

Список використаних джерел:

1. Бюлетень НБУ, 2016. № 9. URL: <http://www.bank.gov.ua/gtatigt/elbul.htm>.
2. Бюлетень НБУ, 2017. № 12. С. 85. URL: <http://www.bank.gov.ua/gtatigt/elbul.htm>.
3. Дмитрієва О.А. Оптимізація депозитної діяльності комерційного банку // Фінанси України. 2008. № 5. С. 15–17.
4. Дмитриева Е.А. Депозитные операции в системе услуг коммерческого банка: проблемы их эффективности // Банківська справа. 2005. № 2. С. 18–23.
5. Коцовська Р. Р. Банківські операції [Текст] : навч. посіб. / Р.Р. Коцовська, О.П. Павлишин, Л.М. Хміль. К.: УБС НБУ, 2007. 380 с.
6. Лобанова А.Л. Ресурсна політика комерційних банків України. // Фінанси України. 2005. № 1. С. 88.
7. Неізнана О.В. Операції комерційних банків по залученню коштів: сучасні технології та світові тенденції розвитку // Фондовий ринок. № 31. С. 2–5.
8. Олійник Д. Ресурсна база українських комерційних банків як джерело ліквідності // Банківська справа. 2000. № 2. С. 42–44.
9. Резнікова Н. Про специфіку фінансової кризи в Україні. Персонал, №11, 2008 р. С. 49–55.
10. Рисін В.В. Реалізація ресурсної політики банків в умовах фінансової нестабільності: монографія / Віталій Васильович Рисін. К.: УБС НБУ, 2012. 390 с.

УДК 336.72

Поліщук Н.В.,

кандидат економічних наук,

доцент кафедри фінансів,

*Вінницький фінансово-економічний університет***Мусієнко О.Л.,**

начальник навчального відділу,

Вінницький фінансово-економічний університет

СТРАТЕГІЯ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Поліщук Н.В., Мусієнко О.Л. Стратегія розвитку іпотечного кредитування сільського господарства. У статті досліджено теоретичні аспекти іпотечного кредитування, проведено огляд літературних джерел щодо визначення поняття «іпотека». Наведено статистичні дані сучасного стану кредитування підприємств сільського господарства та іпотечних кредитів. Визначено основні проблеми, що перешкоджають розвитку іпотечного кредитування сільського господарства в Україні.

Ключові слова: іпотека, кредитування підприємств, сільське господарство, фінансове забезпечення.

Полищук Н.В., Мусиенко А.Л. Стратегия развития ипотечного кредитования сельского хозяйства. В статье исследованы теоретические аспекты ипотечного кредитования, проведен обзор литературных источников по определению понятия «ипотека». Приведены статистические данные современного состояния кредитования предприятий сельского хозяйства и ипотечных кредитов. Определены основные проблемы, препятствующие развитию ипотечного кредитования сельского хозяйства в Украине.

Ключевые слова: ипотека, кредитование предприятий, сельское хозяйство, финансовое обеспечение.

Polishchuk N.V., Musienko O.L. Development Strategy for Mortgage Lending to Agriculture. The article investigates the theoretical aspects of mortgage lending, reviews the literature on the definition of the concept of "mortgage". The statistics of the current state of lending to agricultural enterprises and mortgage loans are presented. The main problems that hinder the development of mortgage lending to agriculture in Ukraine are identified.

Key words: mortgage, lending to enterprises, agriculture, financial support.

Постановка проблеми. Для забезпечення ефективного розвитку сільського господарства вирішальну роль мають кредитні ресурси. Це зумовлено сезонним розривом між вкладенням і надходженням коштів та безперервністю процесів відтворення. З низки об'єктивних причин отримання реальних дешевих кредитів для сільськогосподарських товаровиробників є проблемним. Одним із таких чинників є тенденція зни-

ження державної підтримки цієї галузі, з одного боку, та високі відсоткові ставки – з іншого. Крім того, переважна частина робіт має сезонний характер, що також ускладнює кредитування виробництва.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Активно займаються дослідженнями проблем іпотечного кредитування такі вчені, як: В.Д. Базилевич, В.Я. Вовк, Д.М. Гриджук, О.І. Завидівська, О.М. Калівошко, Л.П. Кашпер,

С.І. Кручок, І.О. Лютий, В.О. Олійник, Н.П. Погорельцева, О.О. Рудич, В.І. Савич, О.В. Хмеленко, О. Шкуратов та інші. Однак проведений моніторинг літературних джерел свідчить про загальний характер досліджень, які стосуються тільки окремих елементів кредитування, а звідси випливає необхідність дослідження стратегії іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств у сучасних умовах розвитку.

