

УДК 336.77.067.22

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ДЛЯ АГРАРНОГО СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ РОССИИ

А.А. Кузнецова

Брянский государственный университет имени академика И. Г. Петровского

Автор определяет роль и место аграрной ипотеки на рынке российского ипотечного кредитования, предлагает варианты активизации аграрной ипотеки. Особое внимание уделяется эффективному построению бизнес-процесса по оценке кредитоспособности сельскохозяйственных товаропроизводителей, претендующих на аграрные ипотечные кредиты. Автор предлагает возможную скоринговую модель для решения обозначенной проблемы.

Ключевые слова: аграрная ипотека, ипотечное кредитование, коммерческая недвижимость, кредитные ресурсы, сельскохозяйственные товаропроизводители, скоринговая модель, финансовое положение заемщика.

Аграрный сектор экономики России, играя стратегическую роль в обеспечении продовольственной безопасности страны, должен иметь соответствующее финансовое обеспечение. Однако отрасль сельского хозяйства не считается высокорентабельной. Мало того, отечественные сельскохозяйственные товаропроизводители зачастую сталкиваются с рядом финансовых трудностей, им сложнее заработать чистую прибыль, являющуюся главным источником собственных финансовых ресурсов [7]. В таблице 1 отражены некоторые сведения, которые характеризуют, насколько российские аграрные формирования обеспечены собственными финансовыми ресурсами.

Таблица 1 - Обеспеченность аграрного сектора экономики России собственными источниками финансирования [12]

Показатели	Годы			Абсолютное отклонение (+/-)	
	2016	2017	2018	2017 г. от 2016 г.	2018 г. от 2017 г.
1. Доля прибыльных сельскохозяйственных товаропроизводителей, %	76,7	74,6	74,8	-2,1	+0,2
2. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-27,0	-27,5	-27,9	+0,5	+0,4
3. Удельный вес собственных финансовых ресурсов для финансирования капитальных вложений, %.	58,0	58,1	58,2	+0,1	+0,1

Так, большая часть сельскохозяйственных товаропроизводителей получают чистую прибыль (правда, в 2017-2018 гг. их стало чуть меньше, чем в 2016 г.). Но собственных источников финансирования не хватает для обеспечения нормального уровня оборотного капитала аграрных формирований (в 2016-2018 гг. соответствующий коэффициент был исключительно отрицательным). А при финансировании капитальных вложений собственные средства представителей агробизнеса составляют примерно 58 %. Следовательно, отечественные сельскохозяйственные товаропроизводители нуждаются в расширении своих финансовых ресурсов, чтобы осуществлять как текущую, так и инвестиционную деятельность.

Для решений обозначенной проблемы следует развивать аграрную ипотеку. Ипотечное кредитование делится на две категории: коммерческая ипотека и жилищная ипотека [4]. Жилищные ипотечные кредиты предназначены для финансирования покупки и строительства жилья со стороны физических лиц. Коммерческая ипотека – это долгосрочные кредиты для коммерческих хозяйствующих субъектов под залог их недвижимости. Разновидностью

коммерческих ипотечных кредитов является аграрная ипотека, представляющая собой долгосрочное кредитование сельскохозяйственных товаропроизводителей под залог их земельных угодий. Земля для аграрных формирований – важнейший вид основных средств, одно из главных средств производства, поэтому как объект залога земельные угодия чрезвычайно привлекательны для банковских учреждений: они уменьшают кредитные риски, так как представители агробизнеса осуществляют свой основной вид коммерческой деятельности с помощью земельных участков, являющихся объектом недвижимости.

Однако в настоящее время рынок ипотечного кредитования в России в большей степени развит за счет расширения сегмента жилищной ипотеки [3]. В таблице 2 представлены последние данные о масштабах данного сегмента в 2019 г.

Таблица 2 - Краткая характеристика жилищной ипотеки в России, 2019 год [10]

Показатели	По состоянию на		
	01.02.2019 г.	01.03.2019 г.	01.04.2019 г.
1. Число выданных жилищных ипотечных кредитов за месяц, единиц	78787	103358	102028
2. Размер выданных жилищных ипотечных кредитов за месяц, млн руб.	168392	225636	224229
3. Средневзвешенный период кредитования по жилищным ипотечным кредитам, выданным в течение месяца, лет	17,33	17,63	17,78
4. Средневзвешенная процентная ставка по жилищным ипотечным кредитам, выданным в течение месяца, %	9,87	10,15	10,42
5. Права требования, полученные банковскими учреждениями по жилищным ипотечным кредитам, млн руб.	159411	162362	164098

Ипотечное кредитование под коммерческую недвижимость существенно отстает от жилищной ипотеки в России, поскольку многие хозяйствующие субъекты не обладают необходимыми размерами зданий, сооружений и земельных участков, что особенно актуально для субъектов малого бизнеса [2]. Поэтому, возвращаясь к вопросу об аграрной ипотеке, можно сказать, что подобной проблемы нет – сельскохозяйственные товаропроизводители обладают достаточными земельными ресурсами.

