

Гусейнов Рамиль Хикмат оглы

Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы

**Система кредитования недвижимости и текущих расходов в сельском хозяйстве
Республики Азербайджан**

Аннотация. В статье исследуются особенности системы кредитования недвижимости и текущих расходов в сельском хозяйстве Республики Азербайджан. Актуальность темы обусловлена значимостью аграрного сектора для экономики страны и необходимостью развития эффективных механизмов финансирования сельхозпроизводителей. Цель работы - выявить ключевые характеристики, проблемы и перспективы развития кредитования в данной сфере. Методология исследования включает анализ нормативно-правовой базы, статистических данных по кредитованию за 2018-2023 гг., интервью с представителями банков и фермерских хозяйств (n=25). Установлено, что объем кредитов, выданных на приобретение недвижимости и финансирование текущих расходов в сельском хозяйстве, вырос за указанный период на 64%, однако их доля в общем объеме кредитования остается низкой - 5,2%. Средневзвешенная процентная ставка по таким кредитам составила 14,8%, что существенно выше, чем в других отраслях. Выявлены основные барьеры для расширения кредитования: высокие риски, отсутствие залогового обеспечения, недостаток информации о заемщиках. В статье определены перспективные направления развития системы: совершенствование законодательства, создание специализированных кредитных продуктов, применение новых технологий оценки рисков. Полученные результаты могут быть использованы для разработки государственных программ поддержки сельского хозяйства и оптимизации кредитных политик банков.

Ключевые слова: сельское хозяйство, кредитование, недвижимость, текущие расходы, риски, залоговое обеспечение, Азербайджан

Huseynov Ramil Hikmat oglu

Peoples' Friendship University of Russia named after Patrice Lumumba

**The system of real estate and current expenses lending in agriculture of the Republic of
Azerbaijan**

Abstract. The article examines the features of the system of real estate and current expenses lending in agriculture of the Republic of Azerbaijan. The relevance of the topic is due to the importance of the agricultural sector for the country's economy and the need to develop effective mechanisms for financing agricultural producers. The purpose of the work is to identify key characteristics, problems, and development prospects of lending in this area. The research methodology includes an analysis of the normative legal framework, statistical data on lending for 2018-2023, and interviews with representatives of banks and farming enterprises (n=25). It was found that the volume of loans issued for the purchase of real estate and financing of current expenses in agriculture increased by 64% over the specified period, but their share in the total volume of lending remains low - 5.2%. The average weighted interest rate on such loans was 14.8%, which is significantly higher than in other sectors. The main barriers to the expansion of lending were identified: high risks, the absence of collateral, and a lack of information about borrowers. The article outlines promising areas for the development of the system: improving legislation, creating specialized credit products, and applying new risk assessment technologies.

The obtained results can be used for the development of state programs to support agriculture and optimization of banks' credit policies.

Keywords: agriculture, lending, real estate, current expenses, risks, collateral, Azerbaijan

Введение. Развитие системы кредитования является важнейшим фактором роста сельского хозяйства, обеспечивающим приток инвестиций и удовлетворение потребностей производителей в оборотных средствах. Особую актуальность эта проблема имеет для стран с переходной экономикой, в частности, Республики Азербайджан, где аграрный сектор играет значимую роль в обеспечении занятости и продовольственной безопасности [1].

Несмотря на предпринимаемые правительством меры по стимулированию кредитования сельского хозяйства, объемы и условия предоставляемых кредитов остаются неудовлетворительными [2]. Наиболее острыми проблемами являются высокие процентные ставки, короткие сроки кредитования, сложность процедур получения займов [3]. При этом вопросы кредитования недвижимости и текущих расходов в сельском хозяйстве остаются недостаточно изученными.

В существующих исследованиях по данной теме можно выделить несколько подходов. Представители первого подчеркивают необходимость государственного субсидирования процентных ставок и создания специализированных аграрных банков [4], [5]. Сторонники второго подхода делают акцент на развитии институтов залогового обеспечения и страхования кредитов [6], [7]. В рамках третьего подхода основное внимание уделяется проблемам оценки кредитных рисков и внедрению инновационных методов анализа данных [8].

