

УДК 332.146

Романова А.И. – доктор экономических наук, профессор

E-mail: aisofi@kgasu.ru

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

ИНВЕСТИЦИОННОЕ СТИМУЛИРОВАНИЕ РЫНКА СТРОИТЕЛЬНЫХ УСЛУГ

АННОТАЦИЯ

Мировой экономический кризис наглядно продемонстрировал деструктивное свойство безудержного роста спекулятивной составляющей цены конечной продукции, в частности, на рынке строительных услуг. Опасность безудержного роста заключается в том, что этот процесс создает очевидную угрозу для экономики всей страны, так как после «обрушения» рынка жилья запускается процесс массового невозврата заемных средств. В свою очередь, это приводит к тому, что кредитные учреждения начинают нести колоссальные убытки в силу отсутствия возможности реализации отчужденного залогового имущества по первоначальной цене. В результате кредитным учреждениям ничего не остается, как запускать процесс радикального ужесточения требований к новым заемщикам, а иногда и «старым». Однако подобного рода политика сама по себе провоцирует снижение активности на рынке жилья, что приводит к очередному витку снижения цен и росту спекулятивной составляющей.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: экономический кризис, спекулятивная составляющая, инвестиционное стимулирование.

Romanova A.I. – doctor of economics, professor

Kazan State University of Architecture and Engineering

INVESTMENT STIMULATION OF THE MARKET OF BUILDING SERVICES

ABSTRACT

The world economic crisis has visually shown destructive property of impetuous growth of the speculative making price of end production, in particular, in the market of building services. Danger of impetuous growth consists that this process creates obvious threat for economy of all country as after «collapse» of the market of habitation process of a mass non-return of extra means is started. In turn, it leads to that credit institutions start to incur enormous losses owing to absence of possibility of realization of aloof mortgaging property at the initial price. As a result, to credit institutions remains nothing how to start process of radical toughening of requirements to new borrowers, and sometimes and «old». However this sort of policy in itself provokes activity decrease in the habitation market that leads to the next coil of reduction of prices and growth of a speculative component.

KEYWORDS: an economic crisis, a speculative component, investment stimulation.

Одним из действенных мер по стимулированию жилищного строительства и увеличению инвестиционной активности, в дополнение к предлагаемым на уровне правительства, как в период экономического кризиса, так и в последующие этапы экономического становления может стать привлечение дополнительных средств за счет сбережений граждан путем создания строительных сберегательных касс, например, по аналогии с Германией.

Этот шаг послужит не только новым дополнительным источником финансирования объемов жилищного строительства, но и хорошим «предохранителем» от роста непроизводительной компоненты затрат в строительстве, что обычно является причиной спекулятивного роста конечной стоимости продукции, в нашем случае – жилья.

Опасность неудержимого роста спекулятивной составляющей цены заключается в том, что это создает очевидную угрозу для экономики всей страны, так как после «обрушения» рынка жилья, а история не раз доказывала, что процесс безудержного роста стоимости имеет свои логически обоснованные пределы, запускается процесс массового невозврата заемных средств. В свою очередь, это приводит к тому, что кредитные учреждения начинают нести колоссальные убытки в силу отсутствия возможности реализации отчужденного залогового имущества по первоначальной цене. В

результате кредитным учреждениям ничего не остается, как запускать процесс радикального ужесточения требований к новым заемщикам, а иногда и «старым». Однако подобного рода политика сама по себе провоцирует снижение активности на рынке жилья, что приводит к очередному витку снижения цен. В дополнение, большинство кредитных учреждений начинает сталкиваться с проблемами невозможности кредитования предприятий прочих секторов экономики в прежних объемах. Это порождает проблемы уже во всей экономике. С теоретической точки зрения, процесс может развиваться по «спиралеобразной» траектории до бесконечности.

В этой связи предлагаем [1] расчет индикативных показателей, отражающих наличие и возможную предельную величину спекулятивной составляющей цены жилой недвижимости, которые могут быть использованы в ходе разработки и реализации целевых программ развития жилищного строительства в условиях экономического роста и спада страны.