В то же время, объемы ипотечных кредитов, выданных аграрным формированиям под залог земельных участков, все же – не велики; такие кредиты выдает пока одно банковское учреждение – АО «Россельхозбанк» [8]. Так, среди кредитных продуктов, предлагаемых аграрным формированиям со стороны данного банковского учреждения, можно выделить кратко-, средне- и долгосрочные кредиты, предполагающие залог в виде земельных участков:

- краткосрочные и среднесрочные кредиты (кредиты до 50 млн руб. для проведения сезонных работ сроком на 12 и 18 месяцев);
- долгосрочные кредиты (кредиты для приобретения земельных участков сельскохозяйственного назначения под их залог сроком от 3 до 8 лет, для строительства, реконструкции и модернизации мощностей с целью первичной обработки и хранения зерна сроком до 10 лет).

Причины, сдерживающие развитие аграрной ипотеки в России, в первую очередь, кроются в наличии финансовых проблем у отечественных сельскохозяйственных товаропроизводителей. Анализ финансового положения хозяйствующих субъектов аграрного сектора национальной экономики показывает, что они, в целом, хоть и являются платежеспособными, но не обладают финансовой устойчивостью [5]. Кроме того, отрасль сельского хозяйства отличается повышенным уровнем рисков, поэтому специфические риски, свойственные ипотечному кредитованию, для них возрастают еще больше: ведь в течение долгосрочного периода времени сильнее могут проявиться неблагоприятные природные факторы, влекущие финансовые потери [1].

Тем не менее, развитие ипотечного кредитования для аграрного сектора экономики России имеет колоссальное значение. С авторской точки зрения, в процесс выдачи ипотечных кредитов отечественным сельскохозяйственным товаропроизводителям должно включаться значительное количество российских банков (как уже отмечалось ранее, на данный момент времени этим занимается только АО «Россельхозбанк»). Однако нужно понимать, что:

- с одной стороны, банки получают возможность дополнительного процентного дохода (за счет внедрения нового кредитного продукта – аграрной ипотеки);
- с другой стороны – у них появятся соответствующие кредитные риски (в связи с возникновением проблемной группы заемщиков – аграрных формирований).

Поэтому многое будет зависеть от качества организации бизнес-процессов в банковских учреждениях. В связи с этим, для оптимизации кредитного процесса при выдаче аграрных ипотечных кредитов банкам целесообразно разработать скоринговую модель оценки кредитоспособности сельскохозяйственных товаропроизводителей (подобно тому, как это происходит в отношении физических лиц [6]). В таблице 3 предложены некоторые параметры такой скоринговой модели.

Таблица 3 - Рекомендуемая скоринговая модель для оценки кредитоспособности сельскохозяйственных хозяйствующих субъектов, претендующих на аграрную ипотеку

Параметр для оценки заемщика	Референсные значения
1. Подотрасль сельского хозяйства	Растениеводство – 0-2 балла Животноводство – 3-4 балла
2. Размеры заемщика	Малое предприятие – 1 балл Среднее предприятие – 2 балла Крупное предприятие – 3 балла
3. Земельные ресурсы	Арендованные земельные ресурсы – 1 балл Арендованные и собственные земельные ресурсы – 2 балла Собственные земельные ресурсы – 3 балла
4. Коэффициент автономии	Менее 0,4 – 0 баллов 0,41-0,5 – 1 балл 0,51-0,6 – 2 балла Более 0,60 – 3 балла
5. Коэффициент общего покрытия	Менее 1,0 – 0 баллов 1,0-1,5 – 1 балл 1,51-2,0 – 2 балла Более 2,0 – 3 балла

Параметры, представленные в таблице 3, можно детализировать. Например, по отраслевому признаку можно выделять различные подотрасли в рамках растениеводства и животноводства. Например, более рентабельные направления растениеводства получают 2 балла (выращивание кормовых и зерновых культур, зелени – укропа, петрушки, зеленого лука). Аналогично – более перспективные направления в животноводстве получают 4 балла (птицеводство, кролиководство, разведение коз, пчеловодство).

