Яхимович Владимир Иванович. Ипотечное кредитование в системе инвестиционно-финансового механизма рынка жилья трансформационной экономики : Дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05, 08.00.10 Ростов н/Д, 2005 476 с. РГБ ОД, 71:06-8/7

**Содержание к диссертации**

Введение

1. Трансформационные особенности российского рынка жилья и его макроэкономическая динамика

1.1. Концептуальные основы институциональной модернизации социально-экономического развития рыночных структур 29

1.2. Институциональная организация рынка жилья трансформационной экономики России

1.3. Институциональные ловушки - трансформационная характериетика российского рынка жилья

1.4. Императивы развития российского строительного комплекса как исходной основы модернизации жилищного рынка

1.5. Территориально-локализированный рынок жилья в системерегиональной экономики (на примере Ростовской области)

1.6. Система государственного регулирования жилищных инвестиций в рыночной экономике

2. ФИНАНСОВЫЙ МЕХАНИЗМ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОЙ СТРУКТУРЕ РЫНКА ЖИЛЬЯ

2.1. Содержание и особенности инвестиционного механизма жилищной сферы в рыночной экономике 159

2.2. Динамика инвестиций и сбережений в трансформационной экономике

2.3. Генезис инвестиционно-финансовых институтов жилищного рынка

2.4. Активизация инвестиционного поведения среднедоходных групп населения на рынке жилья как фактор устойчивости макроэкономического развития

3. РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КАК ИНСТРУМЕНТ МОДЕРНИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННО- ФИНАНСОВОГО МЕХАНИЗМА РОССИЙСКОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

3.1. Инвестиционный потенциал ипотечного кредитования 236

3.2. Моделирование институциональной структуры системы ипотечного кредитования и ее типологизация

3.3. Направления и формы развития ипотечного кредитования в посткризисной экономике России

3.4. Структурная модернизация системы ипотечного кредитования как долгосрочная стратегия устойчивого развития экономики макрорегиона

4. МОДЕРНИЗАЦИЯ ИНСТРУМЕНТОВ И ФИНАНСОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КАК УСЛОВИЕ ПРЕОДОЛЕНИЯ СПРОСОВЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

4.1. Снятие административных барьеров жилищного строительства в ходе реформы отношений собственности на землю в городе

4.2. Государственные ипотечные агентства как институт рынка доступного жилья

4.3. Эффективность функционирования субъектов двухуровневой системы ипотечного кредитования в РФ

4.4. Ипотечные ценные бумаги - новый инструмент финансирования на российском рынке жилья

5. СТАНОВЛЕНИЕ СИСТЕМЫ СТРАХОВАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ КАК ФАКТОР УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ

5.1. Роль страхования в достижении устойчивости финансовогомеханизма рынка жилья

5.2. Формирование системы управления рисками и страховой защиты при ипотечных операциях

5.3. Финансовые механизмы страхования ипотечных кредитов 389

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 405

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 417

ПРИЛОЖЕНИЯ 448

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Необходимым условием эффективного функционирования рынка жилья в странах с рыночной экономикой, обеспечивающим его доступность для семей со средними доходами, является развитость института ипотеки. В силу этого достижение устойчивости современного российского рынка жилья в условиях глобализации и возрастающей межрегиональной конкуренции требует формирования новых инструментов реализации инвестиционно-финансового потенциала населения, создания эффективной институциональной структуры жилищного инвестирования, всемерного стимулирования платежеспособного спроса на рынке жилья, повышения доступности жилья и уровня жизни населения в целом. К началу 2005 г. в экономике России сложились благоприятные условия: макроэкономические показатели демонстрируют положительную динамику, инфляция снизилась до 11,7 % в 2004г., федеральный бюджет сводится с профицитом, растут доходы населения - средние душевые доходы в январе 2005г. составили 5353 руб., а начисленная заработная плата - 7039 руб. Это является материальной основой для поворота вектора экономической политики в сторону решения социальных проблем, в том числе всегда остро стоящей в России проблемы жилья. Так, в 2003 г. общая потребность населения России в жилье оценивалась в 17 трлн. руб., 61% российских семей нуждается в улучшении жилищных условий3. Поэтому «мы вместе должны решить самые насущные для граждан страны проблемы. Это прежде всего — качество и доступность жилья, образования, медицинского обслуживания. Одной из самых актуальных задач считаю обеспечение граждан доступным жильем»4.

Жилищное строительство - одна из немногих отраслей - демонстрировало положительные темпы роста даже в период трансформационного спада российской экономики, подтверждая высокий генерирующий потенциал данной отрасли. Однако развитие рынка жилья в посткризисный период ограничивается низким платежеспособным спросом населения, глубокой дифференциацией уровня жизни населения современной России. Преодоление трансформационного спада и выход экономики России на траекторию экономического роста проявляется в переходе от стратегии адаптации и выживания к стратегиям модернизации и последующего роста на основе инновационного подхода, в рамках которого происходит селекция эффективных институтов и инструментов социально-экономического развития.

Императивом перехода от восстановительного к инвестиционному росту посткризисной экономики России выступает модернизация сложившихся рыночных структур, включая рынок жилья, что обеспечит повышательные тенденции экономического развития и переход от фазы восстановительного роста к этапу устойчивого расширенно-воспроизводственного развития экономической системы. В силу этого формирование эффективного инвестиционного механизма развития посткризисной экономики требует определения приоритетных направлений инвестиционной политики. На начальной стадии восстановительного роста даже незначительный объем инвестиций играет роль макрогенератора процесса оживления экономики, если инвестиционные вложения осуществляются в отрасли, выделяемые как приоритетные «точки роста». Именно жилищное строительство явилось точкой роста многих макрорегионов России с учетом мультиплицирующего характера сопряженных инвестиций в смежных отраслях. Так, в некоторых республиках Северного Кавказа на строительство жилья направляется более 40% инвестиций в основной капитал .

Регионы России. Социально-экономические показатели. 2003: Стат.сб. - М., 2003. - С. 840. Мировой опыт также подтверждает, что жилищное строительство является приоритетом государственной инвестиционной политики, обладает высоким мультипликационным эффектом, генерирующим инвестиционную активность в смежных отраслях. Так, общественные работы и жилищное строительство способствовали выходу в США из «великой» депрессии 30-х годов. Спецификой инвестиционно-финансового механизма жилищного строительства посткризисной экономики является включение частных источников инвестирования, в том числе сбережений населения. Особенности сберегательных и инвестиционных процессов в России, проявляющиеся в долларизации и евроизации сбережений и инвестировании населения в основном в жилье, обусловливают необходимость разработки нового инвестиционного механизма, разрешающего противоречия сложившейся инвестиционной ситуации и мобилизующего частные сбережения для трансформации в реальные инвестиции.