Формулювання цілей статті. Головною метою статті є дослідження стратегії іпотечного кредитування сільського господарства у системі фінансового забезпечення.

Виклад основного матеріалу. Теоретичні аспекти іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки узагальнює О.О. Рудич, який зазначає, що іпотека є невіддільною ланкою ринкової економіки й однією із форм майнового забезпечення виконання боржником зобов'язань. Автор підкреслює, що іпотека є другою рядною до зобов'язання, яке може виникнути у зв'язку із залученням інвестицій на виробничі та на споживчі цілі. У разі іпотечної угоди нерухоме майно залишається у власності правовласника об'єкта нерухомості, а кредитор у разі невиконання боржником свого зобов'язання набуває права отримати вигоди за рахунок реалізації заставного майна, обтяженого іпотекою. Зобов'язання боржника не обов'язково має бути перед банком, вони можуть бути засновані на купівлі-продажу, оренді, іншому договорі тощо [10].

Відповідно до Закону України «Про іпотеку» «іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом» [9]. Також під нерухомим майном (нерухомістю), відповідно до Закону України «Про іпотеку» розуміють земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці і невід'ємно пов'язані з нею, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Особливої уваги заслуговує монографія «Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку» групи авторів: І.О. Лютого, В.І. Савич, О.М. Калівошко, де проведено ґрунтовні дослідження теоретичних і практичних проблем іпотеки, іпотечного ринку та іпотечного кредитування, де іпотекою пропонують вважати «використання нерухомого майна для забезпечення зобов'язання, а також право іпотекоутримувача на вимогу звернення стягнення на це майно у разі виконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання переважно перед іншими кредиторами цього боржника на підставі законодавства, іпотечної угоди та (або) рішення суду» [8, с. 30].

Погоджуємося з думкою О. Шкуратова, що сільськогосподарська іпотека – це система забезпечення виконання зобов'язань боржників шляхом застави земельних ділянок, які безпосередньо належать їм на правах власності, зі складу земель сільськогосподарського призначення або прав оренди таких ділянок [11, с. 12].

Л.П. Кашпер зазначає, що іпотека є новим механізмом з оптимізації розподілу ресурсів та однією із

найважливіших цілей здійснюваних перетворень, що зумовлюють стабілізаційні процеси, які поступово набувають сили в Україні, створюючи відповідний інвестиційний клімат для довгострокового іпотечного кредитування, в якому зацікавлені всі сектори економіки [6, с. 166].

Значення іпотеки полягає у таких основних вимогах [3, с. 7–8]:

- іпотека забезпечує наявність і збереження нерухомого майна на той час, коли боржнику необхідно буде розрахуватися з кредитором, особливістю є те, що вартість іпотечного майна збільшується пропорційно рівню інфляції;

- іпотека нерухомого майна боржника забезпечує іпотекодержателю можливість забезпечення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами;

- іпотека стимулює боржника до виконання належним чином його зобов'язань, оскільки є реальна загроза втратити нерухоме майно.

Як правильно констатують В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева [1, с. 37], іпотека як економічна категорія – це економічні відносини, що виникають з приводу руху вартості, наданої у позику під заставу нерухомості з метою інвестування в об'єкти нерухомості, в свою чергу, іпотека як економічне явище – це трансакція, яка створює передумови для появи інвестиційних мотивацій на ринку нерухомості.

Отже, проведений моніторинг літературних джерел дає підстави зробити узагальнення категорійно-понятійного визначення іпотеки, яке тлумачиться вченими у різних версіях, тому спробуємо сформулювати основні напрями.

