

РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЗЕМЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА РЕГИОНАЛЬНОМ УРОВНЕ

Важнейшим условием и базой для эффективного сельскохозяйственного производства является рост инвестиций в техническую и технологическую модернизацию производства. Повышение инвестиционной привлекательности сельского хозяйства и на этой основе активизация частного бизнеса в аграрном производстве возможны на основе внедрения системы земельно-ипотечного кредитования как на федеральном, так и на региональном уровне. Проведена оценка деятельности агропромышленного комплекса и предложен проект и алгоритм формирования системы земельно-ипотечного кредитования на примере Орловской области РФ.

Ключевые слова: земельно-ипотечное кредитование; сельскохозяйственное производство.

Одним из регионов Российской Федерации, в котором успешно внедряются новые методы хозяйствования, является Орловская область. Орловская область расположена в центральной части Среднерусской возвышенности в пределах степной и лесостепной зон. Климат умеренно-континентальный. Количество осадков достаточно для нормального роста и развития сельскохозяйственных культур. Основная часть занимаемой площади приходится на сельскохозяйственные угодья (2085,7 тыс. га), из которых 1662,7 тыс. га (79,7%) составляет пашня (табл. 1) [1].

Несмотря на относительно небольшие размеры, Орловская область, наряду с Саратовской и Волгоградской областями, по сельскохозяйственным угодьям,

приходящимся на 1 жителя, занимает одно из ведущих мест в группе регионов европейской части России (Центральный, Центрально-Черноземный, Волго-Вятский, Поволжский экономические районы, включая Башкортостан, Ростовскую область, Ставропольский и Краснодарский края). Это обстоятельство одновременно с благоприятными погодно-климатическими условиями предопределяет общую аграрно-промышленную направленность развития народного хозяйства области. При наличии показателя плотности населения на 1 кв. км значительно ниже средней для центральной части России территория области отличается высокой сельскохозяйственной освоенностью.

Таблица 1

Сельскохозяйственные угодья Орловской области

Наименование видов сельскохозяйственных угодий	Га	%
Площадь сельскохозяйственных угодий (га), всего	2 085,7	100,0
В том числе:		
пашня	1 662,7	79,7
пастбища	329,3	15,8
сенокосы	61,4	2,9
многолетние насаждения	29,3	1,4
залежи	3,0	Менее 0,1

Более 70% территории области используются организациями АПК и крестьянскими хозяйствами, 35,6% населения области проживает в сельской местности. Сельскохозяйственной деятельностью в 2011 г. занимались: 341 агропромышленная организация, 1280 крестьянских (фермерских) хозяйств и около 150 тыс. личных подсобных хозяйств. Около 8% от общего числа работающих в экономике области – работники сельского хозяйства, что составило в 2009 г. 19,9 тыс. человек. Причем в крупных и средних организациях растениеводства занято 52,5% работников сельского хозяйства, в крупных и средних организациях животноводства – 46,3% [2].

В 2011 г. объем производства продукции сельского хозяйства в Орловской области составил 36,6 млрд руб., или 131,8% к уровню 2010 г. В сопоставимой оценке индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в 2011 г. впервые за последние 20 лет превысил уровень 1990 г. на 10,7% (рис. 1) [3].

Наиболее уязвимой отраслью на данный момент является молочное и мясное скотоводство. Стагнация производства в ней достигла критического состояния.

Объем производства молока в сельскохозяйственных организациях с 1990 по 2011 г. сократился в 4,2 раза, в хозяйствах населения – в 2,2 раза (рис. 2).

Реализация мероприятий Программы на 2008–2012 гг. позволила увеличить объемы государственной поддержки сельского хозяйства (рис. 3).

Государственная поддержка является важным фактором повышения эффективности сельского хозяйства и, как следствие, стимулирует инвестиционную привлекательность отрасли, ускоряет срок окупаемости инвестиций. Влияние субсидий на рентабельность реализации продукции в сельскохозяйственных организациях Орловской области представлено на рис. 4.

