

# АКТУАЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ

---

## ПРОБЛЕМЫ СОВРЕМЕННОГО РЫНКА КРЕДИТОВАНИЯ

**ОСИПЯН ЮРИЙ НИКОЛАЕВИЧ**

*кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры управления, экономики и социально-гуманитарных дисциплин филиала ФГБОУ ВО «Сочинский государственный университет» в г. Анапе, Анапа, Россия*

**Email:** [yrii1947@yandex.ru](mailto:yrii1947@yandex.ru)

### АННОТАЦИЯ

Развитие сферы банковского кредитования сегодня происходит в условиях усиления кризисных явлений, как во всей национальной экономической системе России, так и непосредственно в ее финансово-кредитном секторе. Несмотря на это, вопросы оптимальной организации кредитной работы коммерческих банков не теряют своей насущности и актуальности, что предопределено ролью и местом кредита в развитии любой экономики рыночного типа хозяйствования. В статье описаны проблемы рынка кредитных ресурсов на современном этапе.

**Ключевые слова:** коммерческий банк, кредит, ипотечное кредитование, рынок кредитных ресурсов

## PROBLEMS OF THE MODERN CREDIT MARKET

**YURI OSIPYAN**

*candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the Department of Management, Economics and Socio-Humanitarian Disciplines of the branch of the Sochi State University in Anapa, Anapa, Russia*

**Email:** [yrii1947@yandex.ru](mailto:yrii1947@yandex.ru)

### ABSTRACT

The development of the sphere of bank lending is taking place today in the context of the intensification of crisis phenomena, both in the entire national economic system of Russia and directly in its financial and credit sector. Despite this, the issues of the optimal organization of credit work of commercial banks do not lose their urgency and urgency, which is predetermined by the role and place of credit in the development of any market economy economy. The article describes the problems of the credit market at the present stage.

**Keywords:** commercial bank, credit, mortgage lending, credit market

В современной рыночной экономике роль кредита исключительно высока. Каждое предприятие как самостоятельный субъект рынка функционирует в режиме самофинансирования и в любой момент должно иметь определенную сумму средств. В свою очередь, эти средства совершают непрерывный кругооборот, в процессе которого может возникнуть потребность во временных дополнительных средствах, либо происходит временное высвобождение денежных средств. Система кредитования предполагает применение соответствующего кредитного механизма, который обусловлен конкретной экономической ситуацией и связанной с ней потребностью в отдельных видах ссуд, а также особенностями кредита. При помощи кредитного механизма осуществляется саморегулирование величины средств, необходимых для хозяйственной деятельности предприятия.

Особенно важна роль кредита для пополнения оборотных средств и в процессе воспроизводства основных фондов. Использование заемных средств позволяет совершенствовать технологию производства, расширять или стабильно поддерживать на рынке долю своей выпускаемой продукции.

Актуальность темы исследования заключается в том, что кредит в настоящее время является важнейшим интегрирующим инструментом формирования, распределения и

использования инвестиционных ресурсов во всех областях хозяйствования, поэтому источники формирования кредита служат потенциальными финансовыми источниками создания и реализации эффективного инвестиционного механизма экономического роста.

Большое значение кредит имеет в регулировании ликвидности банковской системы, а

Последние годы огромную роль в социально-экономической жизни страны играет потребительский кредит, так как его развитие способствует

расширению покупательского спроса на товары длительного пользования, ускоряя реализацию товаров, что, в конечном счете, отражается на увеличении доходной части федерального бюджета [2, 23].

Основной проблемой развития кредитования в России – на наш взгляд, является практическое отсутствие экономической программы страны и финансово-кредитной в том числе. О создании полноценного рынка ссудных капиталов в Российской Федерации говорить рано. Пока речь идет лишь о наличии и укреплении ряда элементов этого рынка. Одной из важнейших форм кредитования является ипотека.

В России еще только создается рынок ипотечных обязательств. Проблемами развития ипотечного кредитования российскими банками являются: недостаточная ресурсная база банков, основанная на низком

платежеспособном спросе на недвижимость, отсутствие у банков опыта размещения средств на сроки более года и высокая инфляция. По оценкам специалистов банков, занимающихся ипотечным кредитованием, наиболее предпочтительная продолжительность кредитного периода для клиентов составляет до трех лет.

В процессе анализа функционирования современной системы ипотечного жилищного кредитования в России были выявлены следующие основные проблемы:

- ограниченное количество кредитных ресурсов, привлекаемых для предоставления ипотечных жилищных кредитов, и, требующие доработки правовые основы ипотечного жилищного кредитования (особенно в части обращения взыскания на заложенное имущество).