Представники першого напрямку – В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева, О. Шкуратова – вважають, що іпотекою є застava земельних ділянок та іншого нерухомого майна з метою отримання іпотечного кредиту.

Прихильником другого напрямку є український вчений С.І. Кручок, який обґрунтовує визначення іпотеки як фінансового інструменту, що полягає у наданні кредиту під заставу нерухомості. Так С.І. Кручок зазначає, що «іпотека, по-перше, – це використання нерухомого майна з метою забезпечення зобов'язання; по-друге, – це право звернення стягнення на нерухоме майно на підставі законодавства, іпотечної угоди та (або) рішення суду» [7, с. 14].

Третій напрям представляють В. Сидор, Л.А. Свистун, Ю.С. Довгаль, які дають таке визначення іпотеки: «це правовий інститут, що використовується в усіх правових системах як важливий інструмент ефективного розподілу земельної власності та надійний засіб захисту кредиторів: [9, с. 6; 10, с. 40]. Цей напрям виділяється своєрідністю та підкреслює різницю в підходах до тлумачення терміну іпотеки з економічної та правового погляду.

Четвертий напрям. Його прихильники – українські вчені О.Т. Євтух, А.М. Кутиркін та І.І. Цупор – доводять, що іпотека – це застava основних фондів та оборотних засобів, а також інших цінностей підприємства чи іншого об'єкта разом із відповідною земельною ділянкою чи правом користування нею [8], а також застava нерухомого майна для отримання довгострокової позики за умови, що нерухомість може залишатися у користуванні позичальника чи третьої особи.

Група авторів: І.О. Лютий, В.І. Савич, О.М. Калівошко – зазначають, що «в аграрному секторі, наприклад, іпотека сільськогосподарських земель запроваджується і використовується не тільки з метою залучення довгострокового інвестиційного ресурсу, але й для вирішення проблеми покриття сезонного дефіциту коштів, необхідних для здійснення поточної діяльності» [8, с. 9].

Земля є найнадійнішим об'єктом іпотеки, оскільки за її раціонального використання вона з часом не зношується, як інші об'єкти нерухомості, а навпаки – її вартість постійно зростає. Однак парадокс полягає в тому, що іпотека землі в Україні практично відсутня [3, с. 97].

Іпотечний кредит – це особливий вид економічних відносин із приводу надання кредитів під заставу нерухомого майна – землі або виробничих, житлових будівель тощо [2, с. 102].

В.М. Діденко, Е.О. Юрій, О.А. Підлипчак, Ж.П. Лисенко [4] пропонують організацію іпотечного кредитування, яка має здійснюватися згідно з такими основними принципами:

- легітимності – підтвердження законності повноваження, права діяльності фізичних чи юридичних осіб;
- домовленості сторін, закріпленої відповідною угодою;
- пріоритетності права іпотекодержателя на задоволення забезпечених іпотекою вимог за рахунок предмета іпотеки;
- транспарентності майнових прав на предмет іпотеки;
- гарантованості прав іпотекодержателя шляхом державної реєстрації іпотеки;
- платності – погашення іпотечної позики і відповідних відсотків;
- стабільності умов іпотечного договору;
- обов'язкового страхування повної вартості предмета іпотеки.

Поняття іпотеки охоплює не тільки економічні, а й правові, соціально-політичні та інституційні аспекти, тому розвиток іпотечних відносин неможливий без створення відповідних передумов. Тому для ефективного впровадження у практику іпотечного кредитування сільського господарства необхідні економічні передумови розвитку іпотеки, зокрема: загальне економічне зростання; стабільність національної грошової одиниці; невисока вартість кредитного капіталу; розроблення фінансових інструментів іпотеки.

