

## ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ АГРАРНОЇ ІПОТЕКИ В УКРАЇНІ

На даному етапі розвитку аграрних реформ в Україні особливої актуальності набула проблема створення, а в історичному плані – відновлення іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників, тобто кредитування під заставу нерухомого майна, в першу чергу, землі. Це спричинено нагальною необхідністю забезпечення галузі довгостроковими кредитними ресурсами. В цьому плані іпотека, як свідчить зарубіжний досвід, спроможна привести у дію механізм довгострокового кредитування сільськогосподарських товаровиробників, тим самим відкрити нові фінансові можливості та стимулювати економічного і соціального розвитку галузі.

Як показали проведені дослідження, іпотечне кредитування сільського господарства знаходиться на початковому етапі розвитку, який характеризується незначними обсягами іпотечних кредитів та відсутністю їх окремих видів, зокрема, під заставу землі сільськогосподарського призначення, обмеженістю суб'єктів іпотечного ринку і нерозвиненістю його інституційної інфраструктури; відсутністю системи рефінансування кредиторів та невизначеністю із її моделлю розвитку; несприятливим для розвитку іпотечного кредитування організаційно-майновим станом сільськогосподарських підприємств; незавершеністю формування відповідної законодавчої бази й неналежною державною підтримкою розвитку іпотечного аграрного ринку.

З огляду на специфіку сільськогосподарського виробництва, потенційними видами нерухомого майна, які можуть бути об'єктами забезпечення виконання зобов'язань сільгосппідприємств за кредитними угодами є: нерухомі об'єкти (будівлі, споруди) сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення та земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які належать їм на правах приватної власності або спільної власності (за згодою всіх співвласників).

Станом на початок 2005 р. вартість наявного в сільському господарстві нерухомого майна становить 410707,66 млн. грн., у тому числі 22202 млн. грн. – балансова вартість будівель і споруд та 388505,66 – нормативна оцінка вартість сільськогосподарських угідь з урахуванням індексації станом на 01.01.2006 (42985,8 тис. га · 9038 грн.). Проте значний потенціал галузі щодо розвитку іпотечного кредитування суттєво зменшується організаційно-майновим станом сільськогосподарських товаровиробників.

Це зумовлено тим, що з проведенням паювання земель їх основними власниками стали 6,6 млн. фізичних осіб із середнім розміром земельної ділянки – 4 га. Для комерційних банків, які відповідно до Земельного кодексу є єдиними іпотекодержателями, дрібні землевласники – фізичні особи не будуть привабливими позичальниками через великі операційні витрати іпотечного кредитування. Організаційні відносини сільськогосподарських підприємств базуються на оренді, а у їх власності залишилося 8,8 % (1558 тис. га) сільськогосподарських угідь, тобто в середньому 166 га на кожне підприємство. Крім того, 2/3 наявних будівель та споруд зношені на 50-80 %, тобто не становитимуть інтересу для кредитора як об'єкти застави за іпотечною кредитною угодою.

Проведені розрахунки свідчать, що за наявного майнового й організаційного стану сільськогосподарських підприємств (припускаючи те, що на початковому етапі розвитку аграрної іпотеки обсяг іпотечних кредитів під заставу земель сільськогосподарського призначення не перевищуватиме 30-50 % від їх заставної вартості та 70-80 % від заставної вартості будівель та споруд) максимально можливий обсяг іпотечних кредитів становитиме 8368,4-12960,6 млн. грн. (в середньому 892-1381 тис. грн. на одне сільськогосподарське підприємство). З них 4144-5920 млн. можна залучити під заставу найбільш ліквідних будівель і споруд (1/3 наявних) та 4224,4-7040,6 млн. грн. – під заставу сільськогосподарських угідь, що знаходяться у приватній власності сільськогосподарських підприємств.

Таким чином, на момент зняття мораторію на купівлю-продаж землі, в Україні складаються доволі обмежені перспективи розвитку ринку іпотечного кредитування сільського господарства. Розширення можливостей аграрної іпотеки має ґрунтуватися на науковому системному підході до вирішення проблем та усунення чинників, які перешкоджають його розвитку.

*Т.Ю. Єрліна, Національний банк України*

## **ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ КООРДИНАЦІЇ МОНЕТАРНОЇ І ФІСКАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ**

Координація грошово-кредитної та фінансової політики повинна полягати у виробленні та реалізації їх таким чином, щоб вони не суперечили одна одній і разом сприяли досягненню загальних цілей економічної політики, якими, зазвичай, є стійке економічне зростання, низький рівень безробіття, цінова стабільність у довгостроковій перспективі. Тобто грошово-кредитна і фінансова політика є скоординованими