Важнейшим условием и базой для эффективного сельскохозяйственного производства является рост инвестиций в техническую и технологическую модернизацию производства. Вместе с тем в последние годы в связи с низкой доходностью капитала в сельскохозяйственном производстве, высокими рисками, нестабильной ценовой ситуацией объем инвестиций в сельское хозяйство снижается.

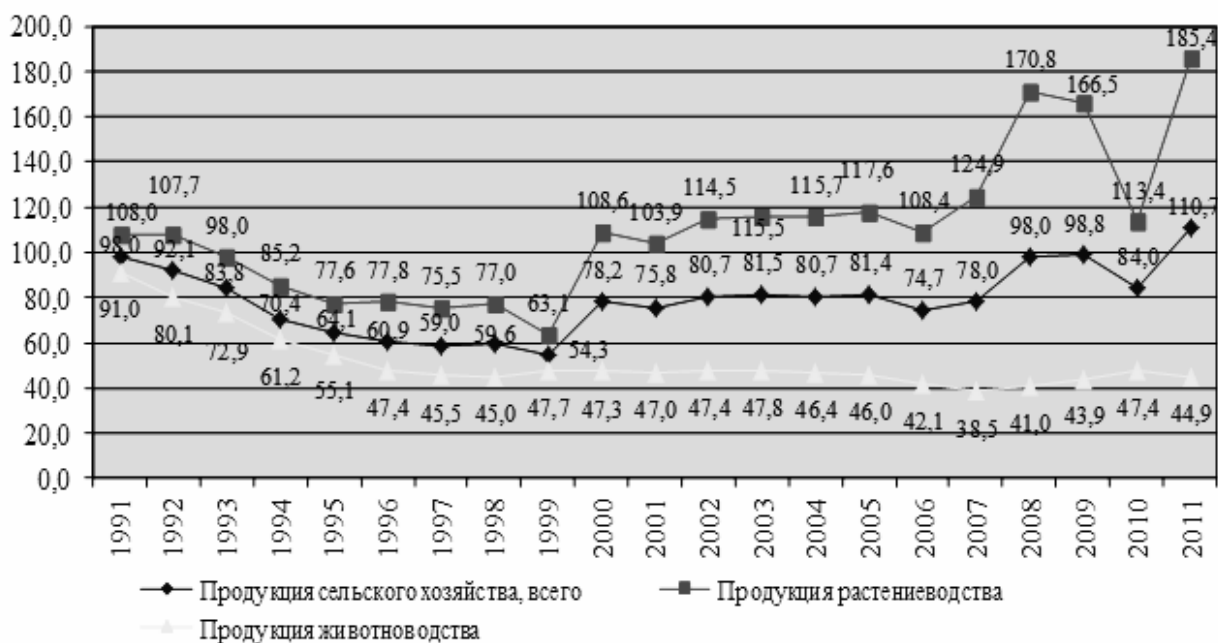


Рис. 1. Индексы производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий к уровню 1990 г. [3]

