Перькова Марина Юрьевна. Экономические интересы субъектов рынка доступного жилья: финансовый механизм их согласования : финансовый механизм их согласования : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.01, 08.00.10 Ростов н/Д, 2005 219 с. РГБ ОД, 61:06-8/1153

**Содержание к диссертации**

Введение

1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В ТРАНСФОРМАЦИОННОЙ ЭКОНОМИКЕ 18

1.1. Рынок жилья в процессе трансформационных преобразований России: становление и структура 18

1.2. Динамика социально-экономических индикаторов рынка жилья в трансформационной экономике 35

2. ФИНАНСИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В ЖИЛЬЕ: СОДЕРЖАНИЕ И НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ 76

2.1. Субъектно-объектная структура механизма жилищного финансирования в современных условиях 76

2.2. Программно-целевые инструменты управления инвестициями в жилье...97

2.3. Региональные особенности финансового механизма рынка жилья (на примере Ростовской области) 111

3. СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КАК ЭФФЕКТИВНЫЙ

ИНСТРУМЕНТ СОЗДАНИЯ РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ 129

3.1. Генезис системы ипотечного кредитования в РФ: гармонизация экономических интересов на федеральном, региональном и местном уровнях 129

3.2. Модель ипотечного кредитования с участием института пенсионного страхования как субъекта с долгосрочными интересами 161

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 181

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 191

ПРИЛОЖЕНИЯ

**Введение к работе**

Завершение в России фундаментальных социально-экономических и политических преобразований, поворот модели хозяйственного развития к решению социальных проблем объективно выдвинули в качестве национальной идеи создание рынка доступного жилья. В силу того формирование механизма гармонизации экономических интересов субъектов инвестиционно-финансовых процессов рынка жилья является актуальной задачей современной российской экономической теории и практики, выступая основой разработки и реализации социально-экономической программы ипотечного кредитования.

Рынок жилья как совокупность субъектно-объектных отношений в отечественной экономической науке до последнего времени практически не исследовался, хотя специфика функционирования данной рыночной структуры традиционно является предметом исследования экономической теории, статистики, демографии, социологии, финансов, права. Задача создания доступного рынка жилья приобретает особую остроту в современной России в связи с обострением проблемы жилищного обеспечения, замедлением темпов жилищного строительства (относительно до переходного уровня), физическим и моральным износом жилых зданий. Так, уровень благоустройства жилого фонда в г. Ростове-на-Дону не превышает 85,5%, что немного выше среднего уровня по стране (75%), а обеспеченность жильем - 19 кв. м. на человека, в то время как в целом по РФ - 19,7 кв. м (в развитых странах - 35-70 кв. м). В настоящее время в Ростовской области 96 тыс. семей стоят в очереди на улучшение жилищных условий, каждая 12-я семья проживает в коммунальной квартире, каждая 40-я — в аварийном жилищном фонде . В целом по России в очереди на получение жилья стоит 4,5 млн. чел.

Если в условиях плановой экономики жилье в основном распределялось государством, то в настоящее время оно стало объектом купли и продажи. Таким образом, сфера товарно-денежных отношений по поводу купли-продажи жилья как социально-экономического блага значительно расширилась, изменились источники финансирования приобретения и строительства жилья, формируется новый инвестиционно-финансовый механизм жилищной сферы. С другой стороны, инвестиционная деятельность в жилищной сфере представляет собой одну из значимых отраслей национальной экономики. Занимая существенное место в общем инвестиционном процессе национального хозяйства, инвестиции в недвижимость имеют важное макроэкономическое значение по ряду причин: высокий мультиплицирующий эффект, системное влияние на окружающую среду, инфраструктуру и уровень жизни населения.

Высокая социальная значимость инвестиционно-финансовой сферы рынка жилья предопределяет обоснованный интерес российских и зарубежных ученых, тем более что здесь возникает и целый ряд специфических проблем, связанных с выявлением ключевых субъектов в механизме жилищного кредитования и определении роли государства в его стимулировании. Формирование механизмов гармонизации экономических интересов субъектов инвестиционно-финансовых процессов рынка жилья является актуальной задачей современной российской экономической теории и практики, выступая основой разработки и реализации программы ипотечного кредитования. Потенциал ипотечного кредитования в РФ не реализован. Так, в настоящее время в России по ипотечной схеме приобретается всего 1,4% жилья, в то время как 75% граждан нуждаются в улучшении жилищных условий". Объем выданных ипотечных кредитов на начало 2005 г. составил 1 млрд. руб., что не достигает даже 1% ВВП, в то время как показатель отношения объема ипотечных кредитов к ВВП составляет в западных странах от 34 до 35% .

