

УДК: 336.77

**І.В. Юрченко, провідний фахівець відділу економічного аналізу,  
бухгалтерського обліку та звітності  
Інститут свинарства і АПВ НААН\***

### **ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН**

*У статті проаналізовано земельно-іпотечне кредитування в сільському господарстві країн ЄС. Встановлено, що земельно-іпотечне кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення має відбуватись на пільгових умовах з урахуванням специфіки виробництва окремо взятого сільськогосподарського товаровиробника, цілей кредиту та місцезнаходження заставної земельної ділянки. Пільгове кредитування має здійснюватися шляхом часткової компенсації відсоткової ставки по кредиту за рахунок бюджетних коштів (боніфікації) або прямих компенсаційних виплат (дотацій) банківським установам (кредиторам). Земельно-іпотечні кредити сільськогосподарським товаровиробникам мають надавати спеціалізовані земельно-іпотечні банки. На основі зарубіжного досвіду, запропоновано шляхи розвитку земельно-іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників в Україні.*

*Ключові слова:* земельно-іпотечне кредитування, застава, земельна ділянка, сільське господарство, відсоткова ставка, боніфікація.

**Постановка проблеми.** Будь-який процес виробництва базується на трьох основних факторах виробництва – земля, праця, капітал. Функціонування на рівних всіх факторів є важливою умовою для нормального економічного ефекту виробництва, що забезпечить процес його відтворення. Але, склалося так, що саме в сільському господарстві, де земля має особливо важливе значення у виробництві продукції галузі, вона законодавчо не визнана капіталом. Внаслідок чого, на землю сільськогосподарського призначення не нараховується прибуток, сільське господарстві має дефіцит капіталу довгострокового характеру. Залучення фінансових ресурсів в аграрну сферу шляхом надання кредитних позик під заставу земель сільськогосподарського призначення на даний час неможливо, тому дане питання є і залишається однією з гострих проблем аграрної економіки України.

**Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.** Питання земельно-іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників досліджувались в працях таких вчених: М.С. Сатубаєва [1], С.А. Кулінича [2], А.Г. Івасенка [3, с. 103-106], Ю.И. Мельнікова [4, с. 11-15], М. Коробейнікова [5, с. 3-9], И. Кузьміна [6, с. 31-34], А.Г. Івасенка [7, с. 184-190] та ін.

Враховуючи значний внесок науковців, питання щодо особливостей функціонування механізму іпотечного кредитування в сільському господарстві залишається недостатньо висвітленими.

**Формулювання цілей статті.** Метою дослідження є аналіз функціонування системи земельно-іпотечного кредитування та діяльності спеціальних кредитних установ у сільському господарстві зарубіжних країн, з розрахунку застосування іноземного досвіду в Україні.

**Виклад основного матеріалу досліджень.** Надання кредиту під заставу земель сільськогосподарського призначення (іпотека) є одним із головних способів залучення додаткових фінансових інвестицій в аграрне виробництво [1]. Земельно-іпотечне кредитування в аграрній сфері дає змогу сільськогосподарським товаровиробникам залучити додаткові кошти на розширення виробництва, покриття поточних витрат, тощо. В ринковій економіці кредитні відносини є одним із головних елементів перерозподілу капіталу між галузями.

Аналізуючи земельно-іпотечне кредитування в аграрній сфері зарубіжних країн можна виділити 2 схеми побудови цих відносин:

- американська або дворівнева;

– європейська або однорівнева.

Як видно з назви, європейська схема побудови іпотечного кредитування сільського господарства більш притаманна країнам ЄС, тоді як американська – США.

Дворівнева система земельно-іпотечно кредитування більш складна і характеризується тим, що залучення кредитних ресурсів відбувається через земельно-іпотечні агентства. Характерною рисою дворівневої системи земельно-іпотечного кредитування є те, що кредити надаються не тільки спеціальними іпотечно-кредитними установами, а і звичайними комерційними банками або кредитними союзами. Функціонування цієї схеми земельно-іпотечного кредитування відбувається шляхом залучення кредитних ресурсів через випуск цінних паперів, які викупляються земельно-іпотечними агентствами, які і є основними держателями більшої частини позик. В свою чергу, агентства реалізують кредити зацікавленим інвесторам, які їх купують у вигляді цінних паперів забезпечених іпотекою земельних ділянок. В країнах ЄС дворівнева система земельно-іпотечного кредитування майже не застосовується, натомість найбільш розвинена вона є в США. До основних ознак дворівневої системи можна віднести наявність великої кількості учасників та наявність вторинного ринку цінних паперів.

