

УДК 336.6

DOI: 10.26140/anie-2019-0803-0040

ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО РЫНКА РОССИИ: СИСТЕМНЫЙ ПОДХОД

© 2019

Ермилова Мария Игоревна, кандидат экономических наук,
доцент кафедры финансового менеджмента

Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова

(117997, Россия, Москва, Стремянный переулок, дом 36, e-mail: masha080487@mail.ru)

Аннотация. В статье сформулированы принципы организации системы финансирования российского рынка жилья, которые позволяют повысить эффективность финансирования данной отрасли. В настоящее время система финансирования жилищного рынка России не является органической, строго структурированной. Для финансирования рынка используются различные инструменты и механизмы, такие как ипотечное кредитование, жилищный лизинг, накопительные кооперативы, однако, действуя разрозненно, они не позволяют достичь показателей, которые заявлены в различных программах развития и в национальном проекте. Предполагается, что усовершенствованная система финансирования рынка жилья с учетом представленных автором принципов может позволить решить такие важные задачи как обеспечение доступного и качественного жилья для населения, минимизация затрат на обеспечение качественным жильем, а также повышение благосостояния граждан России. В российской практике с учетом заявленных принципов организации системы финансирования жилищного рынка, целесообразно развивать структурно-функциональный подход. В совокупности с принципами он позволит выявлять, какие постоянные эффекты система финансирования производит на рынок жилья, какое влияние оказывает на эффективность и на другие социально значимые характеристики этого рынка. Именно системность и структурно-функциональность позволит обеспечить реализацию показателей, заявленных в национальном проекте «Жилье и городская среда».

Ключевые слова: жилищный рынок, финансирование рынка жилья, ипотечное кредитование, жилищные накопительные кооперативы, жилищный лизинг, принципы финансирования, система финансирования рынка, системный подход, доступностью жилья, мультипликатор занятости и инвестиций, рыночное финансирование.

FINANCING THE HOUSING MARKET OF RUSSIA: A SYSTEM APPROACH

© 2019

Ermilova Mariia Igorevna, Ph.D of Economics

Plekhanov Russian University of Economics

(117997, Russia, Moscow, Stremyanny lane, 36, e-mail: masha080487@mail.ru)

Abstract. The article formulates the principles for organizing the system for financing the Russian housing market, which will make it possible to increase the efficiency of financing this industry. At present, the system for financing the housing market in Russia is not organic, strictly structured. To finance the market, various tools and mechanisms are used, such as mortgage lending, housing leasing, savings cooperatives, however, acting scatteredly, they do not allow to achieve the indicators that are stated in various development programs and in the national project. It is assumed that an improved system for financing the housing market, taking into account the principles presented by the author, can solve such important tasks as ensuring affordable and high-quality housing for the population, minimizing the cost of providing quality housing, as well as improving the welfare of Russian citizens. In the Russian practice, taking into account the stated principles of organizing the system for financing the housing market, it is advisable to develop a structural-functional approach. Together with the principles, it will allow to identify what permanent effects the financing system produces on the housing market, what impact it has on efficiency and on other socially significant characteristics of this market. It is precisely the systematic nature and structural functionality that will ensure the implementation of the indicators stated in the national project "Housing and urban environment".

Keywords: housing market, housing market financing, mortgage lending, housing savings cooperatives, housing leasing, financing principles, market financing system, systematic approach, housing affordability, employment and investment multiplier, market financing.

Постановка проблемы в общем виде и ее связь с важными научными и практическими задачами. В настоящее время в условиях разработки и реализации национальных проектов, в частности, «Жилье и городская среда», остро встает вопрос, каким образом будут достигнуты показатели, указанные в данном документе. Одним из основных направлений финансирования рынка жилья указывается ипотечное кредитование. Предполагается, что именно обеспечение условий доступности кредита позволит увеличить объемы проданной гражданам жилой недвижимости, а значит увеличит долю обеспеченного жильем населения.

Несмотря на наличие определенных проблем на рынке ипотечного кредитования, в части управления им, выделенных Новицкой Л.Ю., Кошелевой М.В. [1], Милоковой Э.Ф. [2], Брагиной Э.Н., Тлеубаевой А.А. [3], и др.; в риск-менеджменте, указанных в публикациях Малах С.А., Сервах В.В. [4], Мальцевой О.Е. [5], Трушниковой Е.В., Сычева К.И., Джек Л.Н. [6], Сабетовой Т.В., Шишкиной Н.В. [7], Синявской Е.Е. [8], Джолдошевой Т.Ю. [9] и др., в большей мере указывается на развитие именно ипотечных механизмов. Однако стоит отметить, что в мировой практике действуют и иные инструменты финансирования рынка жилья.

