

Мельник Л. В., к.е.н., доцент (Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне)

РЕГІОНАЛЬНІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ АГРАРНОЇ СФЕРИ

Визначено передумови інвестування в аграрну сферу регіону. Проведено аналіз структури посівних площ, реалізованої продукції рослинництва та тваринництва Рівненської області. Виокремлено етапи впровадження в області функціональної дворівневої системи іпотечного кредитування аграріїв. Визначено завдання Державного іпотечного агентства на рівні регіону. Окреслено очікувані наслідки функціонування регіонального Державного земельного агентства. Визначено державні інституції, які мають опікуватись питанням державного нагляду у сфері іпотечного кредитування аграрної галузі та їх функції.

Ключові слова: іпотечне кредитування; аграрна сфера; ресурсний потенціал; регуляторний потенціал.

Успішний розвиток підприємницької діяльності в аграрній галузі в значній мірі залежить від можливості оперативного залучати кошти на фінансування поточних потреб та потреб розвитку суб'єктів господарювання. У зв'язку з обмеженістю власних коштів, одним із найбільш розповсюджених механізмів пожвавлення економічної діяльності підприємств аграрної сфери, як показує світовий досвід, є залучення коштів через систему іпотечного кредитування. Об'єктивно проведений аналіз стану іпотечного кредитування в регіональному розрізі дозволяє визначити перспективи та конкретні економіко-організаційні заходи щодо нарощування ресурсного потенціалу іпотечного кредитування аграрної сфери в кожній області України.

Дослідженню питань організації кредитування сільськогосподарських підприємств присвятили свої праці такі відомі вчені, як: Васьківська К., Вдовенко Л., Гривківська О., Гудзь О., Дем'яненко М., Євтух О., Пасхавер Б., Саблук П., Череп А. та ін. Проте, питання розвитку іпотечного кредитування на окремих територіях задля удосконалення фінансового забезпечення аграрної сфери залишаються актуальними та потребують подальшого вивчення.

Метою даної статті є визначення перспектив розвитку

іпотечного кредитування та обґрунтування доцільності впровадження експерименту щодо заставного кредитування аграріїв у Рівненській області.

Аналітичний огляд компонентів ресурсного потенціалу в територіальному розрізі дозволяє ранжувати області за рівнем відповідних показників у чотири кластери з виявленням сильних та слабких потенційних можливостей кожного регіону. За результатами інтегральних оцінок областей України щодо рівня ресурсного потенціалу іпотечного кредитування сільського господарства, Рівненщина посіла місце у четвертій групі з інтегральною оцінкою в 9 балів. Рівненська область хоча і має низький рівень заставного, фінансового та регуляторного потенціалу, проте володіє помірним інституційним та високим інвестиційним потенціалом.

Поряд з вигідним територіальним розташуванням (прикордонна локація) та розвинутою мережею міжміського та внутрішньорегіонального сполучення, регіон має потужну базу для інвестування: при загальній площі сільськогосподарських угідь у 489 тис. га в області функціонує понад 550 сільськогосподарських та близько 500 фермерських підприємств. За офіційними даними, у галузі агропереробки та харчової промисловості зареєстровано близько 100 підприємств, а в процесі заготівлі молока та виробництва молочної продукції задіяно ще 11 підприємств [1].

Сільське господарство є базовою галуззю економіки Рівненського регіону, яка забезпечує продовольчою продукцією не лише внутрішні ринки (частка реалізованої сільськогосподарської продукції Рівненщини становить близько 7% у загальній вартості сільськогосподарської продукції України), а й активно експортує до країн Європейського Союзу та інших держав, серед них: Єгипет, Туреччина, Білорусь, Фінляндія. Протягом 2018 року збільшився експорт до Великобританії та Словаччині – у 2,4 рази, Румунії – у 2,1, Австрії – у 1,9, Угорщини – у 1,5 рази, Литви – у 1,4 рази [2].

