

**Ярославский государственный университет
имени П.Г.Демидова**

На правах рукописи

Поляков Леонид Алексеевич

**Теория мультипликатора
и экономический механизм регулирования
рынка жилья**

(специальность 08.00.01 – политическая экономия)

**Диссертация на соискание
учёной степени кандидата
экономических наук**

**Научный руководитель –
доктор экономических
наук, профессор
Мелиховский Виктор Михайлович**

**Научный консультант –
кандидат физико-математических
наук, доцент
Коршунова Наталья Ивановна**

Ярославль – 2000

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1. Мультипликация жилищных инвестиций в рыночной экономике.....	11
§ 1.1 Анализ эволюции теории мультипликатора.....	11
§ 1.2 Экономико-математическая модель жилищного мультипликатора	52
Глава 2. Место и роль мультипликатора в механизме регулирования жилищного рынка.....	89
§ 2.1 Мультипликативные эффекты в экономике и жилищном рынке с точки зрения системного подхода.....	89
§ 2.2 Механизм регулирования жилищной экономики и основные особенности российского рынка жилья	105
§ 2.3 Мультипликативные процессы и инструменты государства в регулировании жилищного рынка.....	127
Заключение.....	154
Список литературы.....	158
Приложения	171

Введение

Для современной России решение жилищной проблемы – одна из ключевых социально-экономических задач. Тем не менее, определение сути этой проблемы не всегда научно, а это ведёт к искажению целей жилищной политики и её приоритетов. Так, в самом начале перестройки руководством страны была поставлена задача обеспечить жильём каждую советскую семью к 2000 году¹. Но достижение подобных целей *невозможно даже теоретически*, так как строительство жилья – это (1) процесс воссоздания постоянно *изнашивающегося*, разрушающегося жилищного фонда, (2) обеспечение жильём населения, численность которого в *долгосрочной* перспективе растёт, (3) освоение *новых* экономических регионов страны. Другими словами, это живой, постоянно возобновляющийся, бесконечный процесс. В условиях же платности получения жилья, то есть в условиях рынка, жилищная проблема не только осталась не решена, но и переросла в жилищный кризис.

В чём же состоит данный кризис? В чём его конкретные проявления? По нашему мнению, это: *во-первых*, хроническая необеспеченность жильём большой части населения страны; *во-вторых*, это падение объёмов жилищного строительства в условиях как ускорившегося выбытия жилья из-за его постоянного недоремонта, так и большого потока беженцев и переселенцев из сопредельных государств². Главные же препятствия на пути преодоления этого кризиса связаны с финансовыми проблемами: (1) значительное падение платежеспособного спроса; (2) дефицит финансовых ресурсов экономики вообще и жилищного строительства в частности; (3) отсутствие эффективного механизма привлечения инвестиций. Эти проблемы *преимущественно финансовые* потому, что в стране в целом имеется в наличии немалый, но не задействованный в силу экономического спада по-

¹ Об основных направлениях ускорения решения жилищной проблемы в стране [Постановление ЦК КПСС от 17 апреля 1986 г.] // Коммунистическая партия Советского Союза в резолюциях и решениях съездов, конференций и пленумов ЦК (1898 – 1988). – 9-е изд. – М., 1989. – Т.15. – С.256.

² Сейчас мы можем говорить и о большом количестве жилья, разрушенном в результате вооружённых конфликтов на территории России в последние годы.

тенциал строительной индустрии, обеспечивающий в совсем недавнем прошлом значительные объёмы возведения жилья.

Идея о необходимости реформирования жилищной сферы и всей системы строительных инвестиций не имеет серьёзных противников. По мнению многих экономистов, жилищное строительство могло бы стать началом экономического роста, снижения инфляции, сокращения дефицита государственного бюджета, стабилизации денежного обращения, укрепления рубля.

Однако при существующих нестабильности и высоких политических и экономических рисках, прежде всего инфляционных, рыночный механизм не всегда удовлетворительно решает задачи долгосрочного инвестирования, которого требует для своего развития жилищный рынок. Поэтому в строительстве жилья необходима активная, а главное – системная политика государства, но не разрушающая сам рынок, а дополняющая, корректирующая, регулирующая его.

Актуальность темы диссертационного исследования обусловлена также:

- высокой социальной значимостью жилья как товара, удовлетворяющего одну из самых насущных потребностей человека, потребность в жилище, право на которое, помимо всего прочего, закреплено в Конституции Российской Федерации;
- наличием существенных социально-экономических противоречий в жилищной сфере, заключающихся прежде всего в несоответствии возможностей жилищной экономики России потребностям населения в жилье;
- значительным мультипликативным эффектом нового жилищного строительства для национальной экономики в целом;
- необходимостью поиска путей привлечения весьма значительных объёмов жилищных инвестиций и способов повышения экономической мобильности жилья, то есть путей создания экономических условий межотраслевого и межрегионального переливов капитала в соответствующие жилищные рынки;
- низкой ликвидностью жилья в России, что вызвано несоответствием *структуры и величины предложения* жилья и спроса на него.

Таким образом, *потребность* в разработке соответствующей государственной структурно-инвестиционной и жилищной политик и *необходимость* создания адекватного особенностям и задачам рынка жилья механизма его регулирования, а также *отсутствие* эффективных способов включения имеющихся резервов и привлечения долгосрочных капиталовложений обусловили актуальность данного исследования.

Научная разработанность проблемы. Научный интерес автора к данной проблематике обусловлен как самой актуальностью проблемы, так и тем обстоятельством, что *в литературе нет специальных работ*, посвящённых развёрнутому обоснованию преимуществ финансирования инвестиций именно жилищной сферы и прежде всего *под углом зрения мультипликаторной теории*, исследованию жилищного рынка как подсистемы национальной экономики со своей собственной структурой и инфраструктурой и системному анализу механизма регулирования жилищных рынков. Поэтому автор обращается к работам, отражающим проблематику различных теорий мультипликатора, экономики недвижимости в целом и жилищной экономики в частности.

В основу своего исследования автор положил научные подходы, разработанные такими экономистами, как Дж.М.Кейнс, Р.Харрод, Э.Хансен, П.Самуэльсон, Дж.Р.Хикс, Г.Хаберлер, Э.Лундберг, Д.Х.Робертсон, Дж.М.Кларк. Именно эти авторы уделили наибольшее внимание проблемам воспроизводства, экономического роста, поиска адекватных ему методов государственного регулирования. Они раскрыли экономическое содержание эффектов мультипликации автономных расходов и акселерации инвестиций, дополнив классическую теорию инвестиций, определили контуры развития национальных экономик в целях преодоления спада и обеспечения экономического роста. К сожалению, отечественная экономическая наука не уделяла внимания *конструктивному* развитию теории мультипликатора и обеспечению на его основе увеличения объёмов валового выпуска продукции. С точки зрения критического анализа явление мультипликатора и возможности его использования в регулировании капиталистической экономики рассматривались в

работах Л.Б.Альтера, В.Э.Шляпентоха, Р.Х.Хафизова, С.С.Носовой, И.М.Осадчей. В последнее время появились работы, посвящённые различным аспектам использования мультипликаторной теории в регулировании занятости (Е.В.Балацкий), а также теории механизма хозяйственного регулирования (Ю.М.Осипов) и его эволюции (И.Е.Крысина).

Вопросы экономики недвижимости и жилищной экономики среди зарубежных экономистов разрабатывались такими исследователями, как Г.Поляковский, Дж.Фридман, Н.Ордуэй, Г.С.Харрисон, Р.Страйк, Дж.Дэниелл и др. Ими обобщён и систематизирован огромный опыт функционирования рынков недвижимости и жилья развитых стран.

В последнее время и в отечественной литературе стали появляться работы, посвящённые зарождению и развитию современного жилищного рынка и рынков, сопряжённых с ним. Среди таких работ можно выделить исследования Л.В.Долговой, Р.Г.Квачадзе, Н.Ю.Богомоловой, С.Ю.Лядкина по формированию рынков жилья в России; Е.И.Тарасевича, С.В.Смолянинова, С.В.Ананских, А.Ю.Воробьёва по финансированию инвестиций, налогообложению и организационным проблемам жилищного сектора экономики; Е.П.Коптевой, С.А.Ваксмана, О.Е.Воробьёвой, Н.Б.Косаревой по ипотечному жилищному кредитованию; А.Гузановой, В.Грицыной, Р.З.Эльдарова по изучению структуры потребностей и спроса на жилищных рынках России и мн. др.

Отдавая должное вкладу многих исследователей в разработку данной тематики, отмечаем, что их труды во многом определяют теоретические основы и методологические ориентиры социально-экономического анализа функционирования жилищного рынка и, частично, механизма его регулирования. Однако целостной *модели механизма регулирования рынков жилья с использованием экономической силы мультипликатора жилищных инвестиций* до сих пор нет. Особую сложность, с точки зрения *регулирования*, здесь вызывает проблема многообразия форм собственности как на рынке готовой строительной продукции (первичный рынок жилья), так и на рынке существующего жилья (вторичный рынок). В рабо-

тах же, посвящённых проблемам структурно-инвестиционной политики государства, на наш взгляд, нет достаточно полного научного обоснования приоритетности инвестиций именно в жилищное строительство.

Актуальность проблемы и недостаточность её научной разработанности предопределили выбор темы, обусловили цель и задачи исследования.

Целью исследования является научное обоснование роли государства в механизме регулирования жилищного рынка, высокой степени привлекательности строительства нового жилья с точки зрения обеспечения за счёт него мультипликативного прироста валового национального продукта, разработка экономико-математической модели мультипликатора жилищных инвестиций и на его основе – модели механизма регулирования жилищного рынка.

В соответствии с целью исследования в диссертационной работе предполагается решить следующие взаимосвязанные задачи:

- провести анализ эволюции теории мультипликатора, выявить особенности его проявления в открытой экономической системе с точки зрения статики и динамики;
- осуществить разработку и анализ экономико-математической модели мультипликатора жилищных инвестиций, выявить причины повышенной мультипликативности инвестирования в жилищную сферу;
- доказать взаимосвязь инвестирования в жилищную сферу и роста склонности к потреблению дополняющих жильё товаров;
- осуществить системный анализ жилищного рынка и внешней экономической среды, раскрыть роль и значение инфраструктуры рынка жилья;
- исследовать экономические отношения основных субъектов регулирования жилищного рынка;
- сформулировать модель механизма регулирования жилищного рынка;
- обосновать возможность создания и теоретически разработать залоговый мультипликатор, исследовать влияние ипотечного кредитования на мультипликативные процессы в экономической системе в целом;

- обосновать систему способов регулирования рынка жилищных инвестиций и строительства нового жилья.

В качестве **гипотезы** выдвинуто предположение, что повышенный мультипликативный эффект жилищных инвестиций обусловлен широкой номенклатурой дополняющих (комплементарных) жильё товаров и высокой эластичностью спроса по доходу на эти товары. Это означает, с точки зрения инвестиционного процесса, что объёмы жилищных инвестиций и всех остальных капиталовложений должны обеспечить рост производства названных товаров, то есть должны обеспечить определённые соотношения между собой.

В качестве **объекта исследования** выступает *жилищный рынок*, представленный как система составляющих и сопряжённых с ним субрынков, таких как первичный и вторичный рынки жилья, рынок аренды жилья, рынок инвестиций, рынок строительных материалов, проектной продукции, риэлторских услуг и др.

Предметом исследования является *проблема регулирования жилищного рынка с точки зрения мультипликаторной теории в целях обеспечения экономического роста и наиболее полного удовлетворения жилищных потребностей населения*.

Теоретическую основу исследования составили *общие закономерности функционирования макроэкономики и отдельных товарных рынков, описанные в экономической литературе разных лет, а также идеи и суждения, представленные в отечественной и зарубежной литературе, связанные с темой диссертации*.

Методология исследования. Исследование осуществлено с использованием *системного и формально-логического подходов, методов микро- и макроэкономического анализа, теоретического и экономико-математического моделирования, а также анализа маржинального и графического*.

Статистической базой исследования послужили статистические и аналитические материалы Госкомстата РФ, а также фактические материалы, представленные в специализированных изданиях и средствах массовой информации.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в том, что в нём:

1. Создана экономико-математическая модель мультипликатора жилищных инвестиций.
2. Исследованы мультипликативные процессы под углом зрения *отдельной отрасли* – жилищной экономики.
3. Доказана правомерность использования при неизменной склонности к потреблению формулы *статического* мультипликатора для определения величины динамического мультипликатора, то есть для расчёта эффекта мультипликации распределённого во времени.
4. Определены сущность ближайшей внешней среды жилищного рынка, представляемой как совокупность рынков производящих *дополняющие* жильё *товары*, а также экономическое содержание инфраструктуры рынка жилья.
5. Предложен новый экономический термин «залоговый мультипликатор» с целью отражения такого экономического явления, как мультипликация автономного ипотечного финансового капитала (ипотечного долга).
6. Разработана модель механизма регулирования жилищного рынка как *организующей системы*, в свою очередь, состоящей из систем соответствующих целей, субъектов и способов регулирования.

По итогам исследования **на защиту выносятся следующие положения:**

- обоснование высокой привлекательности инвестирования нового жилищного строительства с точки зрения преодоления спада и обеспечения экономического роста российской экономики;
- способы и инструменты регулирования жилищного рынка в условиях многоукладности экономики;
- разработка модели механизма регулирования жилищного рынка, адекватная переходному состоянию экономики.

Теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования заключается в том, что положения и выводы работы могут быть использованы для дальнейшего теоретического исследования эффектов мультипликации в

различных отраслях экономической науки. Кроме того, предложенные автором модели мультипликатора жилищных инвестиций и залогового мультипликатора могут помочь выявлению новых путей и способов обеспечения роста инвестиций, обоснованию выбора главных направлений инвестиционной политики, обеспечению системного подхода в регулировании жилищных рынков на федеральном и местном уровнях.

Апробация работы. Уже в ходе диссертационного исследования получаемые результаты и выводы были применены при разработке пакета документов по организации в Ярославле жилищного облигационного займа. Кроме того, выводы диссертации легли в основу предложений по реформированию жилищно-коммунального хозяйства Ярославля, а также применены в разработке авторского курса «Рынок недвижимости и ипотека» (Международный университет бизнеса и новых технологий).

Основные положения диссертационного исследования докладывались на научно-практической конференции в Ярославском высшем военном финансовом училище в мае 1998 года.

Результаты исследования отражены также в публикациях общим объёмом 8,7 п.л.

Материалы диссертации также использовались при разработке и чтении лекционных материалов по дисциплинам «Ценообразование в рыночной экономике» (*ЯФ ВФЭУ*), «Прогнозирование и планирование в условиях рынка» (*ЯФ ВФЭУ, МУБиНТ*), «Микроэкономика», «Макроэкономика», «Социальная рыночная экономика» (*ЯФ МЭСИ*).

Структура и объём диссертации. Диссертация состоит из введения, двух глав, включающих пять параграфов, заключения, списка литературы, приложений. Основной текст изложен на 185 страницах компьютерного текста. Список литературы включает в себя 164 наименования.

рабочих, служащих, предпринимателей, связанных с данными расходами. Расходование этого дохода на потребительские товары вызывает новый спрос, который сам становится источником новой вторичной занятости. Таким же образом может возникнуть новая третичная, четвертичная занятость и т.д. Исходя из такого мультиплицирующего действия роста государственных расходов, Кан установил, что можно вычислить общую величину занятости, если знать, какая часть дохода будет потребляться. Чем больше будет эта часть, тем больше мультипликатор, то есть тот коэффициент, на который надо умножить первичную занятость, чтобы получить общую величину занятости.

Долгое время идея мультипликации занятости населения не находила отражения в советской экономической литературе. По всей видимости, это произошло в силу отсутствия перспектив применения выводов Кана в экономической практике в условиях полной занятости⁴ развитого социализма. Вновь *теория мультипликатора занятости* была востребована лишь в период рыночных реформ 90-х годов. Так, например, в диссертации А.Е. Тарасова используются идеи Кана для построения модели роста занятости под влиянием инвестиций в новое жилищное строительство⁵. Он пытается адаптировать к экономике переходного периода теоретическую модель мультипликатора, основанную на *единой* склонности к потреблению. Тарасов подчёркивает тот факт, что в реальной экономической практике мы не встретим единой склонности к потреблению – у каждого экономического субъекта она своя. Он строит свою модель мультипликатора, которая базируется на разновеликих склонностях к потреблению у разных лиц, принимающих решения об осуществлении расходов.

В исследовании *проблемы регулирования занятости* теория мультипликатора достаточно эффективно используется Е.В.Балацким⁶. Специфика его под-

⁴ Термин «полная занятость» употреблён нами в соответствии с традициями советской политэкономии (см.: Экономическая энциклопедия. Политическая экономия (в 4 томах). – М., 1980. – Т.4. – С.199.), а не современной экономической науки. Последней, как известно, присуще понимание полной занятости как естественной безработицы.

⁵ Тарасов А. Е. Развитие рынка жилья и его влияние на обеспечение занятости населения: На прим. Респ. Саха (Якутия): Дис. канд. экон. наук. – М., 1998. – 124 с.

⁶ Балацкий Е.В. Регулирование занятости в свете теории мультипликатора // Мировая экономика и международные отношения. – 1996. – №4. – С.53-67.

хода состоит в том, что он рассматривает рост и сокращение занятости не только с точки зрения колебаний независимых инвестиций, но и с точки зрения динамики других экзогенных переменных: налогов, денежной массы, соотношения экспорта и импорта и т.д. Другими словами, к регулированию занятости на макроуровне он привлекает использование мультипликаторов налогов, денежного предложения, внешнеторгового мультипликатора и т.п.

На основе модели мультипликатора занятости Р.Ф. Кана Дж.М. Кейнс построил свою *модель мультипликатора инвестиций*. Он считал, что именно динамика инвестиций является основной причиной изменения величины совокупного спроса. Что же понимается под инвестированием?

В современном понимании **инвестирование** – это процесс осуществления расходов на какое-либо благо ради того дохода, который мы ожидаем от этого блага в будущем. *Инвестиционные расходы*, таким образом, *понимаются не как всякие расходы, а только такие, которые напрямую связаны с приобретением капитальных благ, то есть таких благ, которые могут приносить доход*. В натурально-вещественном выражении эти блага чаще всего выступают в виде зданий, станков, инструмента, добытого сырья и т.п.

В теории Кейнса инвестиции играют чрезвычайно важную роль в возникновении спадов, поскольку они гораздо менее устойчивы, чем потребительские расходы. Причины этого очевидны: покупку капитальных благ всегда гораздо легче отложить, чем покупку потребительских товаров. Поэтому люди обычно поддерживают потребительские расходы на сравнительно стабильном уровне и, напротив, легко урезают свои инвестиции, как только сочтут это уместным. Кроме того, покупка любого капитального блага, которое должно приносить доход в течение длительного времени, всегда связана с дополнительной неопределённостью. Даст ли оно, это купленное благо, такой эффект, как первоначально ожидалось? Не появится ли вскоре более мощный способ добиться полезного эффекта, что сделает наше приобретенное капитальное благо морально устаревшим? А может, впоследствии производитель капитальных благ снизит цену или, в свою очередь, банки – проценты по кредиту, который мы использо-

вали на покупку этих благ? Непрерывно меняющиеся условия и порождают сужение или расширение инвестиций.

Как известно, *источником инвестиций являются сбережения*, зависящие в свою очередь от совокупного дохода ($S = Y - C$, где S – совокупные сбережения, Y – совокупный доход, C – совокупное потребление). Это означает, что сокращение доходов вызывает прежде всего сокращение сбережений⁷, так как население изменяет величину потребления в значительно меньшей степени, чем сбережения⁸.

Исходя из вышесказанного, мы можем записать: $C = b(Y)$, то есть потребление есть функция дохода. Из формулы видно, что основной детерминантой потребления выступает сам доход. Но потребление зависит ещё и от b , определяемого Кейнсом как склонность к потреблению. Таким образом, последовательная логика приводит нас к необходимости изучить, от чего зависит склонность людей осуществлять большие или меньшие потребительские расходы⁹.

Основой понимания мультипликатора Кейнса является то значение, которое имеет в определении *национального дохода* и занятости *эффективный спрос*. Однако наши дальнейшие рассуждения невозможны без уточнения категориального аппарата, которым пользовался Кейнс.

Надо иметь в виду, что Кейнс и его последователи употребляли термин *национальный доход* в том значении, которое сегодня соответствует термину валовой национальный доход. Как известно, общая стоимость потока товаров и услуг – это *валовой национальный продукт*, или **ВНП**. Аналогично, полная стоимость всех платежей, полученных за производство **ВНП** собственниками ресурсов, – *валовой национальный доход*, или **ВНД**. Поскольку стоимость произведённых товаров и услуг должна быть равна стоимости выплат, необходимых для их производства, мы можем сказать, что **ВНП=ВНД**. Так же, как **ВНП**, *валовой национальный доход* равен полной стоимости затрат, произве-

⁷ «... сбережение представляет собой превышение дохода над потребительскими расходами» (Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег // Избранные произведения. – М., 1993. – С. 268).

⁸ Экономикс: Англо-русский словарь-справочник / Э.Дж.Долан, Б.И.Домненко. – М., 1994. – С.209.

⁹ Более подробно склонность к потреблению будет проанализирована в § 1.2.

дённных тремя основными экономическим группами: потребителями, производителями и правительством $C + I + G = \text{ВНД}$ или для открытой экономики – с учётом сальдо экспорта-импорта, то есть *чистого экспорта* X_n . Национальный доход в современном смысле равен **ВНП за вычетом амортизации и косвенных налогов**¹⁰. Тем не менее, мы в своих рассуждениях будем придерживаться употребления термина «национальный доход» в соответствии с тем или иным первоисточником, давая пояснения лишь в тех случаях, когда, исходя из контекста, возможно его ошибочное толкование.

Функция **совокупного спроса**, по Кейнсу, выражает отношение между различными уровнями занятости и выручкой, которую предполагается получить от продажи *соответствующих* количеств продукции, а **эффективный спрос** представляет собой *такое значение функции совокупного спроса, которое оказывается фактически реализуемым*. То есть эффективный спрос связан с условиями предложения¹¹.

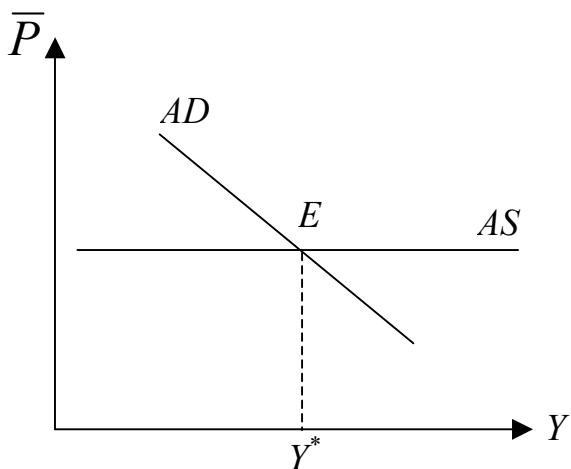


Рис.1. Определение эффективного спроса

ложения;

Y^* – объём производства, соответствующий уровню текущей занятости, либо объём дохода (выручки) при текущей занятости, то есть эффективный спрос;

\bar{P} – уровень цен; Y – объём производства.

Таким образом, эффективный спрос по Кейнсу – это совокупный спрос, определяющий объём занятости.

Графическая интерпретация настоящего определения дана на рисунке 1.

AD – кривая совокупного спроса;

AS – кривая совокупного пред-

¹⁰ Экономикс: Англо-русский словарь-справочник. – М., 1994. – С.198.

¹¹ Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег // Избранные произведения. – М., 1993. – С. 263.

Так как Кейнс рассматривает экономику в краткосрочном периоде, в условиях *фиксированных цен и неполной занятости, объём производства у него зависит только от эффективного спроса* (на рис.1 точка пересечения кривой совокупного спроса и совокупного предложения – точка E).

Таким образом, Кейнс ставит занятость и объём производства в зависимость от изменений совокупного спроса (эффективного совокупного спроса по Кейнсу). Это побудило Кейнса сосредоточить свое внимание на анализе *динамики совокупного спроса*, понимаемого, в свою очередь, как *сумма всех планируемых расходов на конечные товары и услуги* в экономике в целом.

Кейнс доказывает, что рост эффективного спроса означает вовлечение в производство дополнительных рабочих, что приводит к увеличению занятости, дохода и потребления. Он подчеркивает, что увеличение *инвестиционной составляющей эффективного спроса* приводит к увеличению занятости и дохода, вызывающего, в свою очередь, необходимость удовлетворения спроса дополнительных рабочих.

Особое место в теории мультипликатора Кейнса занимает категория «*автономных инвестиций*». Что же понимается под автономными инвестициями?

В современной экономической науке под *автономными инвестициями понимаются инвестиции, независимые от дохода*. Однако здесь требуются пояснения. Английский экономист-математик Р.Аллен справедливо замечает, что «строго говоря, можно возразить, что ретроспективно все капиталовложения вызваны изменениями выпуска продукции, однако некоторая часть капиталовложений в столь незначительной степени вызвана недавними изменениями объёма продукции, что её в действительности можно считать независимой»¹².

По мнению Хансена, автономные инвестиции порождаются преимущественно изменениями техники, а Самуэльсон считает их зависящими от следующих факторов: новых изобретений, новых производственных процессов, новых открытий, прироста населения, новых территорий, новых вкусов и т.д.¹³

¹² Аллен Р. Математическая экономия. – М., 1963. – С.71.

¹³ Самуэльсон П. Экономика. – М., 1993. – Т.1. – С.222, 246.

Для нас, однако, важно прежде всего то, что автономные инвестиции не зависят от текущего дохода, не вызваны и не порождены им, и служат именно теми первоначальными инвестициями, которые вызывают эффект мультипликации. Источником же инвестиционных расходов являются сбережения, осуществлённые в предшествующие периоды.

Кейнс указывает, что когда происходит прирост общей суммы инвестиций, то доход возрастает на величину, которая в « k раз больше, чем прирост инвестиций»¹⁴.

Если взять обозначения, принятые Кейнсом, то это положение может быть выражено формулой: $\Delta Y = k \cdot \Delta I$ или $k = \frac{\Delta Y}{\Delta I}$, где ΔY и ΔI выражают соответственно приращение дохода и инвестиций.