Проблему привлечения кредитных ресурсов для долгосрочного ипотечно-жилищного кредитования можно считать наиболее острой для развития системы ипотечного жилищного кредитования в России. Ни один коммерческий банк не в состоянии формировать кредитный портфель из долгосрочных кредитов, опираясь при этом на краткосрочные источники. Несоответствие банковских активов и пассивов по срокам и ставкам рано

или поздно приводит к потере ликвидности и банкротству банка. Одним из основных источников привлечения долгосрочных ресурсов в систему ипотечного кредитования можно считать выпуск и размещение эмиссионных ипотечных ценных бумаг. Важным шагом на пути решения данной проблемы стало принятие Федерального закона от 24.12.2002 г. № 179-ФЗ «О внесении в

Подобные шаги по реформированию законодательного обеспечения дают основание предположить дальнейшее успешное развитие системы ипотечного жилищного кредитования в России.

Для развития ипотечного кредитования в нашей стране можно выделить следующие благоприятные факторы для субъектов ипотеки.

- как) для населения, неразвитость вторичного рынка жилья, разгосударствление жилищного фонда (доля государственной собственности составляет около 8%) и сосредоточение домовладений в личной собственности (около 46%), что позволяет гражданам использовать доходы от продажи имеющегося жилья для оплаты взносов за вновь приобретенное жилье;
- возникновение среднего класса (около 16% населения), т.е. слоя населения, имеющего высокую кредитоспособность и достаточные доходы для обслуживания и возврата ипотечных кредитов;
- изменение структуры спроса населения на жилье, обусловленное

не только требованиями к размеру жилой площади, а все большими требованиями к планировке и качеству жилья, типу и местоположению здания, социальному положению соседей;

– повышение подвижности населения в пределах территории страны;

– рост понимания значимости недвижимости как объекта вложения сбережений, важного условия стабильности жизни и обеспечения старости;

б) для предпринимателей:

– разгосударствление строительного комплекса и

– острая заинтересованность в преодолении спада в экономике и увеличении объемов жилищного строительства;

– стремление к модернизации предприятий стройиндустрии и улучшению технологий строительства для обеспечения возросших потребностей покупателей жилья и укрепления конкурентоспособности в соперничестве с иностранными подрядчиками и поставщиками;

– понимание необходимости удешевления строительства при относительном росте качества для повышения доступности жилья и расширения масштабов жилищного строительства; - возникновение сети новых предпринимательских структур, обслуживающих рынок жилья (риелторы, оценщики, регистраторы и др.), заинтересованных в увеличении покупок населением жилья на основе ипотечного

кредитования;

в) для банков и других субъектов хозяйства:

– укрепление законодательной и нормативной базы ипотечного кредитования; - выполнение ведущими банками пробных (пилотных) проектов ипотечного кредитования и обучения специалистов ипотечному делу;

– стимулирование со стороны государства финансирования реального

сектора экономики и инвестиционных потребностей населения;

– активизация государственных и местных органов власти в поддержке проектов ипотечного кредитования граждан;

– сокращение сферы спекулятивного вложения капитала;

– ограниченность объектов инвестирования для финансовых инвесторов в условиях нестабильности фондового рынка;

– повышение привлекательности ипотечного кредитования и операций по привлечению сбережений населения в условиях финансового кризиса;

– создание инфраструктуры рынка недвижимости; – рост конкуренции;

– создание структур вторичного рынка ипотечных кредитов (Агентство по жилищному ипотечному кредитованию);

г) для органов государственной и местной власти:

– появление новой возможности решения жилищной проблемы;

– укрепление и расширение

среднего класса, рост занятости населения и связанное с этим повышение социальной стабильности в обществе;

– оживление деловой активности на рынке жилья, в строительной отрасли и других, связанных с ней секторах народного хозяйства;

– рост налоговых поступлений и расширение финансовой базы для обеспечения социальным жильем населения с низким уровнем доходов;

– выполнение градостроительных планов. [2, 23]

Отметим еще один действенный экономический фактор, стимулирующий со стороны государства развитие первичного ипотечного рынка, это – наличие налоговых льгот, связанных с ипотечным жилищным кредитованием, позволяющих существенно увеличить доступность долгосрочных ипотечных кредитов для населения.

Однако в настоящее время ипотечные отношения в нашей стране не приобрели того размаха и той зрелости, какими им надлежит быть. Поэтому

актуален анализ причин, сдерживающих становление и развитие таких отношений.

Факторы, негативно воздействующие на отечественный ипотечный рынок:

– целенаправленная широкомасштабная рекламизация достоинств американской модели ипотечного жилищного

кредитования;

– пассивность всех ветвей власти в создании развитого правового поля в отношении ипотечных отношений, прежде всего в сфере ипотечного жилищного кредитования и придании ему на этой основе стабильности;

– отсутствие заметных подвижек со стороны властных структур в формировании осмысленных экономических механизмов для обеспечения устойчивой финансовой базы ипотечных отношений, исходя из имеющихся внутренних ресурсов. Несмотря на все имеющиеся сложности с финансами, их в стране вполне достаточно (однако в большинстве мест и случаев, неиспользуемых по объективным и субъективным обстоятельствам), чтобы уже на начальном этапе развернуть вполне масштабное и динамичное возрождение национального ипотечного рынка;

– российские банки демонстрируют стойкое нежелание включаться в долгосрочное кредитование, в т.ч. и под залог недвижимости, из-за отсутствия квалифицированных кадров, способных управлять рисками; отсутствие капитала; низкой доходностью (по меркам отечественных банкиров), от деятельности по ипотечному кредитованию и др.;

– структуры, так или иначе занимающиеся проблемами ипотеки, ориентированы на использование только своего потенциала.