Закрепление тенденций ускоренного развития жилищного строительства в посткризисной экономике России и переход на траекторию устойчивого экономического роста ставят задачу модернизации рынка жилья и селекции эффективных институциональных форм внутренних накоплений, прежде всего, сбережений населения в направлении повышения платежеспособного спроса на рынке жилья. В условиях недостаточности доходов населения для решения жилищной проблемы социально-экономической основой модернизации инвестиционно-финансового механизма жилищного строительства должно стать, по нашему мнению, интенсивное развитие ипотечного кредитования.

В развитых странах ипотечное кредитование является эффективным институтом, способным не только аккумулировать инвестиционные ресурсы и активизировать экономическое развитие региона, но и одновременно повысить социальную защищенность граждан, уровень обеспеченности жильем и качество жизни населения в целом. Однако высокий инвестиционный потенциал ипотечного кредитования остается незадействованным в условиях по сткризисной экономики России. Так, в 2002 г. общий объем ипотечных кредитов в РФ составил лишь 3,3 млрд. руб., а средний размер кредита - только 532 тыс. руб. С учетом того, что общий объем кредитов населению на начало 2003 г. превышал 140 млрд. руб., на долю ипотечных кредитов приходилось менее 2,5% банковских ссуд физическим лицам, или 0,03% ВВП6. При этом в промышленно развитых странах данный показатель не опускается ниже 10%, а в некоторых достигает 110% ВВП. Объем выданных коммерческими банками ипотечных кредитов в РФ растет медленно и на середину 2004 г. составил около 550 млн. долл.7

Реализация либеральной концепции реформирования жилищно-коммунального хозяйства в России повлекла за собой самоустранение государства от активной роли в инвестиционно-финансовой сфере рынка жилья, что обусловило низкую эффективность ипотечного кредитования в России и позволило сделать вывод о невозможности трансплантации рыночных институтов в российскую экономическую действительность в «чистом виде» без обеспечения структурно-мобилизационной роли государства. Современный этап экономического развития посткризисной экономики России характеризуется усиливающейся тенденцией регионализации, что обусловливает формирование региональных моделей институциональной организации хозяйственных процессов в различных отраслях экономики, в том числе в сфере жилищного строительства. Развитие рыночных отношений в жилищной сфере и уровень институционализации рынка жилья в регионах демонстрируют высокую степень дифференциации, что актуализирует необходимость модернизации инвестиционно-финансовых механизмов рынка жилья и разработки региональных моделей ипотечного кредитования в системе обеспечения устойчивого развития мезоэкономики. Стабилизация условий и характера функционирования рыночных структур в посткризисном периоде ставит задачу модернизации стратегии рынка жилья на основе селекции эффективных ин ститутов активизации внутренних источников инвестирования, преодоления спросовых ограничений на рынке жилья, повышения уровня обеспеченности населения жильем, отбора действенных финансово-кредитных инструментов инвестирования в жилье, уменьшения кредитных рисков, повышения доходности вложений в жилье, что в совокупности обеспечивает устойчивое социально-экономическое развитие регионов и макроэкономики в целом.

Степень разработанности проблемы. В отечественной экономической науке отсутствует единая концепция стратегии модернизации рынка жилья на основе системных структурных преобразований и эффективных институциональных форм активизации частных инвестиций в жилищной сфере, отвечающая реалиям посткризисной экономики. Однако отдельные аспекты данной проблематики изучены в отечественной и зарубежной научной литературе.

Концептуальный анализ взаимодействия сберегательных и инвестиционных процессов осуществлен Дж. Кейнсом, Э. Хансеном, Р. Харродом. Социальная значимость жилищной сферы для обеспечения условий воспроизводства рабочей силы и качества жизни населения выявлена Г. Бэккером, К. Марксом, А. Пигу, Ф. Энгельсом. Основы жилищной политики разработаны представителями неолиберализма - В. Ойкеном, Л. Эрхардом. Роль жилищной сферы в функционировании плановой экономики изучена С. Шаталиным. Рыночный механизм функционирования жилищной сферы, основные взаимосвязи субъектов рынка жилья исследуются в рамках неоклассической экономической теории Д. Дэниэлом, Г. Мэнкью, Г. Поляковским, Р. Страйком.

Методология институциональных изменений разработана

Д.Нортом, Р. Нельсоном, М. Олсоном, С. Уинтером, О. Уильямсоном. Институциональный анализ деятельности рыночных структур осуществлен в работах как сторонников «старого» институционализма — М. Вебером, Г. Мюрдалем, В. Ольсевичем, Т. Шульцем, так и представителями неоинститу-ционализма - российскими экономистами, активно использующими эконо мико-правовой подход - О. Иншаковым, Р. Капелюшниковым, А. Олейни-ком, В. Полтеровичем, В. Радаевым, В.Тамбовцевым, Д. Фроловым, А. Шас-титко. Факторы институциональной неэффективности жилищной сферы выявлены Э. де Сото, О. Бессоновой. Проблематика институционального проектирования в трансформационной экономике в рамках модели экономики развития представлены в работах В. Вольчика, А. Гранберга, М. Гузева, В. Игнатова, Т.Игнатовой, О. Мамедова, А. Семина. Результаты, полученные перечисленными экономистами, учтены автором в диссертационном исследовании.

Теория и методология структурной модернизации посткризисной экономики России разработана в трудах В. Иноземцева, С. Любимцевой, Р. Ну-реева, Г. Явлинского, А. Яковлева, Е. Ясина и др. Проблематика макроэкономической динамики российской экономики в аспекте воспроизводственных процессов и их регионализации проанализирована А. Абалкиным, О. Бе-локрыловой, Т. Игнатовой, Н. Кетовой, В. Овчинниковым, Б. Плышевским и другими.

Доходность жилищного инвестирования изучена Д. Фридманом, Н. Ордуэем, С. Хадсоном-Вильсоном. Особенности функционирования рынка жилья в переходной экономике проанализированы Е. Гайдаром, Л. Батуриным, Л. Руди; механизм взаимодействия спроса и предложения на рынке жилья исследован Т. Белкиной, Н. Калининой, Н. Ноздриной; проблемы реформирования жилищной сферы и оплаты жилья и жилищных услуг изучены Н. Косаревой, Н. Пастуховой, Н. Рогожиной, А. Пузановым; тенденции развития кредитно-финансовых механизмов рынка жилья проанализированы И. Караваевой, В. Кудрявцевой, В. Остапенко, С. Печатниковой, Г. Цылиной. Сберегательное поведение российских домохозяиств выступает предметом исследования С. Авдашевой, Т. Богомоловой, М. Красильниковой, О. Кузиной, В. Радаева, Я. Рощиной, В. Тапилиной. Вопросы управления финансовыми ресурсами, анализа финансового состояния и устойчивости финансово кредитных и страховых организаций представлены в работах Л. Андреевой, И. Балабанова, В. Чернова и других.

Однако представляется, что уровень разработки проблемы остается недостаточным для теоретического осмысления процессов институционализа-ции транзитивного рынка жилья и разработки целостной концепции модернизации его инвестиционно-финансового механизма в условиях посткризисного развития, способной обеспечить реализацию потребности в жилье на рыночных принципах. Актуальность данной проблематики усиливается тем, что в настоящее время происходит переход от либеральной модели регулирования экономики к структурно-мобилизационной, что проявляется в переосмыслении роли государства как экономического субъекта, в том числе в жилищной сфере.