Кейнс пишет, что мультипликатор « k » – устанавливает при данной склонности к потреблению определённое отношение между общей занятостью, доходом и объёмом инвестиций. Этим самым он подчёркивает неразрывную связь между мультипликатором и предельной склонностью к потреблению. Далее на основе несложных алгебраических преобразований Кейнс вывел зависимость между предельной склонностью к потреблению и мультипликатором.

По Кейнсу, приращение дохода равно произведению приращения инвестиций на величину мультипликатора « k », то есть

$$\Delta Y = k \cdot \Delta I \quad (1).$$

Приращение дохода, в свою очередь, распадается на две части: на приращение потребительских расходов и приращение инвестиций, следовательно, $\Delta Y = \Delta C + \Delta I$. Такое деление прироста национального дохода легло в основу модели мультипликатора. Отсюда $\Delta I = \Delta Y - \Delta C$. Делаем подстановку в формулу

$$(1) \quad k = \frac{\Delta Y}{\Delta Y - \Delta C} \text{ и разделим числитель и знаменатель дроби в правой части}$$

¹⁴ Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег // Избранные произведения. – М., 1993. – С.314.

уравнения на ΔY , получим $k = \frac{1}{1 - \Delta C / \Delta Y}$, где $\Delta C / \Delta Y$ – предельная склонность к потреблению ($0 < \Delta C / \Delta Y < 1 \Rightarrow 1 > 1 - \Delta C / \Delta Y > 0 \Rightarrow k > 1$).

Следовательно, мультипликатор « k », по определению Кейнса, равен единице, делённой на разность между единицей и предельной склонностью к потреблению. А знаменатель по определению, данному выше, представляет собой предельную склонность к сбережению. Отсюда следует, что мультипликатор находится в прямой зависимости от предельной склонности к потреблению, и в обратной – от предельной склонности к сбережению.

Чем выше уровень предельной склонности к потреблению, тем больше множитель-мультипликатор, с которым будет увеличен доход. Если предельная склонность к потреблению равна $\frac{5}{7}$, а предельная склонность к сбережению – $\frac{2}{7}$, то мультипликатор равен 3,5.

Отсюда следует, что если первоначальные инвестиции увеличат доход на 1000 единиц, то есть $\Delta I = 1000$, то при мультипликаторе равном 3,5, общий прирост национального дохода составит 3500 единиц. Следовательно, первоначальные инвестиции в отраслях, производящих капитальные блага, «мультиплицируют» последующие затраты в других отраслях, производящих как потребительские товары, так и капитальные блага, но в пределах склонности к потреблению. Нельзя допустить, что любое предлагаемое увеличение затрат будет развертываться всё дальше и дальше, расширяя доход и потребление до бесконечности, потому что приращение дохода происходит в убывающей геометрической прогрессии, ибо по мере развития процесса новые расходы составляют лишь часть дохода, полученного рабочими или предприятиями. Остальное идёт на то, чтобы оплатить импортную продукцию, или сберегается.

Если представить в развернутом виде явление мультипликации, вызванное первоначальными затратами, то есть каким-то толчком, то оно будет иметь сле-

дующий вид: $\Delta Y = \Delta I + \Delta I \cdot \frac{\Delta C}{\Delta Y} + \Delta I \left(\frac{\Delta C}{\Delta Y} \right)^2 + \Delta I \cdot \left(\frac{\Delta C}{\Delta Y} \right)^3 + \dots + \Delta I \cdot \left(\frac{\Delta C}{\Delta Y} \right)^n \dots$, где

ΔY – прирост совокупного дохода; ΔI – прирост инвестиций; $\frac{\Delta C}{\Delta Y}$ – предельная склонность к потреблению.

Процесс мультипликации дохода имеет предел. Это происходит в связи с тем, что какая-то часть дохода сберегается. Если допустить, что весь прирост дохода расходуется и ничего не сберегается, то в этом случае процесс наращивания дохода будет продолжаться беспрерывно. И обратное явление, если допустить, что весь прирост дохода идёт на сбережения, то в этот момент мультипликативный процесс прекращается. «Следовательно, склонность к сбережению – вот тот фактор, который кладёт предел процессу... развёртывания мультипликатора»¹⁵. Остальные индуцированные доходы либо выходят за пределы экономической системы (оплата импортной продукции¹⁶) либо превращаются в сбережения (в соответствии с величиной предельной склонности к сбережению).

После детального исследования экономистами мультипликативного воздействия первичных (автономных) инвестиций и вызванной им первичной занятости на общую занятость и совокупный доход идея мультипликативного эффекта стала быстро обретать в экономической теории и практике свои новые формы и сферы проявления. Появились работы, отражающие дальнейшую разработку этого вопроса.

На сегодня различают понимание мультипликатора в широком и узком смысле слова.

Мультипликатор в широком смысле слова отражает меру умножающего воздействия положительной обратной связи на выходную величину управляемой системы¹⁷. Другими словами, настоящая теория характеризует ситуацию,

¹⁵ Хансен Э. Экономические циклы и национальный доход // Классики кейнсианства. – М., 1997. – Т.1. – С. 386.

¹⁶ Об этом подробнее см.: Фрумкин А.Б. Критика современных буржуазных теорий международных экономических отношений. – М., 1964. – С.247-251; Курс экономической теории/Под ред. проф. А.В.Сидоровича. – М., 1997. – С.270-272.

¹⁷ Лопатников Л.И. Экономико-математический словарь. – М., 1993. – С. 196.

когда зависимая переменная, то есть выходная величина системы, в *n* раз больше (меньше) входной величины. Явление мультипликации хорошо известно отечественной и зарубежной кибернетике, в том числе экономической.

Мультипликатор с точки зрения экономического роста, то есть *в более узком смысле слова*, это числовой коэффициент, показывающий, во сколько раз сумма прироста или сокращения национального продукта, дохода или денежного обращения превышает первоначальную, инициирующую данное изменение сумму инвестиций, правительственных расходов, налоговых отчислений или вкладов в кредитно-финансовые институты.

На сегодня же в экономической литературе описан целый ряд мультипликаторов:

- 1) Мультипликатор занятости.
- 2) Мультипликатор автономных расходов:
 - мультипликатор инвестиционных расходов;
 - мультипликатор государственных расходов;
 - мультипликатор потребительских расходов.
- 3) Налоговый мультипликатор (мультипликатор чистых налогов, мультипликатор сбалансированного бюджета).
- 4) Внешнеторговый мультипликатор.
- 5) Мультипликатор денежного предложения (кредитный (банковский) мультипликатор).
- 6) Динамический мультипликатор.
- 7) Матричный мультипликатор.

Общим для всех видов экономических мультипликаторов является то, что они предназначены для определения выходных величин под влиянием изменений входных величин, не связанных, в свою очередь, с текущим национальным доходом¹⁸, то есть под влиянием автономных величин. Такими изменениями могут быть, например, изменения государственных расходов, значительный рост военных расходов или рост строительства жилья за счёт государственного

¹⁸ В противном случае мы будем иметь место с эффектом акселерации, о котором пойдёт речь ниже.

бюджета, сбережений населения, сделанных в предшествующий период, общественные работы, значительное расширение чистого экспорта и др.

Наибольший вклад в развитие теории мультипликатора внесли такие экономисты, как Р.Харрод, Э.Хансен, П.Самуэльсон, Дж.Хикс, Г.Хаберлер, Л.Клейн, Н.Кальдор и др.

Какие же изменения произошли в теории мультипликатора в посткейнсианский период? Прежде всего нужно отметить:

1) теория мультипликатора в связи с попыткой её практического применения подверглась критике со стороны ряда экономистов по поводу определения понятия *«предельной склонности к потреблению»* и её свойств;

2) теорию мультипликатора стали рассматривать не только относительно занятости и инвестиций, но и относительно ряда других экономических величин: *любых автономных расходов, денежного предложения, банковских вкладов* и др., то есть теория мультипликатора стала носить менее ограниченный характер;

3) «теория мультипликатора Кейнса» была рассмотрена с учётом фактора времени, в связи с чем она стала носить *динамический характер*;

4) теория мультипликатора была соединена с принципом акселерации, в результате чего была создана *модель мультипликатора-акселератора*, иногда называемого сверхмультипликатором.

Тема настоящей диссертации не позволяет дать исчерпывающий анализ *всех* вышеперечисленных разновидностей мультипликатора. Поэтому *некоторые из них* будут охарактеризованы нами настолько, насколько это необходимо для показа принципов и взаимосвязей их действия в общей *системе экономических мультипликаторов* (см. Приложение I), а также настолько, насколько это требуется в построении модели мультипликатора жилищных инвестиций.

Итак, мультипликатор у Кейнса зависит только от предельной склонности к потреблению. По его рассуждению, достаточно знать предельную склонность к потреблению для того, чтобы определить величину мультипликатора. Причём Кейнс полагает, что предельная склонность к потреблению постоянна либо

имеет краткосрочные отклонения в ту или иную сторону, причём крайности уравниваются, так что нет необходимости учитывать эти отклонения¹⁹. Поэтому он рассматривает мультипликатор как неизменную величину. Он исходит из того, что существует устойчивое соотношение между увеличением инвестиций и уровнем дохода. Если мультипликатор равен 2,5 (по расчёту Кейнса, сделанному для США того времени²⁰), то это значит, что при любом приращении ΔI соответствующее увеличение ΔY будет в 2,5 раза больше.

Последующие работы экономистов опровергают положение Кейнса, доказывая, что «предельная склонность к потреблению» и мультипликатор носят непостоянный и неоднородный характер. Это отмечается в работах П.Самуэльсона, Дж.Дьюзенберри, Д.Х.Робертсона и многих других.

Так, Самуэльсон утверждает, что крайне нереалистично придерживаться взгляда о неизменности предельной склонности к потреблению. «В действительности она не может оставаться неизменной, когда происходит повышающее движение, ибо после достижения состояния полной занятости или приближения к нему ... дальнейший рост потребления и инвестиций темпами, которые бы соответствовали неизменному мультипликатору, физически невозможны»²¹.

Хаберлер замечает, что «мультипликатор совсем не должен быть стабильной величиной, не зависящей от характера изменений (инвестиций) и окружающих условий»²². Этим самым он подчеркивает, что предельная склонность к потреблению, а, следовательно, и мультипликатор лишены постоянного характера. И действительно, если рассматривать предельную склонность к потреблению относительно определенного периода цикла, например, подъёма или спада, то можно найти, что расходуемая часть прироста дохода (относимая ко всему приросту дохода) изменяется, тем самым отражая изменение предельной склонности к потреблению. Кроме того, эта склонность может зависеть: от

¹⁹ См.: Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег // Избранные произведения. – М., 1993. – С.323.

²⁰ Там же, с.325.

²¹ Цит. по: Носова С.С. Модели мультипликатора и акселератора в современной буржуазной экономической литературе: Дис. кан. экон. наук. – М., 1966. – С.61.

²² Хаберлер Г. Процветание и депрессия. – М., 1960. – С.212, 249.

темпов роста дохода²³, от ожиданий будущих доходов, от изменений в распределении дохода (поскольку склонность к потреблению у разных групп населения разная, то изменение в распределении может вызвать неожиданный сдвиг предельной склонности к потреблению в целом). Вместе с тем, предельную склонность к потреблению *отдельного* индивида нельзя распространять на частные корпорации и государство, о которых нельзя сказать, что они подчинены действию «основного психологического закона». Часть прибыли корпорации может не расходоваться на личное и производственное потребление, а присоединяться к резервам.

Что касается государственных расходов, то разграничение потребления и инвестирования во многих случаях весьма произвольно. Расходы, связанные со строительством военных кораблей, плотин, мостов и т.п., относятся к инвестициям. Расходы на пособия по безработице – расходы на потребление. Но куда отнести *выплаты безработным*, занятым на «общественных работах» по строительству дороги, издержки на которую намного превышают её пользу для общества? Ясно, что классификация инвестиций и тем более оценка их стоимости чрезвычайно произвольна и условна. Но на величину мультипликатора такого рода произвольные решения окажут влияние. «Чем меньше сомнительных случаев (*автономного расходования* – Л.П.), тем больше мультипликатор, то есть предельная склонность к потреблению общества в целом»²⁴.

Наконец, замечает Хаберлер, мультипликатор в значительной степени искажается вблизи границ производственных возможностей экономики. Появление «узких мест» затормозит дальнейшее развитие отраслей, произойдёт повышение цен на потребляемые товары или истощение запасов. Л.Столерю по этому поводу пишет: «На самом деле есть ещё один мультипликатор: продукция по объёму остаётся прежней, но её стоимость увеличивается. Это мультипликатор, порождающий инфляцию»²⁵.

²³ Хаберлер Г. Процветание и депрессия. – М., 1960. – С.216, 245-248.

²⁴ Там же, с.246.

²⁵ Столерю Л. Равновесие и экономический рост (принципы макроэкономического анализа). – М., 1974. – С.83.

Подводя итог, Хаберлер заявляет, что не следует преувеличивать устойчивость мультипликатора, который нельзя трактовать как заданную величину, а следует вносить в число переменных величин теоретической системы²⁶.

