

УДК 657.37

DOI: <https://doi.org/10.32840/2522-4263/2020-1-51>**Лобачева І.Ф.**

*кандидат педагогічних наук, доцент,  
доцент кафедри обліку та оподаткування  
Вінницького торговельно-економічного інституту  
Київського національного торговельно-економічного університету*

**Поліщук Н.В.**

*кандидат економічних наук, доцент,  
доцент кафедри фінансів  
Вінницького фінансово-економічного університету*

**Lobacheva Iryna**

*Candidate of Sciences (Pedagogics), Associate Professor,  
Associate Professor of the Department Accounting and Taxation  
Vinnytsia Institute of Trade and Economics  
Kyiv National University of Trade and Economics*

**Polishchuk Nataliia**

*Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor,  
Associate Professor of the Department Finance  
Vinnytsia Finance and Economics University*

## АНАЛІЗ ЗЕМЕЛЬНО-ПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ЯК ДЖЕРЕЛА ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ

### ANALYSIS OF LAND MORTGAGE LENDING AS A SOURCE OF INVESTMENT

#### АНОТАЦІЯ

У статті розглянуто сучасний стан іпотечного кредитування сільського господарства в Україні з огляду на досвід інших країн, виявлено проблеми іпотечного кредитування та ймовірні шляхи їх подолання в цьому контексті. Зазначено, що проблемним моментом розвитку іпотеки в сільському господарстві є також той факт, що земельні угіддя сільськогосподарських підприємств України переважно сформовані на базі орендованих земель, що гальмує запровадження іпотеки. Щоби запобігти цим проблемам, принципово важливо запровадити іпотечний кредит для сільськогосподарських підприємств України як одних з основних учасників ринку іпотеки. Досліджено механізм іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників, який є важливим моментом для стимулювання фінансового й економічного зростання агропромислового комплексу нашої країни, забезпечуючи умови для інвестицій. Доведено, що земельно-іпотечне кредитування є перспективним напрямом і потужним джерелом залучення фінансових ресурсів у сільськогосподарське виробництво.

**Ключові слова:** аналіз, іпотека, сільське господарство, іпотечне кредитування, інвестиції, фінансові ресурси.

#### АННОТАЦИЯ

В статье рассмотрено современное состояние ипотечного кредитования сельского хозяйства в Украине с учетом опыта других стран, выявлены проблемы ипотечного кредитования и вероятные пути их преодоления в этом контексте. Указано, что проблемным моментом развития ипотеки в сельском хозяйстве является также тот факт, что земельные угодья сельскохозяйственных предприятий Украины в основном сформированы на базе арендованных земель, что тормозит внедрение ипотеки. Чтобы предотвратить эти проблемы, принципиально важно внедрить ипотечный кредит для сельскохозяйственных предприятий Украины как одних из основных участников рынка ипотеки. Исследован механизм ипотечного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей, который является важным моментом для стимулирования финансового и экономического роста агропромышленного комплекса нашей

страны, обеспечивая условия для инвестиций. Доказано, что земельно-ипотечное кредитование является перспективным направлением и важным источником привлечения финансовых ресурсов в сельскохозяйственное производство.

**Ключевые слова:** анализ, ипотека, сельское хозяйство, ипотечное кредитование, инвестиции, финансовые ресурсы.

#### ANNOTATION

Attracting long-term investment resources into the agricultural sector of the economy has always been and remains an urgent task of improving the potential of Ukraine's agro-industrial complex. A powerful source of funds is the mortgage lending to agriculture, which will provide the country with its own production, new jobs, increase productivity and competitiveness. Land secured money is seen as one of the safest and safest ways to get investment, and bank financing provided through a mortgage of land plays a vital role in agricultural development. Land mortgage relations are a system of relations between economic entities arising from the pledge of agricultural land or the right to lease them. The following relationships are related to: formation of land assets that are suitable for conversion into securities on the land market; the execution of mortgage transactions with these assets in the financial market; turnover of land pledges in the securities market. Land mortgage lending as a tool for attracting investment is widely used in most developed countries and is of great importance, because it is: for the borrower – an additional opportunity to receive considerable funds for long terms for financing agricultural production; for banking institute – stable work for several decades with stable income and guarantee of loan repayment; for the state – constant investments in the agrarian sector, development of agriculture, and most importantly – the formation and development of market relations in many sectors of the economy, solving a significant number of social problems. The development of land mortgage lending in Ukraine is constrained by a number of reasons, including: lack of a legal framework in which the infrastructure units of the system operate; unsatisfactory state of affairs regarding registration of property rights to land plots from agricultural land; shortage of long-term financial resources of the country's banking system; in-