Виробництво сільськогосподарської продукції здебільшого зосереджене на території Млинівського, Здолбунівського, Радивилівського та Рівненського районів. Пріоритетними напрямками сільськогосподарського виробництва, з огляду на сприятливі природно-кліматичні умови, є вирощування сільськогосподарських культур: ріпаку, пшениці, кукурудзи, цукрового буряку, льону, круп'яних культур. Важливим фактором розвитку рослинництва є наявність в області двох підприємств з виробництва мінеральних добрив – ПрАТ «Рівнеазот» та ТОВ «Укртехнофос», найбільших виробників добрив у західній Україні.

Крім того, ПрАТ «Рівнеазот» є відомим експортером, який реалізовує свою продукцію у більш ніж 160 країн світу [3]. Також в області функціонує 10 підприємств, що ремонтують агрегати до сільськогосподарських машин.

У структурі посівних площ Рівненщини переважають зернові культури (озимі та ярові): пшениця, кукурудза та зерно, ячмінь (рис. 1). Серед технічних культур виробники надають перевагу сої (54% посівних площ), ріпаку та соняшнику (по 18%) та цукровому буряку (10%). Під картоплю у 2018 році було засіяно 71 тис. га посівних площ, що становило 12% усіх посівів. Лісистість територій Рівненської області сягає більше 40%, що дає можливість заготовляти значну кількість дикорослих ягід: чорниці, журавлини, брусниці і ожини.

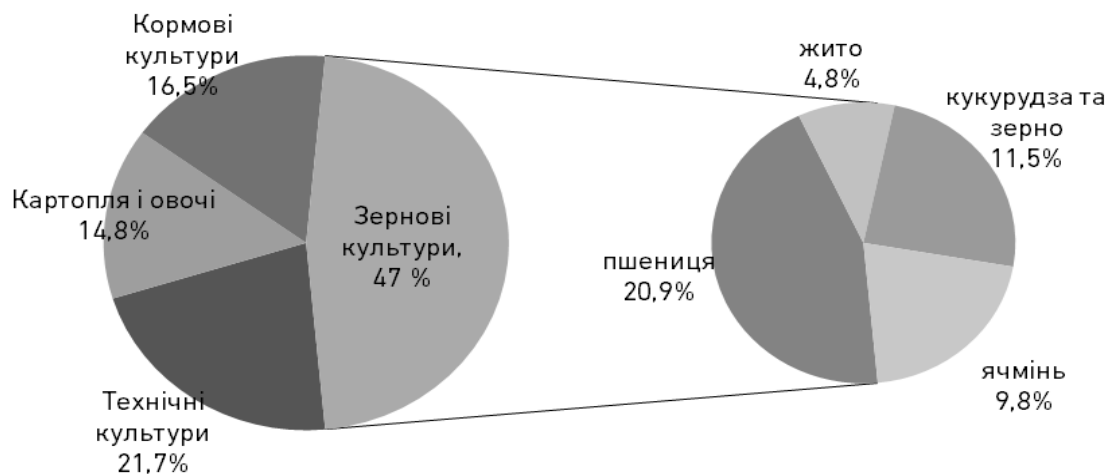


Рис. 1. Структура посівів сільськогосподарських культур у Рівненській області в 2018 році

Складено автором за даними [4]

В галузі тваринництва на Рівненщині переважають птахівництво та виробництво молока. Господарства регіону утримують понад 325 тис. голів свиней та більше 175 тис. голів великої рогатої худоби. Протягом 2018 року місцеві птахоферми досягли зростання виробництва яєць на 28% при зменшенні виробництва яєць в цілому по Україні на 23%. Водночас, фермерські господарства збільшили надої молока та поголів'я свиней на 7 та 13% відповідно, в порівнянні з 2017 роком [2].

В структурі виготовленої та реалізованої сільськогосподарської продукції у Рівненській області за 2018 рік переважали зерно (27% реалізованої продукції) та картопля (26%); яйця, цукровий буряк, молоко та молочна продукція становили третину реалізованої аграрної продукції, виготовленої на Рівненщині (рис. 2).

