

чем дальше, тем лучше

развитие ипотеки и пенсионная реформа:
упор на регионы

Окончание.

Начало в № 9/2003

В России с 2002 г. проводится пенсионная реформа, суть которой – переход к накопительной пенсионной системе. Отличительной чертой этой реформы [1] является полное отсутствие ее финансирования со стороны государства. Вся тяжесть преобразований падает на плечи нынешнего поколения пенсионеров. Средства, которые с каждым годом все больше будут уходить в накопительную систему; никак не компенсируются участникам распределительной системы. Такое положение чревато серьезным социальным взрывом и политическими проблемами, поэтому совершенно реально существующая корректировка положений пенсионной реформы. В частности, допускается возможность прекращения поступления накопительных пенсионных средств в разрешенные для инвестирования активы (к которым относятся и ипотечные ценные бумаги).

Мутовин С. И.
Красноярский
научный центр
СО РАН

Кузьминов А. Н.
канд. пед. наук, Фонд
поддержки МГУ

Клименко О. Н.
ООО "Аудит арт",
г. Москва

Опасно копировать в России существующие зарубежные ипотечные схемы. В то же время проведенный анализ ипотечных законов и законопроектов показывает: в настоящее время в России существует ярко выраженная тенденция к выбору американского пути развития ипотеки, а именно: инвестиционной модели жилищного финансирования с вторичным рынком ипотечных кредитов и секьюритизованных ценных бумаг. Однако американская система может эффективно работать только в своей, хорошо отлаженной экономической среде, с собственными правовыми и институциональными основами, от-

сумму выкупленных кредитов агентство выпускает ипотечные ценные бумаги, обеспеченные государственными гарантиями, покупателем которых должен стать Пенсионный фонд РФ. При таком порядке рефинансирования возникает ряд существенных проблем, связанных с предлагаемой ставкой ипотечных кредитов, трудностью ипотечного кредитования в регионах, недостаточной развитостью фондового рынка, отсутствием механизмов применения государственных гарантий для АИЖК. Организация ипотеки, предлагаемая АИЖК, по сути своей есть строительство здания ипотеки в стране, начиная с верхних этажей. Такой подход приведет к неустойчивости всего здания ипотеки, с одной стороны, и к большим рискам потери пенсионных средств, на которые рассчитывает АИЖК, с другой стороны. Устойчивое развитие ипотеки в России возможно только при начальной эффективности базовых элементов инвестиционной системы, что обеспечивает доходность инвестиционной деятельности для всех субъектов инвестирования по всей финансовой цепочке на всех этапах инвестирования.

Представляется целесообразным, чтобы модель рефинансирования ипотеки средствами накопительной пенсионной системы была бы интегрирована в общую инвестиционную технологию необходимо выполнение следующих условий:

- 1) в качестве основообразующих на региональном и муниципальных уровнях должны выступать ссудно-сберегательные учреждения или ипотечные банки, работающие под жестким контролем местных администраций (для развития ипотеки необходимо скорейшее принятие федеральных законов о таких кредитных учреждениях);
- 2) первичные накопления или рыночная стоимость уже имеющегося жилья (при поэтапной ипотеке) должны быть

центральным механизмом рефинансирования ипотеки пенсионными накоплениями являются ипотечные ценные бумаги

цикла жилищного инвестирования. При этом в качестве основных источников финансирования могут применяться как элементы закрытых институтов (накопления самих заемщиков), так и традиционные источники классического ипотечного кредитования (займы, выпуск облигаций). Предполагается постепенный переход от доминирования чисто муниципального финансирования с использованием значительных бюджетных (нерыночных) средств и непосредственным участием в инвестиционном процессе местных властей к более сбалансированным между собой финансовым технологиям. При этом за счет классических рыночных инвестиционных технологий будут создаваться крупные кредитные фонды, в частности в результате секьюритизации местных кредитных долгов финансовых учреждений.

Mutovin S.I.

Krasnoyarsk science center of the Siberian Branch of the Russian Academy of Science

Kuzminov A.N.

the candidate of pedagogical sciences, Fund of supporting of the Moscow State University

The longer, the better

the mortgage development and pension reform:
an emphasis on regions

The ending. The beginning is in № 9/2003

Литература

1. Ерошенков С.Г. *Переход к накопительной пенсионной реформе: мировой опыт и возможности применения его в России.* – М.: МАКС Пресс, 2001. – 251 с.
2. Ерошенков С.Г., Кузьминов А.Н., Клименко О.Н., Мутовин С.И. *Развитие ипотеки и пенсионная реформа в России.* – М.: МАКС Пресс, 2002. – 204 с.

In Russia the pension reform has been carried out since 2002. Its essence is a transition to the pension saving system. The distinctive feature of this reform [1] is full absence of state financing. All transformations problems fall on shoulders of present pensioner generation. Finance that every year will be coming more intensive into the pension saving system, are not compensated to participants of distributive system in any way. Such position is fraught with serious social explosion and political problems that is why an essential updating of pension reform positions is completely real. In particular the opportunity to interrupt coming of saved pension finance in the actives allowed for investment (which are hypothecary securities too) is supposed.

pn