

УДК 336.77

Т.И. ЗАЙНУЛЛИН,
соискатель

Казанский государственный финансово-экономический институт

РОЛЬ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО, ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПОВЫШЕНИИ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ РОССИИ

Статья показывает, насколько актуальна проблема повышения качества жизни населения России, насколько остро стоит проблема жилищной обеспеченности, в том числе в сравнении с другими странами. В качестве решения вышеуказанных проблем предлагается использование потребительского и ипотечного кредитования. Показано влияние системы кредитования на формирование человеческого капитала. Приводятся плюсы использования кредитных схем, а также раскрываются возможносты кредитов.

С переходом к рыночным отношениям в России возникли значительные различия как в текущих доходах, потреблении населения, так и в обеспеченности населения жильем, личным транспортом, товарами длительного пользования. Решение данных проблем необходимо не только для снижения социальной напряженности, но и для экономического роста страны. Ведь динамическое развитие экономики (например «удвоение ВВП») невозможно без компенсации возникших проблем и достижения как минимум уровня жизни, доходов и потребления, которые имело население в дореформенный период. Вышесказанное определяет повышение качества жизни населения как одну из стратегических задач развития России.

В экономической литературе многими авторами отмечается, что повышение качества жизни находит отражение и в возможности приобретения собственного жилья, и в росте потребления товаров длительного пользования (например бытовой техники), экономии (за счет этого) времени и затрат домашнего труда, расширении свободного времени, увеличении расходов на услуги, отдых, культурный досуг. Однако чтобы иметь возможность приобрести недвижимость и товары длительного пользования, необходимо иметь соответствующие доходы.

Для повышения качества жизни населения и преодоления различий в социально-экономи-

ческом положении населения в условиях ограниченности бюджетных ресурсов, особую значимость приобретает задача построения такой рыночной экономики, которая обладает социальной направленностью и имеет модель управления государственными ресурсами, эффективно взаимодействующего с финансово-кредитным потенциалом негосударственного сектора в целях обеспечения расширенного воспроизводства. В связи с этим повышается роль банковской сферы, кредитной политики.

Сегодня в промышленно развитых странах при помощи потребительского кредитования резко расширяется емкость рынка по целому спектру потребительских товаров, а некоторые сегменты рынка товаров народного потребления существуют лишь благодаря использованию тех или иных схем потребительского кредитования. Именно поэтому, говоря о западном обществе, упоминают о «жизни в кредит», так как значительная часть населения там живет в долг и уже не одно десятилетие пользуется лучшими благами цивилизации в рассрочку. Копить деньги долгие годы на крупную покупку, отказывая себе во многом, экономически нецелесообразно, поскольку во время накопления происходит обездвиживание денег, и они не работают ни на конкретного потребителя, ни на общество в целом, то есть деньги теряют свою стоимость.

Сегодня с помощью кредита можно приобрести не только квартиру, дом, автомобиль, но и получить образование, приобрести мебель, бытовую технику и другие товары народного потребления, совершив туристическую поездку, оплатить медицинскую операцию и многое другое. Среди основных причин обращения населения к потребительскому кредиту можно выделить следующие: возможность приобретать и оплачивать необходимые товары и услуги в то время, когда доходы еще не поступили; возможность приобретать гораздо более дорогие и качественные товары и услуги, чем те, которые потребитель мог бы себе позволить исходя из собственных денежных сбережений на данный момент; более удобная на практике форма оплаты товаров и услуг: использование кредитных и дебетовых карточек вместо наличных денег.

Сегодня потребитель может получить те вещи, которые без использования кредита пришлось бы очень долго ждать, или которые были бы ему просто недоступны. В обществе укореняются новые потребительские привычки. Ускорившийся ритм жизни заставляет людей чаще менять предметы интерьера, бытовую технику, делать большее количество дорогостоящих покупок. Все это закономерно отражается на состоянии российского потребительского рынка. Нынешний период его роста стал возможен во многом благодаря тому, что покупатели начали осознавать: не обязательно ждать много лет, когда появится возможность приобретения нужных товаров, – и начали совершать свои покупки в кредит. Такая схема, давно распространенная на Западе, соответствует динамичным изменениям в российском обществе и становится все более популярной.

