

УДК 332.834.13; 332.025

ПРЕДПОСЫЛКИ, ПРИНЦИПЫ И ПРЕДЕЛЫ ВМЕШАТЕЛЬСТВА ГОСУДАРСТВА В ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА

ВАСЬКОВ В.О., – аспирант

Московский педагогический государственный университет

В статье рассматриваются основные предпосылки вмешательства государства в функционирование ипотечного рынка. Выявляются общие преимущества и недостатки государственного регулирования ипотечной сферы, обосновываются пределы государственного вмешательства в ипотечные процессы.

The article concerns theoretical premises of the state intervention in mortgage markets. Main strengths and weaknesses of administrative interference in the housing finance systems are emphasized and the limits of government regulation are stated.

В условиях развитой рыночной экономики рынки функционируют на основе саморегулирующихся механизмов, и ипотечный рынок не является здесь исключением. Но разные направления экономической теории сходятся во мнении, что свободный рынок имеет ряд серьезных недостатков, в числе которых:

- дифференциация в уровне жизни населения, что само по себе не так уж плохо, ибо обеспечивает высокую мотивацию к труду, но в то же время рыночные процессы не обеспечивают в должной степени социальную защиту населения. Это приводит к безработице, бедности отдельных групп населения, увеличивающемуся расслоению общества и т.п.;
- экономика, функционирующая на основе свободного рынка, подвержена нестабильному развитию с соответствующими рецессионными и инфляционными процессами;

- рынок не распространяется на многие виды деятельности, которые не могут быть подчинены коммерческим критериям, но необходимы обществу.

Свободный рынок – это абстракция. В настоящее время, да и в прошлом имело и имеет место стремление государства смягчить удары рынка по интересам отдельных групп общества, устранить или как-то ограничить негативные проявления рынка. Касаясь такой важной области человеческой жизни, как жилищная сфера, можно уверенно утверждать, что во всех странах государство играет в этом секторе экономики очень важную роль, особенно на начальном этапе создания рыночных систем, в том числе системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Государство определяет концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования и формирует правовую базу для ее надежного и эффективного функционирования, разрабатывает и внедряет механизмы социальной и экономической защиты заемщиков, проводит экономическую политику, стимулирующую участников рынка ипотечного кредитования, активно участвует в создании необходимой для функционирования рынка инфраструктуры и непосредственно управляет им, а также контролирует действия участников в рамках установленных норм и принципов.

Участие государства в ипотечном процессе является масштабным направлением государственного регулирования экономики, охватывающим вмешательство в целый ряд секторов народного хозяйства. Из истории экономической науки известно, что подход классической школы (начиная с работ А.Смита) к экономической политике государства предполагал отсутствие активных мер регулирования, считавшихся неэффективными и напрасными. Предпосылками такого отношения к роли государства в экономике служили мнения, что рыночная система самостоятельно приходит к оптимальному объему воспроизводства и

всеобщей занятости путем установления определенного баланса между инвестициями и сбережениями в результате колебаний процентной ставки, а также за счет эластичности соотношения цен и заработной платы. Например, рост сбережений домохозяйств и сопутствующее снижение потребления вызывают снижение объема производства и снижение процентных ставок, что приводит к увеличению инвестиций до уровня сбережений. Позднее Дж.М.Кейнс и его последователи поставили под сомнение выводы классической школы о роли государства. С их точки зрения рост государственных расходов и активная бюджетная политика приводят к увеличению совокупного спроса и далее влияют на объем производства и занятость без повышения уровня цен. При снижении объемов производства государство увеличивает бюджетный дефицит, что сохраняет совокупный спрос и объемы производства. В это же время снижение ставок стимулирует инвестиции за счет удешевления денег. Когда рост возобновляется, государство действует прямо противоположно – увеличение ставок и реального курса национальной валюты вкупе с устранением дефицита бюджета снижает инвестиционную активность и снимает проблему перегрева экономики. Таким образом, Кейнс обосновал необходимость активного участия государства в регулировании экономики, когда расширение производства достигается путем стимулирования совокупного спроса. Эта теория была успешно использована Рузвельтом: при устранении последствий Великой депрессии в США среди прочих мер оздоровления экономики важное значение было придано развитию государством национальной системы ипотечного жилищного кредитования.

