

УДК 332.8(47)
ББК 65.315.441.2

О.В. ГРУШИНА
кандидат экономических наук, доцент
Байкальского государственного университета экономики и права,
г. Иркутск
e-mail: olga7771972@mail.ru

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ КАК ОСОБАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВА

Рассматриваются вопросы идентификации понятия «доступность жилья» как особой характеристики устройства экономической системы государства, которая невозможна без определенных мировоззренческих предпосылок и понимания несовершенств и провалов рынка вне государственного регулирования.

Ключевые слова: жилищная экономика, доступность жилья, экономическая система государства, рыночные несовершенства, институт жилищного страхования детей.

O.V. GRUSHINA
PhD in Economics, Associate Professor,
Baikal State University of Economics and Law, Irkutsk
e-mail: olga7771972@mail.ru

HOUSING AFFORDABILITY AS FEATURE OF STATE'S ECONOMIC SYSTEM

The author studies the problems of giving definition to the term «housing affordability» as a feature of the state's economic system that is impossible without some certain worldview presuppositions and requires understanding the shortfalls and failures of the market that is not governed by the state.

Keywords: housing economy, housing affordability, state's economic system, market imperfections, institution of children's housing insurance.

Понятие «доступность жилья» никогда не выделялось в самостоятельную экономическую категорию, в международной практике термин «доступность жилья» (housing affordability) просто означает «возможность приобретения жилья потребителем» [4], а в современном российском экономическом сообществе данное понятие часто вызывает ироническую улыбку или воспринимается в качестве популистского политического хода.

В практическом плане доступность жилья в РФ прочно ассоциируется с реализацией приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» и главным инструментом его реализации — федеральной целевой программой «Жилище». Согласно данной программе, коэффициент доступности жилья считается расчетной величиной, методика вычисления

которой обычно сводится к расчету количества лет, необходимого для покрытия полной стоимости стандартной квартиры совокупным доходом стандартной семьи (почему-то из 3 чел.). О практическом смысле такого расчета мы поговорим в следующий раз, а в настоящей статье попытаемся теоретически обосновать новую дефиницию рассматриваемой категории и определить ее место в экономической системе государства.

Рост научного знания в любой области во многом определяется научными сообществами и взаимодействием конкурирующих научных парадигм. Если, вслед за Куном, научную парадигму соотносить с представляющим ее сообществом, то в борьбу за знание, вернее, за претензию на истинность его представления могут вмешиваться «человеческие факторы», а не только чистая

научная объективность. Эти факторы будут выражаться прежде всего в ценностных и мировоззренческих позициях участников сообществ и в их политическом влиянии.

«Развитие любого экспертного знания регулируется различными нормами, правилами, установками, ценностями, влияющими на процесс производства “мнений”, их социального признания в качестве “знания” и последующего воспроизводства и трансляции. Исходно считалось, что эти социальные нормы (“институты”) могут быть различны для различных типов знания, но для науки они едины... Однако впоследствии выяснилось, что социальные нормы различны и внутри самой науки, причем это различие проходит не только между “естественными” и “неестественными” науками, но и между отдельными социально-гуманитарными дисциплинами» [6, с. 138].

Ценностные ориентации сегодняшнего доминирующего экономического сообщества уже обсуждались нами в других работах (см., напр.: [3]). Исходя из рационалистических, эгоистических интересов homo economicus неоклассической парадигмы трудно даже поставить проблему доступности жилья. В рамках классического равновесия можно только констатировать факт, что принятые показатели доступности достигли той или иной величины. Мы полагаем, что тот поворот в экономике РФ, который произошел в 1990-е гг., сделал проблему доступности жилья практически не решаемой чисто экономическими методами.

«То, что произошло с российской экономической наукой в конце 1980-х и в 1990-х гг., можно трактовать как научную революцию особого рода, осуществленную в результате политических изменений в стране и приведшую не только к отказу от господствующего многие годы экономического мировоззрения, но и к разрушению всего корпуса экономической науки, глубоким изменениям в научном сообществе. Стало очевидно, что эта революция — не одномоментное переключение от одной парадигмы к другой, а сложный процесс, в котором участвуют многие силы и ход которого зависит от множества обстоятельств» [5, с. 426].

Переход от социалистической экономики с бесплатным предоставлением жилья всем категориям граждан к рыночной экономике

с механизмом приобретения жилья по рыночным ценам за счет собственных доходов сам по себе произвел запуск проблемы доступности, которой раньше как бы не существовало вовсе.