sufficient state support for landowners and land users who produce agricultural products; underdevelopment of the land market, lack of its market valuation; high cost of works on formation of land plots and other land management services; high solvency and low creditworthiness of most agricultural organizations. In order for the land mortgage lending system to develop, it is important that the attractiveness of agriculture as an investment object is also increased. Thus, it can be concluded that land mortgage lending is a promising direction and a powerful source of attracting financial resources to agricultural production. But, today in Ukraine there is no clear model of mortgage lending and the reason for this is the low level of regulation of this area by the state. Therefore, the following organizational and economic measures are proposed for the development of land-mortgage lending to agricultural producers, namely: introduction of the state project of land-mortgage lending; providing state guarantees for the issue of mortgage bonds; formation of a system of registration of rights to land plots; transition to a unified system of state accounting of real estate; introduction of mortgage and securities institution; creation of specialized mortgage lending institutions; formation of infrastructure of the mortgage capital market; increasing the investment attractiveness of agriculture; information support for agricultural producers on land mortgages.

**Key words:** analysis, mortgage, agriculture, mortgage lending, investment, financial resources.

**Постановка проблеми.** Сучасне сільське господарство України має безліч проблем. Фінансова криза призвела до нестабільного стану більшості товаровиробників аграрної сфери. Інноваційний розвиток є можливим лише на базі стійкого фінансового стану сільськогосподарських товаровиробників. Дефіцит інвестицій в агропромислове виробництво не дає змогу впроваджувати новітні технології, підвищувати продуктивність праці та його ефективність.

Залучення в аграрний сектор економіки довгострокових інвестиційних ресурсів завжди було й залишається актуальним завданням покращення потенціалу агропромислового комплексу України. Потужним джерелом залучення коштів є іпотечне кредитування сільського господарства, що дасть можливість забезпечити країну власним виробництвом, новими робочими місцями, підвищити продуктивність праці та конкурентоспроможність.

Дослідження питання іпотечного кредитування сільського господарства на сучасному етапі є надзвичайно актуальним, оскільки іпотечне кредитування дає змогу сільськогосподарським товаровиробникам розширити виробництво шляхом відтворення матеріально-технічної бази, технологічного переозброєння, а також прискорити обіг капіталу, щоб отримати більший прибуток.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств розглядаються в працях багатьох учених, таких як В.Д. Базилевич, Г.М. Калетнік, В.Д. Лагутін, О.В. Шкура-тов, О.Є. Гудзь, Т.П. Гринчук, О.М. Калівошко, В.В. Чепка, Н.П. Погорельцева. Іпотека землі створює сприятливі умови для розвитку великого й малого агробізнесу, зростання зайнятості сільського населення та рівня його життя.

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Проблеми розвитку іпотечно-

го ринку як найважливішої складової частини всієї фінансово-кредитної системи з огляду на об'єктивні історичні обставини вивчені недостатньо. Також потребує дослідження та систематизації термінологічний апарат іпотечного кредитування, зокрема ризики іпотечного кредитування та основні умови страхування в Україні.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Метою статті є дослідження сучасного механізму іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників в Україні, вивчення проблем та пошук шляхів їх вирішення.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Іпотечний кредит – це особлива форма кредиту, пов'язана з наданням позик під заставу нерухомого майна, зокрема землі, виробничих або житлових будівель. Іпотечні позики надаються на довгостроковій основі. Іпотечний кредит стає можливим лише за умови приватної власності на землю й нерухомість [1].