Особенности и преимущества жилищных накопительных кооперативов рассматривает Крылов М.В. [10], Коршунов П.Н. [11], Алчаков Э.И., Мишуров С.С. [12], Леонтьев А.И., Новикова Н.В. [13], Скрипниченко Д.А. [14]. Некоторые исследователи рассматривают ипотечное кредитование во взаимосвязи с накопительными кооперативами [15, 16 и др.]. Также еще одним инструментом представляется жилищный лизинг, который получил большее распространение в зарубежных странах. Как инструмент повышения доступности жилья его рассматривали такие авторы, как Калугин В.А., Королькова Д.И. [17], Байбикова К.Г., Иванов И.Б. [18], Мальцева А.Ю. [19], Овсянникова Т.Ю., Салагор И.Р. [20, 21] и др. Однако каждый из представленных инструментов рассматривается как отдельная единица, самостоятельный финансовый инструмент. Как таковая система финансирования жилищного рынка четко не структурирована. Существенный является рассмотрение финансирования рынка жилья с точки зрения системного подхода, который может позволить повысить эффективность финансирования данного рынка, связывать отдельные элементы и обеспечить взаимодействие между всеми участниками процесса.

Анализ последних исследований и публикаций, в ко-

торых рассматривались аспекты этой проблемы и на которых обосновывается автор; выделение неразрешенных раньше частей общей проблемы.

Жилищный рынок в современной теории и практике рассматривается многогранно. Одной из существенных сторон является его финансирование, поскольку это позволяет обеспечивать постоянный воспроизводственный процесс, а также способствует обеспечению граждан доступным жильем и в целом решает ряд социально-экономических задач страны. В большем числе исследований говорится об инвестициях на рынке жилья [22], финансировании строительства [23, 24 и др.]. В целом понятие жилищного финансирования в основном представлено в работе Клевцова В.В. [25]. Коростелева Т.С. рассматривает ипотеку как источник жилищного финансирования [26]. Однако все представленные исследования в основном говорят об отдельных механизмах и инструментах финансирования рынка жилья, но не конкретизируют необходимость системного подхода к такому финансированию. Анализ целого ряда работ, посвященных рынку жилья, показал, что системный подход не раскрыт как таковой, а в свете реализации национального проекта «Жилье и городская среда» видится необходимость формирования целостной, структурированной системы финансирования рынка жилья, которая будет действовать с учетом совокупности принципов, позволяющих повысить эффективность жилищного рынка в целом. В настоящее время система функционирует, но ее элементы действуют разрозненно, что не дает возможность повысить эффективность финансирования рынка жилья.

Формирование целей статьи (постановка задания).

Инструменты и механизмы финансирования рынка жилья, функционируя самостоятельно, а также ввиду усиления роли отдельных из них (например, ипотечное кредитование), пока не смогли организовать в эффективную систему, которая определенным образом структурирована. Система финансирования российского рынка жилья имеет определенный субъектно-объектный состав, а также инструментов, однако установление взаимосвязей между ними пока слабо установлено. Система финансирования должна быть такой, чтобы все было упорядочено, оптимизировано и обеспечивало максимальный позитивных эффект для всех участников рынка жилья, а также установила соответствие между стратегией экономического развития страны целям экономической политики. Для этого существенным является определение совокупности принципов, которым должна соответствовать система финансирования жилищного рынка. Определение и формулирование принципов системы финансирования рынка жилья является целью данного исследования.

Изложение основного материала исследования с полным обоснованием полученных научных результатов.

Понятие «финансирование» является комплексным, многогранным понятием, которое в различных сферах экономики может быть раскрыто с учетом специфики анализируемой отрасли.

В данном исследовании под понятием «финансирование» подразумевается выделение финансовых ресурсов в определенном объеме, различными способами (государственное, рыночное финансирование), с определенными внутренними издержками, путем определенной системы инструментов управления.

В систему инструментов управления могут быть включены какие-либо внутренние правила участников рынка, принципы, нормы, процентные ставки, комиссии, залоги и иные формы материального обеспечения кредита, депозиты, маржа, гранты, субсидии, дотации, национальные проекты, программы, бюджетные сметы, отраслевые программы, финансовые планы и т.п.

