	В іноземній валюті, %	24	22	17	16	15,4	14,5	14,1	14,2
10	Рівень повернення кредитів, %	92	94	93	92	96	96	96	96

З таблиці 1 видно, що у період 2000-2005 рр. зафіксовані тенденції зростання обсягів короткострокового та довгострокового кредитування в аграрному секторі та зниження процентних ставок за кредитами. Найактивніше кредитує АПК України "Райфайзен Банк Аваль", спрямовуючи близько третини виданих банком кредитів в аграрний сектор. Це становить 24% ринку агропромислового кредитування. "РайфайзенБанк" має намір зберегти свої позиції на даному ринку. Перспективність даної галузі відзначають також КБ "Надра" та ВАТ "Укрексімбанк".

Отже, за даними статистичної звітності, можна зробити висновок, що вітчизняний агропромисловий комплекс потребує додаткових інвестицій. Найбільш ефективно, на нашу думку, можна інвестувати кошти на довгостроковій основі в аграрний сектор під земельну іпотеку, зокрема банківським іпотечним кредитуванням.

Аграрна іпотека – це спосіб господарювання, який дає змогу за рахунок застави дохідної нерухомості значно збільшувати обсяг продуктивного вільного капіталу у сільському господарстві [5, с.40].

Створення системи іпотечного кредитування має на меті запровадження нових фінансових інструментів на ринку середньо- та довгострокового капіталу, які підвищуватимуть гарантії повернення наданих кредитів шляхом застави нерухомого майна (землі), як основного фактора збільшення інвестицій (у тому числі іноземних) в економіку України та забезпечення її зростання.

Іпотечний кредит є ефективним засобом трансформації капіталу, прив'язаного до нерухомості, в операційний. При цьому заставлена нерухомість залишається в користуванні заставодавця і продовжує виконувати свої безпосередні функції, дозволяючи одночасно залучати значні фінансові ресурси на більш тривалий термін, отримання яких в інший спосіб було б неможливим. За даними Світового банку, ефективний меха-

нізм застави дозволяє збільшити суму позики у 9 разів, термін позики в 11 разів та наполовину зменшити вартість (процентну ставку) кредиту. Проте у цій сфері банківської діяльності також накопичилося чимало проблем. Серед найгостріших, що суттєво впливають на організацію кредитування села, – проблеми, пов'язані зі спроможністю позичальників надавати належну заставу. Саме вона є матеріальною предметною гарантією повернення кредиту, а не, скажімо, види на врожай чи привабливий бізнес-план. Яким би гарним не був сільськогосподарський бізнес-план, до часу отримання конкретних позитивних результатів він – марево [6, с.26]. Тому оцінці застави та її ліквідності банкіри приділяють значну увагу. Застава цікавить кредитора переважно в контексті можливості повернути вкладені гроші шляхом її перепродажу.

В сучасних умовах (зношеність основних фондів, застаріла техніка, будівлі, устаткування вітчизняних сільськогосподарських підприємств) чи не єдиним об'єктом застави в довгострокових кредитах для сільськогосподарських товаровиробників може бути земля, що перебуває у власному розпорядженні позичальника. Застава землі має таку ж економічну сутність, як і застava будь-якого іншого активу. Тобто кредитора цікавить земля не як природний ресурс, а як гарантія повернення кредиту і відсотків за користування ним у разі неспроможності позичальника виконати свої зобов'язання (дефолту).

Нині в Україні відновлено приватну власність на землю. У державі розпочато суттєве реформування земельних відносин. Тому проблема розвитку довгострокового кредитування сільськогосподарського господарства набула першочергового значення. Проте тут виникають складні проблеми, пов'язані із надмірно дрібною земельною власністю. На жаль, земельні паї в українському селі, що формуються у ході сучасної земельної реформи, є саме такими.

Серйозною потенціальною загрозою є можливість втрати власності на землю сільськогосподарськими виробниками внаслідок неспроможності повернення іпотечного кредиту, що може негативно відбитися на вітчизняному аграрному виробництві. Звичайно, неефективні власники мають відповідати своєю власністю за невміння господарювати, та все ж законодавчо необхідно встановити обмеження земельної іпотеки для захисту інтересів товаровиробників.