На основе теоретических изысканий и анализа опыта развитых стран в области становления ипотеки отметим важнейшие функции государства в процессе регулирования и поддержания ипотечного кредитования,

являющиеся «прикладными» составными частями общей государственной экономической политики:

- создание и регулирование рыночных институтов в сфере ипотечного жилищного кредитования;
- проведение денежно-кредитной политики с использованием таких финансовых инструментов и методов, которые позволяют государству контролировать кредитные ставки по ипотечным кредитам для отдельных групп населения и ставки для предприятий строительной отрасли;
- проведение политики в области поощрения конкуренции и антимонопольной политики – борьба с проявлениями монополизма на всех сегментах ипотечного и связанных с ним рынков;
- разработка и проведение оптимальной политики в области налогообложения огромного числа операций, связанных с ипотечным кредитованием;
- разработка и проведение политики адресной помощи отдельным категориям заемщиков и субсидирования, а также помощи институциональным участникам ипотечного рынка;
- поддержка внутренней стабильности ипотечной системы и защита от экзогенных факторов всех ее участников.

Интересным представляется вопрос о пределах вмешательства государства в функционирование ипотечного рынка и об эффективности предпринимаемых действий с точки зрения достижения конечного результата – улучшения жилищных условий отдельных групп населения. Многие зарубежные экономисты проводили практические исследования в этой области и обосновывали свои выводы теоретически, хотя, разумеется, разные степени развития ипотечных систем и индивидуальные особенности государственного участия в экономических системах разных

стран определяют невозможность автоматического безусловного переноса полученных выводов на функционирование рынков ипотеки, жилья, капитала любых стран. Фундаментально можно выделить как общие преимущества, так и общие недостатки вмешательства государства в деятельность этих рынков.

Положительным результатом вмешательства государства в функционирование ипотечного рынка считается, прежде всего, сглаживание экономических циклов. Известно, что ипотечный процесс сильно растянут во времени, и поэтому смена конъюнктуры на связанных рынках (прежде всего, финансовых) неминуемо вызывает перекосы на этом рынке, что выражается в резкой смене поведения его участников. Факторы ожидания резкой смены курсов валют или уровня процентных ставок, ожидания удорожания денег и инфляционные ожидания могут серьезно повлиять на желания и возможности потребителей использовать ипотечное кредитование для приобретения жилья (например, ожидания повышения курса иностранной валюты, сопровождающиеся снижением кредитных ставок по ипотечным договорам, номинированным в этой иностранной валюте, могут способствовать увеличению масштабов кредитования, а ожидания повышения инфляции вызывают повышение кредитных ставок, что удорожает ипотечные кредиты для населения). В подобных сложившихся условиях рынок рано или поздно придет в равновесие (например, при изменении стоимости ипотечных кредитов произойдет адекватное изменение доходов населения), или же произойдут качественные структурные преобразования, возможно, будут иметь место инфраструктурные изменения, но краткосрочно вмешательство государства помогает нивелировать негативный результат подобных рыночных перекосов. Классическим примером государственного вмешательства с подобными целями является деятельность правительственных агентств, которые, выкупая закладные,

секьюритизируя ипотечные кредиты и выступая по ним гарантом, обеспечивают непрерывность всего ипотечного процесса в меняющихся рыночных условиях. Вслед за стабильностью ипотечного рынка увеличивается устойчивость всей жилищной сферы, которая априори нуждается в стабильности. Кроме того, стабильность повышается на разных сегментах финансового рынка, что снижает угрозы наступления кризисных явлений в финансовой сфере национальной экономики. Деятельность подобных агентств повышает ликвидность финансовых инструментов, стимулируя активность в отдельных секторах экономики, что препятствует возникновению системных кризисов. Тем не менее, влияние государства может считаться эффективным исключительно в условиях высококвалифицированного подхода к этим процессам. Для управления динамикой жилищной сферы государству требуется не только приводить жилищную политику и отдельные действия на ипотечном рынке в соответствие с государственной политикой регулирования экономических циклов, но и учитывать глобальные тенденции мировых рынков (прогнозирование стоимости денег, стоимости реальных активов, курсов валют и т.д.), цикличность мировой экономики и другие факторы.

