

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ ЯК ЗАСІБ КАПІТАЛІЗАЦІЇ АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ

©2019 СТОЙКО О. Я.

УДК 338.43:336.77.067.22:347.278

JEL: G21; Q14

Стойко О. Я. Іпотечне кредитування як засіб капіталізації аграрних підприємств

Метою статті є дослідження проблем капіталізації аграрних підприємств за рахунок іпотечної системи кредитування аграрного сектора та розробка науково-практичних рекомендацій щодо їх розв'язання. Виявлено провідну роль держави у становленні іпотечних відносин, яка полягає у формуванні інфраструктури та ресурсного потенціалу іпотечного кредитування, а також субсидуванні відсоткових ставок за іпотечними кредитами. Встановлено, що для розвитку іпотечних відносин у вітчизняному аграрному секторі необхідно створити розгалужену інфраструктуру іпотечного ринку, складовими елементами якої мають стати різноманітні фінансово-кредитні установи, що займаються іпотекою під заставу земель сільськогосподарського призначення. Обґрунтовано доцільність створення в Україні універсального Державного земельного (іпотечного) банку, який, окрім регулювання процесів на ринку землі, надавав би увесь спектр банківських послуг для аграрних формувань. Для використання землі як базового ресурсу в ринковому обороті необхідно розробити порядок розблокування процесу запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення з визначенням основних запобіжників. Подальші дослідження будуть спрямовані на вдосконалення системи іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки та пошук альтернативних видів кредитного забезпечення аграрних підприємств.

Ключові слова: іпотека землі, довгострокове кредитування, іпотечне кредитування, Державний земельний банк, капіталізація аграрного сектора.

DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2019-3-142-148>

Рис.: 2. **Табл.:** 1. **Бібл.:** 16.

Стойко Олег Якович – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри фінансів і кредиту, Житомирський національний агроєкологічний університет (Старий бульвар, 7, Житомир, 10008, Україна)

E-mail: oy100iko@ukr.net

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6120-8089>

Researcher ID: <http://www.researcherid.com/rid/U-7520-2017>

УДК 338.43:336.77.067.22:347.278

JEL: G21; Q14

Стойко О. Я. Ипотечное кредитование как средство капитализации аграрных предприятий

Целью статьи является исследование проблем капитализации аграрных предприятий за счет ипотечной системы кредитования аграрного сектора и разработка научно-практических рекомендаций по их решению. Выявлена ведущая роль государства в становлении ипотечных отношений, которая заключается в формировании инфраструктуры и ресурсного потенциала ипотечного кредитования, а также субсидировании процентных ставок по ипотечным кредитам. Установлено, что для развития ипотечных отношений в отечественном аграрном секторе необходимо создать разветвленную инфраструктуру ипотечного рынка, составными элементами которой должны стать различные финансово-кредитные учреждения, занимающиеся ипотекой под залог земель сельскохозяйственного назначения. Обоснована целесообразность создания в Украине универсального Государственного земельного (ипотечного) банка, который, кроме регулирования процессов на рынке земли, предоставлял бы весь спектр банковских услуг для аграрных формирований. Для использования земли как базового ресурса в рыночном обороте необходимо разработать порядок разблокирования процесса внедрения рынка земель сельскохозяйственного назначения с определением основных предохранителей. Дальнейшие исследования будут направлены на совершенствование системы ипотечного кредитования в аграрном секторе экономики и поиск альтернативных видов кредитного обеспечения аграрных предприятий.

Ключевые слова: ипотека земли, долгосрочное кредитование, ипотечное кредитование, Государственный земельный банк, капитализация аграрного сектора.

Рис.: 2. **Табл.:** 1. **Библ.:** 16.

Стойко Олег Яковлевич – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов и кредита, Житомирский национальный агроэкологический университет (Старый бульвар, 7, Житомир, 10008, Украина)

E-mail: oy100iko@ukr.net

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6120-8089>

Researcher ID: <http://www.researcherid.com/rid/U-7520-2017>

UDC 338.43:336.77.067.22:347.278

JEL: G21; Q14

Stoiko O. Ya. Mortgage Lending as a Means of Capitalizing Agrarian Enterprises

The article is aimed at researching the problems of capitalization of agrarian enterprises by means of the mortgage system of crediting of agrarian sector, developing scientific-practical recommendations to their solution. The article identifies leading role of the State in formation of mortgage relations, which consists in formation of infrastructure and resource potential of mortgage lending, and also subsidizing interest rates for mortgage credits. It is determined that for the development of mortgage relations in the national agrarian sector it is necessary to create an extensive infrastructure of the mortgage market, the constituent elements of which should be various financial and credit institutions engaged in mortgage lending upon the pledge of agricultural lands. The author substantiates the expediency of creation in Ukraine of an universal State land (mortgage) bank which, besides regulation of processes in the land market, would provide all spectrum of bank services for agrarian formations. For the use of land as a basic resource in the market turnover, it is necessary to develop an order of unlocking the process of introduction of agricultural land market with the definition of basic protectors. Further researches will be directed on improvement of the system of mortgage lending in the agrarian sector of economy and search for alternative types of credit support of agrarian enterprises.

