

ІНСТИТУЦІЙНІ УМОВИ ЗЕМЛЕВОЛОДІННЯ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ У РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Р. Ступень, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Основною перешкодою на шляху розвитку іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарських угідь сьогодні і в середньостроковій перспективі є нераціональна структура землеволодіння і землекористування. Швидкого способу вирішення цієї проблеми без великих соціальних потрясінь не існує. Відмінити або докорінно змінити права власників земельних часток не можна з двох причин: по-перше, земельні частки для сільських жителів виконують роль соціально-економічної компенсації за низький рівень життя, є формою капіталу, що має перспективу значного зростання, створює можливості розширення господарської діяльності для забезпечення себе продовольством, і, нарешті, наявність земельної власності формує соціальну самосвідомість громадян; по-друге, перегляд права власності на земельні частки може слугувати сигналом для перегляду результатів усієї приватизації, що може призвести до соціального вибуху з непередбачуваними наслідками.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На думку переважної більшості дослідників, центральною ланкою системи земельно-іпотечного кредитування повинен стати земельний банк, а щодо того, як він повинен бути організований, як розвиватися, як будувати взаємовідносини з іншими кредитними організаціями та клієнтами, погляди вчених розходяться.

Постановка завдання. Метою нашого дослідження є аналіз проблем розвитку системи іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарських угідь.

Виклад основного матеріалу. У світовій практиці розмір кредиту зазвичай є меншим в 1,3-2 рази від ринкової вартості предмета застави. Подібну обережність банку можна пояснити насамперед такими обставинами: по-перше, вартість майна, що пропонується як заставка, повинна бути достатня для того, щоб покрити не тільки кредит, а й відсотки за весь період користування ним; по-друге, ринкова вартість застави за час користування кредитом може істотно змінитися. Банк, як правило, розраховує на зміни в «гірший» бік [1].

Основні елементи системи іпотечного кредитування показані на рис. 1.

Система іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарських земель у процесі свого функціонування повинна виконувати функції залучення фінансових ресурсів для розвитку матеріального виробництва в сільському господарстві, надання та обслуговування кредитів, перерозподілу земель до найбільш ефективного користувача тощо.

Модель функціонування системи іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарських угідь можна зобразити у вигляді схеми (рис. 2). У такому вигляді система повинна скластися в процесі еволюційного розвитку.

Завершальним етапом має стати створення земельно-іпотечного агентства, основне завдання якого – сприяння раціоналізації системи землеволодіння та землекористування.

Домінування земельно-іпотечного кредитування аграрного сектору в зарубіжних країнах із подальшим рефінансуванням відповідних кредитних вимог аналізують представники української аграрної науки О. Лупенко та В. Фещенко [2]. Вони стверджують, що таке кредитування передбачає стабільну правову базу, відпрацьовані процедури надання банківських позик та, як правило, сек'юритизацію іпотечних активів.

