

УДК 336.77:332.2 (477)

Варченко О.М.,
д.е.н., професор, завідувач кафедри фінансів,
банківської справи та страхування
Рудич О.О.,
к.е.н., доцент кафедри фінансів,
банківської справи та страхування
Білоцерківський національний аграрний університет

ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНО-ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Varchenko O.M.,
dr.sc.(econ.), professor, head at the department of
finance, banking and insurance
Rudych O.O.,
cand.sc.(econ.), assistant professor at the
department of finance, banking and insurance
Bila Tserkva National Agrarian University

PECULIARITIES OF THE DEVELOPMENT OF LAND AND MORTGAGE LENDING IN UKRAINE

Постановка проблеми. Одним із напрямів забезпечення ефективного розвитку сільськогосподарських підприємств, як переконає досвід провідних країн світу, є використання землі як базового ресурсу в ринковому обороті, тобто надання можливості використання земельних ділянок для застави з метою отримання для сільськогосподарських виробників інвестицій через механізм іпотечного кредитування. Запровадження в Україні іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення дозволить розв'язати проблему формування ринку довгострокових кредитних ресурсів, переходу земельних ділянок до більш ефективних землевласників та землекористувачів, залучення довгострокових фінансових ресурсів для забезпечення оновлення й розвитку матеріально-технічної бази аграрних підприємств.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні засади здійснення іпотеки та іпотечного кредитування у своїх працях досліджували багато вітчизняних вчених, зокрема Л.М. Лабецька, С. Юргелевич, О.М. Придибайло, Л.П. Чубук, В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева, Н.Б. Сердюченко, І.В. Ковалишин, О.В. Берегуля, О.С. Любунь та багато інших. Проте, поза їх увагою залишилися проблеми розвитку земельно-іпотечного кредитування в умовах формування передумов розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

Постановка завдання. Метою дослідження є розробка теоретичних положень і практичних рекомендацій щодо земельно-іпотечного кредитування в умовах розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Земельно-іпотечне кредитування як інструмент залучення інвестицій широко використовується в більшості розвинених країн. Частка кредитів, виданих на основі застави земель сільськогосподарського призначення, в деяких державах досягає 60% загального обсягу кредитного портфеля, направлено в сільське господарство. За такого підходу розвиваються не тільки вертикально-інтегровані структури, спроможні забезпечити заставу для кредитної організації, але і середні, і дрібні сільськогосподарські виробники.

У структурі аграрного капіталу розвинених західноєвропейських країн (Великобританії, Німеччини, Франції, Швеції) частка фінансування сільськогосподарських товаровиробників за рахунок позикових коштів становить близько 50%. У США вона досягає 70% від величини сукупних витрат на виробництво сільськогосподарської продукції. У всіх країнах спостерігається така закономірність: чим більша фірма, тим вища частка позикових коштів у її основному капіталі. Отже, можна припустити, що забезпеченість кредитів гарантується великою площею сільськогосподарських угідь, що дає можливість великим господарствам отримувати більші за сумою іпотечні кредити порівняно з дрібними. Економічна практика землекористування розвинених країн підтверджує цю тезу. Зокрема, в Нідерландах під заставу земельних ділянок і розташованих на них об'єктів нерухомості банки видають довгострокові кредити (на 30-50 років), розмір яких становить 60-80% від оціночної вартості об'єктів іпотеки. У цілому земельна іпотека дає змогу сільськогосподарським виробникам розвинених країн, з

одного боку, розширювати сільськогосподарське виробництво шляхом використання основних засобів, придбаних за рахунок іпотечних кредитів, а з іншого – прискорювати оборот капіталу й отримувати додатковий прибуток [1].

У світі існують дві класичні моделі земельно-іпотечного кредитування: однорівнева і дворівнева. Однорівнева (німецька) депозитарна замкнута система припускає таку систему роботи із земельними активами, коли спеціалізовані банки здійснюють комплекс іпотечних операцій: кредитування, випуск земельних іпотечних цінних паперів, залучення з фінансових ринків необхідних ресурсів і рефінансування нових кредитів. Суть однорівневої моделі полягає у створенні замкнутого земельно-іпотечного фінансового ринку, сформованого спеціалізованими кредитними організаціями (земельно-іпотечними банками). Ресурси земельно-іпотечних банків формуються із власних накопичень кредитних установ і коштів, отриманих від реалізації інвесторам цінних паперів (іпотечних облігацій), які випускаються під забезпечення нерухомим майном і приносять інвестору фіксований відсотковий дохід. Гарантією виконання зобов'язань за такими цінними паперами є іпотечні активи у вигляді майнових прав-вимог за іпотечними кредитами [2].