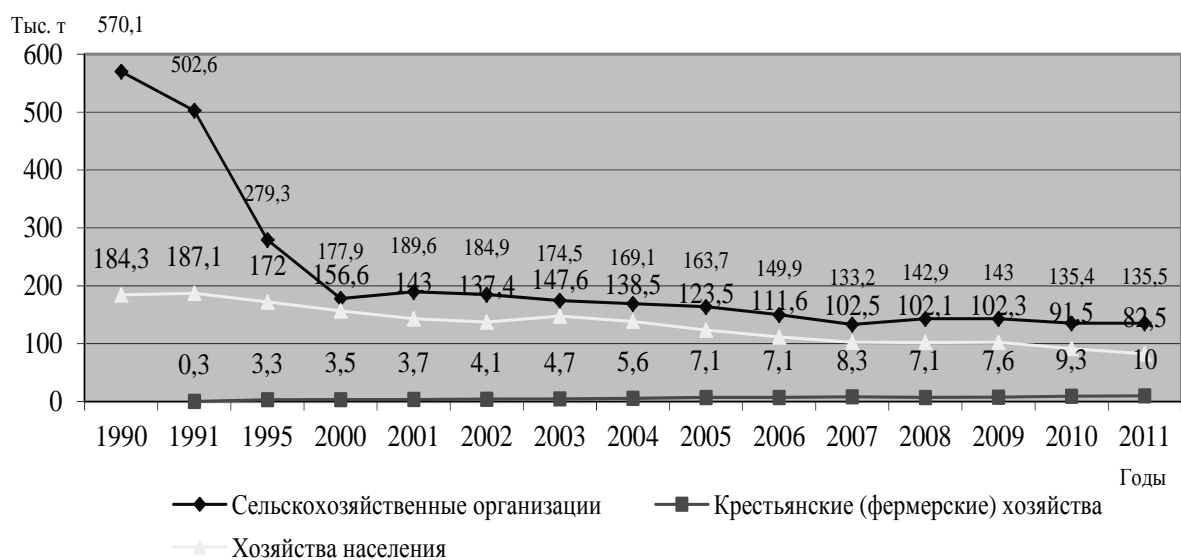


Рис. 2. Производство молока сельскохозяйственными товаропроизводителями Орловской области [1]

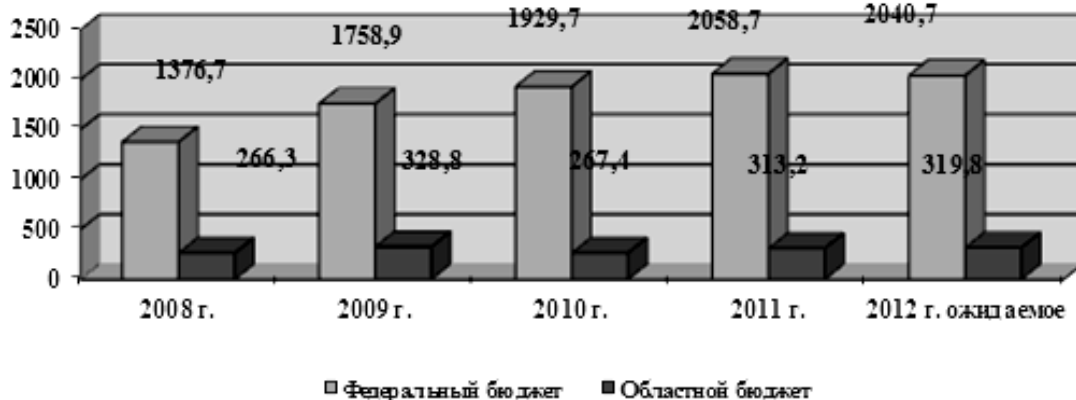


Рис. 3. Объем государственной поддержки сельского хозяйства Орловской области, млн руб. [4]

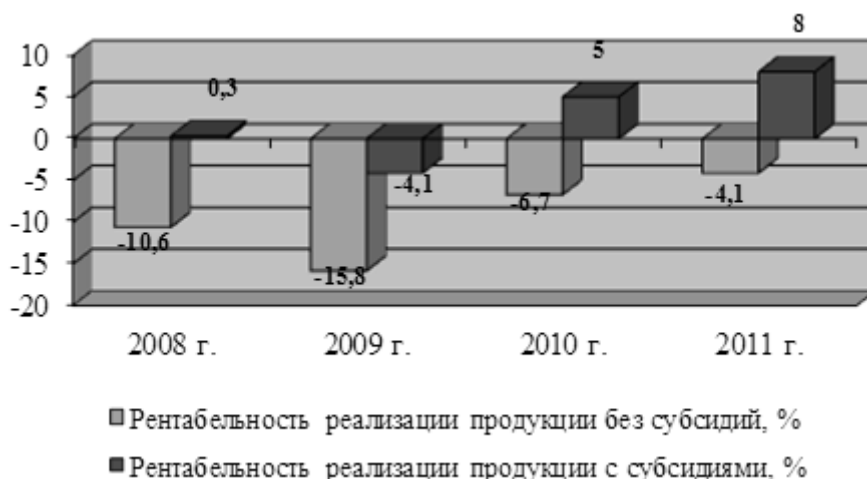


Рис. 4. Влияние субсидий на рентабельность реализации продукции в сельскохозяйственных организациях Орловской области [3]