Система финансирования современного рынка жилья России должна все указанное ранее упорядочить, оптимизировать, обеспечить максимизацию положительных эффектов для общества и соответствие страте-

гии экономического развития страны, целям и задачам экономической политики, в том числе, в сфере жилищного строительства.

Неэффективная система финансирования жилищного рынка требует существенных дополнительных затрат из бюджета, может сокращать возможности производства общественных и смешанных благ.

Система финансирования рынка жилья должна содействовать решению социальных проблем доступности жилья для населения при этом минимизируя затраты бюджетных ресурсов и максимально увеличивать косвенные эффекты воздействия на экономическое развитие страны.

Система финансирования рынка жилья предполагает решение таких задач, как:

- обеспечение доступного и качественного жилья для российских семей;
- социально-политических (создание социально-бытовых условий рождения детей в оптимальные сроки, их воспитание, получение образования в благоприятных культурно-бытовых условиях, формирование благоприятных условий для производительного труда их родителей, укрепление политического единства государства);
- минимизации затрат на обеспечение качественного жилья для российских семей (балансовое уравнение монетарной политики, оптимизация совокупной структуры полезности жилья и т.п.);
- рационального уменьшения бюджетных расходов на организацию финансирования жилищного и ипотечного рынков;
- дополнительной экономической задачи использования положительных эффектов мультипликаторов занятости и инвестиций, которые формируются в сфере строительства жилья и ипотечного кредитования на смежные сферы экономической деятельности с целью увеличения темпов роста российской экономики;

- повышения благосостояния населения страны (на основе оптимизации структуры полезности жилья, формирования, делая акцент и усиливая воздействие сигналов рынка жилья через ипотечный рынок на производителей жилья).

Система финансирования жилищного рынка в целом может обеспечивать в той или иной степени ресурсами различные направления функционирования экономической системы, таким образом влияя на ее целостность и результативность.

Рынок жилья может быть максимально ориентирован на повышение уровня благосостояния населения, экономию ресурсов и денежных средств заемщиков, на реализацию эффектов мультипликации занятости и инвестиций в смежных отраслях, если внутренние принципы системы финансирования жилищного рынка как системы будут воплощены максимально адекватно и последовательно.

Итак, целесообразно определить следующие принципы системы финансирования рынка жилья, которые позволят повысить ее эффективность:

1. Альтернативной эффективности. Финансовые ресурсы, попавшие в сферу строительства жилья и ипотечного кредитования уменьшают финансирование других направлений экономической деятельности.

2. Структурной эффективности. Государственное финансирование должно наилучшим образом и в оптимальных объемах выполнять те функции финансирования, которые рыночное финансирование выполнять не может, либо может, но менее результативно. И наоборот, рыночное финансирование должно решать те задачи, которые может выполнить более эффективно в адекватных объемах.

3. Инструментальной эффективности. Для решения конкретных задач финансирования должны быть выбраны те инструменты, которые наилучшим образом подходят для решения конкретных задач в конкретных обстоятельствах, обеспечивая максимизацию положительных

эффектов.

4. Минимизации затрат. При организации финансирования должны приниматься такие решения, которые обеспечивают достижение поставленных задач с наименьшими затратами, в том числе минимизация транзакционных издержек.

5. Соответствия приоритетам экономической политики. Формы, инструменты, объемы финансирования должны наилучшим образом обеспечивать реализацию целей экономической политики, в том числе для этого формировать необходимое единство целей государства, строительных корпораций, банков или финансовых организаций и потребителей услуг рынка жилья.

6. Обеспечения приоритетам развития. Финансирование как такое может создавать два основных эффекта: перераспределение доходов и стимулирование экономической деятельности. Эти эффекты должны рационально сочетаться: перераспределение доходов – обеспечивать решение задач развития, а не присвоения доходов как таковых, побуждение к развитию должно подкрепляться ресурсами в необходимых и достаточных размерах.

7. Соответствия институциональной структуры финансирования рынка жилья задачам максимизации благосостояния потребителей услуг этого рынка: состав институтов, их функции, порядок и правила действия должны в конечном итоге максимизировать благосостояние потребителей.

8. Гибкости. Организация финансирования должна обеспечивать возможность быстрого, малозатратного и мобильного перелива финансовых ресурсов из других сфер экономической деятельности и обратно соответственно изменению предельной эффективности их использования по каналам рыночного и государственного финансирования рынка.