Основна відмінність між розглянутими моделями земельно-іпотечного кредитування полягає в особливостях формування ресурсної бази й відповідних механізмах залучення довгострокових фінансових ресурсів. Слід зазначити, що однорівнева модель ґрунтується на правовому регулюванні кредитно-фінансової діяльності спеціалізованих земельно-іпотечних банків, жорстких вимогах до іпотечного пулу, залученні коштів за допомогою іпотечних облігацій. Разом із тим дворівнева модель не передбачає обов'язкову спеціалізацію банків, переуступку земельно-іпотечних активів спеціалізованим земельно-іпотечним операторам вторинного ринку, сек'юритизацію і рефінансування іпотечної системи.

Про роль і значення земельно-іпотечного кредитування у фінансуванні сільського господарства свідчить дореволюційний досвід України, де основним видом кредитної діяльності в сільському господарстві була іпотека земельної ділянки сільськогосподарського призначення – переважно ріллі, а основним предметом застави були приватновласницькі землі, що належали позичальникам на праві власності. Як свідчать результати аналізу, в дореволюційний період розвитку російської економіки (кінець XIX – початок XX ст.) земельна іпотека створювала необхідні умови для запровадження земельно-іпотечного ринку і до 1917 р. залишалася основним видом кредитної діяльності в аграрному секторі економіки царської Росії. Розвиток іпотечних відносин в Україні було згорнуто після революції [3].

У вітчизняній практиці земельний капітал фактично не задіяно в економічному обороті, оскільки він де-юре належить фізичним особам. Фактично землі безконтрольно використовуються підприємливими орендарями.

Становлення системи іпотечного кредитування потребує реалізації заходів організаційного та економічного характеру, важлива роль при цьому відводиться державі, що повинна сприяти становленню іпотечних відносин як шляхом їх законодавчого забезпечення, так і шляхом безпосередньої участі у створенні іпотечних установ. Зазначимо, що в останні десять років в Україні розпочато формування законодавчої бази, було прийнято багато важливих документів у галузі іпотечного кредитування взагалі та аграрної іпотеки зокрема. Наразі визначено законодавчі передумови щодо розвитку вітчизняної аграрної іпотеки: прийнято Закони України «Про іпотеку»; «Про іпотечні облігації»; «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати»; «Про Державний земельний кадастр»; «Про внесення змін до Закону України «Про банки і банківську діяльність» щодо державного земельного банку», Податковий кодекс України; затверджено Державну цільову програму розвитку українського села на період до 2015 року. Однак, чинна законодавча база лише частково дозволяє здійснювати операції із землею, що знаходиться у власності населення та фермерів [4].

З метою створення подальших сприятливих умов для розвитку іпотечних відносин і формування прозорого ринку земель в аграрному секторі економіки потрібно прийняти ще низку законів, а саме: «Про ринок земель», «Про консолідацію земель», «Про сільські товариства з регулювання обороту земель», «Про державну інвентаризацію земель», «Про включення вартості землі в економічний оборот», «Про заставу права оренди землі» та ін. Виходячи з особливостей аграрної галузі, для якої іпотечне кредитування має особливе значення, доцільно прийняти окремий закон, який би враховував специфіку аграрної іпотеки – «Про аграрну іпотеку». Цей закон повинен враховувати інтереси всіх учасників іпотечного договору при отриманні кредитів під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення [5].

Очевидно, що повною мірою реалізувати потенційні можливості іпотеки можливо лише за умови повноцінного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. За оцінками фахівців, фактична наявність основних засобів як можливих об'єктів іпотечних угод у сільськогосподарських підприємствах України щороку зменшується і становить приблизно 5 % від їх загальної кількості в економіці. У структурі основних засобів аграрних підприємств найбільшу частку мають будівлі та споруди, машини й обладнання (відповідно 49,4 і 31,8 %). Однак, це фактично неліквідна застава, яку комерційні банки не беруть у забезпечення. Тому, чи не єдиним об'єктом

застави за довгостроковими кредитами для сільськогосподарських товаровиробників може бути земля сільськогосподарського призначення, що перебуває 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. За результатами наукових досліджень ННЦ «Інститут аграрної економіки», використання іпотеки дасть змогу агроформуванням збільшити обсяги одержаних кредитів у 6-9 разів – до 120 млрд грн, у 7-11 разів подовжити терміни кредитування – до 35 років під відчутно нижчі відсотки за кредитами (до 5 %) та суттєво (до 100 %) розширити доступність кредитування [6].