По результатам анализа развития зарубежных рынков жилой недвижимости [2, 3] нам видится, что при отсутствии серьезных качественных скачков развития строительной отрасли в практической плоскости, носящих фундаментальный характер, наиболее оптимальная величина соотношения общей стоимости жилого фонда к ВВП страны ($St_{ж}/ВВП$) будет находиться в диапазоне 0,8-1:

$$\frac{St_{ж(всего)}}{ВВП} = 0,8 - 1.$$

Зная такие показатели, как численность населения страны ($Ч$), количество жилья, приходящегося на 1-го жителя страны ($V_{ж(чел.)}$), а также ВВП страны ($ВВП$), представляется возможным вычислить среднюю стоимость кв.м. жилой недвижимости в условиях практического отсутствия спекулятивной составляющей ($St_{ж(кв.м.)}$):

$$St_{ж(кв.м.)} = \frac{(1 - 0,8) * ВВП}{Ч * V_{ж(чел.)}}.$$

С учетом корректировки на экономически обоснованный износ жилого фонда ($\approx 40\%$), стоимость квадратного метра в новом жилом фонде ($St_{ж(кв.м., нов)}$):

$$St_{ж(кв.м., нов)} = \frac{St_{ж(кв.м.)}}{(1 - 0,4)}.$$

По итогам расчетов $St_{ж(кв.м., нов)}$ составит 14 440,3 – 18 050,5 руб/кв.м.

Оптимальное значение индекса доступности жилья, при котором практически отсутствует спекулятивная составляющая ($И_{д.ж}$), по итогам расчетов составит 2,6-3,2. Расчетный $И_{д.ж}$ должен быть несколько меньше официального, считающегося оптимальным ($И_{д.ж} = 3,2$) и используемого в качестве индикатора эффективности реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

В результате, по нашему мнению, все программы жилищного обновления страны должны использовать предложенные скорректированные значения доступности жилья в качестве одного из главных индикаторов экономической эффективности реализации поставленных задач, где отклонение от этого индикатора может трактоваться как высокая вероятность возникновения спекулятивной составляющей в цене продукции. Можно отметить также, что исторически по мере прохождения волн спекулятивного роста стоимости жилья индекс доступности жилья имеет тенденцию к поступательному увеличению, при этом увеличивается амплитуда колебаний, в этой связи целесообразна перспективная шкала диагностирования уровня угроз для экономики страны в связи с ростом спекулятивной инвестиционной составляющей в стоимости жилья (табл.).

Таблица

Шкала индекса доступности жилья ($И_{д.ж}$)

Индекс доступности жилья ($И_{д.ж}$):	Невысокая степень угрозы	Средняя степень угрозы	Критическая степень угрозы
текущая шкала	2,6-3,2	3,2-4,2	4,2-5,1
перспективная шкала	2,9-3,5	3,5-4,5	4,5-5,8

В качестве отправной точки расчетов предлагаем использовать следующие значения превышения общей стоимости жилья над общим объемом ВВП:

1) текущая шкала:

- а) 0,8-1,0 – *невысокая степень угрозы;*
- б) 1,0-1,3 – *средняя степень угрозы;*
- в) 1,3-1,6 – *критическая степень угрозы.*

2) перспективная шкала:

- а) 0,9-1,1 – *невысокая степень угрозы;*
- б) 1,1-1,4 – *средняя степень угрозы;*
- в) 1,4-1,8 – *критическая степень угрозы.*

Изменения нижних и верхних значений перспективной шкалы обусловлены наличием исторически сложившегося поступательного увеличения доступности жилья с четко обозначенным превышением верхней части над нижней. Превышение $I_{дк}$ критического уровня будет означать переход рынка недвижимости в неуправляемое состояние инвестиционного обрушения.

Основные действия по оптимизации инвестиционной деятельности строительного комплекса состоят в следующем [1]:

- 1) господдержка банковской системы осуществляется при соглашении выполнения банками определенных условий кредитования населения и фирм;
- 2) выдача ипотечных кредитов согласно условиям, поставленным государством (оптимальные требования: ставка 14-15 %, срок выдачи 25-30 лет);
- 3) восстановление кредитных линий строительных фирм, снижение ставок по кредитам до уровня начала 2008 года;
- 4) осуществление господдержки при создании стройсберкасс;
- 5) привлечение денежных средств населения в стройсберкассы;
- 6) привлечение бюджетных средств в развитие инфраструктурных проектов;
- 7) дополнительное привлечение бюджетных средств на поддержку жилищного строительства.