9. Разумного ограничения рисков финансирования рынка жилья. Порядок и способы предоставления финансовых ресурсов для нужд жилищного строительства, методы государственного контроля и регулирования использования финансовых ресурсов должны решать поставленные экономические и социальные задачи в сфере рынка жилья, но быть сопряженными с допустимыми уровнями рисков, своевременно исключать либо максимально ограничивать избыточные, неоправданные, в том числе, моральные, тем более катастрофические риски.

10. Мотивационной эффективности. Финансирование по различным каналам, путем различных форм, институциональных правил и инструментов должно обеспечивать рациональное сочетание побуждения к экономической деятельности посредством ограничения оппортунистического поведения, поддержания продуктивной конкуренции и эффективного сотрудничества участников рынка жилья.

Каждый из представленных принципов предполагает, что должны быть сформулированы меры, которые позволят максимально реализовать каждый из них.

Видится, что система финансирования рынка жилья, выстроенная с учетом указанных принципов, позволит сделать ее максимально эффективной. Таким образом, система обеспечить создание конкурентоспособных по мировым меркам продуктов на рынке жилья.

Система финансирования жилищного рынка, действующая на данных принципах, представляет из себя органическую, способную к саморазвитию, конкурентоспособную систему, обеспечивающую высокую эффективность рынка.

В настоящее время система финансирования российского рынка жилья пока не обладает не требуемой эффективностью, не может обеспечить оптимальную структуру полезности. Ипотечный рынок тоже не может эффективно решать социальные задачи. При возникновении каких-либо внешних проблем, чаще всего, как жилищный, так и ипотечный рынок дестабилизируются.

Выводы исследования и перспективы дальнейших исследований данного направления.

В настоящее время система финансирования российского рынка жилья требует совершенствования, с целью повышения ее эффективности и достижения задач, указанных в программах социально-экономического развития страны и в национальном проекте «Жилье и городская среда».

Целесообразным при совершенствовании действующей системы финансирования рынка жилья учесть те принципы, которые были сформулированы в ходе исследования. Это позволит приблизить систему к международным стандартам и сделает объекты рынка жилья для населения страны. Помимо структурного подхода, который сейчас действует в российской практике, целесообразно обратить внимание на структурно-функциональный подход. Такого рода подход в совокупности с представленными принципами позволит выявлять, какие постоянные эффекты система финансирования производит на жилищный рынок, как это влияет на эффективность и на иных социально значимых характеристиках рынка жилья. Также можно будет определить, каким образом формируются и поддерживаются системой финансирования к указанным ранее действиям, как можно усилить, регулировать их. Это не должны быть только разовые корректировки, а должно быть встраивание регулирующих стабилизаторов (механизмы, инструменты, которые начинают действовать если система начинает ослабевать) в саму организацию финансирования. Именно в развитии подобного направления целесообразно продолжить исследования, что позволит решить еще большее число задач финансирования современного рынка жилья.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Новицкая Л.Ю., Кошелева М.В. Некоторые проблемы, связанные с ипотечным кредитованием в Российской Федерации // Экономика. Право. Общество. 2017. № 3 (11). С. 57-63.
2. Милокова Э.Ф. Роль государства в ипотечном жилищном кредитовании и основные проблемы, связанные с ипотечным жилищным кредитованием / В сборнике: The latest concepts of research: experience, tradition, innovation, effective development strategy materials of the III International research and practice media conference. Scientific publishing center "Open knowledge". 2018. С. 10-16.
3. Брагина Э.Н., Глеубаева А.А. Направления совершенствования управления ипотечным кредитованием // Экономика и предпринимательство. 2015. № 9-2 (62). С. 595-598.
4. Малах С.А., Сервах В.В. Минимизация выплат и риска заемщика при ипотечном кредитовании // Автоматика и телемеханика. 2017. № 12. С. 155-166.
5. Мальцева О.Е. Сущность кредитного риска и источники его возникновения в ипотечном кредитовании // Новая наука: финансово-экономические основы. 2017. № 1. С. 172-175.
6. Трушников Е.В., Сычев К.И., Джек Л.Н. Управление риском досрочного погашения при ипотечном кредитовании // Экономика и социум. 2015. № 1-4 (14). С. 912-915.
7. Сабетова Т.В., Шишкина Н.В. Некоторые направления развития управления рисками в банковском ипотечном кредитовании // Финансовая экономика. 2019. № 1. С. 804-809.
8. Синявская Е.Е. Управление кредитными рисками при ипотечном кредитовании / В сборнике: Актуальные аспекты реализации стратегии модернизации России: поиск модели эффективного хозяйственного развития Сборник статей XXXIII Международной научно-практической конференции. Под редакцией Г.Б. Клейнера, В.В. Сорокожердьева, З.М. Хашевой. 2018. С. 200-203.
9. Джолдошева Т.Ю. Страхование рисков при ипотечном кредитовании // Ежеквартальный научно-информационный журнал «Экономический вестник». 2017. № 3. С. 59-61.
10. Крылов М.В. Преимущество жилищного накопительного кооператива перед ипотечным кредитованием // Economics. Law. State. 2018. № 1 (1). С. 68-73.
11. Коршунов П.Н. Отдельные особенности организации жилищного накопительного кооператива // Экономика. Предпринимательство. Окружающая среда. 2015. Т. 4. № 64. С. 110-115.
12. Алчаков Э.И., Мишунов С.С. Возможности применения блокчейн в деятельности жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативов: общие подходы // Генезис экономических и социальных проблем субъектов рыночного хозяйства в России. 2018. № 12. С. 7-9.
13. Леонтьев А.И., Новикова Н.В. Особенности реализации бизнес-модели жилищных накопительных кооперативов в Российской Федерации // Современные научные исследования и инновации. 2017. № 12 (80). С. 47.
14. Скрипниченко Д.А. Привлечение и использование денежных средств граждан (членов кооператива) на приобретение жилых по-

