

УДК 336.717

МЕХАНИЗМ ПРОНИКНОВЕНИЯ КРУПНЫХ БАНКОВСКИХ ИГРОКОВ НА ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК КРЫМСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА: КОМПРОМИСС С УЧЕТОМ ВЫГОДЫ И РИСКА САНКЦИЙ

Аникин А.В., Яшина Н.И., Зиновьев А.А., Лапушкин Н.Н., Шишканов И.В.
*ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет
им. Н.И.Лобачевского», Нижний Новгород, e-mail: alexan801@mail.ru*

В статье проведен анализ потенциала рынка ипотечного кредитования на Крымском полуострове. Выявлена основная причина, с которой связано нежелание крупнейших банков РФ выходить на банковский рынок Крымского федерального округа – возможное ужесточение или применение новых санкций со стороны международного финансового сообщества по отношению к банкам. Был предложен механизм опосредованного банковского присутствия на ипотечном рынке полуострова через кооперацию с местными региональными банками. Реализация подобного механизма позволит избежать обвинения крупнейших банков со стороны финансового сообщества развитых стран в нарушении международного права. В рамках анализа кредитного потенциала рынка ипотеки авторы формулируют и предлагают параметрическую модель. Предложенная модель базируется на данных из общедоступных источников и не требует от пользователя специальных математических знаний.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, Крымский федеральный округ, кооперация, процентный доход, региональный банк

THE MECHANISM OF PENETRATION OF LARGE BANK PLAYERS ON THE MORTGAGE MARKET OF THE CRIMEAN FEDERAL DISTRICT: THE COMPROMISE TAKING INTO ACCOUNT BENEFIT AND RISK OF SANCTIONS

Anikin A.V., Yashina N.I., Zinovev A.A., Lapushkin N.N., Shishkanov I.V.
*Federal State Autonomous Educational Institution of Higher Education «National Research Lobachevsky
State University of Nizhny Novgorod», Nizhny Novgorod, e-mail: alexan801@mail.ru*

In article the analysis of market potential of mortgage lending on the Crimean peninsula is carried out. The basic reason of unwillingness of the largest banks of the Russian Federation to enter the bank market of the Crimean federal district is established, it is possible toughening or application of new sanctions from the international financial community against banks. The mechanism of the mediated bank presence in the mortgage market of the peninsula through cooperation with local regional banks has been offered. Implementation of the similar mechanism will allow to avoid accusation of the largest banks from financial community of developed countries in violation of international law. Within the analysis of credit potential of a mortgage market authors formulate and offer parametrical model. The offered model is based on data from public sources and does not demand from the user of special mathematical knowledge.

Keywords: mortgage lending, Crimean federal district, cooperation, interest income, regional bank

Способность системы коммерческих банков на национальном или на региональном уровне обеспечивать потребность общества в банковских продуктах и услугах зависит от внутренних и внешних факторов. К внутренним факторам относятся экономический потенциал участников системы, действия государства и национального регулятора, уровень конкуренции на банковском рынке [4]. Однако помимо внутренних факторов, на эту способность могут влиять внешние факторы к которым можно отнести политические санкции экономического характера.

Исследование проблемы функционирования отечественного финансового сектора в условиях действия финансовых санкций, введенных с 2014 года, нашло свое

отражение в ряде научных публикаций. В работе М.Р. Дзагоевой, В.А. Кайтмазова, и С.К. Икоева анализируется характер воздействия санкций на финансовый сектор России [3]. В.В. Русина, разрабатывая данную проблему, концентрируется на потребительском кредитовании [5]. П.В. Арефьев с коллегами в своей публикации не только проводят анализ последствий санкций, но и предлагают пути минимизации ущерба и преодоления автаркии [2]. Иными словами, помимо аналитических научных публикаций начинают появляться научные работы, содержащие рекомендации по решению проблем, связанных с действием санкций.