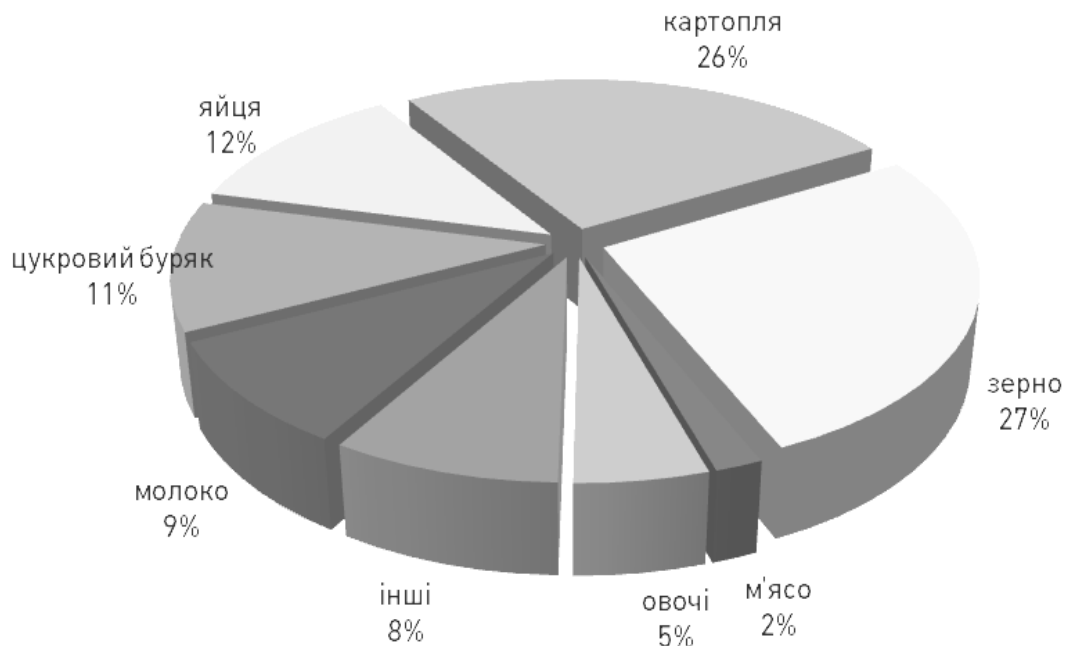


Рис. 2. Структура реалізованої продукції рослинництва у Рівненській області в 2018 році

Складено автором за даними [4]

При цьому, з огляду на невисокий рівень щільності населення Рівненщини (57,6 осіб/км² при середньому по Україні 75,2 осіб/км²), продукція сільського господарства, що виробляється підприємствами та господарствами в межах області, повністю задовольняє внутрішні споживчі потреби регіону (рис. 3) та формує потужний потенціал для експорту аграрної продукції.

