

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПОТЕНЦІАЛ ЗЕМЕЛЬНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

**СТЕЦЮК П.А., Д.Е.Н.,
ННЦ «ІНСТИТУТ АГРАРНОЇ ЕКОНОМІКИ»**

Проведено логічний та кількісний аналіз проблемних питань інвестиційного кредитування під заставу земельних ділянок. Науково обґрунтовано напрями розвитку земельної іпотеки.

The logic and quantitative analysis of problem questions of the investment crediting is conducted on the security lot lands. Scientifically reasonable directions of development of the landed mortgage.

Постановка проблеми у загальному вигляді. Практика взаємин підприємств аграрного сектору з національною банківською системою жорстко детермінована до вартості кредитних ресурсів. На початку ринкових трансформацій спостерігалось стрімке її зростання. Тому частка цього джерела в перше десятиліття економічних реформ не перевищувала 2% загального обсягу фінансування. І сьогодні рівень процентних ставок виступає головним обмежуючим чинником доступу аграрних підприємств до банківського кредитування. Він значно вищий, ніж у цілому по економіці країни і від рівня рентабельності підприємств аграрної сфери.

Особливо відчутний для аграрного виробництва дефіцит довгострокових кредитів для технологічного оновлення його матеріально-технічної бази. Вирішення проблемних питань цієї сфери актуалізує дослідження з пошуку нових інструментів стимулювання розвитку довгострокового кредитування. Як показує зарубіжна практика, перспективним напрямком у цьому плані є запровадження системи земельного іпотечного кредитування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Актуальним питанням земельної іпотеки присвячені дослідження плеяди видатних економістів-аграрників, серед яких О. Гудзь, М. Дем'яненко, О. Євтух, Б. Івасів, С. Кваша, С. Кручок, В. Лагутін, П. Лайко, Ю. Лупенко, В. Месель-Веселяк, В. Третяк, М. Федоров, А. Чупіс та ін. Результатами їх творчого пошуку стало формування сучасної парадигми довгострокового кредитування з використанням земельної іпотеки та теоретико-методологічного й методичного забезпечення його розвитку.

Дослідження цього напрямку фінансової теорії детерміновані до

діючого нормативно-правового поля та існуючої системи земельних відносин. Тривалий час ці аспекти мали несприятливий характер в контексті використання іпотечних інструментів в системі фінансового забезпечення інвестиційної діяльності агроформувань.

В останній час відбулися позитивні зміни, які сформували передумови подальшого розвитку банківського кредитування під заставу земельних ділянок. Раціональне використання цих передумов не можливе без відповідного наукового забезпечення, що потребує розширення досліджень та обґрунтувань механізмів застосування земельного іпотечного кредитування в практиці інвестиційно-фінансової діяльності аграрних підприємств.

Формулювання цілей статті. Метою статті є критичний аналіз проблемного поля інвестиційного кредитування під заставу земельних ділянок та наукове обґрунтування напрямів вирішення цього питання .

Виклад основного матеріалу дослідження. Запровадження з 2000 р. державних цільових програм компенсації вартості процентних ставок обумовили суттєві зміни у цій сфері, що проявилися у зростанні обсягів кредитних ресурсів, залучених у сільськогосподарське виробництво, та зниження їх вартості. З 2004 р. завдяки державній підтримці почали зростати розміри довгострокових кредитів. У 2008 р. частка останніх у загальному обсязі пільгового кредитування перевищила 30%. Світова фінансова криза 2007-2008 рр. вплинула на скорочення кредитування аграрної сфери економіки. Найбільш суттєве скорочення відбулося у довгостроковому кредитуванні, яке пов'язане із зростанням ризикованості цього виду кредитних послуг.

Наближення загальних параметрів кредитування у 2010-2011 рр. до докризового рівня відбувалося на фоні одночасного зменшення довгострокових кредитів. У 2010 р. їх частка у загальному розмірі кредитування підприємств АПК знизилась до 16,5%, а в 2011 р. – до 11,9%. На це вплинуло, в першу чергу, суттєве скорочення пільгового кредитування. У 2011 р. в рамках пільгового кредитування аграрний сектор отримав 113,7 млн. грн. довгострокових кредитів або в 6,6 раза менше порівняно з попереднім роком.

Однією із специфічних особливостей фінансової діяльності сільськогосподарських підприємств є неспівпадання часу здійснення витрат і надходжень від реалізації продукції. Особливо це питання загострюється в період весняно-польових та збиральних робіт.