Целью данной статьи является оценка эффекта от выхода на ипотечный рынок Крымского федерального округа крупных

банковских игроков и поиск решений по организации их работы таким образом, чтобы исключить риски наложения санкций со стороны зарубежных субъектов за ведение банковской деятельности на данной территории.

Основная часть

В 2014 г. полуостров Крым, входивший до 1954 года в состав РСФСР, вернулся в состав Российской Федерации (правопреемницы РСФСР и СССР). Начавшийся процесс интеграции ознаменовался объединением общественных, политических и экономических систем России и административно-территориальных единиц Крымского полуострова. Банковская система данного региона также подверглась определенным трансформациям. Особенностью реформированной банковской системы Крымского полуострова в настоящий момент является полное отсутствие основных игроков российского банковского рынка. Причиной этому может служить нежелание крупных банков (Сбербанка России, ВТБ, Газпромбанка, Россельхозбанка) подпасть под расширенные санкции или же нежелание других представителей отечественной банковской отрасли, которых санкции не затронули, стать объектом санкций. Сильная зависимость этих банков от международных финансово-кредитных отношений может обернуться серьезными убытками для них в случае применения первичных или дополнительных финансовых санкций со стороны зарубежных субъектов. Учитывая эти риски, многие российские банки, обладающие значительным финансовым потенциалом, избегают крымского региона, порождая в КФО проблему необеспеченности населения банковскими услугами и продуктами.

Избежать подобных рисков и заработать дополнительный доход за счёт использования кредитного потенциала КФО можно применив стратегию опосредованного банковского присутствия. Суть данной стратегии заключается в том, что крупный банк (Сбербанк России, ВТБ, Альфа-банк и др.), не желающий попасть под первичные или дополнительные санкции международных субъектов, удовлетворяет кредитные потребности населения КФО в кооперации с местным региональным банком (банком-агентом), используя его банковскую сеть, трудовые, информационные ресурсы. Помимо банка-агента часть функций крупного игрока в регионе может быть передана на аутсорсинг другим субъектам. Разумеется, такая схема эффективна в отношении тех банковских продуктов, которые не могут оказывать местные банки. Примером такого продукта является ипотека. Иными

словами, формируется устойчивое взаимодействие, основанное на принципах функционально-сетевой интеграции [1]. Перечислим основных участников предлагаемой системы взаимодействия:

а) крупный банк (банк-экспат), реализующий опосредованное проникновение на рынок;

б) банк-агент, осуществляющий консалтинг потенциальных клиентов банка-экспата и защищенный информационный обмен с данным банком;

в) клиент, обращающийся к банку-агенту;

г) вспомогательные инфраструктурные субъекты (оценщики, специалисты по взысканию задолженности).

Местный банк (банк-агент) осуществляет первичную консультацию потенциально клиента банка-экспата по ипотеке, получает от него документацию и информацию, необходимую для проведения андеррайтинга, открывает текущие счета для осуществления переводов в оплату кредитов, осуществляет мониторинг за залоговой базой, оформляет недвижимость в залог в пользу инорегиональной кредитной организации. Банк-экспат, получив необходимую информацию от банка-агента, принимает принципиальное решение о выдаче (невываде) кредита, в случае положительного решения подписывает со своей стороны кредитный договор и сопутствующие договоры, по заявлению клиента осуществляет денежные переводы для оплаты приобретаемой недвижимости. Оценка формирует отчет о стоимости приобретаемого и закладываемого недвижимого имущества. Оплата труда оценщика может быть произведена как потенциальным заемщиком, так и банком-экспатом. При необходимости банки-инициатор кооперации может дополнительно привлекать специалистов по взысканию просроченной задолженности. Местом заключения договоров может выступать населенный пункт за пределами КФО, в котором находится офис банка-экспата, курирующий Крымский федеральный округ. В данном случае зарубежные субъекты не смогут обвинить такой банк в нарушении так называемых «законов Украины», поскольку он не присутствует через свои структурные подразделения или через дочерние структуры на Крымском полуострове, а местом заключения договора выступает населенный пункт, находящийся за пределами КФО.