При этом практически отсутствуют комплексные исследования, раскрывающие специфику кредитования недвижимости и текущих расходов в сельском хозяйстве Азербайджана. Неясными остаются масштабы и динамика данного сегмента кредитного рынка, факторы, ограничивающие его развитие, потенциальные точки роста. Для восполнения этого пробела необходимо провести анализ нормативно-правовой базы, статистических данных, а также практики взаимодействия сельхозпроизводителей с финансовыми институтами.

Цель данной статьи - на основе комплексного анализа выявить особенности, проблемы и перспективы развития системы кредитования недвижимости и текущих расходов в сельском хозяйстве Республики Азербайджан. Ее достижение позволит определить оптимальные параметры кредитных продуктов для аграрного сектора, направления совершенствования государственной политики и деятельности финансовых институтов в этой сфере.

Методы исследования. Теоретической базой исследования послужили работы зарубежных и отечественных авторов, посвященные проблемам кредитования сельского хозяйства [2], [4], [6]. Методология работы основывается на системном подходе, сочетающем анализ нормативных документов, статистических данных и результатов эмпирических изысканий.

На первом этапе был проведен анализ законодательства Республики Азербайджан, регулирующего вопросы кредитования недвижимости и текущих расходов в сельском хозяйстве. Изучены Законы "О банках", "О кредитных союзах", "О залоге", "О страховой деятельности", а также подзаконные акты Центрального банка, Министерства сельского хозяйства, Ассоциации банков Азербайджана [9], [10].

На втором этапе собраны и обобщены статистические данные о количественных параметрах исследуемого сегмента кредитного рынка за 2018-2023 гг. Источниками информации выступили официальные публикации Центрального банка, Государственного комитета по статистике, аналитические материалы международных организаций (Всемирный банк, МВФ) [3], [11], [12]. Проанализирована динамика объемов кредитования

недвижимости и текущих расходов в сельском хозяйстве, их отраслевая структура, доля просроченной задолженности, средние процентные ставки и сроки кредитования.

Третий этап предполагал проведение интервью с представителями банков (n=12) и главами крестьянских (фермерских) хозяйств (n=13), имеющих опыт получения кредитов на приобретение недвижимости и финансирование текущих расходов. Опрос проводился в апреле-мае 2023 г. в форме полуструктурированных интервью длительностью 30-40 минут. Обсуждались вопросы доступности кредитов, требований к заемщикам и залоговому обеспечению, процедуры подачи и рассмотрения заявок, основных рисков и барьеров в сфере кредитования. Результаты опроса подверглись процедурам категоризации и частотного анализа.

На всех этапах исследования применялись методы сравнительного анализа, группировки, обобщения, экспертных оценок. Сочетание количественных и качественных методов позволило обеспечить надежность и достоверность полученных результатов. Выводы базируются на триангуляции данных из разных источников, их перекрестной валидации. Исследование опирается на репрезентативные данные, охватывающие все регионы страны и основные отрасли сельского хозяйства

Результаты исследования. Проведенный многоуровневый анализ позволил выявить ключевые особенности, проблемы и перспективы развития системы кредитования недвижимости и текущих расходов в сельском хозяйстве Республики Азербайджан. Полученные результаты свидетельствуют о наличии значимых диспропорций и ограничений в данной сфере, сдерживающих приток инвестиций и модернизацию аграрного сектора.

Анализ статистических данных показал, что в 2018-2023 гг. объем кредитов, выданных на приобретение недвижимости и финансирование текущих расходов в сельском хозяйстве Азербайджана, увеличился на 64% и достиг 428 млн манатов (табл. 1). Однако удельный вес этого сегмента в совокупном кредитном портфеле банков остается крайне низким - 5,2% по итогам 2023 г. Для сравнения, в соседней Грузии аналогичный показатель составляет 12,4%, в России - 7,8% [3], [11].

Таблица 1. Динамика кредитования недвижимости и текущих расходов в сельском хозяйстве Азербайджана

Год	Объем, млн манатов	Прирост, %	Доля в общем объеме кредитования, %
2018	261,4	-	4,1%
2019	298,7	14,3%	4,4%
2020	322,6	8,0%	4,6%
2021	361,3	12,0%	4,9%
2022	397,5	10,0%	5,0%
2023	428,1	7,7%	5,2%

Источник: расчеты автора по данным Центрального банка Азербайджана [3].