В связи с тем, что предельная склонность к потреблению, по определению экономистов представляет отношение между приращением потребляемой части дохода и приращением всего дохода и указывает, в каком отношении прирост дохода делится на потребляемую часть и на инвестиции или сберегаемую, то отсюда ясно, что предельная склонность к потреблению находится в прямой зависимости от потребляемой, или расходуемой части. Следовательно, чем больше расходуемая часть дохода, тем больше предельная склонность к потреблению. Сама же расходуемая часть дохода, во-первых, зависит от величины дохода, и, во-вторых, – от его распределения. А так как трудно предположить, что в экономике на протяжении целого ряда лет эти величины неизменны, то, следовательно, и величина *«предельной склонности к потреблению»* носит переменный характер. Для какого-то определённого периода времени, можно предположить её как постоянную величину, лишь на короткий период времени²⁷. Ряд экономистов произвели расчёты, опровергающие положение, что предельная склонность к потреблению, а, следовательно, и мультипликатор, носят постоянный характер. Они заявляют, что мультипликатор зависит: 1) от циклов; 2) от характера первоначальных затрат; 3) от распределения доходов; 4) от эластичности занятости; 5) от характера предмета потребления и, как считал Пигу, от характера промышленного производства (например, мультипликатор особенно высок, если рост первичной занятости наблюдается в строительстве²⁸).

В результате всех этих исследований экономисты пришли к выводу, что предельная склонность к потреблению не имеет постоянного характера, и эту особенность необходимо учитывать во всяком расчёте, построенном на теории мультипликатора.

²⁶ Хаберлер Г. Процветание и депрессия. – М., 1960. – С.246.

²⁷ Предельная склонность к потреблению, рассчитанная по модели Л.Клейна для Франции 1949-1964 годов составляет: на короткий срок – 0,6; на длительный срок – 0,82 (см.: Столерю Л. Равновесие и экономический рост (принципы макроэкономического анализа). – М., 1974. – С.76).

²⁸ Это обусловлено более высокой трудоёмкостью в строительстве по сравнению с другими отраслями.

Теория мультипликатора Кана-Кейнса рассматривает явление мультипликации применительно к занятости и инвестициям. Таким образом, возникли два мультипликатора: мультипликатор занятости и мультипликатор инвестиций. Наличие этих двух мультипликаторов уже говорило о том, что явление мультипликации может наблюдаться в различных экономических сферах и быть инициировано различными экономическими переменными. Позднее было установлено, что этими переменными могут быть многочисленные экономические величины, которые так или иначе вызывают изменение предельной склонности к потреблению.

В результате углубления и расширения теории мультипликатора инвестиций, модель его кумулятивного воздействия на изменение национального дохода была распространена на все компоненты совокупных расходов. Другими словами, **равновесный уровень выпуска Y_0 может колебаться в соответствии с изменением величины любого компонента совокупных расходов: потребления, инвестиций, государственных расходов или чистого экспорта. Увеличение **любого** из этих компонентов сдвигает кривую планируемых расходов вверх и способствует росту равновесного уровня выпуска. Снижение **любого** из компонентов совокупного спроса сопровождается спадом занятости и равновесного выпуска.**

Благодаря эффекту мультипликатора, несколько большее приращение совокупного дохода ΔY вызывается приращением любого компонента автономных расходов $\Delta A = \Delta(C_a + I + G + Xn)$ (**формула 1**), где ΔA – автономные расходы, в которых компонентами выступают: ΔC_a – автономные потребительские расходы; ΔI – автономные инвестиционные расходы; ΔG – изменение государственных расходов; ΔXn – изменение чистого экспорта. Таким образом, была создана *теория мультипликатора автономных расходов*.

Мультипликатор автономных расходов²⁹ – отношение изменения равно-

²⁹ В различных источниках встречаются различные названия, например, просто – «мультипликатор расходов», «мультипликатор затрат» или даже «мультипликатор доходов», подразумевая, по всей видимости, тот факт, что с точки зрения целевой функции воздействия автономных расходов мультиплицируют именно доходы.

весного **ВНП** к изменению любого компонента автономных расходов:

$$m = \Delta Y / \Delta A \quad ,$$

где m – мультипликатор автономных расходов; ΔY – изменение равновесного **ВНП**; ΔA – изменение автономных расходов, независимых от динамики Y .

Мультипликатор показывает, во сколько раз суммарный прирост (сокращение) совокупного дохода превосходит первоначальный прирост (сокращение) автономных расходов. Важно, что однократное изменение любого компонента автономных расходов порождает многократное изменение прироста **ВНП**. Если, например, автономное потребление увеличивается на какую-то величину ΔC_a , то это увеличивает совокупные расходы и доход Y на ту же величину, что, в свою очередь, вызывает вторичный рост потребления (из-за увеличения дохода), но уже на величину $MPC \times \Delta C_a$. Далее совокупные расходы и доход снова возрастают на величину $MPC \times \Delta C_a$ и так далее по схеме кругооборота «доходы-расходы»³⁰. Возникает цепочка:

$$\Delta C_a \uparrow \Rightarrow AD \uparrow \Rightarrow Y \uparrow \Rightarrow C \uparrow \Rightarrow AD \uparrow \Rightarrow Y \uparrow \Rightarrow C \uparrow \Rightarrow AD \uparrow \Rightarrow Y \uparrow \text{ и т.д.}$$

Из этой простой схемы³¹ видно, что совокупный доход Y многократно реагирует на первоначальный импульс $\Delta C_a \uparrow$, что и отражается в величине мультипликатора автономных расходов. Это означает, что относительно небольшие изменения в величинах C , I , G или Xn могут вызвать значительные изменения в уровнях занятости и выпуска. **Мультипликатор**, таким образом, усиливает колебания деловой активности, вызванные изменениями в автономных расходах, то есть он *действует в обе стороны* – в случае роста автономных расходов он *кратно увеличивает доходы*, а в случае снижения – *кратно уменьшает*. Поэтому использование мультипликативного эффекта в экономике должно быть взвешенным. Только тогда, когда существуют достаточно большие простаивающие производственные мощности и свободная рабочая сила, имеется потенциал для быстрого наращивания объёмов производства. Именно на этой

³⁰ **MPC** – здесь и далее по тексту аббревиатура от англ. *marginal propensity to consume* – предельная склонность к потреблению.

³¹ В этой схеме **AD** – совокупный спрос (см. рис.1).

стадии возможно получение максимального мультипликативного эффекта в силу того, что ещё не проявляют себя в полной мере сдерживающие силы, возникающие в национальной экономике в связи с ограниченностью ресурсов.

В зависимости от того, какой компонент совокупного спроса получил независимое от текущего дохода, то есть автономное приращение, выделяют: *мультипликатор потребительских расходов, мультипликатор инвестиционных расходов, мультипликатор государственных расходов и внешнеторговый мультипликатор*. Например, шведский экономист Э.Лундберг подчёркивал, что производство потребительских благ не является пассивным фактором, что увеличение «потребительских расходов может существенно отразиться на развитии экономики»³². Данное утверждение особенно важно с точки зрения **расходов на строительство жилья**, так как они, и это будет показано в §1.2, обладают как *потребительским*, так и *инвестиционным характером* финансирования.

Говорить подробно о механизме действия первых трёх упомянутых мультипликаторов, на наш взгляд, нет необходимости, так как он идентичен уже рассмотренному. Различаются же данные мультипликаторы только соответствующим типом автономных расходов. Другими словами, неважно, с какого слагаемого автономных расходов начнётся мультипликация совокупного выпуска продукции, это может быть рост и автономного потребления, и автономного частного инвестирования, и бюджетного финансирования расходов любых уровней власти. Во всех случаях по отдельности и в их совокупности такой прирост чрезвычайно полезен для инициирования мультипликативного прироста выпуска продукции во всём обществе. Данное положение, как мы покажем в §1.2, имеет принципиальное значение для финансирования *жилищных инвестиций*. В отношении же механизма действия *внешнеторгового мультипликатора* необходимо дать некоторые пояснения, в том числе и потому, что наша модель жилищного мультипликатора (§1.2) разработана для открытой экономики.

³² Селигмен Б. Основные течения современной экономической мысли. – М., 1968. – С.404.

Итак, теория *«внешнеторгового мультипликатора»* призвана выяснить влияние *внешней торговли и вывоза капитала* на внутреннее экономическое положение страны, прежде всего на национальный доход и объём занятости. Как подчёркивает Г.Хаберлер, в теории «внешнеторгового мультипликатора» *под стоимостью экспорта* подразумеваются «все статьи актива платёжного баланса», а *под стоимостью импорта* – «все статьи пассива платёжного баланса»³³.

В росте активного сальдо торгового баланса экономисты усматривают то особое достоинство, что в этом случае (в отличие, например, от увеличения инвестиций внутри страны) увеличение денежного дохода не сопровождается ростом товарной массы. В результате *активный торговый баланс становится источником первичного дохода*, который согласно общей теории мультипликатора порождает вторичный, третичный и т.д. доход. В силу этого конечное увеличение национального дохода, занятости и улучшение хозяйственной конъюнктуры в стране оказывается значительно большим, нежели изменение торгового сальдо внешнеторгового баланса, которое дало первоначальный толчок этому процессу. «Автономное увеличение или уменьшение экспорта или уменьшение или увеличение импорта (в качестве источника уменьшения или увеличения первичного дохода) составляет ту исходную величину, на основе которой действует внешнеторговый мультипликатор; конечное чистое изменение в доходе выступает как результат этого процесса мультипликации», – пишет Ф.Махлуп³⁴. Поскольку цель теории внешнеторгового мультипликатора выяснить влияние именно внешней торговли и движения капитала на национальный доход, постольку в данном случае предполагается, что внутренние экономические факторы (*потребление, частные инвестиции и государственные расходы*) остаются неизменными, то есть $\Delta C_a = 0$; $\Delta I_a = 0$; $\Delta G_a = 0$ (см. фор-

³³ Хаберлер Г. Процветание и депрессия. – М., 1960. – С.267.

³⁴ Цит. по: Фрумкин А.Б. Критика современных буржуазных теорий международных экономических отношений. – М., 1964. – С. 249.

мулу I). Тогда зависимость между экспортом-импортом, с одной стороны, и национальным доходом, с другой, выражается следующей формулой:

$$\Delta Y = (\Delta C_a + \Delta I + \Delta G + \Delta Xn) \cdot \frac{1}{1 - MPC} = (\Delta X - \Delta M) \cdot \frac{1}{1 - MPC} \quad (2),$$

где ΔX – изменения в экспорте, ΔM – изменения в импорте.

При дальнейшей детализации этой теории обычно отмечается, что изменения в объёме внешней торговли, и, в частности, в объёме импорта, могут быть либо автономными, либо индуцированными. Поскольку, согласно данной теории, рост активного сальдо торгового баланса вызывает увеличение доходов в стране, постольку это увеличение может быть частично обращено на приобретение импортных товаров. В этом случае воздействие внешнеторгового мультипликатора на хозяйственную конъюнктуру внутри страны окажется соответственно более слабым. Если M_a – автономный импорт, M_i – индуцированный импорт, тогда весь импорт $M = M_a + M_i$. Если представить, что автономный импорт после своего проявления больше места не имеет, то есть равен нулю ($M_a = 0$), то при прочих равных условиях индуцированный импорт всецело зависит от того, в какой мере прирост дохода, вызванный увеличением экспорта, затрачивается на импортные товары. Другими словами, он зависит от склонности к импортированию. Тогда получается, что прирост национального дохода находится в прямой зависимости от прироста экспорта и склонности к потреблению и в обратной зависимости по отношению к склонности к импортированию:

$$\Delta Y = \frac{\Delta X}{l + 1 - MPC}, \text{ где } l - \text{склонность к импортированию. Таким образом,}$$

$$m = \frac{1}{l + 1 - MPC} \quad (3) - \text{и есть формула внешнеторгового мультипликатора.}$$

Необходимо сказать, что различных модификаций данной формулы достаточно много, однако её экономический смысл не претерпевает в них существенных изменений³⁵.

³⁵ См. также: Фрумкин А.Б. Критика современных буржуазных теорий международных экономических отношений. – М., 1964. – С.247-251.

Динамика автономных расходов может иметь место и под воздействием изменений в налогообложении: «...здравый смысл подсказывает нам, что случится, если 1) государство будет собирать с нас больше налогов, 2) в то время как его расходы останутся неизменными. Дополнительные налоги будут означать сокращение наших потребительских расходов. Очевидно, что если инвестиции и государственные расходы остаются теми же, то сокращение потребления вызовет понижение чистого национального продукта и занятости»³⁶.

Математическая модель налогового мультипликатора выглядит так:

$$m = \frac{1}{1 - MPC \cdot (1 - \theta)}$$
 (4), где θ – *норма налогообложения*. Таким образом, *при*

снижении уровня налогообложения знаменатель формулы мультипликатора уменьшается, что даёт прирост величины самого мультипликатора, а, следовательно, вызывает рост национального продукта. Данный мультипликатор даёт нам дополнительный инструмент воздействия на эндогенные переменные экономической системы. Однако надо иметь в виду, что сегодня динамику налогообложения, как правило, «не отрывают» от динамики государственных расходов, в связи с чем **налоговый мультипликатор**, своим основанием имевший только динамику налогов, всё чаще называют **мультипликатором чистых налогов**, имеющим своим основанием и динамику государственных расходов, а точнее – соотношение этих динамик. Поскольку чистые налоги представляют собой разницу между доходом, который получает государство в виде налоговых платежей населения, и трансфертными платежами, которые правительство выплачивает населению, мультипликатор чистых налогов зависит как от изменений в размерах налогов, так и от размеров выплачиваемых правительством трансфертных платежей. Сокращение чистых налогов будет означать либо сокращение доходов, получаемых правительством от взимания налогов, либо увеличение трансфертных платежей населению, которые будут увеличивать долю дохода, остающуюся у населения для потребления³⁷.