Проведенный анализ показал, что перспективными местными банками для подобных агентских взаимоотношений, на наш взгляд, являются АО «Севастопольский Морской банк» и ПАО «Банк ВВБ», так как у этих банков структурные подразделения

присутствуют в основных населенных пунктах региона и у них нет ипотечных кредитных продуктов, с которыми могла бы конкурировать ипотека от банка-экспата. Что касается перспективных банков-экспатов, то к ним можно отнести крупных банковских игроков (Сбербанк России, ВТБ, Газпромбанк, Россельхозбанк и др.).

Методика оценки перспективности рынка ипотеки КФО

Целесообразность выхода на банковский рынок ипотечного кредитования напрямую связана с его потенциалом, поэтому в рамках данной статьи оценим прогнозный потенциал рынка рассматриваемой территории на перспективу. Методика оценки потенциала рынка предполагает прогнозную оценку потенциальных чистых процентных доходов, характерных для КФО. Для этого рассчитаем показатель ожидаемой банковской маржи, генерируемой за счет размещения в виде ипотечных кредитов привлекаемых банком ресурсов, и прогнозный объем ссудной задолженности по ипотеке. Для расчета показателя ожидаемой банковской маржи определим среднюю величину процентного спреда на банковском рынке РФ между ставкой по ипотечным кредитам и ставкой депозитов свыше 1 года на основе данных сайта ЦБ РФ [8].

На основе данных табл. 1 определим средний процентный спред в РФ за трехлетний период, характеризующий чистый доход кредитной организации, финансирующей формирование ссудной задолженности по ипотеке за счет долгосрочной клиентской ресурсной базы:

$$\frac{3,01 + (-1,85) + 3,8 + 2,81}{4} = 1,9425 \%$$

Оценим прогнозный объем ссудной задолженности по ипотеке. Данный показатель связан прямой зависимостью с уровнем обеспеченности населения федеральных округов услугами ипотечного кредитования (формула (1)). Для оценки уровня обеспе-

ченности введем расчетный показатель – коэффициент кредитного бремени по ипотеке (объем задолженности по ипотеке на 1 человека, проживающего в регионе):

$$ККБ_{и} = \frac{ОЗИ_{р}}{ЧН_{р}}, \quad (*)$$

где $ККБ_{и}$ – коэффициент кредитного бремени по ипотеке; $ОЗИ_{р}$ – объем задолженности по выданным в регионе ипотечным кредитам; $ЧН_{р}$ – численность населения региона.

Данные по объему ссудной задолженности по ипотеке взяты из статистического сборника ЦБ РФ [10]. Источником данных по численности населения РФ являются материалы Федеральной службы государственной статистики [6, 9]. Результаты расчетов представим в табл. 2.

В среднем по стране темп прироста $ККБ_{и}$ за 2015 год составил 12,65%, наименьший темп прироста данного показателя (9,37%) демонстрирует ЮФО, наибольший – КФО (779,25%). Это подтверждает востребованность ипотечного кредитования в субъектах КФО.

Используя коэффициент кредитного бремени по ипотеке, попытаемся спрогнозировать целевые пороговые значения развития рынка ипотечного кредитования в КФО. Уровень обеспеченности услугами ипотечного кредитования в остальных федеральных округах за исключением Крымского ФО характеризуется определенной стабильностью социально-экономических процессов. Поэтому диапазон значений коэффициентов кредитного бремени по ипотеке данных регионов может рассматриваться в качестве возможного интервала будущих значений коэффициента кредитного бремени КФО. Предположим, что будущая величина указанного параметра в данном регионе установится в диапазоне от минимального до максимального значения по стране без учета текущего значения $ККБ_{и}$ КФО. Для этого определим пограничные значения искомого диапазона коэффициента кредитного бремени. Без учета КФО пограничные значения продемонстрировали следующие макро-

Таблица 1

Процентная банковская маржа в РФ (без учета Сбербанка РФ) по кредитным операциям (ипотека) и депозитным операциям

