

УДК 332.834.13

ПОВЫШЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ НА ОСНОВЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ АСПЕКТ

Клевцов В.В., Петрова Т.В.

Автономная некоммерческая организация высшего профессионального образования «Евразийский открытый институт», Москва, e-mail: vklevcov@inbox.ru, tpetrova@eaoi.ru

Представлен авторский подход к исследованию проблемы повышения жилищной обеспеченности населения на основе финансово-кредитных инструментов с раскрытием ее сущности посредством агрегирования парадигм: политико-идеологической конкретизации, синтеза дихотомий и теоретико-мировоззренческого понимания. Выбранный подход позволил диагностировать контуры параметризации жилищной обеспеченности населения в финансово-кредитной политике государства. Обосновано, что функционирование жилищного рынка, с одной стороны, и развитие банковского дела, финансового рынка, с другой стороны, создают ситуацию, при которой приобретение жилья на основе ипотечного кредита способствует формированию различных экономических отношений, образующих первый уровень ипотечной системы. Впоследствии при содействии института финансовых посредников эти отношения смещаются на второй ее уровень и сужаются до финансовых инвестиций, где ограничиваются обращением ипотечных облигаций.

Ключевые слова: жилищная обеспеченность, ипотечное кредитование, финансово-кредитная политика государства, ипотечная система, финансовое посредничество

IMPROVING PUBLIC HOUSING BASED ON MORTGAGE LENDING: THEORETICAL AND METHODOLOGICAL ASPECTS

Klevtsov V.V., Petrova T.V.

*Nonprofit Organization of higher education «Eurasian Open Institute»,
Moscow, e-mail: vklevcov@inbox.ru, tpetrova@eaoi.ru*

The author's approach to increasing the housing supply for the population problem on the basis of financial and credit instruments with the opening of its essence by aggregating paradigms: the political-ideological specification, synthesis, and theoretical dichotomies of ideological understanding is presented. The approach chosen to diagnose the contours of housing provision parameterization of population in the state's financial and credit policy. It is proved that the housing market functioning, on the one hand, and the development of banking, financial markets, on the other hand, create a situation in which the housing through mortgage contributes to a variety of economic relations that form the first level of the mortgage system. Later, with the assistance of the institute of financial intermediaries that relationship shifted to the second level and its narrow to financial investments, which are limited to mortgage bonds treatment.

Keywords: housing, mortgage, state's financial and credit policy, mortgage system, financial intermediation

В числе наиболее значимых для населения России проблем остается доступность жилья. Вопрос финансирования приобретения или строительства жилья особо остро стоит перед начинающими свою карьеру гражданами, молодыми семьями, то есть теми, кто еще не успел сформировать накопления. Одним из наиболее доступных и динамично развивающихся в России финансово-кредитных инструментов повышения жилищной обеспеченности населения является ипотечное кредитование. Мировая практика решения задачи повышения этой обеспеченности свидетельствует о том, что даже в развитых странах государство не имеет возможности полностью удовлетворить потребность населения в жилье. Кроме того, при оценке доступности жилья для населения следует учитывать эффекты ее повышения, обеспечиваемые методами финансирования и кредитования, налогообложения и соответствующими им финансово-кредитными инструментами: ипотечный кредит, налоговый имущественный вычет, материнский капитал и т.д.

Подход к исследованию проблемы повышения жилищной обеспеченности населения

Авторами исследуются подходы к решению народнохозяйственной задачи – повышению жилищной обеспеченности населения на основе применения финансово-кредитных инструментов, которые идентифицированы нами в составе инвестиционной, бюджетно-налоговой, денежно-кредитной, социальной политики государства. В процессе анализа детерминант обращения к проблеме доступности жилья для населения на современном этапе социально-экономического развития России, генезиса понятий «жилищная обеспеченность населения», «ипотечное жилищное кредитование», «ипотечный рынок», «ипотечная система» и ряда других, систематизации зарубежного и отечественного опыта их рассмотрения выявлена триединая основа изучения проблемы повышения жилищной обеспеченности населения с помощью финансово-кредитных инструментов в проекциях: политико-идеологическая

конкретизация, дихотомия параметризации, теоретико-мировоззренческое понимание жилья как социально-экономического блага (рисунок).



