

УДК 336.77

Поліщук Н.В.
кандидат економічних наук,
доцент кафедри фінансів
Вінницького фінансово-економічного університету

ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА У ЗАБЕЗПЕЧЕННІ ЙОГО СТАЛОГО РОЗВИТКУ

FOREIGN EXPERIENCE OF MORTGAGE LENDING TO AGRICULTURE TO ENSURE ITS STABLE DEVELOPMENT

АНОТАЦІЯ

У статті проаналізовано світовий досвід іпотечного кредитування сільського господарства. Визначено, що проблема іпотеки земель є актуальним питанням теорії і практики всього процесу європейської інтеграції України. Проаналізовано наявні моделі іпотечного кредитування та запропоновано змішану європейську модель, що буде враховувати умови розвитку європейських сусідів для забезпечення сталого розвитку української економіки.

Ключові слова: іпотечне кредитування, сільське господарство, закордонний досвід.

АННОТАЦИЯ

В статье проанализирован мировой опыт ипотечного кредитования сельского хозяйства. Определено, что проблема ипотеки земель является актуальным вопросом теории и практики всего процесса европейской интеграции Украины. Проанализированы существующие модели ипотечного кредитования и предложена смешанная европейская модель, которая будет учитывать условия развития европейских соседей для обеспечения устойчивого развития украинской экономики.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, сельское хозяйство, заграничный опыт.

ANNOTATION

The article analyzes the world experience of mortgage lending to agriculture. It is determined that the problem of land mortgages is a topical issue of the theory and practice of the whole process of European integration of Ukraine. The existing models of mortgage lending are analyzed and a mixed European model is proposed that will take into consideration European neighbors' development conditions in order to ensure steady development of Ukrainian economy.

Key words: mortgage credit, Silesian government, zakordoniy dosvid.

Постановка проблеми. Сільське господарство має особливо велике значення для економіки України, тому що воно є одним із найбільших секторів народного господарства. Сільське господарство є могутньою первинною ланкою агропромислового комплексу. Разом із харчовою і галузями легкої промисловості (наприклад: текстильною, шкіряною, хутровою) воно становить його левову частку, тому фінансова безпека аграрного сектору економіки є важливим складником фінансової безпеки національної економіки, що забезпечує сталий рівень економічного розвитку України. Однак стабільність забезпечується у фінансуванні, а в сучасних умовах господарювання розраховувати на зовнішню підтримку недоречно, власних фінансових ресурсів недостатньо, тому постає необхідність у кредитуванні, а саме

в іпотечному кредитуванні з урахуванням закордонного досвіду.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми іпотечного кредитування сільського господарства вирішуються багатьма вченими та аграріями. Зокрема, вагомий внесок у дослідження зазначених проблем зробили такі дослідники, як В.М. Алексійчук, О.Є. Гудзь, М.Я. Дем'яненко, А.В. Сомик [1], С.В. Гринчук [2], Н.М. Левченко [3], Н.І. Паляничко [4], Ю.В. Плещька, Н.А. Тетянко [6], В.В. Чепка [7] та інші.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Незважаючи на вагомий внесок учених у дослідження системи іпотечного кредитування сільського господарства, варто відзначити необхідність подальшого вивчення проблем і протиріч у теорії та практиці розвитку іпотечного кредитування з урахуванням закордонного досвіду для розвитку української економіки.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження закордонного досвіду іпотечного кредитування сільського господарства та застосування його у сучасних умовах розвитку з урахуванням особливостей функціонування української економіки.

Виклад основного матеріалу дослідження. Іпотечне кредитування широко розповсюджене у світовій практиці. Так, більшості європейських країн притаманна однорівнева система іпотечного кредитування, яка має вторинний ринок іпотечного кредитування, що забезпечується фінансовою установою, яка надала іпотечний кредит [4].

Сполученим Штатам Америки притаманна дворівнева система іпотечного кредитування, особливість якої полягає у складному та багатогранному процесі, в якому беруть участь багато різних спеціалізованих агенцій, тобто суб'єкти вторинного ринку іпотечного кредитування та державні регулятори.

У світовій практиці сформувалися три абсолютно різні моделі іпотечного кредитування, які зображено на рис. 1.

Охарактеризуємо зазначені моделі іпотечного кредитування. Усічено-відкрита модель іпотечного кредитування функціонує у Великобританії

та Франції. Вона заснована на тому, що фінансова установа (кредитор) дає позику, а боржник отримує її винятково з метою інвестування у земельну ділянку. Терміни кредитування та розмір відсотку чітко не встановлені [3, с. 4].