Период действия ставки	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в периоде, % годовых	Ставка по депозитам свыше 1 года, % годовых	Процентный спред, % годовых
Январь 2013	12,89	9,88	3,01
Январь 2014	13,16	15,01	-1,85
Январь 2015	12,20	8,4	3,8
Январь 2016	12,51	9,7	2,81

Таблица 2
Уровень обеспеченности населения услугами ипотечного кредитования

Территория (федеральный округ)	Объем ссудной задолженности по ипотеке, млн руб.		Численность населения, чел.		ККБ _и		Темп прироста ККБ _и , %
	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2015	01.01.2016	
Крымский ФО	61	543	2294888	2323369	26,58	233,71	779,25
Северо-Кавказский ФО	72366	86895	9659044	9718001	7492,05	8941,65	19,35
Центральный ФО	1052958	1175024	38951479	39104319	27032,56	30048,45	11,16
Северо-Западный ФО	399712	462933	13843556	13853694	28873,51	33415,85	15,73
Южный ФО	238068	261128	14003828	14044580	17000,21	18592,80	9,37
Приволжский ФО	647041	738204	29715450	29673644	21774,57	24877,43	14,25
Уральский ФО	451633	515180	12275853	12308103	36790,36	41856,98	13,77
Сибирский ФО	489766	538592	19312169	19324031	25360,49	27871,62	9,90
Дальневосточный ФО	176774	203738	6211021	6194969	28461,34	32887,65	15,55
Российская Федерация	3528379	3982237	146267288	146544710	24122,82	27174,21	12,65

Таблица 3
Сценарный анализ потенциала рынка ипотечного кредитования
Крымского федерального округа с 2017 по 2031 гг. (в текущих ценах 2016 года)

Год	Прогнозная оценка численности населения (чел)	Объем задолженности по ипотечным кредитам (сценарии) (млн руб.)			Чистый процентный доход по ипотечным кредитам (сценарии) (млн руб.)		
		Пессимистический	Наиболее вероятный	Оптимистический	Пессимистический	Наиболее вероятный	Оптимистический
2017	2362914	21128,35	60016,4	98904,44	410,42	1165,82	1921,22
2018	2394179	21407,91	60810,51	100213,1	415,85	1181,24	1946,64
2019	2424371	21677,88	61577,36	101476,8	421,09	1196,14	1971,19
2020	2452242	21927,09	62285,27	102643,4	425,93	1209,89	1993,85
2021	2478439	22161,33	62950,65	103740	430,48	1222,82	2015,15
2022	2502866	22379,75	63571,08	104762,4	434,73	1234,87	2035,01
2023	2525545	22582,54	64147,11	105711,7	438,67	1246,06	2053,45
2024	2546542	22770,29	64680,42	106590,6	442,31	1256,42	2070,52
2025	2565739	22941,94	65168,01	107394,1	445,65	1265,89	2086,13
2026	2583369	23099,58	65615,8	108132	448,71	1274,59	2100,46
2027	2599548	23244,25	66026,74	108809,2	451,52	1282,57	2113,62
2028	2614488	23377,84	66406,2	109434,6	454,11	1289,94	2125,77
2029	2628426	23502,47	66760,22	110018	456,54	1296,82	2137,1
2030	2641563	23619,93	67093,89	110567,8	458,82	1303,3	2147,78
2031	2654108	23732,1	67412,53	111092,9	461	1309,49	2157,98