Так можно ли определить доступность жилья в достаточно жесткой дефиниции? Мы считаем, что *доступность жилья — это одна из характеристик устройства экономической системы государства*. Социалистическая система в принципе обладала абсолютной доступностью жилья за счет государственного обеспечения. Основными количественными характеристиками доступности были место в очереди и объем предложения жилья в данном регионе или субъекте региона.

Переход к рыночной экономике заметно расширил число способов приобретения жилья. Однако для большинства категорий граждан жилье сделалось *недоступным* — его стало невозможно приобрести ни в какие сроки и ни одним из предлагаемых способов. То есть мы получили такое устройство экономической системы государства, в котором данная характеристика — доступность жилья — не учитывалась.

Когда жилье рассматривается в качестве обычного товара, то классически должно установиться равновесие в точке пересечения спроса и предложения с определенными характеристиками цены и количества. Современное состояние равновесия на рынке жилья в РФ сильно сдвинуто влево вверх [2, с. 126]. Иными словами, ограниченное предложение жилья по завышенным ценам становится доступным ограниченной части населения страны. В такой ситуации все остальные категории граждан полностью или частично должны решать свою жилищную проблему за счет государства или за счет своих предприятий, использующих для этих целей отрицательную добавленную стоимость (т.е. уменьшая заработанный размер добавленной стоимости). Но в схеме устройства экономических систем развивающихся стран и стран с переходной экономикой, когда государство невластно полностью распоряжаться своим денежным обращением и регулировать денежную массу, помощь с его стороны в решении жилищной и других социальных проблем будет вести к увеличению государственного долга и общей долговой нагрузки на население.

Компании также не склонны расходовать добавленную стоимость на социальные цели. Во-первых, ее размер сильно ограничен из-за необходимости оплаты дорогого и дефицитного ресурса — капитала. Во-вторых, законы биржевой оценки акций требуют высоких показателей различных видов добавленной стоимости для повышения рыночной оценки акционерного капитала компании, позиционируемого как основная цель корпоративного управления. В результате как государство, так и отдельные компании вынуждены отказаться от решения жилищной проблемы или решать ее в отношении небольшой категории граждан. Остальное население в этом вопросе остается предоставленным само себе. Основные причины такого положения все те же: дефицитность и дороговизна основного ресурса — капитала; недооценка труда в пользу покрытия «цены» капитала — процента; несамостоятельность государства в области регулирования и выпуска денежной массы. И это все добавляется к общим недостаткам чисто рыночного подхода классической модели.

Как отмечают С. Боулс и Г. Гинтис, «в ретроспективе вальрасианская модель с ее стандартными предпосылками — полными контрактами и традиционными предпочтениями *homo economicus* — повела экономическую теорию интеллектуально захватывающим, но кружным путем, привлекательность которого скрыла тот факт, что модель не позволяет решить освященные временем проблемы экономических институтов, политики и богатства народов» [1, с. 327].

Одним из аспектов отхода от общерыночного равновесия в современных направлениях экономических исследований стало обращение к локальным рынкам с их особыми правилами и поведенческими реакциями участников.

Поведение участников на рынке жилой недвижимости вполне описывается нестационарными процессами ценообразования и определяется острой социальной значимостью продукта (жилья).

С одной стороны, особенностью жилищного рынка стали недостаточные мотивы для расширения предложения (они определились изначально завышенными ценами 1 м², удовлетворяющими ограниченный платежеспособный и спекулятивный спрос; высокими

транзакционными издержками (откатами) и трудностями оформления площадок под застройку; неразвитостью инфраструктуры и технических сетей для новых площадок; недостатками планирования затрат и управления ими на самих строительных предприятиях; преодолением издержек цены капитала за счет использования средств дольщиков). С другой стороны, высокий потенциальный спрос на жилье искусственно сжимается до платежеспособного самим устройством экономической системы государства — недооценкой труда и высокой стоимостью капитала, что стало особенно явным при введении института ипотеки, когда затраты на капитал составили 50% и более в стоимости жилья [2, с. 136].

Таким образом, на рынке жилья в РФ мы наблюдаем все признаки неполноты контрактов. Они определяются тем, что «стимулы, санкции и другие положения контракта, которые могут быть использованы в той или иной ситуации обмена, зависят от уровня благосостояния сторон, участвующих в обмене» [1, с. 326].

Неполнота контрактов как следствие изначального распределения богатства влечет за собой неэффективность использования ресурсов в рамках всего общества.

Итак, по нашему определению, *несовершенство жилищного рынка в РФ* — в установлении равновесия на уровне платежеспособного спроса при глобальном несовпадении платежеспособного спроса с потенциальным (социальным) его значением. Такое равновесие сопровождается *эффектом неполноты контрактов*, когда недостаточный уровень благосостояния не позволяет заключить все возможные контракты на рынке недвижимости. В таком случае государство вынуждено восполнять часть потенциальных контрактов за свой счет посредством различных программ, однако большая часть контрактов так и остается незаключенными.