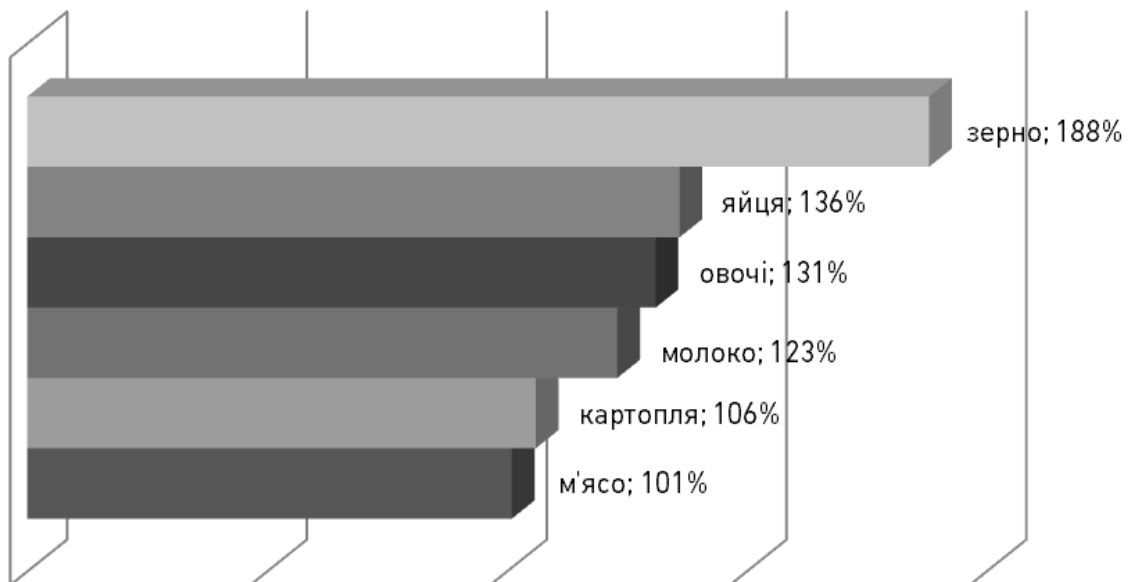


Рис. 3. Рівень забезпеченості споживчих потреб Рівненської області у продукції аграрного виробництва в 2018 році

Складено автором за даними [4]

Рівненська область володіє потужним виробничим потенціалом у сфері аграрного виробництва та є інвестиційно привабливою, на що вказує присутність іноземних компаній, зокрема, Raiffeisen Group. Про великий виробничий потенціал сільськогосподарського виробництва Рівненської області також свідчить наявність незайнятих виробничих приміщень та споруд, занедбаних ферм та нерозораних земель. Важливим фактором розвитку аграрного виробництва області є дослідницька діяльність у галузі розробки та впровадження енергоефективних та ресурсозберігаючих технологій у гідротехніці, водному та сільському господарстві, розробки інженерних рішень з раціонального природокористування в контексті сталого розвитку, що здійснюються на базі Національного університету водного господарства та природокористування [5].

Впровадження в Рівненській області повноцінної функціональної дворівневої системи іпотечного кредитування аграріїв пропонується здійснювати у 6 етапів:

1 етап. Підготовка необхідної технічної та юридичної документації та створення регіонального відділення Державного іпотечного агентства (ДІА).

2 етап. Укладання договорів між ДІА та банками області, що бажають взяти участь у програмі іпотечного кредитування аграріїв.

3 етап. Налагодження мережі фінансових та інформаційних потоків між учасниками системи іпотечного кредитування. Залучення інвесторів.

4 етап. Розповсюдження інформації серед аграрних підприємств та господарств щодо умов кредитування господарської діяльності під заставу нерухомого майна, в т. ч. земельних ділянок та прав оренди.

5 етап. Підготовка документації та створення регіонального Державного земельного агентства (ДЗА). Налагодження господарсько-правових зв'язків між ДЗА, суб'єктами аграрного підприємництва та органами місцевого самоврядування.

6 етап. Реалізація іпотечних процедур:

- отримання заявок на видачу іпотечних кредитів;
- верифікація позичальників;
- оцінка заставного майна;
- визначення умов кредитування;
- укладення і супроводження договорів іпотеки.

Створення таких державних іпотечних інституцій, як Державна іпотечна агенція та Державне земельне агентство, потребує

кропіткої роботи фахівців у галузі права, фінансових ринків, менеджменту та економіки. Пріоритетним завданням цих інституцій є забезпечення максимальної доступності суб'єктів аграрного виробництва усіх організаційних форм та форм власності, незалежно від обсягів їх діяльності, до фінансово-інвестиційних ресурсів, спрощення процедури надання іпотечних кредитів та мінімізацію ризиків кредитування.