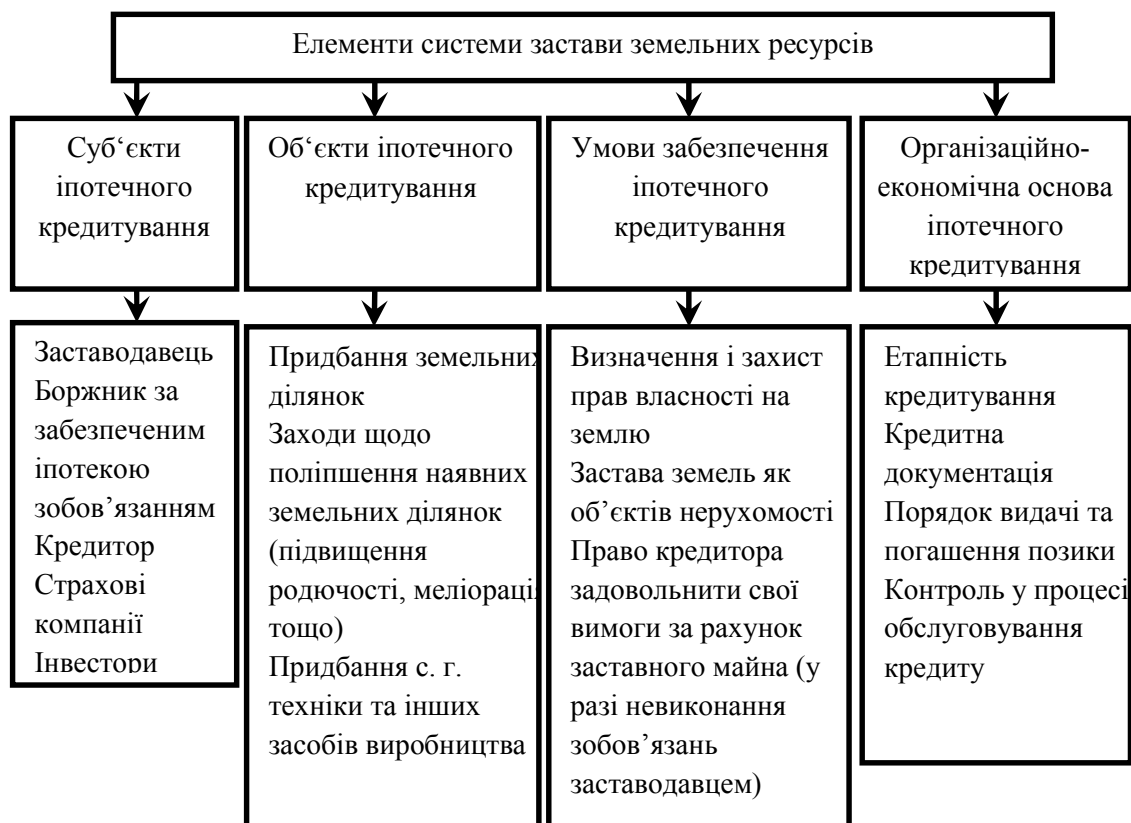


Рис. 1. Елементи системи іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарських угідь.

Зазначені вчені також розкривають особливості двох основних форм земельно-іпотечного кредитування, які на сьогодні склалися у світовій практиці: однорівнева система, в якій кредити підприємцям аграрного сектору надають земельно-іпотечні банки і кредитні спілки, та дворівнева, де, окрім банків і кредитних спілок, діють ще спеціалізовані установи небанківського типу – земельно-іпотечні агентства, які за підтримки держави рефінансують банки через викуп у них іпотечних кредитів, оформлених цінними паперами. Остання модель земельно-іпотечного кредитування базується на рефінансуванні первинних кредиторів з боку спеціально створених для цього земельно-іпотечних агентств і страхуванні ризиків неповернення наданих кредитів. Для цієї системи характерними є обов'язкова наявність розвинутого вторинного ринку цінних паперів, забезпечених земельною іпотекою, та підтримка з боку держави.

У рамках зазначеної моделі іпотечні кредити надають комерційні банки та кредитні спілки, потім їх викупувають земельно-іпотечні агентства, які рефінансують первинних кредиторів, надаючи їм кошти для подальшого кредитування виробників сільськогосподарської продукції. Довгострокові фінансові ресурси для цього вони отримують через випуск похідних цінних паперів широкому колу інвесторів. Надійність і високу ліквідність цим деривативам забезпечують вторинний ринок та гарантії, що надаються їх емітентам з боку держави [5].

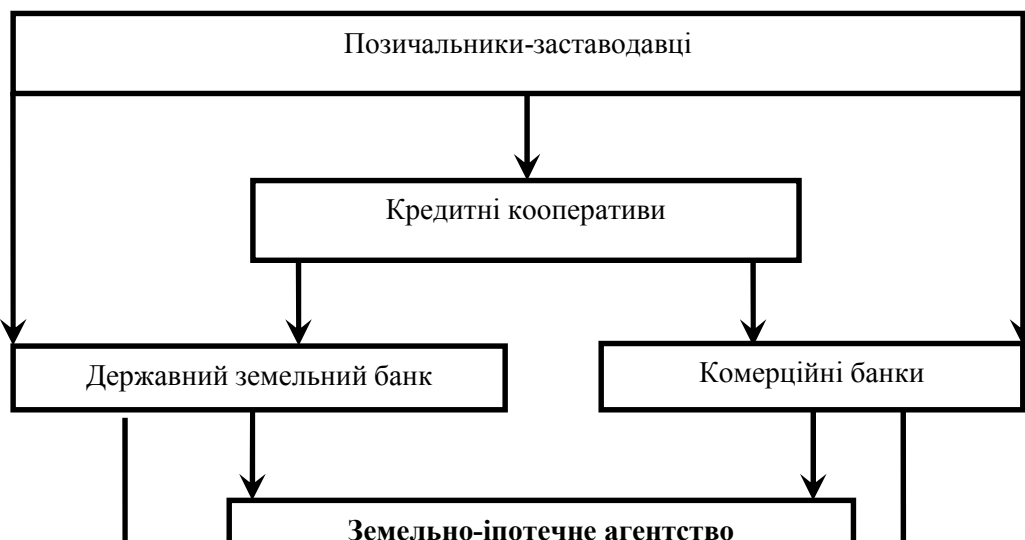


Рис. 2. Основні ланки системи іпотечного кредитування під заставу сільськогосподарських угідь.