Триединая основа изучения проблемы повышения жилищной обеспеченности населения на основе финансово-кредитных инструментов

Политико-идеологическая конкретизация позволяет на каждом этапе социально-экономического развития страны идентифицировать основную идею повышения жилищной обеспеченности населения и диагностировать инструменты, позволяющие, по мнению авторов соответствующих государственных программ и проектов, решить эту задачу. В зарубежных странах одним из основных финансово-кредитных инструментов решения задачи повышения жилищной обеспеченности населения является ипотечное кредитование. Свое второе «рождение» в России ипотечное кредитование получило при переходе к рыночным отношениям, отчасти заменив государственный механизм финансирования жилья. Политико-идеологический контекст проблемы жилищной обеспеченности населения в разное время получал различную формализацию посредством государственных программно-проектных инициатив (федеральная целевая программа «Жилище», приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и др.) с предлагаемыми к реализации и реализующимися впоследствии финансово-кредитными инструментами. Среди таких инструментов: долгосрочное ипотечное жилищное кредитование, кредитование жилищного строительства, система целевых адресных субсидий.

Синтез дихотомий отражает, что решение задачи жилищной обеспеченности населения представляет собой результат объединения и противостояния объективного

и субъективного, частного и интегрального, нормативного и доктринального подходов к параметризации жилищной обеспеченности населения в финансово-кредитной политике государства. Данная проекция определяет логические основы информационной базы исследования финансово-кредитных инструментов решения задачи повышения жилищной обеспеченности населения в контексте того или иного территориального образования с присущими ему политико-идеологическими, теоретико-методологическими установками.

Проекция теоретико-мировоззренческого понимания жилья как социально-экономического блага представлена ключевой идеей, которая находит реализацию в аксиологической установке по отношению к потребностям человека, среди которых важное место занимает потребность в безопасности, обеспечиваемая жильем. Формирование научного подхода к исследованию вышеуказанной задачи невозможно без раскрытия сущности жилья как социально-экономического блага, её доступного для осуществления параметризации понимания. Выделим следующие особенности жилья как специфической формы общественного богатства:

- долговечность и надежность по срокам эксплуатации, что позволяет жилью в течение многих лет выступать в качестве объекта купли-продажи или объекта крупномасштабных инвестиций;
- вызывает существенные расходы на содержание и обустройство, *предопределяет существенную часть потребительских расходов*, следовательно, состояние жилищного рынка в значительной степени влияет на экономический рост;
- способно выступать *средством накопления и сохранения капитала* вследствие присущей жилью капиталоемкости;
- обладает *ограниченной зависимостью от доходности других финансовых активов*;
- предоставляет *возможность использования в качестве базового актива* на рынке закладных (через закрытые паевые фонды недвижимости);
- может реализовывать свою роль как *услуга (аренда жилья)*;
- способно служить *объектом монополии* на объект хозяйствования и монополии частной собственности, следовательно, быть источником рентного дохода (например, доходные дома);
- потенциально способно выступать *материальной основой, связывающей работника с организацией*;
- относится к числу товаров, *потребность в которых практически не насыщаемая*;

– *стационарно* как товар, смена его связана с большими материальными и моральными издержками;

– как товар может принадлежать физическим и юридическим лицам, следовательно, *выступать частным благом*;

– несет социальную нагрузку – удовлетворяет потребности человека в жилищных условиях, и в данном плане *является общественным благом*, тесно увязанным с функционированием экономики и финансов государственных и некоммерческих неправительственных организаций;

– является *способом профессиональной и творческой самореализации*;

– составляет *материальную основу воспроизводства населения*, его интеллектуальных и физических возможностей, формирования экономики и финансов домашних хозяйств.

Основываясь на вышеуказанном, выделим основные функции жилища: *социальная* (удовлетворение витальных потребностей; приоритетная ценность в системе социальных ценностей); *экономическая* (товар, объект купли/продажи или обмена; индикатор экономической состоятельности личности, показатель социального расслоения общества); *потребительская* (индикатор потребительского поведения населения); *политическая* (политическая стабильность при снижении социального расслоения общества).