Значимость жилья как предмета первой необходимости наравне с пищей, особенно в российском климате, должна побуждать к организации экономической системы государства таким образом, чтобы сделки на рынке жилой недвижимости стремились к максимальной полноте контрактов.

Когда государственная политика не в силах преодолеть существующий разрыв

между ценой жилья и средней заработной платой, в ее рамках возможно применение «минорных» мер: например, снижение нормы обеспечения жильем или увеличение доли ипотечного платежа в общем доходе семьи. Это может привести только к отрицательным последствиям: угнетению демографического роста, снижению благосостояния населения, деградации человеческого капитала страны. Кто знает, может, это и есть цель, которой служит навязанная нам в 1990-е гг. организация экономической системы? Может, благодаря этому чиновники невольно начинают действовать под знаменем призыва З. Бжезинского: довести население РФ до 25 млн чел. к середине XXI в.? Трудно в это поверить.

Однако с тех пор как на государственной службе идея *служения* сменилась идеей *самореализации*, уже ничему нельзя удивляться. Ведь самореализация может заключаться и в эпатаже, и в разрушении, и в способности накопить больше богатства... Самореализация в *служении* чиновниками практически не рассматривается, совпадение «обязанностей и интересов» госчиновников сегодня включено в разряд утопических идей.

«Большинство современных экономистов рассматривают и провалы рынка, и провалы государства как что-то обычное, а не исключительное. Более того, провалы рынка уже не считают некой диковиной... они случаются в ключевых "узлах" современной экономики, а именно на кредитных рынках и рынках труда. Таким образом, рынки и государство рассматриваются уже не как *конкурирующие*, а как *дополняющие* друг друга институты, целью которых является поиск **правильных правил**. При этом часто подразумевается, что важную роль играет широкий спектр институтов экономического управления, в том числе такие небольшие сообщества, как общины, негосударственные объединения, а также семьи» (курсив — авторов цитаты, полужирный — наш. — О. Г.) [1, с. 324–325].

Проблему доступности жилья в РФ уже можно определять и как провал рынка, и как провал государства.

Чтобы показать эти провалы более наглядно и попробовать предложить методы их преодоления, нужно четко определиться с самой категорией «доступность жилья»

или, по крайней мере, с тем, что мы будем иметь в виду под этим распространенным, но трудноопределимым словосочетанием.

Доступность жилья — характеристика экономической системы государства, отражающая способность этой системы обеспечить жильем согласно установленному нормативу всех граждан данной страны, любого социального положения и возраста.

Измеряться доступность жилья может, например, процентом граждан страны, обеспеченных жильем в размере не ниже действующего норматива.

Такой показатель, равный, к примеру, 70%, можно трактовать следующим образом: экономическая система государства характеризуется доступностью жилья в 70%, т.е. для 30% граждан жилье является недоступным. В оптимально организованной экономической системе показатель доступности жилья должен приближаться вплотную к 100%.

На рис. 1 мы попытались обобщить заявленные выше положения, относящиеся к решению проблемы доступности жилья.

Основные аспекты данной проблемы — экономические, политические и управленческие — прежде чем распасться на частные факторы, объединяются квадратом мировоззренческих, ценностных позиций, направляющих развитие данного общества. Если основной мировоззренческой идеей правящих политических кругов является «рай на земле» в «мире не для всех», идея «золотого миллиарда» с небольшим количеством обслуживающего «простого» населения, то решение проблемы доступности жилья здесь неактуально и даже вредно. Потому что недоступность жилья — главный аспект демографического сдерживания (по крайней мере, в РФ, где нельзя жить в землянках и палатках — холодно). А услуги много быть не должно. В электронном концлагере всем хватит места по минимуму. А семью желательнее вообще уничтожить как основной кирпичик традиции и силы народа.

Если ценности и мировоззренческие позиции правительственных кругов согласуются с идеями служения, демографического роста, управления народом и его основой — семьей, их развития, сохранения традиций, повышения уровня развития чело-

веческого капитала, то решение проблемы доступности жилья становится просто необходимым. Тогда политические, экономические, управленческие действия будут проводиться в рамках идеологии выбранных мировоззренческих позиций.