З метою впровадження механізму іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення найближчим часом необхідно вирішити такі завдання: завершити приватизацію земель сільськогосподарського призначення на умовах її прозорості; запровадити постійно діючу систему вивчення попиту і пропозиції, забезпечити розвиток маркетингу й менеджменту на ринку землі; вдосконалити оцінку нерухомості, насамперед земельних ділянок сільськогосподарського призначення; забезпечити надійну систему реєстрації прав на нерухоме майно і операції з ним, а також заставних з метою зменшення ризиків, пов'язаних із сумнівними правами; створити судовий механізм для розгляду випадків, пов'язаних із погашенням іпотечного боргу; створити систему інституцій, що забезпечує оборот іпотечних позик, гарантії щодо цінних паперів, забезпечених пулом застав тощо.

Принципи іпотечного кредитування сільськогосподарських підприємств вимагають формування відповідного правового та нормативного забезпечення, що визначає діяльність юридичних осіб у сфері іпотечного кредитування. Важливе місце в механізмі іпотечного кредитування займає мінімізація ризиків на основі використання різних способів: оподаткування, страхування, рефінансування, ціноутворення [7].

Не менш важливими у механізмі іпотечного кредитування є система стимулів і санкцій, серед яких доцільно виділити такі: відсоткова ставка за кредитами, розмір іпотечного кредиту, додаткові сплати до оформлення іпотечного кредиту, схема платежів, страховий поліс, прибуток, податки, пільги, компенсації, штраф або пеня.

В Україні 85-90 % земель сільськогосподарського призначення використовуються аграрними підприємствами на умовах оренди, тому залучити ці землі у систему іпотечного кредитування можливо шляхом отримання кредиту під заставу права оренди земельної ділянки. Застосування у кредитуванні механізму застави земельних ділянок та прав на них стане можливим із започаткуванням ринку земель сільськогосподарського призначення. Тільки за земельними ділянками, що надано в оренду (17,4 млн га), потенційні обсяги кредитування можуть досягти 201,1-281,4 млрд грн.

При заставі права оренди слід дотримувати певних вимоги: застава права оренди земельної ділянки повинна бути передбачена договором оренди між власником землі та орендарем; термін застави права оренди земельної ділянки не може перевищувати терміну її оренди; гарантія власникові земельної ділянки отримання доходу (орендної плати) незалежно від того, чи буде повернуто кредитній установі взятий орендарем іпотечний кредит.

Формування системи іпотечного кредитування вимагає створення спеціалізованих іпотечних кредитів, а також розробки інших заходів для повноцінного функціонування системи іпотечного кредитування, які б враховували існуючі економічні деформації.

З метою активізації іпотечного кредитування важливим є забезпечення ринкової оцінки земельних ділянок з метою визначення заставної вартості предмета застави. Використання нормативної грошової оцінки землі як базисної при визначенні її заставної вартості є недостатнім заходом. У свою чергу ринкова вартість землі безпосередньо пов'язана з обмеженим ринком земель сільськогосподарського призначення. Відсутність ринку сільськогосподарських земель не дає об'єктивної оцінки кон'юнктури, попиту і пропозиції земель. Виникає потреба у розробці єдиної методики оцінки заставної вартості земельних ділянок. Окрім того, враховуючи необхідність залучення фінансових ресурсів для здійснення іпотечного кредитування в сільському господарстві, необхідна значна кількість фахівців та експертів у галузі кредитно-фінансового регулювання, які на сьогодні відсутні, а спеціалізована підготовка їх у закладах аграрної освіти не ведеться [8].

Водночас необхідно розвивати інститути страхування, оцінки нерухомості, правового та земельного забезпечення, моніторингу земель, емісії та обігу цінних паперів. Послуги іпотечного кредитування повинні бути доступними для всіх організаційно-правових форм сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств.

