
Проблемы и перспективы развития земельного ипотечного кредитования на Украине

П.А. Стецюк

Исследована действующая система финансово-кредитного обеспечения аграрного сектора Украины. Выделены наиболее приоритетные задачи, способные обеспечить ее модернизацию. Подчеркнута необходимость создания специализированного банковского учреждения, ориентированного на обслуживание сельхозпроизводства и сельского населения в лице государственного земельного (ипотечного) банка. Проведенные исследования и прогнозные расчеты позволили определить основные параметры и источники формирования его ресурсной базы. Установлено, что благодаря этому существенно возрастут объемы инвестиционного кредитования, расширится доступ к кредитным ресурсам не только для сельскохозяйственных предприятий, но и для сельского населения.

Ключевые слова: аграрный сектор Украины, Земельный кодекс Украины, Земельный банк Украины, закон «О рынке земель», кредитование сельскохозяйственных предприятий Украины.

Взаимоотношения предприятий украинского аграрного сектора с банковской системой во многом определяются стоимостью кредитных ресурсов. В начале рыночных реформ наблюдался ее стремительный рост, и поэтому ее удельный вес в 1990-е гг. не превышал 2% общего объема финансирования. И сегодня уровень процентных ставок выступает в качестве главного ограничителя доступа аграрных предприятий к банковскому кредитованию. Он значительно выше, чем в целом по экономике страны, а также выше уровня рентабельности сельскохозяйственной деятельности.

По указанной причине объемы кредитования сельскохозяйственных предприятий существенно ниже их потребностей. Особенно ощутим в аграрном секторе дефицит долгосрочных кредитов для технологического обновления материально-технической базы и реализации инновационной модели экономического развития, которая выступает доминантой аграрной политики государства. Для решения проблем, возникающих в этой области, необходим поиск новых инструментов стимулирования долгосрочного кредитования. Как показывает зарубежная практика, перспективным решением тут может быть развитие ипотечного кредитования.

Исследования, проводимые по данному направлению финансовой теории, в значительной мере привязаны к действующему нормативно-правовому полю и существующей системе земельных отношений. Длительное время и то и другое не способствовало использованию ипотечных инструментов для обеспечения инвестиционной деятельности агроформирований. До сих пор в стране действует мораторий на продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения. На Украине сохраняются политические условия, препятствующие проникновению рыночных механизмов в земельные отноше-

ния. Очевидно, в ближайшее время не следует ожидать существенной либерализации в этой сфере и прежде всего в том, что касается концентрации земельной собственности, допуска иностранных граждан на земельный рынок, свободной купли-продажи участков.

Тем не менее в последнее время происходят определенные сдвиги, способствующие развитию банковского кредитования под залог земельных участков. Последнее, однако, невозможно без соответствующего научного обеспечения, без новых исследований в данной области.

До 2000 г. объемы кредитования аграрного сектора на Украине имели постоянную тенденцию к снижению и приблизились практически к нулевой отметке. Банки попросту не были заинтересованы размещать свои ресурсы в этом сегменте кредитного рынка и отдавали предпочтение отраслям с более коротким операционным и финансовым циклом. С другой стороны, аграрный сектор хотя и обладал большой кредитоемкостью, не мог воспользоваться услугами банков на тех условиях, которые ему предлагались.

Эта конфликтная ситуация была частично разрешена путем введения в 2000 г. государственных дотаций по выплате процентов за кредит для предприятий АПК. В результате наметились позитивные изменения, увеличился объем кредитных вложений в сельское хозяйство и снизилась их стоимость. С 2004 г., также благодаря государственной поддержке, начали расти объемы долгосрочных кредитов, в 2008 г. их доля в общем объеме льготного кредитования превысила 30%. Затем, однако, ситуация снова резко ухудшилась из-за мирового финансового кризиса 2007–2008 гг. Объемы кредитования в этот период уменьшились втрое, причем наиболее существенное сокращение наблюдалось в долгосрочном сегменте, где финансовые риски особенно велики.

В 2010–2011 гг. общие объемы кредитования аграрного сектора приблизились к докризисному уровню, но доля долгосрочных кредитов продолжала сокращаться: в 2010 г. она составила 16,5%, в 2011 г. – 11,9%. Отчасти это было связано с существенным сокращением государственных льгот. Так, в 2011 г. в рамках программ льготного кредитования аграрный сектор получил лишь 113,7 млн грн долгосрочных кредитов (14,2 млн долл. США) – в 6,6 раза меньше по сравнению с предыдущим годом.

