

ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ В СИСТЕМЕ ФИНАНСОВО-КРЕДИТНЫХ ОТНОШЕНИЙ

© 2012 В.А. Савинова*

Ключевые слова: кредит, ипотечный кредит, финансово-кредитные отношения, кредитование, функции ипотечного кредита.

Рассмотрены сущность кредита как экономической категории и трансформация его функций в условиях рыночной экономики, особенности ипотечного кредита и его место в системе финансово-кредитных отношений.

Достижение максимально высокого качества жизни населения является приоритетной целью рыночной экономики¹. Качество жизни населения рассматривается как степень развития и полнота удовлетворения всего комплекса потребностей и интересов людей в различных видах деятельности и в самом жизнеощущении².

Мировой опыт использования ипотечного кредита в целях решения социально-экономических задач государства показывает, что он представляет собой более сложную конструкцию в системе кредитных отношений. Несмотря на то, что развитию ипотечного кредитования посвящено достаточное количество научных работ, экономическая сущность ипотечного кредита на категориальном уровне не нашла достаточного отражения. Прежде чем рассматривать сущность ипотечного кредита, кратко остановимся на исследовании теории кредита в целом как экономической категории.

Кредит - это совокупность экономических отношений по поводу движения ссужен-

ной стоимости. Международные и отечественные теории и практика рассматривают основные принципы функционирования кредита, такие как возвратность, срочность, платность, обеспеченность.

Вместе с тем, несмотря на общепризнанность такого определения, автор разделяет подход профессора О.И. Лаврушина к вопросу о выделении основы кредита при изучении его сущности. Основу кредита составляет его возвратность, без чего эта категория перестает существовать. Можно сделать вывод, что возвратность кредита есть внутренне присущее, объективное свойство кредита. Остальные принципы, на наш взгляд, относятся к категории более частного порядка - к кредитованию - и образуют методологическую основу его функционирования (рис. 1).

Кредит как совокупность экономических отношений состоит из элементов, находящихся в тесном взаимодействии друг с другом. Такими элементами являются кредитор и заемщик. Объектом кредитных отношений выступает ссуженная стоимость. Отмеченные три

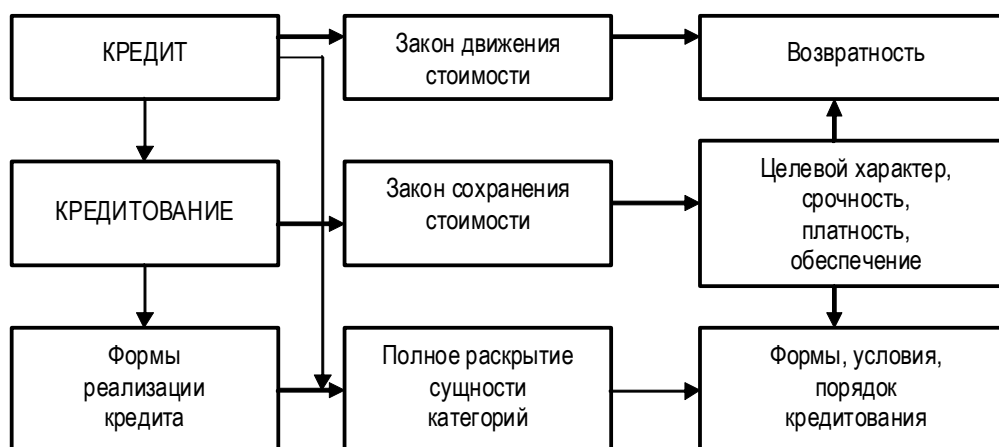


Рис. 1. Схема реализации кредита как экономической категории

* Савинова Валентина Андреевна, доктор экономических наук, профессор Самарского государственного экономического университета. E-mail: vestnik@sseu.ru.