регионы РФ: УФО в 2016 году показал достижение максимального значения данного параметра (41856,98 руб./чел), СКФО в 2016 году характеризовался минимальным значением – 8941,65 руб./чел. На основе минимального и максимального значения определим среднюю величину кредитного бремени по ипотеке:

$$\frac{41856,98 + 8941,65}{2} = 25399,32 \text{ руб./чел.}$$

Попытаемся оценить потенциал ипотечного рынка на Крымском полуострове на перспективу. Для этого сформируем три сценария: оптимистический, наиболее вероятный, пессимистический. Оптимистическому сценарию будет соответствовать коэффициент кредитного бремени по ипотеке, равный 41856,98 руб./чел, для наиболее вероятного сценария данный параметр примем равным 25399,32 руб./чел, пессимистический сценарий будет характеризоваться коэффициентом, равным 8941,65 руб./чел. Для упрощения прогноза следует допустить неизменность указанных коэффициентов в будущем. Зная прогнозную численность населения Крымского федерального округа, коэффициенты кредитного бремени для каждого сценария и используя формулу (*), выразим через нее прогнозный объем задолженности по ипотечным кредитам. Прогнозная оценка численности населения Крымского федерального округа до 2031 года представлена в табл. 3, показатель рассчитан авторами на основе данных прогнозной численности населения Республики Крым и города Севастополя [11, 7]. Результаты расчетов представлены в табл. 3.

Допустим, что найденная ранее величина средней процентной банковской маржи останется постоянной. Исходя из этого рассчитаем прогнозный чистый процентный доход от удовлетворения потребности населения КФО в ипотечном кредитовании как произведение средней процентной банковской маржи и объема задолженности по ипотечным кредитам. Результаты вычислений по трем сценариям представлены в табл. 3.

Выводы

Таким образом, в данной статье было предложено решение проблемы риска возможных обвинений в нарушении международного права и риска введения последующих санкций со стороны зарубежных субъектов в отношении крупных российских банков, готовых выйти на ипотечный рынок КФО. В рамках решения про-

блемы авторы описали функциональный механизм, предполагающий реализацию совместных усилий местных региональных банков и крупных игроков банковского рынка РФ с целью создания в регионе на базе кооперационного взаимодействия агентской сети по продаже ипотечных банковских продуктов. Для оценки перспективности выхода на рынок ипотечного кредитования КФО крупнейших банков была разработана параметрическая экономико-математическая модель. На ее основе был произведен сценарный анализ потенциала рынка ипотечного кредитования в данном регионе. В соответствии с пессимистическим сценарием совокупный процентный доход, который можно получить в рамках рынка КФО за 2017–2031 гг., оценивается в 6595,82 млн рублей, при наиболее вероятном сценарии – 18735,84 млн рублей, при оптимистическом – 30875,86 млн рублей (в ценах 2016 года). Указанные рекомендации позволят повысить уровень обеспеченности ипотечными услугами жителей КФО и получить дополнительный экономический эффект банкам-участникам предложенного механизма взаимодействия.

Исследование было выполнено в рамках гранта РГНФ № 15-02-00102 а. Тема «Формирование механизма управления инновационным развитием промышленного региона (на примере Нижегородской области)».

Список литературы

1. Аникин А.В. Функционально-сетевая интеграция коммерческих банков регионального значения: дис. ... канд. экон. наук / Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского. – Нижний Новгород, 2011.
2. Арефьев П.В., Сарафанов К.В., Саркисян Э.П., Сидельников А.Р., Смирнова О.С., Чехов А.В. Экономические санкции против России: пути минимизации ущерба и преодоления автаркии // Экономика и предпринимательство. – 2016 – № 2-1 (67-1) – С. 168–176.
3. Дзагоева М.Р., Кайтмазов В.А., Икоев С.К. Влияние санкций на финансовый сектор Российской Федерации // Фундаментальные исследования. – 2015 – № 2-26. – С. 5860–5863.
4. Кураева Н.К., Аникин А.В. Индикаторный анализ конкуренции в российском банковском секторе // Молодой ученый. – 2015. – № 12. – С. 433–438.
5. Русина В.В. Банковское кредитование (потребительские кредиты) в условиях санкций // Институт стратегических исследований: материалы XXI международной научно-практической конференции. Научно-информационный издательский центр. – 2014. – С. 143–146.
6. Оценка численности населения на 1 января 2016 года и в среднем за 2015 год. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/demo/Popul2016.xls (дата обращения: 07.06.2016).
7. Предположительная численность населения до 2030 года по городу Севастополю. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://sevastopol.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/sevastopol/resources/61cf6f004c751a18bc66bf7dff7d05ed/Тип_едположительная+численность+населения+до+2030+года.xls (дата обращения: 07.06.2016).

