

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА В РОССИИ (ОПЫТ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ВЕЛИКОБРИТАНИИ)

© 2011 К.А. Карташов

Краснодарский университет Министерства внутренних дел России

E-mail: kafedra_itemeo@mail.ru

Раскрываются роль, состояние, проблемы и перспективы ипотечного кредитования. Рассматривается мировой опыт развития ипотечного кредитования на примере Великобритании. Автор показывает роль небанковских строительных обществ в финансовой системе Великобритании и возможные пути адаптации его в России.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, небанковское строительное общество.

В настоящее время ключевым вопросом государственной политики является формирование доступного рынка жилья. Говоря о жилищной проблеме, необходимо отметить, что она стоит перед 61 % российских семей. Низкие объемы жилищного строительства и высокий спрос делают жилье очень дорогим, а точнее, сверхдорогим, к тому же система ипотечного жилищного кредитования еще не в полной мере развита¹.

Развитие ипотечного кредитования в России как эффективно действующей системы является одной из приоритетных задач национальной экономики. Это обусловлено двумя фактами: острой нехваткой жилья и низкой платежеспособностью потенциального спроса. Ипотечное кредитование не только один из способов решения жилищной проблемы. Оно обеспечивает выход страны из инвестиционного кризиса, формирует условия для устойчивого роста российской экономики путем вложения средств в строительство, развития смежных с ним отраслей, а также создания новых рабочих мест и вовлечения в оборот неликвидных сбережений².

Развитие ипотечного кредитования в России как целостной системы, с одной стороны, и как составной части рыночной экономики - с другой, должно базироваться на следующих принципах:

- учет имеющегося мирового опыта развития ипотечного кредитования;
- обязательная его адаптация с учетом российской специфики;
- эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов;
- доступность кредитов населению;
- государственное регулирование и поддержка.

Главная цель развития долгосрочного ипотечного кредитования заключается в создании эффективно работающей системы, основанной на рыночных принципах деятельности и направленной на удовлетворение одной из основных потребностей населения. Формирование указанной системы позволит:

- решить одну из наиболее острых социальных проблем общества - обеспечение населения жильем;
- активизировать рынок жилья;
- привлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые инвестиционные ресурсы;
- обеспечить развитие строительного комплекса, а также ряда других отраслей материального производства;
- оживить экономику страны в целом³.

Исходя из вышеизложенного интересным выглядит опыт решения аналогичной проблемы в экономике Великобритании, который можно использовать в решении жилищного вопроса в России.

Каждый финансовый институт Соединенного Королевства обладает специфическим финансовым механизмом, позволяющим осуществлять кредитно-финансовое обслуживание юридических и физических лиц в соответствии с имеющимися кредитными ресурсами, продуктами и на основе действующих регулятивных норм.

Различные финансовые институты инфраструктуры кредитных отношений Великобритании обладают неоднородными финансовыми ресурсами как по источникам привлечения капитала через систему пассивных операций, так и по направлениям его размещения среди заемщиков

на основе активных операций. Однако значимость тех или иных финансовых институтов в инфраструктуре кредитных отношений можно первоначально оценить по их совокупной капитализации, т.е. величине активов.

В решении жилищной проблемы на рынке розничного депозитно-кредитного обслуживания населения Великобритании и на рынке ипотечного кредитования ключевую роль играют небанковские строительные общества.

Мировой финансовый кризис негативно отразился на всех финансовых институтах Великобритании, что нашло выражение в динамике выдачи ипотечных кредитов небанковскими строительными обществами (см. рис. 1, 2)⁴.

Из представленных рисунков видно, что небанковские строительные общества занимают вторую позицию после банковских институтов. Однако значимость тех или иных финансовых институтов в инфраструктуре кредитных отношений можно первоначально оценить по их совокупной капитализации. Группировка небанковских строительных обществ Великобритании по величине активов в 2010 г. представлена на рис. 3⁵.

