

РОЛЬ СТРОИТЕЛЬНО-СБЕРЕГАТЕЛЬНЫХ КАСС НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: МИРОВОЙ ОПЫТ И РОССИЯ¹

Э. Г. Пилавова

В статье на основе изучения мирового опыта моделей ипотечного жилищного кредитования обоснована необходимость становления ссудо-сберегательных институтов — строительных сберегательных касс как института удовлетворения массового спроса широких слоев населения России в улучшении жилищных условий.

Становление современного рынка жилья — одна из ключевых задач государства, без решения которой невозможно ни подлинное повышение уровня благосостояния населения, ни эффективное развитие экономики в целом. В нашей стране были предприняты многочисленные попытки создания институтов жилищного кредитования, однако результаты нельзя признать удовлетворительными. Главная причина такого положения — отсутствие продуманной стратегии, стихийное стремление к внедрению наиболее передовых их форм, минуя необходимую начальную стадию строительных обществ (СО) [6].

Следует отметить, что во многих европейских странах наряду с традиционной ипотекой широко представлены различные ссудо-сберегательные институты. Именно они исторически явились начальной формой финансового обеспечения потребности широких слоев населения в жилье [3].

Первые ссудо-сберегательные программы строительства жилья возникли в глубокой древности в Китае и Индии. Подобные кооперативы широко распространены в развивающихся странах и до сих пор имеют определенное значение в передовых экономиках, однако наиболее важную роль ссудо-сберегательные кооперативы сыграли в конце XVIII — начале XIX вв. [4, с. 72].

Родоначальницей ликвидируемых строительных обществ в Европе считается Англия. Строительные общества в Англии служили массовым институтом 70 лет, пока в 1845 г. не преобразовались в розничные банки, специализирующиеся на жилищном кредите. В даль-

нейшем этот институт был заимствован другими странами. В США он появился в 1831 г., и уже через 20 лет в Америке вслед за Англией на основе строительных обществ возникли ссудо-сберегательные ассоциации, однако они вытеснили строительные общества лишь через 60 лет — в 1980-е гг. В Германии первые стройсберкооперативы появились в 1885 г. и достигли своего расцвета к началу 1980-х гг. Спустя 39 лет, в 1924 г., там возникли стройсберкассы, играющие в этой стране важную роль и по сей день. В 1925 г. немецкий опыт был перенесен в Австрию, а в 1965 г. — во Францию [4, с. 73].

На протяжении 30 лет стройсберкассы оказались особенно востребованы в послевоенных Германии и Австрии, в период экономических трудностей, упадка государственных институтов и кризиса доверия. Именно после войны в 1952 г. германское правительство ввело государственную премию по стройсбережениям. Изначально была установлена весьма высокая премия — в 25–35% от ежегодных накоплений, которая начиная с 1975 г. постепенно снижалась: в 1975 — 23%, в 1976 г. — 18%, в 1982 г. — 14% и в 1989 г. — 10%. В Германии значение стройсберкасс было максимальным к началу 1980-х годов, а затем по мере развития рынка капитала оно стало снижаться [6].

К началу 90-х годов обязательства немецкого населения перед стройсберкассами составляли около 15% всех ипотечных обязательств, перед сберегательными и ипотечными банками 30 и 20% соответственно. В Австрии данное соотношение было иным: на стройсберкассы приходилось 45%, на сберегательные банки — 22%, на ипотечные — 13%. Большая доля ипотечных обязательств перед стройсберкассами в Австрии объясняется тем, что здесь разрешались внешние займы на рынке капитала для выдачи кредитов, что сокращало время между получением права на кредит и выдачей самого кредита. Однако подавляющее большинство членов ССК использовали право выхода из них без потери премии на сбережения и не брали займов. Таким образом, австрийское правительство поддерживало более высокую норму сбережений и стимулировало приоритетное формирование длинных денег для строительства: те, кто

¹ Статья подготовлена при поддержке интеграционной программы с учеными ДВО РАН № 09-С-6-1004 «Региональная социально-экономическая политика как инструмент устойчивого экономического роста в условиях экономической интеграции».