С точки зрения экономических аспектов в этом случае в первую очередь необходима самостоятельность государства в области выпуска и обращения денежной массы. Если внешнеэкономические воздействия, например изменение размера экспорта или колебание цен на нефть, начнут определять объем денежной массы в стране (как это сейчас и происходит), то периодически страна будет испытывать периоды сжатия денежной массы, что приведет к «съеданию» оборотных средств предприятий, кризису неплатежей, невыплате заработной платы. Дефицит денег заставит государство и хозяйствующих субъектов обращаться к внешним заимствованиям, увеличивать долг и процентные платежи, а значит, делиться национальным богатством с зарубежными владельцами капитала. А также, что самое важное с точки зрения доступности жилья, все это увеличит разрыв

между ценой труда и ценой капитала далеко не в пользу первой.

Рыночные несовершенства в контексте проблемы доступности жилья заключаются в первую очередь в несовершенствах на товарных рынках (жилье как товар) при установлении равновесия спроса и предложения. Речь идет о неполноте возможных контрактов на покупку жилья, связанной с недостаточным благосостоянием сторон. Прежде всего, это низкий уровень благосостояния покупателей, определяемый первым пунктом экономических аспектов (см. рис. 1). Но и ограниченность продавцов в смысле наличия оборотных средств, подготовки строительных площадок городом или муниципалитетом, возможностей выигрыша тендеров, высоких транзакционных издержек и т.п. заставляет сокращать предложение и увеличивать цены на жилье. Во всем мире проблему несовершенства рынков предлагается решать мерами государственного вмешательства. Мы полагаем, что данное вмешательство должно быть обоснованным и разумным, и в контексте доступности жилья это должно быть наблюдение за ключевой пропорци-



Рис. 1. Ключевые аспекты доступности жилья на государственном уровне

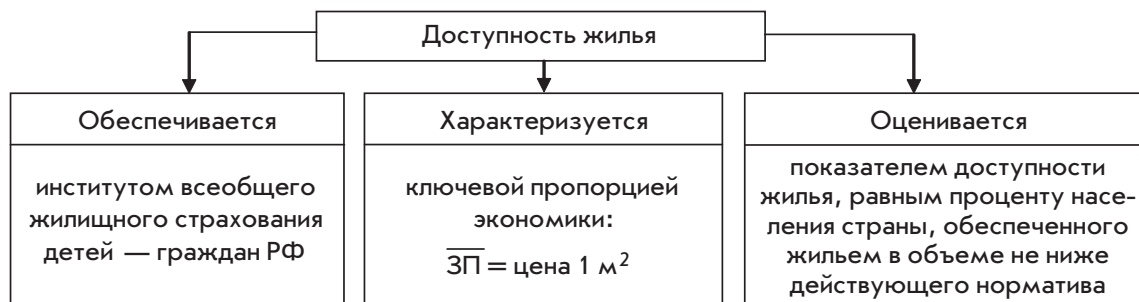


Рис. 2. Основные позиции достижения доступности жилья в РФ

ей экономической системы государства и ее корректировка. Обоснование и расчет данной пропорции приведены в работе [2], отметим только, что она затрагивает соотношение средней заработной платы и цены 1 м² жилья. Поэтому дальнейшим направлением государственного контроля должен стать процесс ценообразования на 1 м² жилья, состав и структура затрат, включаемых в себестоимость. Ответным шагом строительных организаций должен быть четкий контроль и учет затрат, совершенствование методов их планирования и управления ими. Особое недоумение и беспокойство вызывает рост размера и значения транзакционных затрат в строительстве, связанных с заключением контрактов, т.е. с участием в тендерах и выплатой откатов (совсем уже экономически нецелесообразных платежей).

Все это требует институциональной поддержки в области обеспечения доступности жилья в РФ. Иначе говоря, управленческой составляющей решения проблемы доступности жилья должно стать создание особых институтов, в том числе преодолевающих рыночные несовершенства и имеющих отлаженный механизм, доводящий показатель доступности жилья до величины, очень близкой к 100%.

Одним из таких институтов должна стать разработанная нами система всеобщего жилищного страхования детей — граждан РФ [там же, с. 138–141]. Жилищное страхование должно иметь минимальную расходную нагрузку на государство, так как страховые платежи будут осуществляться из дохода родителей. За счет государства однозначно будет производиться страхование детей-сирот и тех детей, в семьях которых среднедушевой доход находится ниже прожиточного уровня. Это будет единственным критерием

помощи государства, так как и многодетные семьи, и семьи с детьми с ограниченными возможностями вполне могут быть обладателями высокого среднедушевого дохода внутри семьи. Возможна помощь государства в страховых выплатах только на тех детей в многодетной семье, на которых не хватает доходов родителей. Понятно, что в сочетании с отслеживанием ключевой пропорции экономики детей, нуждающихся в государственной поддержке в плане жилищных страховых выплат, не должно быть много.