Таким образом, «жильё» является *многофункциональной социально-экономической категорией*, сущность которой эволюционирует в соответствии с развитием общества, что предопределяет изменение его содержания с учетом имеющихся на рынке стандартов жилья или их образов в сознании потребителей, относящихся к разным социальным группам, и *характеризует жилищный рынок как особую сферу рыночных отношений*.

Триединая основа изучения проблемы повышения жилищной обеспеченности населения на базе финансово-кредитных инструментов, с одной стороны, порождает многообразие теоретических и методологических подходов, с другой стороны, позволяет разработать авторский подход к исследованию проблемы.

Прежде всего следует признать *сужение набора финансово-кредитных инструментов решения задачи повышения жилищной обеспеченности населения в России до ипотечного кредитования*, воспользоваться которым может лишь незначительная доля домохозяйств. В этих условиях с учетом текущих модификаций жилищных рынков (расширение рыночного пространства, усложнение взаимосвязей, структуры, установленных взаимодействий с элементами территориальной экономики) ипотечное кредитование не способно создать рынок доступного жилья.

Авторы полагают, что решение задачи повышения жилищной обеспеченности населения России – *развитие финансово-кредитных инструментов через реализацию системообразующих свойств ипотечного кредитования в его способности обеспечить секторное расширение жилищного рынка, а также гармонизация жилищной и финансово-кредитной политики государства*.

Набор финансово-кредитных инструментов решения задачи повышения жилищной обеспеченности населения может быть представлен следующими: сберегательно-инвестиционный портфель домохозяйств, цены, субсидии (покрытие первоначального взноса, процентной ставки и т.д.), займы, ссуды и субсидии работникам от работодателя, процентные ставки, государственные гарантии (по ценным бумагам, вкладам), накопительные счета для взноса бюджетных средств военнослужащим, жилье социального найма, налоговые вычеты, государственные премии, средства материнского капитала, жилищные арендные и сберегательные сертификаты, *ипотечный жилищный кредит*, стратегические программно-проектные инициативы и др.

Политико-идеологический контур авторского подхода к исследованию жилищной обеспеченности населения состоит в констатации того, что решение проблемы её повышения является приоритетно-процессуальной задачей органов государственной власти конкретного территориального образования, обладающего определенным инвестиционным климатом, представляющего собой факториальную категорию. Управление инвестиционным климатом на основе многопараметрической и многоуровневой политики способно обеспечить приток денежных средств из различных источников и сформировать ресурсную базу решения столь значимой социально-экономической задачи.

В ходе исследований параметризации жилищной обеспеченности населения было выявлено, что все существующие подходы к ней обладают спецификой и могут быть представлены в разрезе трех дихотомий: «объективное – субъективное», «единое – многообразное»; «нормативно-статистическое – доктринальное». Контур синтеза дихотомий в авторском подходе к исследованию выражен объективно-субъективным подходом к параметризации жилищной обеспеченности населения в финансово-кредитной политике государства, основанном на оценке доступности жилья в условиях развития ипотечного кредитования.

Контур теоретико-мировоззренческого понимания жизни в авторском подходе выражен, как это было отмечено, в признании жилья в качестве *многофункциональной социально-экономической категории*.

Финансово-кредитные инструменты, претерпевшие, как и другие элементы плановой экономической системы, рыночную трансформацию в последние десятилетия, приобрели новое качество, отражаемое противоречивой интеграцией социально-политических целей и императивом достижения высокой экономической эффективности рыночных инструментов финансирования приобретения и строительства жилья.

Функция государства по обеспечению населения жильем в настоящее время осуществляется преимущественно в отношении незначительной части социально незащищенных граждан, прежде всего малоимущих, вследствие чего подавляющая часть населения России решает жилищную проблему самостоятельно на рынке. Поэтому удовлетворение потребности населения в жилье осложняется рядом сдерживающих факторов: высокими ценами на жилье и их непрерывным существенным ростом; ограниченной доступностью жилищных кредитов; низким уровнем доходов населения.

