

ГРОШІ, ФІНАНСИ І КРЕДИТ

УДК 336.77:332.2:63

DOI: <https://doi.org/10.32840/1814-1161/2019-6-22>

Мельник Л.В.

кандидат економічних наук, доцент,
професор кафедри фінансів і економіки природокористування
Національного університету
водного господарства та природокористування

Melnyk Leonid

Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor,
Professor Department of
Finance and Economics of Environmental Management,
National University of Water Management and Environmental Engineering

МЕХАНІЗМ ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ БАЗИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ АГРАРНОЇ СФЕРИ

THE MECHANISM OF FORMATION OF THE FINANCIAL BASE OF THE MORTGAGE LENDING OF THE AGRARIAN SPHERE

У статті наведено порівняльну характеристику зовнішніх і внутрішніх джерел залучення фінансових ресурсів у систему іпотечного кредитування аграрної сфери. Визначено ризики та пов'язані з ними компенсаційні заходи. Проведено аналіз стану іноземного інвестування в аграрний сектор. Наголошено на важливості внутрішніх джерел для формування фінансової бази іпотечного кредитування аграрної сфери. Виокремлено заходи щодо поживлення інвестиційно-кредитних процесів у сфері іпотечного кредитування аграрної галузі. Окреслено напрями вдосконалення інституційного потенціалу іпотечного кредитування через введення в систему інституційних одиниць, а саме Державного іпотечного агентства та Державного земельного агентства. Складено типову схему руху фінансових потоків у системі іпотечного кредитування аграріїв.

Ключові слова: іпотечне кредитування, аграрна сфера, фінансові ресурси, фінансові потоки.

В статье приведена сравнительная характеристика внешних и внутренних источников привлечения финансовых ресурсов в систему ипотечного кредитования аграрной сферы. Определены риски и связанные с ними компенсационные меры. Проведен анализ состояния иностранного инвестирования в аграрный сектор. Сделан акцент на важности внутренних источников для формирования финансовой базы ипотечного кредитования аграрной сферы. Выделены меры по оживлению инвестиционно-кредитных процессов в сфере ипотечного кредитования аграрной отрасли. Определены направления совершенствования институционального потенциала ипотечного кредитования через введение в систему институциональных единиц, а именно Государственного ипотечного агентства и Государственного земельного агентства. Составлена типичная схема движения финансовых потоков в системе ипотечного кредитования аграриев.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, аграрная сфера, финансовые ресурсы, финансовые потоки.

One of the basics of realizing the potential of agrarian mortgage lending is the formation of a coherent financing system. The purpose of this work is to build a mechanism for the formation of a financial base of mortgage lending, to identify problems specific to the land mortgage market and to identify possible ways of solving them. The article describes the comparative characteristics of external and internal sources of attraction of financial resources in the system of mortgage lending to the agricultural sector. External sources include: investments of foreign corporations, financing by international organizations under programs of support and development of agrarians. Internal sources include: savings of the population, accumulated funds due to the introduction of the cumulative level of the pension system, reinvested profit of enterprises due to the introduction of capital tax. Risks and associated compensation measures have been identified. The analysis of the state of foreign investment in the agrarian sector is carried out. The importance of internal sources for the formation of the financial base of a mortgage lending to the agrarian sector has been emphasized. The measures for revitalization of investment-credit processes in the field of mortgage

lending to the agricultural sector were singled out: reduction of norms of obligatory reserves for mortgage loans in the agricultural sector; encouraging reinvestment of profits instead of payment through dividends; the introduction of a capital tax; complication of the procedure of withdrawal of funds into offshore; counteracting the withdrawal of savings outside the country through a transfer pricing mechanism by improving the conditions for saving savings within the country; stimulating industrial lending as opposed to consumer credit. The directions of improvement of the institutional potential of mortgage lending through introduction into the system of institutional units: the State Mortgage Agency and the State Land Agency have been outlined. The functions of the State Mortgage Agency and the State Land Agency have been determined. The ways of accumulation by the State Mortgage Agency of investment resources have been determined. A typical scheme of movement of financial flows in the system of mortgage lending to farmers has been drawn up.