накапливал (обычно в течение 6 лет) и отказывался от займов, фактически финансировали нуждавшихся в жилье [7].

Если рассматривать историю становления рынка ипотечного кредитования в странах Восточной Европы, то большинство из них последовало примеру развитых стран, введя институт строительных обществ. Не пошли этим путем Россия и Польша.

На рынке ипотечных институтов стран Восточной Европы с начала широкомасштабных реформ 1990-х годов активно действовали представители американских и европейских фондов и ипотечных организаций. Американские эксперты продвигали внедрение рынка ипотечных ценных бумаг, а немецкие и австрийские специалисты предлагали помощь в создании стройсберкасс. Первые одержали победу в Польше и России, а вторые — в Чехии, Венгрии и Словакии. Таким образом, мы имеем возможность сравнить две стратегии создания ипотеки.

В Словакии, Чехии, Венгрии стройсберкасс создавались при поддержке немецких и австрийских ССК, однако главными акционерами строительных обществ являются крупные национальные коммерческие банки. Стройсберкасс в этих 3 странах характеризуются схожей организацией. Для получения кредита по льготной ставке (6% годовых) необходимо накопить 50% стоимости квартиры. Ставка по депозитам равна 3%, ежегодно государство на накопленную сумму выплачивает премию в размере 20–40% (объем премии не может превышать 50–70% средней месячной зарплаты). В Чехии и Венгрии размер премии установлен законодательно, а в Словакии он ежегодно пересматривается при составлении бюджета. Затем премия уменьшалась, а начальное завышение было необходимо для преодоления недоверия населения к новому институту. Проценты на сбережения и премии не облагаются налогом. Сбережения ССК включены в систему страхования вкладов. При выполнении определенных условий клиент может снять свой вклад вместе с процентами и премией, не используя своего права на кредит. Именно этим и объясняется громадный успех стройсберкасс в странах Восточной Европы [7].

В отличие от Словакии, Чехии и Венгрии Польша применила иную стратегию реформирования жилищных финансов. Основная ставка была сделана на развитие коммерческих банков и институтов секьюритизации ипотечных кре-

дитов по американскому образцу. В результате, как показывают данные табл. 1, достижения Польши в жилищном кредитовании оказались намного меньшими, чем у стран-соседей.

Казалось бы, несмотря на медленный рост жилищного кредитования, Польша сумела избежать серьезных бюджетных затрат. Но это не так. Сделав ставку на спонтанное развитие ипотечного кредитования, правительство было вынуждено поддерживать старые формы кредитования строительного сектора. Благодаря подобной политике, а также росту в первые годы реформ покупок жилья имущим классом за свой счет спад в жилищном строительстве в Польше был менее глубоким, чем в Словакии и Чехии. Однако в процессе восстановления жилищное строительство столкнулось с отсутствием кредитных институтов, доступных широким слоям населения. Уже с 2000 г. в Польше стало сокращаться число одобренных заявок на новое строительство, что в снова привело к спаду объемов завершеного строительства с 68% в 2002 г. до 63% в 1989 г.

Следуя примеру более успешных соседей, стройсберкасс начали создавать в Хорватии в 1998 г., в Словении — в 1999 г., в Румынии — в 2004 г., в Китае — в 2004 г. Планы запуска ССК разрабатываются в Болгарии, Латвии и Литве.

В России пытались создать кредитный институт по образцу успешных рыночных экономик стран Запада. Основным поставщиком ипотечных институтов, предложившим в 1992 г. правительству России проекты и техническую помощь в проведении реформ, стало Агентство США по международному развитию (*USAID — Agency for International Development*). Суть его рецептов сводилась к радикальному отказу от государственной поддержки некоммерческих форм кредита. Упор был сделан на скорейший переход к самым эффективным зарубежным моделям рыночного кредитования: универсальным коммерческим банкам и вторичному рынку закладных [4, с. 80].