Несмотря на разнообразие и глубину теоретических разработок системы экономических отношений на рынке жилья и инвестиционно-финансовых инструментов его развития, вне рамок традиционного анализа остаются проблемы активизации механизма трансформации частных сбережений в жилищные инвестиции, выявления организационных форм стимулирования сбережений населения в посткризисной экономике, оценки инвестиционно-финансового потенциала домашних хозяйств на рынке жилья, изучения роли государства в процессе институционализации ипотечного кредитования как активного экономического субъекта, анализа институциональной неэффективности рынка жилья, моделирование систем ипотечного кредитования на макро- и мезоуровнях. В отечественной научной литературе отсутствуют системные исследования стратегий развития ипотечного кредитования, не определена роль государственных ипотечных агентств в организационной системе рынка жилья, не оценена роль институтов страхования как инструмента снижения кредитных рисков. Теория модернизации рынка жилья и формирования эффективных институтов, обеспечивающих расширение платежеспособного спроса населения и реализацию его инвестиционного потенциала, находится в стадии разработки. В силу этого жилищное и ипотеч ное законодательство, концепция развития ипотечного кредитования, особенно регионального уровня, программы обеспечения жильем различных групп населения, например, офицеров и малообеспеченных семей в связи с принятием нового Жилищного кодекса носят противоречивый, фрагментарный характер. В специальной литературе наблюдается преобладание эмпирических разработок при противоречивости теоретических подходов и выводов.

Дискуссионность концепции посткризисной модернизации рынка жилья, неразработанность методологических подходов его рыночной трансформации, научная актуальность и особая социально-экономическая значимость изучения поставленных проблем обусловили выбор темы диссертационного исследования, постановку его цели и формулирование этапных задач.

Цель и задачи исследования. Цель диссертационной работы состоит в том, чтобы, опираясь на результаты теоретического анализа системной организации рынка жилья и инструментов государственного управления его модернизацией в посткризисной экономике России, обосновать авторскую концепцию развития двухуровневой системы ипотечного кредитования как стратегии институциональной модернизации инвестиционно-финансового механизма рынка жилья и разработать предложения по формированию целостной национальной модели ипотечного кредитования приобретения и строительства жилья.

Цель исследования обусловила необходимость постановки и решения этапных задач, отражающих логическую структуру и последовательность предпринятого исследования, агрегированных в следующие укрупненные блоки:

- опираясь на анализ категорий рынка жилья, разработать методологические основы исследования механизмов его становления, осуществить структурирование рынка жилья;

- выявить трансформационные особенности формирования и функционирования российского рынка жилья, его макроэкономическую динамику;

оценить формы и методы воздействия на рынок жилья в системе его государственного регулирования;

- выделить тенденции развития российского строительного комплекса, охарактеризовать особенности и эффекты его корпоратизации;

- проанализировать эволюцию инвестиционно-финансового механизма рынка жилья, выявить его содержание и особенности в России, исследовать динамику инвестиций и сбережений в транзитивной экономике;

- оценить сложившиеся финансовые институты жилищного рынка и их роль в стимулировании инвестиционного потенциала хозяйственных субъектов, предложить формы активизации инвестиционного поведения среднедо-ходных групп населения на рынке жилья как фактора устойчивости макроэкономического развития;

- исследовать развитие ипотечного кредитования как инструмента модернизации инвестиционно-финансового механизма рынка жилья, выявить его инвестиционный потенциал, смоделировать структуру целостной национальной системы ипотечного кредитования приобретения жилья, типологи-зировать ее и проанализировать динамику институтов рынка жилья посткризисной экономики России;

- обосновать инструменты и финансовые технологии ипотечного кредитования как условия преодоления спросовых ограничений на рынке жилья, определить место государственных ипотечных агентств в системе институциональной модернизации рынка жилья, осуществить мониторинг деятельности субъектов двухуровневой системы ипотечного кредитования на примере ОАО «Агентство по ипотечному кредитованию», охарактеризовать ценные бумаги как эффективный инструмент финансирования рынка жилья и предложить механизмы обеспечения их кредитного рейтинга;

- выявить роль системы зонирования и землеотвода под городское жилищное строительство в создании доступного рынка жилья и определить направления ее оптимизации;

- оценить состояние системы страхования ипотечного кредитования как приоритетного направления институциональной модернизации рынка жилья, выявить роль страхования в системе обеспечения устойчивости развития инвестиционно-финансовых институтов рынка жилья, проанализировать систему управления рисками при ипотечных операциях; предложить финансовые механизмы страхования ипотечных кредитов.

Объект и предмет исследования. Объектом диссертационного исследования выступают рынок жилья как институт, конституирующий совокупность субъектно-объектных отношений по поводу приобретения, строительства и обмена жилья, и инвестиционно-финансовые механизмы жилищного строительства в условиях посткризисной экономики России. Предметом исследования являются экономические отношения между субъектами рынка жилья по поводу формирования эффективного инвестиционно-финансового механизма ипотечного кредитования приобретения и строительства жилья, обеспечивающего повышение общесистемной эффективности частного жилищного инвестирования, адекватного реалиям посткризисной экономики России.

Теоретико-методологическую основу настоящего исследования составляют фундаментальные концепции рынка жилья, эффективных инвестиционно-финансовых механизмов его функционирования, развития ипотечного кредитования, представленные в классических и современных исследованиях отечественных и зарубежных ученых-экономистов, реализующих институциональный, кейнсианский и неоклассический подходы к анализу рынка жилья, процессов сбережения и инвестирования, государственного регулирования рынка жилья, а также программно-прогнозные, инструментарно-методические разработки Всероссийской гильдии риэлторов, законодательных и исполнительных органов власти России и ее регионов. В процессе исследования были использованы положения общей теории финансов, экономической теории, теории переходной экономики, институциональной эконо мики, экономики общественного сектора, экономики города, теории благосостояния.

Существенная роль в формировании методологической основы диссертационной работы принадлежит также синергетике как современному направлению развития системного метода, междисциплинарному научному направлению, изучающему закономерности эволюции сложных систем.

Инструментарно-методический аппарат настоящего диссертационного исследования включает принципы, обеспечивающие возможность применения системного подхода к разработке проблем в единстве его субъектно-объектного, функционально-структурного, коммуникативного и интегратив-ного аспектов. В процессе исследования использовался системно-функциональный подход к изучению инвестиционно-сберегательных стратегий на рынке жилья, а также категориальный, историко-генетический и компаративистский, субъектно-объектный анализ, общенаучные методы анализа и синтеза, индукции и дедукции, принципы единства исторического и логического, системности, взаимосвязи количественных и качественных изменений. В работе использованы также методы логического, графического, экономико-статистического анализа, социологических и экспертных оценок. Каждый из этих частных методов использовался в соответствии с его функциональными возможностями и разрешающими способностями для решения соответствующих исследовательских задач.