В ходе реализации приоритетного национального проекта «Развитие АПК» в области была заложена серьезная инвестиционная основа для динамичного и эффективного развития отрасли, создания крупных высокотехнологичных производств, обеспечивающих получение конкурентоспособной качественной продукции, внедрения в агропромышленное производство высокопроизводительной техники и других достижений научно-технического прогресса [5].

За счет улучшения кредитной политики в 2006–2007 гг., увеличения срока предоставления субсидируемых кредитов на строительство и модернизацию животноводческих комплексов до 8 лет были созданы реальные условия для привлечения в отрасль инвестиционных ресурсов и проведения технологического перевооружения производства, внедрения инновационных технологий производства животноводческой продукции, соответствующих мировому уровню.

Повышение инвестиционной привлекательности сельского хозяйства и на этой основе активизация частного бизнеса в аграрном производстве позволили увеличить объем инвестиций в основной капитал в сельском хозяй-

стве Орловской области в 2007 г. до 6,1 млрд руб., или 33% общего объема инвестиций в экономику области. Однако финансовый кризис и отсутствие действенных мер государственной поддержки сельского хозяйства, адекватных экономической ситуации в отрасли, не позволили закрепить положительную динамику по наращиванию инвестиционного потенциала отрасли. В результате объем капитальных вложений в сельском хозяйстве области в 2009 г. снизился до 3,7 млрд руб., а в 2011 г. – до 2,5 млрд руб. (рис. 5). В структуре инвестиций в основной капитал основным источником финансирования по-прежнему являются заемные средства.

Их доля в общем объеме инвестиций составляла 69% на 1.01.2011 г., большая часть которых приходится на кредиты банков – 54,8% (рис. 6).

По данным Госкомстата Орловской области, общая сумма краткосрочных долговых обязательств сельскохозяйственных организаций, включая задолженность по кредитам и займам, на 1.01.2011 г. составила 29,1 млрд руб. и по сравнению с 2001 г. возросла в 6,1 раза. При этом просроченные обязательства составили 0,6 млрд руб., или 2,1% от общей суммы.

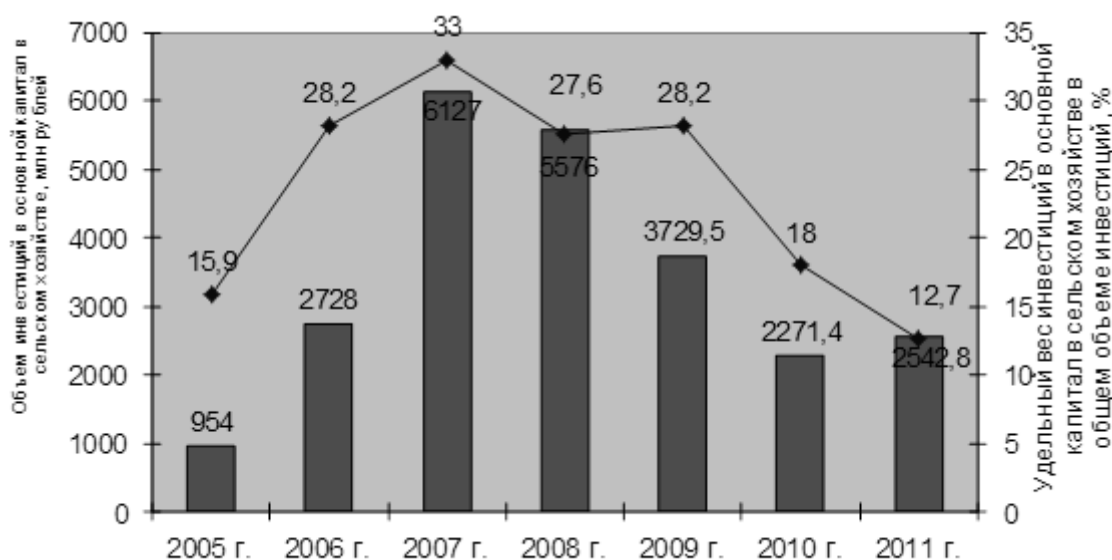


Рис. 5. Инвестиции в основной капитал в сельском хозяйстве Орловской области [3]