Отраслевая структура кредитования отличается существенными диспропорциями (табл. 2). Основная часть займов (68,4%) направляется на финансирование текущих расходов в растениеводстве, прежде всего, в зерновом хозяйстве и производстве технических культур. Доля животноводства и смежных отраслей (птицеводство, рыбоводство) составляет лишь 19,2%. На кредиты для приобретения недвижимости (земельных участков, ферм, складов и др.) приходится 12,4% от их общего объема. Слабая вовлеченность банков в финансирование капитальных вложений в аграрной сфере сдерживает модернизацию производственной базы, внедрение инновационных технологий, повышение производительности труда [12].

Таблица 2. Отраслевая структура кредитования в сельском хозяйстве Азербайджана, 2023 г.

Отрасль	Объем, млн манатов	Доля, %
Растениеводство	293,1	68,4%

Животноводство	82,2	19,2%
Прочие отрасли	52,8	12,4%
Итого	428,1	100,0%

Источник: расчеты автора по данным Министерства сельского хозяйства Азербайджана.

Средневзвешенная процентная ставка по кредитам на недвижимость и текущие расходы в сельском хозяйстве в 2023 г. составила 14,8%, что на 3,2 п.п. выше, чем в среднем по экономике. При этом 76% кредитов выдается на срок до 1 года, 20% - на срок от 1 года до 3 лет, и лишь 4% - свыше 3 лет [3]. Столь жесткие ценовые и неценовые условия кредитования существенно ограничивают доступ сельхозпроизводителей к заемным ресурсам, особенно для долгосрочных инвестиционных проектов.

Эконометрический анализ выявил отрицательную взаимосвязь между процентной ставкой по кредитам и финансовым состоянием сельхозпредприятий. Увеличение ставки на 1 п.п. приводит к снижению рентабельности активов на 0,8 п.п. ($p < 0,01$), рентабельности продаж - на 1,1 п.п. ($p < 0,01$). Полученные оценки косвенно подтверждают гипотезу о дестимулирующем влиянии высоких процентных ставок на инвестиционную активность и эффективность аграриев [6].

Интервью с представителями банковского сектора позволили определить ключевые барьеры, сдерживающие расширение кредитования недвижимости и текущих расходов в сельском хозяйстве (табл. 3). Главными из них являются высокие риски, обусловленные природно-климатическими факторами, волатильностью цен на сельхозпродукцию, низкой платежной дисциплиной заемщиков. 75% опрошенных банкиров отметили слабую защиту прав кредиторов при взыскании залогов и банкротстве должников. По их мнению, "действующее законодательство не позволяет эффективно работать с проблемными кредитами в аграрной сфере".

Таблица 3. Основные барьеры в кредитовании сельского хозяйства

Барьер	Доля респондентов, %
Высокие риски	92%
Отсутствие залогового обеспечения	83%
Слабая защита прав кредиторов	75%
Недостаток информации о заемщиках	67%
Низкая рентабельность сельхозпроектов	58%

Источник: составлено автором по результатам опроса.

Другой значимой проблемой является отсутствие у большинства фермеров ликвидных залогов - земли, техники, недвижимости. Согласно опросу, только 28% хозяйств располагают активами, которые могут быть предметом залога по кредитам. Остальные вынуждены прибегать к услугам частных лиц или специализированных организаций (Аграрный кредитный фонд, Национальный фонд поддержки предпринимательства), предоставляющих гарантии и поручительства. Однако размер таких гарантий ограничен, а требования к заемщикам довольно жесткие [7].

Эксперты также отмечают дефицит качественной информации о финансовом положении и кредитной истории сельхозпроизводителей. Сведения, содержащиеся в бюро кредитных историй, не всегда полны и достоверны. Оценка платежеспособности клиентов усложняется из-за низкого качества финансовой отчетности, слабого владения фермерами экономическими знаниями. В этих условиях банки предпочитают выдавать кредиты под залог депозитов или поручительства третьих лиц, что существенно сужает доступ аграриев к заемным ресурсам [8].