Одной из особенностей сельскохозяйственных предприятий является заметный лаг между финансовым и операционным циклом, что приводит к несовпадению времени осуществления расходов и поступлений от реализации продукции. Особенно наглядно это проявляется в период сезонных весенне-полевых и уборочных работ. Наши исследования показали, что даже в тех предприятиях, которые имеют положительное сальдо чистых денежных потоков по результатам календарного года, существует значительный дефицит финансовых ресурсов во втором и третьем кварталах. Это объективно

требует привлечения внешних источников финансирования операционной деятельности, среди которых наиболее мощным является банковско-кредитная система. Следует отметить, что украинские банки считают сельскохозяйственное производство очень привлекательной сферой вложения кредитных ресурсов, но готовы кредитовать лишь те предприятия, которые обрабатывают не менее 3 тыс. га сельхозугодий, т.е. не более 15% общего числа сельхозпроизводителей.

Из-за недостаточной производственной мощности большинства аграрных предприятий низок и их финансовый потенциал; почти 2/3 из них получают от реализации продукции не более 5 млн грн. Средневзвешенная рентабельность сельскохозяйственного производства в них составляет всего 4–7%, и к тому же ее вариация по годам существенно превышает значения, приемлемые с точки зрения риск-менеджмента.

Прошлый год в финансовом плане был как никогда благоприятным для аграрного сектора. В 2011 г. вдвое (до 15%) сократилась доля убыточных предприятий, а консолидированный финансовый результат вырос почти до 19 млрд грн. Это позволяет надеяться, что в стране формируется стабильная финансовая основа для дальнейшего развития отрасли. Вместе с тем остаются вопросы, которые требуют совместных усилий всех, кто так или иначе причастен к сельскому хозяйству.

По нашим расчетам, дефицит средств на проведение весенне-полевых работ в текущем году достигнет 11 млрд грн, а на проведение уборочной кампании – 6,7 млрд. Это потребует увеличения объемов кредитования аграрного сектора экономики на 18,8% по сравнению с предыдущим годом.

В настоящее время кредитная емкость аграрного производства Украины превышает 150 млрд грн в год. Годовой дефицит оборотных средств в растениеводстве составляет 57,5 млрд, в животноводстве – 43,2 млрд грн. Помимо этого, еще 50 млрд необходимо для финансового обеспечения инвестиционных потребностей предприятий аграрной сферы (табл. 1). Заметим, что речь идет лишь о средствах, обеспечивающих соблюдение минимальных технологических требований. Для обеспечения расширенного воспроизводства указанные суммы необходимо увеличить на 16–18%.

Очевидно, что нужны новые подходы к кредитованию аграрных предприятий. Учитывая, что в настоящее время во многих из них практически единственным ликвидным активом являются земельные участки, среди ученых и практиков все чаще высказывается идея о необходимости создания специализированного ипотечного земельного банка.

Т а б л и ц а 1

Оценка кредитной емкости аграрного производства

Показатели	Сумма, млрд грн
Годовой дефицит оборотных средств – всего	100,7
В том числе:	
в растениеводстве	57,5
в животноводстве	43,2
Годовой дефицит средств для инвестиций в основные средства	49,6
В том числе:	
в растениеводстве	21,6
в животноводстве	28,0
Общая потребность в кредитах на год	150,3
В том числе:	
в растениеводстве	79,1
в животноводстве	71,2

По своей экономической сути ипотека является разновидностью имущественного залога, который служит обеспечением выполнения основного денежного обязательства должника перед кредитором. При этом кредитор не становится собственником заложенного имущества, однако получает право при невыполнении условий кредитного договора компенсировать свои потери за счет его реализации.

Мировой опыт свидетельствует о высокой эффективности системы земельного ипотечного кредитования. В развитых странах ссуды под залог земли составляют около 95% инвестиционных ресурсов фермеров, а их доля в общих объемах кредитования колеблется от 20 до 70% (во Франции – 21, Австрии – 30, Германии – 47, США – 51, Швеции – 58, Дании – 68%). При этом доля государственных специализированных банков в сельскохозяйственном кредите достигает в США 26%, Германии – 44, Франции – 75%.

