

УДК 336.6; 334.73

## ПОТЕНЦИАЛЬНАЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНАЯ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНАЯ СРЕДА РОССИЙСКОГО ФИНАНСОВО- КРЕДИТНОГО РЫНКА

**Карташов К.А.***ФГКОУ ВПО «Краснодарский университет МВД России», Краснодар,  
e-mail: economical@rambler.ru*

В статье рассматривается ряд вопросов связанных с формированием и развитием конкурентоспособного финансово-кредитного рынка. Автором раскрываются основные проблемы в сфере ипотеки и ипотечного кредитования, что позволяет особое внимание уделить рассмотрению компаративистского опыта институционального развития. В работе предложена альтернативная ипотечная модель кредитования, предусматривающая последовательное управление финансовыми ресурсами, аккумулированными в фондах небанковских кредитных организаций.

**Ключевые слова:** инфраструктура кредитных отношений, конкурентоспособность, здоровая конкуренция, небанковские строительные общества

## POTENTIALLY COMPETITIVE INSTITUTIONAL ENVIRONMENT OF RUSSIAN FINANCIAL AND CREDIT MARKET

**Kartashov K.A.***Krasnodar University of the Ministry of Interior of Russia, Krasnodar, e-mail: economical@rambler.ru*

The article discusses a number of issues related to the formation and development of competitive financial and credit market. The author of the basic problems in the field of mortgages and mortgage lending, which allows pay special attention to the consideration of the comparative experience of institutional development. In the paper we propose an alternative model of mortgage lending, providing a consistent management of financial resources accumulated in the funds of non-bank credit organizations.

**Keywords:** infrastructure credit relations, competitiveness, healthy competition, non-bank building societies

### Введение

На протяжении многих десятилетий государство и российские граждане имеют множество проблем одних и тех же: уровень заработной платы (доходов, прибыли) не соответствующий реалиям нашего времени у большинства категорий населения (не соответствие минимального уровня жизни минимальной оплате труда); обеспеченность необходимым уровнем и качеством продукции предоставляемых организациями и компаниями; уверенностью в «завтрашнем дне», безопасности по различным направлениям деятельности граждан, домашних хозяйств, организаций, отраслей и сфер, регионов; продовольственной, экономической и национальной безопасности в целом; обеспеченность жилищными условиями; и многое другое.

Проблемам продовольственной безопасности и конкурентоспособности в 2014 году уделяется огромное внимание, однако не стоит забывать и о структурных проблемах России, а именно обеспеченностью жильем российского общества (у россиян наличие собственного жилья – показатель обеспеченности, в отличие от компаративистского подхода, где аренда жилья считается обычным).

Проблема обеспеченности жильем населения России остается сегодня стратегическим приоритетом социально-экономического развития. Сегодня, ее частичная реализация во многом связана с недостатком денежных доходов большинства граждан страны, а также с недостаточной эффективностью имеющихся механизмов и программ банковского ипотечного кредитования, которые обладают жесткими критериальными ограничениями по риску и ориентируются преимущественно на финансово обеспеченных заемщиков и как правило с легко прогнозируемой кредитоспособностью.

Следовательно, актуальность темы исследования, определяется необходимостью поиска и интенсификации резервов роста масштабов ипотечного кредитования на российском финансовом рынке, за счет развития его институциональной составляющей, в форме расширения состава субъектов – ипотечных кредиторов на основе исследования и апробации международного опыта развития небанковских кредитных организаций на ипотечном рынке.

**Цель исследования** заключается в обосновании теоретико-методических аспектов деятельности небанковских кредитных ор-

ганизаций с учетом использования зарубежного опыта, способствующие повышению эффективности развития кредитных институтов в России.

Все вышесказанное позволит решить три взаимосвязанных проблемы, такие как:

- удовлетворение общества ипотечными кредитными ресурсами, направленными на приобретение и улучшение жилищных условий;

- создание условий для кредитных организаций, способствующих развитию ипотечного кредитования, и как следствие формирование здоровой конкуренции в финансово-кредитной сфере;

- формирование благоприятной среды для строительного комплекса.

В настоящее время правительство активно пытается решить проблему ипотечного кредитования, в частности, в Краснодарском крае. Совместно со Сбербанком стартовала программа «Накопительная ипотека», позволяющая гражданам на льготных условиях получить ипотечный кредит, однако количество привлекаемых заемщиков ограничено. Сейчас данная программа действует и в других субъектах Российской Федерации. Но, проблема остается, и это создает объективную необходимость развития ипотечного кредитования в России.

Международный опыт организации ипотечного кредитования посредством деятельности небанковских кредитных организаций однозначно указывает на значительные экстенсивные резервы роста ипотеки. Данный рост происходит за счет организации различных форматов финансовых объединений и предложения ими инновационных банковских продуктов ипотечной направленности.