³⁶ Самуэльсон П. Экономика. – М., 1993. – Т.1. – С.233.

³⁷ Подробнее о мультипликаторе чистых налогов см.: Экономикс: Англо-русский словарь-справочник. – М., 1994. – С.236-238. В современной литературе можно встретить и такую разновидность мультипликатора чистых

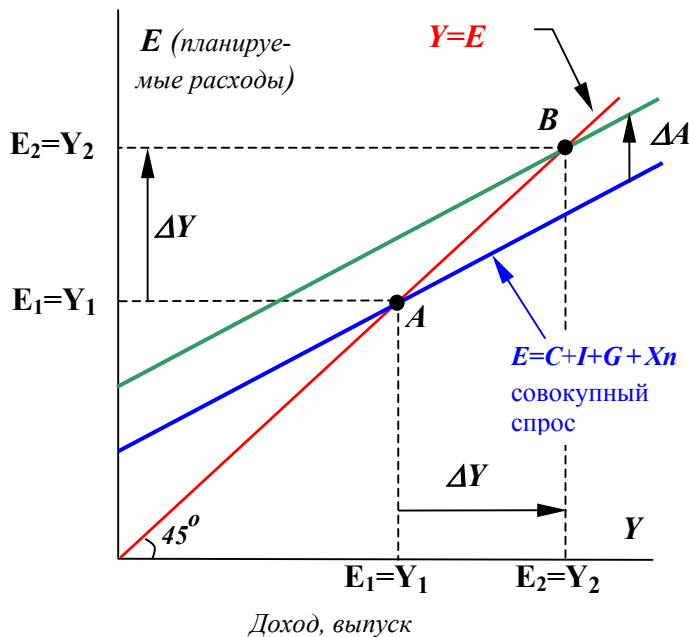


Рис.2. Графическая интерпретация мультипликатора

Графическая интерпретация общей теории мультипликатора автономных расходов. Рост национального дохода $\Delta Y = Y_2 - Y_1$ под воздействием роста автономных расходов $\Delta A = \Delta C_a + \Delta I + \Delta G + \Delta X_n$ (независимо от того, чем он будет вызван: решениями правительства, изменениями в потреблении или инвестициях, чистых налогах или чистом экспорте) будет выглядеть, как это пока-

зано на рис. 2.

Мультипликаторы денежного предложения. В осуществлённом нами анализе мультипликатора вопрос о передаче сбережений на нужды инвестиций не затрагивался. Однако именно эта передача средств как раз и является причиной существования банковской системы и её главных субъектов: заёмщиков и кредиторов.

Как было показано выше, эффект мультипликатора инвестиций вызывается увеличением капиталовложений предприятий, но лишь в той мере, в какой это увеличение отражается на потребности в финансировании. К примеру, предприятие *инвестирует дополнительно один миллион*. Очевидно эффект мультипликатора уже не имеет места, если новый способ распределения доходов **полностью** компенсируется *уменьшением доходов* в форме дивидендов. Значит, собственно говоря, эффект мультипликатора вызывается не просто рос-

налогов, как **мультипликатор сбалансированного бюджета**. Его суть состоит в том, что рассматривается общее мультиплицирующее действие изменения доходов от налогообложения и точно соответствующего ему изменения государственных расходов. Сбалансированность бюджета понимается как *равновеликость приростов* налогов и госрасходов, а не как равенство доходной и расходной части вообще. См. также: Курс экономической теории / Под ред. проф. А.В.Сидоровича. — М., 1997 — С. 279-282; Словарь по экономике (Коллинз). — СПб., 1998. — С. 310.

том инвестиций, а скорее *ростом первичной задолженности*. Это определяет важность последнего, поскольку совпадение такой задолженности и инвестиций не является обязательным. Это замечание лежит в основе анализа **денежного мультипликатора**.

Подробный анализ денежного мультипликатора можно найти у Е.Балацкого³⁸ и других авторов. Мы же ограничимся лишь тем, что отметим взаимосвязь прироста количества денег ΔM и валового национального продукта ΔY , отражённую в формуле: $\Delta Y = B \cdot \Delta M$, где ***B*** – *денежный мультипликатор*, зависящий от скорости обращения денег, объёма тезаврации (непроизводительного хранения денег), предельной склонности к потреблению и налоговых изъятий.

Эффект мультипликатора, аналогичный мультипликатору в теории Кейнса, можно обнаружить и в банковской системе. Если установить, что введение в банковскую систему вклада в размере 1000 рублей на деле соответствует введению в неё суммы $1000 \cdot (1 + 0,8 + (0,8)^2 + (0,8)^3 + \dots (0,8)^n \dots) = \frac{1000}{1 - 0,8} = 5000 \text{ руб.}$, если ***норма резервирования*** (доля вклада, хранимая в Центральном банке) равна **20%**. Следовательно, имеет место создание денег и 1000 банковских билетов превращается в 5000 рублей деньгами³⁹.

Таким образом, **кредитный мультипликатор** – это *числовой коэффициент, показывающий, во сколько раз возрастёт или сократится денежное предложение в результате увеличения или сокращения вкладов в денежно-кредитную систему на одну денежную единицу или отношение новых денег к общим резервам*. Мультипликатор находится в обратной зависимости от уровня

резервных требований и равен $\frac{1}{rr}$, где *rr* — уровень резервных требований.

³⁸ Балацкий Е.В. Регулирование занятости в свете теории мультипликатора // Мировая экономика и международные отношения. – 1996. – №4. – С. 54.

³⁹ Об этом подробнее см.: Столерю Л. Равновесие и экономический рост (принципы макроэкономического анализа). – М., 1974. – С.102-105, 119-131.

Матричный мультипликатор. В современных экономических исследованиях мультипликативные зависимости используются не только в *макроэкономических* моделях, но и в других расчётах. Так, например, в межотраслевом балансе роль мультипликатора играет *матрица коэффициентов полных затрат*.

Между экономическими объектами, входящими в состав экономической системы, возникают не только прямые, но и косвенные связи. *Поэтому затраты на производство продукции подразделяются на прямые и косвенные. Прямые затраты* отражают количество средств производства, израсходованных непосредственно на производство продукта в течение описываемого промежутка времени. *Косвенные затраты* относятся к *предшествующим стадиям производства* и входят в продукт не прямо, а через другие средства производства.

Рассмотрим, к примеру, затраты электроэнергии на производство проката (Схема 1). Прямые затраты — это то количество электроэнергии, которое непосредственно израсходовано на прокатном стане на производство проката. Однако в процессе производства проката, кроме электроэнергии, используются сталь и другие средства производства, на выпуск которых опять же необходима электроэнергия. В свою очередь на выплавку стали расходуется определенное количество электроэнергии и чугуна. Для производства чугуна нужна руда, руду надо добыть. И на каждой из этих стадий производства используется электроэнергия. По отношению к прокату описанные затраты электричества носят косвенный характер.

Изобразим возникновение прямых и косвенных затрат схематически:

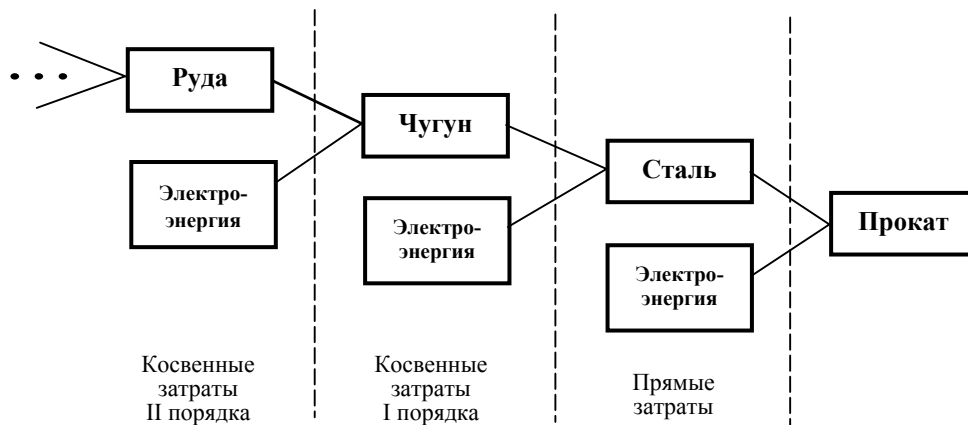


Схема 1

Коэффициенты полных затрат равны сумме коэффициентов косвенных затрат и затрат прямых. *Записанные в матричной форме коэффициенты полных затрат дают **отраслевую развёртку взаимосвязей** конечного выпуска продукции и материальных затрат, необходимых для обеспечения этого выпуска*⁴⁰.

Модели такого типа особенно важны при выборе управления *затратами*. И вот почему.

Во-первых, коэффициенты полных затрат зависят от прямых затрат. *Во-вторых*, необходимо учитывать **ограниченность**, а иногда и острый дефицит многих **природных ресурсов**, а также истощение действующих сырьевых баз, изношенность и дороговизну *иммобильных фондов*, к которым мы относим и *жилую недвижимость*.

Динамический мультипликатор. Логическая теория мультипликатора Кейнса, по признанию многих экономистов, во-первых, носит абстрактно-теоретический характер и, во-вторых, она совершенно статична. Кейнс признавал свою теорию «всегда правильной к любому моменту времени»⁴¹. Действие мультипликатора рассматривалось им как мгновенный акт, как явление, независимое от времени. Мультипликатор инвестиций Кейнса, как и мультипликатор занятости Кана, не отражает какого-либо определенного момента или пе-

⁴⁰ Об этом подробнее см.: Коршунова Н.И., Плюсунов В.С. Математика в экономике. – М., 1996. – С.149-198; Коссов В.В. Межотраслевые модели. – М., 1973. – 359 с.; Ланкастер К. Математическая экономика. – М., 1972. – С.111; Иванилов Ю.П., Лотов А.В. Математические модели в экономике. – М., 1979. – С.127-147.

⁴¹ Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег // Избранные произведения. – М., 1993. – С. 320.

риода времени. Эти мультипликаторы рассматривают отношение между двумя переменными величинами, из которых одна является зависимой, как *вневременное* отношение.

Заинтересованность в теории мультипликатора как в основе для антикризисной программы заставила экономистов задуматься над явлением мультипликации под действием фактора времени. Харрод по этому поводу заявляет, что «Общая теория» не сможет вполне удовлетворить нас, пока не будет увязана с динамикой»⁴².

В связи с тем, что явления мультипликации стали рассматриваться во времени, возникла так называемая **динамическая теория мультипликатора**. В отличие от статической, рассматривающей явление мультипликации как мгновенный акт, динамическая теория мультипликатора рассматривает явление мультипликации во времени. То есть статическая теория, изучая экономические переменные величины, даёт определения, исходя из мгновенности их действия, основываясь при этом на признании их взаимной зависимости и отрицая, тем не менее, их изменяемость во времени. Сущность динамической теории заключается в том, что экономические *переменные величины* в различные отрезки времени *функционально связаны* между собой. Другими словами, существует функциональная зависимость между этими величинами и такими их сторонами, как степень и быстрота изменяемости. Важно, что всякая динамическая система, развиваясь во времени, приобретает своё собственное движение, которое является либо её самостоятельной реакцией на совокупность внутренних «исходных условий», либо реакцией на изменение внешних обстоятельств. Эта способность самостоятельно определять будущее своего развития составляет характерную черту динамического процесса.

В статической модели спрос фигурирует как экзогенная величина, то есть как данная извне, в динамической же модели положение меняется, в этом случае потребление рассматривается как эндогенная величина.

⁴² Харрод Р. К теории экономической динамики // Классики кейнсианства. – М., 1997. – Т.1. – С.51.

Для исследования динамической модели мультипликатора экономисты предложили применять «периодоанализ». Е.Лундберг характеризует динамический метод как метод «анализа последовательностей»⁴³. В теории мультипликативных эффектов периодоанализ применяется для того, чтобы продолжить путь, который достигнут статическим мультипликатором.

Сущность периодоанализа заключается в следующем: определенный отрезок времени разбивается на отдельные последовательные периоды. Это необходимо по двум причинам: *во-первых*, потому что первоначальные затраты, выполняющие роль мультипликатора, могут быть произведены не сразу, не мгновенно, а лишь во времени: с точки зрения периодоанализа – в несколько приёмов; *во-вторых*, потому что явления мультипликации возникают также не сразу, а через определённый период времени, по мере расходования вторичных, третичных и т.д. доходов, полученных в результате автономных первичных расходов.