Информационно-эмпирической и нормативно-правовой базой обеспечения доказательности концептуальных положений, достоверности выводов и рекомендаций стали фактологические сведения, содержащиеся в трудах российских и зарубежных ученых по проблемам институционализа-ции рыночных отношений в жилищной сфере, Федеральные законы, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, отраслевые нормативные акты, а также официальные данные Федеральной службы статистики РФ, Ростовского областного комитета государственной статистики, официальные статистические данные Министерства финансов РФ, Южного федерального округа, материалы конференций и аналитические данные Российской гильдии риэлтеров, материалы периодической печати.

Концепция диссертационного исследования исходит из обоснования эффективной институциональной организации рынка жилья, системообразующим элементом которой выступает двухуровневая модель ипотечного кредитования, учитывающая высокую социальную значимость жилья и генерирующий потенциал отрасли жилищного строительства. Эффективный механизм частно-государственного финансирования приобретения и строительства доступного жилья обусловливает активизацию инвестиционной деятельности в жилищной сфере и способствует обеспечению жильем семей со средними доходами. Решение проблемы спросовых ограничений на рынке жилья обеспечивается предложенной целостной системой ипотечного кредитования, базирующейся на институте государственных ипотечных Агентств, осуществляющих рефинансирование ипотечных банков под государственные гарантии РФ.

Положения диссертации, выносимые на защиту: По специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: управление инновациями и инвестиционной деятельностью»:

1. Поскольку эффективность экономической системы оценивается ее способностью реализовать свою целевую функцию - удовлетворение общественных и личных потребностей и обеспечение устойчивых темпов экономического роста, то переход от восстановительного к инвестиционному и далее инновационному росту трансформационной экономики обеспечивается управляющей деятельностью государства по выбору отрасли, инвестиционные процессы в которой обладают максимальным мультипликационным эффектом на всю систему. В качестве такой отрасли в условиях посткризисного развития выступает жилищное строительство. Вложения в жилищное строительство оживляют инвестиционный комплекс, обеспечивая положительные структурные сдвиги, и выступают генерирующим началом инвестиционной активности в смежных отраслях. Приоритетность жилищного строительства

обусловливается особой социально-экономической значимостью данной сферы, высокой долей жилищных инвестиций в их общем объеме, значительной величиной бюджетных расходов на строительство, эксплуатацию и ремонт объектов жилищно-коммунального хозяйства, необходимостью создания социально-экономической базы для воспроизводства человеческого капитала, интенсификацией проводимых в жилищной сфере организационно-управленческих реформ и переходом жилищно-строительного комплекса к устойчивому развитию.

2. В узком смысле жилищные инвестиции как финансовые вложения в жилье представляют собой расходы на жилищное строительство, а также на реконструкцию и поддержание в нормальном состоянии существующего жилого фонда, в широком смысле — это приобретение жилой недвижимости или жилищных инвестиционных инструментов в целях получения прибыли. Спекулятивные инвестиции в спекулятивную или доходную недвижимость или жилищные инвестиционные инструменты в целях получения прибыли в рыночной экономике при сформированном жилищном рынке являются не только стабильным активом, но и выступают реальным страхованием вложенного капитала от инфляции; особым видом инвестиций в частно-общественное благо с высоким социально-экономическим мультипликативным эффектом и, наконец, генератором экономического роста.

3. Целью модернизации или обновления институциональной организации инвестиционного механизма рынка жилья выступает достижение ее целостности, поскольку в настоящее время рынок жилья характеризуется селекцией неэффективных институтов. Это проявляется в формировании следующих институциональных ловушек инвестирования:

- недоинвестирования частных сбережений в жилищную сферу,

- хранения сбережений в иностранной валюте;

- недоверия к финансовым институтам рынка жилья;

- уклонения от оплаты жилищно-коммунальных услуг;

- развития теневого сектора в жилищном строительстве;

- злоупотребления субсидированием и льготами в оплате жилья и жилищно-коммунальных услуг;

- отсутствия налоговых стимулов к владению жильем. Важнейшим условием достижения целостности системной организации рынка жилья является модернизация институциональной структуры жилищного инвестирования, объективной предпосылкой которой выступает укрепление на рынке посредников - финансовых институтов, аккумулирующих сбережения домохозяйств и превращающих их в инвестиции строительных фирм, что разрешает фундаментальную проблему несовпадения субъектов инвестиционных и сберегательных процессов.

4. Целью модернизации жилищно-строительного комплекса в условиях вступления России в ВТО является повышение конкурентоспособности его субъектов, которое обеспечивается государственной политикой стимулирования процессов их корпоратизации на основе консолидации и концентрации средств строительных фирм. Корпоративные структуры жилищного строительства, созданные на основе интеграции, повышают эффективность функционирования компании за счет эффекта синергии, связанного со способностью корпоративных структур к адаптации и саморегуляции. Корпора- тизация жилищного строительства проявляется в увеличении доли акционерных обществ в общей структуре хозяйствующих субъектов. Однако экспансия корпоративных структур требует усиления регулирующей деятельности государства на рынке жилья в целях предупреждения его монополизации.

5. В трансформационной экономике традиционная модель институциональной организации сбережений, представленная кредитно-финансовыми институтами (страховыми компаниями, инвестиционными, пенсионными фондами, коммерческими банками и рынком ценных бумаг), односторонне деформирована в сторону коммерческих банков, тогда как рынки жилья и ценных бумаг находятся в начальной стадии становления и заполняют соответствующие институциональные ниши по мере укрепления рыночной организации экономики. Поскольку неразвитость рынка ценных бумаг в значи тельной степени определяет эффективность функционирования небанковского сектора финансового рынка, то небанковские финансовые институты не могут конкурировать с коммерческими банками в привлечении вкладов населения.

6. Выделены на основе оценки накопительного потенциала среднедо- ходных групп населения как активного экономического субъекта на рынке жилья следующие варианты инвестиционно-накопительных стратегий домо- хозяйств:

- накопление средств за счет изменения структуры расходов семьи без инвестирования сбережений на начальном этапе в доходные активы;

- накопление средств за счет изменения структуры расходов семьи с учетом инвестирования этих средств в доходные активы;

- накопление средств за счет изменения структуры расходов семьи с учетом инвестирования этих средств на начальном этапе в доходные активы и с продажей уже имеющегося жилья.

Реализация этих стратегий обеспечивает расширение совокупного спроса на рынке жилья и выступает фактором устойчивости макроэкономического развития.

7. Субъектно-объектная структура современных. систем ипотечного кредитования в рыночной экономике включает государство, осуществляющее управление процессами формирования новых институтов ипотечного кредитования. Этим достигаются две цели: во-первых, решается задача государственной поддержки жилищного строительства; во-вторых, снижаются кредитные риски банковской системы. В посткризисной экономике России системообразующую роль в системе модернизации институциональной структуры рынка жилья выполняют государственные ипотечные агентства по рефинансированию ипотечных кредитов как самостоятельно хозяйствующие субъекты.

