Карташов, Константин Аркадьевич. Развитие небанковских кредитных организаций на ипотечном рынке : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Карташов Константин Аркадьевич; [Место защиты: Кубан. гос. ун-т].- Краснодар, 2013.- 192 с.: ил. РГБ ОД, 61 13-8/1496

**Введение к работе**

д.э.н., профессор Л.Н. Дробышевская

**Актуальность темы исследования.** В условиях нарастания глобальных процессов во всех сферах жизни устойчивость функционирования национальных финансовых систем в значительной степени зависит от эффективности функционирования финансово-кредитных институтов. Определяющее воздействие финансового капитала на функционирование этих институтов в экономике объективно обусловливает необходимость обновления экономической инфраструктуры различных отраслей и сфер экономической деятельности, в т.ч. институтов финансово-кредитных отношений.

Инфраструктура небанковских кредитных отношений развитых кредитных рынков как подсистема национальных финансов представлена не только совокупностью специализированных финансово-кредитных институтов, которые осуществляют финансовое обеспечение деятельности экономических субъектов, оказывают классические финансово-кредитные услуги, но и служит институциональной средой для развития национальных рынков финансовых услуг. Одним из важнейших сегментов институциональной среды является рынок недвижимости, функционирование которого невозможно без устойчивой работы рынка ипотечного кредитования.

Опыт зарубежных стран в области ипотечного кредитования показывает многообразие банковских и небанковских финансово-кредитных институтов, среди которых особое место занимают строительные общества, их практику целесообразно использовать для развития небанковского кредитования в России.

В настоящее время, несмотря на попытки обстоятельного исследования вопросов деятельности строительных обществ на рынке ипотечного кредитования, проблема обеспечения устойчивости и эффективности их функционирования все еще нуждается в совершенствовании. Многие аспекты обозначенной научной проблемы представлены в трудах ученых экономистов с позиции обоснования ими предложений по совершенствованию финансового механизма небанковских кредитных организаций, однако они не отвечают в полной мере современным требованиям, предъявляемым финансовой практикой. Принципиальные изменения на глобальном финансовом рынке и в национальных финансовых системах, происходящие в период формирования и развития глобального финансового капитала, все еще нуждаются в дальнейших, более глубоких научных обобщениях.

Все выше изложенное детерминирует объективную необходимость всестороннего исследования и совершенствования финансового механизма небанковских кредитных институтов и их инфраструктуры, повышения эффективности их деятельности за счет диверсификации финансово-кредитных и инвестиционных услуг, в частности, на рынке ипотечного кредитования.

**Степень разработанности проблемы***.* Научные исследования проблемы формирования рыночной инфраструктуры в целом и финансовой инфраструктуры, в частности, принадлежат зарубежным и отечественным экономистам-исследователям. К их числу зарубежных следует отнести труды А. Янгсона, К Маркса, Р. Иохимсена, Р. Нурксе и других, а среди отечественных исследователей – работы А. Иванченко, В. Макарова, В. Желтоносова, В. Стаханова, В. Красовского, В. Федько, Н. Федько, Н. Волчек, Н. Кулик, О. Алешина, Т. Семенковой, Ю. Блохина, Ю. Колотова и других.

Проблемы функционирования финансовой инфраструктуры, в том числе кредитных отношений, рассматривались в трудах А. Грачевой, В. Желтоносова, И. Шор.

Вопросами теоретико-практических аспектов развития и функционирования субъектов инфраструктуры – в научных трудах Б. Койли, Дж. Сороса, Т. Райса, Э. Сердинова и др.

Методологически важный системный подход в исследовании социально-экономических процессов нашел свое отражение в работах В. Холошного, В. Овчинникова, Д. Рышкова, И. Блауберга, П. Парамонова, С. Савицкого. Проблемам становления ипотечного рынка в целом и строительных обществ Великобритании, в частности, посвящены работы В. Полтеровича, И. Козельской.

