

ПРОБЛЕМИ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ПІДПРИЄМСТВ АПК В УКРАЇНІ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

На сьогоднішній день однією з головних складових економіки України є аграрний сектор. Стан та перспективи галузі сільського господарства, перш за все, залежить від обсягів коштів, вкладених в його розвиток. Однак, на сьогодні, комерційні банки повноцінно не забезпечують потреби аграрного сектора в грошових коштах. Подолання проблем, пов'язаних із залученням сільськогосподарських позик, можливе за допомогою іпотечного кредитування, тобто довготермінової банківської позики під заставу землі.

Іпотечне кредитування є одним із надійніших у світовій практиці способом залучення приватних інвестицій на ринку нерухомості. Дієвим засобом повернення кредиту визнається іпотека. Аграрна іпотека визначається як здача в заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, з метою отримання кредитних ресурсів в сільське господарство, що забезпечить сталий розвиток даної галузі.

Поняття “іпотечний кредит під заставу землі” можна розглядати як довгострокову грошову позику, що надається позичальнику банком або іншою кредитною організацією під заставу земельної ділянки згідно з договором на умовах зворотності і платності за користування кредитом.

Однією з проблем кредитування сільськогосподарської галузі є нерівномірний доступ підприємств галузі до кредитів. Так, підприємства зіштовхуються з труднощами отримання навіть невеликої суми кредиту через відсутність застави. Велика кількість необхідних документів для отримання кредиту та тривалий період їх розгляду також спричиняють низький рівень доступу до кредитних ресурсів.

У кредитному забезпеченні аграрного сектора України ще однією з проблем є ризик неповернення отриманих кредитів. Основними причинами неповернення кредитів у встановлений строк є:

- відсутність прибутковості у зв'язку з проблемами реалізації продукції;
- неефективне використання кредитних коштів;
- високі відсоткові ставки.

Для зниження відсоткових ставок необхідно зменшити ризик неповернення кредиту шляхом інтенсивного використання страхування ризиків. Однак в Україні ринок страхування сільськогосподарської діяльності не набув необхідного рівня розвитку. Це пов'язано із високою собівартістю даних послуг, складністю оформлення страхового договору, відсутністю страхового аудиту та інформації про діяльність страхових компаній, кваліфікованих спеціалістів зі страхування ризиків. Також необхідно створити чіткий механізм часткового або повного державного гарантування повернення позик та поступово удосконалювати механізм пільгового кредитування.

Одним із шляхів розвитку довготермінового кредитування є впровадження іпотеки земель сільськогосподарського призначення. Аргументом на користь застави землі як джерела фінансового забезпечення економічного зростання сільського господарства є те, що у світовій практиці кредити під заставу землі становлять 95 % інвестиційного ресурсу фермерів. І тільки 5 % – кошти від продажу земельних ділянок.

До країн з найбільш високою питомою вагою позикових коштів в основному капіталі сільського господарства належать Англія і Німеччина близько 50 %, Франція – більше 40 %, Італія і Австрія – більше 30 %. В даних країнах функціонує розгалужена система комерційних і кооперативних банків, страхових компаній, інших спеціалізованих організацій, що займаються фінансовим обслуговуванням аграрної сфери.

Таким чином, головною метою розвитку системи іпотечного кредитування є забезпечення економічних, правових та інституційних передумов позичальникам та кредиторам для реалізації без зайвих перешкод їхніх прав та можливостей щодо використання землі з метою проведення іпотечних операцій (рис. 1).

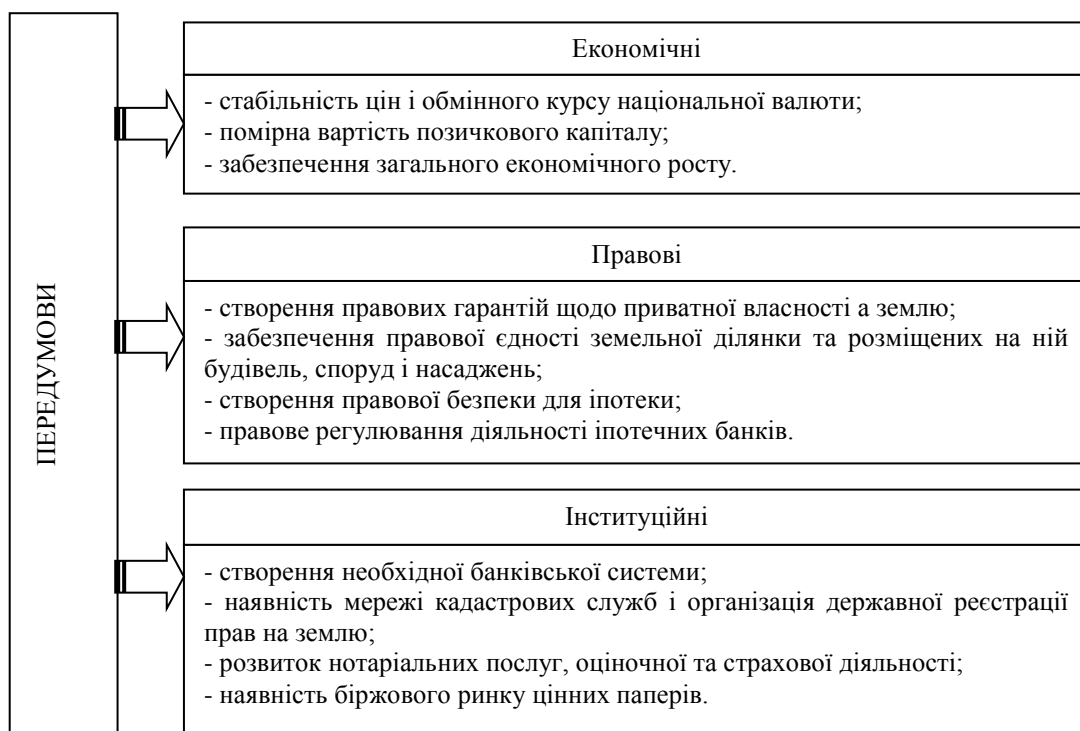


Рис. 1. Передумови розвитку іпотечного кредитування в Україні

За рахунок впровадження ефективного механізму іпотечного кредитування можна якісно поліпшити матеріально-технічну базу агровиробництва, задіяти нові технології, а також широко використовувати практику кредитування, де об'єктом кредиту й застави є земля.

На сьогодні кредитування сільськогосподарських підприємств характеризується екстенсивним використанням отриманих позик та потребує визначення основних напрямків їхнього ефективного використання.

До таких напрямків належать:

- посилення державної підтримки у галузі сільського господарства, що буде здійснюватися через вдосконалення механізму здешевлення кредитів;
- розвиток кредитної інфраструктури аграрного сектора та орієнтація на зарубіжний досвід, шляхом створення системи кооперативних банків, розвиток кредитних спілок, лізингових, страхових та інвестиційних компаній;
- створення чіткого механізму часткового або повного державного гарантування повернення позик;
- вдосконалення системи та процедури кредитування підприємств АПК (зниження ставок по кредитах, застосування пільгового кредитування, збільшення частки довгострокових позик, розвиток іпотечного та мікрокредитування);
- подальший розвиток ринку страхування сільськогосподарської діяльності, удосконалення системи страхування ризиків та здешевлення страхових платежів.