Рис. 6. Источники финансирования сельскохозяйственных предприятий Орловской области, % [6]

Рост процентных ставок по кредитам, проходивший на фоне снижения ставки рефинансирования и повышения требований коммерческих банков к заемщикам, увеличил финансовую нагрузку на сельскохозяйственных товаропроизводителей и стал причиной сокращения объемов кредитных ресурсов, привлекаемых организациями агропромышленного комплекса. Финансовый кризис стал причиной приостановки либо замедления реализации ряда проектов.

Важнейшим стимулом для повышения инвестиционной активности бизнеса является государственная поддержка отрасли, объем которой в Орловской области в рамках реализации приоритетного национального проекта «Развитие АПК», Программы на 2008–2012 гг. увеличился с 900 млн руб. в 2006 г. до 2371,8 млн руб. в 2011 г. [4].

Вместе с тем инвестиционная привлекательность аграрного сектора остается достаточно низкой не только в силу объективных природно-климатических факторов, явно выраженной сезонности производства и замедленного оборота капитала, а в большей мере в результате технической и технологической отсталости отрасли, низкой эффективности производства, углубления ценового диспаритета в межотраслевых отношениях, высоких рисках, не позволяющих в полной мере и на равных участвовать в межотраслевой конкуренции.

Для дальнейшего поступательного развития сельского хозяйства Орловской области необходимы дополнительные меры поддержки и стимулирования технической и технологической модернизации, а также инновационного развития сельского хозяйства. Сельскохозяйственное производство испытывает потенциальную потребность в кредитных ресурсах, в общем объеме выданных кредитов банковскими организациями региона доля вложений в сельское хозяйство Орловской области 9,1%. Несмотря на рост объемов кредитования предприятий сельского хозяйства, потребность в кредитных ресурсах значительно превышает фактическое их наличие. В 2012 г. обеспеченность сельскохозяйственных предприятий кредитными средствами составила 45,7%, что в 1,7 раза выше, чем в 2002 г.

Считаем необходимым на региональном уровне внести изменения в установленный порядок рассмотрения и предоставления кредитных средств, выделив в

нем два этапа (рис. 7). На первом предлагается осуществить массовую предварительную проверку финансового состояния сельскохозяйственных предприятий области. Ее цель – поиск потенциальных заемщиков, способных внести наибольший вклад в реализацию программы подъема сельского хозяйства региона. Предлагается начинать данную работу с проведения консультационных встреч с руководителями предприятий АПК, предложив их представителям льготные земельно-ипотечные кредитные продукты, привлечь заинтересовавшихся к предоставлению финансовой отчетности для выявления их кредитоспособности. На втором этапе работы следует выявить коэффициенты кредитоспособности предприятий, выделить более узкий круг потенциальных заемщиков, которые заносятся в специальный «Реестр кредитоспособности аграрных предприятий Орловской области». Это значительно облегчит поиск тех, кто реально способен участвовать в реализации программы. Реализация указанных выше мероприятий позволит гарантировать соблюдение интересов залогодержателей, защитить права залогодателей, обеспечить эффективное использование и охрану земельных ресурсов.

Особенностью развития земельных отношений в Орловской области является наличие земельной инвестиционной компании ОАО «Орловская инвестиционно-земельная компания», которая выступает в качестве оператора на рынке земли в области и оказывает экономико-правовые услуги в сфере земельных отношений, в том числе в сельском хозяйстве. ОАО «Орловская инвестиционно-земельная компания» принимает участие в организации взаимоотношений местной и федеральной власти, инвесторов и собственников, соблюдая их взаимные интересы. Эта организация является преимущественно консалтинговой (консультативной), но она обязана консолидировать усилия служб и ведомств всех уровней власти, имеющих отношение к реальной земельной политике в стране.

