

3. *Глазьев С.Ю.* Теория долгосрочного технико-экономического развития. – М., 1993.
4. Народное хозяйство СССР: Статистические ежегодники ЦСУ СССР – Госкомстата СССР Гос. стат. изд-во – Финансы и статистика, 1957–1990 гг.
5. *Милюков П. Н.* Очерки по истории русской культуры. – М., 1992. – 29 с.
6. Экономическая история СССР / В.Т. Чунтулов и др. – М.: Высшая школа, 1987. – 368 с.
7. *Меньшиков С. М., Клименко Л.А.* Длинные волны в экономике. Когда общество меняет кожу. – М.: Международные отношения, 1989.
8. *Глазьев С.Ю.* Геноцид. Ч. 3.
9. *Бабурин В.Л.* Советский Союз: вчера, сегодня, завтра // Геополитические и геоэкономические проблемы России. – СПб.: РГО, 1995.
10. *Яковец Ю. В.* Циклы. Кризисы. Прогнозы. – М.: Наука, 1999.
11. *Трейвиш А.* Производство и расселение до и после перехода к рынку: размышления о траекториях развития // Вестник исторической географии. – Смоленск: Ойкумена, 1999. – Вып. 1.
12. *Глазьев С.Ю.* Теория долгосрочного технико-экономического развития. – М.: ВладДар, 1993.
13. *Пчелинцев О.С.* Региональная экономика в системе устойчивого развития. Ин-т народнохозяйственного прогнозирования РАН. – М.: Наука, 2004.
14. *Боровская М.А., Шевченко И.К., Лабуцкая Е.И.* Программно-целевой подход к реализации промышленной политики в многоуровневой экономике: инструментальный аспект // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2011. – № 30. – С. 2-6.
15. *Шевченко И.К., Развадовская Ю.В.* Инновационные детерминанты неравномерности экономического пространства: методика оценки и факторы преодоления // Региональная экономика: теория и практика. – М.: Финансы и кредит, 2009. – № 16 (109).

Статью рекомендовала к опубликованию д.э.н., профессор Л.Г. Матвеева.

Шевченко Инна Константиновна – Технологический институт федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Южный федеральный университет» в г. Таганроге; e-mail: Shevchenko.76@mail.ru; 347923, Ростовская область, г. Таганрог, 14 пер., 68; тел.: 88634371742, 89281949013; кафедра экономики; д.э.н.; профессор.

Развадовская Юлия Викторовна – e-mail: yuliyaraz@yandex.ru; 346835, Ростовская область, Неклиновский район, с. Троицкое, ул. Комсомольская, 62а; тел.: 89281819261; кафедра экономики; соискатель.

Shevchenko Inna Konstantinovna – Taganrog Institute of Technology – Federal State-Owned Autonomy Educational Establishment of Higher Vocational Education «Southern Federal University»; e-mail: Shevchenko.76@mail.ru; 68, 14-pereylok, Taganrog, 347923, Russia; phones: +78634371742, +79281949013; the department of economy; dr. of ec. sc.; professor.

Razvadovskaya Yuliya Viktorovna – e-mail: yuliyaraz@yandex.ru; 62 a, Komsomolskaya street, Troitskoe, the Rostov area, 346835, Russia; phone: +79281819261; the department of economics; competitor.

УДК 332.832.4

М.А. Грезина

ИНСТРУМЕНТЫ И ТЕХНОЛОГИИ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ ТРАНЗИТИВНОЙ ЭКОНОМИКИ

Целью исследования является развитие теоретических основ и разработка методики формирования и внедрения моделей ипотечного жилищного кредитования. В работе обоснованы экономические и правовые основы ипотеки (залога недвижимости), включая анализ действующих в мировой практике классических моделей ипотечного кредитования, проанализированы результаты практических решений наиболее актуальных вопросов ипотечного жилищного кредитования через призму сложившегося международного опыта и оте-

чественной практики функционирования ипотечных отношений, выявлены современные тенденции развития ипотеки на федеральном и региональном уровнях и обозначены основные проблемы развития ипотеки в России.

Дифференцированная политика регионов; государственные некоммерческие программы; мониторинг становления ипотечного кредитования; статические и динамические факторы.

M.A. Grezina

TOOLS AND TECHNOLOGIES OF DEVELOPMENT OF REGIONAL SYSTEM OF MORTGAGE LENDING IN THE CONDITIONS OF TRANSITIVE ECONOMY

Research objective is development of theoretical bases and development of a technique of formation and introduction of models of mortgage housing lending. In work economic and legal bases of a mortgage (pledge of real estate), including the analysis of classical models of mortgage lending operating in world practice are proved, results of practical solutions of the most topical issues of mortgage housing lending through a prism of the developed international experience and domestic practice of functioning of the mortgage relations are analysed, current trends of development of a mortgage at federal and regional levels are revealed and the main problems of development of a mortgage in Russia are designated.