За счет внедрения комплекса институтов секьюритизации предполагалось создать стимулы для банков и достигнуть массовости жилищного кредита. Но, как и в других переходных экономиках, попытки внедрения передовых институтов без прохождения необходимых стадий развития не привели к успеху. В результате проекты организации современного двухуровневого рынка закладных не были востребованы коммерческими банками, значительные средства были потрачены впустую.

Таблица
Доля объемов жилищных кредитов в ВВП переходных
и развитых стран (%)

Страна	Объем действующих жилищных кредитов к ВВП, %		Страна	Объем действующих жилищных кредитов к ВВП, %
	«Старые займы» 1989–1996 гг.	1996–2002 гг.		
Чехия	1,3	20,0	Англия	62
Словакия	1,9	12,7	США	58
Польша	1,1	2,6	Германия	54
Россия	0,28 (к 1990 г.)	0,16 (к 2004 г.)	Франция	23

В результате Польша и Россия в жилищном кредитовании и строительстве намного отстали от стран-соседей.

Согласно данным таблицы, после 12 лет реформ в Чехии объем действующих жилищных кредитов в ВВП достиг 20%, в Словакии — 12,7%, тогда как в Польше он составил менее 3%, а в России — менее 0,2%. Отметим, что даже Чехия очень сильно отставала от развитых стран. Примечательно, что среди последних Франция, где ССИ были введены с опозданием и не могли проявить себя в полной мере, явно отстает; обеспеченность населения жильем во Франции также существенно меньше, чем в США, Англии или Германии.

Итак, в Польше ошибочная стратегия замедлила становление более массовых институтов жилищного кредитования. Для их дальнейшего развития могут потребоваться новые бюджетные расходы, сопоставимые с расходами соседних стран [4, с. 76].

Опыт и развитых, и развивающихся стран показывает, что для того чтобы создать институт массовой ипотеки, необходимо постепенное развитие институтов ипотечного кредитования, а спонтанное создание передовых рыночных институтов не делает ее массовой. Именно строительные общества являются необходимым и первоначальным этапом в формировании механизмов жилищного кредитования, поскольку именно строительно-сберегательные институты являются источником длинных денег, в которых так нуждаются страны с переходной экономикой, в том числе и Россия. Также строительно-сберегательные институты являются эффективным инструментом отбора надежных заемщиков, и именно они способствуют развитию массовой экономической культуры, а также формированию кредитной истории у заемщика.

В результате создаются условия для развития банковской ипотеки и деятельности агентств вторичного рынка.

Если обратиться к эволюции ипотечных институтов в странах с развитой экономикой, то следует отметить, что именно строительное общество явилось исходной точкой быстрой эволюции жилищных финансов. Последовательными ее этапами явились: английское строительное общество, немецкая стройсберкасса (ССК), американская ссудо-сберегательная ассоциация.

Ни одной стране не удалось создать современную массовую ипотеку, минуя стадию строительных обществ. Это и Германия, и Англия и Франция, а также другие страны Центральной и Восточной Европы, где формирование рынка массовой ипотеки началось с развития строительно-сберегательных кооперативов и строительно-сберегательных касс.

Строительно-сберегательный институт является необходимым звеном в процессе создания ипотеки в силу следующих условий:

1. Благодаря узкой специализации и предварительным планам накопления ССК снижают кредитные риски и преодолевают проблему недоверия, позволяя вовлечь в систему ипотечного кредитования основную массу населения. В отличие от банков, стройсберкассы назначают проценты по депозитам, которые существенно ниже рыночных и не зависят от инфляции. Поскольку не предполагается, что менеджеры общества имеют высокую квалификацию, ему нередко запрещается делать внешние заимствования, что также способствует ограничению риска.

2. Немалое значение имеет ССИ как источник длинных денег, столь необходимых развивающимся и переходным экономикам. Стройсберкассы способны привлечь значительную часть сбережений, находящихся на руках у населения. Клиентами стройсберкасс являются граждане с низкими и средними доходами, которые часто не пользуются услугами банковской системы и потому их накопления не работают в рамках официальной экономики.