Європейська або однорівнева схема побудови земельно-іпотечного кредитування вважається більш простою, кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення відбувається в замкнутій системі іпотечного кредитування, що формується спеціалізованими кредитними інститутами (земельно-іпотечними банками). Однорівнева схема іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення застосовується в Австрії, Англії, Голландії, Данії, Німеччині, Іспанії, Швеції, Франції, Фінляндії. Так, наприклад, такими інститутами в Англії та Німеччині виступають ощадні банки, в Данії – спеціалізовані іпотечно-кредитні установи, а в Іспанії та Франції однорівнева система реалізується через державні земельно-іпотечні банки, які є єдиними установами, що мають право кредитувати під заставу земель сільськогосподарського призначення. Отже, основною ознакою однорівневої схеми земельно-іпотечного кредитування є те, що кредитні послуги надаються спеціалізованими земельно-іпотечними банками. Ресурси для кредитування акумулюються із коштів від облігацій з фіксованим відсотковим доходом, що випускає банк під забезпечення земельних ділянок [2].

Аналіз земельно-іпотечних відносин в ЄС свідчить, що термін надання позики під заставу земель сільськогосподарського призначення

довгостроковий. Так, в Англії іпотека під землю надається строком на 25 років, Данії – 10-30 років, Німеччині – 5-15 років, Франції – 15-30 років. В той же час, термін кредиту залежить від відсоткової ставки. Разом з тим, терміни кредитного договору в яких земельна ділянка сільськогосподарського призначення виступає заставою залежить від цілей на які надається кредит. Наприклад в Німеччині, якщо позика надається на купівлю сільськогосподарської техніки, термін договору становить 5 років, якщо на побудову нових споруд сільськогосподарського призначення – 20 років, з можливістю відстрочки платежу на 5 років. За 2005 р., загальна сума наданих земельно-іпотечних кредитів у Німеччині склала 31,6 млрд євро, з яких майже 80 % складають довгострокові кредити [3, с. 104].

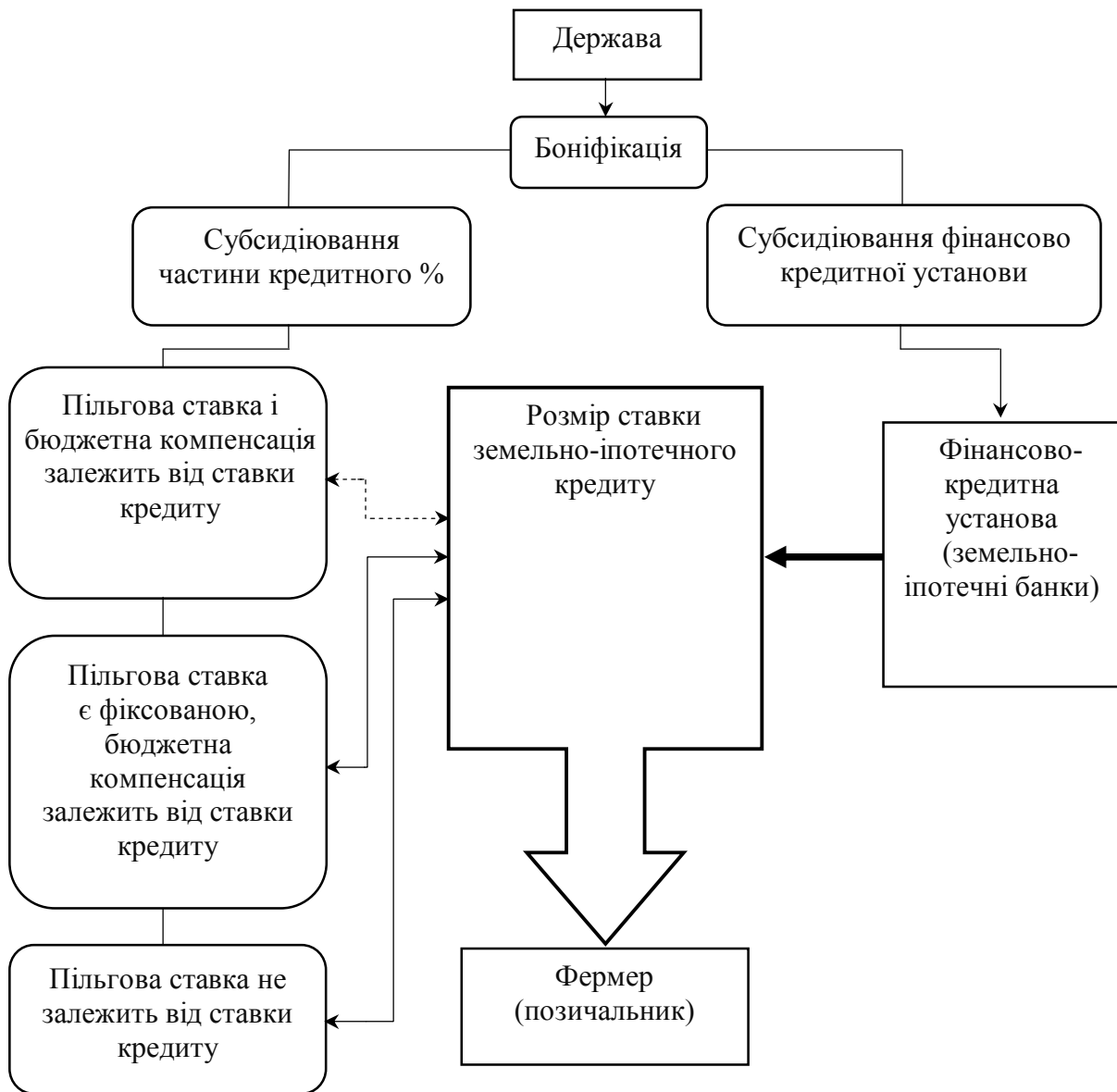
Відсоткова ставка по кредиту встановлюється від ринкової вартості земельної ділянки, а сума наданого кредиту лімітується відсотком від його вартості. Так, в Німеччині, річний відсоток по кредиту складає 3,7-4,3 % ринкової вартості земельної ділянки, а загальна сума одержуваного кредиту обмежена законодавством і не може перевищувати 60 % вартості земельної ділянки. Наприклад, ринкова вартість заставної ділянки для одержання кредиту складає 500 тис. євро, тоді річна сума платежу по кредиту буде складати 18,5 тис. євро ( $3,7\% * 500000$ ), а максимальна сума позики при цьому буде дорівнювати 300 тис. євро ( $60\% * 500000$ ).