Згідно із Законом України «Про іпотеку» «іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодвця, згідно з яким іпотекодержатель має право при невиконанні боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки перед іншими кредиторами» [2].

Юридичною та економічною передумовою виникнення іпотечного кредиту є наявність права приватної власності на нерухомість і насамперед на землю. Без приватної власності на землю та інституціонального забезпечення її купівлі-продажу широкий розвиток іпотечного кредиту неможливий.

Предметом іпотеки можуть бути ділянки землі та розташоване на ній нерухоме майно, що передано іпотекодавцем для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекотримачем, а також споруди, житлові приміщення. До об'єктів іпотеки належать грошові позики та нерухомість. Суб'єктами іпотеки є особи, які вступають у відносини в іпотечній системі. До них належать держава, страхові компанії, кредитор, позичальник, інвестор, нотаріальні й судові органи; фінансові інститути з оцінювання нерухомості та фінансові інститути, які здійснюють посередницькі операції на вторинному ринку заставних.

Інструментами іпотеки є цінні папери, такі як іпотечні облигації, іпотечні сертифікати та сертифікати фондів операцій з нерухомістю, заставні.

Про значення іпотечного кредитування в сільському господарстві свідчить сучасний досвід країн з розвиненою економікою. Позика грошей під заставу землі розглядається як один з найнадійніших і безпечних шляхів отримання інвестицій, а банківське фінансування, що забезпечується шляхом іпотеки землі, відіграє життєво важливу роль у розвитку сільського господарства.

Добре дослідженою є організація іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств у Німеччині та США, де створено розгалужену інституційну інфраструктуру, яка об'єднана в цілісну систему іпотечного кредитування. Однак в Україні поки що важко розраховувати на створення аналогів повноцінної відкритої моделі іпотечного кредитування, що створена у США, чи оптимальної іпотечної системи, що функціонує у Німеччині [9, с. 196].

Сільськогосподарська земельна іпотека – це система забезпечення виконання зобов'язань боржників шляхом застави земельних ділянок, що належать їм на правах власності, зі складу земель сільськогосподарського призначення або прав оренди таких ділянок. Сутність земельної іпотеки полягає в тому, що кредитор (заставодержатель) може продати земельну ділянку або право її оренди, що є гарантією особи (заставника), яка надає їх як заставу позики, а також володіє переважним по відношенню до інших кредиторів правом на здобуття доходу від такого продажу. До неї заставник може володіти й користуватися земельною ділянкою – предметом іпотеки або оренди [3, с. 12].

Таким чином, земельні іпотечні відносини – це система відносин між економічними суб'єктами, що виникають щодо застав сільськогосподарських земельних ділянок або прав їх оренди. Такі відносини пов'язані з:

- формуванням на ринку землі земельних активів, які придатні до конверсії в цінні папери;
- здійсненню з цими активами заставних операцій на фінансовому ринку;
- обігом земельних застав на ринку цінних паперів [4, с. 70].

Підтримка з боку держави має велике значення для стимулювання іпотечного кредитування сільського господарства, тому що тільки державна фінансова та законодавча підтримка сприяє розвитку інвестиційного клімату, збільшенню робочих місць, відповідно, збільшенню податкових відрахувань до бюджету країни.

Земельно-іпотечне кредитування як інструмент залучення інвестицій широко використовується в більшості розвинених країн і має велике значення, бо:

- для позичальника це є додатковою можливістю отримання значних коштів на тривалі терміни для фінансування аграрного виробництва;
- для банківського інституту це є стабільною роботою впродовж декількох десятиріч з стабільними доходами та гарантією повернення кредиту;
- для держави це є постійними інвестиціями в аграрний сектор, розвитком сільського господарства, а головне, становленням і розвитком ринкових відносин у багатьох секторах економіки, вирішенням значної кількості соціальних проблем.