По специальности 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит»:

1. Регулирующее воздействие государства на структуру рынка жилья, включающую формальные (строительные организации, риэлтерские фирмы, финансово-кредитные институты, органы оценки и регистрации) и неформальные институты, способствует достижению целостности его институциональной организации, ограничит устойчивый рост цен на жилье, обеспечит информационную прозрачность рынка и доверие субъектов жилищной сферы к государству и к финансово-кредитной системе. Эффективность государственного регулирования рынка жилья в посткризисной экономике обеспечивается функционированием института частной собственности на землю, функционального зонирования земельных участков, оптимальной оценкой имущества в целях налогообложения, модернизацией нормативно-правовой базы ипотечного кредитования.

2. Ипотечное кредитование является системообразующим элементом инвестиционно-финансового механизма жилищного строительства и обеспечивает трансформацию мелких частных сбережений в жилищные инвестиции. Категориальная дихотомия ипотечного кредитования заключается в одновременном сочетании его формализованных кредитных признаков и высокого инвестиционного потенциала. С одной стороны, ипотека выступает как продукт функционирования ссудного капитала и является формой кредита под залог недвижимого имущества, а с другой, ипотечное кредитование - это форма инвестирования, эффективное средство аккумуляции свободных денежных средств микроэкономических субъектов и потенциально мощный финансовый инструмент, способный активизировать инвестиционную ситуацию и трансформировать имеющиеся в экономике сбережения населения в реальные инвестиции.

3. Усиливающиеся тенденции регионализации России обусловливают формирование региональных моделей развития, в частности, жилищной сферы и систем ипотечного кредитования, региональная специфика которых определяется: темпами экономического роста; инвестиционной активностью;

уровнем доходов; обеспеченностью жильем; развитостью финансово-кредитной инфраструктуры; степенью институционализации рынка жилья. Анализ регионального опыта реализации моделей ипотечного кредитования свидетельствует о глубокой дифференциации степени развития систем жилищного финансирования, что обусловлено региональной асимметрией процессов становления и функционирования рынка жилья в России.

4. Институционализация нового частно-государственного инвестиционно-финансового механизма жилищной сферы ускоряется в процессе консолидации всех источников финансирования — бюджетных средств, кредитных ресурсов специализированных и универсальных банков, средств индивидуальных, корпоративных и институциональных инвесторов. Она может осуществляться в направлении создания одноуровневой системы ипотечного кредитования на основе первичного рынка ипотечного кредита и двухуровневой модели с использованием вторичного рынка ипотечных кредитов. Финансово-экономический механизм инвестирования жилищной сферы включает инструменты и технологии накопления, перемещения средств, финансовые источники, первичный и вторичный рынок ипотечных кредитов, институты и инструменты инвестирования, финансирования и кредитования, эмиссии жилищных и ипотечных ценных бумаг.

5. Системообразующим институтом двухуровневой модели ипотечного кредитования выступает государственное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, которое рефинансирует кредиты, выданные операторами первичного рынка за счет средств, привлекаемых под государственные гарантии РФ. Взаимодействие банков с Агентством по созданию механизма рефинансирования ипотечных кредитов на региональном уровне позволяет при ограниченности ресурсов и их краткосрочности осуществлять ипотечное кредитование в регионах России. Государственная поддержка деятельности Агентства обеспечивает возможность функционирования федеральной программы ипотечного жилищного кредитования и повышает доступность ипотечных кредитов для семей со средним уровнем доходов.

6. Развитие в России двухуровневой модели ипотечного кредитования ускоряет становление рынка ипотечных ценных бумаг как эффективного финансового инструмента инвестирования жилищного строительства. Развитие рынка ипотечных облигаций в настоящее время ограничено рядом факторов: неразвитостью инфраструктуры фондового рынка, несклонностью финансовых институтов вкладывать активы в долгосрочные проекты, а также не-сформированностью законодательной базы. Задачей финансового института, эмитирующего ипотечные ценные бумаги, является снижение кредитного риска секьюритизируемых активов и достижение более высокого кредитного рейтинга по всем направлениям: организационному, юридическому, кредитному.

7. Эффективным инструментом развития ипотечного кредитования выступает становление системы страхования кредитных ипотечных рисков, призванной обеспечить устойчивое развитие финансово-кредитной подсистемы жилищного рынка. С одной стороны, страховые институты способны выполнять функции институциональных инвесторов, мобилизуя финансовые средства юридических и физических лиц и направляя их в различные виды инвестиций. С этой точки зрения их деятельность как «коллективных инвесторов» обеспечивает аккумуляцию средств мелких инвесторов для их последующего целенаправленного инвестирования. С другой стороны, страховая защита стимулирует инвестиционную активность отечественных и иностранных владельцев капитала путем осуществления страховых операций по видам страхования, гарантирующим инвесторам возврат вложенных средств и возмещение неполученного дохода при неблагоприятных событиях. Формирование накопительной системы за счет страхования жизни предполагает накопление жилищно-строительных сбережений за счет развития в регионах долгосрочного накопительного страхования жизни как одного из наиболее перспективных механизмов участия страховых компаний в системе жилищного финансирования в качестве и инвесторов, и страховщиков.

Научная новизна работы состоит в обосновании стратегии развития российского рынка жилья, ведущую роль в системной организации которого должно выполнять ипотечное кредитование на основе функционирования государственных ипотечных Агентств как институтов рефинансирования ипотечных кредитов. Двухуровневая частно-государственная система ипотечного кредитования способствует активизации внутренних источников жилищного инвестирования и преодолению спросовых ограничений на рынке жилья. Селекция эффективной институциональной организации финансового механизма жилищной сферы, создаваемого при активном воздействии государства, активизирует формирование эффективного рынка доступного жилья на основе обеспеченности жильем среднедоходных групп населения.

Элементы научной новизны, содержащие критическую массу новаци-онного знания, состоят в следующем:

По специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: управление инновациями и инвестиционной деятельностью»:

1. Раскрыты сущностные характеристики модернизации инвестиционного механизма жилищной сферы, как противоречивого взаимодействия элементов рынка жилья, выполняющего системообразующую роль в обеспечении экономического роста посткризисной экономики и восстанавливающего соответствие между структурой производства в жилищно-строительном комплексе и структурой общественных интересов и потребностей в жилье, отсутствие которого проявляется в условиях посткризисной экономики России как социально-экономическая проблема дисбаланса рыночных цен на жилье и потребностей населения в нем.

2. Выявлена на основе двух базовых концепций экономического реформирования - либеральной и структурно-мобилизационной - приоритетность структурно-мобилизационного подхода к реформированию рынка жилья, когда в качестве первоочередной задачи выдвигается обновление технологий и структурная перестройка хозяйственного механизма на основе внутренних инвестиционных ресурсов, стимулирование потребительского спроса,

ускорение экономического роста за счет мультипликативного эффекта жилищного строительства. Это позволило обосновать необходимость расширения управляющего воздействия государства на процессы модернизации инвестиционной системы жилищно-строительного комплекса.