Разом з тим, найголовнішим компонентом регулювання земельно-іпотечних відносин в сільському господарстві країн ЄС з боку держави є пільгове кредитування, а саме боніфікація відсотка – часткова компенсація відсоткової ставки по кредиту за рахунок бюджетних коштів (рисунок).

Боніфікація відсотка реалізується шляхом субсидіювання частини кредитного відсотка по іпотеці або шляхом субсидіювання самої фінансової кредитної установи, що дає їй можливість надавати земельно-іпотечні кредити за нижчою відсотковою ставкою [4, с. 13].

Пільгове кредитування у вигляді пільгової ставки та бюджетної компенсації під заставу земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС здійснюється за декількома варіантами:

- розміри бюджетної компенсації та розмір пільгової ставки «чутливі» до кредитної ставки банку і перебувають у прямій залежності від неї;
- розмір бюджетної компенсації «чутливий» та залежить від кредитної ставки банку, а пільгова ставка є фіксованою;
- розміри бюджетної компенсації та пільгової ставки не залежать від кредитної ставки банку та є стабільними [5, с. 4].



**Схема пільгового земельно-іпотечного кредитування\***

\* розроблено автором

Країною в якій кредитні відносини функціонують за першим варіантом є Австрія. Такий кредит називається інвестиційним. При наданні кредиту під заставу земельної ділянки, пільгова ставка є не фіксованою і для кожного кредитора визначається окремо, з урахуванням кредитної ставки банку. Крім того, пільгова ставка може декілька разів на рік переглядатись і змінюватись національним Австрійським банком. Даний вид кредиту в Австрії поділяється на три рівні компенсаційних виплат і є диференційованим.

Перший рівень компенсаційних виплат застосовується для господарств, які здійснюють свою господарську діяльність у гірських районах. Для таких господарств компенсаційні виплати становлять 50 %

від банківської кредитної ставки. Другий рівень застосовується, якщо сільськогосподарське господарство у своїй діяльності використовує альтернативні джерела енергії. За таких умов, держава виплачує 14 % від банківської кредитної ставки. Третій застосовується для усіх інших випадків, які не потрапили під перші два. Для таких господарств компенсаційні виплати становлять 36 % від банківської кредитної ставки [6, с. 33].