При помощи вышеуказанной структуры Орловская область первой приступила к разработке конкретных механизмов реализации Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», носящего рамочный характер.

Общая схема предлагаемой модели ипотечного и залогового кредитования представлена на рис. 8.

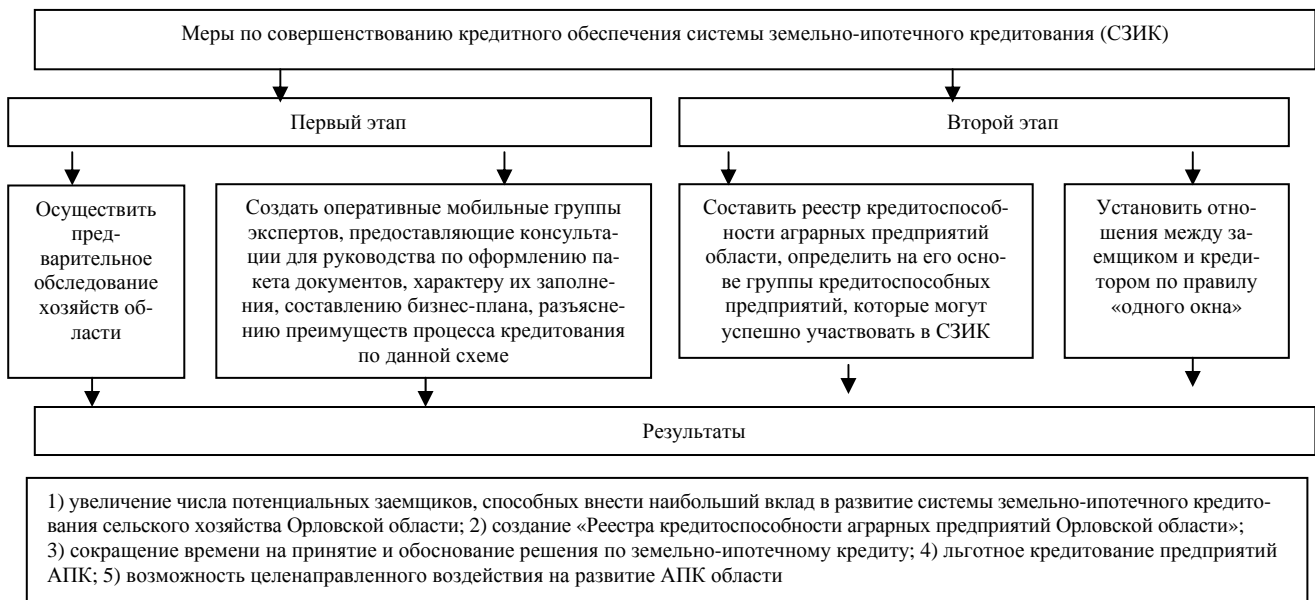


Рис. 7. Комплекс мер по совершенствованию кредитного обеспечения реализации СЗИК в Орловской области [7]

Задача компании – разработка методических рекомендаций по всем сделкам на рынке земли, их информационно-правовое обеспечение, а также создание благоприятной правовой и экономической среды для рационального функционирования земельного рынка, защита прав собственников, арендаторов земли, правовое регулирование их взаимоотношений с инвестора-

ми, вкладывающими капиталы в АПК области. Поэтому, по нашему мнению, возможно предоставление ОАО «Орловская инвестиционно-земельная компания» права проведения ипотечных и залоговых операций. Для этого целесообразно привлекать на заемной основе средства федерального и регионального бюджетов, а также коммерческих банков.