3. Строительно-сберегательные кооперативы являются эффективным инструментом отбора надежных заемщиков для банковского сектора, поскольку нередко организуются группой людей, тесно связанных друг с другом, например, живущих на одной территории или работающих в одной отрасли [5]. Благодаря этому кооператив располагает достаточно полной

информацией о своих членах и может отбирать тех, кто заслуживает доверия. В дальнейшем это облегчает их клиентам получение дополнительных кредитов по рыночным ставкам.

4. Важная роль ССК заключается в их влиянии на массовую экономическую культуру. В процессе длительного накопления сбережений выявляются материальные возможности будущего должника, его добросовестность, способность к самодисциплине. Тем самым ССИ обходит непреодолимую для ипотечного банка проблему, связанную с отсутствием кредитных историй и необходимой текущей информации о потенциальных заемщиках, подготавливая почву для развития более совершенных форм ипотеки [2, с. 222].

По мере совершенствования системы экономических институтов в стране и, прежде всего, рынка капитала, разрыв между предоставлением кредита и сбережениями становится препятствием для роста эффективности ССИ. С повышением благосостояния, уменьшением дифференциации доходов, укреплением законности, снижением ставки ссудного процента и банковской маржи все большая часть населения начинает отдавать предпочтение другим формам ипотеки. Строительные общества естественно трансформируются в ссудо-сберегательные ассоциации, растет доля ипотечных банков в общем объеме кредитования. Впрочем, СО по-прежнему выступают эффективным инструментом социальной политики для обес-

печения жильем низкодоходных слоев населения. Поэтому в некоторых развитых странах (Австрия, Германия) их роль остается значительной [7].

Список источников

1. Методология оценки влияния социальной ответственности бизнеса на экономику регионов России: сб. науч. тр. / Под ред. д.э.н. Е. Л. Андреевой. Екатеринбург: Институт экономики УрО РАН, 2009. 195 с.
2. Полтерович В. М. Элементы теории реформ. М.: Экономика, 2007. 446 с.
3. Проблемы функционирования системы обязательного социального страхования: российский и зарубежный опыт / Шеломенцев А. Г., Андреева Е. Л., Кузьмин А. И., Козлова О. А., Дрошнев В. В., Дрошнева М. Д., Нифантова Р. В., Полкова Т. В., Косьмин И. Ф. / Отв. ред. акад. РАН А. И. Татаркин. Екатеринбург: Институт экономики УрО РАН, 2010. 202 с.
4. Старков О., Черных Е., Полтерович В. Строительное общество. Ипотечный институт для России // Вопросы экономики. 2005. №1.
5. Besley T., Coate S., Lounry G. The Economics of Rotating Saving and Credit Associations. [Electronic resource]. URL: www.jstore.org.
6. Boleat M. National Housing Finance Systems. A Comparative Study. Croom Helm, 1985. P. 198.
7. Deutsch E., Tomann H. Home Ownership Finance in Austria and Germany // Real Estate Economics. 1995. V. 23. P. 470.

УДК 336.77

ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, строительные сберегательные кассы, ссудо-сберегательная ассоциация, строительное общество, двухуровневая модель ипотечного кредитования, институт массовой ипотеки

ТРАНСФОРМАЦИЯ УСЛОВИЙ ЗАНЯТОСТИ В ИНФОРМАЦИОННО-СЕТЕВОЙ ЭКОНОМИКЕ¹

А. В. Козлов, М. Н. Макарова

Анализируются особенности влияния информационно-сетевой экономики на характер занятости населения. Рассмотрены основные проблемы, возникающие в сфере социально-трудовых отношений и требующие трансформации институ-

тутов их формирования и регулирования в условиях развития информационных сетей.

Современная цивилизация вошла в качественно новый этап своего развития — использование информационно-сетевых технологий во всех сферах человеческой деятельности. Главный отличительный признак перехода от общества индустриального типа к информационному — превращение фундаментальной на-

¹ Публикация выполнена в рамках Целевой программы УрО РАН поддержки междисциплинарных проектов, выполняемых в содружестве с учеными СО и ДВО РАН. Интеграционный проект № 09-С-6-1004 «Региональная социально-экономическая политика как инструмент устойчивого экономического роста в условиях экономической интеграции»