Keywords: land mortgage, long-term crediting, mortgage lending, the State Land Bank, capitalization of agrarian sector.

Fig.: 2. **Tabl.:** 1. **Bibl.:** 16.

Stoiko Oleg Ya. – PhD (Economics), Associate Professor, Associate Professor of the Department of Finance and Credit, Zhytomyr National Agroecological University (7 Staryi Blvd., Zhytomyr, 10008, Ukraine)

E-mail: oy100iko@ukr.net

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6120-8089>

Researcher ID: <http://www.researcherid.com/rid/U-7520-2017>

Об'єктивна потреба у використанні кредитних ресурсів в аграрному виробництві обумовлюється особливими умовами його функціонування, зменшенням можливостей до самофінансування та повільним розвитком інвестиційних процесів. Нестача коштів спонукає аграрних товаровиробників звертатися до комерційних банків та інших установ за кредитними ресурсами. Від доступу аграрних підприємств до кредитних ресурсів залежить можливість збільшення обсягів виробництва, раціонального використання внутрішніх фінансових ресурсів, забезпечення капіталізації аграрного сектора економіки.

Важливою умовою капіталізації аграрного виробництва може служити механізм іпотечного кредитування аграрних формувань. Завдяки іпотечному кредитуванню зникає потреба у вилученні фінансових ресурсів з виробничого обороту, підвищується ефективність використання землі, з'являється можливість довгострокового кредитування основних засобів. Обсяги іпотечного кредитування у ВВП країн – членів ЄС становлять 35%, України – 6,1%. При цьому частка цього показника 5–10% свідчить про фрагментарний іпотечний ринок, понад 20% – передовий [1, с. 41].

Наразі в Україні відсутня капіталізація земельних ресурсів як базового виробничого й економічного фактора сільськогосподарської діяльності, через що земля не отримала ознак вагомого за обсягами функціонального капіталу. У разі розблокування ринку земель сільськогосподарського призначення стане можливим запровадження механізмів кредитування на принципах земельної іпотеки. Застава земельних ділянок сільськогосподарського призначення сприятиме залученню значних інвестицій в аграрний сектор економіки.

Сучасний стан іпотечного кредитування та недостатність урегульованих земельно-заставних відносин в Україні вимагають подальшого розвитку системи іпотечного кредитування в аграрній сфері, формування відповідної інфраструктури іпотечного кредитування, економічних механізмів регулювання іпотечних відносин між власниками земельних ділянок, землекористувачами та фінансовими інституціями.

Дослідженням проблем становлення та розвитку системи іпотечного кредитування аграрного сектора займаються такі вітчизняні науковці: Алексійчук В. М., Безуглий М. Д., Гудзь О. Є., Дем'яненко М. Я., Дідківська Л. І., Калівошко О. М., Колесник І. А., Лузан Ю. Я., Лупенко Ю. О., Лютий І. О., Поліщук Н. В., Прокопенко В. Ю., Рудич О. О., Рудницька О. В., Савич В. І., Сомик А. В., Чепка В. В., Чупіс А. В. та ін. Однак проблеми формування ефективної інфраструктури іпотечного кредитування аграрного виробництва, впровадження механізму іпотечного кредитування під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення залишаються невирішеними та потребують окремого дослідження.

Метою статті є дослідження проблем капіталізації аграрних підприємств за рахунок іпотечної системи кредитування аграрного сектора та розробка науково-практичних рекомендацій щодо їх розв'язання. Завдання статті полягає в дослідженні стану іпотечного кредитування аграрних підприємств, створенні сприятливих правових, інфраструктурних та економічних умов для розвитку іпотеки сільськогосподарських земель в Україні, що сприятиме підвищенню рівня капіталізації аграрного виробництва.

Значення іпотечного кредитування для капіталізації аграрного сектора суттєво зростає в умовах кризових явищ у національній економіці, оскільки розвиток системи іпотечного кредиту на ринкових засадах спроможний вивести країну не лише з інвестиційної, а й з інфляційної кризи, відвертаючи кошти з поточного обігу до внутрішнього нагромадження. Використання іпотеки дає можливість випередити знецінення фінансових активів кредиторів за рахунок їх забезпечення ліквідною нерухомістю, що сприяє стабільному функціонуванню фінансової системи держави.