Оцінюючи майбутні наслідки застосування земельної іпотеки, слід обов'язково розрахувати масштаби можливого переходу власності на землю за борги від селян до кредиторів,

визначити, якою мірою це позначиться на розвиткові сільськогосподарського виробництва. Усі ці важливі проблеми повинні знайти своє правове вирішення, що потребує конкретизації Земельного кодексу, прийняття нових законодавчих актів.

У сучасних умовах в українській банківській практиці виникли проблеми із реалізацією принципу захисту прав кредитора та невідворотності виконання обов'язків з повернення позики; не виконуються рішення судів щодо майна, на яке повинно бути спрямоване стягнення. А тому ризики кредитора високі, адже він постійно стикається із загрозою того, що його вимоги не зможуть бути задоволені із вартості застави (нерухомості) при неповерненні боргу. За таких умов іпотечне кредитування стає украй ризикованим і не вигідним.

Потребує розв'язання проблема забезпечення достовірних цін на земельні ділянки. Вона набуває серйозної гостроти й через те, що у нас немає традицій цінової оцінки землі. Сьогодні, коли ринок землі ще не створений, тіньовому капіталу вигідна практика заниження ціни земельних ділянок.

Неефективність методик грошової оцінки земельних ділянок і нерухомого майна, багато в чому зумовлені надмірно тіньовим характером аграрних відносин, ще довго гальмуватиме створення прозорої системи іпотечного кредиту.

Отже, без створення державою механізмів, які б забезпечили стабільну прибуткову діяльність сільськогосподарських підприємств, передача у заставу комерційним банкам сільськогосподарських земель може призвести до масового і швидкого відчуження цих земель, а отже, до надзвичайно негативних соціальних наслідків.

Держава повинна сприяти формуванню ефективних власників сільськогосподарських земель, що працюють на цій землі, і тому підтримувати іпотечне кредитування купівлі сільськогосподарських земель аграріями під заставу цих земель.

Необхідними передумовами становлення та розвитку системи іпотеки земель сільськогосподарського призначення мають бути:

- формування правового поля щодо оцінки, обліку, застави, відчуження земель сільськогосподарського призначення;
- формування загальнодержавної системи контролю за ефективним використанням сільськогосподарських земель і дотриманням природоохоронного законодавства.

Дослідження показали, що чинному законодавству України бракує системності для практичної реалізації програми іпотечного кредитування в агропромисловому комплексі взагалі та



сільському господарстві зокрема. Прийнятий Закон України “Про іпотеку” та Земельний кодекс є базовими для іпотеки. Наступними кроками щодо створення правового поля для розвитку іпотеки має стати прийняття Законів України “Про ринок землі”, “Про створення та діяльність Державного селянського іпотечного банку”, “Про державну реєстрацію прав власності на об’єкти нерухомого майна”.

Питання щодо створення та діяльності іпотечного (земельного) банку – установи, основною функцією якої є взяття у заставу іпотек на даний час, не вирішене. Світовий досвід показує, що іпотечні установи, які спеціалізуються на фінансуванні житлової іпотеки, як правило, не рефінансують аграрну іпотеку. У цьому випадку може виявитися доцільним створення в майбутньому спеціалізованої іпотечної (земельної) установи, як, наприклад, Державний селянський іпотечний банк. Однак, на нашу думку, це призведе до державної монополії на цьому ринку.

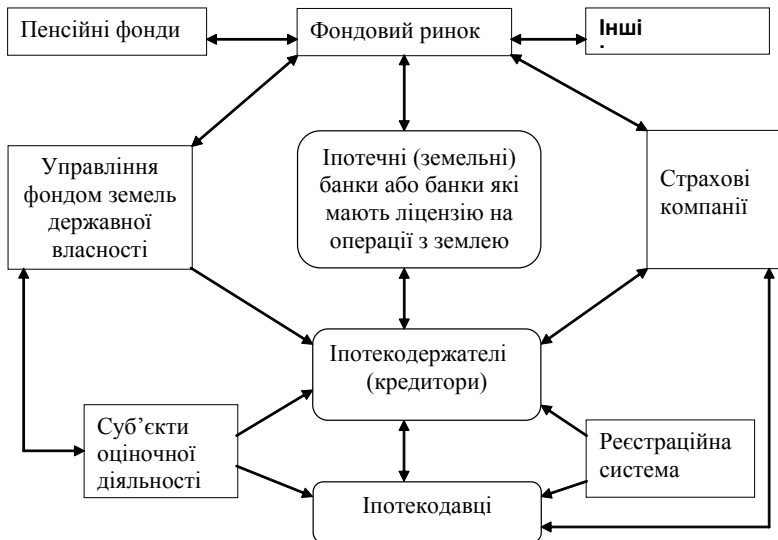
З метою недопущення монополізації іпотечного ринку землі доцільніше ліцензувати діяльність банків щодо здійснення операцій з землею. Можливий змішаний варіант, коли учасниками ринку є Державний земельний банк та банки, які отримали відповідну ліцензію.