Однако импорт развитых институтов и их трансплантация в хозяйственную систему России, как показало их отторжение во всех сферах, осложняется рядом факторов, ограничительное действие которых не превратило ипотечное жилищное кредитование к настоящему времени в эффективный источник финансирования приобретения и строительства жилья, доступный вследствие этого лишь незначительной части населения, что не обеспечивает ожидаемого снижения остроты жилищной проблемы. Поэтому для повышения результативности системы ипотечного жилищного кредитования России необходима такая модернизация механизма ее функционирования, которая адекватна особенностям глубоко дифференцированного экономического потенциала российских регионов и сложившейся институционально-правовой базы, регулирующей жилищные и финансовые отношения.

Особо заметим, что функционирование жилищного рынка, с одной стороны, и развитие банковского дела, финансового рынка, с другой стороны, создают ситуацию, при которой приобретение жилья как реального актива и специфического социально-экономического блага на основе ипотечного кредита способствует формированию инвестиционных, залоговых, финансово-кредитных, страховых отношений, образующих первый уровень ипотечной системы. Впоследствии при содействии института финансовых посредников эти отношения смещаются на второй ее уровень и сужаются до финансовых инвестиций, где ограничиваются обращением ипотечных облигаций и в условиях развитых рынков капитала – деривативных инструментов.

Таким образом, в зависимости от используемых финансово-кредитных инструментов

выстраиваются стратегические программно-проектные (федеральные, региональные, местные жилищные программы и проекты на основе бюджетного покрытия), кредитно-финансовые (на основе кредитно-финансового и/или коллективного покрытия) или финансово-обеспечивающие (за счет инвестиционно-сберегательного портфеля домохозяйства) интеграции субъектов ипотечного кредитования, которое реализует свои системообразующие свойства посредством отмеченных интеграций. В сложных условиях функционирования экономики России они становятся условием преодоления ограниченности бюджетных источников финансирования и обеспечения гармонизации рыночного и государственного регулирования финансирования создания и приобретения жилья, однако их смешение создает условия для появления новых субъектов и форм взаимодействия, вызывает необходимость согласования их экономических интересов. В свою очередь, макро-система «финансовый сектор – реальный сектор» выполняет роль инкубатора в эволюции финансовых инструментов (с учетом финансовых инноваций), а жилищная недвижимость становится объектом не только потребительских, но и инвестиционных или спекулятивных мотивов экономических субъектов.

Список литературы

1. Клевцов В.В. Механизм жилищного финансирования: теория, методология, практика / под науч. ред. д.э.н., проф. Н.В. Тихомирова. – М.: МЭСИ, 2012. – 248 с.
2. Полтерович В.М., Старков О.Ю. Формирование ипотеки в догоняющих экономиках. Проблема трансплантации институтов. – М.: Наука, 2008. – 200 с.
3. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: учебное пособие. – СПб.: Питер, 2009. – 304 с.
4. Лакхбир Х. Ценные бумаги, обеспеченные ипотекой и активами. – М.: Альпина Паблишер, 2007. – 420 с.
5. Лакхбир Х. Рынки ипотечных ценных бумаг, обеспеченных ипотекой и активами. – М.: Альпина Паблишер, 2007. – 497 с.

References

1. Klevtsov V.V. Housing finance mechanism: theory, methodology, practice / Science editor Doctor of Economics, professor. Tikhomirova N.V. Moscow: MESI, 2012. 248 p.
2. Polterovich V.M., Starkov O. Mortgage formation in catching up economies. Problem transplant of institutions. Moscow: Nauka, 2008. 200 p.
3. Razumova I.A. Mortgage: Manual. St.: Peter, 2009. 304 p.
4. Lakhbir H. Backed securities and mortgage-backed assets. Moscow: Alpina Publisher, 2007. 420 p.
5. Lakhbir H. Mortgage-backed securities and mortgage-backed assets. Moscow: Alpina Publisher, 2007. 497 p.

Рецензенты:

Уринцов А.И., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Управление знаниями и прикладная информатика в менеджменте», ГБОУ ВПО «Московский государственный университет экономики, статистики и информатики (МЭСИ)», г. Москва;

Мокров Г.Г., д.э.н., профессор кафедры «Экономика и финансы» автономной некоммерческой организации высшего профессионального образования «Евразийский открытый институт», г. Москва.

Работа поступила в редакцию 22.04.2013.