Исполнение целей института жилищного страхования детей потребует выполнения новых функций от управлений капитальным строительством при региональных, городских и сельских муниципалитетах. Учет оплаченных жилищных сертификатов и заявок на их реализацию позволит данным структурам осуществлять среднесрочное планирование объемов ввода жилья и, в соответствии с этим, производить землеотвод, подготовку строительных площадок, подвод сетей и проводить подрядные торги. Таким образом, новая институциональная структура при УКСах муниципалитетов будет создавать правовые и инфраструктурные возможности для подрядных предприятий, осуществляющих строительство жилья в объемах, обеспечивающих исполненные жилищные страховые сертификаты.

На рис. 2 подведен краткий итог анализа категории «доступность жилья», определяющей ключевые позиции ее достижения.

Итак, экономическая категория «доступность жилья» может быть встроена в экономико-политическую систему государства посредством мировоззренческих (идеологических) установок и системы экономических, политических и управленческих воздействий.

Список использованной литературы

1. Боулс С., Гинтис Г. Вальрасианская экономическая теория в ретроспективе // Истоки: из опыта изучения экономики как структуры и процесса / редкол.: Я.И. Кузьминов (гл. ред.), В.С. Автономов (зам. гл. ред.), О.И. Ананьина и др.; Гос. ун-т — Высш. шк. экономики. 2-е изд. М., 2007. С. 301–337.
2. Грушина О.В. Жилищный вопрос в РФ: решение в рамках новой экономической парадигмы // Мир России. 2011. № 2. С. 125–142.
3. Грушина О.В. Методологическое обоснование новой экономической парадигмы как необходимое условие решения проблемы доступности жилья в РФ. Иркутск, 2010.
4. Косарева Н., Туманов А. Об оценке доступности жилья в России // Вопросы экономики. 2007. № 7. С. 118–135.
5. Макашева Н. Экономическая наука в России в период трансформации // Истоки: из опыта изучения экономики как структуры и процесса / редкол.: Я.И. Кузьминов (гл. ред.), В.С. Автономов (зам. гл. ред.), О.И. Ананьина и др.; Гос. ун-т — Высш. шк. экономики. 2-е изд. М., 2007. С. 400–426.
6. Полетаев А. QWERTY-эффекты в экономической истории: дискуссия продолжается // Истоки: из опыта изучения экономики как структуры и процесса / редкол.: Я.И. Кузьминов (гл. ред.), В.С. Автономов (зам. гл. ред.), О.И. Ананьина и др.; Гос. ун-т — Высш. шк. экономики. 2-е изд. М., 2007. С. 136–138.

Referenses

1. Bouls S., Gintis G. Val'rasianskaya ekonomicheskaya teoriya v retrospektive // Istoki: iz opyta izucheniya ekonomiki kak struktury i protsessa / redkol.: Ya.I. Kuz'minov (gl. red.), V.S. Avtonomov (zam. gl. red.), O.I. Anan'ina i dr.; Gos. un-t — Vyssh. shk. ekonomiki. 2-e izd. M., 2007. S. 301–337.
2. Grushina O.V. Zhilishchnyi vopros v RF: reshenie v ramkakh novoi ekonomicheskoi paradigmy // Mir Rossii. 2011. № 2. S. 125–142.
3. Grushina O.V. Metodologicheskoe obosnovanie novoi ekonomicheskoi paradigmy kak neobkhodimoe uslovie resheniya problemy dostupnosti zhil'ya v RF. Irkutsk, 2010.
4. Kosareva N., Tumanov A. Ob otsenke dostupnosti zhil'ya v Rossii // Voprosy ekonomiki. 2007. № 7. S. 118–135.
5. Makasheva N. Ekonomicheskaya nauka v Rossii v period transformatsii // Istoki: iz opyta izucheniya ekonomiki kak struktury i protsessa / redkol.: Ya.I. Kuz'minov (gl. red.), V.S. Avtonomov (zam. gl. red.), O.I. Anan'ina i dr.; Gos. un-t — Vyssh. shk. ekonomiki. 2-e izd. M., 2007. S. 400–426.
6. Poletaev A. QWERTY-effekty v ekonomicheskoi istorii: diskussiya prodolzhaetsya // Istoki: iz opyta izucheniya ekonomiki kak struktury i protsessa / redkol.: Ya.I. Kuz'minov (gl. red.), V.S. Avtonomov (zam. gl. red.), O.I. Anan'ina i dr.; Gos. un-t — Vyssh. shk. ekonomiki. 2-e izd. M., 2007. S. 136–138.