Наразі попит аграрних товаровиробників на кредитні ресурси не задовольняється повною мірою. За підрахунками інвестиційного фонду «European Fund for Southeast Europe», українська аграрна сфера недоотримує кредитних ресурсів на суму 8,7 млрд дол. США, при цьому загальний попит на аграрні кредити в Україні, за підрахунками експертів, сягає 12,0 млрд дол. США [2].

Впродовж 2013–2017 рр. заборгованість за кредитами, наданими вітчизняними комерційними банками в сільське господарство, переважно зростала. У 2017 р. проти 2013 р. величина непогашених сільськогосподарськими підприємствами кредитів збільшилась на 37,2% (табл. 1). Це викликано, насамперед, зростанням вартості валютних кредитів внаслідок зниження офіційного курсу гривні впродовж останніх років та низькими темпами повернення раніше отриманих позик.

Поряд з цим впродовж періоду, що аналізується, намітилася стійка тенденція щодо збільшення частки довгострокових гривневих кредитів, яка у 2017 р. становила 31,3%, що більше на 21,6 пунктів, ніж у 2013 р. В абсолютних розмірах за останні п'ять років заборгованість за кредитами, наданими комерційними банками сільському господарству, збільшилась в 4,5 рази – з 4,2 млрд грн у 2013 р. до 18,7 млрд грн у 2017 р. Збільшення обсягів довгострокового кредитування підприємств АПК, на нашу думку, сприятиме прискоренню економічного розвитку аграрного сектора, забезпечить інтенсифікацію виробництва та впровадження сучасних технологій, які вимагають значних інвестицій та мають тривалий строк окупності.

Незважаючи на позитивні зміни у структурі заборгованості за кредитами, наданими сільськогосподарським підприємствам, обсяг довгострокових

**Заборгованість за кредитами, наданими комерційними банками сільському господарству України
на кінець грудня 2013–2017 рр. (за строками погашення)**

Кредити за строками погашення	2013 р.		2014 р.		2015 р.		2016 р.		2017 р.		2017 р. у % до 2013 р.
	млрд грн	%	млрд грн	%	млрд грн	%	млрд грн	%	млрд грн	%	
Усього	43,5	100,0	55,3	100,0	48,4	100,0	55,4	100,0	59,7	100,0	137,2
у тому числі:											
– до 1 року;	23,8	54,7	24,9	45,0	22,1	45,7	24,5	44,2	18,0	30,2	75,6
– від 1 року до 5 років;	15,5	35,6	25,3	45,8	20,3	41,9	19,8	35,7	23,0	38,5	148,4
– понад 5 років	4,2	9,7	5,1	9,2	6,0	12,4	11,1	20,1	18,7	31,3	445,2

Джерело: розраховано за даними [3].

кредитів не задовольняє їхніх потреб у придбанні сучасної сільськогосподарської техніки, обладнання та інших основних засобів. За даними фахівців довгострокових кредитів потребують близько 64% аграрних підприємств [4].

До основних чинників, які гальмують становлення повноцінного ринку довгострокового (іпотечного) кредитування в аграрному секторі України, можна віднести: відсутність ринку сільськогосподарських земель; низький рівень ліквідності активів сільськогосподарських підприємств; дефіцит довгострокових кредитних ресурсів у банківських установах; висока ціна кредитних ресурсів на внутрішньому фінансовому ринку; недостатній рівень розвитку інфраструктури іпотечного ринку; відсутність реальних інституційних інвесторів тощо.

Наїефективнішим сучасним інструментом залучення довгострокових кредитних ресурсів аграрними товаровиробниками, як показує світовий досвід, є широке використання механізмів іпотеки (застави) нерухомості й передусім іпотеки земельних ділянок сільськогосподарського призначення. У структурі основних засобів аграрних підприємств найбільшу частку мають будівлі та споруди, машини й обладнання. Однак це фактично неліквідна застава, яку комерційні банки не беруть у забезпечення. Тому чи не єдиним об'єктом застави за довгостроковими кредитами для аграрних товаровиробників може бути земля сільськогосподарського призначення. Використання земельної іпотеки визначається перевагами землі як об'єкта застави, оскільки цей об'єкт характеризується постійним місцем розташування, здатний до зростання вартості, приносить дохід у випадку використання (що є джерелом погашення позики), а також залишається у власності позичальника.

Кредитування під заставу землі є цілком реальним економічним явищем за умови скасування мораторію на купівлю-продаж цього активу. Аргументом на користь застави землі як джерела фінансового забезпечення економічного зростання сільського господарства є те, що у світі кредити під заставу землі становлять 95% від інвестиційного ресурсу фермерів,

і тільки 5% – це кошти від продажу земельних ділянок [5, с. 54]. За оцінками фахівців, використання іпотеки дасть змогу агроформуванням збільшити обсяги одержаних кредитів у 6–9 разів, у 7–11 разів подовжити терміни кредитування – до 35 років під відчутно нижчі відсотки за кредитами (до 9%) та суттєво (до 100%) забезпечити кредитування [6, с. 40].