В настоящее время научные исследования в основном сконцентрированы на формировании эффективного финансово-экономического механизма небанковских кредитных организаций, но все еще не сложились в единое научное направление. Данные исследования, как правило, посвящены изучению и рассмотрению конкретных разноаспектных задач, не претендующих на всестороннее описание финансово-кредитной деятельности небанковских строительных обществ, на объективную оценку эффективности их кредитной, инвестиционной и операционной деятельности. Отсюда обозначенная проблема актуальна и практически значима.

**Цель и задачи исследования.** Цель диссертационной работы заключается в обосновании теоретических и практических аспектов деятельности небанковских кредитных организаций с учетом использования зарубежного опыта для повышения эффективности развития кредитных институтов в России. Для достижения поставленной цели в работе решены следующие научные задачи:

– обобщены теоретико-методические представления о сущности инфраструктуры кредитных отношений и ее роли в национальной финансовой системе государства;

– раскрыты содержательные стороны небанковских кредитных организаций и особенности их деятельности на рынке недвижимости и ипотечного кредитования;

– исследован финансовый механизм строительных обществ, и выявлены основные проблемы по предоставлению финансово-кредитных услуг на современном этапе;

– проанализировано финансовое состояние небанковских кредитных организаций как основополагающего фактора развития институциональной среды функционирования данного вида институтов, и выявлены тенденции и роль строительных обществ в развитии инфраструктуры кредитных отношений национальной экономики;

– обоснованы методические подходы к оценке эффективности деятельности строительных обществ в изменяющихся институциональных условиях рынка недвижимости на современном этапе;

– определены перспективные направления адаптации и использования опыта развития небанковских строительных обществ Великобритании при формировании стратегии устойчивого развития небанковских кредитных институтов в России.

**Объектом исследования** является финансовый механизм деятельности небанковских кредитных организаций на национальном рынке ипотечного кредитования.

**Предметом исследования** выступают финансово-кредитные отношения, складывающиеся в процессе реализации деятельности небанковских кредитных институтов на национальном ипотечном рынке.

**Область исследования.** Исследование проведено в рамках специальности 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит, п. 9.3. Развитие инфраструктуры кредитных отношений современных кредитных инструментов, форм и методов кредитования; 10.23. Проблемы развития небанковских кредитных организаций Паспорта специальности ВАК Министерства образования и науки РФ (экономические науки).

**Теоретической и методологической базой исследования** послужили труды отечественных и зарубежных авторов, представителей неоклассических и институциональных концепций, отражающих подходы к решению проблемы формирования ресурсной базы финансово-кредитной деятельности небанковских кредитных организаций в инфраструктурном срезе Великобритании и России, осуществления финансово-кредитных операций ипотечного кредитования с учетом опыта британского рынка ипотеки.

**Информационно-эмпирической базой** **исследования** явились официальные статистические данные Банка России, Федеральной службы государственной статистики России, Министерства финансов Великобритании, Национальной службы статистики Великобритании, Ассоциации строительных обществ Великобритании, данные международных финансовых и рейтинговых агентств Moddys, Bloomberg, Reuters, Standards and Poors, ресурсами Интернет, данными британских строительных обществ.

**Рабочая гипотеза диссертационного исследования** выстроена на основе опыта развития небанковских кредитных организаций в теоретико-методологической взаимосвязи с эволюцией финансовой системы национальной экономики, определения вектора формирования новой парадигмы институционального развития ипотечного кредитования в России, британской практики совершенствования финансово-экономического механизма небанковских строительных обществ, что позволит формировать диверсифицированную стратегию проведения финансово-кредитных операций по ипотечному кредитованию, применения новых форматов оценки финансовой результативности деятельности институтов данного вида.