The differentiated policy of regions; state noncommercial programs; monitoring of formation of mortgage lending; static and dynamic factors.

Эффективное развитие жилищной политики является стратегическим решением становления и развития института ипотеки в государстве, а также важным фактором создания стабильной кредитно-финансовой системы.

Сегодня не может существовать ни одна экономика с «абсолютно свободным рынком», так как это может привести к всеобщему хаосу, инфляционным и иным потрясениям. Данная позиция подтверждена Дж. Кейнсом, который доказал необходимость обязательного регулирования государством любой экономики. Только государство может эффективно решать социальные задачи и главные дестабилизирующие экономику вопросы, возникающие в процессе реализации экономических интересов различных субъектов, а также разрешать рыночные и государственные противоречия.

Определяя базовые характеристики и роль государственной политики в области ипотечного кредитования, необходимо проанализировать экономическую сущность и дать чёткие определения институту ипотеки как одному из наиболее важных инструментов инвестирования в жилую недвижимость.

Ипотечный кредит – это кредит под залог или заклад недвижимости, иными словами, недвижимость выступает лишь формой обеспечения возврата ссуды, но цели, на которые эта ссуда выделяется могут быть различными [1]. Федеральный закон, на основании которого строится основная деятельность по ипотеке, уже в названии расширяет её сущность: Федеральный закон РФ от 16.07.1998 г. № 102 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Недвижимость выступает в роли залога, но никак не цели, для достижения которой берётся кредит.

В результате структурной перестройки российской экономики, появления и преобразования финансовых институтов, соответствующих рыночным методам хозяйствования, в России активно формировались такие сегменты современного финансового рынка, как рынок ценных бумаг (рынок фиктивного капитала), рынок ссудного капитала, складывающийся из кредитно-финансовых институтов, рынок недвижимости, в ходе функционирования которых выявлялись существенные особенности, характерные для экономики России.

Проблема формирования и развития регионального рынка недвижимости и применения такой формы финансирования инвестиций в недвижимость, как ипотечное кредитование, в современных условиях является актуальной и малоисследованной, требует разработки методических рекомендаций по дальнейшим направлениям развития ипотечного кредитования на региональном рынке недвижимости с учетом социально-экономического потенциала ипотечного кредитования в субъекте РФ и кредитоспособности региона, его инвестиционного потенциала, обеспеченности нормативно-правовой базой, оптимизации структуры регионального финансового рынка [1].

Исследование проблем теории и практики формирования и развития ипотечного кредитования на региональном рынке недвижимости обусловлено рядом причин. Во-первых, недвижимое имущество является финансовым активом, операции с которым осуществляются на рынке недвижимости как одном из секторов финансового рынка. Недвижимость представляет собой финансовую категорию и является эффективной формой вложения капитала в условиях транзитивной экономики в связи с устойчивой тенденцией к росту её стоимости. Во-вторых, такая форма финансирования инвестиций в недвижимость, как ипотечное кредитование, способствует развитию финансово-кредитных отношений в регионе и снижению социальной напряженности в обществе при применении данного механизма долгосрочного кредитования для строительства и покупки жилья.

Однако доля региональных ипотечных операций в общем объеме сделок купли-продажи на рынке недвижимости остаётся незначительной. Подобная ситуация является следствием недостаточной готовности регионов к развитию ипотечного бизнеса, поскольку на мезоэкономическом уровне региональные органы власти, развивая жилищную ипотеку, руководствуются не экономической, а зачастую политической целесообразностью.

Отсюда возникает неравномерная дифференциация регионов по количеству задолженностей по ИЖК. Остаётся открытым вопрос о реализации некоммерческих региональных программ. Проведённые исследования позволяют сделать вывод, что прямое участие государства (субсидирование и др.) не всегда оправдано.

Эффективнее механизм коммерческого ипотечного жилищного кредитования, при котором участие государства ограничено регулированием правил организации жилищного и ипотечного рынков. Несомненно, что коммерческие формы кредитования являются эффективными только для части регионов, в которых уже сложились необходимые условия для проведения ипотечных операций. В таких регионах применение механизма некоммерческого жилищного кредитования нецелесообразно, так как те функции, которые может взять на себя рынок, нельзя подменить государственным участием.