Через діючий в Україні мораторій заборонено продавати, дарувати, передавати в заставу або іншим способом відчужувати 96% всіх земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у приватній власності, а також усі державні та комунальні землі. Винятком для мораторію є лише землі, надані для особистого селянського господарювання, отримані шляхом приватизації державних сільськогосподарських підприємств, індивідуального садівництва і т. ін. Таких земель налічується близько 1,7 мільйонів гектарів, тобто 4% від усіх сільськогосподарських земель [7]. За підрахунками фахівців, якщо б до системи іпотечного кредитування залучити лише 10% земель сільськогосподарського призначення, при рівні позики 60% від вартості об'єкта застави, то це б означало збільшення потенціалу аграрного сектора на 2,4 млрд дол. [8, с. 36].

З метою впровадження механізму іпотечного кредитування під заставу землі необхідно розробити порядок розблокування процесу запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення з визначенням основних запобіжників, наприклад щодо одержання власності на землю виключно фізичними особами; обмеження обсягів площ загального володіння однією особою земельними ділянками, що не перевищує 100 га, як нині законодавство вже визначило для фермерів (між іншим, середній розмір землі у фермерів країн ЄС – 57 га); обмеження участі іноземних громадян у володінні землею; визначення механізмів недопущення непрозорих схем одержання власності на землю, зокрема щоб іпотека не стала ще одним інструментом перерозподілу земельної власності [9, с. 27–28].

У разі відкриття ринку землі за прогнозами на 5–10 років тільки прямі інвестиції в придбання землі

можуть скласти 25–50 млрд дол. США. Приблизно такі ж суми можуть бути надані у вигляді фінансування під заставу землі, причому три чверті від цього фінансування може піти на розвиток малих і середніх агропідприємств. За таких обсягів інвестицій та при відповідній корекції податкової системи лише податок на сільськогосподарські землі може щорічно приносити в бюджет за цей період 50–60 млрд грн, податок на операції із землею – 5–10 млрд грн, податки від економічної діяльності пов'язаних бізнесів та загального зростання економічної активності сільського населення – ще 10–20 млрд грн [10].

Становлення системи іпотечного кредитування вітчизняного аграрного сектора потребує реалізації заходів організаційного та економічного характеру. Важлива роль при цьому відводиться державі, участь якої необхідна для формування інфраструктури та ресурсного потенціалу іпотечного кредитування, а також субсидування відсоткових ставок за іпотечними кредитами.

Світова практика організації іпотечного кредитування показує, що кожна країна має свою індивідуальну специфіку у підходах до формування іпотечної інфраструктури. В одних (Угорщина, Польща, Швеція, Фінляндія та інші) іпотечні кредити надаються спеціалізованими іпотечними банками, тоді як у Чехії, Словенії та інших країнах уряд обмежився видачею спеціальних ліцензій на право емісії закладних листів універсальним комерційним банкам [11, с. 26].

Досвід Європейського Союзу, а також багатьох розвинених країн підтверджує необхідність функціонування на ринку земель державного банку земель. Саме цим шляхом пішло багато країн – Бельгія, Данія, Нідерланди, Франція, Росія [12, с. 6]. Ефективне державне управління сільськогосподарського землекористування в ринкових умовах може бути успішним за умов функціонування земельного банку, який виконуватиме функції регулятора ринку та розпорядника державних сільськогосподарських земель.

В Україні вже була невдала спроба створення Державного земельного банку як спеціалізованої установи для кредитування сільськогосподарських товаровиробників під заставу землі та іншого майна. Так, Постановою Кабінету Міністрів України від 02.07.2012 р. № 609 було створено ПАТ «Державний земельний банк» і сформовано за рахунок коштів державного бюджету статутний капітал банку в розмірі 120 млн грн. Однак згодом, за пропозицією Кабінету міністрів України, який вважав існування Державного земельного банку корупційним, Верховна Рада ухвалила законопроект від 25.04.2014 р. № 4784 про його ліквідацію.

Не вдаючись до аналізу політичної складової доцільності існування Державного земельного банку в нашій країні, вважаємо, що його діяльність як спеціалізованої установи для кредитування сільсько-

господарських товаровиробників під заставу землі пов'язана з низкою проблем, серед яких надмірна ризиковість його кредитної діяльності внаслідок високої частки у ньому (понад 50% відповідно до Закону України «Про банки і банківську діяльність») однотипних активів – кредитів під заставу землі, обмежених обсягів іпотечного кредитування на початковому етапі його діяльності в умовах відсутності достатньої інфраструктури ринку землі, додаткових обмежень діяльності спеціалізованих банків.