Значна частина вітчизняних сільськогосподарських підприємств мають низький фінансовий потенціал і постійно відчують дефіцит у власних фінансових ресурсах. Минулий рік був як ніколи сприятливим у фінансовому плані для аграрного виробництва. У 2011 р. в двічі

скоротилася частка збиткових підприємств, суттєво зріс консолідований фінансовий результат. Це вселяє оптимізм на те, що формується стабільна фінансова основа сталого розвитку. Однак залишаються питання, які потребують консолідації зусиль всіх тих, хто причетний до сільського господарства.

За нашими розрахунками дефіцит коштів на проведення весняно-польових робіт у поточному році становитиме майже 11 млрд. грн., а на проведення збиральної компанії – 6,7 млрд. грн. Це вимагатиме збільшення обсягів кредитування аграрного сектора економіки на 18,8% у порівнянні з попереднім роком

Нині кредитна ємність аграрного виробництва перевищує 150 млрд грн на рік. Річний дефіцит обігових коштів у рослинництві становить 57,5 млрд грн, а в тваринництві – 43,2 млрд грн. Ще 50 млрд грн необхідно для фінансового забезпечення інвестиційних потреб підприємств аграрної сфери (табл. 1).

Таблиця 1

Оцінка кредитної ємності аграрного виробництва

№	Показники	Сума, млрд. грн.
1.	Річний дефіцит обігових коштів - всього	100,7
	в тому числі: в рослинництві	57,5
	в тваринництві	43,2
2.	Річний дефіцит коштів для інвестицій в основні засоби	49,6
	в тому числі: в рослинництві	21,6
	в тваринництві	28,0
3.	Загальна потреба в кредитах на рік (для виконання всіх технологічних етапів)	150,3
	в тому числі: в рослинництві	79,1
	в тваринництві	71,2

Очевидно, що потрібні нові підходи до кредитування аграрних підприємств. Враховуючи те, що нині для багатьох сільськогосподарських підприємств практично єдиним ліквідним активом залишаються земельні ділянки, стає очевидним нагальність створення і розвитку спеціалізованого іпотечного банку.

За своєю економічною суттю іпотека є різновидом майнової застави, яка служить забезпеченням виконання основного грошового зобов'язання боржника перед кредитором. При цьому кредитор не стає власником застави, проте отримує у разі невиконання умов кредитного (основного) договору право компенсувати несплачений

борг за рахунок реалізації закладеного майна.

Світовий досвід свідчить про високу ефективність системи земельного іпотечного кредитування. У світі кредити під заставу землі складають 95% від власних інвестиційних ресурсів фермерів. Нині частка іпотечних кредитів становить 20-68 % від загальних обсягів кредитування (Австрія – 30%, Франція – 21, США – 51, Швеція – 58, Німеччина – 47, Данія – 68%). При цьому частка Державних спеціалізованих банків у сільськогосподарському кредиті становить: у США – 26 %, Німеччині – 44, Франція – 75 %.

Враховуючи цей позитивний досвід зараз здійснюються інтенсивні заходи по створенню Державного земельного (іпотечного) банку. Тепер для цього створюється відповідне правове поле. Вже прийняті або підготовлені до прийняття органами державної влади законодавчо-нормативні акти з питань функціонування ринку землі та земельного іпотечного кредитування.

Пунктом 6 розділу IX «Прикінцеві положення» Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року (із змінами і доповненнями) Кабінету Міністрів України доручено створити Державний земельний (іпотечний) банк з відповідною інфраструктурою.

У проєкті Закону України «Про ринок земель» Державний земельний банк України визначений як спеціалізована державна фінансова установа, основним завданням якої є кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі та іншого майна.

Основними особливостями банку, згідно зазначеного законопроекту, є:

спеціалізація на кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі та іншого майна;

виключне право заставаотримувача земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та фермерського господарства;

право купівлі та продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та фермерського господарства не підлягає реорганізації або приватизації.

У складі банку утворюється Фонд земель сільськогосподарського призначення за рахунок земельних ділянок, право власності на які перейшло до Державного земельного банку. Розпорядження земельними ділянками фонду реалізовуватиметься шляхом відкритого продажу чи передачі в оренду.

Із запровадженням ринку земель сільськогосподарського призначення на ньому з'являться нові об'єкти купівлі-продажу та застави, на сьогодні не забезпечені наявною грошовою масою в обігу.