Немалый опыт земельного ипотечного кредитования был накоплен и в Российской империи. Специализированные банки, функционировавшие на ее территории, практически полностью удовлетворяли потребности в кредитах всех категорий землепользователей. Заметим, что выдавались они на длительные сроки, вплоть до 60 лет, а процентная ставка была довольно низкой (3–6%).

С учетом всех названных обстоятельств, на Украине предпринимаются меры по созданию государственного земельного (ипотечного) банка. Приняты или подготовлены к принятию основные нормативные акты, регулирующие рыночный оборот земельных участков и ипотечное кредитование. В Земельном кодексе Украины, вошедшем в силу еще в 2001 г., содержится прямое

поручение правительству страны о создании государственного земельного (ипотечного) банка с соответствующей инфраструктурой. В проекте закона «О рынке земель» этот банк определен как специализированное государственное финансовое учреждение, основной задачей которого является кредитование сельскохозяйственных товаропроизводителей под залог земли и другого имущества. Земли сельскохозяйственного назначения, которые перейдут в его собственность, банк будет продавать или сдавать в аренду.

С созданием рынка сельскохозяйственных земель появятся новые объекты купли-продажи и залога, на сегодня не обеспеченные денежной массой в обращении. Специалисты полагают, что стоимость совокупных прав аренды на земельные участки сельхозназначения составит более 44 млрд грн. Стоимость самих земельных участков, владельцы которых желают их продать, сегодня достигает 72 млрд грн, или 17,7% общего объема денежной массы на Украине по состоянию на начало 2012 г.

Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения даст возможность задействовать в кредитовании механизм залога земельных участков и прав на них. Только по земельным участкам, которые находятся в аренде (17,4 млн га), потенциальные объемы кредитования могут достигать от 200 до 280 млрд грн.

Сегодня научно-методическая работа, связанная с созданием государственного земельного банка, перешла из стадии обсуждения концепций в стадию аналитически-прогнозных расчетов. В частности, определены параметры ресурсной базы банка; предполагается, что она будет формироваться за счет следующих источников:

- бюджетные средства в размере 120 млн грн, выделяемые на формирование уставного капитала банка;
- эмиссия банковских земельных облигаций со сроком погашения 5–7 лет и доходностью на уровне пятилетних облигаций внутреннего государственного долга (11,5%), обеспеченных землями сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности. Их первичное размещение на внутреннем финансовом рынке обеспечит ежегодное поступление средств в сумме не менее 27 млрд грн;
- привлечение денежных средств юридических и физических лиц на текущие и депозитные счета в сумме не менее 4 млрд грн.

Кроме того, с развитием ипотечного кредитования прогнозируется также привлечение (начиная с 2015 г.) внешних заимствований путем выпуска долговых ценных бумаг (секьюритизации портфеля ипотечных активов) в сумме 15,0 млрд грн.

Сформированная таким образом ресурсная база позволит создать к 2016–2020 гг. кредитный портфель в объеме не менее 34 млрд грн. При этом доступ к кредитным ресурсам получат не только сельскохозяйственные

предприятия, но и хозяйства населения, которые пока не имеют такой возможности (табл. 2).

Т а б л и ц а 2

Предполагаемые объемы кредитования АПК государственным земельным (ипотечным) банком

Направления кредитования	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016–2020 гг. (в среднем за год)
Производство продукции АПК	8	9	11	12
В том числе:				
в хозяйствах населения	0,2	0,4	0,5	0,7
на сельскохозяйственных предприятиях	7	7	8	8
в сельскохозяйственных потребительских (обслуживающих) и кредитных кооперативах	0,8	1,6	2,5	3,3
Строительство и реконструкция животноводческих комплексов (ферм)	4	6	8	10
Инвестиционное кредитование АПК (без строительства и реконструкция животноводческих комплексов)	10	11	12	12
Итого	22	26	31	34

Таким образом, можно сделать вывод, что действующая система финансово-кредитного обеспечения аграрного сектора Украины не обеспечивает выполнения наиболее приоритетных задач и требует модернизации. Ее важнейшее направление – создание специализированного банковского учреждения, ориентированного на обслуживание сельскохозяйственного производства и сельского населения в лице государственного земельного (ипотечного) банка. Проведенные исследования и прогнозные расчеты позволили определить основные параметры и источники формирования его ресурсной базы. Установлено, что благодаря этому существенно возрастут объемы инвестиционного кредитования, расширится доступ к кредитным ресурсам не только для сельскохозяйственных предприятий, но и для хозяйств населения.