Развитие государственных некоммерческих ипотечных программ приводит к отвлечению бюджетных средств на проведение заранее убыточных операций (субсидирование, снижение процентной ставки и т.д.). Хотя эти средства могли быть использованы с большей отдачей на других направлениях, обеспечивающих социально-экономическое развитие регионов. Но нельзя забывать о том, что именно некоммерческая ипотека предпочтительнее в регионах, где коммерческое кредитование не будет развиваться в силу отсутствия для этого бизнеса предпосылок.

Таким образом, анализ развития системы ипотечного жилищного кредитования в России, показал:

- ♦ для большинства регионов основными пока остаются субсидируемые государственные ипотечные программы, недостатком которых является ограниченность охвата, финансовая зависимость от региональных бюджетов и непрозрачность схем кредитования;

- ◆ активное применение нерыночных программ снижает коммерческую эффективность региональных операторов, не создаёт условий для развития массовой «классической» схемы кредитования, а также снижает активность региональных банков на ипотечных рынках;
- ◆ региональные рынки не представляют собой единого целого в РФ, а уровень их развития и текущего состояния ипотечного потенциала чрезвычайно разнится;
- ◆ в субъектах РФ наблюдается многообразие форм и механизмов жилищного финансирования, в основном направленных на краткосрочное удовлетворение потребностей граждан в жилье. Большинство регионов ориентируются на собственные программы, финансируемые исключительно из бюджетных средств;
- ◆ высокий уровень процентных ставок, усугубляющий положение на рынке коммерческого ипотечного жилищного кредитования.

В целом отсутствие должной научно-теоретической базы, а также соответствующего практического инструментария, позволяющего участникам ипотечного рынка быстро и эффективно принимать управленческие решения по дальнейшему продвижению ипотечного бизнеса в регионы, тормозит этот процесс, повышает риск принятия ошибочных управленческих решений. Поэтому необходимо проводить дифференцированную политику жилищного кредитования в регионах, учитывая существенные различия в уровне социально-экономического развития, уровне жизни населения, степени развития рыночных механизмов и в специфике социальных проблем региона. Исследования показывают, что у субъектов жилищного рынка есть острая потребность в выработке единого комплекса мероприятий определения уровня ипотечного потенциала региона для эффективного удовлетворения интересов как населения, так и бизнес-сектора. Ипотечный потенциал региона прямо связан с инвестиционным потенциалом, являясь его производной. Ипотечный потенциал – это совокупность имеющихся экономических, финансовых, ресурсных средств и возможностей, которые могут быть использованы в регионе для организации эффективной системы ипотечного жилищного кредитования [4].

В связи с этим необходимо разработать систему мониторинга и методiku, позволяющую в короткие сроки определить уровень регионального ипотечного потенциала, выявить основные диспропорции и специфические условия на рынке ипотечного капитала в регионе и предложить оптимальный механизм развития ипотечных программ для конкретного региона.

Проведение мониторинга в регионах является ключевым элементом процесса управления системой ипотечного кредитования.

В общем виде мониторинг можно представить как «деятельность по периодическому сбору и анализу информации на основе специально разработанной системы показателей» [2], соответственно успешность мониторинга во многом определяется целостностью применяемой системы показателей и адекватностью отражения, состояния ипотечного бизнеса. Следовательно, при выработке системы показателей необходимо определить набор факторов, которые оказывают прямое или косвенное влияние на развитие и организацию жилищного ипотечного кредитования (рис. 1).

Важнейшим фактором, характеризующим достигнутый уровень развития ипотечного кредитования в регионе, является состояние системы управления в нем. Данный фактор зачастую выпадает из поля зрения исследователей. Между тем имеют место недостатки в сфере правового обеспечения органов управления, диспропорции в организационных структурах управления, слабая профессиональная подготовка персонала, недостаточное взаимодействие и координация отдель-

ных ветвей власти и отдельных звеньев аппарата и т.п. [3]. Исследование этой группы факторов может осуществляться по функциональному признаку: координация и регулирование, кадры, финансы, маркетинг и организация. Как видно из рис. 1, система ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) существует в общественном окружении. Окружающая систему ИЖК атмосфера представлена экономикой, финансами, нормативно-правовыми технологиями, политикой, социальной системой и др. [3].