Саме тому одним із можливих варіантів розвитку організаційно-фінансової структури із залучення довгострокових фінансових ресурсів до системи земельно-іпотечного кредитування могла би стати орієнтація на користь небанківської кредитної організації у формі земельно-іпотечного агентства. До основних аргументів на користь створення земельно-іпотечного агентства як накопичувача прав вимог за земельно-іпотечними кредитами і емітента іпотечних цінних паперів вчені відносять [3; 4]:

- цільовий характер і галузеву належність (підтримка розвитку агропромислового комплексу) накопичувача прав вимог за земельно-іпотечними кредитами та емітента іпотечних цінних паперів;
- довгостроковий характер діяльності агентства, що забезпечує на постійній основі приплив у сферу агропромислового виробництва позабюджетних довгострокових фінансових ресурсів;
- незначний порівняно з вимогами для банків розмір статутного капіталу, необхідний для його створення;
- оптимальний набір функцій, спрощені форми звітності з дотриманням принципів прозорості фінансової діяльності;
- можливість розробки та постійного вдосконалення у взаємодії з кредитними організаціями та операторами на ринку цінних паперів стандартів видачі, супроводу і рефінансування земельно-іпотечних кредитів;
- зацікавленість у послідовному зниженні витрат на емісію та розміщення іпотечних цінних паперів, операційних і супутніх витрат, а також частки прибутку (маржі) агентства зі збільшенням обсягів їх емісії тощо.

В аналізі проблем розвитку системи іпотечного кредитування вагоме місце посідає питання визначення заставної вартості земель сільськогосподарського призначення.

Таким чином, створення системи іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення та забезпечення ефективного функціонування всіх її ланок відкриє додаткові можливості для залучення довгострокових інвестиційних ресурсів у сільське господарство та сприятиме мобілізації внутрішнього заставного потенціалу підприємств. Включення у таку систему земельно-іпотечного агентства дасть змогу додаткового залучення коштів на вторинному ринку через залучення в економічний оборот кредитів під заставу сільськогосподарських угідь до настання строку виконання зобов'язань. Держава та місцеві органи влади в цьому процесі повинні бути активно залучені у формування сприятливого та передбачуваного економічного середовища.

Висновки. Завершальним етапом формування системи інвестиційного використання земельних ресурсів запропоновано вважати створення земельно-іпотечного агентства, основним завданням якого має бути сприяння раціоналізації системи землеволодіння та землекористування через рефінансування відповідних кредитних вимог під заставу землі.

Бібліографічний список

1. Миндрин А. М. Экономический механизм залога сельскохозяйственных угодий / А. М. Миндрин, Е. А. Лешина. – М. : ООП ФГУП ВО МСХ РФ, 2004. – 188 с.

2. Лупенко Ю. Сучасні інструменти для фінансування аграрного сектору економіки / Ю. Лупенко, В. Фещенко // Фінансовий ринок України. – 2012. – № 12. – С. 26-31.
3. Ивасенко А. Г. Земельно-ипотечное кредитование как инструмент развития предпринимательства : монография / А. Г. Ивасенко. – Новосибирск : Изд-во НГТУ, 2009. – 235 с.
4. Ивасенко А. Г. Земельная ипотека в системе финансового обеспечения инновационной экономики России / А. Г. Ивасенко // Россия : тенденции и перспективы развития : ежегодник. Вып. 6, ч. 1 / редкол.: Ю. С. Пивоваров (отв. ред.) [и др.]. – М. : ИНИОН РАН, 2011. – С. 503-507.
5. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні : інформ.-аналіт. матеріали / за заг. ред. к.е.н. О. І. Кіреєва. – К. : Центр наук. досліджень НБУ, 2004. – 104 с.

Ступень Р. Інституційні умови землеволодіння та землекористування у розвитку іпотечного кредитування

Досліджено проблеми сучасного стану організаційно-фінансового контуру забезпечення іпотечного кредитування. Виділені нами групи інструментів дають змогу окреслити напрями фінансово-економічного впливу на суб'єкти земельних відносин для забезпечення сталого землеволодіння та землекористування.

Ключові слова: іпотечне кредитування, ринкова вартість, комерційні банки.

Stupen R. Institutional conditions of landownership and use under development of mortgage crediting

Issues on modern state of organizational and financial security of mortgage crediting are researched. Groups of instruments, highlighted by us, enable to describe directions of financial and economic impact on entities of land relations for security of stable landownership and use.

Key words: mortgage crediting, market value, commercial banks.

Ступень Р. Институциональные условия землевладения и землепользования в развитии ипотечного кредитования

Исследованы проблемы современного состояния организационно-финансового контура обеспечения ипотечного кредитования. Выделенные нами группы инструментов позволяют описать направления финансово-экономического воздействия на субъекты земельных отношений для обеспечения устойчивого землевладения и землепользования.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, рыночная стоимость, коммерческие банки.