

Определение тесноты связи между средними значениями цены предложения и цены реализации в риелторских районах г. Барнаула

№ п/п	Наименование района	X	Y	$X - \bar{x}$	$Y - \bar{y}$	$(X - \bar{x})^2$	$(Y - \bar{y})^2$	$(X - \bar{x}) * (Y - \bar{y})$
1	Ближе к центру	33,6	32,0	0,8	0,3	0,64	0,09	0,24
2	Ближние Черемушки	33,2	31,5	0,4	-0,2	0,16	0,04	-0,08
3	ВРЗ	28,6	27,4	-4,2	-4,2	17,64	17,64	17,64
4	Дальние Черемушки	33,5	32,4	0,7	0,7	0,49	0,49	0,49
5	Докучаево	35,0	33,9	2,1	2,2	4,41	4,84	4,62
6	Жилплощадка	33,1	31,5	0,3	-0,2	0,09	0,04	-0,06
7	Западный	31,1	30,9	-1,7	-0,8	2,89	0,64	1,36
8	Новосиликатный	31,4	30,5	-1,4	-1,2	1,96	1,44	1,68
9	Новостройки	35,9	34,6	3,0	2,3	9,00	9,00	9,00
10	Озерная	27,3	26,4	-5,5	-5,2	30,25	27,04	28,60
11	Павловский тракт	30,2	28,9	-2,6	-2,8	6,76	7,84	7,28
12	Поток	33,6	32,3	0,8	0,6	0,64	0,36	0,48
13	Солнечная поляна	31,3	29,8	-1,6	-1,9	2,56	3,61	3,04
14	Сулима	34,2	33,4	1,4	1,7	1,96	2,89	2,38
15	Урожайный	34,6	34,2	1,8	2,5	3,24	6,25	4,50
16	Центр	38,6	37,1	5,7	5,5	32,49	30,25	31,35
17	Σ	525,2	506,8	0	0	115,18	112,46	112,52

**Библиографический список**

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. – 2-е изд. – СПб.: Питер, 2007. – 624 с.

2. Баталёва А.В. Структура цен на квартиры: цены предложения и цены сделок [Электронный ресурс]. – Режим дос-

тупа: <http://realtymarket.ru/> – Загл. с экрана.

3. Варламов А.А., Гальченко С.А. Земельный кадастр: Т. 5. Оценка земли и иной недвижимости: учебное пособие. – М.: КолосС, 2006. – 166 с.



УДК 631.145:336.77

Д.А. Дворядкин

**МОДЕЛЬ ФОРМИРОВАНИЯ МИКРОКРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ**

**Ключевые слова:** микрофинансовая деятельность, микрофинансовые организации, дифференциал, финансовый леверидж, эффективность функционирования, рентабельность.

**Введение**

В связи с принятием Федерального закона «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях» № 151-ФЗ от 2 июля 2010 г. развитие сельскохозяйственной кредитной кооперации является одним из важных направлений финансовой поддержки малых форм хозяйствования на селе (табл. 1).

На микроуровне определяются показатели, позволяющие учесть влияние конкретного вида государственной поддержки (в данном случае возмещение части процентов по кредитам) без учета других

форм. Используя данные показатели, можно оптимизировать состав и структуру капитала организации, сроки погашения кредита (особую значимость при этом приобретают сроки возврата сезонных оборотных кредитов), соотношение ставки по полученным кредитам и величины субсидий в соответствии с изменяющейся ставкой рефинансирования.

**Объекты и методы исследования**

Как показывает практика, организация способна получать экономическую выгоду от привлечения кредитных ресурсов 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).

Динамика численности сельскохозяйственных кредитных потребительских кооперативов по федеральным округам РФ, ед. [1]

	Год				2009 г. к 2006 г., %
	2006	2007	2008	2009	
Российская Федерация	473	1253	1623	1793	379,1
Центральный Федеральний округ	46	177	265	257	558,7
Северо-Западный Федеральний округ	30	57	67	65	216,7
Южный Федеральний округ	148	297	372	409	276,4
Приволжский Федеральний округ	104	316	372	440	423,1
Уральский Федеральний округ	26	49	60	73	280,7
Сибирский Федеральний округ	97	230	270	285	293,8
Дальневосточный Федеральний округ	22	133	217	264	1200

Роль дифференциала и плеча финансового рычага в регулировании его эффекта различна, особенно остро это проявляется на примере сельскохозяйственного кредита, где ярко выражен характер сезонности производства и длительности производственного цикла. С одной стороны, как показывают результаты корреляционного анализа, наращивать дифференциал финансового рычага желательно, так как это способствует повышению рентабельности собственного капитала, либо за счет роста экономической рентабельности активов, либо за счет снижения средней реальной ставки процента (первое зависит от сельхозпредприятия, а второе – от банка).