Франція є країною представником другого варіанту, в якій сума компенсації залежить від ставки банку а пільгова ставка ні. Такий підхід дає змогу скоротити розмір ставки кредиту банку до 3,8-8,3 %, а коли позичальником є новостворене фермерське господарство – до 2,8-4 %. В свою чергу пільгові ставки є фіксованими на законодавчому рівні, що унеможливорює їх коливання. Банки з якими буде співпрацювати фермер, а держава буде робити кредит пільговим, визначається на конкурсних засадах шляхом вибору найбільш прийнятної кредитної ставки банку, як майбутнього об'єкту боніфікації.

Наступною країною, яка є представником варіанту коли компенсаційні виплати і пільгова ставка є стабільними і не залежать від кредитної ставки банку є Німеччина. Цей варіант пільгового кредитування дає змогу зменшити ставку річного кредиту до 1 %, держава бере на себе виплату 4-7 %. При чому, пільгове кредитування у більшості випадків надається за умови участі господарства в певній цільовій програмі. Наприклад програма «Молоді фермери» дає змогу скоротити банківську ставку по кредиту на 8-9 % [7, с. 184].

Таким чином, іпотечне кредитування сільськогосподарських товаровиробників у зарубіжних країнах відбувається за однорівневою схемою земельно-іпотечного кредитування в якій кредиторами виступають виключно земельно-іпотечні банки. Кредитування здійснюється на довгостроковий період і залежить від цілей кредиту та місцезнаходження земельної ділянки. Головним інструментом регулювання земельно-іпотечних відносин є розмір пільгової ставки по кредиту, яка встановлюється від ринкової вартості земельної ділянки, та зменшується на розмір ставки, яку виплачує держава. Пільги із земельно-іпотечного кредитування забезпечуються державою, шляхом боніфікації банківського кредитного відсотка, або прямих компенсаційних виплат (дотацій) банківським установам.

В свою чергу, доступ аграрного сектора України до кредитних ресурсів має ряд перешкод: сільське господарство, як суб'єкт кредитних відносин є не досить привабливим для кредитних установ (сезонність виробництва, що збільшує час повернення залучених кредитних ресурсів);

прибуток від економічної діяльності залежить від природних процесів та кліматичних умов (що збільшує ризики по неповерненню кредиту); земля сільськогосподарського призначення не визнана капіталом, не включена в повноцінний економічний обіг (право власності на землі сільськогосподарського призначення не можуть бути реалізовані, а значить вони, як застава по кредиту є нецікаві кредитним установам).

Але незважаючи на це, незначний, як для пріоритетної галузі, відсоток кредитних ресурсів все-таки залучається в аграрне виробництво.

Так, за 2013 р. в сільське господарство України було залучено кредитних ресурсів на 26545 млн грн або 6 %, що на 13878 млн грн або 1 % більше ніж у 2010 р. (табл. 1).

### Стан залучення кредитних ресурсів в сільське господарство України

Рік*	2010		2013		2013 до 2010 (+; -) млн грн
	млн грн	від загального обсягу, %	млн грн	від загального обсягу, %	
Сільське господарство України	26545	5	40423	6	13878
в т. ч.					
с.-г. Полтавської області	601	13	1193	29	592
Полтавська область, всього	4617	1	4067	1	-551
Україна, всього	500961	100	647274	100	146313

\* на 01.01 року

Джерело: розраховано автором за даними офіційного сайту Національного банку України [8]

В свою чергу в сільське господарство Полтавської області у 2013 р. було залучено 1193 млн грн або 29 % кредитних ресурсів області, що на 592 млн грн або 16 % більше ніж у 2010 р.

На рівні області кредитування сільськогосподарських товаровиробників збільшується, але на рівні країни збільшення незначне, рівень загальних залучених кредитних ресурсів в аграрний сектор залишається низьким, що свідчить про незадовільний стан кредитних відносин в аграрному секторі.

Середня ставка кредитування в національній валюті для сільськогосподарських підприємств зросла на 1,5 % і становила 21,5 %. Разом з тим на 28 % зменшилась кількість підприємств, які отримали позики, що є наслідком скорочення банками програм кредитування агросектору та посилення вимог кредиторів до позичальників. В той же час найбільше скорочення відбулось по кредитах наданим на термін 1-5 років та понад 5 років на 34 % та 65 % відповідно, що загрожує нестачею оборотних коштів та може стати критичним для підприємств у період активного проведення польових робіт і вплинути на продуктивність виробництва [9].