Зокрема, вартість права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення як об'єкта застави складе понад 44 млрд. грн., а земельних ділянок, власники яких бажають продати їх вже сьогодні близько 72 млрд. грн., що складає 17,7 % обсягу грошової маси в Україні станом на 01.12.2011 р.

Започаткуванням ринку земель сільськогосподарського призначення дасть можливість задіяти у кредитуванні механізм застави земельних ділянок та прав на них.

Тільки за земельними ділянками, що перебувають в оренді (17,4 млн. га) потенційні обсяги кредитування можуть досягнути 200-280 млрд. грн.

Із стадії концептуальних розробок науково-методична робота перейшла в площину аналітично-прогнозних розрахунків. Зокрема, визначені параметри ресурсної бази банку. Ми бачимо, що вирішення цього питання можливе за рахунок таких джерел:

— кошти Державного бюджету на формування статутного капіталу банку в сумі 120,0 млн. грн.;

— емісія банківських земельних облігацій з терміном погашення 5-7 років та дохідністю на рівні п'ятирічних ОВДП (11,5%), забезпечених землями сільськогосподарського призначення державної власності. Їх первинне розміщення на внутрішньому фінансовому ринку забезпечить щорічне надходження коштів у сумі не менше 27,0 млрд. грн.;

— передача в оперативний лізинг (оренду) земель сільськогосподарського призначення, повністю або частково переданих банку в рахунок його капіталізації (9,2 млн. га) забезпечить щорічні надходження коштів в сумі не менше 1,8 млрд. грн.;

— залучення грошових коштів юридичних та фізичних осіб на поточні та депозитні рахунки банку в сумі не менше 4,0 млрд. грн.

Крім того, з розвитком іпотечного кредитування прогнозується також залучення з 2015 року зовнішніх запозичень шляхом випуску боргових цінних паперів (сек'ютеризації портфеля іпотечних активів) в сумі 15,0 млрд. грн.

Сформована таким чином ресурсна база Державного земельного (іпотечного) банку дозволить створити його кредитний портфель у 2016-2020 рр. в обсязі не менше 34 млрд. грн. При цьому створиться можливість доступу до кредитних ресурсів не лише сільськогосподарських підприємств, а й господарств населення, якої вони поки що не мають (табл. 2).

**Прогноз динаміки кредитування
Державним земельним (іпотечним) банком**

Напрями кредитування	2013	2014	2015	2016-2020 (у середньому за рік)
Кредитування аграрного виробництва	12	15	19	20
<i>у тому числі:</i>				
господарств населення	0,2	0,4	0,5	0,7
сільськогосподарських підприємств	7	7	8	8
сільськогосподарських споживчих (обслуговуючих) та кредитних кооперативів	0,8	1,6	2,5	3,3
будівництво та реконструкція тваринницьких комплексів (ферм)	4	6	8	10
Інвестиційне кредитування АПК (без будівництво та реконструкція тваринницьких комплексів (ферм)	10	11	12	12
<i>Разом кредитний портфель банку</i>	<i>22</i>	<i>26</i>	<i>31</i>	<i>34</i>

Висновки. Встановлено, що в контексті завдань фінансово-кредитного забезпечення аграрного виробництва існує ряд проблем, які потребують свого вирішення. Найважливіша з них – створення спеціалізованої банківської установи, орієнтованої на обслуговування сільськогосподарського виробництва та сільського населення. Обґрунтовано, що це завдання може вирішити Державний земельний (іпотечний) банк. Визначено основні параметри формування його ресурсної бази. Встановлено можливість суттєвого зростання обсягів інвестиційного кредитування та розширення доступу до кредитних ресурсів не лише для сільськогосподарських підприємств, а й для господарств населення.

Література.

1. Гузь О.Є. Кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу земель сільськогосподарського призначення : проблеми та перспективи // Економіка АПК. – 2007. – №1. – С. 84-88.
2. Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України / М.Я. Дем'яненко, В.М. Алексійчук, О.Є. Гузь, А.В. Сомик; моногр. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005.
3. Саблук П.Т. Проблеми іпотеки землі в контексті фінансової безпеки // Проблеми формування іпотечного ринку в контексті фінансової безпеки України: Зб. матер. круглого столу (м. Київ 30.09.2002р.).
4. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні // Економіка АПК. – 2007. – №5. – С. 73-78.
5. Чупіс А.В., Гесенко М.М. Земельна іпотека. – Суми: Видавництво «Довкілля», 2007. – 315с.