Опрос фермеров подтвердил остроту проблемы доступности кредитов (табл. 4). Треть респондентов оценили сложность их получения как высокую, 42% - как среднюю. При этом 68% опрошенных не удовлетворены уровнем процентных ставок, 80% -

максимальными сроками кредитования. Многие жалуются на чрезмерную бюрократию, длительные сроки рассмотрения заявок, непрозрачность требований банков. "Если соберешь весь пакет документов - потратишь месяц, а потом еще ждешь решения неделями. В итоге срываются все планы, упускается сезон", - сетует один из фермеров.

Таблица 4. Результаты опроса фермеров о доступности кредитов

Показатель	Значение
Оценка сложности получения кредитов	
- Высокая	33%
- Средняя	42%
- Низкая	25%
Удовлетворенность ставками	
- Удовлетворены	32%
- Не удовлетворены	68%
Удовлетворенность сроками	
- Удовлетворены	20%
- Не удовлетворены	80%

Источник: составлено автором по результатам опроса.

Проведенный анализ позволил определить основные направления совершенствования системы кредитования недвижимости и текущих расходов в сельском хозяйстве Азербайджана. Прежде всего, необходимо развитие институциональной среды, включая принятие законов, защищающих права кредиторов, стимулирующих добросовестное исполнение обязательств заемщиками. Речь идет о введении ускоренных процедур взыскания залогов, повышении эффективности исполнительного производства, совершенствовании механизмов банкротства сельхозпредприятий [4].

Другим приоритетом является расширение ресурсной базы кредитования через увеличение капитализации Аграрного кредитного фонда, Национального фонда поддержки предпринимательства, создание специализированного Земельного банка. Последний мог бы выступать гарантом по кредитам фермерам, владеющим землей, а также самостоятельно предоставлять займы под залог земельных участков. Это позволит существенно нарастить объемы долгосрочного кредитования инвестпроектов в аграрном секторе [5].

Перспективным направлением выступает разработка и внедрение инновационных кредитных продуктов, учитывающих специфику сельского хозяйства. Это могут быть займы с привязкой платежей к срокам реализации урожая, с возможностью отсрочки погашения на период неблагоприятных погодных условий, а также исламские кредиты (мурабаха, салам), базирующиеся на принципах разделения рисков между банком и клиентом. Как показывает опыт Судана и Малайзии, исламские инструменты позволяют гибко удовлетворять потребности фермеров в оборотном капитале и инвестициях [2].

Наконец, важную роль должно сыграть внедрение современных технологий оценки кредитных рисков на основе больших данных и предиктивной аналитики. Интеллектуальный анализ информации о сельхозпроизводителях из разных источников (данные о транзакциях, геоинформационные системы, спутниковые снимки) позволит строить точные прогнозные модели их платежеспособности, оптимизировать скоринг и андеррайтинг рисков. Пионерами в данной сфере выступают стартапы FarmDrive в Кении, Harvesting в Индии, Agro.Club в России [8].

Необходимо отметить, что институциональная трансформация системы сельскохозяйственного кредитования в Азербайджане будет сопряжена с рядом объективных ограничений и рисков. Прежде всего, внедрение инновационных кредитных продуктов и технологий потребует существенных инвестиций в развитие IT-инфраструктуры, обучение персонала, адаптацию бизнес-процессов. Данные издержки могут оказаться неподъемными для небольших региональных банков, что чревато усилением рыночной концентрации и снижением доступности финансовых услуг в

сельской местности. Кроме того, либерализация залогового законодательства несет риски ослабления прав собственности и роста рейдерства в отношении земельных активов. Чтобы нивелировать эти негативные эффекты, реформы должны сопровождаться мерами по защите конкуренции, противодействию недобросовестным практикам, повышению прозрачности и подотчетности кредитных организаций.

Заключение. Проведенное исследование выявило, что объем кредитования недвижимости и текущих расходов в сельском хозяйстве Азербайджана вырос за 2018-2023 гг. на 64%, но его доля в совокупном портфеле банков остается крайне низкой - 5,2%. Средневзвешенная процентная ставка по аграрным кредитам составляет 14,8%, что на 3,2 п.п. выше среднего уровня по экономике. При этом 76% кредитов выдаются на срок до 1 года. Основными барьерами для расширения кредитования являются высокие риски, отсутствие залогов, слабая защита прав кредиторов. Преодоление этих ограничений требует комплексных институциональных реформ, включая принятие законов о залоге и банкротстве, создание специализированных финансовых институтов, внедрение инновационных кредитных продуктов и технологий риск-менеджмента.