Основними кредиторами сільськогосподарських товаровиробників є комерційні банки, так як за 25 років земельної реформи в Україні так і не функціонує державна система кредитування аграрного сектору, відсутня її інфраструктури на чолі з Державним іпотечним земельним банком.

Відсутність Державного іпотечного земельного банку, робить неможливим функціонування кредитного регулювання економічного обігу земель сільськогосподарського призначення. Як наслідок, сільськогосподарські товаровиробники не мають можливості отримати додатковий капітал, шляхом застави земельної ділянки (іпотека), який вкрай необхідний в сучасних умовах господарювання. Кредитування сільськогосподарських товаровиробників відбувається під заставу майбутнього врожаю та сільськогосподарської техніки.

Державний іпотечний земельний банк – є головним суб'єктом земельно-іпотечних відносин в сільському господарстві, через який держава здійснює свою регуляторну політику в сфері надання пільгових кредитів сільськогосподарським товаровиробникам під заставу земель сільськогосподарського призначення. Тому вважаємо, що в Україні має бути сформована спеціальна фінансово-кредитна установа – Державний іпотечний земельний банк, який буде надавати кредити фермерам під заставу земель сільськогосподарського призначення. Крім того, дані кредити мають надаватись за зниженими відсотковими ставками і бути доступними фермерам. На нашу думку, саме земельний Державний іпотечний земельний банк, особливо на перших етапах зняття мораторію, має виступати єдиною установою даного спрямування. Даний земельний банк має на 100 % бути державним, участь приватного капіталу вважаємо недопустимим тому, що основна ціль приватних комерційних банків отримання максимального прибутку, а не створення умов для доступу до пільгових кредитів фермерам під заставу земель сільськогосподарського призначення. Проте згодом, залучення приватних банків має сенс, але знову ж таки не всіх, а виключно найбільших та фінансово стійких.



Використання розгалуженої інфраструктури комерційних банків дасть змогу заощадити значні кошти на її побудову, в той же час держава зможе направити заощаджені кошти на здешевлення кредитів, шляхом взяття на себе виплату частини відсоткової ставки по кредиту. Разом з тим, вважаємо необхідним посилити аналіз діяльності фермерів, які виявили бажання отримати кредит, на які цілі береться кредит та здійснювати поточний контроль за використанням отриманих кредитних коштів позичальником. Кредитно-іпотечні відносини в сільському господарстві України мають розвиватись тільки за участі держави та її жорсткому контролю. Проте, на даний час в Україні кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення відсутнє.

**Висновки.** З метою побудови ефективної системи земельно-іпотечного кредитування в Україні, необхідно на законодавчому рівні визнати землю сільськогосподарського призначення капіталом і фактором виробництва.

Створити інфраструктуру Державного іпотечного земельного банку (можливо на основі вже діючих відділень «АТ Ощадбанк», так як саме цей банк на 100 % є державним, що дасть можливість заощадити на побудові інфраструктури та прискорити цей процес).

Надавати кредити під заставу земель сільськогосподарського призначення за пільговою ставкою 3-4 %, на термін не менше ніж 25-30 років, з можливістю відстрочення платежу, а на перші 1-2 роки надавати кредитні канікули.

Зменшення кредитної ставки може відбуватись шляхом боніфікації, в свою чергу боніфікація розміру кредитної ставки, може диференціюватися від ставки банку і сільськогосподарського товаровиробника (боніфікація кредитного відсотка шляхом субсидіювання його частини або шляхом субсидіювання самої фінансової кредитної установи, що надає земельно-іпотечні кредити).

Кредити під заставу земель сільськогосподарського призначення мають надаватися виключно сільськогосподарським товаровиробникам (з метою ефективного залучення кредитних ресурсів у АПК, позичальник кредитних коштів під заставу земель сільськогосподарського призначення, має бути виробником сільськогосподарської продукції та мати: відповідну освіту; досвід роботи в аграрній сфері; проживати в області де розташована земельна ділянка).