**Основные положения диссертации, выносимые на защиту:**

1. В современных условиях усиливается аккумуляция финансово-кредитных ресурсов экономических субъектов посредством предоставления финансовых услуг в форме ссудо-депозитных операций, эффективно распределяющих отмобилизованные в обществе кредитные ресурсы; при помощи активных операций создается рыночно-кредитный портфель, обеспечивается финансовая устойчивость небанковских кредитных организаций посредством оптимизации распределения денежных потоков, а также синхронизация кредитных отношений между различными сегментами национального рынка, способствуя развитию различных институтов кредитного рынка, и превращая тем самым кредитную систему в более насыщенную за счет расширения спектра оказываемых услуг. Выработанная теорией понятийная цепочка, объясняющая данные явления, недостаточно отражает взаимообусловленность категориального аппарата тех кредитных отношений, развитие которых определяется инфраструктурными изменениями. Поэтому необходимо уточнение сущностных черт понятия инфраструктуры небанковских кредитных организаций как универсальных устойчивых связей причинно-следственного плана посредством оптимизации распределительных отношений, создания новых элементов институциональной среды и формирования, соответствующих современным условиям институтов национальной кредитной системы.
2. Существенное влияние на функционирование и развитие инфраструктуры кредитных отношений оказывают эндогенные и экзогенные факторы. К числу эндогенных факторов, прежде всего, следует отнести институциональную иерархию кредитного рынка; а к экзогенным факторам –степень развития самих институтов инфраструктуры в тесной связи с деятельностью органов государственного и общественного регулирования рынка недвижимости и ипотеки. Данные факторы служат индикаторами формирования и функционирования финансово-кредитной системы страны, характеризующими ее институциональную среду, конкурентоспособность структурных субъектов, что объективно приводит к становлению равнозначной роли небанковских кредитных организаций в общем поле отношений кредита и позволяет усилить их общественную значимость.
3. Современный период развития небанковских строительных обществ Великобритании основывается на ипотечном кредитовании клиентов, имеющих средний уровень доходов и приобретающих дома и квартиры как низкого, так и среднего ценового диапазонов, предоставление ипотечного кредита на долгосрочной основе и применение штрафных санкций за его досрочное погашение, что несколько отличается от принятой практики в России и других странах. Следовательно, консервативная финансово-экономическая политика небанковских строительных обществ позволяет сохранить им необходимый уровень финансовой устойчивости в условиях глобального финансового кризиса. Однако экстенсивные пути развития строительных обществ исчерпаны и необходима их модернизация, за счет сокращения операционных расходов, снижения управленческих расходов и активизаций их активности на срочных финансовых рынках, что позволит повысить степень универсальности и диверсификации их деятельности
4. Объективные и достоверные результаты оценки эффективности деятельности строительных обществ целесообразно получать посредством разработки и применения методики структурно-динамического анализа финансовых результатов, который включает в себя: методический инструментарий горизонтального и вертикального анализа абсолютных и относительных финансовых показателей, послуживших аналитической основой принятия управленческих решении по инфраструктурному изменению данного вида кредитного института.
5. Небанковское строительное общество (НСО) как специализированный кредитный институт оказывает депозитно-кредитные услуги клиентам на рынке розничного ипотечного кредитования. НСО обладает специфическим финансовым механизмом, представляющим собой совокупность видов и форм координации финансовых отношений при формировании ресурсной базы небанковского строительного общества, являющегося разновидностью небанковской кредитной организации, специализирующейся на разработке и реализации оригинальной бизнес-модели ипотечного кредитования на основе взаимопомощи и взаимодействия участников общества, что позволяет отнести данный тип организаций к системе кредитных институтов небанковского сектора кредитных отношений.

**Научная новизна** результатов исследования состоит в разработке теоретико-методических положений и практических рекомендаций по повышению результативности и общественной значимости небанковских кредитных организаций на ипотечном рынке России.