Таким образом, основным выигрышем от внедрения системы потребительского кредитования становится повышение уровня жизни населения страны и, как следствие, снижение социальной напряженности в обществе в результате доступности более высокого качества жизни самым широким слоям населения.

Повышение качества жизни граждан России предполагает также и создание условий для решения жилищной проблемы. В концептуальных

подходах при оценке качества жизни для определения порога бедности используется не только потребительская корзина, официальный прожиточный минимум, но и минимум жилищной обеспеченности, что вполне естественно, так как человеку нужны не только пища и одежда, но и крыша над головой. Жилой фонд, социальное и жилищно-коммунальное обслуживание – это отрасли социальной сферы, которые на сегодняшний день находятся в беспорядочном состоянии, функционируют с большим сбоем, а ведь они призваны обеспечить базовые потребности человека по общемировым стандартам, формируют человеческий капитал в стране. Жилищная проблема возникла давно и актуальна до сегодняшнего дня. Еще в 60-е гг. Н.С. Хрущев обещал, что каждая семья будет жить в отдельной квартире, но эта программа не была выполнена. Сегодня темпы жилищного строительства все еще остаются низкими, качество жилья и коммунальных услуг – неудовлетворительным, большинство граждан страны не имеет возможности ни получить жилье, ни, тем более, приобрести его самостоятельно. Недоразвитость рыночной инфраструктуры в жилищной сфере породила и ряд других проблем, в частности, коррупцию и всевозможные злоупотребления.

Ранее в Жилищном кодексе была определена федеральная социальная норма жилища: 12 квадратных метров полезной площади на человека плюс 6 метров на квартиросъемщика. Учитывалась благоустроенность жилья: имеются ли водопровод, канализация и т.д. Если учитывать прежний минимум жилищной обеспеченности при определении уровня бедности в стране, то доля бедных составит 40% населения России, или около 60 млн человек. Ведь сегодня четверть семей располагают жилой площадью размером менее 9 квадратных метров на человека, включая и тех, кто не одно десятилетие проживает в общежитиях, далеких от благоустройства. А если учитывать благоустроенность жилья (водопровод, канализация, центральное отопление, газ, горячее водоснабжение), то около 77% российских семей нуждаются в улучшении жилищных условий.

Так, в России на каждого гражданина в среднем приходится 19,7 кв. м жилья, в США – 65 кв. м, во Франции – 36 кв. м, в Японии – 31 кв. м. В первую очередь, необходимо организовать рынок доступного жилья. Сегодня у нас не обеспечиваются жильем не то что очередники, но даже жертвы терактов, стихийных бедствий, техногенных катастроф, пожаров. Приобрести жилье для подавляющего большинства людей при нынешних ценах и зарплате невозможно. Доходы населения растут, но медленнее, чем темпы увеличения стоимости жилья. Реально на сегодня есть один путь – это быстрое повышение заработной платы, которое позволило бы людям решать свои жилищные проблемы. При этом необходимо в корне изменить жилищную политику. В отличие от прежней советской системы рынок труда не может функционировать без рынка соответствующего жилья. Эта отрасль затрагивает и определяет практически состояние всего населения, она участвует в формировании человеческого и социального капитала, от которого существенным образом зависят экономическое развитие страны, успехи российского государства внутри и на международной арене. Но дело не только в ее вездесущности на поле жизнедеятельности людей, а скорее в том, что она сама находится на «перепутье» своего развития. Значительное сокращение в 1990-х гг. государственного сектора экономики, разрыв устоявшихся хозяйственных связей и соответствующих финансовых потоков, а также отсутствие и практического опыта, и теоретических, методологических механизмов трансформации экономики болезненно отразились на состоянии социальной сферы и уровне социально-экономического развития страны в целом. Социальная сфера, в том числе и рынок жилья, рассталась со своим образом «бесплатности», который имела в советский период, а в «рынок» в полной мере пока не вошла. Если рассматривать непосредственно жилой фонд, то он нуждается в фундаментальном структурировании, чтобы реорганизовать отрасль с целью повышения ее эффективности.