Стоит отметить, что повышение доступности банковского кредитования для предприятий предусмотрено Правительством РФ в рамках антикризисных мер, но конкретно не прописаны требования к банкам, получающим государственную поддержку. Таким образом, данный механизм воздействия государства на банковскую систему в настоящее время практически не работает.

Что же касается дальнейших тенденций развития рынка ипотеки, на ближайшие годы хорошую перспективу имеют жилищные накопительные схемы. Это жилищно-накопительные вклады, строительные сберегательные кассы и кредитные кооперативы, которые могут стать альтернативой ипотечному кредитованию. В 2009-2010 годах рынок ждет масштабная консолидация. Среди участников ипотечного рынка будут происходить сделки по слиянию и поглощению с целью укрупнения бизнеса.

Известно, что в России в 2004 году формировался пакет документов, нацеленных на ускорение жилищного строительства, в то время закон о стройсберкассах в данный пакет документов не попал. Причиной этому послужило мнение, что правильно выстроенная система ипотечного кредитования сможет решить все проблемы.

В условиях современного кризиса ко многим экспертам начинает приходить понимание того, что для нормальной и устойчивой инвестиционной деятельности одних ипотечных механизмов явно недостаточно. А в рамках наступившего кризиса данная проблема встает особенно остро.

При этом, с нашей точки зрения, американская ипотечная схема кредитования изначально является порочной в силу заложенных механизмов стимулирования излишнего инвестиционного спроса на такой социально важный для любой страны продукт, как жилье. Но в силу невозможности одномоментного отказа от данной схемы, она может быть использована с определенными ограничениями в переходных моделях.

В результате очевидной становится необходимость других способов мобилизации средств для кредитования и жилищного строительства. Одним из таких способов может выступить система строительных сбережений. Благодаря такой системе будущие собственники жилья будут кредитоваться из средств, накопленных ими же, а также к данным средствам будет прибавлена государственная премия. Во многих странах практика целевых жилищных накоплений осуществляется в специализированных сберегательных институтах, таких как жилищно-сберегательные кассы.

Принцип работы стройсберкасс довольно прост: договор вкладчика предусматривает внесение в течение оговоренного срока (от 2 до 7 лет) денежных средств фиксированного объема. После того, как накопленная вкладчиком сумма будет составлять 30-50 % от стоимости приобретаемой квартиры, вкладчик получает возможность на получение кредита в сумме, необходимой для данной покупки. Кредиты могут предоставляться на срок 7-15 лет. Замкнутая система денежных потоков стройсберкасс позволяет установить относительно низкие процентные ставки, независимые от колебаний рынка, как относительно вкладов, так и относительно кредитов.

Стоит подчеркнуть, что стройсберкассы и ипотечная кредитная система в переходных моделях не являются конкурентами, и они могут эффективно дополнять друг друга. Такую схему можно представить как «стройсберкасса + ипотека»: 30-40 % от стоимости квартиры гражданин накапливает в стройсберкассе, ссуда от стройсберкасс составляет примерно столько же, остаток в 20-40 % финансирует банк за счет ипотечного кредита. В такой ситуации банк получает клиента с хорошей кредитной историей, которая сформировалась в течение всего срока накопления средств в стройсберкассе.

Положительным является тот факт, что накопления через систему стройсберкасс обеспечивают приход на рынок ипотеки низшего сегмента среднего класса, представители которого в настоящее время практически не могут получать ипотечные кредиты. Следует заметить, что система строительных сбережений дает возможность сравнительно быстро накопить средства для первоначального взноса при обращении в банк за ипотечным кредитом, а также данная система лучше всего подходит для реальных российских условий, где присутствует значительная теневая составляющая в доходах населения. Также данная система посредством предоставления государственных премий может стимулировать накопление собственного капитала в жилищном строительстве. Размер государственной премии должен достигать максимальных значений на первоначальной стадии внедрения строительных сбережений, а по мере развития данной системы и в процессе увеличения числа участников и объемов накопленных средств размер господдержки будет уменьшаться. Также следует определить предельный размер ежегодных накоплений, на которые будет начисляться государственная премия. На первом этапе создания системы строительных сбережений процент предоставления государственных премий должен быть существенным. Но начинать с 40 % не является целесообразным. Оптимальным вариантом является меньшая премия, но распространяемая на больший объем накоплений. Такой подход должен иметь стимулирующее значение с учетом сформировавшихся высоких цен на недвижимость. Таким образом, целесообразным будет принять процент государственной премии в пределах 20 %.