Keywords: mortgage lending, agrarian sphere, financial resources, financial flows.

Постановка проблеми. Однією з основ реалізації потенціалу аграрного іпотечного кредитування є формування злагодженої системи фінансування. Акумуляовані спеціалізованими державними та приватними установами грошові кошти є потенційним фінансовим джерелом для кредитування на довготерміновій основі аграрних підприємств та фермерських господарств. Причому довгостроковий характер досліджуваних кредитних операцій потребує, відповідно, довгострокових джерел фінансових ресурсів. Актуальності цьому питанню додає наявний дисбаланс в активах банківської системи та джерел їх формування. Отже, задача створення в Україні дієвої системи аграрного іпотечного кредитування ускладнюється пошуком резервів розширення бази довгого та дешевого грошового ресурсу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання побудови ефективних механізмів іпотечного кредитування аграрної сфери досліджувались у працях таких учених, як І. Базилевич, Л. Вдовенко, О. Гривківська, О. Гудзь, М. Дем'яненко, О. Євтух, І. Лютий, О. Любунь, Б. Пасхавер, Н. Погорельцева, П. Саблук.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Відзначаючи вагомий внесок цих науковців у розвиток теорії та практики іпотечного кредитування, зазначаємо, що питання формування фінансової бази земельно-іпотечного кредитування аграрного виробництва в умовах сьогодення, коли точаться гострі дискусії навколо впровадження ринку землі в Україні, набувають особливої актуальності.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою статті є побудова механізму формування фінансової бази іпотечного кредитування, визначення проблем, характерних для земельно-іпотечного ринку, та окреслення можливих шляхів їх вирішення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Глобалізаційні процеси, що панують у сучасному світі, ставлять перед суб'єктами господарювання певні виклики, серед яких варто відзначити функціональне управління грошовими потоками на мікрорівні. Суб'єкти аграрного підприємництва, зокрема, задля забезпечення власної фінансової стійкості використовують у процесі господарювання як власні, так і залучені джерела. Інтеграція у світову економіку надає додаткові можливості для залучення іноземних інвестицій у розвиток вітчизняного сільського господарства, що є значним потенціалом для ресурсного забезпечення довгострокового іпотечного кредитування аграріїв. Проте статистика останніх років вказує на досить низький рівень інвестування

в аграрний сектор. Так, за 2017–2018 роки в колі інтересів іноземних інвесторів перебували фінансова та страхова діяльність, оптова та роздрібна торгівля, ремонт автотранспорту; у 2018 році відбувся незначний приплив іноземних капіталовкладень у сферу наукової та технічної діяльності. Негативним фактором є те, що надмірні капіталовкладення прямих іноземних інвестицій у фінансовий сектор, наповнюючи вітчизняну фінансову систему обіговими коштами, забезпечуючи стабільну ліквідність у коротко- та середньостроковій перспективі, сприяють екстенсивному розвитку національної економіки.

Серед країн-інвесторів найбільшим обсягом капіталів вливань в економіку України відзначаються Кіпр, Нідерланди, Велика Британія, Німеччина, Франція, Австрія, Російська Федерація та Швейцарія [1]. Наявна географічна складова інвест-портфеля України нині не відповідає повністю відповідній структурі більшості розвинутих країн, проте важливі для вітчизняної економіки інвестори з держав, визнаних технологічними лідерами, а саме Франції, Італії, Німеччини, спрямовують капіталовкладення в Україну, зокрема в аграрну галузь.

Компонування джерел фінансування іпотечної системи кредитування є важливим ресурсом рефінансування кредитів. У табл. 1 нами наведено порівняльну характеристику зовнішніх та внутрішніх джерел фінансування іпотечної системи України.