Реалізація виробничого потенціалу аграрної галузі потребує поліпшення показників матеріально-технічної забезпеченості сільськогосподарських виробників. Протягом останніх п'яти років рівень забезпеченості виробників Рівненської області технікою був чи не найнижчим по Україні і становив 2,3-3,4 одиниці тракторів та 0,6-0,9 одиниць комбайнів на 1 тис. га сільськогосподарських угідь. За нашими підрахунками, аграрна галузь регіону на даний час потребує додаткової техніки та заміни застарілої на загальну вартість 32,1 млрд грн (або 1,3 млрд дол.). Внутрішній фінансовий потенціал області, визначений через обсяг депозитів у місцевих банках, за даними НБУ на 31 грудня 2018 року складає близько 9 млрд грн, з яких лише 1% – довгострокові вклади населення та підприємств. За умов впровадження системи іпотечного кредитування в області частину даних коштів доцільно буде спрямувати в аграрну сферу у вигляді довгострокових позик, забезпечених нерухомим майном позичальників.

Ринкове ціноутворення на земельні ділянки сільськогосподарського призначення потребує певного часу для встановлення рівноваги попиту й пропозиції та визначення рівноважної ціни, необхідної для оцінки вартості угідь, що виступають в якості застави при іпотечному кредитуванні. Досліджуючи заставний потенціал іпотечного кредитування аграрної сфери в своїх попередніх працях, ми використовували метод капіталізації доходу, що дозволяє наближено оцінити реальну вартість сільськогосподарських угідь, спираючись на дані щодо економічних вигод, яких власник земель може набути за період володіння ними. Отримані нами результати дозволяють зробити висновок про те, що вартість 1 га угідь на Рівненщині є вищою за середню по Україні, тим самим забезпечуючи аграріїв області джерелом фінансування в обсязі близько 35,2 млрд грн.

Отже, реалізація експериментальної програми впровадження дворівневої системи іпотечного кредитування аграріїв в Рівненській області з введенням в систему іпотечного та земельного агентств дозволить активізувати ділову активність та інвестиційну діяльність

сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств регіону. Діяльність Державного іпотечного агентства сприятиме акумулюванню фінансових ресурсів, їх раціональному перерозподілу та мобільному спрямуванню через мережу банківських установ області до позичальників – представників реального сектору. Функціонування Державного земельного агентства надасть можливість банкам та кредитним спілкам області мінімізувати власні кредитні ризики, що виникають при іпотечному кредитуванні, тим самим знижуючи ставки за такими позиками. Зниження відсоткових ставок за іпотечними кредитами для аграріїв зробить їх більш привабливими, мотивуючи купувати необхідну техніку, впроваджувати вартісні ресурсозберігаючі технології, нарощувати обсяги органічного виробництва сільськогосподарської продукції та відкривати нові робочі місця.

Система рефінансування іпотечних кредитів передбачає реалізацію Державним іпотечним агентством іпотечних цінних паперів, забезпечених іпотечними пулами, на внутрішньому та зовнішньому фондових ринках. Як спеціалізована іпотечна установа, ДІА матиме можливість здійснювати емісію структурованих іпотечних облігацій згідно з вимогами Закону України «Про іпотечні облігації» (далі – Закон). Визначення понять, порядок формування покриття, емісії та погашення структурованих облігацій спеціалізованими іпотечними установами регулюється розділом IV «Особливості структурованих іпотечних облігацій» даного Закону [6]. Відповідно до Закону, усі доходи від іпотечного покриття, строк сплати яких власникам структурованих іпотечних облігацій ще не настав, можуть розміщуватися управителем: на депозитних рахунках у банках або шляхом придбання цінних паперів, повністю гарантованих державою. Таким чином, реалізація функцій ДІА як спеціалізованої іпотечної установи, дозволить забезпечити іпотечну систему додатковими фінансовими ресурсами, використовуючи в якості покриття іпотечні пули, сформовані в банківських установах, та, виконуючи роль «буфера», дозволить частково розвантажити банківську систему від таких ризиків, як ризик ліквідності деривативів на вторинному іпотечному ринку, ризик коливання валютного курсу, ризик дострокового погашення зобов'язань за іпотечними облігаціями тощо.