Причём «изменения происходят только между периодами, но не в пределах периода»⁴⁴. В качестве такого периода подразумевается определенный промежуток времени, то есть интервал или срок между изменением в потребительских расходах, имеющих место в результате изменений в доходах. «Несмотря на то, что метод периодоанализа связан с предположением о наличии перерыва, скачка из одного периода в последующий, он очень полезен в качестве ... приёма, ибо, рассматривая процесс изменения с помощью этого метода, можно апеллировать к здравому смыслу»⁴⁵.

Справедливости ради необходимо сказать, что уже в работах Кейнса существует попытка учёта такого периода, называемого им лагом⁴⁶. В современных экономических исследованиях категория лага понимается как опережение или запаздывание одного показателя по сравнению с другим, при установлении корреляционной связи во времени между двумя переменными, когда наиболее

⁴³ См.: Носова С.С. Модели мультипликатора и акселератора в современной буржуазной экономической литературе: Дис. кан. экон. наук. – М., 1966. – С. 69.

⁴⁴ Хансен Э. Экономические циклы и национальный доход // Классики кейнсианства. – М., 1997. – Т.1. – С.363.

⁴⁵ Там же, с. 363-364.

⁴⁶ Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег // Избранные произведения. – М., 1993. – С.320.

сильная связь выявляется не между одновременными значениями переменных, а тогда, когда коррелируют запаздывающие значения одной переменной по сравнению с другой (*lag correletion*). Таким образом, если нет запаздываний, то происходит мгновенное приспособление, то есть нет никакого промежутка времени между изменениями двух переменных величин. Иными словами, происходит движение «без зазора», без промежуточных стадий. Если же учесть запаздывания, то мы имеем движение как бы расщепленное, то есть прерываемое в своем последовательном движении. Другими словами, движение «с зазором» или с наличием промежуточных стадий.

Тем не менее, необходимо иметь в виду, что различие между статистической и динамической моделью заключается в существенном использовании закономерностей экономического развития. Одно присутствие переменной времени не делает модель динамической. Если в модели не предусмотрено *развитие*, то по своему характеру она является статической, независимо от того, какой период она охватывает. Динамическая модель подразумевает экономическую систему в развитии. Именно с этих позиций неокейнсианцы критиковали теорию Кейнса, несмотря на то, что сам Кейнс, на наш взгляд, прекрасно понимал её статичность.

Чтобы наглядно представить себе влияние роста инвестиций на уровень национального дохода, полезно рассмотреть графическое изображение моделей образования дохода: статического и динамического. Подобный графический анализ можно найти у целого ряда экономистов⁴⁷. При этом делаются ряд предположений:

⁴⁷ См., например: Хансен Э. Экономические циклы и национальный доход // Классики кейнсианства. – М., 1997. – Т.1. – С.365; Жамс Э. История экономической мысли XX века. – М., 1959. – С.410, 411.

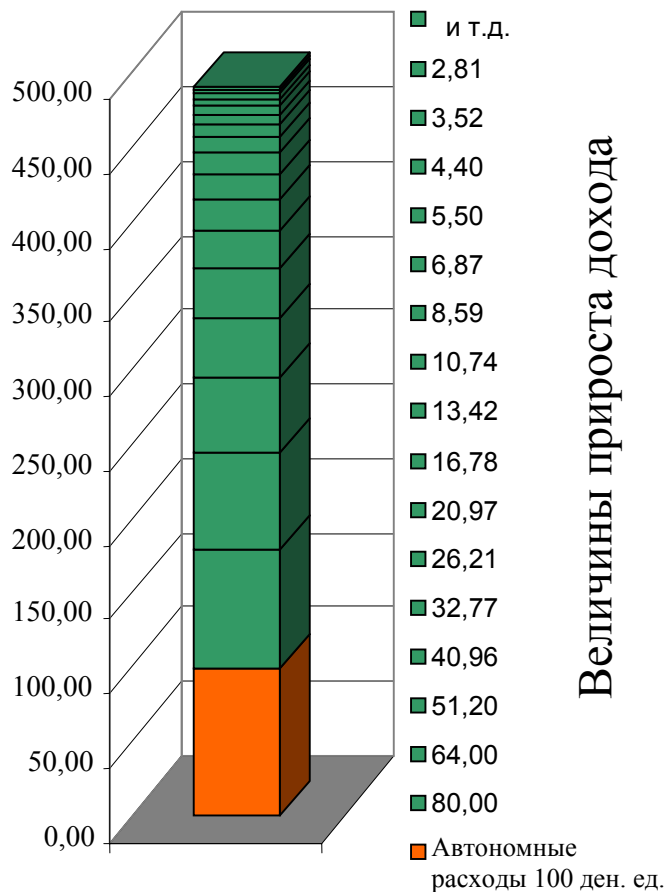


Рис.3

производимых затрат: первая модель – единовременные затраты, вторая модель – многократные периодические затраты.

Для *модели №1* (статическая модель) предполагается, что первоначальные затраты производятся «одномоментно», при условии, что предельная склонность к потреблению равна $4/5$ и что расходы составляют 100 денежных единиц (см. рис. 3).

Нам уже известно, что увеличение расходов ведёт к кратному увеличению дохода, занятости и потребления, причём увеличение дохода от прироста автономных расходов находится в прямой зависимости от предельной склонности к потреблению. Явление мультипликации происходит благодаря «вторичному», «третичному» и т.д. эффекту. Причём каждый последующий эффект зависит от отношения, в каком прирост предыдущего дохода распадается на сбережение и потребление, то есть от предельной склонности к потреблению. Каждые последующие затраты производятся в рамках предельной склонности к потреблению.

1) «предельная склонность к потреблению» предполагается постоянной величиной на протяжении всего моделируемого периода;

2) затраты производятся последовательно, причём на протяжении значительного числа периодов и в одном и том же размере;

3) интервал отставания потребления от дохода равен одному периоду.

Для сравнения мы рассмотрим две произвольные модели, отличающиеся частотой

Следовательно, увеличение дохода происходит в убывающей геометрической прогрессии и общий конечный эффект представляет собой сумму эффектов, вызванных к жизни первоначальными затратами. Если в нашем примере первоначальные денежные затраты представляют собой 100 денежных единиц, а предельная склонность к потреблению – $4/5$, то общий прирост дохода тогда будет равен, исходя из формулы мультипликатора, 500 единицам.

Для **модели №2** (динамическая модель) предполагаем, что первоначальные (автономные) расходы разбиваются во времени (на 10 «порций»), что расходы производятся в каждый период по 10 денежных единиц. То есть всего, как и для модели №1, 100 денежных единиц. Предполагаем также, что эти расходы начались в какой-то начальный момент и продолжают далее. Предельную склонность к потреблению также принимаем за $4/5$. Это означает, что ***текущее потребление в течение каждого периода равно $4/5$ приращения национального дохода за предыдущий период.***

В течение начального периода, когда правительство расходует первую порцию денежных единиц, не происходит потребления, стимулированного расходами предыдущих периодов, поэтому добавление к национальному доходу будет равно десяти израсходованным долларам. Это даст в следующий период 8 единиц дополнительных потребительских расходов, то есть произойдёт прирост потребления на 8 единиц по сравнению с первым периодом. Наконец, следует приплюсовать новые автономные расходы в размере 10 единиц. Следовательно, прирост национального дохода за второй период должен составить 18 единиц. Подобным же образом прирост национального дохода за третий период будет равен: (6,4 денежным единицам – прирост потребления, индуцированный автономными расходами первого периода) + (8 денежных ед. потребительских расходов, индуцированные автономными расходами второго (предшествующего) периода) + (10 долларов текущих автономных расходов). Зная, таким обра-

зом, величину предельной склонности к потреблению, можно легко вычислить уровень совокупного дохода. Это показано в *таблице 1*⁴⁸.

Таблица 1

Период	Автономные инвестиции	Прирост потребления по сравнению с приростом расходов в предшествующем периоде (серое поле)									Прирост дохода
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000
2	10	8,000	-	-	-	-	-	-	-	-	18,000
3	10	8,000	6,400	-	-	-	-	-	-	-	24,400
4	10	8,000	6,400	5,120	-	-	-	-	-	-	29,520
5	10	8,000	6,400	5,120	4,096	-	-	-	-	-	33,616
6	10	8,000	6,400	5,120	4,096	3,277	-	-	-	-	36,893
7	10	8,000	6,400	5,120	4,096	3,277	2,621	-	-	-	39,514
8	10	8,000	6,400	5,120	4,096	3,277	2,621	2,097	-	-	41,611
9	10	8,000	6,400	5,120	4,096	3,277	2,621	2,097	1,678	-	43,289
10	10	8,000	6,400	5,120	4,096	3,277	2,621	2,097	1,678	1,342	44,631
11	-10	8,000	6,400	5,120	4,096	3,277	2,621	2,097	1,678	1,342	34,631
12	-	-8,000	6,400	5,120	4,096	3,277	2,621	2,097	1,678	1,342	26,631
13	-	-	-6,400	5,120	4,096	3,277	2,621	2,097	1,678	1,342	20,231
14	-	-	-	-5,120	4,096	3,277	2,621	2,097	1,678	1,342	15,111
15	-	-	-	-	-4,096	3,277	2,621	2,097	1,678	1,342	11,015
16	-	-	-	-	-	-3,277	2,621	2,097	1,678	1,342	7,738
17	-	-	-	-	-	-	-2,621	2,097	1,678	1,342	5,117
18	-	-	-	-	-	-	-	-2,097	1,678	1,342	3,020
19	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,678	1,342	1,342
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,342	0,000

Из неё можно увидеть, что прирост дохода достигает высшей точки на 10 году, то есть в году последних автономных расходов, и, затем, падает.

При условии, что государственные расходы производятся в каждый период по 10 денежных единиц и что предельная склонность к потреблению равна $4/5$, модель будет выглядеть следующим образом (см. рис.4).

Эта гистограмма построена на основе расположенной выше таблицы. В ней отражены изменения в совокупном доходе в результате постоянного уровня автономных расходов в 10 денежных единиц, при предельной склонности к потреблению равной $4/5$.

⁴⁸ Числовые параметры, содержащиеся в данной таблице, имеют иллюстрирующий характер. Они рассчитаны и доработаны нами на основе таблицы, содержащейся в: Носова С.С. Модели мультипликатора и акселератора в современной буржуазной экономической литературе: Дис. канд. экон. наук. – М., 1966. – С.75.

Периодоанализ образования дохода

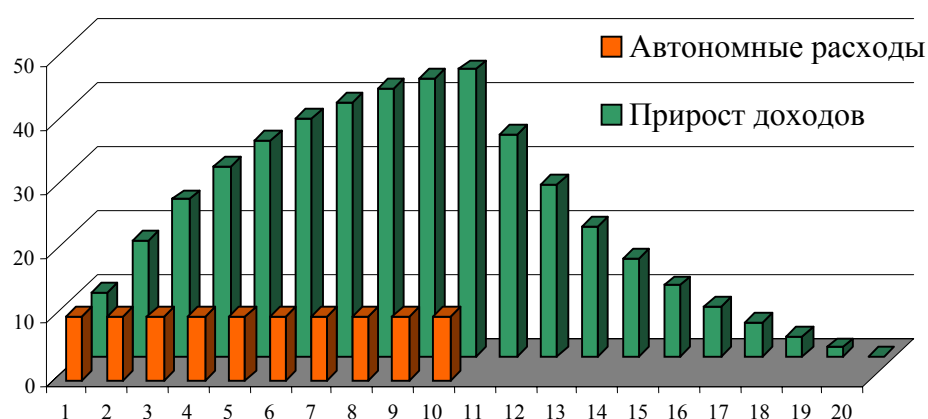


Рис.4.

Разделив время, в течение которого наблюдается процесс мультипликации, на отдельные периоды мы видим, что в 1-й период, когда производятся первые затраты в размере 10 денежных единиц, явление

мультипликации не наблюдается. В этот период $\Delta Y_1 = \Delta I_1$. Во второй период доход возрастает в более значительных размерах, так как в этот период он складывается из автономных затрат второго периода и новых затрат из новых доходов, являющихся вторичным эффектом от затрат, произведенных в первый период. Следовательно, во второй период $\Delta Y_2 = \Delta I_2 + \Delta C_2$, а, в свою очередь, $\Delta C_2 = 4/5 \cdot \Delta Y_1$.

В третий период доход, с точки зрения темпов, растёт немного медленнее. Он складывается из первичного дохода, возникшего в результате поступления новой очереди автономных затрат, вторичного дохода, полученного от затрат, произведенных во второй период, и затрат, осуществлённых из третичного дохода, полученного от затрат в первый период. Так как уровень соответствующих расходов остаётся таким же, как и в предыдущем периоде, то весь **прирост** даёт только затухающая волна доходов, индуцированная затратами первого периода (см. таблицу 1)⁴⁹.

Следовательно, под действием мультипликации совокупный доход, а вместе с ним и занятость, непрерывно возрастают на протяжении всего периода

⁴⁹ Нельзя, на наш взгляд, согласиться с Дж.М.Кларком, утверждающим, что в третий период темпы роста доходов будут выше. Из осуществлённого им же графического анализа динамического мультипликатора можно сделать лишь противоположный вывод (см.: Жамс Э. История экономической мысли XX века. – М., 1959. – С. 411). Такой же вывод мы можем сделать, исходя из графического анализа Э.Хансена (см.: Хансен Э. Экономические циклы и национальный доход // Классики кейнсианства. – М., 1997. – Т.1. – С.365).