Погоджуємося з думкою М.Я. Дем'яненко, Н.М. Левченко, що під земельною іпотекою в аграрному виробництві слід розуміти вид забезпечення виконання зобов'язання сільськогосподарськими угіддями (рілля, багаторічні насадження, сіножаті,

пасовища та перелоги) та майновими правами на них. Економічна сутність земельної іпотеки в аграрному секторі полягає в тому, що, з одного боку, сільськогосподарські товаровиробники за допомогою застави земельної власності акумулюють додаткові фінансові ресурси, а з іншого – в сучасних умовах земельна іпотека є засобом економічного стимулювання раціонального використання та охорони земельних ресурсів.

О.І. Завидівська досліджує теоретичні аспекти здійснення іпотечного кредитування, де основну увагу зосереджено на характеристиці термінологічного апарату, а також здійснено аналіз понять «іпотека» та «іпотечне кредитування», поглиблено класифікацію іпотечних кредитів та принципів іпотечного кредитування [5].

Для визначення стратегічних напрямів розвитку іпотечного кредитування проаналізуємо сучасний стан розвитку кредитного забезпечення сільського господарства у фінансуванні галузі. Так, кредити, надані

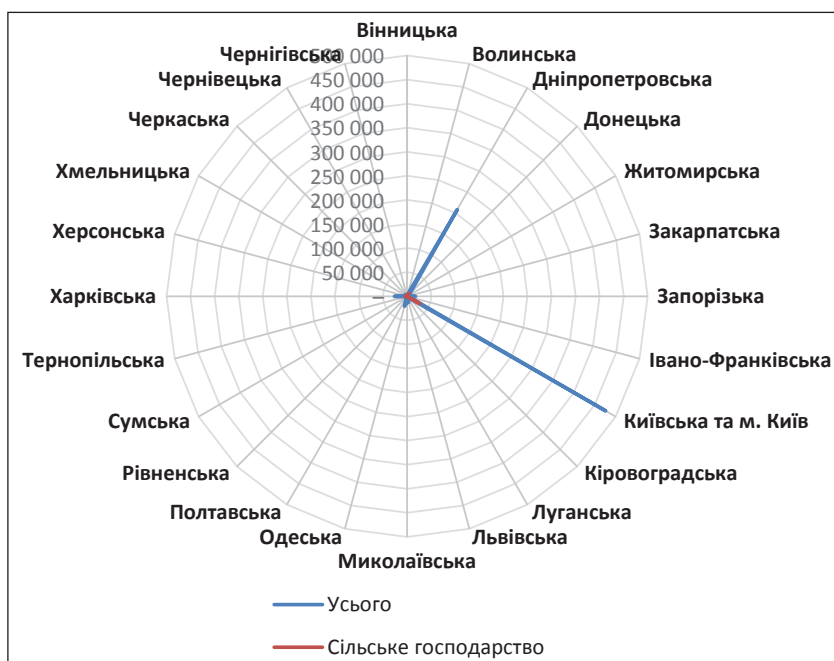


Рис. 1. Кредити, надані депозитними корпораціями (крім Національного банку України) нефінансовим корпораціям, у розрізі регіонів у 2017 році

Складено за [12]

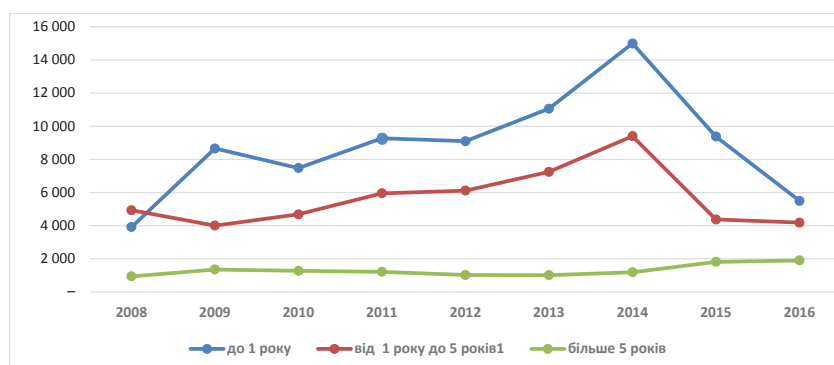


Рис. 2 Кредити, надані депозитними корпораціями (крім Національного банку України), у розрізі строків погашення

Складено за [12]

депозитними корпораціями (крім Національного банку України) нефінансовим корпораціям, у розрізі регіонів у 2017 році розвивалося нерівномірно, що зображено на рис. 1.