элемента составляют структуру кредита и образуют основу для выделения форм кредита. основополагающим, базовым критерием классификации кредитов выступают целевые потребности его использования заемщиком. В зарубежной научной литературе классификация банковских ссуд осуществляется также по критерию их использования: ссуды торгово-промышленным предприятиям, финансовым организациям, частным лицам. При этом ссуды, выданные под залог недвижимости предприятию, относятся к категории торговых-промышленных ссуд, а ссуда, выданная физическому лицу под залог, к примеру, ценных бумаг, считается ссудой частному лицу. Таким образом, обеспечение кредита в данном случае в качестве классификационного признака не рассматривается. С позиции этого критерия кредиты могут носить производительный и потребительский характер и выражать движение капитала или движение денег, соответственно. Производительная форма кредита связана с особенностями использования полученных кредитных ресурсов.

Исследуя сущность потребительского кредита, автор исходит из следующих посылок:

- 1) в качестве классификационного признака рассматривается использование ссуженной стоимости;
- 2) заемщиком кредита выступает население;
- 3) использование ссуды носит непроизводительный характер;
- 4) источник возврата ссуды не связан с результатами ее использования, что обуславливает погашение ссуды за счет совокупного дохода.

Применительно к вышерассмотренному ипотечный кредит можно отнести к жилищным кредитам. Отметим, что в США, широко использующих в качестве залога недвижимость, под ипотечным кредитом понимают только жилищный. Представляется, что в ипотечном кредите в качестве критерия рассматривается залоговое обеспечение, исключительно исходя из той роли, которую играет ипотека в процессе рефинансирования кредита. Однако своей потребительской сущности ипотечный кредит при этом не меняет.

Таким образом, под ипотечным кредитом понимается совокупность экономических от-

ношений по поводу движения ссуженной стоимости, носящей непроизводительный характер использования, погашаемой за счет совокупных доходов заемщика и предоставляемой населению для решения жилищных вопросов.

Сущность экономической категории проявляется через ее функции. основополагающей для кредита как категории распределения является распределительная функция. Кроме указанной функции, в научных и учебных источниках выделяются эмиссионная, контрольная, стимулирующая и другие функции. Согласно теории кредита, формы кредитных отношений, реализуя сущность кредита и его назначение, осуществляют те же функции, что и кредит. На наш взгляд, являясь формой или видом кредитных отношений, они не теряют своей категоричности, а видовые отличия проявляются через их специфические функции. В этой связи можно выделить следующие функции ипотечного кредита: распределительную, формирования рынка жилья, инвестиционную.

Рассматривая содержание функций кредита, отметим, что, в какой бы форме ни проявлялась сущность кредита, она не меняет своей природы, отражающей ее общественное назначение перераспределения временно свободных ресурсов одних субъектов в пользу других, имеющих временный недостаток в них. Это положение в полной мере касается и ипотечного кредита.

Функция формирования рынка жилой недвижимости, являющегося основой развития ипотечного кредита, обуславливается ростом платежеспособного спроса населения, в результате чего увеличивается число сделок купли-продажи жилья.

Инвестиционная функция ипотечного кредита проявляется через систему сбережений населения. Рост сбережений населения в банковском секторе для решения, в частности, и жилищных проблем, способствует трансформации их в инвестиции и использованию в развитии экономики. Кроме того, отвлечение средств от текущего потребления в сферу сбережений препятствует росту цен потребительского рынка и способствует снижению инфляционных процессов.

Рассматривая особенности ипотечного кредита, необходимо выделить характер от-

ношений, складывающийся между конкретными субъектами. Роль отдельных субъектов в ипотечном кредите во многом обусловлена параметрами кредитной сделки, в первую очередь длительностью сроков кредитования, что заставляет кредитора осуществлять рефинансирование кредита. В результате классическая формула банковского кредита “заемщик - кредитор” принимает иную форму при ипотечном кредите: “заемщик - кредитор - инвестор”. Отсюда можно сделать вывод, что кредитор в ипотечных кредитных отношениях выполняет лишь функцию посредника при выдаче кредита, чем и ограничивается его связь с ипотечными кредитными отношениями. Решающую роль в их развитии занимает финансовый рынок, на котором формируются долгосрочные ресурсы, необходимые для ипотечного кредитования.