. 3. Разработана применительно к функционально-структурным модулям системы воспроизводства отечественного хозяйства макро- и мезоуров-ня концепция институциональной модернизации рынка жилья, основывающаяся на эффективной институциональной организации финансово-экономического механизма инвестирования жилищной сферы как необходимого условия стимулирования внутренних источников жилищного инвестирования и средства преодоления спросовых ограничений на рынке жилья, реализуемая при существенном стимулирующем воздействии государства. Это позволило определить основные элементы системы управления террито-риально-локализованным рынком жилья - институциональную, структурную, инвестиционную и финансово-кредитную политики.

4: Доказано, что институциональная организация частных инвестиций в переходной экономике нерациональна и деформирована в сторону гипертрофированного развития банковского сектора.вследствие недостаточной вовлеченности сбережений домохозяйств в инвестиционный оборот, что позволило разработать следующие предложения по модернизации механизма трансформации сбережений в реальные инвестиции на основе усиления регулирующего воздействия государства:

- расширение системы государственных гарантий частных вкладов и страхования;

- контроль деятельности финансово-кредитных институтов;

- оптимизация налоговых и денежно-кредитных инструментов;

- ускоренное развитие ипотечного кредитования как эффективного направления модернизации рынка жилья.

5. Систематизированы институциональные факторы становления и развития рынка жилья в посткризисной экономике:

- устойчивый рост цен на жилье, необеспеченный платежеспособным спросом, асинхронность развития, информационная асимметрия, региональная дифференциация;

- институциональные ловушки (наличие теневого сектора, злоупотребления субсидированием и льготами в оплате жилищно-коммунальных услуг, отсутствие налоговых стимулов к владению жильем).

Это позволило специфицировать институциональные характеристики рынка жилья и определить направления региональной экономической политики на рынке жилья в системе моделирования социально-экономического развития макрорегиона.

6. Определены структурные ограничения модели корпоратизации бизнес-процессов в жилищной сфере, реализующей интегративный подход к управлению строительными системами и обеспечивающей повышение эффективности функционирования компании за счет эффекта синергии, высокой способности к адаптации и саморегуляции. Это позволило выделить в качестве базового ограничения корпоратизации тенденцию монополизации строительного производства, усиливающую разрыв между себестоимостью и рыночной ценой жилья, и дополнительно обосновать необходимость регулирующей деятельности государства на рынке жилья в целях обеспечения его доступности. По специальности 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит»:

1. Выявлена категориальная дихотомия ипотечного кредитования, выступающего с одной стороны, как экономический инструмент финансирования непосредственно жилищного строительства или приобретения ипотечных ценных бумаг, существенной характеристикой которых является реальное страхование (хеджирование) вложенного капитала от инфляции, что увеличивает привлекательность данного вида инвестирования по сравнению с другими его формами; с другой стороны, ипотечные кредиты представляют собой инвестиции в человеческий капитал, что детерминирует их высокую социально-экономическую значимость и приори тетность развития жилищного строительства. С позиций теории финансов ипотечное кредитование характеризуется как продукт функционирования ссудного капитала, форма кредита под залог недвижимого имущества.

2. Доказано, что реализация инвестиционно-финансового потенциала жилищной сферы как способности аккумулирования частных сбережений обеспечивается использованием внутренних источников инвестирования, что позволило классифицировать модели инвестирования жилищного строительства по критерию привлечения финансовых средств на основе первичного и вторичного рынков ипотечных кредитов и предложить систему инструментов государственного управления инвестиционным механизмом развития жилищной сферы как прямого, так и косвенного воздействия, включая реформирование отношений собственности на землю в городе, деблокирование административных барьеров жилищного строительства, оптимизацию зонирования земельных участков, совершенствование нормативно-правовой базы, антимонопольное и инвестиционно-налоговое регулирование.

3. Обоснована более высокая эффективность финансово-кредитных институтов в транзитивной экономике по сравнению с фондовым рынком, что позволило выделить в качестве приоритетных институтов ипотечное кредитование, а также ссудо-сберегательные учреждения, жилищные кооперативы, кредитные союзы, определить формы их государственной поддержки через муниципальное субсидирование, дополнительные гарантии и льготирование и разработать перспективную модель институционализации жилищного инвестирования как усредненный вариант регионального или местного незакрытого финансово-кредитного учреждения с постепенным переходом от доминирования муниципального финансирования к более сбалансированным инвестиционно-финансовым технологиям на основе создания крупных кредитных фондов, определяющим перспективы развития институциональной структуры ипотечного кредитования.

4. Осуществлен сравнительный анализ финансово-экономических инструментов институционализации жилищных инвестиций (ипотечные ценные

бумаги, жилищные сертификаты, муниципальные займы, целевые накопления населения), позволивший оценить их эффективность в экономике России как достаточно высокую при условии взаимодействия с другими рыночными финансовыми инструментами (бюджетными субсидиями, льготными кредитами) и выявить инвестиционную сущность ипотечных ценных бумаг как рыночной формы трансформации сбережений населения в жилищные инвестиции.

5. На основе анализа процессов развития ипотечного кредитования в посткризисной экономике России и моделирования институциональной структуры ипотечного кредита на мезоуровне построена институциональная модель ипотечного кредитования в Ростовской области, характеризующаяся опережающим развитием кредитно-финансовых и банковских учреждений, предоставляющих ипотечные кредиты населению. На ее основе сделан вывод о том, что в регионе созданы необходимые условия для внедрения двухуровневой системы ипотечного кредитования, включающей коммерческие банки как первичных кредиторов и региональное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, специализирующееся на рефинансировании ипотечных кредитов, выдаваемых региональными банками.

6. Проанализирована эффективность привлечения финансовых ресурсов в жилищное строительство Ростовской области и выявлено на этой основе недоинвестирование частных сбережений в жилищную сферу и недостаточное развитие механизмов ипотечного кредитования жилищного строительства, в результате чего разработана региональная финансовая модель привлечения долгосрочных инвестиционных ресурсов в жилищную сферу региона, обеспечивающая участие таких институциональных инвесторов, как страховые компании, аккумулирующих значительные объемы инвестиционных ресурсов и способных выступить генерирующим звеном развития ипотечной системы жилищного строительства; при этом в качестве первоначального взноса могут выступать наряду со средствами, накопленными заемщиком и

полученными от продажи имеющегося жилья, средства по накопительному страхованию жизни.

Теоретическая значимость исследования определяется научно-практической актуальностью поставленных задач и заключается в том, что полученные в ходе диссертационного исследования положения, выводы и предложения развивают и дополняют ряд аспектов экономической и финансовой теории и могут служить теоретической основой для разработки федеральной и региональной концепции модернизации системы ипотечного кредитования, внедрения в систему подготовки специалистов по жилищному финансированию. Теоретические выводы диссертационного исследования могут применяться в учебном процессе для совершенствования программ учебных курсов, связанных с изучением инвестиций и инвестиционной политики, государственного регулирования, финансового поведения домохо-зяйств, финансово-кредитной системы, а также в процессе преподавания курсов «Экономическая теория», «Экономика жилья», «Оценка недвижимости», «Экономическая социология», «Финансы и кредит».