Питанням державного нагляду у сфері іпотечного кредитування сільськогосподарської галузі під час здійснення експерименту та в подальшому, на наш погляд, мають опікуватись державні інституції, що функціонують на даний час у різних сферах соціально-

економічного життя держави:

- Державна інспекція сільського господарства у Рівненській області – реалізація державної політики у сферах здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі;

- Головне територіальне управління юстиції у Рівненській області – захист прав у сфері володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб;

- Головне управління Держгеокадастру у Рівненській області – нагляд за додержанням законодавства у сферах землеустрою, використання та охорони земель;

- Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг – нагляд за додержанням вимог законодавства про фінансові послуги;

- Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (департамент у Західному регіоні) – попередження порушень (зловживань) на ринку цінних паперів; забезпечення дотримання прав та інтересів інвесторів, інших учасників фондового ринку; виявлення тенденцій та ризиків функціонування фондового ринку.

Таким чином, можна стверджувати, що передумовами впровадження ефективної системи іпотечного кредитування аграріїв в Рівненській області є наявність достатньої кількості груп власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення та нерухомості інвестиційного характеру та готовність реалізовувати ефективні інвестиційні проекти у сфері аграрного виробництва. Враховуючи те, що однією із стратегічних цілей програми розвитку Рівненщини [7] є збільшення доданої вартості сільськогосподарської продукції, перед регіоном стоять наступні завдання:

- технологічне переоснащення діючих та створення високотехнологічних нових підприємств з виробництва та переробки сільськогосподарської продукції;

- стимулювання нетрадиційних видів агровиробництва, зокрема, горіхів, ягід, фруктів, квасолі, бобів, сорго, коноплі, льону, гарбузового насіння, лікарських рослин тощо;

- розвиток органічного сільськогосподарського виробництва;

- покращення доступу агровиробників до ринків збуту.

Реалізація експериментального впровадження системи іпотечного кредитування аграрних товаровиробників регіону в комплексі з поглибленою програмою інформаційного забезпечення, створення умов відкритості та мінімізації системних ризиків

дозволить отримати синергетичний ефект у вигляді покращення не лише економічних показників діяльності суб'єктів аграрного виробництва та пошуків фінансово-інвестиційної діяльності в регіоні, а й досягти зростання рівня науково-технічного, екологічного та соціального розвитку Рівненської області. Позитивний ефект від реалізації експерименту, аналіз отриманих в процесі дослідження результатів та схвалення відповідних рішень на законодавчому рівні дозволить забезпечити використання даного досвіду в решті областей України з урахуванням регіональної специфіки.

1. Сільське господарство на Рівненщині: 80% виробництва сконцентровано у чотирьох районах. *Рівне вечірнє*. URL: <https://rivnepost.rv.ua/lenta/71096> (дата звернення 20.11.2019). **2.** Рівненська обласна державна адміністрація. URL: <https://www.rv.gov.ua/> (дата звернення 25.11.2019). **3.** Приватне акціонерне товариство «Рівнеазот»: офіційний веб-сайт. URL: <http://www.azot.rv.ua/> (дата звернення 25.11.2019). **4.** Державна служба статистики України : веб-сайт. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/cg.htm (дата звернення 20.11.2019). **5.** Національний університет водного господарства та природокористування. URL: <http://nuwm.edu.ua/> (дата звернення 30.11.2019). **6.** Про іпотечні облигації : Закон України № 3273-IV від 22.12.2005. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3273-15> (дата звернення 25.11.2019). **7.** Стратегія розвитку Рівненської області на період до 2020 року, затв. Рішенням обласної ради від 18 грудня 2014 року № 1374. URL: https://www.surdp.eu/uploads/files/Rivnenska_RDS_FINAL_UA.pdf (дата звернення 30.11.2019).