Кредити, надані депозитними корпораціями (крім Національного банку України) сільськогосподарським корпораціям, у розрізі регіонів та строків погашення наведені на рис. 2–3.

Так, дані рис. 2 свідчать про переважання короткострокових кредитів протягом аналізованого періоду, другу позицію займають кредити від 1 до 5 років, і найменше кредитів видавалося на період більше 5 років, адже є висока вірогідність неповернення кредитів, ризикованість втрати процентів, нестабільність економіки в країні загалом.

Протягом 2015–2016 років порівняно з попередніми роками спостерігається падіння наданих кредитів депозитними корпораціями у розрізі строків погашення, що спричинено нестабільністю грошової одиниці (гривні), розвитку інфляції, неспроможністю позичальників відповідати перед зобов'язаннями, що спричиняє ризикованості кредитних процесів та імовірності неплатоспроможності позичальника

за отриманими кредитами, враховуючи високі процентні ставки.

Кредити, надані депозитними корпораціями (крім Національного банку України) нефінансовим корпораціям, у розрізі регіонів на іпотечні кредити у 2017 році наведені на рис. 4.

Дані рис. 4 свідчать, що найвищий рівень іпотечних кредитів спостерігається у Київській області та м. Києві і становить 70 074 млн грн, тобто 32% від загальної суми іпотечних кредитів. Дніпропетровська обл. та Миколаївська обл. займають по 10% у структурі іпотечного кредитування, Харківська область – 7%, Донецька – 5%, Львівська – 4%, решта областей – 1–2%.

Висновки і пропозиції. Отже, проведений ґрунтовний аналіз літературних джерел дає підстави зробити узагальнення поняття іпотеки у сільському господарстві. Ми пропонуємо розуміти боргове обтяження земельних ділянок сільськогосподарського призначення та іншого нерухомого майна, належних на праві власності сільськогосподарським підприємствам, які здійснюють основну господарську діяльність. Поняття іпотеки сільськогосподарських підприємств стосується не лише зазначених об'єктів

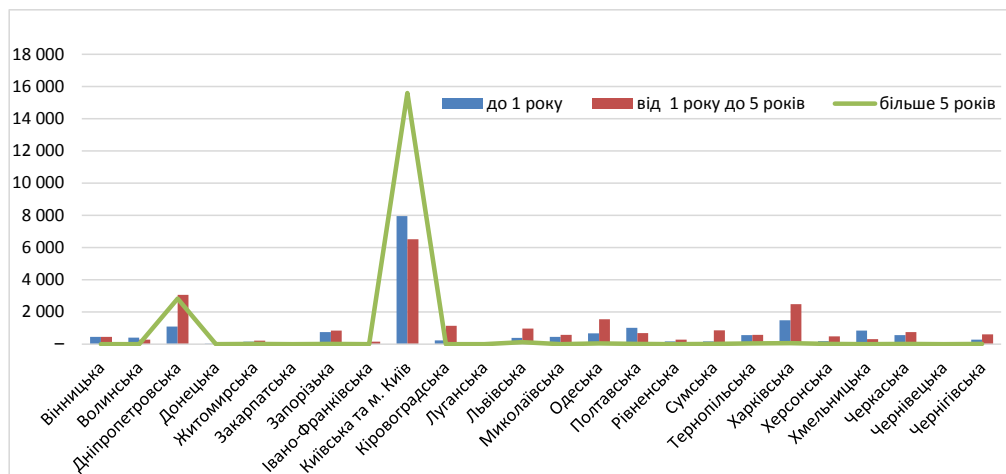


Рис. 3. Кредити, надані депозитними корпораціями (крім Національного банку України) сільськогосподарським корпораціям, у розрізі регіонів та строків погашення у 2017 році

Складено за [12]