Практическая значимость исследования. Авторская концепция инвестиционно-финансового механизма жилищной сферы, предполагающая формирование эффективных институтов и инструментов жилищного инвестирования, может быть использована в хозяйственной практике при разработке федеральных и региональных программ развития жилищного строительства, ипотечного кредитования, программ социальной защиты и повышения доступности жилья. Предложения и рекомендации диссертационного исследования нашли практическое применение в преподавании отдельных тем курсов «Экономическая теория», «Оценка недвижимости», «Финансы и кредит», «Региональная экономика». Методика анализа рынка жилья на основе системы мониторинга, разработанная автором, может широко использоваться, в том числе и органами государственного управления, для непрерывного мониторинга жилищного рынка с минимальными трансакционны-ми издержками.

Апробация результатов разработки проблемы. Отдельные результаты исследования используются оценочными и страховыми компаниями, региональными органами государственной власти, в частности стратегия снятия административных барьеров в сфере землеотвода, а также в процессе преподавании ряда дисциплин в Московском промышленно-экономическом колледже и на экономическом факультете Ростовского госуниверситета. Они легли в основу спецкурса «Новые финансовые инструменты на российском рынке жилья» в рамках программы повышения квалификации специалистов по управлению государственными закупками и продажами.

Публикации. Результаты исследования опубликованы в 32 научных работах (в т.ч. трех монографиях, 24 статьях в центральных и региональных научных изданиях) объемом 54,75 п.л. (из них личный авторский вклад 51,75 п.л.).

Структура диссертационной работы отражает логику, порядок исследования и решения поставленных задач. Диссертация состоит из введения, 5 глав, содержащих 21 параграф, заключения, списка использованной научной литературы из 441 источника и приложений.

## Концептуальные основы институциональной модернизации социально-экономического развития рыночных структур

Опыт почти 15-летней трансформации плановой экономики в рыночную свидетельствует о том, что структурная перестройка является наиболее сложной задачей транзитивной экономики, которой имманентно присущ структурный кризис. Это требует теоретического анализа структурной модернизации как экономической категории, выявления предпосылок структурного кризиса в российской экономике и определения причин замедления структурной модернизации, обеспечивающей экономический рост и повышение уровня социально-экономического развития экономики в целом. При определении перспектив развития российской экономики необходимость крупномасштабной модернизации рассматривается в качестве стратегической задачи реструктуризации финансового сектора страны . Так, активы всей банковской системы страны в 2004 г. составили около 6 трлн. руб., но более 50% этих ресурсов приходится на средства со сроком менее 1 года9.

Российские финансовые институты призваны компенсировать отсутствие эффективно работающего рыночного механизма внутри- и межотраслевого перелива капитала. Для этого финансовая система должна аккумулировать и концентрировать инвестиции на перспективных направлениях развития экономики, а также иметь развитый механизм, гарантирующий их возвратность. Способствует этому модернизация соответствующей конструкции государственных институтов развития и устойчивые внутренние рынки, в том числе и рынок жилья.

Содержательно категория «модернизация» достаточно близка к категории «экономическое развитие», отражающей совокупность взаимосвязанных процессов накопления капитала (мобилизации ресурсов), развития производства и повышения производительности труда. Однако если экономическое развитие характеризует эволюционные тенденции, то модернизация связана с обновлением в экономической, технико-технологической, политической, общественно-культурной сферах общества. Доминантной составляющей современной модернизации российской экономики является расширение сферы влияния финансовых и рыночных отношений.

В силу этого на современном этапе модернизации российской экономики главная задача состоит в формировании системы развитых финансовых институтов во всех сферах, в том числе и социальной (например, монетизация льгот). Особенности современного этапа модернизации финансовой сферы состоят, во-первых, в органическом включении страны в мирохозяйственные, глобальные процессы с целью более полного использования опыта финансового регулирования. Во-вторых, модернизация финансовых институтов предполагает не столько увеличения объема и качества финансовых услуг, сколько формирования внутренних предпосылок и возможностей для внедрения гибких финансовых технологий на основе современной информации и компьютерной техники.

## Содержание и особенности инвестиционного механизма жилищной сферы в рыночной экономике

Любая экономическая система, в том числе и рыночная, не может функционировать без эффективного хозяйственного механизма управления инвестиционным процессом на макро- и микроуровнях. Проблема инвестиций как эффективного размещения капитала являлась предметом исследования всех экономических школ: классической, марксистской, кейнсианской, маржиналистской, неоклассической233. Классическая и неоклассическая либеральная мысль предполагает, что рыночный механизм и частная собственность на факторы производства обеспечивают эффективную аллокацию ресурсов , в т.ч. и оптимальное использование капитала. Комплексный анализ эффективных условий инвестиционной деятельности осуществлен Ф. Визе-ром и К. Менгером на основе концепции «вменения»; Е. Бем-Баверк рассматривал особенности инвестиционного процесса в зависимости от факторов технологической революции234. Теория Д. Кейнса позволила количественно соизмерить такие макроэкономические показатели, как сбережения, инвестиции, уровень занятости, норма процента, величина национального дохода и уровень налогов235. В отечественной экономической науке в качестве категории, выполняющей в расширенном воспроизводстве функцию, аналогичную инвестициям, использовалось понятие «капитальные вложения» как «затраты материальных, трудовых и денежных ресурсов, направляемых на воспроизводство основных фондов, ... за исключением возмещения частичного их выбытия, которое осуществляется за счет затрат, обращаемых на капитальный ремонт»236. Значительный вклад в разработку проблем эффективности капитальных вложений в социалистической экономике внесен школой академика В. Новожилова . В современной зарубежной экономической науке инвестиционные процессы выступают предметом исследования Дж. Дьюнзберри, Л.Д. Гитмана, М.Д. Джонка, У.Ф. Шарпа, Дж. В. Бейли, B.C. Барда и др.238

Инвестиции как долгосрочные вложения непосредственно связаны с накоплением ресурсов как финансового капитала и использованием их для расширенного воспроизводства основного и вещественной части оборотного капитала, а также человеческого капитала. При этом, как правило, рассматриваются инвестиции в отрасли материального производства, хотя для развития современной неоэкономики большее значение имеют инвестиции в социальную и другие сферы, например, в человеческий капитал . Так, Р. Лэйард определяет инвестиции как «вновь созданный капитал, предназначенный для использования в производстве»240. С одной стороны, капитал характеризуют как совокупность средств производства (физический капитал или капитальные блага: здания и сооружения, оборудование, и товарно-материальные запасы241); с другой - как денежные средства, используемые в хозяйственных операциях с целью получения дохода.