Найважливішим резервом для формування фінансової бази іпотечного кредитування аграрної сфери ми вважаємо внутрішні заощадження населення та фонди підприємств, які завдяки комплексу економіко-політичних заходів можна спрямувати у фінансову систему України для забезпечення потреб інвестиційного розвитку.

Згідно з усередненими оцінками з огляду на дані різних досліджень виведення готівкових заощаджень домогосподарств до банківсько-фінансової системи дасть змогу акумулювати додатково фонди в розмірі близько 350–400 млрд. грн., які обертаються поза банківською системою [6]. Редиректинг заощаджень домогосподарств в інвестиційний сектор дасть змогу реструктурувати економіку країни та зменшити дисбаланс між потребою реального сектору у фінансових ресурсах та наявним інвестиційним капіталом, що може спричинити синергетичний ефект як для економічного становища, так і для соціального забезпечення.

Вагомою перешкодою, що гальмує розвиток іпотечного кредитування сільського господарства, є недостатня мотивація та стимулювання вливання капіталу в іпотечну систему. На нашу думку, дієвими

**Порівняльний аналіз можливих джерел залучення фінансових ресурсів
в систему іпотечного кредитування аграрної сфери**

№	Джерело фінансових ресурсів	Пов'язані ризики	Компенсаційні заходи
1	Зовнішні джерела		
1.1	Інвестиції іноземних корпорацій	Втрата контролю над земельними ресурсами (національним багатством).	Забезпечення правового захисту власників паїв; лобювання інтересів вітчизняних сільськогосподарських товаровиробників.
1.2	Фінансування міжнародними організаціями за програмами підтримки й розвитку аграріїв	Ризик неотримання кредитних коштів суб'єктами малого та середнього аграрного бізнесу через складність процедури участі в програмах, підготовки документації.	Оптимізація та спрощення умов та вимог щодо участі у програмах фінансування для представників МСБ аграрної сфери.
2	Внутрішні джерела		
2.1	Мобілізація заощаджень населення	Ризик неповернення депозитних вкладень внаслідок оголошення банкрутства банківських установ.	Підтримання ліквідності кредитної установи шляхом утворення страхових резервів на виплату депозитів населенню; реалізація функцій Фонду гарантування вкладів фізичних осіб.
2.2	Акумуляовані кошти за рахунок впровадження накопичувального рівня пенсійної системи	Ризик втрати та/або знецінення пенсійних вкладів.	Розроблення та впровадження системи страхування пенсійних заощаджень населення.
2.3	Стимулювання реінвестування прибутку підприємств за рахунок запровадження податку на виведений капітал	Ризик зростання тінізації вітчизняної економіки.	Реалізація процедури контролю над підозрілими фінансовими операціями; посилення відповідальності за утворення та виведення тіншового капіталу суб'єктами господарювання.

Джерело: складено автором на основі джерел [2–5]

заходами щодо поживлення інвестиційно-кредитних процесів у сфері іпотечного кредитування аграрної галузі можуть стати:

- зниження норм обов'язкових резервів для іпотечних кредитів в аграрну сферу, що сприятиме зменшенню відсоткових ставок за кредитами саме в цьому напрямі та зробить іпотеку доступнішою для представників малого та середнього агробізнесу;
- заохочення реінвестування прибутку замість виплати через дивіденди, тобто запровадження податку на виведений капітал;
- ускладнення процедури виводу коштів в офшори;
- протидія виводу заощаджень за межі країни через механізм трансфертних цін шляхом поліпшення умов збереження заощаджень всередині країни, що залишить заощадження підприємств в банківській системі України;
- стимулювання промислового кредитування на противагу споживчому.

Ефективна реалізація процесу формування та використання ресурсного потенціалу іпотечного кредитування аграрної сфери неможлива без наявності дієвого чіткого механізму фінансування та рефінансування іпотечної системи, який потребує формалізації умов та принципів взаємодії усіх її учасників, забезпечення узгодження інтересів суб'єктів іпотечно-інвестиційного процесу та мінімізації об'єктивних ризиків для кожного з них.