В Україні земельно-іпотечне кредитування перебуває на стадії становлення. Розвиток

земельно-іпотечного кредитування в Україні стримується низкою причин, серед яких слід назвати такі:

- відсутність нормативно-правового поля, в якому функціонують інфраструктурні ланки системи;
- незадовільний стан речей щодо оформлення прав власності на земельні ділянки зі складу земель сільськогосподарського призначення;
- дефіцит довгострокових фінансових ресурсів банківської системи країни;
- недостатньо ефективна державна підтримка землевласників і землекористувачів, які виробляють сільськогосподарську продукцію;
- нерозвиненість ринку землі, відсутність її ринкової оцінки;
- висока вартість робіт з формування земельних ділянок та інших землевпорядних послуг;
- висока закредитованість платоспроможних і низький рівень кредитоспроможності більшості сільськогосподарських організацій [6, с. 118].

Ще одна проблема розвитку земельно-іпотечного кредитування пов'язана з відсутністю ринку земель сільськогосподарського призначення як об'єктів нерухомості, оскільки саме вони є предметом іпотеки. Якщо позичальник не має можливості розраховатися з банком, з'являються проблеми для кредитної організації щодо реалізації такої застави, адже відсутня процедура продажу земель сільськогосподарського призначення та є висока ймовірність відшкодування банком наданих кредитів.

Отже, потенційними клієнтами кредитних установ можуть бути тільки фінансово стабільні підприємства сільського господарства.

Проблемним моментом розвитку іпотеки в сільському господарстві є також той факт, що земельні угіддя сільськогосподарських підприємств України переважно сформовані на базі орендованих земель, що гальмує запровадження іпотеки. Відповідно до чинного законодавства іпотекодавцями можуть бути лише власники землі, а орендарі землі такого права не мають [7, с. 60].

Для того щоби система земельно-іпотечного кредитування розвивалась, важливим, щоби зростала привабливість сільського господарства як об'єкта інвестування. Землі сільськогосподарського призначення – це низьколіквідні активи, їх ліквідність залежить від економічної родючості та місця знаходження щодо ринків збуту сільськогосподарської продукції.

Розвиток ринку землі та іпотечного кредитування буде сприяти також розвитку сільського господарства України. Йдеться не тільки про кредитні установи, які зацікавлені в інвестиційному забезпеченні, але й про те, що фермер буде думати, як раціонально використати кредит, щоб не втратити землю. Іпотечний кредит повинен бути використаний виключно за цільовим призначенням, спрямований на поповнення основних засобів або на реалізацію інвестиційного проекту з реорганізації та відродження сільських господарств.

Бажано вжити заходів щодо стимулювання учасників земельних іпотечних відносин шляхом надання їм певних пільг (включаючи податкові) та компенсації частини витрат заставників на сплату процентних ставок за кредитами. Закладені сільськогосподарські земельні ділянки, на які обернене стягнення, доцільно набувати в державну й комунальну власність для подальшого надання в оренду з правом викупу [7, с. 62].

За даними НБУ, які свідчать про зміну кредитного попиту, можна визначити стан сучасного іпотечного кредитування сільського господарства. Протягом 2016–2019 років попит на іпотечні кредити був сталим і слабким порівняно з попитом на споживчі кредити, частка банків-респондентів, які вважають, що попит збільшиться, зросла до 47% проти 38% у IV кварталі 2016 року, баланс відповідей становив 20,2%. Банки також очікують поступового відновлення попиту на іпотечні кредити, проте менш значною мірою, ніж на споживчі. Попит сільських господарств на кредити надалі зростає, баланс відповідей становив 15% для іпотечного кредитування та 22% для споживчого. Основними чинниками підвищення попиту на іпотеку було зниження ставок за кредитами та поживлення на ринку нерухомості. Підвищення витрат на товари тривалого вжитку, споживацька впевненість разом з нижчими відсотковими ставками були основними рушіями збільшення попиту на споживчі кредити. У III кварталі 2019 року банки очікували приросту попиту як на споживчі кредити, так і на іпотечні, баланс відповідей становив 44% та 30% відповідно. Згідно з оцінками банків у III кварталі 2019 року боргове навантаження на сектор домогосподарств не змінилося порівняно з попереднім кварталом та було середнім, про що заявив 81% опитаних банків [3].