Величина дифференциала дает важную информацию банку об эффективности предоставления заемных средств: если она близка к нулю или отрицательна, то банк воздерживается от выдачи новых кредитов или повысит их цену, что скажется на величине средней расчетной ставки процента. В то же время упомянутые особенности сельскохозяйственного кредита не дают возможности организации заранее расплачиваться по привлеченным кредитам, поэтому банк получает процент, на который рассчитывал, а дифференциал остается в пределах, учитывающих экономические интересы и сельхозпредприятия, и банка.

Использование заемных средств при инвестировании существенно увеличивает эффективность хозяйственной деятельности агроформирований, особенно заметно проявляется эта связь на примере организаций с высокой доходностью.

Следовательно, расширение кредитования отрасли при соблюдении пропорций финансового левериджа ведет к возрастанию отдачи инвестированного за счет кредитных ресурсов капитала и повышению отдачи государственной поддержки отрасли в форме субсидирования про-

центной ставки по кредитам. При этом отмечается, что дифференциал финансового рычага значимее для привлечения оборотных средств. Это объясняется тем, что кредит под оборотные средства, как правило, начинает выплачиваться через 4-6 месяцев после заключения договора, соответственно, уменьшается сумма уплачиваемых по кредиту процентов, и, как следствие, наблюдается рост суммы остающейся в распоряжении организации прибыли, рентабельности и дифференциала финансового рычага.

Разработка перспективной модели финансово-кредитной инфраструктуры сельского хозяйства региона является важнейшей задачей, решение которой необходимо для совершенствования системы государственной поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей на мезоуровне. Основой модели может стать положительный опыт, накопленный и реализуемый в Пензенской области в части формирования инфраструктуры кредитного обслуживания отрасли и учреждения ее отдельных специализированных институтов [2].

### Результаты исследования

Предложенная нами модель учитывает региональные особенности развития сельского хозяйства и объединяет сельскохозяйственных товаропроизводителей, региональный филиал ОАО «Россельхозбанк», коммерческие банки, Центр развития сельскохозяйственной кооперации, гарантийные и залоговые фонды при активной поддержке органов государственной власти.

Формирование инфраструктуры системы сельскохозяйственного кредитования в рамках предложенной модели позволит:

- каждому сельскохозяйственному товаропроизводителю стабильно получать различные виды финансово-кредитной поддержки со стороны государства;

Таблица 2  
Показатели эффективности кредитования сельскохозяйственной организации

Наименование показателя	Экономический смысл	Методика расчета
Сверхкредитный доход	Разность между суммой денежного потока от хозяйственной деятельности и суммой кредита, а также суммой процентов по кредиту с учётом дисконтирования:	$СКД = \sum ДПх - \left( \sum Кр + \sum Кр\% \right),$ <p>где СКД – сверхкредитный доход,  <math>\sum ДПх</math> – сумма денежного потока от хозяйственной деятельности,  <math>\sum Кр</math> – сумма кредита,  <math>\sum Кр\%</math> – сумма процентов по кредиту с учётом запланированного срока кредитования.                      С учётом дисконтирования:</p> $СКД = \frac{ДПх_0}{(1+r)^0} + \frac{ДПх_1}{(1+r)^1} + \dots + \frac{ДПх_n}{(1+r)^n} - \left( \frac{\sum Кр + \sum Кр\%}{(1+r)^0} + \dots + \frac{\sum Кр + \sum Кр\%}{(1+r)^n} \right),$ <p>где <math>r</math> – принятая ставка дисконтирования</p>
Период полного погашения кредита	Срок, за который денежный поток от хозяйственной деятельности покроет сумму кредита и процентов по нему с учётом запланированного срока кредитования	$\left( \frac{\sum Кр + \sum Кр\%}{(1+r)^0} - \frac{\sum Кр + \sum Кр\%}{(1+r)^1} + \dots + \frac{\sum Кр + \sum Кр\%}{(1+r)^n} \right) = \frac{ДПх_0}{(1+r)^0} + \dots + \frac{ДПх_n}{(1+r)^n}$
Рентабельность с учётом оплаты кредита (сверхкредитная рентабельность)	Превышение дохода от хозяйственной деятельности над вложениями собственного и заёмного капитала в процентном отношении	$СКР = \frac{СКД}{(СС + КР)} \cdot 100\%,$ <p>где СС – затраты, профинансированные за счёт собственных средств</p>