Зважаючи на це, доцільніше створити в Україні універсальний Державний земельний (іпотечний) банк. Його діяльність була б менш ризикованою, оскільки нівелювалася б диференціацією діяльності у сфері АПК, а не лише іпотечним кредитуванням під заставу землі. Державний земельний банк, як універсальна фінансова установа, працюватиме з усіма формами аграрних підприємств, використовуватиме різноманітні види застави за кредитами та забезпечить здешевлення вартості кредитних ресурсів для аграрних виробників [13, с. 286]. У подальшій своїй роботі банк зможе застосовувати не тільки найрізноманітніші іпотечні банківські продукти, а й працювати в напрямі диверсифікації діяльності, що включатиме розрахунково-касові операції з клієнтами, депозитні операції з юридичними особами та залучення вкладів фізичних осіб, здійснення лізингових і факторингових операцій, що позитивно впливатиме на підвищення фінансової стійкості цієї установи. Прикладом універсалізації банківської діяльності може служити Rabo-bank (Нідерланди), який починав свою роботу виключно як кредитна структура для сільського господарства, проте з часом суттєво розширив свою діяльність і нині вступає у кредитні відносини з підприємствами різних галузей економіки [14, с. 197].

Механізм кредитування вітчизняних сільськогосподарських товаровиробників універсальним Державним земельним (іпотечним) банком наведено на *рис. 1*.

Реальними джерелами фінансових ресурсів для функціонування універсального Державного земельного (іпотечного) банку можуть бути кошти Державного бюджету України, іпотечні облигації, кошти міжнародних фінансових інституцій та приватних інвесторів. За оцінками експертів, для ефективної діяльності банку та повномасштабного кредитування аграріїв його статутний капітал має сягати мінімум 50 млн дол., а ще краще – 1,0 млрд грн [16].

Поряд з Державним земельним (іпотечним) банком у складі інфраструктури іпотечного ринку мають функціонувати спеціалізовані іпотечні банки та універсальні комерційні банки, що займаються іпотекою під заставу земель сільськогосподарського призначення. Причому для здійснення кредитування суб'єктів господарювання під заставу земель універсальні комерційні банки повинні забезпечити вико-



Рис. 1. Схема кредитування вітчизняних сільськогосподарських підприємств Державним земельним (іпотечним) банком

Джерело: адаптовано за даними [15].

нання таких вимог: отримати ліцензію на право здійснення кредитних операцій під заставу землі згідно із вимогами Національного Банку України; створити окремі іпотечні відділення, які згодом можуть перерости у самостійні структури; укомплектувати штат працівниками, які володіють спеціальними знаннями у сфері сільського господарства [14, с. 198].

Фінансові ресурси іпотечних установ повинні складатися з власних коштів і іпотечних облігацій. Для здійснення іпотечного кредитування державні іпотечні банки можуть залучати ресурси за рахунок бюджетних субсидій, у депозитах комерційних і ощадних банків, а приватні – мобілізувати кредити комерційних банків, страхових компаній та інших комерційних структур, а також, як і державні, випускати іпотечні облігації.

Важливим елементом інфраструктури іпотечного ринку України мають стати інституційні структури, що акумулюють кошти населення (страхові компанії, пенсійні та гарантійні фонди, інвестиційні компанії та фонди, кредитні спілки та ін.), що сприятиме конкуренції на ринку іпотечних кредитів, збільшенню його ресурсів і зниженню відсоткових ставок.

Спираючись на світовий досвід, в Україні доцільно було б створити Земельний (гарантійний) фонд, який здійснюватиме контроль за процесом купівлі-продажу сільськогосподарських земель, а також використання бюджетних субсидій та кредитів для гарантування викупу землі в разі невиконання боржником своїх обов'язків перед кредитною установою, з якою укладено угоду про співпрацю. Успішність співпраці фонду та банківських установ пов'язано, перш за все, із застосуванням єдиних методичних підходів при оцінці застави (землі). З цією

метою при видачі іпотечного кредиту підприємству кредитна установа має залучати до оцінки застави експерта зі списку, затвердженого Земельним (гарантійним) фондом [14, с. 199].

Також має ефективно функціонувати система нормативно-правового забезпечення організації та здійснення іпотечного кредитування (реєстрація, оцінка землі тощо). Усі відомості про земельні об'єкти, а саме: кадастрові дані (кадастровий номер, план, опис адреса, наявність будівель), перелік попередніх і теперішніх власників та основні передумови переходу права власності (купівля, обмін, отримання у спадщину), усі випадки іпотеки землі (кредитування) мають бути занесені до Поземельної книги та зберігатися в електронному вигляді. Доцільність дублювання інформації щодо земель сільськогосподарського призначення на паперових та електронних носіях доведена багаторічним досвідом їх застосування у країнах із досконалою системою земельного права – Німеччині та Швейцарії [14, с. 198–199].