Совокупный капитал небанковских строительных обществ Британии распределен крайне неравномерно. Первые пять из них по совокупности своих активов значительно превышают все остальные небанковские строительные общества, что позволяет сделать вывод о том, что на рынке

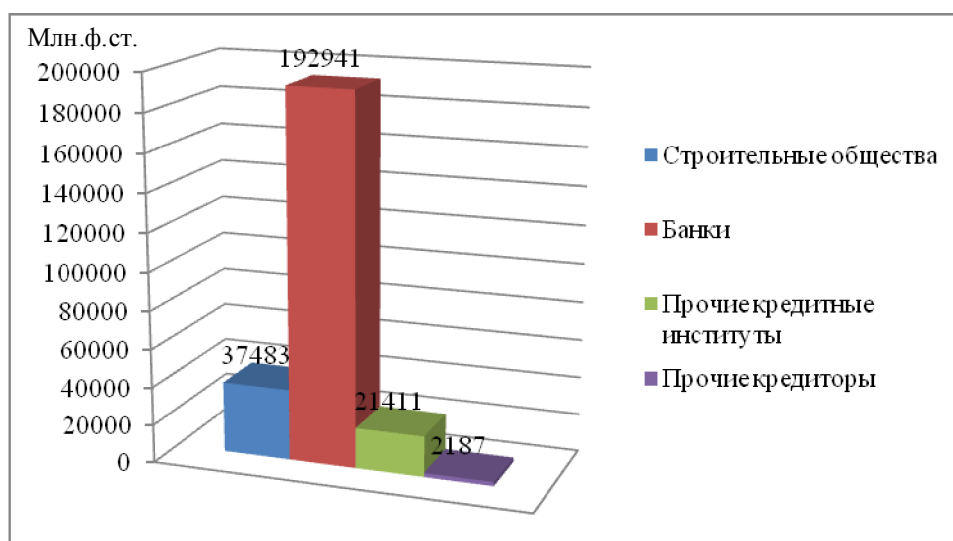


Рис. 1. Динамика и структура совокупного ипотечного кредитования различными финансовыми институтами Великобритании в 2008 г.

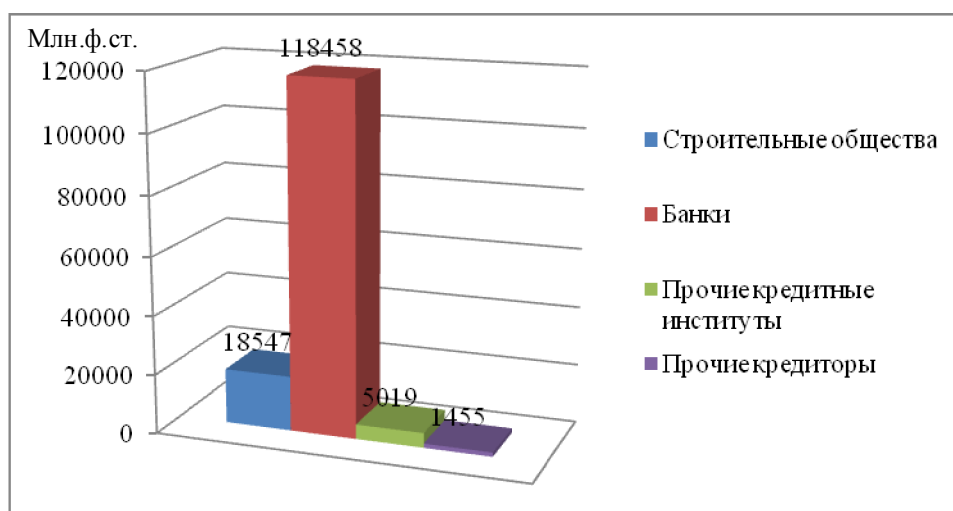


Рис. 2. Динамика и структура совокупного ипотечного кредитования различными финансовыми институтами Великобритании в 2009 г.