В рыночной экономике жилье объективно приобретает черты товара, необходимого и достаточно дорогого. Мировой опыт неопровержимо свидетельствует о том, что за счет исключительно бюджетных средств возможно решить проблемы не более чем 15% населения страны. К ним относятся незащищенные слои населения - малоимущие и нетрудоспособные³. Решение этой проблемы формирует два блока взаимосвязанных вопросов. Первый заключается в том, что получение ипотечного кредита сопряжено с наличием у населения сбережений. Второй вопрос касается возможности получения самого кредита. Условием его получения является наличие достаточно высокого уровня совокупных доходов заемщика.

Классическая политическая экономия рассматривает сбережения как источник и начальный этап инвестиционного процесса, в то же время сами сбережения могут являться результатом доходного инвестирования. Обусловленность этих процессов должна формировать содержание государственной экономической политики, направленной на стимулирование добровольных сбережений населения в целях приобретения собственного жилья. Необходимость вмешательства государства в управление инвестиционно-сберегательными процессами диктуется тем, что понятие сбережений тесно связано и определяется такими элементами, как доходы, потребление и расходы, цены и др.

Существуют различные подходы ученых к понятию сбережений. Чаще всего под сбережениями понимается часть личного дохода, которая в настоящее время не потребляется. Они равны разнице между доходами и текущим потреблением. Соотношение потребления и сбережения в значительной мере определяется экономической и политической ситуацией в обществе. В условиях экономического роста и стабильной политической ситуации предельная склонность к потреблению имеет тенденцию снижения, а предельная склонность к сбережению - тенденцию роста. При нестабильности экономического и политического положения увеличивается потребление, причем в первую очередь товаров длительного пользования.

Касательно ипотечного кредита следует отметить, что сбережения населения в целях решения жилищных вопросов зачастую образуются несвободной от потребления частью доходов. В этом контексте заслуживает внимания позиция Ю.И. Кашина, который отмечает, что “сбережения населения - это отнюдь не результат превышения доходов над расходами в личных бюджетах трудящихся... не остаток после удовлетворения потребительских нужд, а денежные средства, за которыми стоят реальные потребности, удовлетворяемые в процессе осуществления сложного единства текущего и будущего потреблений, причем нередко именно потребности в сбережениях во многом определяют характер построения населением потребительского бюджета, а не наоборот”⁴. В связи с этим можно констатировать, что существуют такие общественные блага, распределение которых с помощью стандартного рыночного механизма неэффективно и негуманно. Отсюда, жилищная политика государства должна сочетать в себе принципы бюджетного финансирования и рыночного саморегулирования.

Социальная политика является наиболее значимой сферой интересов современного общества и важнейшей частью деятельности современного государства, которая теснейшим образом связана с типом и уровнем развития общества, с теми целями и задачами, которое ставит общество перед собой в своем социальном развитии⁵.

В условиях рыночной экономики государственное регулирование процессов жилищ-

ного финансирования, а также рынка жилья является объективно необходимым процессом. В соответствии с теорией общественного сектора государственное регулирование жилищных инвестиций принимает форму государственных экстерналий. Касательно ипотечного кредита, наибольшая роль здесь отводится государственным экстерналиям в части явных (прямых) экстерналий, осуществляемых в денежной форме в виде жилищных дотаций, субсидий, субвенций, социальных выплат, а также в форме бесплатных жилищных услуг и бесплатного жилья, которое признается общественным благом. В этом контексте представляется правомерным отношение ипотечного кредита к разряду финансово-кредитных категорий. В данной связи актуальной научной проблемой является исследование природы и места ипотечного кредита в системе финансово-кредитных отношений, обуславливающих диалектику финансовых и кредитных взаимосвязей в финансовой системе государства.