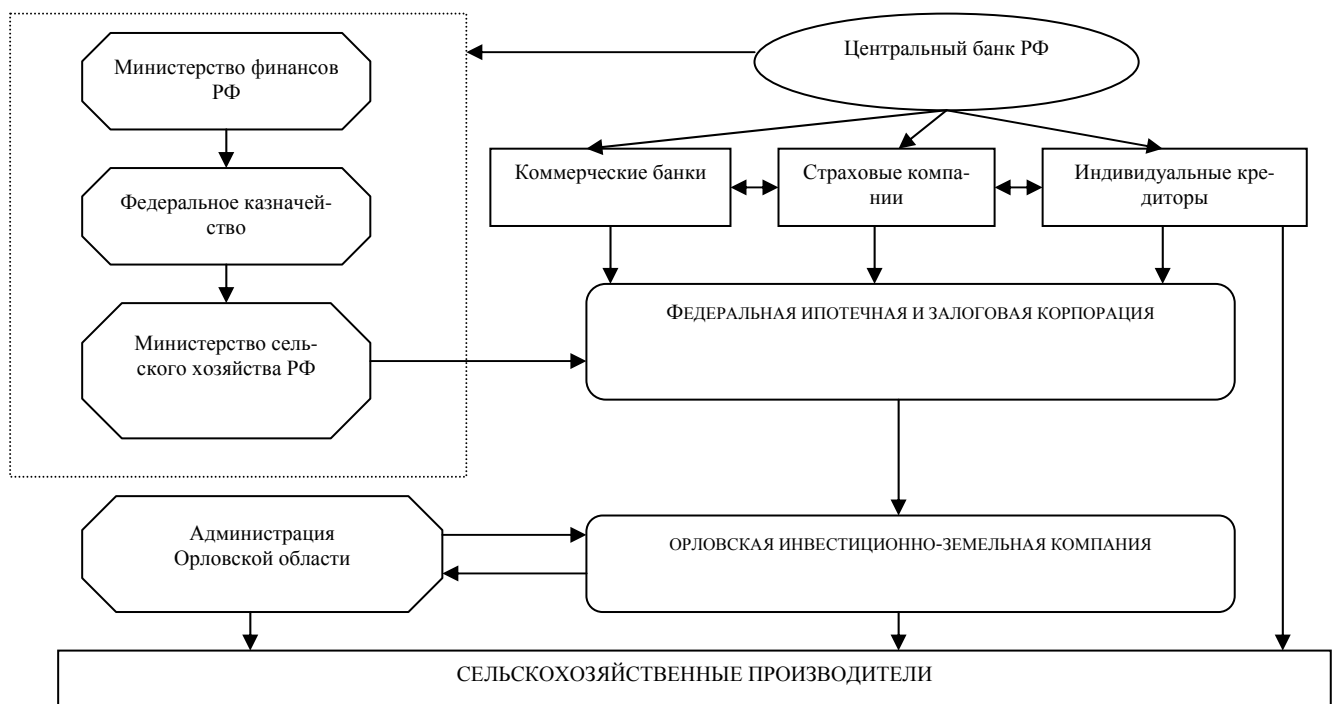


Рис. 8. Система земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве региона [7]

Наиболее значимыми факторами в формировании экономической эффективности предприятий можно признать субсидирование процентной ставки и разность между рентабельностью и средней расчетной ставкой по привлеченным кредитам.

Как показывает практика, предприятие способно получать экономическую выгоду от привлечения

кредитных ресурсов (несмотря на их платность) в силу действия механизма финансового левериджа, который выражается в приращении рентабельности собственных средств, получаемом при использовании заемных средств, когда экономическая рентабельность предприятия больше ставки процента по кредиту (табл. 2).