REFERENCES:

1. Silske gospodarstvo na Rivnenshchyni: 80% vyrobnytstva skontsentrovano u chotyrokha raionakh. *Rivne vechirnie*. URL: <https://rivnepost.rv.ua/lenta/71096> (data zvernennia 20.11.2019). **2.** Rivnenska oblasna derzhavna administratsiia. URL: <https://www.rv.gov.ua/> (data zvernennia 25.11.2019). **3.** Pryvatne aktsionerne tovarystvo «Rivneazot»: ofitsiinyi veb-sait. URL: <http://www.azot.rv.ua/> (data zvernennia 25.11.2019). **4.** Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy : veb-sait. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/cg.htm (data zvernennia 20.11.2019). **5.** Natsionalnyi universytet vodnoho gospodarstva ta pryrodokorystuvannia. URL: <http://nuwm.edu.ua/> (data zvernennia 30.11.2019). **6.** Pro ipotechni oblihotsii : Zakon Ukrainy № 3273-IV vid 22.12.2005. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3273-15> (data zvernennia 25.11.2019). **7.** Stratehiia rozvytku Rivnenskoï oblasti na period do 2020 roku, zatv. Rishenniam oblasnoï rady vid 18 hrudnia 2014 roku № 1374.

Melnyk L. V., Candidate of Economics (Ph.D.), Associate Professor
(National University of Water and Environmental Engineering, Rivne)

REGIONAL ASPECTS OF THE DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING OF AGRARIAN SPHERE

Objectively conducted analysis of the state of mortgage lending in the regional context allows to determine the prospects and specific economic and organizational measures to increase the resource potential of mortgage lending in the agricultural sector in each region of Ukraine. The purpose of this article is to determine the prospects of mortgage lending and justify the feasibility of implementing an experiment on mortgage lending to farmers in Rivne region. The article describes the prerequisites and factors for investing in the agricultural sector of the region. The analysis of the structure of acreage, sold products of crop and livestock of Rivne region has been carried out. The level of meeting the consumer needs of the region for agricultural production has been determined. The stages of implementation in the field of functional two-tier system of mortgage lending to agrarians have been distinguished: creation of a regional branch of the State Mortgage Agency; conclusion of agreements between the state mortgage agency and banks of the region wishing to participate in the program of mortgage lending to farmers; attracting investors; Dissemination of information among agricultural enterprises on the terms of crediting; preparation of documentation and creation of a regional State Land Agency; implementation of mortgage procedures. The tasks of the State Mortgage Agency at the regional level have been defined: ensuring maximum availability of agricultural entities to financial and investment resources, simplifying the procedure of granting mortgage loans and minimizing credit risks. The expected consequences of the functioning of the regional State Land Agency are: promotion of accumulation of financial resources, their rational redistribution and mobile routing through the network of banking institutions of the region to the borrowers. The state institutions that should take care of the state supervision in the field of mortgage lending to the agrarian sector and their functions have been identified: State Inspectorate of Agriculture in Rivne region; Main

Territorial Department of Justice in Rivne Oblast; Main Department of State Geocadastre in Rivne region; The National Commission for the State Regulation of Financial Services Markets; National Securities and Stock Market Commission (Department in the Western Region).

Keywords: mortgage lending; agrarian sphere; resource potential; regulatory potential.

Мельник Л. В., к.э.н., доцент
(Национальный университет водного хозяйства и
природопользования, г. Ровно)

РЕГИОНАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ АГРАРНОЙ СФЕРЫ

Определены предпосылки инвестирования в аграрную сферу региона. Проанализирована структура посевных площадей, реализованная продукция растениеводства и животноводства Ровенской области. Выделены этапы создания в области функциональной двухуровневой системы ипотечного кредитования аграриев. Указаны задачи Государственного ипотечного агентства на уровне региона. Определены ожидаемые последствия функционирования регионального Государственного земельного агентства. Названы государственные институты, которые должны заниматься вопросом государственного надзора в сфере ипотечного кредитования аграрной отрасли, и определены их функции.

Ключевые слова: ипотечное кредитование; аграрная сфера; ресурсный потенциал; регуляторный потенциал.