## Инвестиционный потенциал ипотечного кредитования

Категория «ипотечное кредитование», формально отражающая финансовые отношения между субъектами рынка жилья по поводу выдачи ссуды под залог недвижимости, является базовым понятием инвестиционно-финансового механизма жилищного строительства в рыночной экономике и обладает высоким экономическим потенциалом инвестиционного инструмента, являющегося рыночной формой трансформации частных сбережений в жилищные инвестиции. Категориальная дихотомия ипотечного кредитования заключается в одновременном сочетании формализованных кредитных признаков данного экономического явления и его высокого инвестиционного потенциала. С одной стороны, ипотека выступает как продукт функционирования ссудного капитала и является формой кредита под залог недвижимого имущества. Поэтому категориально ипотечный кредит представляет собой долгосрочные ссуды, выдаваемые под залог недвижимости — земли и строений производственного и жилого назначения. Развитие банковской системы привело к тому, что этот вид кредитования приобретает все большее социально-экономическое значение. Так, в США более 80% новых домов приобретаются в кредит. Но с другой стороны, ипотечное кредитование выступает как форма инвестирования, эффективное средство аккумуляции денежных средств. В силу этого ипотечное кредитование является потенциально мощным финансовым инструментом, способным активизировать инвестиционную ситуацию и трансформировать имеющиеся в экономике сбережения населения, превратив их в реальные инвестиции.

Системообразующая роль ипотеки в жилищном секторе обусловливает необходимость экономико-теоретического анализа ее инвестиционного потенциала на рынке жилья и места в инвестиционно-финансовом механизме жилищного сектора. Формирование инвестиционно-финансового механизма жилищного сектора предполагает создание эффективной рыночной инфраструктуры, отлаженной схемы финансовых потоков с постоянными источниками инвестирования, современные финансовые и инвестиционные технологии, подготовку квалифицированных кадров, а также обеспечение института ипотеки эффективными технологиями, включающими: налогообложение; гарантии; страховой, регистрационный, оценочный блоки; институты анализа и контроля.

Механизм жилищного инвестирования в административно-командной экономической системе отличался, прежде всего, доминированием государственной формы собственности в жилищной сфере. Доля общих инвестиций населения в СССР, включая строительство на селе и кооперативное строительство, была всегда менее 10% общих инвестиций в жилищное строительство . В силу этого к концу 80-х годов в СССР в общественной или государственной собственности находилось около 78% всего жилья, в то время как в Швеции - 38%, в Финляндии - 33%, в Великобритании - 25%, во Франции - 17%, в ФРГ - 7%, в США - всего около 1,5%378.

## Снятие административных барьеров жилищного строительства в ходе реформы отношений собственности на землю в городе

Необходимым условием решения стратегической задачи создания доступного рынка жилья в России выступает модернизация системы отношений собственности на землю, оптимизация систем зонирования и землеоотвода под жилищное строительство, деблокирование административных барьеров организации строительства жилья, упрощение доступа предпринимателей к земле и городской недвижимости. Так, в настоящее время 10-15% стоимости жилья составляют издержки оплаты при выделении земельного участка для городского строительства.

В настоящее время правила землепользования и застройки городских территорий регулируются новым Градостроительным кодексом РФ, принятым в декабре 2004 г. (№ 191-ФЗ)442. Базовым содержанием нового Градостроительного кодекса является введение конкурентного механизма распределения земельных участков под жилищное строительство посредством аукциона. При этом в ст. 38 Градостроительного кодекса, регулирующей порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства, отмечается, что аукцион проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет.

Особое внимание в новом Градостроительном Кодексе РФ уделено градостроительному зонированию, включая правила землепользования и застройки, порядок установления территориальных зон, видовую классификацию разрешенного использования земельных участков и объектов жилищного строительства443.

Институциональный анализ реформы прав собственности на городскую недвижимость в Перу, осуществленный В.А. Эндо, свидетельствует о ключевой роли эффективной системы прав собственности в обеспечении устой-чивого социально-экономического развития городских территории . Как показывают исследования, в настоящее время большая часть городского населения в Перу проживает в районах самовольной застройки, что приводит к правовой дискриминации и является препятствием для экономического развития. В. Эндо выявил следующую логику развития политики городской недвижимости в Лиме: репрессии - терпимость - вседозволенность - планирование - упрощение административной системы - массовая формализация -рыночная интеграция.

Проведенный на примере Перу как страны с переходным типом экономики анализ отношений собственности на городскую недвижимость позволяет выявить общие задачи реформы отношений собственности на землю в городе как условие снятия административных барьеров жилищного строительства, адаптированные к странам с экономикой трансформационного типа.

## Роль страхования в достижении устойчивости финансовогомеханизма рынка жилья

В современных российских социально-экономических условиях, когда положительная динамика экономического развития еще не приобрела устойчивого долговременного характера, возрастает роль механизмов страхования как основного способа защиты всех участников экономического процесса от непредвиденных событий и неблагоприятных воздействий. Кроме того, становление адаптированной к российским условиям системы страхования кредитных ипотечных рисков, призванной обеспечить устойчивое развитие финансово-кредитной подсистемы жилищного рынка выступает эффективным инструментом формирования целостной системы ипотечного кредитования. В трансформационной экономике основные функции, связанные с обеспечением субъектов хозяйственной деятельности защитой от случайных опасностей, выполняют либо сами субъекты хозяйственной деятельности, либо страховые институты. Вместе с тем в настоящее время при определённом количественном насыщении страхового рынка качество и интенсивность развития страховых отношений значительно отстают от темпов рыночных преобразований, основное бремя расходов по ликвидации последствий экономических кризисов, природных и техногенных катастроф все еще несут государственный бюджет и сами субъекты хозяйствования.

Несмотря на достаточно рисковую ситуацию в формирующейся системе ипотечного кредитования России, реальный спрос на страховую услугу невысок. По экспертным оценкам, в целом в России застраховано не более 7-10% объектов, нуждающихся в защите497. Причинами этого являются неустойчивое развитие экономики, низкий уровень доходов населения, неполное осознание потребности в страховой защите, недоверие к финансовым институтам.

Сам рынок страховых услуг, как и рынок ипотечного кредитования, — один из новых экономических институтов, объективно необходимый для эффективного функционирования ипотеки, «особая социально-экономическая среда, определенная сфера экономических отношений, где объектом купли-продажи выступает страховая защита, формируется предложение и спрос нее» .

Объективной основой развития страхового рынка является возникающая в процессе воспроизводства потребность обеспечения бесперебойности финансово-хозяйственной деятельности и оказание денежной помощи в случае наступления непредвиденных неблагоприятных событий. Поскольку любая предпринимательская деятельность сопряжена с определенными потерями, то риск — оборотная сторона предпринимательства, особенно в такой сфере долгосрочного инвестирования, какой является жилищное строительство. В силу этого целостность и устойчивое функционирование инвестиционно-финансового механизма рынка жилья достигается лишь при эффективном управлении рисками.