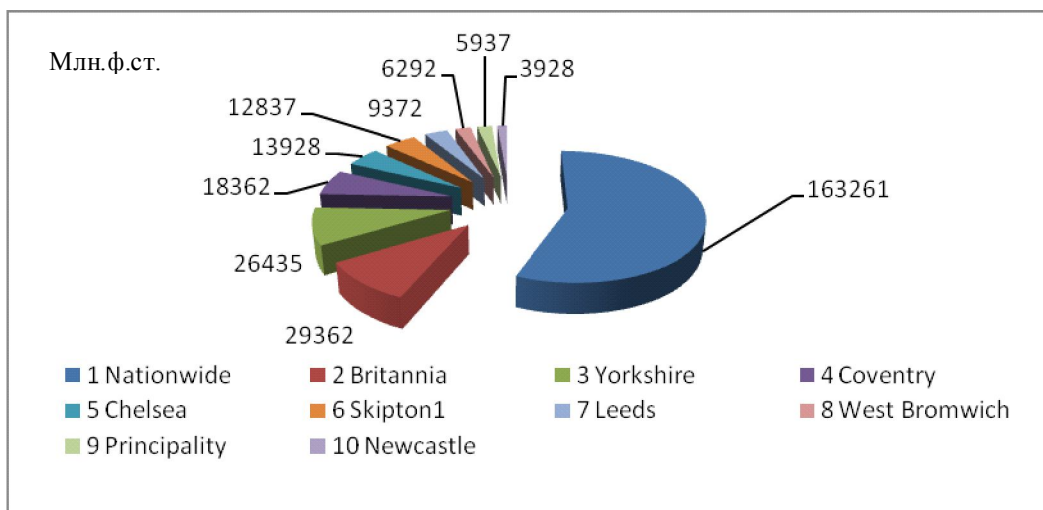


Рис. 3. Группировка небанковских строительных обществ Великобритании по величине активов в 2010 г.

ипотечных услуг данные финансово-кредитные организации не работают в условиях совершенной конкуренции и имеет место тенденция укрупнения и поглощения крупными строительными обществами более мелких. Однако дальнейший процесс укрупнения участников данного рынка ограничен антимонопольным законодательством Великобритании. Следует отметить, что процесс укрупнения участников финансовых рынков в целом и его отдельных сегментов в частности, в том числе и того сегмента, на котором работают небанковские строительные общества, является в настоящее время глобальной парадигмой развития мировых финансов. Финансовые рынки и финансовые институты в силу объективных сущностных характеристик денег как носителя финансовых отношений значительно больше подвержены концентрации капитала на основе слияний и поглощений финансовых институтов, нежели другие субъекты хозяйствования, работающие или на товарных рынках, или на рынках услуг.

В 1995-2010 гг. сектор небанковских строительных обществ Великобритании неуклонно снижался практически по всем абсолютным показателям, что объясняется рядом причин.

Во-первых, усиление конкурентоспособности банков и других небанковских финансовых институтов Британии приводит к оттоку клиентов из небанковских строительных обществ вследствие того, что банки предоставляют более широкий спектр финансовых услуг.

Во-вторых, с одной стороны, специализация небанковских строительных обществ на ипотеч-

ном кредитовании делает их услуги более профессиональными, но, с другой стороны, в условиях кризиса на рынке недвижимости объектная база небанковских строительных обществ уменьшается.

В-третьих, за период с 1995 по 2010 г. темпы снижения розничных клиентов небанковских строительных обществ были крайне неодинаковы. Это позволяет сделать вывод о том, что небанковские строительные общества фактически утратили привлекательность у розничных клиентов как сберегательно-инвестиционные институты.

Далее необходимо рассмотреть структуру расходов небанковских строительных обществ Великобритании в 1995-2010 гг. Данные структуры расходов небанковских строительных обществ Великобритании представлены в табл. 1⁶.