8. Процентные ставки и структура кредитов и депозитов по срочности по кредитным и депозитным операциям без учета ПАО «Сбербанк России» [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://cbr.ru/statistics/?PrtlId=int_rat (дата обращения: 07.06.2016).
9. Распределение численности населения по основным возрастным группам по субъектам Российской Федерации на 1 января 2015г. Демографический ежегодник – 2015. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.gks.ru/bgd/regl/B15_16/IssWWW.exe/Stg/10-01-5.xls (дата обращения: 07.06.2016).
10. Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России (2011-2015). Статистический сборник. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_03.pdf (дата обращения: 07.06.2016).
11. Численность мужчин и женщин (Демографический прогноз по Республике Крым). [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://crimea.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/crimea/resources/b6fe3d004c695fdb221b37dff7d05ed/Мужчины+и+женщины+до+2030г..pdf (дата обращения: 07.06.2016).
4. Kuraeva N.K., Anikin A.V., *Molodoi uchenyi Young scientist*, 2015, no. 12, pp. 433–438.
5. Rusina V.V. *Bankovskoe kreditovanie (potrebitelskie kredity) v usloviyah sankcij*. (Bank crediting (consumer loans) in the conditions of sanctions. Materials XXI of the international scientific and practical conference). Scientific and information publishing center «Institute of Strategic Researches», 2014, pp. 143–146.
6. *Ocenka chislennosti naselenija na 1 janvarja 2016 goda i v srednem za 2015 god*. Available at: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/demo/Popul2016.xls (accessed 7 June 2016).
7. *Predpolozhitelnaja chislennost naselenija do 2030 goda po gorodu Sevastopolju*. Available at: http://sevastopol.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/sevastopol/resources/61cf6f004c751a18bc66bf7dff7d05ed/Предположительная+численность+населения+до+2030+года.xls (accessed 7 June 2016).
8. *Procentnye stavki i struktura kreditov i depozitov po srochnosti po kreditnym i depozitnym operacijam bez ucheta PAO «Sberbank Rossii»*. Available at: http://cbr.ru/statistics/?PrtlId=int_rat (accessed 7 June 2016).
9. *Raspredelenie chislennosti naselenija po osnovnym vozrastnym gruppam po subektam Rossijskoj Federacii na 1 janvarja 2015g. Demograficheskij ezhegodnik 2015*. Available at: http://www.gks.ru/bgd/regl/B15_16/IssWWW.exe/Stg/10-01-5.xls (accessed 7 June 2016).
10. *Svedenija o rynke zhilishhnogo (ipotechnogo zhilishhnogo) kreditovanija v Rossii (2011-2015). Statisticheskij sbornik*. Available at: http://cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_03.pdf (accessed 7 June 2016).
11. *Chislennost muzhchin i zhenshhin (Demograficheskij prognoz po Respublike Krym)*. Available at: http://crimea.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/crimea/resources/b6fe3d004c695fdb221b37dff7d05ed/Мужчины+и+женщины+до+2030г..pdf (accessed 7 June 2016).

References

1. Anikin A.V. *Funktionalno-setevaja integracija kommercheskih bankov regionalnogo znachenija* (The thesis for degree of Candidate of Economic Sciences. Functional and network integration of commercial banks of regional value). UNN. Nizhnij Novgorod, 2011.
2. Arefev P.V., Sarafanov K.V., Sarkisjan Je.P., Sidelnikov A.R., Smirnova O.S., Chehov A.V. *Jekonomika i predprinimatelstvo Economy and business* 2016 no 2–1 (67–1) pp. 168–176.
3. Dzagoeva M.R., Kajtmazov V.A., Ikojev S.K. *Fundamentalnye issledovanija Fundamental research*, 2015 no. 2–26. pp. 5860–5863.