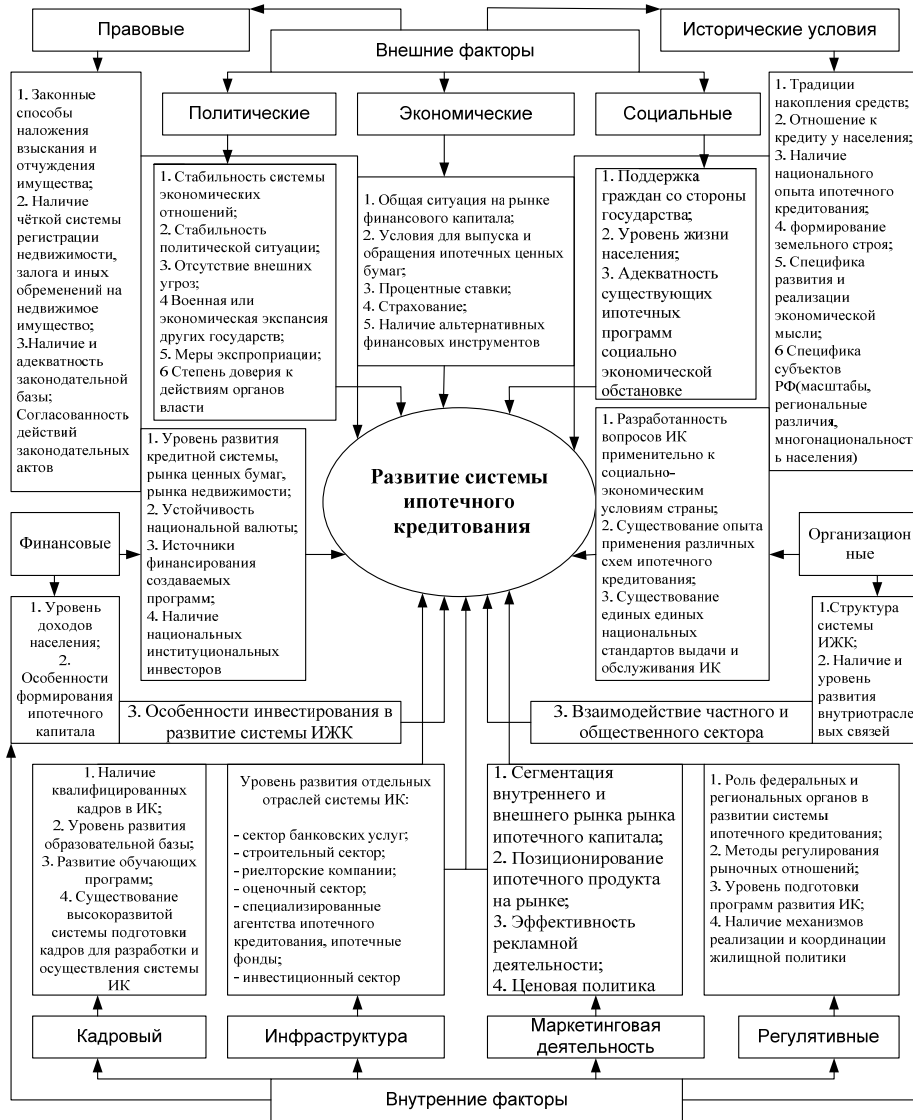


Рис. 1. Взаимодействие внешних и внутренних факторов, влияющих на развитие системы ипотечного жилищного кредитования

Перечисленные системы общественного окружения оказывают сильное воздействие на развитие системы ипотечного кредитования, хотя они и не являются единственными. Зависимость ипотеки от внешней среды – одна из самых значи-

тельных её характеристик и особенностей. Как между подсистемами, так и между внешними системами и системой ипотечного жилищного кредитования существуют определенные взаимосвязи, в связи с чем можно утверждать, что ипотечный бизнес – это открытая система, которым можно и нужно управлять. Рассматривая влияние внешней среды на ипотечное кредитование, следует иметь в виду, что оно не везде одинаково. Важно выявить наиболее существенные факторы внешнего воздействия и выработать эффективные способы реагирования на них. Учитывая всю сложность и многофакторность такой социально-экономической системы, как система ИЖК, изменение любого фактора повлечет за собой цепную реакцию зачастую необратимых процессов во всей системе [2].

В силу этого основные факторы, влияющие на развитие региональной системы ипотечного кредитования, можно классифицировать следующим образом. По степени изменчивости их можно разделить на статичные и динамичные. К статичным относится совокупность экономико-географических факторов. Они имеют непреходящее, неизменное значение. Человек приспосабливает их к потребностям населения, делает их более доступными для использования. С ростом уровня образования и познавательной потребности населения исторические условия приобретают все большее значение. К динамичным относятся финансовые, социально-экономические, материально-технические, политические факторы и др. Они могут иметь различную оценку, значение, меняющееся во времени и пространстве. Степень развития региональной системы ипотечного кредитования определяется в значительной мере инфраструктурой, материальными возможностями для создания взаимосвязи между строительной индустрией и финансовым сектором посредством трансформации сбережений населения в реальные инвестиции, т.е. всем тем, что принято включать в понятие банковской инфраструктуры и уровня её развития, уровень доходов населения, степень развития рынка недвижимости и систему налогообложения, наличие национальных институциональных инвесторов (пенсионные фонды, страховые компании) и т.д.