Інвестиційно-іпотечні кредити сільськогосподарським товаровиробникам повинні надаватися на проведення наступних робіт: заходів із підвищення продуктивності сільськогосподарських угідь і тварин (проведення робіт з осушення, закладки лісопосадок, ветеринарно-епізоотичні заходи тощо); інженерного облаштування земельних ділянок; облаштування території (комплекс меліоративних, ґрунтозахисних, протиерозійних, водогосподарських, дорожно-будівельних робіт); створення

багаторічних насаджень; реалізація інвестиційних проектів господарюючих суб'єктів; придбання сільськогосподарськими підприємствами цілісних майнових комплексів; придбання додаткових земельних ділянок із метою підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва; придбання, будівництво, реконструкція, техніко-технологічна модернізація об'єктів сільськогосподарського призначення, включаючи будівництво і реконструкцію основних виробничих засобів сільськогосподарських підприємств, обладнання та технології з переробки і зберігання сільськогосподарської продукції; придбання сільськогосподарських машин та обладнання, техніки і технологій.

Висновки з проведеного дослідження. З метою впровадження механізму іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення найближчим часом необхідно здійснити наступне: завершити приватизацію земель сільськогосподарського призначення на умовах її прозорості; запровадити постійно діючу систему вивчення попиту і пропозиції, забезпечити розвиток маркетингу й менеджменту на ринку землі.

Як переконує зарубіжна практика, модель земельно-іпотечного кредитування дозволяє сільськогосподарському товаровиробникові:

1) отримати довгостроковий кредит під заставу земельної ділянки сільськогосподарського призначення строком на 5 років із відстрочкою платежу 24 міс. під 14% річних;

2) відповідно до інвестиційної обласної програми отримати бюджетну компенсацію за відсотками, 2/3 відсоткової ставки рефінансування, встановленої НБУ;

3) придбати земельну ділянку, сільськогосподарську техніку, автотранспортні засоби та інше обладнання без початкового внеску й забезпечити технологічне переозброєння;

4) формувати систему взаємодії державних і місцевих органів влади та сільськогосподарських товаровиробників у межах реалізації програм розвитку сільських територій.

Запропонована модель іпотечного кредитування відкриє сільськогосподарським підприємствам доступ до кредитних ресурсів, а власникам землі – дозволить зберегти об'єкт власності.

Література

1. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: Інформаційно-аналітичні матеріали / За загальною редакцією Кіреєва О. І. – К. : Центр наукових досліджень НБУ, 2004. – 104 с.

2. Євтух О. Іпотечна криза в США та Україні : причини й уроки / О. Євтух, Л. Сітовська // Банківська справа. – 2011. – № 4. – С. 3–12.

3. Гринчук С. В. Механізм іпотечного кредитування: Зарубіжний досвід та перспективи застосування в Україні / С. В. Гринчук [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/chem_biol/Vsnau/2012_1/9Grinchuk.pdf

4. Землячов С. В. Сучасний стан та розвиток іпотечного кредитування в Україні / С. В. Землячов // Вісник Східноукраїнського національного університету ім. В. Даля. – 2012. – № 1 (172), Ч. 1. – С. 218–227.

5. Сердюченко Н. Б. Сутність та особливості іпотечного кредитування / Н. Б. Сердюченко // Інвестиції: практика та досвід. – 2008. – №8. – С. 24–25.

6. Ковалишин І. В. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування / І. В. Ковалишин // Вісник Університету банківської справи Національного банку України. – 2008. – №3. – С. 123–127.

7. Кулинич П. Іпотека в Україні: на шляху з минулого в майбутнє / П. Кулинич // Українське комерційне право. – 2008. – №2. – С. 3–14.

8. Берегуля О. Іпотечне кредитування як банківська операція: теоретичні основи й умови проведення / О. Берегуля // Вісник НБУ. – 2007. – №10. – С. 46–48.

References

1. Kirieiev, O.I. (2004), *Ipotechne kredyтуvannia: problemy ta perspektyvy rozvytku v Ukraini: Informatsiino-analitychni materialy* [Mortgage lending: problems and prospects of development in Ukraine: Information and analytical materials], Tsentr naukovykh doslidzhen NBU, Kyiv, Ukraine, 104 p.

