

## Роль небанковских кредитных организаций в инфраструктуре кредитных отношений

© 2011 К.А. Карташов

Краснодарский университет Министерства внутренних дел России

E-mail: kafedra\_itemeo@mail.ru

В статье рассматривается финансовый механизм небанковских строительных обществ Великобритании. Автор показывает роль небанковских строительных обществ в финансовой системе Великобритании.

*Ключевые слова:* финансовый механизм, небанковское строительное общество.

В настоящее время особую актуальность для большинства стран мирового сообщества, в том числе и для России, приобретает проблема обеспечения населения жильем. Содержание данной проблемы во многом определено сложившимися диспропорциями между уровнем доходов граждан и установившимися рыночными ценами на недвижимость.

Наиболее распространенным способом решения указанной проблемы по-прежнему является привлечение заемных средств. Основными организациями, обеспечивающими общество данными ресурсами, остаются традиционно коммерческие банки, осуществляющие ипотечное кредитование. Однако идея доступности жилья заключается в том, что должны существовать разные схемы приобретения жилья. Нельзя забывать, что ипотека сегодня - это финансовый инструмент для достаточно обеспеченных граждан, а основной массе населения ипотечные схемы недоступны из-за высоких ставок по кредитам<sup>1</sup>.

Банковское ипотечное кредитование в России функционирует под влиянием следующих основных проблем. Во-первых, это дефицит предложения на рынке жилой недвижимости. Во-вторых, серьезный разрыв между постоянно возрастающей стоимостью жилья и реальными доходами населения. В-третьих, ограниченность долгосрочных ресурсов и инструментов рефинансирования. В-четвертых, доступность ипотечных программ банков для граждан с высокими доходами, способных и без помощи кредита решить жилищную проблему. Доля ипотеки в сделках купли-продажи недвижимости остается крайне незначительной. Банки нацелены на максимальное извлечение прибыли из данного кредитного продукта и не задумываются о повышении его доступности для решения социально значимой для России задачи. В-пятых, низкая склонность граждан к долгосрочным сбережениям, что препятствует аккумулированию свободных средств. При этом в банковской системе ипотечного кре-

дитования отсутствует механизм привлечения средств населения на основе накопительных программ.

На рынке ипотечного кредитования нашей страны кризис ликвидности отразился самым непосредственным образом - российские банки перестали получать доступ к "дешевым" западным деньгам. Это привело к тому, что одна часть банков приостановила выдачу кредитов на покупку жилья в принципе, другая - серьезно ужесточила условия их получения<sup>2</sup>.

Исходя из вышеизложенного, можно констатировать тот факт, что банковский сектор России пока не может в полной мере отвечать задачам кредитования и особенно кредитования долгосрочных инвестиционных проектов, каким является ипотечное кредитование.

Длительные сроки кредитования формируют определенную ясность, предсказуемость развития экономической ситуации для кредитной организации, что является существенным фактором устойчивости кредитных организаций.

По мнению многих зарубежных ученых и отечественных экономистов-исследователей, весьма актуальным представляется вопрос определения места и роли в кредитной системе небанковских кредитных организаций.

Анализ отечественного банковского сектора показывает, что небанковские кредитные организации пока развиваются недостаточно интенсивно. В институциональном плане небанковские кредитные организации играют важную роль в системе финансового посредничества, превосходя остальных финансовых посредников по синергетическому потенциалу<sup>3</sup>.

Мировой опыт свидетельствует, что основой развития банковской системы ипотечного жилищного кредитования, а также базой для формирования сложных элементов финансовой системы в большинстве стран послужили небанковские ссудно-сберегательные институты накопительной системы ипотечного жилищного кре-

дитования. Предлагаемые ими схемы ипотечно-жилищного кредитования выступали наиболее устойчивыми, простыми в организации, приспособляемыми к любому правовому полю<sup>4</sup>.

Финансовый рынок Великобритании является одним из крупнейших и наиболее развитых в мире. Исходя из вышеизложенного интересным выглядит опыт решения данного вопроса в экономике Великобритании, который можно использовать в российской практике.

Проблема удовлетворения потребностей английского общества в финансовых ресурсах решается разнообразными экономическими субъектами. Так, в решении жилищной проблемы на рынке розничного депозитно-кредитного обслуживания населения Великобритании и на рынке ипотечного кредитования ключевую роль играют небанковские строительные общества.