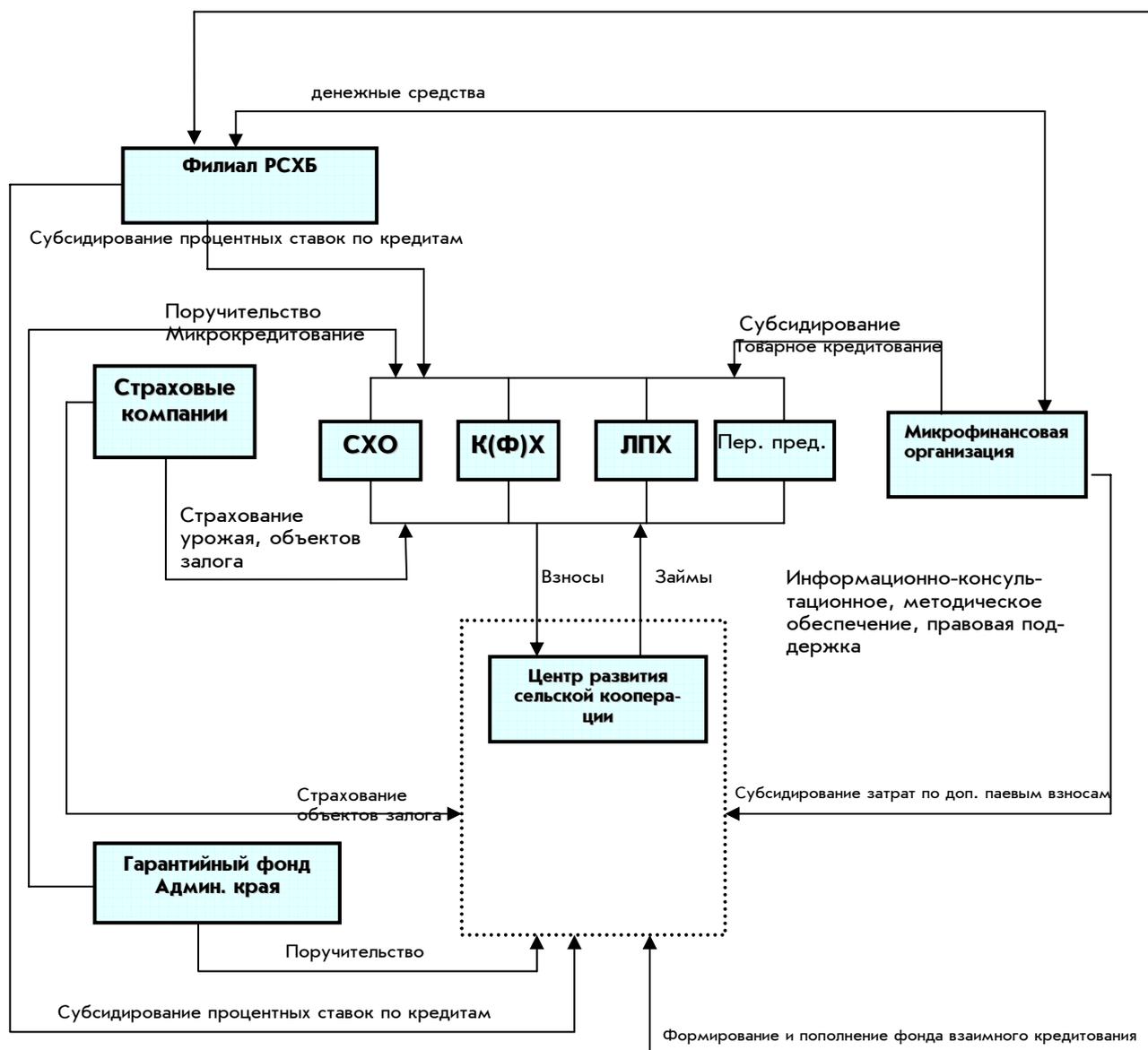


Рис. Модель формирования инфраструктуры системы сельскохозяйственного микрокредитования

- осуществлять финансовое регулирование кредитной системы в целях снижения рисков;
- использовать временно свободные средства одних субъектов для удовлетворения финансовых и материальных потребностей других;
- применять единую нормативную документацию, создать единую систему гарантий, систему ревизии (аудита), систему страхования и обеспечить эффективное взаимодействие с государственными органами;
- разграничить реализуемые функции между институтами, составляющими инфраструктуру системы (рис.).