Інституційний потенціал іпотечного кредитування можна вдосконалити із введенням в систему важли-

вих інституційних одиниць, а саме Державного іпотечного агентства та Державного земельного агентства. Інтеграція цих установ у систему іпотечного кредитування сільського господарства України дасть змогу диверсифікувати ризикові вектори та створити сприятливі умови для здійснення іпотечних операцій з використанням як застави земель сільськогосподарського призначення, що значно розширить платформу для залучення додаткових кредитних ресурсів у систему задля задоволення потреб галузі у фінансуванні.

До функцій Державного земельного агентства належать акумулявання ресурсів та формування земельного фонду із заставного майна позичальників, що втратили спроможність погашати зобов'язання за іпотечними кредитами. Нині банківські установи, що мають можливість та надають іпотечні кредити сільськогосподарським виробникам, з пересторогою ставляться до земель сільськогосподарського призначення як застави з огляду на те, що утримання земельного фонду на балансі банківської установи є обтяжливим для останньої та не є одним з напрямів господарської діяльності банку.

Отже, установа, метою діяльності якої є формування, утримання та раціональний перерозподіл фонду земель сільськогосподарського призначення, є тою відсутньою ланкою, що дасть змогу перезавантажити систему іпотечного кредитування в аграрній сфері. Державний нагляд за перерозподілом стратегічного запасу сільськогосподарських земель дасть

змогу забезпечити недопущення іноземної промислової інтервенції, розорення, занедбання та знищення родючих земель, що є національним багатством, вітчизняними та іноземними безвідповідальними землекористувачами.

За результатами дослідження нами складено типову схему руху фінансових потоків у системі іпотечного кредитування аграріїв, що представлена на рис. 1. До представленої на рис. 1 концепції руху фінансових потоків між учасниками ринку іпотечного кредитування слід дати такі пояснення:

– 1–7 – рух фінансових потоків в межах I рівня іпотечної системи кредитування:

– 1 – акумулювання в кредитній системі вільних фінансових ресурсів у вигляді довгострокових вкладів суб'єктів господарювання та заощаджень населення, бюджетних коштів за державними кредитними програмами для сільськогосподарських виробників, коштів міжнародних організацій за спеціалізованими програмами фінансового донорства;

– 2–3 – спрямування фінансових потоків для кредитування аграрних підприємств та фермерських господарств під заставу нерухомого майна, зокрема земель сільськогосподарського призначення;

– 4 – спрямування кредитних коштів у сектор реального виробництва через втілення інвестиційних проектів;

– 5 – зворотний рух грошових потоків у вигляді доходів від реалізації готової продукції та окупності інвестицій;

– 6–7 – рух грошових потоків у процесі погашення іпотечних кредитів;

– А–Г – рух фінансових потоків в межах II рівня іпотечної системи кредитування:

– А – рефінансування наданих суб'єктам аграрної сфери кредитів шляхом залучення фінансових ресурсів в результаті реалізації сформованих іпотечних пулів Державному іпотечному агентству (ДІА);

– Б – акумулювання Державним іпотечним агентством інвестиційних ресурсів шляхом реалізації іпотечних облігацій та інших цінних паперів, забезпечених придбаними іпотечними пулами, інвесторам, зокрема державному пенсійному фонду, міжнародним, державним та приватним корпораціям, страховим компаніям, недержавним пенсійним фондам;

– В – фінансовий потік внаслідок погашення договірних зобов'язань кредитора перед Державною іпотечною агенцією;

– Г – рух грошових коштів в процесі погашення облігацій та інших іпотечних цінних паперів ДІА перед інвесторами;

– Д – взаємодія суб'єкта аграрного бізнесу та Державного земельного агентства в разі неспроможності виконання першим зобов'язань перед кредитором та виникнення необхідності викупу заставного майна задля погашення заборгованості.