Вместе с тем отечественная наука и практика разделяют понятия финансовых и кредитных отношений как в теоретическом, так и в институциональном аспектах, что, на наш взгляд, не соответствует реалиям рыночной экономики.

Теоретические основы сущности финансов и кредита как экономических категорий всегда были объектом пристального внимания ученых. В развитие науки о советских финансах значительный вклад внесли такие ведущие экономисты, как А.М. Бирман, В.П. Дьяченко, А.М. Александров, Г.М. Точильников, Э.А. Вознесенский, а впоследствии также М.В. Романовский, Б.М. Сабанти, Г.Н. Белоглазова и др. Сущность финансов сводилась авторами к совокупности денежных отношений, опосредствующих образование и использование централизованных и децентрализованных фондов денежных средств. Общественное назначение данной категории проявлялось в двух функциях, в качестве которых выделялись распределительная и контрольная.

Социалистическое общество характеризовалось государственной общественной собственностью на средства производства и государственной системой финансирования капитальных вложений хозяйствующих субъектов. Кредит был органически встроен

в финансы, функции кредита, как и его назначение, были значительно сужены, что позволяло роль банковских учреждений ограничивать рамками контрольной функции. Большинство ученых такой принцип централизованного руководства и бюджетного финансирования считался объективной необходимостью, позволяющей обеспечивать “главные структурные капитальные вложения, реконструкцию действующих предприятий с целью достижения оптимальных пропорций, предусмотренных в народнохозяйственном плане”⁶. В качестве самостоятельного источника формирования централизованного фонда и элемента финансовой системы рассматривался лишь государственный кредит.

Иную позицию занимал Э.А. Вознесенский. Раскрывая роль бюджета, он писал, что “государственный бюджет призван опосредствовать кругооборот всех общественных фондов”, и далее продолжал: “Это не только функция государственного бюджета, но и кредита, особенно долгосрочного, на капитальные вложения, сфера использования которого значительно расширяется в условиях осуществления хозяйственных реформ”⁷. В этой связи ученый выделял кредит как самостоятельное звено финансов, обосновывая это следующим:

- ♦ основу финансов и кредита составляет движение денежной формы стоимости;
- ♦ кредитные отношения органически входят в общую систему денежных отношений, регламентированных государством;
- ♦ кредит непосредственно связан с процессами образования и использования централизованных и децентрализованных денежных фондов.

Развитие рыночной экономики кардинально меняет соотношение категорий “финансы” и “кредит”. Формирование банковской системы на основе частной собственности приводит к ее самостоятельному функционированию в рамках кредитной системы. В этой связи представляет научный интерес исследование роли кредита в условиях институциональной и экономической обособленности хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность на условиях самофинансирования.

В рыночных условиях проблема самофинансирования всегда являлась достаточно

серьезной. В ее решении особая роль отводится финансам предприятий: от их успешного функционирования зависят финансовые результаты деятельности предприятий, имидж на конкурентных товарных и финансовых рынках, рыночная стоимость бизнеса, позволяющая осуществлять привлечение ресурсов посредством финансовых инструментов. При этом роль финансов в условиях рынка возрастает: “Банки становятся органами регулирования финансово-экономической деятельности, стимуляторами денежного обращения, ускорителями движения капитала, стимуляторами хозяйственной предприимчивости”⁸.

Кредит как особая форма распределительных отношений проявляется, прежде всего, посредством распределительной функции. Большинство ученых рассматривают сущность распределительной функции в аккумуляции денежных средств и их предоставлении предприятиям и организациям для формирования необходимого оборотного капитала и ресурсов для инвестиций. На наш взгляд, данная трактовка сущности кредита не раскрывает ее общественной роли и назначения в воспроизводственных процессах.