В отечественной экономической науке отсутствует единая концепция механизма инвестирования в жилищной сфере. Проблемы и отдельные аспекты функционирования рынка жилья глубоко изучены в отечественной и зарубежной научной литературе. Анализ взаимодействия накопительных и инвестиционных процессов осуществлен А. Ефименко, А. Зелтынь, Н, Косаревой, Н. Ор дуэем, Е. Скрипченко, Р. Страйком Д. Фридманом, Н. Щербаковой. Основы жилищной политики разработаны представителями неолиберализма - В. Ойке ном, Л. Эрхардом. Роль жилищной сферы в функционировании плановой экономики изучена С. Шаталиным. Особенности функционирования рынка жилья в переходной экономике проанализированы А.Аксеновым, Е. Гайдаром, Л. Батуриным, О.Белокрыловой, Е.Егоровым, Н.Кетовой, Ю. Колесниковым О.Мамедовым, В.Овчинниковым, Ю.Симионовым, И.Солдатовой, М.Чернышевым; механизм взаимодействия спроса и предложения на рынке жилья исследован Т. Белкиной, Н. Калининой, Л.Малейко, Л.Матвеевой, Н. Ноздриной; проблемы реформирования жилищной сферы изучены Н. Косаревой, П. Пастуховой, М. Потаповой, А. Пузановым, И. Рогожиной; стратегия развития кредитно-финансовых механизмов рынка жилья выработана И. Караваевой, В. Кудрявцевой, Н. Остапенко, С. Печатниковой, Г. Цылиной, С. Ха-чатрян, институциональные основы частного инвестирования на рынке жилья изучены Е.Приваловой.

В современной экономической науке остаются нераскрытыми механизмы формирования моделей ипотечного кредитования на основе активизации инвестиционного потенциала широкого спектра финансовых институтов. Социально-экономическая ситуация в России еще не обеспечивает полноценного участия традиционных для развитых стран субъектов ипотечного механизма - институциональных инвесторов - страховых компаний, пенсионных фондов, в инвестировании процессов жилищного строительства. При этом потенциальная емкость рынка ипотечных кредитов в России оценивается в 50 млрд. долл .

Таким образом, высокая теоретическая и практическая значимость поставленной проблемы, ее недостаточная научная разработанность определяют актуальность исследования механизма финансирования инвестиций в жилье прежде всего на основе ипотечного кредитования, включающей инвестиционный потенциал институциональных инвесторов на рынке жилья.

## Рынок жилья в процессе трансформационных преобразований России: становление и структура

С начала 1990-х гг. в России происходит сложный и противоречивый процесс трансформации общественной системы, в рамках которого осуществляются преобразования в жилищной сфере страны. Этот процесс в конечном итоге позволит сформировать рынок жилья и жилищных услуг, что коренным образом изменяет ситуацию в данной сфере народного хозяйства.5

Жилищная сфера играет важную роль в развитии общества, института семьи и личности. Как отмечает Н. Б. Косарева, «жилищная проблема не сходит с политической повестки дня в России уже второе столетие».6 «...От ее решения зависит социальная стабильность и благополучие нашего общества». Ее основная функция состоит в удовлетворении потребности граждан в жилье. Для большинства из них жилищная проблема остается одной из самых острых и трудно решаемых. Долгое время в стране осуществлялась политика «государственного патернализма» в решении жилищных вопросов, которая привела к хроническому дефициту жилья. При этом имеющийся жилой фонд характеризуется низкими количественно-качественными параметрами, ненадежными системами обеспечения коммунальными услугами и низким уровнем его содержания. В рамках централизованной системы планирования жилищного фонда и распределения его ресурсов выявились существенные дисбалансы: при постоянном дефиците жилья отсутствие необходимой взаимосвязи между доходами населения и его расходами на приобретение и содержание домов и квартир; крайне низкий уровень установленной квартплаты и высокие государственные субсидии на эксплуатацию жилья; высокая степень государственной монополизации жилья.