Наиболее важные результаты приращения научного знания заключаются в следующем:

– уточнено экономическое содержание понятия инфраструктуры кредитных отношений как целостной организационно-экономической системы, образующей устойчивые связи между субъектами финансового рынка и его институтами, в отличие от традиционных определений (И. Шор, А. Грачева) содержит оптимизацию распределительных отношений, что способствует развитию различных сегментов кредитного рынка;

– выявлены взаимосвязи эндогенных и экзогенных факторов, оказывающих влияние на состояние инфраструктуры кредитных отношений национальной экономики, заключающиеся в структурном изменении институционального состава на кредитном рынке посредством государственного и общественного регулирования, что позволяет комплексно определить параметры рынка недвижимости и ипотечного кредитования, и повысить значимость небанковских кредитных институтов в экономике страны;

– предложена методика оценки эффективности деятельности небанковских кредитных организаций, базирующаяся на инструментарии структурно-динамического анализа абсолютных и относительных финансовых показателей, в дополнение методики оценки аналитических департаментов (О. Беленькой, С. Волкова, В. Чиканой, А. Улюкаева) названный анализ основан на дуальной классификации: ускоряющих и противодействующих факторов организации денежных потоков, инвестиционных и операционных с учетом сфер деятельности, что позволяет существенно повысить результативность деятельности данных институтов;

– обосновано положение, что инфраструктурный фактор развития небанковских кредитных институтов расширяет кредитное поле посредством вовлечения большего числа участников, удешевления самого кредита, повышает степень доступности к источникам кредитования, и в итоге позволяет наращивать финансовую результативность за счет роста массы прибыли кредитных организаций, обеспечивает производительный оборот ресурсов реального сектора экономики, что способствует осуществлению эффективной кредитной политики в России;

– введено в научный оборот понятие «небанковское строительное общество», под которым понимается разновидность небанковской кредитной организации, специализирующейся на разработке и реализации собственных бизнес-моделей ипотечного кредитования, основанной на взаимопомощи и взаимодействии участников общества, что позволит расширить понятийно-терминологический аппарат применительно к кредитным отношениям.

**Теоретическая и практическая значимость** полученных автором результатов диссертационной работы заключается в том, что полученные выводы и рекомендации послужат расширению научного знания в развитии теории кредитных отношений и в работе банковских и небанковских институтов, оказывающих услуги по ипотечному кредитованию населения, а отдельные методики решения жилищной проблемы могут быть использованы при разработке и реализации государственных программ ипотечного кредитования, а также для создания нового формата небанковских кредитных организации, обогащая конкурентную среду на рынке ипотеки. Материалы диссертационной работы могут быть использованы в учебном процессе преподавания учебных дисциплинах «Финансы», «Финансово-кредитная система», «Деньги, кредит, банки».

**Апробация работы.** Результаты исследований были апробированы на международных, общероссийских и региональных конференциях: Экономико-правовой механизм обеспечения национальной безопасности России: опыт, проблемы, перспективы» (г. Анапа, 2010 г.), «Правовые и социально-экономические аспекты стратегии модернизации России» (г. Краснодар, 2011 г.), Материалы X-й всероссийской научно-практической конференции студентов и аспирантов: Экономико-правовой механизм обеспечения национальной безопасности России: опыт, проблемы, перспективы» (г. Сочи, 2012 г.), «Россия и современный мир: ключевые проблемы и решения в экономической, правовой и социальных сферах (г. Прага, Чехия, 2012 г.), «Системное социально-экономическое обновление России: императивы, правовые и хозяйственные механизмы» (г. Краснодар, 2012 г.).

**Публикации.** Автор имеет 16 научных работ по теме диссертации общим объемом 19,73 п.л., (авт. – 15,73) в том числе 3 работы в журналах, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ.

**Структура и объем работы.** Диссертационное исследование состоит из введения, трех глав, содержащих девять параграфов, заключения и списка использованной литературы, включающего 175 источников, и приложений. Работа изложена на 179 страницах, содержит 8 рисунков и 45 таблиц.