Кроме всего прочего, в систему строительных сбережений могут эффективно встраиваться такие формы государственной поддержки, как накопительно-ипотечные системы для военнослужащих, использование жилищных сертификатов, программы по предоставлению жилья молодым семьям, сертификаты на использование материнского капитала и другие. Выделение таких средств через систему строительных сбережений может удваивать данные средства, благодаря предоставлению кредита на эквивалентную сумму.

Еще одним шагом по преодолению кризиса может стать привлечение бюджетных средств в развитие инфраструктурных проектов. За счет масштабных инвестиций в инфраструктурные проекты возможно создание большого количества новых рабочих мест, что особенно актуально в рамках кризиса. Также развитие инфраструктурных проектов может выступить как механизм поддержки строительных фирм и экономики в целом.

В свою очередь, необходимо понимать, что причиной текущего мирового экономического кризиса, а также предыдущих стало чрезмерное кредитное стимулирование роста экономики путем экономически необоснованного и чрезмерного снижения процентной ставки, в особенности в ряде отраслей, в первую очередь на рынке жилой недвижимости. При этом целевым ориентиром было увеличение конечного спроса в ущерб предложению, что в итоге привело к возникновению инфляции спроса, когда искусственно стимулируемый избыток спроса приводил к завышению цен на производимую продукцию.

В России это проявилось не только тенденцией по активному стимулированию развития ипотечного кредитования, но и перетоком избыточного спроса из ряда других отраслей, сформированного в результате благоприятной внешней макроэкономической конъюнктуры и отсутствия надежных источников его приложения, при одновременном значительном отставании роста производительности труда от темпов увеличения доходов населения, что породило скачкообразное увеличение стоимости жилья, по большей части обусловленное значительным и

экономически необоснованным увеличением доли непроизводительных затрат в себестоимости продукции.

Следует в той или иной степени согласиться с мнением Л. Мизеса, одного из основоположников австрийской школы экономики, в отношении того, что «по этому вопросу существует ошибочная точка зрения, широко разделяемая политиками, представителями бизнеса, прессой и публикой. Она состоит в том, что желательной целью экономической политики является уменьшение процентной ставки, доведение ее до уровня ниже того, который сложился бы на свободном рынке. Считается, что самым простым способом обеспечить указанное снижение является расширение банковского кредита» [4]. Неоднократно отмечено, как под влиянием этой точки зрения правительствами многих зарубежных стран вновь и вновь предпринимались попытки вызвать экономический подъем, предоставляя дополнительные ссуды.

На начальных этапах результат такой кредитной экспансии соответствовал заявленным ожиданиям правительства. Экономика страны шла на подъем, рыночные субъекты возрождались к жизни. В то же самое время, стимулирующий эффект кредитной экспансии не длился бесконечно долго. Рано или поздно экономический «бум», созданный такой политикой, заканчивался «коллапсом», приводя к серьезным социально-экономическим потрясениям.

Действительно, разумно предположить, что при процентной ставке, которая складывается на рынке без дополнительного кредита, создаваемого банковской эмиссией, в некоторое конкретно определенное время t доступным будет жилье только для семей с уровнем доходов, достаточным для последующего обслуживания кредита (подразумевается привлечение заемных средств, в дополнение к уже имеющимся, с целью приобретения жилья). Пусть теперь ставка понижена путем кредитной экспансии. В результате те семьи, которые не входили в данную категорию при рыночной ставке, войдут в нее при ставке, искусственно заниженной. При снижении ставки против рыночного уровня появляется возможность кредитовать ту категорию семей, для которых бремя кредитных выплат было бы разорительным при естественной ставке кредита. После снижения процентной ставки реализация именно таких начинаний, собственно, и выливается в экономический «бум».

Но не стоит забывать, экономика недостаточно богата, чтобы всецело поддержать экономический «бум» – в ней нет свободных ресурсов, необходимых для бесконечного стимулирования. Необходимые ресурсы должны быть изъяты у других субъектов экономики, тем самым способствуя росту одного сегмента экономики в ущерб другому.