Достоинствами выполненного разделения факторов на статичные и динамичные являются: во-первых, возможность повышения объективности сопоставления состояния регионов – при схожих статичных характеристиках регионы находятся примерно в равных стартовых условиях и, следовательно, наблюдаемые различия в уровне развития системы ипотечного кредитования региона являются следствием в одном случае более качественного управления, а в другом, наоборот, ошибочных, несвоевременных либо неэффективных из-за недостатка информации управленческих решений; во-вторых, возможность в масштабе всего региона, округа, зоны, страны повысить эффективность процессов управления за счет выделения однородных по статичным характеристикам групп (типов) регионов. Огромные различия в экономических, финансовых, организационных, социальных, политических и других условиях в многочисленных регионах России исключают унифицированный подход в региональном развитии ипотечного бизнеса, требуют проведения гибкой политики с учетом особенностей каждого региона. Поэтому на практике управление должно учитывать особенности отдельно взятого региона. Универсальная, оптимальная модель управления системой ИЖК в региональной экономической системе может существовать только в теории. Компромиссным вариантом могут стать «типовые» модели, построенные для отдельных групп регионов, готовых развивать ипотечный бизнес с целью привлечения инвесторов в сферу недвижимости и повышения доступности жилья, достаточно схожие по своим статичным характеристикам, одинаково применяемые для всех регионов соответствующего типа.

Таким образом, и в процессе развития системы ипотечного кредитования на региональном уровне, и в формальной задаче управления ИЖК, а также в задаче мониторинга прослеживается необходимость разработки системы показателей, с помощью которой можно будет оценить потенциал регионального рынка ипотечного жилищного кредитования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Ракитина М.С.* Когнитивное моделирование межрегионального обмена ресурсами // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия «Экономика». – Майкоп: Изд-во АГУ, 2010. – Вып. 2 (62). – С. 193-201.
2. *Лямина М.А.* Воздействие мультипликативного эффекта на баланс инвестиций и сбережений в жилищном секторе // Проблемы управления. – М.: ИПУ РАН, 2008. – № 6. – С. 59-66.
3. *Лямина М.А.* Подход к проектированию интеллектуальной системы экспресс-оценки ипотечного климата субъектов Российской Федерации // Известия ЮФУ. Технические науки. – 2008. – № 10 (87). – С. 23-28.
4. *Саак А.Э., Колчина О.А.* Инвестиционная политика муниципального образования. – СПб.: Питер, 2010. – 336 с.
5. Регионы России. Основные характеристики субъектов РФ. 2011: Стат. сб. / Госкомстат России, 2011.

Статью рекомендовал к опубликованию д.т.н., профессор В.П. Карелин.

Грегина Марина Александровна – Технологический институт федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Южный федеральный университет» в г. Таганроге; e-mail: grezinam@yandex.ru; 347928, г. Таганрог, пер. Некрасовский, 44, ГСП 17А; тел.: 88634311426; кафедра государственного и муниципального права и управления; к.э.н.; доцент.

Grezina Marina Aleksandrovna – Taganrog Institute of Technology – Federal State-Owned Autonomous Educational Establishment of Higher Vocational Education “Southern Federal University”; e-mail: grezinam@yandex.ru; GSP 17A, 44, Nekrasovskiy, Taganrog, 347928, Russia; phone: +78634311426; the department of state and municipal legislation and administration; cand. of ec. sc.; associate professor.

УДК 330.101.8

Л.Н. Дейнека

ТРАНСФОРМАЦИЯ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ОТНОШЕНИЙ И ПРОБЛЕМЫ ЕЁ ОТРАЖЕНИЯ В СОВРЕМЕННОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТЕОРИИ

Раскрывается содержание трансформационных изменений в системе экономических отношений, связанных с углублением мирохозяйственных связей, расширением фонда наёмных рабочих, обслуживающих мировое капиталистическое хозяйство, усилением эксплуатации периферии центром. Прослеживается связь изменений в экономических отношениях с новым этапом развития производительных сил, выявляются новые тенденции, не поддающиеся объяснению с позиций принципов мейнстрима; обосновывается собственная позиция по отношению к поставленной в экономической науке проблеме будущего современной экономической теории, преподаваемой в вузе.

Экономические отношения; собственность; производительные силы; аутсорсинг; транснациональные корпорации; альтернативные источники энергии; нанотехнологии; мейнстрим; инновации; финансовализация.