Белкина Т. Д. Финансово-экономические проблемы развития жилищного сектора. М., 2001. —С. 101. Радикальные преобразования в обществе, признание института частной собственности и приватизация жилищного фонда позволили начать формирование рынка жилья и осуществлять нововведения в жилищной сфере страны. На первом этапе ее реформирования считалось, что достаточно предоставить свободу выбора и создать рынок жилья для преобразования жилищной сферы в эффективный механизм обеспечения качественным жильем всех слоев населения. Но отсутствие экономически обоснованных механизмов функционирования жилищных отношений в переходный период, а также слабая, постоянно меняющаяся и весьма противоречивая правовая база не способствовали быстрым преобразованиям в жилищной сфере. В ходе экономических реформ проявились и такие негативные процессы, как долговременная высокая инфляция, хронический бюджетный дефицит, глубокий спад производства и уровня капиталовложений, общее снижение уровня жизни людей и резкая поляризация населения по уровню доходов, усугубившие положение в жилищном хозяйстве. Рост тарифов на услуги при одновременном ухудшении их качества, нехватка финансовых ресурсов на всех уровнях, чрезмерная изношенность основных фондов характеризуют жилищную сферу как очаг социальной напряженности.

Учет общественных потребностей, обеспечение доступности жилья и жилищных услуг всем слоям населения предполагают необходимость эффективного государственного регулирования рынка жилья. Решая вопросы реформирования жилищной сферы, государство было вынуждено уменьшить темпы проведения изменений и приступить к постепенным преобразованиям. Со временем была осознана необходимость поддержки определенных слоев населения: стала складываться система персональных субсидий и льгот для определенных категорий граждан в зависимости от их доходов. Рыночные реформы, приватизация затронули все ключевые элементы жилищной сферы, но не способствовали повышению уровня жилищной обеспеченности граждан и улуч-шению качества обслуживания жилищного фонда. Как отмечают Н. Косаре Зайнулина Т. Г. Жилье как объект экономических отношений в переходной экономике// Автореферат диссертации. Ростов-на-До ну. 1998. ва, А. Пузанов и другие исследователи жилищной сферы экономики России, социальное неравенство является важной стороной жилищной проблемы. «При этом неравенство в жилищных условиях зачастую еще больше значимо, чем неравенство в денежных доходах». 9

На наш взгляд, жилищная проблема остается одной из наиболее острых социально-экономических проблем современной России. Требуется научное осмысление сложившейся ситуации с учетом опыта стран с развитой рыночной экономикой. В связи с этим актуализируется задача определения степени государственного регулирования жилищной сферы, форм и направлений жилищного реформирования, гармонизации экономических интересов государственной власти на федеральном, региональном и местном уровнях в решении жилищной проблемы.

## Субъектно-объектная структура механизма жилищного финансирования в современных условиях

Проблемы обеспечения жильем в России всегда имела высокую практическую значимость. По оценкам специалистов Института экономики города, общая потребность населения России в 2005 г. составляет 1 569,8 млн. кв. м, или 17 767,5 млрд. руб. Удовлетворение этой потребности требует увелчение жилищного фонда на 46,1 %. Изменение числа семей, ожидавших получения жилья в порядке очереди, и числа семей, улучшивших жилищные условия в 1993 — 2003 гг., характеризуется следующими данными (табл. 2.1).

Как видно из таблицы 2.1, существенно снизилось предоставление очередникам жилья; выделение бесплатного социального жилья было доступно в

Косарева Н.Б., Пузанов А.С., Рогожина Н.Н., Туманов А.А., Якубов О.М. Оценка масштабов и динамики изменения платежеспособного спроса на жилье и объемов жилищного строительства в России. Городской Альманах. - М.: Фонд «Институт экономики города», 2005. - С. 186. 79 Россия в цифрах: Крат. стат. сб. / Госкомстат России. М., 2004. - С. 117. 2003 г. лишь 253 тыс. семей, тогда как зарегистрировали право на такое жилье около 5 млн. семей. Таким образом, ежегодное соотношение семей, получивших социальное жилье, и семей, состоящих на учете на его получение, снизилось в 3 раза, что свидетельствует об увеличении сроков решения проблемы.

И в настоящее время жилищная проблема решается в России с большим напряжением: на конец 2004 г. в очереди на получение государственного жилья и улучшение жилищных условий стояло 5 419 тыс. российских семей.

Государство в новых рыночных условиях теперь не обязуется всем предоставить бесплатное жилье, а только гарантирует право граждан на жилье (ст. 40 Конституции РФ). Граждане России могут получить в пользование жилье на условиях найма, аренды, строительства или купли-продажи, а государство гарантирует предоставить его бесплатно или за доступную плату ограниченному кругу лиц в пределах социальной нормы площади жилья. Таким образом, улучшить жилищные условия по месту жительства российские граждане, стоящие в очереди, могут за счет:

— предоставления им бесплатного муниципального жилья социального использования;

— покупки жилья с получением субсидий в размере до 70% стоимости жилья;

— предоставления им жилья в домах ЖСК с частичной компенсацией удорожания стоимости строительства;

— продажи жилья по льготным ценам и условиям покупки.