Небанковские строительные общества как финансовые институты инфраструктуры кредитных отношений Великобритании характеризуются своим ярко выраженным финансовым механизмом, который представляет собой совокупность видов и форм организации финансовых отношений в процессе формирования ресурсной базы небанковского строительного общества как финансово-кредитного института и ее распределения в процессе осуществления кредитной, инвестиционной и операционной деятельности.

Небанковские строительные общества обладают специфическим финансовым механизмом, являются более устойчивыми в условиях глобального финансового кризиса, поскольку данные финансовые институты менее подвержены высокой волатильности на глобальных финансовых рынках, а значит, могут служить финансовой основой для обеспечения устойчивости инфраструктуры кредитных отношений Великобритании.

Финансовый механизм небанковских строительных обществ состоит из трех основных базовых элементов:

- 1) методологического и инструментального аппарата;
- 2) внешней среды;
- 3) внутренней среды.

Раскроем содержание финансового механизма небанковских строительных обществ с точки зрения его функциональных составляющих.

#### **Методологический и инструментальный аппарат**

##### **1. Цели и задачи финансового механизма**

Главная цель финансового механизма небанковского строительного общества заключается в обеспечении финансовой устойчивости данного

финансового института через получение запланированных финансовых результатов от эффективного размещения финансовых ресурсов его клиентов. Для достижения поставленной цели небанковское строительное общество должно обеспечить реализацию имущественных и финансовых интересов учредителей и клиентов.

##### **2. Принципы финансового механизма**

Ключевыми принципами финансового механизма являются возвратность, срочность и платность предоставления финансовых ресурсов заемщиками. Однако в условиях глобального финансового кризиса обществу необходимо обеспечить грамотное управление капиталом через диверсификацию структуры активов и пассивов, а также через экономически обоснованную стратегию управления рисками.

##### **3. Функции финансового механизма**

Главными функциями финансового механизма строительного общества являются накопительная и инвестиционная. Накопительная функция заключается в аккумулировании свободных денежных средств вкладчиков общества, а инвестиционная - в их эффективном распределении через предоставление ипотечных кредитов или инвестирование на срочных финансовых рынках. Расчетно-контрольная функция заключается также в том, что в настоящее время небанковские строительные общества предлагают своим клиентам ведение расчетных операций, причем контрольная подфункция заключается в том, что общества осуществляют контроль за целевым использованием кредитных ресурсов и платежеспособностью заемщиков.

#### **Внешняя среда**

##### **1. Субъекты финансового механизма**

В процессе осуществления финансово-кредитной деятельности небанковские строительные общества взаимодействуют с различными группами контрагентов как юридических, так и физических лиц, среди которых основными, безусловно, являются заемщики общества и вкладчики депозитов. Однако в процессе реализации своей инвестиционной деятельности строительные общества взаимодействуют и с другими финансовыми институтами в лице банков и небанковских финансово-кредитных институтов, что делает структуру его субъектов децентрализованной в условиях глобализации.

##### **2. Объекты финансового механизма**

Состав и структура объектов финансового механизма строительных обществ в первую очередь зависят от структуры активных и пассивных операций, которая регламентирована действующим законодательством Британии, а также

отраслевыми стандартами, установленным Ассоциацией строительных обществ Британии.

### 3. Инфраструктура финансового механизма

Реализация финансового механизма в целом осуществляется строительным обществом исходя из сложившихся институциональных условий, которые формируют нормативно-правовые акты в области регулирования деятельности строительных обществ, а также рыночная информация о состоянии рынков недвижимости и финансовых рынков.

## Внутренняя среда

### 1. Методы

В основе методов внутренней среды финансового механизма небанковского строительного общества лежат, в первую очередь, методы оценки заемщиков, что особенно важно на рынке долгосрочных кредитов, к которым относятся ипотечные и другие долгосрочные кредиты. Кроме оценки заемщиков, для эффективного управления капиталом существенное значение имеют методы формирования эффективной стратегии инвестирования на срочных финансовых рынках, поскольку внутренний рынок недвижимости Британии в 2007-2009 гг. был в кризисном состоянии и не может рассматриваться как единственное "инвестиционное поле" небанковских строительных обществ.

### 2. Методики

В процессе своей деятельности небанковские строительные общества используют различные методики, ключевыми из которых являются:

- а) оценки кредитоспособности заемщика;
- б) анализа и управления рисками;
- в) анализа финансовых ресурсов и рентабельности общества.