Комплектування та реалізація буферної установи, а саме Державному іпотечному агентству, іпотечних пулів дає можливість залучити додаткові кошти для забезпечення іпотечної системи необ-



Рис. 1. Концепція руху фінансових потоків між учасниками ринку іпотечного кредитування аграрної сфери

Джерело: розроблено автором

хідними фінансовими ресурсами. Державне іпотечне агентство також реалізує процедуру рефінансування, невід'ємною частиною якого в цьому разі є сек'юритизація, що є накопиченням іпотечних пулів та емісією іпотечних облігацій, забезпечених закладними на нерухоме майно позичальника. Необхідність існування Державного іпотечного агентства зумовлена потребою вітчизняної іпотечної системи кредитування у забезпеченні надійності кредитних операцій та мінімізації ризиків усіх учасників іпотечного процесу. Враховуючи кращий зарубіжний досвід функціонування системи іпотечного кредитування аграріїв, можемо стверджувати, що Державне іпотечне агентство в ролі оригінатора забезпечить приплив додаткових кредитних ресурсів з мінімальним ризиком як для інвестора, так і для кредитора.

Висновки. Вжиття вищевикладених заходів щодо вдосконалення системи іпотечного кредитування аграріїв повинно мати обов'язковий характер задля забезпечення поступального розвитку як сільського господарства, так і фінансового сектору економіки країни, забезпечуючи соціальну стабільність та економічне зростання, що неможливе без ефективного та раціонального природокористування й забезпечення екологічної безпеки держави на всіх рівнях управління.

Бібліографічний список:

1. Маркевич К. Хто і як інвестує в Україну // Український центр економічних та політичних досліджень ім. О. Разумкова. 2019. URL: <http://razumkov.org.ua/statti/khto-i-iaak-investuie-v-ukrainu> (дата звернення: 20.10.2019).
2. Базилевич В. Іпотечний ринок : монографія. Київ : Знання, 2008. 717 с.
3. Вдовенко Л. Механізм банківського кредитування в аграрній сфері : монографія. Вінниця : ФОП Корзун Д.Ю., 2013. 378 с.
4. Лютий І., Савич В., Калівошко О. Іпотека: сучасні концепції, тенденції та суперечності розвитку : монографія. Київ : Центр учбової літератури, 2009. 548 с.
5. Діденко В., Юрій Е., Підлипчак О., Лисенко Ж. Основи іпотечного ринку : підручник. Чернівці : Технодрук, 2011. 446 с.
6. Національний банк України : офіційний веб-сайт. URL: <https://bank.gov.ua> (дата звернення: 20.07.2019).

References:

1. Markevych K. (2019) Khto i jak investuje v Ukrainu [Who and how invests in Ukraine]. Ukrainijskyj centr ekonomichnykh ta politychnykh doslidzhenj im. O. Razumkova. Available at: <http://razumkov.org.ua/statti/khto-i-iaak-investuie-v-ukrainu> (accessed: 20.10.2019).
2. Bazylevych V. (2008) *Ipotechnyj rynek* [Mortgage market]. Kyjiv : Znannja. (in Ukrainian)
3. Vdovenko L. (2013) *Mekhanizm bankivskogho kredyтуvannja v aghrarnij sferi* [The mechanism of bank lending in the agricultural sector]. Vinnycja : FOP Korzun D.Ju. (in Ukrainian)
4. Ljutyj I. (2009) *Ipoteka: suchasni koncepciji, tendenciji ta superechnosti rozvytku* [Mortgage: modern concepts, trends and contradictions of development]. Kyjiv : Centr uchbovoji literatury. (in Ukrainian)
5. Didenko V. (2011) *Osnovy ipotechnogho rynku* [The basics of the mortgage market]. Chernivci : Tekhnodruk. (in Ukrainian)
6. Nacionalnynj bank Ukrainy : oficijnyj veb-sajt. Available at: <https://bank.gov.ua> (accessed: 20.07.2019).