Российский сегмент ипотечного кредитования на банковском рынке в институциональном плане характеризуется крайней ограниченностью и представлен преимущественно ипотечными подразделениями коммерческих банков. Деятельность специализированных банков – ипотечные банки, мала в сравнении с универсальными банками. Однако как уже отмечалось ранее – проблема остается. Поэтому одним из перспективных направлений эволюции отечественного ипотечного рынка является расширение состава его участников, внедрение новых небанковских финансовых институтов, обладающих рядом значительных конкурентных преимуществ в сравнении с традиционными отделами ипотечного кредитования коммерческих банков.

На наш взгляд необходимо рассмотрение современных научных и практических подходов к проблемам активизации ипотечной деятельности на финансовом рынке за счет обоснования необходимости появления и прогноза эффективности деятельности небанковских кредитных организаций, инновационных, для отечественного финансового рынка формата небанковских строительных обществ, на долю которых в развитых странах приходится значительные объемы ипотечного кредитования целевых групп заемщиков, не представляющих интереса для коммерческих банков.

Поэтому считаем, что в целом разработка организации экономического обеспечения деятельности специфических финансовых посредников, таких как небанковские строительные общества на российском ипотечном рынке является актуальным и позволит наиболее полно отразить объясняющие данные явления, которые до этого недостаточно отражали взаимообусловленность категориального аппарата тех кредитных отношений, развитие которых определяется инфраструктурными изменениями. Следовательно, необходимо уточнение сущностных черт понятия инфраструктуры кредитных отношений, как универсальных устойчивых связей причинно-следственного плана, посредством оптимизации распределительных отношений, создания новых элементов институциональной среды и формирование соответствующих современным условиям институтов национальной кредитной системы.

«Инфраструктура кредитных отношений» требует уточнения в области его экономического содержания, которое в авторском понимании представляется как целостная организационно-экономическая система, образующая устойчивые связи между субъектами рынка и финансово-кредитными институтами. Что, в свою очередь, усиливает аккумуляцию финансово-кредитных ресурсов экономических субъектов, в основе которых лежит предоставление финансовых услуг в форме ссудо-депозитных операций, эффективно распределяющих аккумулярованные объемы кредитных ресурсов через систему активных операций, на основе пропорциональности и диверсификации кредитного портфеля. А также обеспечивает финансовую устойчивость системы кредитных отношений через оптимальное распределение финансово-кредитных ресурсов между финансовыми организациями и заемщиками, реализуя методы оптимизации

распределения денежных потоков посредством создания эффективного кругооборота денежных ресурсов и обеспечение синхронизации кредитных отношений между различными сегментами национального рынка.

Считаем, данное определение инфраструктуры кредитных организаций, уточняет ее роль и значение в обеспечении устойчивого функционирования финансового рынка и позволяет определить перспективные и обладающие коммерциализации институциональные сегменты инновационного профиля. К таким институциональным сегментам можно отнести небанковские кредитные организации в области ипотеки, новые для российского финансово-кредитного рынка.

В Великобритании в 1775 году возникло первое строительное общество, а в начале 19 века строительные общества начали развиваться, как сберегательные финансовые институты. Они прошли эволюцию до уровня современных кредитных организаций. В отличие от России в Великобритании нет такого разделения как банковские и небанковские кредитные организации, там идет разделение на банковские и небанковские финансово-кредитные организации, что и способствовало теоретическому внедрению в российский научный оборот небанковское строительное общество.

Сравнивая и анализируя российскую систему ипотечного кредитования с одной из самых экономически развитых стран (Великобритания), мы можем выявить преимущества и недостатки, а также сложности, характерные для российской практики, связанные в большей степени с правовым полем. Но, целесообразно пересмотреть пути развития деятельности строительных обществ Великобритании, как одного из элементов ипотечной институциональной среды в целях системного расширения кредитного поля. В Великобритании данный вид института занимает вторые позиции после банковских организаций, доля выданных ими кредитов составляет 1/5 части от банковских институтов.

Одним из важных преимуществ перед банковскими институтами у небанковских строительных обществ – уставной капитал, определенные «льготы» в налогообложении, поддержка со стороны государства и т.д. Алгоритм вовлечения в процесс финансирования жилищного строительства новых целевых групп потенциальных потребителей должен осуществляться на основе двух этапов: накопление первоначального взноса с возможным субсидиарным участием государства в отношении таргетируемых категорий заемщиков и развитие ипотечного креди-

тования и возврата кредита на долгосрочной основе с учетом финансовых рисков.

Дифференциация размера первоначального взноса для заемщиков, в последнее время вызвана необходимостью предоставлять ипотечный кредит, используя варьируемые процентные ставки первоначального взноса, зависящие от эффективного методического и инструментального аппарата. Здесь хотелось бы вспомнить банковскую практику ипотечных программ в 2008 г., которые предлагали ипотеку без первоначального взноса, но программы были свернуты, так как цены на недвижимость превышали возможные темпы накопления первого взноса, хотя данные банковские программы и отличались более высоким процентом по кредиту. В настоящее время остались банковские организации (Сбербанк, Возрождение, Советский), предлагающие данные ипотечные программы, но их доля в общем объеме ипотечного кредитования минимальна.

За счет государственных субсидий предоставляется возможность погашения процентов и основного долга. Механизм аналогичен схемам погашения процентов и основного долга с помощью материнского капитала и пенсионных накоплений.