Систему іпотечних відносин в аграрній сфері України наведено на *рис. 2*.

Суттєвим інституційним доповненням банківського обслуговування сільськогосподарських товаровиробників може стати створення сприятливих умов для функціонування мережі місцевих кооперативних банків. Такі банки могли б проводити політику диференційованого підходу до потенційних позичальників залежно від їх кредитної історії та результативності господарювання. Кооперативна форма утворення спеціалізованих іпотечних банків дозволяє значно розширити можливості застосування низьколіквідних сільськогосподарських земель як предмета застави, що в багатьох регіонах стримуватиме доступ в аграрний сектор іпотечних кредитів

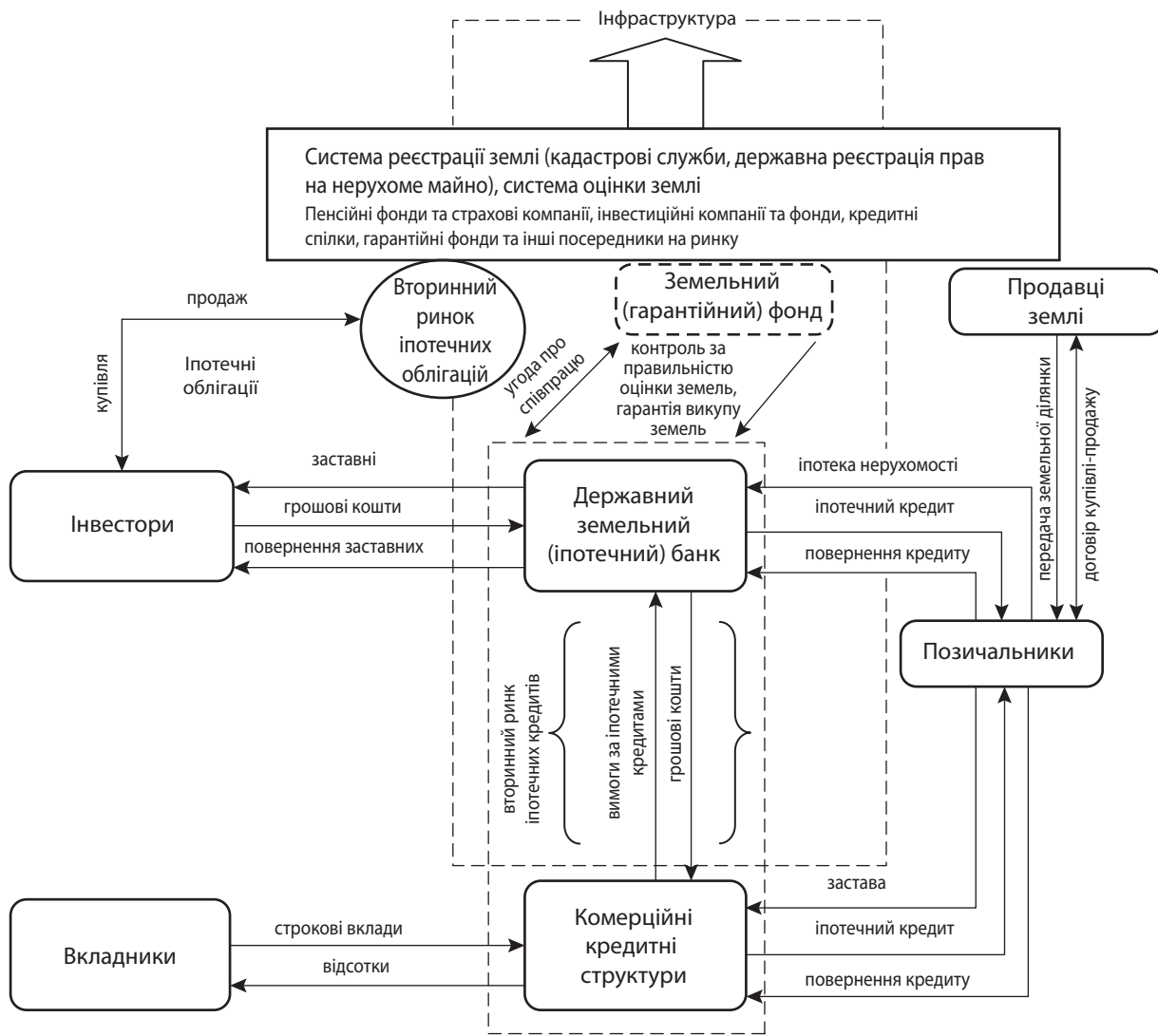


Рис. 2. Система іпотечних відносин в аграрній сфері України

Джерело: адаптовано за даними [14, с. 198].