У ролі земельних іпотечних банків можуть бути кооперативні банки, які на даному етапі ще не створені, але законодавчо така форма визначена. В Україні відсутнє сьогодні правове врегулювання діяльності іпотечних банків, зокрема емісії ними іпотечних цінних паперів, що свідчить про необхідність прийняття відповідного законодавства.

Отже, вітчизняний фінансовий і аграрний ринки стоять перед запровадженням світової практики іпотечного рефінансування в аграрному секторі (рисунок 3). Даний процес можливий за умови, що земля стане товаром.

Як видно з рисунка 3, при наданні іпотечних кредитів під заставу землі виникає ряд операцій: державна реєстрація земельних ділянок та прав на них (1); експертна оцінка земельних ділянок як предметів іпотеки (2-3); страхування майна, врожаю тощо (4); іпотека земельних ділянок (5); державна реєстрація іпотек (6); страхування фінансових ризиків (7); купівля-продаж або застava іпотек (8); розміщення іпотечних цінних паперів (9); придбання іпотечних цінних паперів (10-13); розміщення власних коштів (14); придбання заставлених земельних ділянок у разі звернення стягнення на них (15).

## Вторинний іпотечний ринок



## Первинний іпотечний ринок

**Рис. 3. Механізм іпотечного рефінансування в аграрному секторі**

Висновки. На нашу думку, з метою стабілізації в Україні роботи механізму аграрної іпотеки у ринкових умовах господарювання, варто було б ужити таких заходів:

1. Доопрацювати з урахуванням сучасних вимог нормативні акти, які визначають порядок купівлі-продажу і відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, порядок довгострокового кредитування аграрного сектору.

2. Визначити порядок реєстрації сільськогосподарських земель, створити їх кадастри з урахуванням світової практики й особливостей національної культури господарювання.

3. З метою захисту вітчизняного ринку землі створити органи управління механізмом іпотечного кредитування сільськогосподарської сфери в загальнодержавному і регіональних масштабах.

4. Стимулювати розвиток вторинного ринку застав, створення агенств з купівлі і розміщення застав аграрної іпотеки.

5. Доцільно розробити та впровадити у практику механізм індексування іпотечних (земельних) застав.

6. Створити систему державної підтримки мобілізації засобів для кредитування сільськогосподарських виробників.

7. Забезпечити створення інститутів, які б проводили операції на ринках земельних ділянок і забезпечили б функціонування механізму іпотечного рефінансування в аграрному секторі (рисунок 3).

8. Розвивати практику страхування ризиків, що будуть виникати при функціонуванні механізму рефінансування в аграрному секторі, здійснювати його силами як державних, так і приватних страхових компаній.

### Література

1. Земельний Кодекс України. // [www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua).
2. Березовик В.М. Кредитні відносини банків з агропромисловим комплексом України // Економіка України. – 2003. – № 1. – С. 18–23.
3. Матеріали Міністерства аграрної політики України // [www.minagro.gov.ua](http://www.minagro.gov.ua)
4. Матеріали Державного комітету статистики України // [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua)
5. Євтух О. Аграрна іпотека – ринковий механізм ефективного використання ресурсів // Вісник НБУ. – 2000. – № 10. – С. 40 – 43.
6. Долгий Л. Роль і місце іпотечного кредитування в умовах відновлення агропромислового виробництва та реальне значення ціни землі як об'єкта застави // Вісник НБУ. – 2003. – № 1. – С. 26 – 27.
7. Гудзь О.Є. Проблеми становлення іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки // Економіка АПК. – 2004. – № 9. – С. 68 – 73.