Как видно из данных табл. 1, за анализируемый период с 1995 по 2010 г. удельный вес основных видов расходов небанковских строительных обществ не изменился существенным образом, что объясняется следующими причинами:

- удельный вес управленческих расходов снизился с 1,4 % от общей величины капитала до 0,88 % в 2010 г., т.е. практически в 2 раза. Это свидетельствует о том, что небанковские строительные общества стремятся сократить свои операционные расходы как за счет уменьшения количества филиалов и сотрудников (что подтверждают данные предыдущих таблиц), так за счет внедрения дистанционных технологий обслуживания клиентов;

- за период с 1995 по 2010 г. остатки (экономика) от снижения управленческих (операцион-

Таблица 1

Анализ структуры расходов небанковских строительных обществ Великобритании в 1995-2010 гг.

Год	% от капитала		% резервов от величины активов	Удельный вес паев, депозитов и выданных кредитов		Удельный вес ликвидных активов, %
	Управленческие расходы	Остаток, добавленный к резервам		в совокупном капитале, %	в свободном капитале, %	
1995	1,40	0,78	14,88	7,72	6,56	17,9
1996	1,44	0,64	11,38	8,29	7,15	16,9
1997	1,17	0,44	8,36	6,92	5,86	16,6
1998	1,23	0,49	9,60	6,78	5,59	18,2
1999	1,20	0,49	9,58	6,63	5,56	19,9
2000	1,17	0,48	9,32	6,66	5,69	21,3
2001	1,06	0,50	9,74	6,63	5,60	21,7
2002	1,04	0,39	7,57	6,60	5,61	21,3
2003	1,04	0,34	6,77	6,63	5,75	21,4
2004	1,02	0,36	7,53	6,62	5,77	20,2
2005	0,94	0,33	7,40	6,42	5,53	19,4
2006	0,94	0,33	7,53	6,41	5,64	18,7
2007	0,91	0,33	8,24	6,46	5,71	18,4
2008	0,88	0,16	4,16	5,70	4,95	21,3
2009	0,87	0,15	4,11	5,20	4,93	22,1
2010	0,88	0,16	4,15	5,40	4,94	22,3

ных расходов) сократились практически втрое - с 0,78 % в 1995 г. до 0,16 % в 2010 г. Это позволяет сделать вывод о том, что на современном этапе развития небанковские строительные общества практически исчерпали возможности по дальнейшему снижению отдельных групп затрат. Аналогичный вывод можно сделать и относительно прироста резервов, который сократился также практически втрое - с 14,88 % в 1995 г. до 4,15 % в 2010 г. Это свидетельствует о том, что экстенсивные пути роста небанковских строительных обществ Великобритании практически исчерпаны;

- обратная тенденция увеличения роста удельного веса ликвидных активов с 17,9 % в 1995 г. до 22,3 % в 2010 г. говорит о том, что небанковские

строительные общества стремятся обеспечить свою финансовую устойчивость в долгосрочной перспективе, однако она может быть гарантирована не только наличием или удельным весом ликвидных активов, но также динамикой и структурой финансовых результатов данных организаций (табл. 2)⁷.

Анализируя состав и структуру финансовых результатов небанковских строительных обществ Великобритании в 2000-2010 гг., следует отметить, она представлена следующими основными показателями:

- 1) чистые процентные доходы;
- 2) прочие доходы;
- 3) резервы и прочие расходы;
- 4) управленческие расходы;

Таблица 2

Структура финансовых результатов небанковских строительных обществ Великобритании в 2000-2009 гг., % от величины функционирующего капитала

Год	Чистые доходы, %	Прочие доходы	Резервы и пр. расходы	Управленческие расходы	Налоги и другие платежи	Остаток
2000	1,45	0,42	0,00	-1,17	-0,22	0,48
2001	1,42	0,34	0,00	-1,06	-0,21	0,50
2002	1,26	0,40	-0,08	-1,04	-0,15	0,39
2003	1,24	0,37	-0,09	-1,04	-0,14	0,34
2004	1,13	0,43	-0,05	-1,02	-0,14	0,36
2005	1,09	0,40	-0,08	-0,94	-0,14	0,33
2006	1,04	0,46	-0,08	-0,94	-0,14	0,33
2007	1,03	0,42	-0,08	-0,91	-0,13	0,33
2008	0,99	0,32	-0,21	-0,88	-0,06	0,16
2009	0,91	0,29	-0,21	-0,88	-0,06	0,16
2010	0,93	0,29	-0,21	-0,88	-0,06	0,16

- 5) налоги;
- 6) остаточный финансовый результат.