великих комерційних банків. Кооперативні банки могли б також стати основними виконавцями державних програм з організації іпотечного земельного кредитування [9, с. 28].

На початковому етапі формування земельної іпотечної системи доцільно було б встановити пільги в оподаткуванні іпотечних банків та інших іпотечних інститутів, передбачити бюджетні кошти для формування відповідних банківських резервів, виділення необхідних бюджетних коштів для часткового здешевлення вартості іпотечних кредитів (процентних ставок), встановлення окремих видів державних гарантій тощо [9, с. 28].

ВИСНОВКИ

Система іпотечного кредитування не може повною мірою вирішити усієї низки проблем капіталізації вітчизняного аграрного сектора, але вона розширить передусім доступ аграрних підприємств до довгострокових кредитних ресурсів. Важливою

умовою для розвитку іпотечних відносин в аграрній сфері України є створення розгалуженої інфраструктури іпотечного ринку, складовими елементами якої мають стати різноманітні фінансово-кредитні установи, що займаються іпотекою під заставу земель сільськогосподарського призначення. Центральне місце в цій системі має посідати універсальний Державний земельний (іпотечний) банк, який, окрім регулювання процесів на ринку землі, надавав би увесь спектр банківських послуг для аграрних формувань. Важливим напрямом капіталізації аграрного виробництва може стати використання землі як базового ресурсу в ринковому обороті, тобто надання можливості використання земельних ділянок для застави з метою отримання для аграрних підприємств іпотечних кредитів. Використання іпотеки земельних ділянок дасть змогу аграрним підприємствам збільшити обсяги одержаних кредитів, подовжити строки кредитування на тривалий термін під відчутно нижчі відсотки та істотно розширити доступність кредитування. Подаль-

ші дослідження будуть спрямовані на вдосконалення системи іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки та пошук альтернативних видів кредитного забезпечення аграрних підприємств. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Жежерун Ю. В. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні. *Економіка і менеджмент*. 2017. № 11. С. 41–43. URL: http://www.confcontact.com/2017-ekonomika-i-menedzhment/12_zhezherun.htm
2. European Fund for Southeast Europe. Potential for Agricultural Finance in Ukraine. URL: https://www.efse.lu/fileadmin/user_upload/File_Attachments/Studies/potential-of-agricultural-finance-in-ukraine_efse-df_2012_eng.pdf
3. Грошово-кредитна статистика за 2013–2017 рр. / Національний банк України. URL: https://bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=71195
4. Рудницька О. В. Еволюція економічних механізмів кредитування аграрних підприємств за роки незалежності України. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. 2010. Вип. 154. Ч. 3. С. 152–158.
5. Дідківська Л. І. Потенційні ризики аграрної іпотеки. *Економіка АПК*. 2007. № 3. С. 53–57.
6. Жук В. М. Пріоритетність обліково-фінансової складової у залученні земель сільськогосподарського призначення до економічного обороту. *Збірник наукових праць Вінницького національного аграрного університету. Серія «Економічні науки»*. 2012. Вип. 1. С. 39–49.
7. Ведення аграрного бізнесу в Україні 2018 // Український клуб аграрного бізнесу : веб-сайт. URL: http://ucab.ua/files/Survey/Doing/DoingAgribusinessInUkraine_2018.pdf
8. Коваль Л. М. Інвестиційне кредитування підприємств аграрного сектору. *Економіка АПК*. 2015. № 1. С. 35–40.
9. Лузан Ю. Я., Лузан О. Ю. Капіталізація аграрного сектору України. *Економіка АПК*. 2016. № 3. С. 21–29.
10. Земля людей і люди без землі // Агропроф: веб-сайт. URL: <http://www.agroprofi.com.ua/statti/1466-zemlya-lyudej-i-lyudi-bez-zemli>
11. Дем'яненко М. Я., Алексійчук В. М., Гудзь О. Є., Сомик А. В. Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України : монографія. Київ : ННЦІАЕ, 2005. 106 с.
12. Дем'яненко М. Я. Фінансові проблеми формування та розвитку аграрного ринку. *Економіка АПК*. 2007. № 5. С. 4–13.
13. Стойко О. Я. Становлення та розвиток системи іпотечного кредитування аграрного сектора України. *Вісник ЖНАЕУ*. 2013. № 1-2. Т. 2. С. 278–290.
14. 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.
15. Лупенко Ю. О. Основні засади становлення та функціонування іпотечного кредитування аграрного сектору економіки. Київ, 2012. URL: <http://www.iae.org.ua/images/iae/agrostrah/lupenko.pdf>
16. Кредитувати під заставу паїв зможе лише держава // День : веб-сайт. URL: <http://www.day.kiev.ua/uk/article/ekonomika/kredituvati-pid-zastavu-payiv-zmozhe-lishe-derzhava>

REFERENCES

Чепка, V. V. "Ipotechne kredyтування v sil'skomu hospodarstvi" [Mortgage lending in agriculture]. *Naukovyi visnyk*

Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Serii «Mizhnarodni ekonomichni vidnosyny ta svitove hospodarstvo», no. 5 (2015): 196-200.