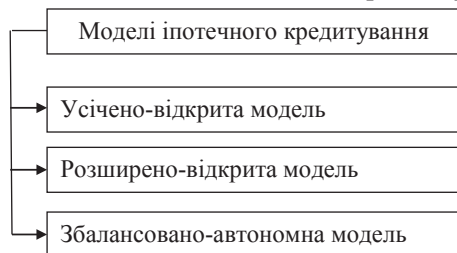


Рис. 1. Основні моделі іпотечного кредитування у світовій економіці

Сформовано автором на основі [3, с. 4]

Розширено-відкрита модель іпотечного кредитування притаманна економіці США, де позичальниками є особи з невисоким рівнем доходу. Покупці сплачують готівкою невелику суму, а лєвова частка вартості покупки дається банком у кредит під низький відсоток на період від 15 до 30 років, враховуючи дохід позичальника [1]. У цьому разі надзвичайно правильно організований процес взаємодії ринку іпотечного кредитування з ринком іпотечних цінних паперів, що базується на механізмах сек'юритизації іпотечних активів та рефінансуванні, що дає більші переваги порівняно з однорівневою моделлю іпотечного кредитування.

Збалансовано-автономна модель іпотечного кредитування функціонує в економіці Німеччини, де діє за принципом взаємодопомоги, тобто кредитні ресурси банку формуються за рахунок залучення зберігань майбутніх позичальників. У Німеччині діє два види іпотеки, зокрема, іпотека землі діє на підставі поділу ділянок. Широкого розповсюдження набула в Німеччині іпотека декількох земельних ділянок, тобто спільна іпотека. Досвід німців у сфері іпотечного кредитування свідчить про довгострокові умови надання кредитів терміном не менше 15 років із процентною ставкою, не більшою за 10%.

Модель іпотечного кредитування сільського господарства в Німеччині є багатовекторною у підході до механізму кредитування та простою у застосуванні, з огляду на законотворчий досвід та законодавчу спадщину Німеччини, а також створення спеціалізованих фінансових установ у формі іпотечних банків.

Порівнюючи наведені моделі, варто відзначити, що американська модель іпотечного кредитування складніша за німецьку, оскільки вона являє собою цілу систему іпотечних банків, ощадних та кредитних асоціацій, страхових компаній, пенсійних фондів. Функціонування стількох учасників на ринку іпотеки дало поштовх формуванню та розвитку вторинного іпотечного ринку та використанню Фондових механізмів фінансування іпотечних кредитів. Сферою їхньої діяльності є фінансування

та підтримка іпотечних програм, які не можуть повністю фінансуватися на комерційній основі. Таким чином, у США важливу роль відіграють небанківські іпотечні установи [5; 8].

Іпотечне кредитування на території країн ЄС розвивається за рахунок іпотечних банків у напрямі однорівневої моделі кредитування. Мета такого підходу лежить у формуванні кредитними ресурсами замкнутої системи. Зазначені особливості іпотечного кредитування притаманні фінансовим структурам Німеччини, Австрії, Великобританії, Франції, Іспанії і т. д. Так, у Франції та Іспанії вказаний вище механізм реалізований через монополні державні іпотечні кредитні установи [4, с. 61].

Однорівнева (європейська) схема заснована на правовому регулюванні кредитно-фінансових відносин земельно-іпотечних банків щодо основної діяльності, підвищених вимогах до формування іпотечного пулу, додатковому залученні фінансових ресурсів за рахунок іпотечних облігацій. Дворівнева (американська) схема відрізняється відсутністю вимог до спеціалізації банків, можливістю переуступки земельних іпотечних активів спеціалізованим операторам вторинного ринку, високим рівнем правової захищеності договірних відносин.

Досвід системи іпотечного кредитування Угорщини свідчить про використання європейської іпотечної моделі, в якій іпотечні банки самостійно випускають облігації, забезпечені землею. Проте остання суттєво відрізняється від звичайної однорівневої моделі, адже в Угорщині іпотечний кредит дають як спеціалізовані, так і універсальні комерційні фінансові інститути, що є більш характерним для дворівневої моделі. Причому рефінансування таких кредитів здійснюється за рахунок строкових вкладів фізичних осіб, що вимагає функціонування розвиненого вторинного ринку вимог за іпотечними кредитами. Викуп іпотечних кредитів може здійснювати Земельний (іпотечний) банк, для цього він використовує бюджетні дотації та доходи, отримані від діяльності на земельному ринку [7, с. 197].

Спеціалізовані іпотечні банки створені у Польщі та Угорщині. В Угорщині державний іпотечний банк дає тільки довгострокові кредити (не менше ніж на п'ять років). Крім нього, функціонує ще один ліцензований банк, що надає іпотеку. Законодавством цих країн встановлена верхня межа іпотечного кредиту. У Польщі вона становить 80% від вартості земельної ділянки, яка надається під заставу, в Угорщині – 70%. У сучасній Німеччині іпотечні банки надають позики під заставу земельних ділянок і випускають боргові зобов'язання. Іпотечна позика не може перевищувати 3/5 вартості земельної ділянки, яка заставляється, а кредити надаються на 6, 10, 15, 20 років за 8-9% річних [2].