Единственным выходом может стать только комплексная реформа жилищно-строитель-

ного сектора, увязанная с другими: бюджетной реформой, разграничением полномочий между федеральным центром, регионами и муниципалитетами, реформой местного самоуправления. Развитие цивилизованных рыночных отношений настоятельно требует целенаправленных усилий государства по формированию рынка доступного жилья. Необходимо подчеркнуть, что проводимые реформы должны соблюдать баланс возможностей государства и потребностей граждан. Следует в полной мере обеспечить государственные гарантии реализации права на жилище, в первую очередь ориентированные на социально незащищенные категории граждан. Роль государства нельзя ограничить только двумя полюсами: предоставлять или не предоставлять жилье. Необходимо предусмотреть различные формы государственной поддержки, в том числе стимулирующие активность самих граждан. Ведь государство прямо заинтересовано в соответствующем содействии ряду категорий граждан, например, молодым семьям.

Среди задач комплексной реформы жилищно-строительного сектора, необходимых для формирования рынка доступного жилья, можно выделить следующее: модернизация существующего жилищного фонда; разрушение монополии на строительных рынках; стимулирование жилищного строительства, в том числе совершенствование процедур доступа к земельным участкам под жилищную застройку; развитие инженерно-коммунальной инфраструктуры; повышение качества работы жилищно-коммунального комплекса; развитие долгосрочного жилищного кредитования; формирование целостной и жизнеспособной системы обеспечения граждан жильем, в том числе по договору социального найма. Все эти задачи имеют прямое отношение к повышению качества жизни российских граждан, к повышению конкурентоспособности российской экономики, к повышению темпов экономического роста.

Таким образом, в числе первоочередных задач социально-экономического развития России – формирование рынка доступного жилья с помощью развития жилищного кредитования

и увеличения объемов жилищного строительства¹. Доступность жилья – это связующее звено между рынком банковских услуг, рынком недвижимости и качеством жизни. Доступность жилья самым непосредственным образом влияет на состояние демографических показателей страны, рост ее населения. Возможность граждан создать семью, вырастить и выучить детей определяется в первую очередь наличием современного и комфортного жилья. Обеспечение доступности жилья позволяет проводить эффективную миграционную политику, в том числе решение проблемы острой нехватки рабочих рук в таких богатых ресурсами регионах, как Сибирь и Дальний Восток, поскольку государство не может обеспечить гражданам доступность жилья в этих регионах. В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства жилья для граждан основным источником средств, направляемых на улучшение жилищных условий, становятся кредиты.

Доступность жилья – это комплексный индикатор, который отражает не только ход рыночных реформ в жилищной сфере, их социальную направленность, но и общее течение социально-экономических процессов в обществе. Он учитывает поведение населения на рынке жилья, его ожидания, степень доверия к государственным и коммерческим институтам. То есть, это сложная категория, которая отражает демографические, социально-экономические характеристики текущего уровня качества жизни населения, а также параметры бюджетно-нормативной и кредитно-финансовой системы, ценовой и тарифной политики в сфере жилищного строительства и жилищно-коммунального обслуживания.

Коэффициент доступности жилья (КДЖ) вычисляется в процессе сопоставления доходов населения с ценами, сложившимися на нацио-

нальном рынке или рынке конкретного региона, и измеряется как отношение средней стоимости стандартной квартиры (общей площадью 54 кв. м) к среднему годовому доходу семьи из трех человек (двоих взрослых и ребенок). КДЖ показывает, сколько лет потребуется такой семье для приобретения жилья при существующем у нее уровне дохода.