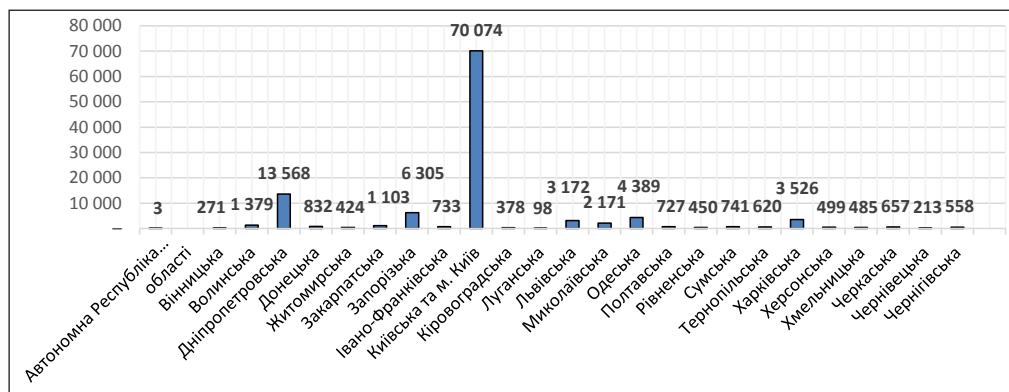


Рис. 4. Іпотечні кредити, надані депозитними корпораціями (крім Національного банку України) нефінансовим корпораціям, у розрізі регіонів у 2017 році

Складено за [12]

нерухомого майна, воно поширюється також на право їх довгострокової оренди.

На основі проведеного аналізу сучасного стану та розвитку банківського кредитування в Україні можна стверджувати, що основними проблемами банківського кредитування є розвиток інфляційних процесів, зменшення реальної заробітної плати, девальвація національної грошової одиниці, низька платоспроможність

позичальників, висока вартість кредитів, недостатність аналізу банківськими установами кредитоспроможності позичальників, що приводить до зростання кредитних ризиків та обсягів неповернення банківських кредитів.

Перспективи майбутніх досліджень слід проводити у напрямі вдосконалення іпотечного кредитування підприємств сільського господарства з урахуванням закордонного досвіду його розвитку.

Список використаних джерел:

1. Базилевич В.Д. Іпотечний ринок / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. К.: Знання, 2008. 717 с.
2. Вовк В.Я. Кредитування та контроль: Навч. посібник / В.Я. Вовк, О.В. Хмеленко. К.: Знання, 2008. 463с.
3. Гридчук Д.М. Іпотека у кредитуванні: Практичні аспекти / Д.М. Гридчук, В.О. Олійник. К.: АСК, 2006. 464 с.
4. Діденко В.М. Основи іпотечного ринку / В. М. Діденко, Е.О. Юрій, О.А. Підлипчак, Ж.П. Лисенко. Чернівці: БДФА, 2009. URL: <http://economics.studio/kreditovanie/elementi-ipotechnoji-sistemi-37250.html>
5. Завидівська О.І. Сутність, роль і функції іпотеки та іпотечного кредитування в забезпеченні розвитку національної економіки / О.І. Завидівська // Регіональна економіка. 2011. № 3. С. 114–121.
6. Кашпер Л.П. Еволюція та передумови розвитку земельної іпотеки в Україні / Л.П. Кашпер // Регіональна економіка. 2008. № 1. С. 165–171.
7. Кручок С.І. Іпотечне кредитування: Навч. посібник. К.: Мета, 2002. 208 с.
8. Лютий І.О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку: монографія / І.О. Лютий, В.І. Савич, О.М. Калівошко. К.: Центр учбової літератури, 2009. 548 с.
9. Про іпотеку: Закон України № 898 від 5 червня 2003 року. URL: <http://www.zakon1.rada.gov.ua>.
10. Рудич О.О. Іпотечне кредитування як метод залучення інвестицій в сільське господарство / О.О. Рудич // Економіка та управління АПК. 2014. № 1. С. 21–27.
11. Шкуратов О. Роль земельної іпотеки в кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників / О. Шкуратов // Економіст. – 2011. № 10. С. 12–13.
12. Офіційний сайт Національного банку України. URL: <https://bank.gov.ua/control/uk/index>