Все вышеперечисленные группы методик используются конкретными обществами в соответствии с рекомендациями Ассоциации небанковских строительных обществ, которые, на наш

взгляд, зачастую носят излишне "жесткий" характер, что не позволяет данным финансовым институтам активизировать свою деятельность на посткризисном рынке ипотеки в 2010-2011 гг.

### 3. Инструменты

Методический инструментарий небанковских строительных обществ можно условно разделить на следующие группы:

а) экстраполяционные, т.е. базирующиеся на пролонгации устойчивых статистических трендов индустрии строительных обществ;

б) аналитические, т.е. использующие классические методы экономического и финансового анализа для изучения причин изменения финансовых показателей как всего сектора небанковских строительных обществ, так и его отдельных институтов;

в) экспертные, т.е. базирующиеся на основе аналитических исследований и экспертных оценок ведущих рейтинговых агентств Британии, США и Евросоюза;

г) прогнозные, т.е. использующие прикладные модели для прогнозирования ключевых показателей небанковских строительных обществ.

Эффективность депозитно-кредитного и расчетно-кассового обслуживания небанковского строительного общества обуславливается эффективностью его финансового механизма, который предопределяет формы и методы трансформации сбережений в инвестиции.

Хотелось бы отметить, что небанковские строительные общества, несмотря на глобальный финансовый кризис, практически не задерживают выплаты своим вкладчикам, которые хранят денежные средства на различных типах счетов, данные утверждения представлены в таблице.

Как говорилось выше, ипотека - это финансовый инструмент для достаточно обеспеченных граждан, однако небанковские строительные общества специализируются на ипотечном кредитовании клиентов, которые имеют средний

Обязательства небанковского строительного общества Великобритании в 2009 г.\*

Обязательства и активы	Удельный вес задержек по платежам без штрафных санкций, % к сумме активов					Всего
	До 8 дней	От 9 дней до 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	Свыше 1 года	
<b>ВКЛАДЫ:</b>						
Счета до востребования	55	0,0	0,0	0,0	0,0	55,8
Уведомительные счета	2,7	5,4	11,0	0,7	0,1	20,0
Долгосрочные счета	0,7	0,7	1,9	13,6	6,9	23,8
Долгосрочные счета с пополнением	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,4
Прочие счета	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
<b>Всего</b>	<b>59,3</b>	<b>6,1</b>	<b>12,9</b>	<b>14,3</b>	<b>7,4</b>	<b>100,0</b>

\* Building society annual report 2007. URL: [www.bsa.org.uk/publications/industrypublications/annreport2010.htm](http://www.bsa.org.uk/publications/industrypublications/annreport2010.htm); <http://c-society.ru/main.php?ID=389071>.

уровень доходов и приобретают дома среднего и низкого ценового диапазонов. Данные ипотечные кредиты предоставляются сроком на 25-30 лет и предусматривают штрафные санкции за досрочное погашение, что несколько отличается от практики, принятой в России и других странах. Консервативная финансовая политика позволяет сохранить небанковским строительным обществам достаточный уровень финансовой устойчивости в условиях глобального финансового кризиса.

Таким образом, зарубежный опыт показывает, что использование потенциала небанковских финансовых организаций может существенно повысить эффективность решения проблем обеспечения российского населения жильем.

Однако данный финансовый механизм требует адаптации и совершенствования на основе новых методов и инструментов управления капиталом обществ в посткризисных условиях функционирования национальной инфраструктуры кредитных отношений.

В настоящее время происходит “размывание” границ между финансовыми организация-

ми с точки зрения специализации по предоставлению конкретных финансовых услуг, что в дальнейшем будет приводить к образованию финансовых институтов типа “финансовый супермаркет”, это поставит перед небанковскими строительными обществами комплекс новых задач по осуществлению своей деятельности в рамках новых институциональных условий.

<sup>1</sup> PRO: analytics. Информ.-аналит. портал. URL: <http://pro.ru/analytics/511.html> (дата обращения: 10.01.2011).

<sup>2</sup> Фролов Н.Е. Современное состояние ипотечного рынка: задачи, проблемы и перспективы // Деньги и кредит. 2007. □ 8. С. 9-12.

<sup>3</sup> Гуженко М. В. Ссудно-сберегательный механизм в системе ипотечного жилищного кредитования в России: автореф. дис. ... канд. экон. наук. СПб., 2011. С. 9.

<sup>4</sup> Маевский В., Кузык В. Условия развития высокотехнологического комплекса // Вопр. экономики. 2003. □ 2. С. 26-29.

*Поступила в редакцию 04.02.2011 г.*