Как отмечает Л. Мизес, «кредитная экспансия не в состоянии увеличить предложение реальных благ. Она, скорее, способствует их перераспределению. Она отклоняет капитальные вложения от тех направлений, которые предписываются наличным состоянием общественного богатства и рыночными условиями. В итоге экономический подъем не имеет под собой достаточно твердого основания. Он представляет собой, так сказать, иллюзорное процветание, поскольку не является следствием увеличения общественного богатства. Наоборот, подъем начинается именно вследствие того, что кредитная экспансия создала иллюзию этого увеличения. Рано или поздно становится очевидным, что небоскреб «экономического процветания» возведен на песке».

Также небезосновательно мнение Л. Мизеса относительно того, что «кредитная экспансия прерывается под действием двух обстоятельств – во-первых, из-за ситуации, которая складывается в сфере международной торговли, и, во-вторых, вследствие наличия опыта предыдущих кризисов. Этот опыт, как правило, рано или поздно воплощается в нормах национального законодательства, накладывающих ограничения на право центрального банка эмитировать банкноты и выдавать кредиты. В любом из этих случаев политике кредитной экспансии должен быть положен конец – если не раньше, вследствие изменения политики частных банков, то позже – вследствие того, что события приобретают катастрофический характер. Чем раньше будет прекращена кредитная экспансия, тем меньший ущерб будет нанесен стимулированием деловой активности в неверном направлении, тем более мягким является кризис и тем короче будет период общей депрессии и экономической стагнации».

С другой стороны, резкое прекращение кредитной экспансии, как было отмечено выше, грозит экономическим коллапсом. С нашей точки зрения, в период развития экономического кризиса снижение объемов кредитной экспансии, осуществляемой в соответствии с принципами экономики докризисного периода, должно происходить постепенно в управляемом русле, при этом на некоторых промежутках времени даже возможен обратный процесс. Одновременно должны меняться принципы кредитной экспансии.

Таким образом, в рамках реализации национального жилищного приоритета процесс кредитной экспансии должен происходить следующим образом:

- 1) необходимо стимулировать предложение, а не конечный спрос;
- 2) в рамках стимулирования предложения необходимо наладить механизмы по стимулированию снижения непроизводительной компоненты затрат;
- 3) в рамках стимулирования предложения необходимо отдавать предпочтение проектам, предполагающим применение экономически обоснованных комплексных инновационных решений.

В генерировании процесса «искусственного» торможения снижения цен на жилье, т.е. снижении непроизводительной (спекулятивной) компоненты до разумных пределов, несомненно, есть свои положительные и отрицательные моменты. В разряд отрицательных можно отнести тот факт, что в случае существенного снижения цен произойдет переоценка имущественного залогового обеспечения банками с последующим требованием к его увеличению. Данный шаг может привести к банкротству ряда физических и юридических лиц (заемщиков), но не к полному коллапсу рынка жилищного строительства. В свою очередь, к коллапсу с некоторым временным лагом может привести ситуация искусственного сохранения статус-кво ввиду стремительно увеличивающегося дисбаланса спроса и предложения.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Галимов Н.Р. Совершенствование методов государственного регулирования инвестиционной деятельности в условиях преодоления экономического кризиса (на примере реализации национального жилищного приоритета в Республике Татарстан, науч. рук. Романова А.И.). // Дисс...к.э.н...08.00.05. – Казань, 2009. – 152 с.
2. Alan G. Ahearne, John Ammer, Brian M. Doyle, Linda S. Kole, Robert F. Martin. House Prices and Monetary Policy: A Cross-Country Study // Board of Governors of the Federal Reserve System. International Finance Discussion Papers. № 841, 2005. – P. 43-45.
3. URL: http://www.urbanecomomics.ru/projects/?mat_id=228&page_id=505.
4. Людвиг фон Мизес. Экономический кризис и его причины (Доклад, подготовленный Л. фон Мизесом для Совета немецких промышленников, был прочитан им на заседании Совета 28 февраля 1931 года). URL: <http://www.sapov.ru/2003/n03-02.htm>.
5. Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег: Избранное / Пер. с англ. Е.В. Виноградова и др. – М.: Эксмо, 2007. – 957 с.