Многие специалисты склонны

видеть причины проблем не в самой ипотечной системе, а в общих экономических показателях. Мировая практика свидетельствует, что ипотека перспективна там, где годовая инфляция не превышает 6% в национальной валюте. До тех пор, пока разница между доходами населения и стоимостью недвижимости будет столь

велика, массовость не станет ее отличительной чертой. Иными словами,

спрос есть, но нет материального обеспечения.

В настоящее время одними из основных источников финансирования жилищного строительства становятся банковские кредиты населению. В связи с этим важное значение имеет создание различных форм финансово-кредитного механизма. Это:

– институты залога недвижимости, ипотечный кредит, вторичный рынок закладных;

– расширение перечня имущества, сдаваемого в залог; создание разветвленной сети ссудосберегательных касс и жилищно-строительных банков;

– предоставление предприятиями кредитов и ссуд своим работникам под льготный процент и погашение уже полученных ими кредитов;

– льготное или бесплатное предоставление инженерно подготовленных участков земли под жилищное строительство;

– создание сети страховых компаний по страхованию долгосрочных ссуд.

Для банковско-небанковских учреждений в ипотечном кредитовании важны:

устойчивость,

законность

кредитных

отношений; твердое

обеспечение предоставляемых кредитных средств и возможность развития вторичного рынка ценных бумаг, а для залогодателя и залогодержателя – гарантии выполнения договорных отношений. За последние годы коренные изменения произошли в структуре источников финансирования жилищного строительства.

Основные источники инвестирования нового жилья для граждан: – личный целевой вклад гражданина;

– адресные субсидии местных органов власти, субсидии предприятий,

на которых работают локальные инвесторы, или субсидии из внебюджетных фондов, формируемых генеральным менеджером в рамках системы за счет привлечения к строительству организаций, предприятий и частных лиц (коммерческих инвесторов);

– средства от фьючерской продажи ранее занимаемой семьей очередника квартиры; - краткосрочный заем.

При нынешней ситуации на рынке потребительских товаров и услуг наиболее приемлемым является развитие практики предоставления гражданам банками лишь тех кредитов, которые могут быть ими освоены своевременно и



в полном объеме. Например, вкладчикам банка можно было бы предоставлять право на получение кредита на покрытие расходов, связанных с организацией лечения и отдыха, приобретением туристических путевок для поездки по стране или за рубеж.

В дальнейшем, по мере наращивания производства

необходимых для граждан товаров народного потребления и услуг, улучшения их качества, обеспечения соответствующих материально-денежных пропорций в экономике страны, сферу кредитования потребительских нужд населения коммерческими банками можно было бы расширять.

### ЛИТЕРАТУРА

1. Прохно, Ю.П. Проблемы оценки кредитоспособности корпоративных заемщиков коммерческих банковских учреждений // Финансы и кредит. – 2015. - № 5. - С. 47-51.
2. Тихомирова Е.В. Банковский рынок корпоративных кредитов в России. – СПб.: Издательство СПбГУЭФ, 2014. – 259 с.
3. Тосунян Г.А. Банковское дело и законодательство. – М.: Издательство ТЕИС, 2014. – 458с.
4. Турухин С.С. Методические аспекты оценки кредитоспособности физических лиц // Финансы и кредит. – 2016. - № 4. – С. 89-93.
5. Федотова М.А. Сравнительный анализ методик оценки кредитоспособности заемщика // Вестник Самарского государственного экономического университета. – 2014. – № 1(63). – С. 101-106.

### REFERENCES

1. Prohno, Yu. P. Problems of assessing the creditworthiness of corporate borrowers of commercial banking institutions // Finance and credit. - 2015. - No. 5. - P. 47-51.
2. Tikhomirova E.V. Banking market of corporate loans in Russia. - SPb .: Publishing house SPbGuEF, 2014. - 259 p.
3. Tosunyan G.A. Banking and legislation. - Moscow: Thermae Publishing House, 2014. - 458p.
4. Turukhin S.S. Methodical aspects of assessing the creditworthiness of individuals / / Finance and credit. - 2016. - No. 4. - P. 89-93.
5. Fedotova M.A. Comparative analysis of methods for assessing the borrower's creditworthiness // Bulletin of the Samara State Economic University. - 2014. - No. 1 (63). - P. 101-106.