мещений как основной вид деятельности жилищного накопительного кооператива // Проблемы экономики и юридической практики. 2019. № 1. С. 134-138.

15. Шевцова Н.В., Шлекене Е.В. Особенности функционирования жилищных накопительных кооперативов и их место на рынке ипотечного кредитования / В сборнике: Новые вызовы и перспективы развития кооперативного движения Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 40-летию университета. 2018. С. 180-190.

16. Озерова Т.Ю. Механизм ипотечного кредитования в жилищно-накопительном кооперативе / В сборнике: Кооперация без границ: расширение рамок социальной экономики Материалы международной студенческой научной конференции: в 5 частях. 2017. С. 424-431.

17. Калугин В.А., Королькова Д.И. Жилищный лизинг как инструмент обеспечения доступности жилья в Белгородской области // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Экономика. Информатика. 2015. № 13 (210). С. 36-42.

18. Байбикова К.Г., Иванова И.Б. Оценка использования жилищного лизинга в качестве инструмента повышения доступности жилья // Международный научно-исследовательский журнал. 2017. № 1-1 (55). С. 10-13.

19. Мальцева А.Ю. Лизинг жилой недвижимости как инструмент обеспечения доступного жилья // Аллея науки. 2019. Т. 2. № 1 (28). С. 687-690.

20. Овсянникова Т.Ю., Салагор И.Р. Формирование региональных систем жилищного лизинга на основе развития специализированных финансовых институтов // Вестник Томского государственного университета. Экономика. 2013. № 1 (21). С. 102-112.

21. Салагор И.Р. Финансовый механизм жилищного лизинга как дополнительный источник финансирования инвестиций на рынке жилья // Финансы и кредит. 2013. № 46 (574). С. 56-64.

22. Добышева Т.В., Шаронова О.В. Источники инвестирования в жилищное строительство в РФ и на территории Иркутской области // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2015. № 2 (13). С. 21-28.

23. Мареева Л.А. Источники финансирования строительства жилья в Тульской области // Вестник образовательного консорциума Среднерусский университет. Серия: Экономика и управление. 2016. № 7. С. 81-84.

24. Бурова О.А., Судакова А.А. Государственная поддержка финансирования строительства доступного жилья гражданам РФ // Экономика и предпринимательство. 2018. № 12 (101). С. 64-67.

25. Клевцов В.В. Механизм жилищного финансирования в России: состояние и перспективы развития // Современные проблемы науки и образования. 2012. № 3. С. 264.

26. Коростелева Т.С. Ипотечное кредитование как инструмент жилищного финансирования в развивающихся странах: опыт России, Индии, Китая // Жилищные стратегии. 2017. Т. 4. № 3. С. 229-254.

Статья поступила в редакцию 28.05.2019

Статья принята к публикации 27.08.2019