В результате, банковским учреждениям будет проще подобрать индивидуальный подход при определении условий кредитной сделки. Ведь и сейчас по одному и тому же кредитному продукту для разных категорий заемщиков банки применяют различные процентные ставки, исходя из их кредитного рейтинга [11]. Для развития аграрной ипотеки, как раз понадобится максимально детализировать информацию о потенциальных заемщиках, так как обеспечение кредита только активами в виде земельных угодий не всегда привлекает банки (им нужны дополнительные показатели, положительно характеризующие клиента). Это объясняется тем, что банковские учреждения не всегда правильно оценивают рыночную стоимость недвижимости, являющуюся объектом залога при ипотечном кредитовании [9]. При этом земля помимо рыночной стоимости, имеет еще и кадастровую оценку, которая оказывается ниже рыночной цены. Поэтому банки могут неверно принять кредитное решение, основываясь, например, на более низкой величине кадастровой стоимости земли.

Земли сельскохозяйственного назначения, которые расположены за пределами населенных пунктов, при определении рыночной цены оцениваются по капитализации дохода от ренты (и это достаточно высокое значение). Кроме того, рыночная стоимость земельных участков может увеличиваться в зависимости от конкретного месторасположения: например, в Подмосковье наиболее дорогие земельные участки расположены в Красногорском районе (среднерыночная цена за сотку составляет 393894 рублей [4]).

Вообще, при определении рыночной стоимости земли, имеющей сельскохозяйственное назначение, следует брать во внимание как минимум следующие факторы:

- качество и разновидность почв на территории земельных угодий;
- спектр сельскохозяйственных культур, которые можно успешно выращивать именно на данных земельных участках;
- потенциальный урожай растений, которые будут выращиваться на данных почвах;
- размер затрат для поддержания плодородия почв и т.д.

В целом, по России за 2015-2018 гг. наблюдалась положительная тенденция относительно показателя рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий: в 2015 г. их цена увеличилась более чем на 30 %, в 2017 г. рыночная стоимость земельных угодий достигла пика за предыдущие пять лет и т.д.

Таким образом, аграрный сектор экономики России нуждается в получении кредитных ресурсов. Одним из важнейших направлений его кредитования может стать аграрная ипотека, но при использовании детальной скоринговой модели оценки кредитоспособности сельскохозяйственных организаций. При этом банки должны всесторонне оценивать реальную рыночную стоимость земельных участков, служащих обеспечением для аграрной ипотеки.

Список литературы

1. Гаврилова Э.Н. Риски заемщиков при ипотечном кредитовании // УЭПС: управление, экономика, политика, социология. 2017. № 3. С. 28-34.
2. Зверев А.В., Ковалерова Л.А., Мишина М.Ю. Анализ и особенности развития ипотечного кредитования в России // Вестник Брянского государственного университета. 2018. № 3 (37). С. 188-196.
3. Зверев А.А., Мандрон В.В., Мишина М.Ю. Состояние рынка ипотечного кредитования в России на современном этапе // Вопросы региональной экономики. 2018. № 3 (36). С. 117-124.
4. Кузнецова О.Н., Курако Е.М. Финансово-кредитный механизм развития экономики с помощью ипотечного кредитования. В сборнике: Актуальные вопросы экономики и агробизнеса сборник статей IX Международной научно-практической конференции. 2018. С. 269-273.
5. Кузнецова О.Н., Мишина М.Ю., Леонова Е.В., Алекса М.Г. Модель повышения финансовой устойчивости аграрных заемщиков // Международный научный журнал. 2017. № 2. С. 45-48.
6. Кузнецова О.Н., Мишина М.Ю., Леонова Е.В., Алекса М.Г. Управленческий учет и анализ: методы оптимизации бизнес-процессов банка // European Social Science Journal. 2015. № 12. С. 102-107.
7. Кузнецова О.Н. Перспективы развития аграрного сектора экономики России // Научные исследования и разработки. Экономика. 2018. Т. 6. № 1. С. 43-48.
8. Мишина М.Ю., Кузнецова О.Н., Слюсаренко Д.В., Алекса М.Г. Модель активизации аграрной ипотеки в России // Международный научный журнал. 2017. № 2. С. 49-53.
9. Новицкая Л.Ю., Кошелева М.В. Некоторые проблемы, связанные с ипотечным кредитованием в Российской Федерации // Экономика. Право. Общество. 2017. № 3 (11). С. 57-63.
10. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электрон-

ный ресурс] // Сайт Центрального банка РФ. URL: <https://www.cbr.ru/statistics/pdco/mortgage/> (дата обращения: 30.04.2019).