Расчет финансового левериджа

Показатель	ЗАО «Клевре»	ООО «ЗАЯ»
Суммарный актив/пассив, тыс. руб.	42 028	42 005
НРЭИ (балансовая прибыль), тыс. руб.	4 281	4 227
Собственные средства, тыс. руб.	42 028	22 194
Заемные средства, тыс. руб.	0	19 811
Проценты по кредиту (16% годовых), тыс. руб.	–	1 807
Средняя расчетная ставка по банковскому кредиту, %	–	9,12
Рентабельность собственного капитала, %	10,19	10,90
Экономическая рентабельность активов, %	10,19	10,06

Действие закона финансового левериджа в обеспечении эффективности действующей системы сельскохозяйственного кредитования и ее государственной поддержки нашло свое подтверждение при анализе 290 сельскохозяйственных предприятий Орловской области, использовавших в 2009–2011 гг. заемные средства – кредиты ОАО «Россельхозбанк».

Эффективное использование кредитных средств под залог земельных участков – это основа предлагаемого методического подхода к организации системы земельно-ипотечного кредитования сельскохозяйственных предприятий, влияния кредитных средств на повышение эффективности производства, взаимосвязь использования земельно-ипотечного кредита с конечными результатами деятельности сельскохозяйственного производства в целом и отдельных предприятий. Эффективность использования кредитных средств под залог земельных участков заключается в степени их воздействия на развитие сельскохозяйственного производства и роста производства валовой продукции.

Проведение прогнозирования было основано на исследовании временных динамик экономических пока-

зателей с помощью программ «SPSS». Для аппроксимации тренда временных рядов использовали модель линейной регрессии. Преимуществом обращения к регрессионному анализу является то, что в этом случае мы получаем оценки параметров по методу наименьших квадратов (МНК-оценки), имеется также возможность оценить качество линейного приближения и прогноза по трендовой модели для сельскохозяйственных предприятий Орловской области:

$$Y \text{ вал. пр.} = 4955,2 + 1830,9 t, \quad (1)$$

$$X \text{ кр. вл.} = 618,4 + 711,7 t. \quad (2)$$

Качество линейных моделей (1) и (2) достаточно высокое – коэффициент детерминации $R^2 = 0,939$ и $0,963$; критерий Фишера = 110,2 и 189,7 соответственно, что позволяет выполнить прогноз на ближайшую перспективу. Так, с надежностью 90% можно прогнозировать, что сельскохозяйственные предприятия Орловской области при объеме кредитных вложений 8637,1 млн руб. в 2015 г. произведут валовой продукции на 25 089,3 млн руб. (табл. 3).

Таблица 3

Прогноз ожидаемой валовой продукции и кредитных вложений в сельскохозяйственных предприятиях Орловской области

Год	Валовая продукция, млн руб.	Кредитные вложения под залог земли, млн руб.
2013	21 355,3	7 043,7
2014	23 384,2	7 845,4
2015	25 089,3	8 637,1

Эффективность сельскохозяйственных предприятий необходимо рассматривать в тесной связи с эффективностью кредитных вложений, применив соответствующую систему показателей (стоимость произведенной валовой продукции, денежную выручку, прибыль и рентабельность).

ющую систему показателей (стоимость произведенной валовой продукции, денежную выручку, прибыль и рентабельность).

ЛИТЕРАТУРА

1. Портал Орловской области – публичный информационный центр. URL: <http://www.adm.orel.ru>
2. Агропромышленный комплекс Орловской области. URL: http://www.export.by/?act=s_docs&mode=view&id=12325&doc=64
3. Постановление Правительства Орловской области от 8 сентября 2012 г. № 351 (Долгосрочная областная целевая программа «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Орловской области на 2013–2020 годы»).
4. Постановление Правительства РФ от 14.07.2007 г. № 446 (Государственная программа развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия (на 2008–2012 годы)).
5. Приоритетный национальный проект «Развитие АПК» (с 2008 года проект преобразован в Государственную программу развития сельского хозяйства).
6. Петрова А.Н. Роль государственной поддержки в повышении экономической эффективности сельскохозяйственных предприятий // Экономические науки. 2009. № 11. С. 142–145.
7. Ивасенко А.Г. Формирование системы земельно-ипотечного кредитования в сфере сельского хозяйства. Новосибирск : Изд-во НГТУ, 2008. 160 с.

Статья представлена научной редакцией «Экономика» 24 декабря 2012 г.