Ще однією важливою проблемою є високі кредитні відсотки. В Україні на іпотечному ринку працюють близько 30 банків. Основними лідерами є «Ощадбанк» і «Приватбанк». Процентні ставки банків за іпотечним кредитом наведені в табл. 1.

З даних табл. 1 видно, що під найбільшу відсоткову ставку іпотечні кредити надає «ТАСКОМБАНК» (24% річних), а під найменшу – «Кредобанк» (17,90% річних). Процентні ставки диференціюються залежно від цінності землі, фінансового стану позичальника, рівня ризику.

Як засвідчує світова практика, частка іпотечних кредитів у загальній структурі кредитних вкладень багатьох зарубіжних країн становить від 20% до 67%. У країнах Євросоюзу обсяги іпотечного кредитування у загальних кредитних портфелях банків сягають 40%, тоді як в Україні такий показник становить лише 3–5%, що забезпечує близько 2% ВВП країни. У розвинутих країнах обсяги іпотечного кредитування здатні сформувати близько 1/2 ВВП [11].

Таким чином, можна зробити висновок, що земельно-іпотечне кредитування є перспективним напрямом і потужним джерелом залучення фінансових ресурсів у сільськогосподарське виробництво, але сьогодні в Україні немає чіткої моделі іпотечного кредитування, причиною чого є низький рівень регулювання цієї сфери з боку держави.

Отже, пропонується вжиття таких організаційно-економічних заходів щодо розвитку земельно-іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників:

- запровадження державного проекту земельно-іпотечного кредитування;
- надання державних гарантій для забезпечення емісії іпотечних облігацій;
- формування системи оформлення прав на земельні ділянки;
- перехід до єдиної системи державного обліку нерухомості;
- запровадження інституту заставних та іпотечних цінних паперів;
- створення спеціалізованих банківських установ з іпотечного кредитування;
- формування інфраструктури ринку іпотечних капіталів;
- підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства;
- інформаційне забезпечення сільськогосподарських товаровиробників щодо земельної іпотеки.

**Висновки.** Отже, розвиток сільськогосподарської іпотеки на ринку землі в Україні передбачає створення правових та інституціональних передумов, створення широкого правового поля розвитку інфраструктури ринку землі й заснування відповідних фінансових установ. В умовах орендних відносин іпотека може використовуватись лише за умови жорсткого державного регулювання. Це сприятиме залученню інвестицій в аграрний сектор економіки, стимулюванню підприємницької діяльності та ефективному землекористуванню, формуванню оптимальних за розміром господарських структур.

Таблиця 1

Процентні ставки банків України за іпотечним кредитом у 2018 році [11]

Назва банку	Строк кредиту	Процентна ставка
Ощадбанк	До 20 років	Від 19,99% річних
Кредобанк	До 10 років	17,90% у перший рік
Приватбанк	До 20 років	22,90% річних
ТАСКОМБАНК	До 10 років	24% річних

**БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:**

- Лагутін В.Д. Кредитування: теорія і практика : навчальний посібник. Київ : Знання, 2012. URL: <http://radnuk.info/pidrychnuku/bank-pr/454-lagytin.html> (дата звернення: 09.11.2017).
- Про іпотеку : Закон України / Верховна Рада України. 2003. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення: 01.11.2017).
- Національний банк України : офіційне інтернет-представництво. URL: <http://bank.gov.ua> (дата звернення: 14.09.2018).
- Шкуратов О.В. Роль земельної іпотеки в кредитуванні сільськогосподарських виробників. *Економіст*. 2011. № 6. С. 12–13.
- Гудзь О.Є. Проблеми становлення іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки. *Економіка АПК*. 2004. № 9. С. 68–73.
- Важинський Ф.А., Колодійчук А.В. Сутність банківського іпотечного кредитування. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2010. № 20. С. 151–156.
- Гринчук Т.П. Земельно-іпотечне кредитування в сільському господарстві: проблеми і перспективи розвитку. *Економіка. Фінанси. Менеджмент*. 2017. № 9. С. 116–124.
- Калетник Г.М. Іпотечне кредитування в сільському господарстві України. *Економіка АПК*. 2013. № 7. С. 58–63.
- Калівошко О.М. Щодо перспектив розвитку аграрної іпотеки. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2008. Вип. 3(82). С. 60–64.
- Чепка В.В. Іпотечне кредитування в сільському господарстві. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2015. Вип. 5. С. 196–200.
- Лобачева І.Ф., Поліщук Н.В., Смашнюк О.В. Аналіз іпотечного кредитування сільського господарства в Україні. *Східна Європа. Економіка, бізнес та управління*. 2018. Вип. 1(12). С. 390–393.
- (in Ukrainian). Available at: <http://radnuk.info/pidrychnuku/bank-pr/454-lagytin.html> (accessed: 09.11.2017).
- Zakon Ukrainy "Pro ipoteku" (2003) [Elektronnyi resurs] : Verkhovna Rada Ukrainy [The Law of Ukraine "On Mortgage" [Electronic resource]: The Verkhovna Rada of Ukraine]. Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (accessed: 01.11.2017).
- Natsionalnyi bank Ukrainy. Ofitsiine internet-predstavnytstvo [Elektronnyi resurs]. [National Bank of Ukraine. Official Online Representative Office] [Electronic resource]. Available at: <http://bank.gov.ua> (accessed: 14.09.2018).
- Shkuratov O.V. (2011) Rol zemelnoi ipoteki v kredyтуванні silkohospodarskykh vyrobnykiv [The role of land mortgage in lending to agricultural producers]. *Ukrainian Journal of Economist*, no. 6, pp. 12–13.
- Gudz O.E. (2004) Problemy stanovlennia ipotechnoho kredyтування v ahrarnomu sektori ekonomiky [Problems of Formation of Mortgage Lending in Agricultural Sector]. *Economics of agro-industrial complex*, no. 9, pp. 68–73.
- Vazhynskiy F.A., Kolodiichuk A.V. (2010) Sutnist bankivskoho ipotechnoho kredyтування [The essence of bank mortgage lending]. *Scientific Bulletin of NLTU of Ukraine*, no. 20, pp. 151–156.
- Hrynychuk T.P. (2017) Zemelno-ipotechne kredyтування v silskomu hospodarstvi: problemy i perspektyvy rozvytku [Land Mortgage Lending in Agriculture: Problems and Prospects for Development]. *Economy. Finances. Management*, no. 9, pp. 116–124.
- Kaletnik H.M. (2013) Ipotechne kredyтування v silskomu hospodarstvi Ukrainy [Mortgage lending in the agriculture of Ukraine]. *Economics of agriculture*, no. 7, pp. 58–63.
- Kalivoshko O.M. (2008) Shchodo perspektiv rozvytku ahrarnoi ipoteki [On the prospects of development of agrarian mortgage]. *Formation of market relations in Ukraine*, vol. 3 (82), pp. 60–64.
- Chepka V.V. (2015) Ipotechne kredyтування v silskomu hospodarstvi [Mortgage lending in agriculture]. *Scientific Bulletin of Uzhgorod National University. Series: International Economic Relations and the World Economy*, vol. 5, pp. 196–200.
- Lobacheva I.F., Polishchuk N.V., Smashniuk O.V. (2018) Analiz ipotechnoho kredyтування silskoho hospodarstva v Ukraini [Analysis of mortgage lending to agriculture in Ukraine]. *Eastern Europe. Economics, Business and Management*, vol. 1(12), pp. 390–393.

**REFERENCES:**

- Lahutin V.D. (2012) *Kredyтування: teoriia i praktyka* [Elektronnyi resurs] : navch. posib [Lending: Theory and Practice: [Electronic resource] Educ. tool.]. Kyiv : Knowledge