11. Сорокин А.А., Зверев А.В. Построение сбалансированной процентной политики в банке // Экономика и предпринимательство. 2018. № 6 (95). С. 1280-1286.

12. Финансы России. 2018: Стат.сб./ Росстат. М., 2018. 439 с.

Сведения об авторе

Кузнецова А.А., магистрант 1 курса направления подготовки «Финансы в банковской сфере» ФГБОУ ВО «Брянский государственный университет имени академика И.Г. Петровского», *kin.cool55@yandex.ru*.

UDK 336.77.067.22

DEVELOPMENT OF MORTGAGE LENDING FOR THE AGRARIAN SECTOR OF ECONOMY OF RUSSIA

A.A. Kuznetsova

Bryansk State University named after Academician I.G. Petrovsky

The author defines a role and the place of an agrarian mortgage in the market of the Russian mortgage lending, offers options of activation of an agrarian mortgage. Special attention is paid to effective creation of business process according to solvency of the agricultural producers applying for agrarian mortgage loans. The author offers possible scoring model for the solution of the designated problem.

Keywords: agrarian mortgage, mortgage lending, commercial real estate, credit resources, agricultural producers, scoring model, financial position of the borrower.

References

1. Gavrilova E.N. Riski zaemshchikov pri ipotechnom kreditovanii // UEPS: upravlenie, ekonomika, politika, sociologiya. 2017. № 3. S. 28-34.

2. Zverev A.V., Kovalerova L.A., Mishina M.YU. Analiz i osobennosti razvitiya ipotechnogo kreditovaniya v Rossii // Vestnik Bryanskogo gosudarstvennogo universiteta. 2018. № 3 (37). S. 188-196.

3. Zverev A.A., Mandron V.V., Mishina M.YU. Sostoyanie rynka ipotechnogo kreditovaniya v Rossii na sovremennom etape // Voprosy regional'noj ekonomiki. 2018. № 3 (36). S. 117-124.

4. Kuznecova O.N., Kurako E.M. Finansovo-kreditnyj mekhanizm razvitiya ekonomiki s pomoshch'yu ipotechnogo kreditovaniya. V sbornike: Aktual'nye voprosy ekonomiki i agrobiznesa sbornik statej IX Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii. 2018. S. 269-273.

5. Kuznecova O.N., Mishina M.YU., Leonova E.V., Aleksa M.G. Model' povysheniya finansovoj ustojchivosti agrarnyh zaemshchikov // Mezhdunarodnyj nauchnyj zhurnal. 2017. № 2. S. 45-48.

6. Kuznecova O.N., Mishina M.YU., Leonova E.V., Aleksa M.G. Upravlencheskij uchet i analiz: metody optimizacii biznes-processov banka // European Social Science Journal. 2015. № 12. S. 102-107.

7. Kuznecova O.N. Perspektivy razvitiya agrarnogo sektora ekonomiki Rossii // Nauchnye issledovaniya i razrabotki. Ekonomika. 2018. T. 6. № 1. S. 43-48.

8. Mishina M.YU., Kuznecova O.N., Slyusarenko D.V., Aleksa M.G. Model' aktivizacii agrarnoj ipoteki v Rossii // Mezhdunarodnyj nauchnyj zhurnal. 2017. № 2. S. 49-53.

9. Novickaya L.YU., Kosheleva M.V. Nekotorye problemy, svyazannye s ipotechnym kreditovaniem v Rossijskoj Federacii // *Ekonomika. Pravo. Obshchestvo*. 2017. № 3 (11). S. 57-63.

10. Pokazateli rynka zhilishchnogo (ipotechnogo zhilishchnogo) kreditovaniya [Elektronnyj resurs] // Sajt Central'nogo banka RF. URL: <https://www.cbr.ru/statistics/pdko/mortgage/> (data obrashcheniya: 30.04.2019).

11. Sorokin A.A., Zverev A.V. Postroenie sbalansirovannoj procentnoj politiki v banke // *Ekonomika i predprinimatel'stvo*. 2018. № 6 (95). S. 1280-1286.

12. *Finansy Rossii*. 2018: Stat.sb./ Rosstat. M., 2018. 439 с.

About the author

Kuznetsova A.A. – First-year undergraduate in the direction of preparation «Finance in the bank sphere» of Bryansk state University named after Academician I. G. Petrovsky. E-mail: *kin.cool55@yandex.ru*.