В настоящее время все граждане могут улучшить свои жилищные условия за счет покупки (обмена) муниципального или частного жилья по рыночным ценам. Все более широкое распространение получает практика продажи гражданам незаселенных квартир в домах государственного и муниципального жилищного фонда (табл. 2.2).

class3 **СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КАК ЭФФЕКТИВНЫЙ**

**ИНСТРУМЕНТ СОЗДАНИЯ РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ** class3

## Генезис системы ипотечного кредитования в РФ: гармонизация экономических интересов на федеральном, региональном и местном уровнях

Решение задачи структурной модернизации отечественной экономики и переход на траекторию устойчивого экономического роста возможны при условии объединения сил и средств всего населения страны, обеспечивая прежде всего добровольное массовое вовлечение сбережений граждан непосредственно в реальный сектор экономики. Для достижения этой цели все экономические реформы и преобразования в стране необходимо объединить общей экономической идеей, в результате реализации которой каждый россиянин увидит свою личную материальную выгоду от вложения своих денег в развитие национальной экономики и получит достаточные гарантии сохранности своих средств. Таким образом, именно на основе гармонизации экономических интересов всех субъектов рыночного хозяйства и, прежде всего населения, осуществляется инвестиционное развитие как рынка жилья, так и всей национальной экономики. Обязательным при этом является включение государства как экономического субъекта в процесс управления инвестиционно-финансовыми отношениями на рынке жилья, реализуемое в различных формах на федеральном, региональном и муниципальном уровнях российской экономики.

После провала всех предыдущих попыток сконцентрировать деньги населения для подъема национальной экономики остается последняя возможность — организовать массовое строительство жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования и использовать его в этих целях. Другими словами, предлагается принципиально новый, разработанный специально для современных российских условий, способ организации ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающий доступность строительства или приобретения жилья для абсолютного большинства граждан России. Дискуссионность выбора моделей развития ипотеки в России обусловлено тем, что использовавшиеся ранее механизмы проведения жилищной политики в стране в новой экономической ситуации оказались неэффективными. И связано это не столько с ухудшением состояния государственного бюджета, сколько с изменением роли и места всех без исключения институтов по отношению к решению жилищной проблемы. Большое значение для создания ипотечного механизма в России имеет образование в сентябре 1997г. на государственной основе Агентства по ипотечному кредитованию как специализированного института вторичного ипотечного рынка на федеральном уровне. Концепция Агентства была разработана при активном участии специалистов из «Фанни Мэй», Института экономики города США (Urban Institute) и Международного агентства развития США (US AID).143

Механизм развития ипотечного рынка в странах с высокоразвитыми банковскими системами, например, в США, базируется на центральных системообразующих институтах — федеральных агентствах «Фредди Мак» и «Фэнни Мэй», опирающихся на бюджетные ресурсы. Агентства располагают активами в размере соответственно 700 млрд. и 900 млрд. долл., в настоящее время объем выданных ими кредитов составляет 1,1 трлн. и 1,5 трлн. долл. Государственная национальная ипотечная ассоциация «Джинни Мэй» принадлежит федеральному правительству, общий объем выданных ею кредитов превышает 2 трлн. долл.

Основная задача Агентства в России - способствовать развитию жилищного ипотечного кредитования посредством рефинансирования (покупки) ипотечных кредитов, выдаваемых коммерческими банками - первоначальными кредиторами. То есть именно на Агентство возлагается функция привлечения

Второй функцией Агентства является стандартизация и унификация процедур ипотечного кредитования. С целью минимизации кредитного риска по ипотечным кредитам и повышения надежности собственных ценных бумаг Агентство оказывает техническую помощь банкам по разработке процедур выдачи и обслуживания ипотечных кредитов.

К третьей функции Агентства относится представление интересов ипотечных структур в правительстве и других государственных учреждениях. Министерство финансов, Министерство экономики, Государственный комитет по строительной, архитектурной и жилищной политике и Центральный банк РФ понимают необходимость развития системы жилищного финансирования, ее интеграции с финансовой сферой и рынками капитала. Государственная дума также принимает участие в решении данных задач, занимаясь подготовкой и реализацией совместной программы Госдумы и Конгресса США по жилищному строительству в России «Дом для вашей семьи».