Demianenko, M. Ya. "Finsanovi problemy formuvannia ta rozvytku ahrarnoho rynku" [Financial problems of the formation and development of the agrarian market]. *Ekonomika APK*, no. 5 (2007): 4-13.

Demianenko, M. Ya. et al. *Ipotechne kredyтування v ahrarnomu sektori ekonomiky Ukrainy* [Mortgage lending in the agrarian sector of Ukraine's economy]. Kyiv: NNTSIAE, 2005.

Didkivska, L. I. "Potentsiini ryzyky ahrarnoi ipoteky" [Potential risks of agrarian mortgages]. *Ekonomika APK*, no. 3 (2007): 53-57.

"European Fund for Southeast Europe. Potential for Agricultural Finance in Ukraine". https://www.efse.lu/fileadmin/user_upload/File_Attachments/Studies/potential-of-agricultural-finance-in-ukraine_efse-df_2012_eng.pdf

"Hroshovo-kredytna statystyka za 2013-2017 rr." [Monetary and financial statistics for 2013-2017]. *Natsionalnyi bank Ukrainy*. https://bank.gov.ua/control/uk/publish/category?cat_id=71195

"Kredyтуvaty pid zastavu paiv zmozhe lyshe derzhava" [Borrowing shares can only be loaned by the state]. *Den* : veb-sait. <http://www.day.kiev.ua/uk/article/ekonomika/kredituvati-pid-zastavu-payiv-zmozhe-lishe-derzhava>

Koval, L. M. "Investytsiine kredyтування pidpryemstv ahrarnoho sektoru" [Investment lending to enterprises in the agrarian sector]. *Ekonomika APK*, no. 1 (2015): 35-40.

Lupenko, Yu. O. "Osnovni zasady stanovlennia ta funktsionuvannia ipotечноho kredyтування ahrarnoho sektoru ekonomiky" [The main principles of the formation and functioning of mortgage lending to the agrarian sector of the economy]. Kyiv, 2012. <http://www.iae.org.ua/images/iae/agrostrah/lupenko.pdf>

Luzan, Yu. Ya., and Luzan, O. Yu. "Kapitalizatsiia ahrarnoho sektoru Ukrainy" [Capitalization of the agricultural sector of Ukraine]. *Ekonomika APK*, no. 3 (2016): 21-29.

Rudnytska, O. V. "Evoliutsiia ekonomichnykh mekhanizmiv kredyтування ahrarnykh pidpryemstv za roky nezalezhnosti Ukrainy" [Evolution of economic mechanisms of lending to agrarian enterprises over the years of Ukraine's independence]. *Naukovyi visnyk Natsionalnoho universytetu bioresursiv i pryrodokorystuvannia Ukrainy*, vol. 3, no. 154 (2010): 152-158.

Stoiko, O. Ya. "Stanovlennia ta rozvytok systemy ipotечноho kredyтування ahrarnoho sektora Ukrainy" [Formation and development of the mortgage credit system of the agrarian sector of Ukraine]. *Visnyk ZhNAEU*, vol. 2, no. 1-2 (2013): 278-290.

"Vedennia ahrarnoho biznesu v Ukraini 2018" [Managing agrarian business in Ukraine in 2018]. *Ukrainskyi klub ahrarnoho biznesu* : veb-sait. http://ucab.ua/files/Survey/Doing/DoingAgribusinessInUkraine_2018.pdf

"Zemlia liudei i liudy bez zemli" [Land of people and people without land]. *Ahroprofi* : veb-sait. <http://www.agroprofi.com.ua/statti/1466-zemlya-lyudej-i-lyudi-bez-zemli>

Zhezherun, Yu. V. "Suchasnyi stan rynku ipotечноho kredyтування v Ukraini" [The current state of the mortgage lending market in Ukraine]. *Ekonomika i menedzhment*. 2017. http://www.confcontact.com/2017-ekonomika-i-menedzhment/12_zhezherun.htm

Zhuk, V. M. "Priorytetnist oblikovo-finsanovoi skladovoi u zaluchenni zemel silskohospodarskoho pryznachennia do ekonomichnoho oborotu" [Priority of the accounting and financial component in attracting agricultural land to economic turnover]. *Zbirnyk naukovykh prats Vinnytskoho natsionalnoho ahrarnoho universytetu. Serii «Ekonomichni nauky»*, no. 1 (2012): 39-49.