времени, когда производятся по частям первоначальные затраты. С момента прекращения этих затрат еще продолжают осуществляться новые затраты на основе ранее полученных доходов, но уже без дополнительного эффекта, и они постепенно сокращаются. Особенно осязаемое падение темпов прироста наблюдается после последней порции автономных расходов, т.к. в последующий период в силу отсутствия автономных расходов доходы сразу сократятся на 10 денежных единиц.

Процесс мультипликации прекращается как в первом случае, в случае единовременно производимых первоначальных затрат (модель №1), так и во втором, то есть в случае последовательно производимых затрат (модель №2). Это происходит вследствие того, что известная часть каждого чистого приращения дохода сберегается, то есть происходит утечка, и процесс мультипликации прекращается.

Тем не менее, необходимо отметить, что периодоанализ, хотя и помогает понять природу воздействия мультипликатора, однако всё же является упрощением действительности. На самом деле в реальности нет никаких «периодов», а всё хотя и происходит во времени, но не дискретно, а непрерывно, и не имеет чётких границ. Кроме того, можно сделать ещё один вывод. Как показывает произведённый нами расчёт колонки «Общий прирост дохода» (см. *таблицу 1*), в которой отражается превышение дохода по сравнению с началом осуществления автономных затрат, сумма всех дополнительных доходов (сумма по данной колонке) *с увеличением числа временных интервалов* и сокращением их продолжительности будет стремиться к 500 единицам. Таким образом, Кейнс отнюдь не ошибался, когда при неизменной склонности к потреблению⁵⁰ рассчитывал мультипликатор по формуле $MPC = \frac{1}{1 - b}$.

Ниже **данный вывод** подкрепляется **математическим** выведением формулы мультипликатора, осуществлённым автором диссертационного исследо-

⁵⁰ Необходимо уточнить, что вышеприведённый вывод верен только с учётом *предположения 1*, сделанного нами выше при введении ограничивающих условий в формулирование динамической модели мультипликатора.

вания. Положительной стороной этого доказательства, на наш взгляд, как раз и является учёт в нём *бесконечно большого числа периодов n* .

Пусть предельная склонность к потреблению b , причём $0 < b = \text{Const} < 1$. Тогда имеем прирост дохода, вызванный автономными инвестициями, равный:

$$\Delta Y = \frac{\Delta I}{n} + \left[\frac{\Delta I}{n} + \frac{\Delta I}{n} \cdot b \right] + \left[\frac{\Delta I}{n} + \frac{\Delta I}{n} \cdot b + \frac{\Delta I}{n} \cdot b^2 \right] + \left[\frac{\Delta I}{n} + \frac{\Delta I}{n} \cdot b + \frac{\Delta I}{n} \cdot b^2 + \frac{\Delta I}{n} \cdot b^3 \right] + \dots +$$

$$+ \left[\frac{\Delta I}{n} + \frac{\Delta I}{n} \cdot b + \frac{\Delta I}{n} \cdot b^2 + \dots + \frac{\Delta I}{n} \cdot b^n \right] + \left[\frac{\Delta I}{n} \cdot b + \frac{\Delta I}{n} \cdot b^2 + \dots + \frac{\Delta I}{n} \cdot b^n \right] + \dots + \frac{\Delta I}{n} \cdot b^n$$

Тогда:

$$\Delta Y = \frac{\Delta I}{n} [1 + (1+b) + (1+b+b^2) + (1+b+b^2+b^3) + \dots + (1+b^2+b^3+\dots+b^n) + (b+b^2+b^3+\dots+b^n) + \dots + b^n] =$$

$$= \frac{\Delta I}{n} [n + nb + nb^2 + nb^3 + \dots + nb^n] = \Delta I (1 + b + b^2 + b^3 + \dots + b^n)$$

$$\text{или} \quad \frac{\Delta Y}{\Delta I} = 1 + b + b^2 + b^3 + \dots + b^n \quad (5).$$

Умножим обе части равенства на b , тогда

$$b \frac{\Delta Y}{\Delta I} = b + b^2 + b^3 + \dots + b^n + b^{n+1} \quad (6)$$

Вычтем из равенства (5) равенство (6):

$$\frac{\Delta Y}{\Delta I} (1 - b) = 1 - b^{n+1} \quad (7)$$

$$\text{или} \quad m = \frac{\Delta Y}{\Delta I} = \frac{1 - b^{n+1}}{1 - b} \quad (8), \quad \text{где } m \text{ и есть мультипликатор инвестиций}$$

как отношение прироста совокупного дохода к приросту автономных инвестиций. Математический предел данного выражения и даст нам формулу мультипликатора, выраженную через предельную склонность к потреблению, при условии, что $0 < b = \text{Const} < 1$

$$m = \lim_{n \rightarrow \infty} \frac{1 - b^{n+1}}{1 - b} = \frac{1}{1 - b} \quad (9).$$

Таким образом, мы ещё раз убеждаемся, что и статическая и динамическая модели мультипликатора каждая по-своему отражают экономическую реальность и в своей основе имеют одну и ту же закономерность, что позволяет нам с полным правом использовать статическую модель, как более простую, в нашем дальнейшем исследовании.

Экономическая система, представляемая нами как оборот продуктов, ресурсов и денег, с точки зрения мультипликаторной теории умножает только автономные, то есть независимые от текущего дохода, расходы (см. *Приложение 10*). Поступившие извне экономической системы, иными словами из внешней среды в систему кругооборота товаров и финансов, эти расходы не состоят из недавно создавших их факторных или других доходов. Это означает, что они являются *подлинной прибавкой* к кругообороту денег, вовлекая через куплю-продажу дополнительные ресурсы (товары) в этот кругооборот. Эта прибавка дохода субъектов экономической системы, многократно переходя посредством **актов купли-продажи** от одного субъекта к другому, многократно умножается, служа каждому из них настоящим доходом. Однако она и «теряет» при каждом переходе от одного субъекта к другому ту часть самой себя, которая не расходуется, а сберегается субъектом, идёт на покрытие его долгов, если получивший долг сразу не тратит её, или переходит кому-либо в качестве безвозмездного дарения, если получатель не тратит этот доход сразу. Поскольку экономические субъекты по ряду причин не тратят свои доходы сразу, постольку доходы, образовавшиеся в результате автономного расходования денежных средств, с каждым актом купли-продажи уменьшаются, сходя на нет.

Мультипликативное умножение доходов, индуцированных внутри системы, уравнивается «зеркальным» потоком расходов этой же системы, из которых состоят **эти** доходы. Другими словами, всякая сумма **внутренних** доходов экономической системы является суммой **непосредственно** предшествующих им расходов, и наоборот. И только автономные расходы являются, если выражаться образно, «манной с неба». Формируемые за счёт внутренних и внешних **займов**, дефицитного финансирования **бюджета** или прямого расходования экономическими субъектами своих **сбережений** (резервов), они вносят в экономический оборот новые цепочки расходов-доходов, вызывая мультипликативный прирост валового продукта. Однако **отрицательная динамика** этих же факторов создаёт мультипликативный эффект со знаком минус, то есть вызывает мультипликативное сокращение валового продукта.

Таким образом, мы можем сделать вывод, что факторами, способствующими возникновению мультипликации доходов (расходов), будут те, которые влияют на **равновесие** экономической системы.

Основываясь на этом, мы должны отнести к факторам, способствующим **положительному эффекту мультипликации**, прямое расходование сбережений (резервов), займы внутренние и внешние, дефицит бюджета, внешние трансферты «остального мира», превышение экспорта над импортом, сокращение налогов, лизинговые, факторинговые и клиринговые операции, особенно между отечественными и иностранными экономическими субъектами, прямые и портфельные иностранные инвестиции и т.д.

С другой стороны, к факторам, способствующим развитию **отрицательного эффекта мультипликации**, необходимо отнести рост сбережений населения и резервов частного капитала (рост объёмов хранения денежных средств в непроизводительной форме – тезаврация), выплату по долгам, особенно внешним, превышение доходов бюджета над расходами, трансферты «остальному миру», превышение импорта над экспортом, рост налогов, вывоз капитала из страны и др. Кроме того, переходной экономике России знакомо и разрушительнейшее действие неплатежей. По нашему мнению, мы можем говорить о самой, что ни на есть, мультипликации неплатежей, чей рост основывается на всё том же мультипликативном эффекте: первый неплатёж порождает второй, второй – третий и т.д. Этот мультипликативный эффект очень стоек и силен, так как резервы для покрытия хотя бы части долга любого экономического объекта, весьма ограничены, а подчас отсутствуют. Для отражения этого российского экономического феномена в научной литературе мы предлагаем ввести термин – «**мультипликатор неплатежей**». Однако детальное исследование его лежит за пределами нашей темы.

Совершенно очевидно, что большинство вышеназванных процессов имеет место в экономике одновременно, а это значит, что результирующий вектор рассчитать совсем непросто. Ещё сложнее вычленивать не на логико-

теоретическом, а **на конкретно-практическом уровне** влияние тех или иных факторов мультипликации доходов (расходов) в экономике.

Однако связь динамики капиталовложений с динамикой национального дохода и занятости не ограничивается коэффициентом мультипликации. Большинство современных макроэкономистов используют так называемый **принцип акселерации**, согласно которому изменения в национальном доходе в свою очередь приводят к изменениям суммы капиталовложений. «Кумулятивный эффект увеличения инвестиций может простираться гораздо дальше, – пишет Хансен. – Вызванное инвестициями увеличение дохода может в свою очередь вызвать дальнейший рост инвестиций. Этот последний эффект известен под названием принципа производного спроса или принципа акселерации»⁵¹.

Принцип акселерации впервые был описан французским экономистом Альбертом Афталионом в 1909 году⁵². Согласно этому принципу, рост спроса на предметы потребления вызывает гораздо более интенсивный рост спроса на средства производства.

По Афталиону, в экономической жизни все происходит подобно процессу растапливания печи в зимний период. Прежде чем разжечь печь, необходимо основательно загрузить её углем. Поскольку сразу же не происходит полного сгорания угля, помещение в течение какого-то времени не нагревается, и печь все более и более загружается топливом. Точно так же ещё до достижения желаемых результатов в смысле увеличения производства предметов потребления производятся расходы на изготовление средств производства. По истечении некоторого времени в комнате устанавливается желаемая температура, но печь, несмотря на прекращение интенсивной загрузки топливом, продолжает отдавать тепло – продолжает гореть загруженный в печь уголь. Может случиться даже так, что жара становится невыносимой и почти не поддается регулированию.

⁵¹ Хансен Э. Экономические циклы и национальный доход // Классики кейнсианства. – М., 1997. – Т.1. – С. 379.

⁵² История экономических учений: (современный этап) / Под общ. ред. А.Г.Худокормова. – М., 1998. – С.36.

Афталион использует сравнение экономики с печью для того, чтобы подчеркнуть, что всякий рост спроса на предметы потребления вызывает гораздо более значительное *предварительное* расширение производства средств производства, в результате чего *дополнительно* произведенные предметы потребления оказываются в конечном итоге излишними. На этом основании Афталион делал заключение, что нарушение равновесия является экономическим законом, который выражается в чередовании периодов недопроизводства с периодами перепроизводства.

Американский экономист Г.Хаберлер приводит пример действия акселератора на примере жилищной отрасли экономики, что наиболее ценно с точки зрения темы настоящей диссертации. «Годовое производство услуг (жилищных удобств, измеряемых, скажем, квартирной платой) равно 100. Масса товаров длительного пользования, то есть домов, эксплуатация которых создаёт эти услуги, равна, скажем, 1 тыс., из которых 100 (или 10 %) должно ежегодно замещаться, что соответствует десятилетнему сроку их службы. Если спрос на квартиры возрастёт на 10 %, то число домов, или точнее количество жилой площади, должно также возрасти на 10 %, что означает удвоение числа вновь строящихся домов: 100 для замещения старых домов и 100 в дополнение к имеющемуся количеству домов. Так годовое увеличение услуг на сумму 10 вызывает необходимость во вложениях на сумму 100»⁵³. Таким образом, необходимо проводить различие между потоком услуг и предметом длительного пользования, стоимость которого есть кратное от стоимости годовых услуг. Длительность же службы жилых домов вызывает необходимость их строительства **уже сегодня** для того, чтобы удовлетворить будущий спрос по прошествии значительного периода времени. Принцип акселерации, таким образом, исходит из определённого количественного отношения между производством готовых изделий (мощностью потока жилищных услуг) и средств их производства (количеством жилых домов).

⁵³ Хаберлер. Г. Процветание и депрессия. – М., 1960. – С.117.

После Афталиона принцип акселерации явился предметом многочисленных исследований таких экономистов, как Дж.М.Кларк, Г.Хаберлер, С.Кузнец, У.Митчелл и Р. Харрод. Теория акселерации была также использована при объяснении экономических циклов такими экономистами, как А.Пигу, Д.Х.Робертсон и Дж.Хикс. Условия, в которых находит проявление принцип акселерации, были выяснены Дж.М.Кларком и Г.Хаберлером.

Экономисты в посткейнсианский период не только развили теорию мультипликатора и принцип акселерации, но и создали теорию сверхкумулятивного процесса расширения экономики, основанной на взаимодействии мультипликатора и акселератора. Экономические модели, построенные на основе взаимодействия мультипликатора и акселератора, получили широкое применение в исследовании экономического цикла.