2. Yevtukh, O.O. and Sitovska, L. (2011), "Mortgage crisis in the US and Ukraine: causes and lessons", *Bankivska sprava*, no. 4, pp. 3-12.

3. Grinchuk, S.V. (2012), "The mechanism of mortgage lending: Foreign experience and prospects of application in Ukraine", available at: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/chem_biol/Vsnau/2012_1/9Grinchuk.pdf (access date October 10, 2016).

4. Zemliachov, S. (2012), "The modern state and development of mortgage crediting in Ukraine", *Visnyk Skhidnoukrainskoho natsionalnoho universytetu im. V. Dalia*, no. 1 (172), part 1, pp. 218-227.

5. Serdiuchenko, N.B. (2008), "The essence and peculiarities of mortgage lending", *Investytsii: praktyka ta dosvid*, no. 8, pp. 24-25.
6. Kovalyshyn, I.V. (2008), "The essence of mortgage and the basic principles of housing mortgage loans", *Visnyk Universytetu bankivskoi spravy Natsionalnoho banku Ukrainy*, no. 3, pp. 123-127.
7. Kulynych, P. (2008), "Mortgage in Ukraine: on the way from the past into the future", *Ukrainske komertsiiine pravo*, no. 2, pp. 3–14.
8. Berehula, O. (2007), "Mortgage lending as a banking operation: the theoretical basis and conditions of carrying out", *Visnyk NBU*, no. 10, pp. 46–48.

УДК 658.56:338

Шаповал В.М.,
д.е.н., професор, завідувач кафедри економіки підприємства,
Герасименко Т.В.,
к. геол. н., доцент кафедри економіки підприємства
Державний ВНЗ «Національний гірничий університет»,
м. Дніпро

ОСНОВИ СТРАТЕГІЧНОГО УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ ТУРИСТИЧНОЇ ГАЛУЗІ УКРАЇНИ

Shapoval V.M.,
dr.sc.(econ.), prof., head of the
department of enterprise economics
Herasymenko T.V.,
cand.sc.(geological), assoc. prof., assistant
professor of the department of enterprise economics
State HEI «National Mining University», Dnipro

FOUNDATIONS OF STRATEGIC MANAGEMENT OF TOURISM INDUSTRY DEVELOPMENT IN UKRAINE

Постановка проблеми. Туризм на початку ХХІ століття стає одним з провідних напрямків соціально-економічного та культурного життя багатьох країн і регіонів світу. Національною конкурентною перевагою України є туристське надбання – унікальні об'єкти історичної, архітектурної, культурної і природної спадщини, а також туристичний потенціал. При їх ефективному використанні туризм може стати передовим напрямом соціально-економічного розвитку, що буде сприяти економічному, соціальному і духовному розвитку областей України та країни в цілому.

Ринок українського туризму розвивається нерівномірно – обсяг виїзного туризму значно перевищує обсяг в'їзного та внутрішнього туризму. Ситуація, що склалася, незважаючи на непрямі фактори, пояснюється і рівнем сформованих цін на ринку внутрішнього туризму, які істотно вище, ніж на ринку виїзного туризму, що визначає вибір споживача не на користь вітчизняного виробника. Дана обставина перешкоджає динамічному розвитку туризму, як найбільш перспективного напрямку диверсифікації економіки України [1].

Особливо актуальна проблема розвитку туризму для областей України з унікальними природними та історико-культурними туристичними ресурсами. У зв'язку з цим необхідне розроблення стратегії розвитку туристичної індустрії, що включає прийняття комплексу заходів щодо державної підтримки. Питання визначення стратегічних напрямів розвитку туристичної індустрії у багатьох областях вирішене ще не до кінця. Наведені вище факти і визначили актуальність дослідження.

У даний час фахівцями фокусується увага на стратегічні й тактичні підходи розвитку туристичного комплексу як перспективи високоприбуткового сектору національної економіки. Хоча в теорії і практиці управління туристичним комплексом відсутні обґрунтування структури, форм функціонування та основних принципів організації туристичного комплексу; особливостей туристичного комплексу і ступеня його детермінованості з економічним потенціалом області.

Стратегії розвитку та просування туристичної галузі на внутрішньому і міжнародному ринках дозволять більш ефективно розподіляти управлінські впливи з боку учасників туристичної індустрії, а