**Бібліографічний список:** 1. Сатубаева М.С. Зарубежный опыт ипотечного кредитования [Електронный ресурс] / М.С. Сатубаева. – Режим

доступу до ресурсу: [http://www.rusnauka.com/NIO/Economics/5\\_satubaeva.doc.htm](http://www.rusnauka.com/NIO/Economics/5_satubaeva.doc.htm). 2. Кучин С.А. Мировой опыт финансовой поддержки аграрного сектора экономики и возможность его адаптации в России [Электронный ресурс] / С.А. Кучин. – Режим доступа до ресурсу: <http://www.uecs.ru/uecs44-442012/item/1497-2012-08-03-10-57-04>. 3. Ивасенко А. Г. Анализ зарубежного опыта земельно-ипотечного кредитования / А. Г. Ивасенко // Российское предпринимательство. – 2008. – № 11. – С. 103-106. 4. Мельников Ю.И. Зарубежный опыт государственной финансово-кредитной поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей / Ю.И. Мельников, Л.А. Скорова // Финансовые исследования. – 2003. – № 6. – С. 11-15. 5. Коробейников М. Зарубежная практика кредитования сельского хозяйства и ее позитивное использование в условиях современной России / М. Коробейников // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2001. – № 3. – С. 3-9. 6. Кузьмин И. Финансово-кредитное обеспечение сельского хозяйства в развитых странах / И. Кузьмин // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2001. – № 1. – С. 31-34. 7. Ивасенко А.Г. Сравнительный анализ отечественного и зарубежного опыта кредитования обеспечения использования земли / А. Г. Ивасенко, В. В. Казаков // Вестник Томского государственного университета. – 2014. – № 378. – С. 184-190. 8. Офіційне інтернет-представництво "Національний банк України": грошово-кредитна статистика [Електронний ресурс] – Режим доступа до ресурсу: [http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art\\_id=12063885&cat\\_id=445](http://www.bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=12063885&cat_id=445) 9. Департамент агропромислового розвитку Полтавської ОДА [Електронний ресурс] – Режим доступа до ресурсу: <http://www.apk.poltava.ua/index.php?ref=complex>.

**И.В. Юрченко Земельно-ипотечное кредитование в сельском хозяйстве зарубежных стран.** В статье проанализировано земельно-ипотечное кредитование в сельском хозяйстве стран ЕС. Установлено, что земельно-ипотечное кредитование под залог земель сельскохозяйственного назначения должно происходить на льготных условиях с учетом специфики производства отдельно взятого сельскохозяйственного товаропроизводителя, целей кредита и местонахождения залогового земельного участка. Льготное кредитование должно осуществляться путем частичной компенсации процентной ставки по кредиту за счет бюджетных средств (бонификации) или прямых компенсационных выплат (дотаций) банковским учреждениям (кредиторам). Земельно-ипотечные кредиты сельскохозяйственным товаропроизводителям должны предоставлять специализированные земельно-ипотечные банки. На основе зарубежного

опыта, предложены пути развития земельно-ипотечного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей в Украине.

**Ключевые слова:** земельно-ипотечное кредитование, залог, земельный участок, сельское хозяйство, процентная ставка, бонификация.

**I.V. Yurchenko Land-mortgage crediting in agriculture of foreign countries.** The subject of research are economic relations, in which land plots of agricultural purpose are the collateral for the loan.

**The aim of the study** is to develop a theoretical ambushes, scientific and practical recommendations for constructing the system of land mortgage lending in agriculture of Ukraine with consideration of foreign experience.

**Methodological basis of research** is the dialectical method of cognition and systematic approach, which allows to take into account all the aspects investigated in relation and interaction. The study used the following research methods: abstract-logical (theoretical generalizations and forming conclusions); graphic (for a good image of economic processes and numerical values, and their ratios).

**The results of the work.** It is established that in the vast majority of EU land-mortgage lending occurs in a single-level scheme, according to which credits against the pledge of agricultural lands occurs in a closed system of mortgage lending by specialized credit institutions (land mortgage banks). Resources for lending of funds accumulated from bonds with fixed interest income that the Bank issues under the provision of the land plots. The interest rate on the loan is fixed from the market value of the land, and the amount of the loan granted is limited by the percentage of its value. The most important component of the regulation of land mortgage relations in agriculture of the EU countries the state is the concessional lending, namely bonificacion % – partial compensation of interest rate on the loan at the expense of budgetary funds.

For the development of land mortgage lending in Ukraine it is necessary: to recognize the land capital; to create the infrastructure of the State land mortgage Bank; to provide loans secured agricultural land at a concessional rate of 3-4 %, for a period of not less than 25-30 years, with the possibility of deferred payment, and for the first 1-2 years to provide vacation credit; to reduce lending rates to use bonifaccio; mortgage loans should be granted only to agricultural producers.

**The scope of application of the research results.** The conclusions and suggestions contained in the article have practical value and can be used to develop an effective system of land mortgage lending in agriculture of Ukraine.

**Keywords:** land-mortgage lending, collateral, land, agriculture, interest rate, benificary.