Статистика показывает, что в 2007 г., признаваемом наиболее стабильным в развитии экономики РФ, доля убыточных предприятий в общем их числе составляла 32,5%, в том числе: в промышленности - 32,7%, в сельском хозяйстве - 35,9%, в строительстве - 28%, на транспорте - 32,4%. Мировой финансовый кризис усугубил сложившееся положение. В этих условиях единственным источником формирования ресурсов предприятий остается банковский кредит. По данным банковской статистики, за последние 10 лет объемы банковского кредита увеличились более чем в 30 раз и достигли по состоянию на 1 марта 2012 г. 3633 млрд. руб., что составляет более 60% активов банковского сектора. Долгосрочные кредиты в инвестициях предприятий увеличились более чем в 20 раз и составили на начало 2010 г. более 5000 млн. руб., однако их доля в общем объеме инвестиций не превышает 10%⁹. В результате происходит быстрое старение основных фондов. Наибольший износ наблюдается в отраслях реального сектора экономики: в электроэнергетике - 51,4%, в обрабатывающих отраслях - 46,8%, строительстве - 47,9%, сельском хозяйстве - 44,8%.

Таким образом, недостаток финансовых ресурсов у хозяйствующих субъектов приводит к снижению финансовых результатов их деятельности и соответственно к уменьшению финансовых ресурсов государства. Решение этих вопросов возможно только совместными усилиями государства и банков, иначе говоря, бюджета и кредита. Результаты исследования позволили сформулировать содержание распределительной функции кредита как процесса перераспределения временно свободной стоимости между отраслями и секторами экономики в целях формирования финансовых ресурсов хозяйствующих субъектов и государства для осуществления воспроизводства на макро-, микроуровне в целях решения экономических и социальных задач общества.

Таким образом, рыночная экономика создала объективные основы формирования финансово-кредитных отношений, что позволяет рассматривать кредит как экономическую категорию и самостоятельное звено в составе финансов и финансовой системы страны.

Социальная направленность ипотечного кредита обуславливает роль государственной поддержки и бюджетной составляющей в его развитии. Из этого следует, что “бюджет” и “ипотечный кредит” как экономические категории тесно взаимосвязаны и взаимообусловлены, что и определяет их место в системе финансово-кредитных отношений (рис. 2).

Следует отметить, что теория и практика зарубежных стран рассматривают единство финансовой системы, включающей в себя самостоятельные элементы финансово-кредитных отношений. Данные процессы находят все большее отражение в условиях глобализации. В области финансов глобализационный процесс привел к образованию адекватной ему и самостоятельной отрасли экономики - финансовой системы. Эта система охватывает совокупность национальных финансовых рынков, широкий круг участников финансовых отношений, начиная с отдельных банков и кончая такими международными финансовыми институтами, как Всемирный банк, МВФ. Внутри финансовой системы осуществляют движение мировые финансовые потоки, определяется сеть постоянных, устойчивых связей между участниками, формируются спрос и предложение на финансовые ресурсы во всемирных масштабах.