### Выводы и предложения

Товаропроизводители (заемщики) – основное звено подсистемы аграрного кре-

дитования. Критерием их участия в системе кредитования, в том числе с субсидированием процентной ставки за счет бюджетных средств, должно быть достижение ими параметров кредитоспособности и инвестиционной привлекательности, которые включают в себя высокие производственные и финансовые показатели, рациональную политику на рынках сбыта, применение современных производственных технологий [3].

Задача адресного регулирования государством сельскохозяйственного товаропроизводителя кредитными методами заключается в формировании статуса надежного заемщика – объекта эффективных вложений.

Таким образом, предложенная модель формирования инфраструктуры системы микрокредитования сельскохозяйственных

организаций позволит повысить эффективность их функционирования, в результате чего возрастет уровень конкурентоспособности сельскохозяйственной продукции.

**Библиографический список**

1. Трушин Ю.В. О роли системы кредитования в экономическом регулировании сельского хозяйства. – М.: ООО «НИКПЦ Восход-А», 2010. – 49 с.
2. Юняева Р.Р., Атюкова О.К., Кочергин С.Ю., Косникова Е.И., Палаткин И.В.

Развитие системы сельскохозяйственной потребительской кооперации как региональный антикризисный проект сокращения безработицы и поддержки малого предпринимательства сельских территорий. – Пенза: Приволжский Дом знаний, 2009. – 214 с.

3. Что такое кооператив второго и третьего уровня? / И.В. Палаткин, О.К. Атюкова и др. – Пенза, 2009. – 27 с.



УДК 631.16:658.148

**Е.С. Кривова,  
Е.В. Романова**

**ВЛИЯНИЕ ОБЪЕМОВ КРЕДИТОВАНИЯ  
КАК МЕТОДА ЗАЕМНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ  
НА ЭФФЕКТИВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ**

***Ключевые слова:** инвестиции, источники финансирования, кредитоспособность, инвестиционное кредитование.*

**Введение**

В условиях активизации инвестиционной деятельности сельскохозяйственных предприятий особую актуальность приобретают вопросы организации финансирования инвестиций, выбора оптимальной структуры источников и методов финансирования, а также эффективности их использования. Решение проблемы поиска дополнительных источников финансирования должно осуществляться за счет активного использования заемных финансовых ресурсов и, прежде всего, инвестиционного кредитования.

Именно механизм инвестиционного кредитования путем изучения кредитной истории позволяет осуществлять мониторинг финансового состояния организаций и тем самым определять их жизнеспособность и возможность осуществления инвестиционной деятельности.

**Цель исследования** – установить влияние объемов кредитования как метода заемного финансирования инвестиций на эффективность деятельности сельскохозяйственных предприятий региона.

**Объектом** исследования выступают объемы кредитования и кредитоспособ-

ность сельскохозяйственных предприятий. В качестве **методов** исследования применялись: монографический, метод статистических группировок, корреляционно-регрессионный анализ, графический.

**Основная часть**

Снижение процентных ставок по кредитам в последние годы и расширение перечня кредитов, подпадающих под субсидирование процентных ставок, привело к некоторому абсолютному и относительному увеличению кредитных ресурсов в составе источников финансирования сельскохозяйственных предприятий Ульяновской области (табл. 1).

За исследуемый период произошло увеличение сумм выданных кредитов сельскохозяйственным предприятиям области в 62,3 раза. Увеличение удельного веса долгосрочных кредитов в структуре кредитных ресурсов свидетельствует о положительных тенденциях в отрасли [1].

Однако развитию инвестиционного кредитования по-прежнему препятствует ряд нерешенных проблем: недостаточная кредитоспособность сельскохозяйственных товаропроизводителей, отсутствие навыков разработки качественных бизнес-планов при реализации инвестиционных проектов, высокие кредитные риски.