Как видно из данных табл. 2, за анализируемый период структура финансовых результатов небанковских строительных обществ, в сущности, не изменилась и в ней традиционно наибольший удельный вес занимают процентные доходы, хотя их доля постепенно снижается, в частности, в 2000 г. они составляли 1,45 % от функционирующего капитала, а в 2010 г. - всего 0,93 %, что, увы, не было компенсировано увеличением прочих доходов, которые хоть и не так незначительно, как процентные доходы, но все же сократились с 0,42 % в 2000 г. до 0,29 % в 2010 г.

В свою очередь, небанковские строительные общества за этот же период пытались всячески сократить расходы в первую очередь за счет тех показателей, которые они могут оптимизировать. В частности, уменьшилась доля управленческих расходов - с 1,17 % в 2000 г. до 0,91 % в 2010 г., доля корпоративных налогов также снизилась - с 0,22 % в 2000 г. до 0,07 % в 2010 г. Однако глобальный финансовый кризис привел к значительному увеличению потерь на финансовых рынках, что вынудило финансовые институты увеличивать свои резервы до 0,25 % в 2010 г. Данная ситуация заставила небанковские финансовые институты пересмотреть свою кредитную политику на рынке ипотеки для того, чтобы, с одной стороны, сохранить клиентскую базу, а с другой - уменьшить возможные финансовые потери.

На протяжении анализируемого периода результативность и эффективность деятельности небанковских строительных обществ Великобритании в целом снижается. В этой связи существенные диспропорции в формировании положительных и отрицательных абсолютных финансовых показателей небанковских строительных обществ позволяют сделать вывод о том, что экстенсивные пути развития данных финансово-кредитных институтов исчерпаны и необходима структурная перестройка всей финансовой системы Великобритании. Модернизации небанковских строительных обществ в первую очередь должна базироваться на сокращении их филиальной сети с целью кардинального снижения опе-

рационных расходов и увеличения их активности как инвестиционных институтов на срочных финансовых рынках и внутри Британии, и на уровне глобальных финансов. Это является вполне достижимым с учетом того, что Лондон уже практически полвека удерживает позиции международного финансового центра, открывая перед сектором небанковских строительных обществ конкурентные преимущества перед другими участниками инвестиционного рынка и позволяя им повысить эффективность и обеспечить устойчивость своей деятельности в долгосрочной перспективе.

Исходя из вышеизложенного, можно отметить, что финансовый механизм небанковских строительных обществ Великобритании должен базироваться на формировании диверсифицированной стратегии их финансово-кредитной деятельности на британском рынке ипотечного кредитования с учетом использования новых параметрических характеристик оценки эффективности кредитной, инвестиционной и операционной деятельности данных финансово-кредитных институтов.

Все вышесказанное позволяет сделать вывод о том, что в ипотечном кредитовании существует множество проблем. В качестве перспектив развития ипотечного кредитования необходимо прибегнуть к мировому опыту, а именно Великобритании, так как финансовый рынок данной страны является одним из крупнейших и наиболее развитых в мире. Данные выводы могут быть использованы при разработке и реализации программ ипотечного кредитования в банковских институтах России и странах СНГ.

¹ Иванкина Е. Проблемы ипотеки в России // Общество и экономика. 2008. № 1. С. 90-103.

² Полтерович В.М., Старков О.Ю. Стратегия формирования ипотечного рынка в России // Экономика и математические методы. 2007. Т. 43, № 4. С. 3-22.

³ Косаревой Н.Б. Основы ипотечного кредитования / под ред. Н.Б. Косаревой. М., 2007.

⁴ Building society annual report 2007 // URL: www.bsa.org.uk/publications/industrypublications/annreport2010.htm.

⁵ Там же.

⁶ Там же.

⁷ Там же.