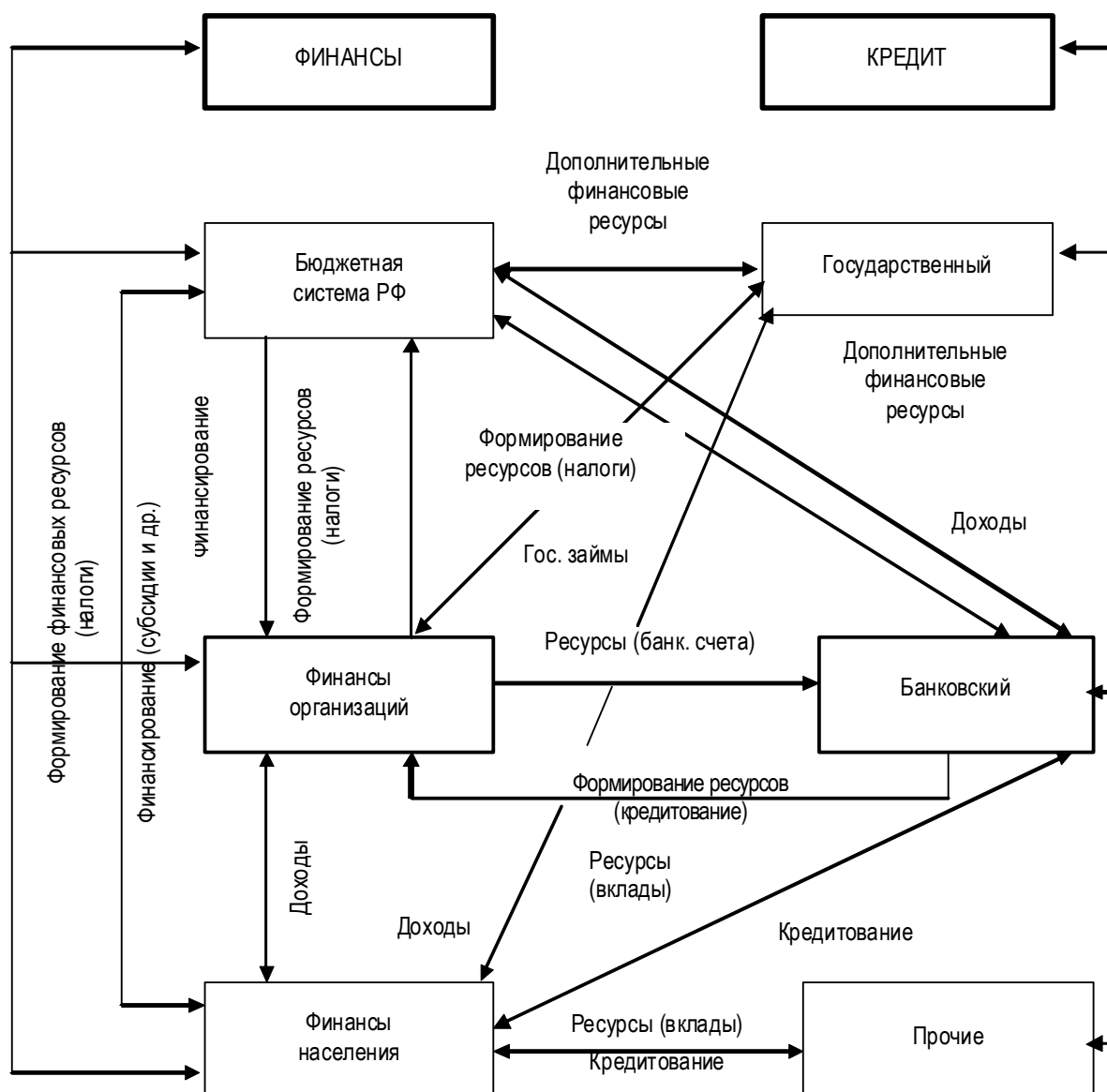


Рис. 2. Взаимосвязь категорий “финансы” и “кредит”

Значительное место в финансовых отношениях занимает ипотечный кредит, требующий для своего развития долгосрочных и дешевых финансовых ресурсов.

¹ Гараева Д.Ф. Институциональный подход к регулированию качества жизни населения // Экон. науки. 2012. □ 2 (87). С. 11.

² Фахрутдинова Е.В. Качество жизни населения: теоретический аспект // Экон. науки. 2009. □ 10 (59). С. 130-134.

³ Гараева Д.Ф. Указ. соч. С. 11.

⁴ Кашин Ю.И. Сбережения населения в СССР (Вопросы теории, методологии, методики изучения). М., 1979. С. 12.

⁵ Зиганшина А.А. Расходы на социальную политику: эффективность и результативность // Экон. науки. 2011. □ 3 (76). С. 274.

⁶ Александров А.М. Финансы социализма? : учеб. пособие / под ред. А.М. Александрова, Э.А. Вознесенского. М., 1974. С. 23.

⁷ Там же. С. 163.

⁸ Курс экономики : учебник /под ред. Б.А. Райзберга. М., 2004. С. 233.

⁹ Бюллетень банковской статистики / ЦБ РФ. 2012. □ 4 (227).

Поступила в редакцию 14.05.2012 г.