В деятельности кредитных организаций всегда существует риск относительно того, что заемщик не сможет вовремя заплатить по кредиту (форс-мажорные обстоятельства), и зачастую кредитные организации предусматривают за это жесткие штрафные санкции (0,1–0,2 % в день к ежемесячному платежу).

Штрафные санкции могут привести не только к невозврату задолженности заемщика, но и к его банкротству, тем более, что отчуждение у них имущества и судебные издержки, на наш взгляд, обходятся намного дороже. С помощью пониженных требований к возврату просроченной задолженности у заемщиков появляется большая вероятность того, что они смогут исполнить обязанности по кредиту, тем самым кредитные институты могут потерять лишь малую часть прибыли, а не долгие головные боли в судебных инстанциях.

Физические и юридические лица имеют полное право требовать реальные гарантии, как со стороны предприятия, так и со стороны государства. Механизм корпоративных гарантий: по достижении выслуги 10 лет работы и более предприятие берет на себя обязательство частично финансировать выплату ипотечного кредита и процентов по нему с расчетом суммы платежа таким образом, чтобы к окончанию трудового стажа и выходу на пенсию ипотечный кредит был выплачен полностью. Аналогичный подход может применять государство

в отношении бюджетников, в том числе военных, учителей, врачей, работников ЖКХ и т. д.

На наш взгляд, преимущество последовательности двух этапов состоит в том, что вовлекается та часть заемщиков, которая не имеет возможности накопления достаточных средств для внесения первоначального взноса. Решение данной проблемы в отношении определенных категории заемщиков возможно с субсидиарным участием государства.

Каждая из этих категорий заемщиков обладает спецификой в отношении применяемой технологии ипотечного кредитования, что требует индивидуализации ипотечного стандарта, основными элементами которой являются дифференциация размера первоначального взноса; возможность погашения процентов и основного долга за счет государственных субсидий, пенсионных накоплений, целевого корпоративного финансирования; пониженные требования к возврату просроченной задолженности; внедрение механизма корпоративных и государственных гарантий.

Применение основных элементов технологии ипотечного кредитования направлено на поддержку тех заемщиков, которые относятся к таргетируемым категориям. На наш взгляд, таргетируемые категории заемщиков должны быть следующими:

- 1) заемщики, чье финансовое положение не позволяет проводить ежемесячно кредитные платежи в силу различных обстоятельств;
- 2) заемщики из целевых групп, пользующихся поддержкой государства (военнослужащие, учителя, врачи, работники ЖКХ и т. д.);
- 3) заемщики, планирующие приобретение жилья на перспективных территориях, освоение которых является частью стратегии развития РФ.

При этом хотелось бы отметить, что в отношении некоторых категорий заемщиков в настоящее время уже осуществляется государственная поддержка, но, как отмечалось выше, их количество незначительно.

Второй этап включает в себя непосредственно ипотечное кредитование и возврат кредита по нему. На данном этапе проводятся стандартные методы, принятые коммерческими организациями, оказывающими данный вид услуги. К таким методам относятся: сбор и обработка информации о клиенте; оценка вероятности погашения кредита; условия кредита (сумма и срок кредита, процентная ставка и порядок погашения кредита); заключение и обслуживание кредитной сделки; закрытие кредитной сделки.

Следовательно, конкурентные преимущества бизнес-модели небанковских строительных обществ в сравнении с традиционными участниками-кредиторами на ипотечном рынке, выражены в возможностях расширения круга заемщиков за счет клиентов с неустойчивым финансовым состоянием, повышением доступности целевых кредитных ресурсов, ускоренном формировании ресурсной базы, что позволяет положительно охарактеризовать рассматриваемых институциональных посредников на российском финансовом рынке. А именно предложения по перспективному направлению формирования ресурсной базы небанковских строительных обществ – должно быть на основе страховых взносов работодателей в государственный пенсионный фонд, которые при отсутствии у застрахованного субъекта – физического лица и членов его семьи жилой недвижимости могут перечисляться на соответствующие счета небанковских строительных обществ.

А в целом небанковское строительное общество, представляет собой специализированную небанковскую кредитную организацию – институционального ипотечного посредника, обладающего уникальной бизнес-моделью формирования и использования ресурсной базы, снижающей ограничения на финансовое состояние и платежеспособность участников общества.

Поэтому авторский подход позволяет охарактеризовать перспективность нового формата ипотечных посредников на российском финансовом рынке, спрогнозировать прирост его динамики за счет появления новой группы специальных институтов ипотечного кредитования.

Полученные выводы и рекомендации коррелируют с положениями, изложенными в зарубежных и отечественных теоретических и практических трудах, а также материалах, собранных из официальных статистических документов. Считаю целесообразно использовать для дальнейших разработок программ и мероприятий по совершенствованию ипотечного кредитования, социально-экономического развития небанковских кредитных организаций в Российской Федерации. Они могут быть использованы банковскими организациями, ипотечными брокерами и другими финансовыми и инвестиционными компаниями для дальнейшего совершенствования финансово-экономического механизма ипотечного рынка и системы управления ипотечных продуктов.