Показатель доступности жилья – один из ключевых индикаторов, широко применяемый в мировой практике. В частности, он используется в межстрановых сравнениях в Программе ООН по развитию населенных пунктов («Хабитат»). Так, по данным ООН, значение данного индикатора по состоянию на 2003 г. составило в Лондоне – 4,7 года, в Нью-Йорке – 2,7 года, в Токио – 5,6 года, в Амстердаме – 7,8 года, в Париже – 3 года, в России – 4,5 года. Значит, если среднестатистическая российская семья весь свой заработок будет тратить только на приобретение квартиры, то на выплату всей суммы ей понадобится не менее 4,5 лет. В 2004 и 2005 гг. этот показатель для России составлял соответственно 4,27 и 4,24 года. Однако в расчете данного коэффициента не учитываются потребительские расходы семьи, что на практике совершенно нереально. Следовательно, для получения наиболее объективной картины необходимо корректировать КДЖ с учетом потребительских расходов. В последнее время для оценки доступности жилья в России используется именно КДЖ с учетом потребительских расходов. С учетом потребительских расходов КДЖ для России составил в 2003 г. – 8,71, 2004 г. – 8,87, 2005 г. – 9,93, 2006 г. – 10,22, 2007 г. – 11,03. Результаты приведенных данных (по данным ОАО «АИЖК») свидетельствуют о том, что с 2003 г. КДЖ в России увеличивается, то есть доступность жилья для россиян снижается. Если в 2003 г. среднестатистической семье для приобретения квартиры нужно было копить деньги менее девяти лет, то в 2008 г. этой же семье понадобится уже более десятилетия. Очевидна тенденция к росту сроков накопления. Жилье в России дорожает опережающими темпами, а разница между доходами и расходами (размер сбережений) населения практически не увели-

¹ Направления, основные мероприятия и параметры приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», утверждены президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов (протокол № 2 от 21 декабря 2005 г.).

чивается. Следовательно, возможность приобретения россиянами жилья за счет собственных накоплений с каждым годом становится все менее вероятной, что является веским аргументом в пользу ипотечного кредитования.

Рынок ипотечного кредитования России в последние годы показывает хорошие результаты роста: по данным АИЖК, в рублях объем ипотечного кредитования в 2007 г. превысил 400 млрд рублей, в 2006 г. составил более 250 млрд руб., а в 2005 г. – всего 43 млрд. Соотношение выданных кредитов к общему объему рынка ипотечного кредитования в России не превышает 1% ВВП, по ипотечной схеме приобретается лишь 1,52% жилья.

Почти все специалисты сходятся во мнении – это только начало роста ипотечного кредитования. По всем прогнозам, объем ипотечного рынка должен вырасти еще в 2 раза. Мы идем по пути всех стран Восточной Европы, где с момента, когда рынок начал развиваться,

двукратный рост наблюдался на протяжении 3–4 лет. Мы фактически только вступили в эту fazu rosta. Но до рынка Восточной Европы, где 30–40% сделок с недвижимостью совершаются при помощи ипотеки, нам еще очень далеко, чтобы догнать их, нам понадобятся несколько лет двукратного роста.

Список литературы

1. Щетинин Я.В., Савинченко В.Е. Доступность жилья как основной фактор спроса на банковские ипотечные кредиты // Аналитический банковский журнал. – 2006. – № 3. – С. 49–53.
2. Щетинин Я.В. Анализ доступности жилья в Московском регионе // Финансовый менеджмент. – 2005. – № 6. – С. 98–108.
3. Едронова В.Н., Шилов М.Е. Методика расчета коэффициента доступности жилья в условиях ипотечного жилищного кредитования // Финансы и кредит. – 2008. – № 31. – С. 37.
4. Дружинин А. Роль банковской сферы в повышении уровня и качества жизни населения // Человек и труд. – 2008. – № 2. – С. 15–16.

В редакцию материал поступил 29.09.08.

Ключевые слова: потребительское кредитование, ипотечное кредитование, качество жизни, реформа, рынок жилья, доступность жилья.