Негативным результатом государственного вмешательства в ипотечный рынок считается формирование некоторой неравномерности развития экономических систем. Например, чрезмерно активное стимулирование спроса на жилье вызывает изменение в структуре потребления домохозяйств: спрос на жилье увеличивается за счет снижения платежеспособного спроса на другие жизненно важные товары и услуги. А различные возникающие в процессе взаимодействия между домохозяйствами и кредитно-финансовыми организациями отношения, являющиеся объектом государственного воздействия (стимулирования или наоборот ограничения), с легкостью заменяются другими, поскольку продолжается развитие их форм и рыночных инструментов.

Взаимозаменяются могут различные формы кредита, способы приобретения и оформления жилья в собственность, да и само приобретение жилья может в некоторых случаях заменяться массовым явлением аренды жилья. Например, для России исторически характерно (предпочтительно) именно владение жильем в собственности, тогда как в Западной Европе и в США веками складывались традиции и система долгосрочной аренды семьями жилых помещений, что влияет на объемы рынка и предпочтения потребителей, а, следовательно, на многие аспекты проводимой государством жилищной политики. Негативным результатом может также считаться изменяющееся поведение домохозяйств в результате изменения конъюнктуры ипотечного рынка. Например, в случае значительного удешевления ипотечных кредитов домохозяйства начинают закладывать под них свое жилье, но не с целью улучшения своих жилищных условий, а для получения дополнительных средств на не столь важное текущее потребление или для погашения существующей задолженности (перекредитование). Такие процессы нельзя считать положительными, поскольку в экономике возрастают системные риски неплатежей, существенно нарушается структура потребительских расходов, снижается инвестиционная активность населения, хотя наблюдается увеличение совокупного спроса и рост отдельных отраслей экономики. Если говорить о негативных последствиях государственного вмешательства применительно не к потребителям, а к кредиторам, то стимулирование расширения кредитной активности в области ипотеки также нельзя считать безусловно положительным. Искусственное расширение объемов ипотечного кредитования может выразиться в чрезмерной концентрации средств на финансирование жилищной сферы, что вызовет отток ресурсов из других областей кредитования (и может привести к замедлению темпов развития отраслей экономики, не связанных с жилищной сферой), вплоть до возникновения "пузыря" на

жилищном рынке. Кроме того, чрезмерный искусственно созданный рост инвестиций в жилищную сферу выразится в снижении совокупной доходности от инвестиций за счет увеличения доли менее доходных ипотечных кредитов.

Подводя итог вышесказанному, отметим, что общие принципы государственного регулирования экономики и специальные меры воздействия на ипотечный рынок позволяют не только развивать ипотечное жилищное кредитование как инструмент повышения доступности жилья для населения, но и являются инструментом управления инвестиционным процессом в жилищное строительство и следом в другие отрасли народного хозяйства. Это значит, что расширение ипотечных процессов повышает эффективность использования ресурсов в национальной экономике за счет следующих факторов: во-первых, деятельности на ипотечном рынке профессиональных организаций, своевременно отслеживающих конъюнктуру жилищного и финансового рынков и принимающих решения на этой основе; во-вторых, за счет формирования механизмов согласования интересов различных участников ипотечного, жилищного и иных смежных рынков; наконец, налаженные системы контроля и самоконтроля призваны способствовать эффективному использованию государственных ресурсов на различных участках ипотечной системы.