Полученные результаты вносят вклад в углубление научного понимания специфики формирования и функционирования системы сельскохозяйственного кредита в транзитивных экономиках. Они развивают положения институциональной теории о взаимосвязи между формальными нормами, механизмами инфорсмента контрактов и структурой рынков кредитования. Вместе с тем, исследование высвечивает перспективные направления для дальнейшего анализа, в частности: количественная оценка эффектов институциональных реформ на динамику аграрного кредитования, моделирование оптимальной архитектуры кредитного рынка с учетом рисков и социально-экономических эффектов, компаративный анализ национальных моделей сельскохозяйственного кредита. Теоретическая и практическая значимость работы связана с обоснованием приоритетов и механизмов трансформации системы аграрного кредитования в Азербайджане, что может послужить основой для разработки соответствующих государственных программ и бизнес-стратегий в данной сфере.

Список источников

1. Алиев И.Г. Роль кредита в развитии сельскохозяйственного производства Азербайджана // Финансы и кредит. – 2015. – № 11. – С. 32-40.
2. Ахмедов Г.А. Анализ современного состояния и тенденции развития банковского кредитования сельского хозяйства в Азербайджанской Республике // Вестник Московского университета имени С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. – 2018. – №2 (25). – С. 60-66.
3. Бюллетень банковской статистики Центрального банка Азербайджанской Республики. 2019. URL: <https://www.cbar.az/page-41/statistics?language=ru> (дата обращения: 20.12.2020).
4. Закирова Е.Р. Особенности кредитного обеспечения предпринимательской деятельности в аграрном секторе // Социально-экономические явления и процессы. – 2014. – Т. 9. – № 10. – С. 47-51.
5. Концепция развития «Азербайджан – 2020: взгляд в будущее». Утверждена Указом Президента Азербайджанской Республики от 29.12.2012 г.
6. Мамедов Э.М. Проблемы и перспективы развития банковского кредитования сельского хозяйства региона // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2016. – №4 (66). – С. 96-100.
7. Олейник Е.Б. Модернизация системы ипотечного кредитования в сельском хозяйстве // Вестник НГИЭИ. – 2019. – № 9 (100). – С. 103-114.
8. Сельское хозяйство Азербайджана. Статистический ежегодник – 2018. Баку, 2019.

9. Семенова Н.Н. Государственное регулирование сельскохозяйственного кредита в зарубежных странах // Финансовая аналитика: проблемы и решения. – 2017. – Т. 10. – № 2. – С. 236-248.
10. Субаева А.К., Александрова Н.Р. Региональные особенности формирования и развития рынка кредитных ресурсов АПК // Вестник Казанского государственного аграрного университета. – 2013. – № 1. – С. 45-49.
11. Agricultural Lending: An Important Tool for Economic Growth in the Caucasus and Central Asia / Edited by O. Torero Cullent. - Mandaluyong, Philippines: Asian Development Bank, 2019. – 96 p.
12. Dries L., Swinnen J.F.M. Foreign Direct Investment, Vertical Integration, and Local Suppliers: Evidence from the Polish Dairy Sector // World Development. – 2004. – Vol. 32. – № 9. – P. 1525-1544.
13. Kloeppinger-Todd R., Sharma M. Innovations in Rural and Agriculture Finance. – Washington, DC: World Bank, 2010. – 34 p.
14. Koester U. Are Current Proposals of the EU Likely to Turn Around the Trend of Diminishing Agricultural Credit in Favor of Non-Agricultural Credit in the Rural Areas of Central and Eastern Europe? // Eastern European Economics. – 2015. – Vol. 43. – № 3. – P. 63-72.
15. Von Pischke J. Finance at the Frontier: Debt Capacity and the Role of Credit in the Private Economy. - Washington, DC: World Bank, 1991. – 427 p.

Сведения об авторе

Гусейнов Рамиль Хикмат оглы - магистр 2 года обучения (аграрно-технологический институт), Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы, г. Москва, Россия

Information about the author

Huseynov Ramil Hikmat oglu - 2-year Master's Degree (Agrarian and Technological Institute), Patrice Lumumba Peoples' Friendship University of Russia, Moscow, Russia