Позитивним є досвід Польщі, де передбачено створення спеціальних органів, що регулюють і стимулюють кредитні відносини в аграрно-

му секторі. У країні діє Агентство реструктуризації і модернізації сільського господарства (ARiMR), основним завданням якого є підтримка аграрного виробництва. Завдяки цьому агентству аграріям відкривається можливість залучення банківських кредитів для інвестиційних та обігових цілей. Зокрема, Агентство бере на себе зменшення відсоткових ставок для отримувача кредиту через здійснення доплат на зменшення ризику для банку з наданням гарантій і поручительств.

Аналізуючи практику земельно-іпотечного кредитування у країнах Європи, варто відзначити, що іпотека тут є одним із найбільш значущих чинників розвитку економіки. Переважна частина кредитів (до 80%) у країнах Європи є іпотечними, при цьому ставка на них відчутно нижча, ніж в інших формах кредитування [2; 3].

Проведений моніторинг іпотечного кредиту в країнах Західної Європи свідчить про велику частку середньо- і довгострокових кредитів. При цьому варто зазначити, що великі підприємства мають певні переваги, оскільки відрізняються більш інтенсивним обігом капіталу і, як наслідок, більшою кредитоспроможністю. Більша земельна площа дає змогу великим фермам отримувати значно більші іпотечні кредити, а більші розміри виробництва забезпечують їм більш інтенсивне надання короткострокових та середньострокових кредитів під заставу продукції, що виробляється, і частково незабезпечених позик [6].

Іпотечне кредитування у високорозвинених країнах світу передбачає створення широкої мережі як приватних, так і державних іпотечних банків. Відповідно необхідною умовою формування фінансової бази розвитку сільського господарства в Україні повинна стати розгалужена мережа державних і приватних іпотечних структур:

Важливим аспектом покращення стану забезпеченості підприємств аграрного сектору кредитними ресурсами є заснування Аграрного банку. Варто визнати, що в Україні відсутні спеціалізовані банки (іпотечні, аграрні, інвестиційні, земельні), що створює диспропорції у кредитуванні окремих секторів, насамперед аграрного, тому тільки налагодження інфраструктури сприятиме розвитку іпотеки земель в Україні.

Висновки. Узагальнивши результати проведеного дослідження закордонного досвіду іпотечного кредитування сільського господарства, можна дійти висновку, що донині не вироблено єдиної моделі розвитку іпотечного кредитування як серед вітчизняних, так і серед зарубіжних науковців. Однак досвід європейських країн свідчить про позитивні результати функціонування системи земельно-іпотечного кредитування, які необхідно врахувати для сталого розви-

тку сільського господарства України, змінюючи законодавчу базу, поліпшуючи умови кредитування та відносини між усіма суб'єктами системи іпотечного кредитування.

Іпотечне кредитування сільського господарства необхідне для забезпечення сталого розвитку останнього, зважаючи на історію і традиції фінансово-кредитних відносин у сільському господарстві європейських країн, а також враховуючи особливості розвитку української економіки.

На нашу думку, складність моделі іпотечного кредитування, що діє в США, свідчить про велику кількість перешкод для її запровадження в Україні, тому ми пропонуємо застосувати змішану європейську модель, що буде враховувати умови розвитку європейських сусідів для забезпечення сталого розвитку економіки України.

Перспективи подальших досліджень полягають у тому, що існує низка правових і організаційних проблем, які не дають змоги банкам використовувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення як предмет застави. На нашу думку, вирішення зазначених питань і є предметом для майбутніх наукових досліджень.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України: монографія / [М.Я. Дем'яненко, В.М. Алексійчук, О.Є. Гудзь, А.В. Сомик]. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005. – 106 с.
2. Гринчук С.В. Зарубіжний досвід функціонування системи земельно-іпотечного кредитування та можливість його застосування в Україні / С.В. Гринчук // Ефективна економіка. – 2013. – № 5. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2041>
3. Левченко Н.М. Світова практика державного регулювання іпотеки земель сільськогосподарського призначення / Н.М. Левченко // Теорія та практика державного управління: Збірник наукових праць. – 2010. – № 3(30). – С. 1-9.
4. Паляничко Н.І. Світовий досвід розвитку земельно-іпотечного кредитування / Н.І. Паляничко // Інвестиції: практика та досвід. – 2016. – № 17. – С. 59-63.
5. Плецька Ю.В. Особливості регулювання іпотеки землі: зарубіжний досвід / Ю.В. Плецька // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://intkonf.org/pletska-yuv-osoblivosti-regulyvannya-ipoteki-zemli-zarubizhniy-dosvid/>
6. Тетянюк Н.А. Закордонний досвід кредитування сільського господарства та його позитивне використання в умовах України / Н.А. Тетянюк // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://int-konf.org/konf092013/502-tetyanko-n-azakordonniy-dosvd-kredituvannya-slskogo-gospodarstva-ta-yogo-pozitivne-vikoristannya-v-umovah-ukrayini.html>
7. Чепка В.В. Іпотечне кредитування в сільському господарстві / В.В. Чепка // Науковий вісник Ужгородського національного університету. – 2015. – № 5. – С. 196-200.
8. McLoughlin Daniel P. / Principles of real estate law. – USA.: Arcata Graphics, 1992. – P. 657.