Глубокое исследование взаимодействия процессов мультипликации и акселерации было осуществлено П.Самуэльсоном. В своей статье «Взаимодействие между мультипликатором и принципом акселерации» (май 1939 года) он впервые рассмотрел это явление и до сих пор эта работа считается наиболее значительной. За П.Самуэльсоном следовали Э.Хансен, Дж.Хикс, Р.Харрод, Е.Домар, У.Филлипс⁵⁴. Каков же механизм действия модели сверхмультипликатора?

Сама идея, лежащая в основе этой модели, заключается в следующем: «если независимые (*автономные* – Л.П.) капиталовложения A растут, например, вследствие внезапного появления крупных изобретений, мультипликатор порождает соответствующий рост $\frac{A}{1-c}$ выпуска продукции, где c – предельная склонность к потреблению ($0 < c < 1$). Расширение выпуска продукции приводит в действие акселератор и сопровождается появлением других (индуцированных) капиталовложений. В свою очередь эти дополнительные капиталовложения увеличивают (“домножают”) продукцию вследствие действия мультипли-

⁵⁴ Носова С.С. Модели мультипликатора и акселератора в современной буржуазной экономической литературе: Дис. кан. экон. наук. – М., 1966. – С. 170.

катора, и начинается новый цикл. В общем результате получается прогрессивный рост продукции». Такую характеристику модели даёт английский экономист и математик Р.Аллен⁵⁵.

В отечественной литературе проблеме мультипликатора-акселератора посвящена работа Л.Б.Альтера, в которой даётся позитивный и критический аспект этой модели⁵⁶. Кроме него эту проблему анализировали В.Э.Шляпентох⁵⁷, С.С.Носова, Р.Х.Хафизов⁵⁸, И.М.Осадчая⁵⁹.

Экономический смысл данной модели можно охарактеризовать так: исходя из теории мультипликатора, рост автономных инвестиций оказывает множественное воздействие на доход. Доход возрастает в соответствии с величиной мультипликатора. Рост доходов в свою очередь приводит к росту темпов спроса на потребительские товары и росту их производства. Это вызывает необходимость строительства новых предприятий по производству потребительских товаров, что вызывает рост производства средств производства. Причём рост инвестиций, связанный с расширением производства средств производства, находится в акселеративной зависимости от роста доходов, иначе говоря, рост инвестиций равен произведению коэффициента акселерации на прирост дохода. Это в свою очередь приводит в действие весь процесс мультипликации. Э.Хансен по этому поводу пишет: «Если дана эволюция инвестиций, мультипликатор говорит, как будет развиваться доход. Если дана эволюция дохода, акселератор говорит нам, каково поведение инвестиций. Вместе взятые мультипликатор и акселератор заключают в себе своё определение и мы получаем завершённую динамическую основную структуру, или скелет, всякой эконометрической теории цикла»⁶⁰.

⁵⁵ Аллен Р. Математическая экономия. – М., 1963. – С.75.

⁵⁶ Альтер Л.Б. Избранные произведения. Критика современной буржуазной политической экономии. – М., 1972. – С.316 – 351.

⁵⁷ Шляпентох В.Э. Эконометрика и проблемы экономического роста (макромоделирование в работах буржуазных экономистов). – М., 1966. – 223 с.

⁵⁸ Хафизов Р.Х. Критика теорий государственного регулирования капиталистической экономики. – М., 1961. – 168 с.

⁵⁹ Осадчая И.М. Современное кейнсианство. Эволюция кейнсианства и неоклассический синтез. – М., 1971. – С.57-68.

⁶⁰ Хансен Э. Экономические циклы и национальный доход // Классики кейнсианства. – М., 1997. – Т.2. – С.221.

Подводя итоги данного этапа нашего исследования, уже сейчас можно сделать ряд важных выводов.

1. Мультипликативный эффект не имеет ничего общего с производственным эффектом инвестиций, при котором производство увеличивалось бы в результате ввода в эксплуатацию нового оборудования. То есть мы здесь совсем не говорим о производственной функции, учитывающей это влияние инвестиций на производство. Другими словами, расходами, генерирующими мультипликативные эффекты в экономике, будут только независимые от текущего дохода (автономные) расходы. В противном случае мы будем иметь дело либо с производственным эффектом, либо с эффектом акселерации.

2. Мультипликативные связи возможны лишь в силу расчленённости экономической системы (банковской системы) на отдельные экономические субъекты, одни из которых являются потребителями товаров или ресурсов (вкладчиками денежных ресурсов), а другие – поставщиками этих товаров или ресурсов (дальнейшими кредиторами). Осуществлённые первыми, автономные расходы (вклады) позволяют вторым получить дополнительные доходы (кредитные ресурсы). Уменьшённые на долю различных «утечек», например сбережений (денежных резервов), они передаются третьим, затем, с уменьшением, четвертым и т.д. экономическим субъектам.

Если рассматривать неденежные мультипликаторы, то необходимо сказать, что наиболее важна **отраслевая** расчленённость экономической системы, так как приобретение товаров (ресурсов) отраслью самой у себя, как правило, невелико с точки зрения всего валового отраслевого выпуска. Поэтому лишь малая часть автономных расходов мультиплицирует внутри отрасли⁶¹. В связи с этим нам представляются нецелесообразными попытки построения «отраслевого мультипликатора», в формулу которого входят лишь переменные данной отрасли. Тем более что велика степень его смешения с эф-

⁶¹ Этот факт можно проиллюстрировать численно, взяв за основу технологический коэффициент межотраслевого баланса, относящийся к потреблению продукции отрасли ею самой. Как правило, это незначительная часть в сравнении с валовым отраслевым выпуском.

фектом акселерации или, что ещё хуже, – с производственным эффектом⁶². На наш взгляд, в большей степени заслуживает внимания исследование чувствительности валового выпуска всей экономической системы к росту автономных инвестиций в те или иные отрасли, чему посвящено настоящее диссертационное исследование. *Соблюдение данного вывода особенно важно в построении нами модели жилищного мультипликатора.*

3. С точки зрения прироста валового выпуска всей экономической системы неважно, каким видом автономных расходов (инвестиционными, потребительскими или государственными) вызван этот прирост, важны их объём и величина предельной склонности к потреблению в обществе. Тем не менее, автономное инвестирование различных отраслей и сфер экономической деятельности, например жилищной отрасли, по сравнению с другими, имеет различный по величине мультипликативный эффект.

4. Сравнительный анализ статического и динамического мультипликаторов показал возможность применения в численных расчётах простой формулы мультипликатора $\frac{1}{1-b}$ и её модификаций. Однако необходимо помнить, что мультипликаторная теория применима лишь в краткосрочном периоде и прежде всего в условиях неполной занятости.

5. Мультипликаторы, не относящиеся к финансовой сфере, имеют границы своего действия. Таковыми для экономической системы являются ограниченность людских, капитальных и природных ресурсов и существующие в текущий момент технологии, не позволяющие раздвинуть границы производственных возможностей. Несомненно, пределом действия мультипликаторов в реальной экономике может стать и ограниченность кредитных ресурсов.

⁶² См.: Самусева Р.Ф., Архипова В.Ф. Об оценке экономической эффективности инвестиций в автомобильные дороги // Экономика строительства. – 1997. – № 8. – С.31-45.

6. Вместе с процессом совершенствования электронно-вычислительной техники и математического аппарата всё большее значение будут иметь матричные мультипликаторы, позволяющие дезагрегировать макроэкономические показатели. Они позволяют исследовать мультикативные связи между заданным приростом объёма валового внутреннего продукта и необходимыми для его достижения приростом совокупных материальных затрат, приростом совокупных инвестиций и, наконец, приростом трудовых ресурсов.

7. Действие мультипликатора необязательно, но при определённых условиях порождает действие акселератора. Их совместное действие иногда называют эффектом сверхмультипликатора. Однако его действие в наибольшей степени проявляет себя уже в долгосрочном периоде, требующем роста производственных мощностей, а не загрузки имевшихся. Траектория экономической системы зависит от соотношения величин мультипликатора и акселератора. Однако в любом случае границами их совместного действия являются условия, отмеченные нами в выводе 3.

§ 1.2. Экономико-математическая модель жилищного мультипликатора

С целью построения модели мультипликатора жилищных инвестиций нам необходимо детально проанализировать сами **жилищные инвестиции**. Как это было показано в §1.1, классификация тех или иных расходов возможна только с определённой долей условности. Аналогичная ситуация сложилась и в вопросе определения сущности расходов на строительство жилья: *с одной стороны*, это расходы на покупку специфического товара, удовлетворяющего конкретные потребности человека (семьи), то есть мы должны квалифицировать эти расходы как потребительские, *с другой* – определённая часть жилья строится частным капиталом с целью получения прибыли от последующей его продажи или сдачи в аренду, *с третьей* – это могут быть расходы государства, преследующего социальные, а не экономические цели. В связи с вышесказанным невоз-

можно обойти вниманием такую социально-экономическую категорию, как «жильё».

Как известно, жильё как экономическая категория имеет ряд существенных особенностей. Прежде всего необходимо заметить, что *жильё* можно рассматривать как товар, обладающий, как всякий товар, рядом типичных для всех товаров черт. Главными чертами всякого товара, как известно, является то, что он удовлетворяет какие-либо потребности, а также то, что он произведён на продажу. В этом отношении *законченное строительство жилища* и есть благо, удовлетворяющее определённые потребности и произведённое на продажу, то есть *потребительское благо*. Жилище удовлетворяет одни из самых насущных и важных в жизни человека потребностей: потребность в безопасности, потребность в месте отдыха и восстановлении сил, потребность в месте общения, развлечения и т.п. Как раз жилище и производит такой непрерывный *поток жилищных услуг*, который и удовлетворяет эти вышеперечисленные важнейшие потребности. Кроме того, жилище относят к товарам, удовлетворяющим достаточно напряжённые потребности.

С другой стороны, *жилище* рассматривают и как *инвестиционный товар*, то есть как *капитальное благо*. Основанием для такого суждения является подход в рассмотрении жилья как объекта инвестиций с целью получения дохода⁶³. Специфика состоит лишь в том, что доход здесь может выступать в двух формах: (1) в виде денежного дохода (квартплата, арендная плата), равного рыночной стоимости потока жилищных услуг, который создаёт это жильё, или разницы в стоимости жилья после вложения в него инвестиций, идущих на его развитие (девелопмент⁶⁴), и (2) в виде потока жилищных услуг как таковых, которые потребляет собственник жилья, живущий в своём доме (квартире). Второе обстоятельство можно рассматривать и с точки зрения альтернативной стоимости *как доход от экономии* на арендной плате, в случае если бы он жил не в своём жилье, а снимал его. Такой подход обусловил требование Системы

⁶³ См. с.13 §1.1: «*инвестировать* – значит покупать какое-либо благо ради того дохода, который мы от него ожидаем в будущем».

⁶⁴ Основы бизнеса на рынке недвижимости. – СПб., 1997. – С.174–183.

Национальных Счетов, уже введённой в России, о необходимости учёта *услуг домашних хозяйств по проживанию в собственном жилище* в определении ВВП. Такой учёт осуществляется при расчёте ВВП *производственным методом (методом суммирования валовой добавленной стоимости)*⁶⁵ и *методом конечного использования*⁶⁶.

В связи с двойственностью экономической сущности жилища (и как *потребительского*, и как *капитального блага*) «договорились» относить **всякие расходы на улучшение и приобретение жилья к инвестициям**, точнее – к **жилищным инвестициям**⁶⁷.

Кроме вышеперечисленных особенностей, необходимо отметить, что покупка жилья является надёжным средством сбережения. Особенно растёт количество сделок по приобретению жилья в ожидании или в начале экономических спадов. Главной причиной принятия таких решений домохозяйствами именно в этот период является то обстоятельство, что цены на недвижимость, в том числе и на жилую, в долгосрочной перспективе имеют одностороннюю эластичность в сторону их увеличения. Доминирующей причиной роста цен на недвижимость является жёсткая ограниченность земельных ресурсов. С расширением общественного производства стоимость каждого дополнительно застраиваемого или засеваемого участка земли растёт всё более высокими темпами, требуются всё большие финансовые ресурсы, чтобы «отвлечь» данный участок от альтернативного использования. Всё это в долгосрочном периоде поднимает цену не только на землю, но и на уже построенные на ней здания, сооружения и, конечно же, жильё.

⁶⁵ Система национальных счетов – инструмент макроэкономического анализа. – М., 1996. – С.116.

⁶⁶ Там же, с.120.

⁶⁷ В современной макроэкономике различают три типа инвестиционных расходов: 1) **инвестиции в основные фонды предприятий** – здания, сооружения и оборудование, приобретаемые предприятиями для использования в своей производственной деятельности; 2) **инвестиции в товарно-материальные запасы** – включают в себя те товары, которые откладываются фирмами для хранения, включая сырьё и материалы, незавершённое производство и готовые изделия; 3) **инвестиции в жилищное строительство** – включают в себя расходы на приобретение домов для проживания в них, а также домов, приобретаемых домовладельцами для последующей сдачи в аренду (см.: Мэнкью Н.Г. Макроэкономика. – М., 1994. – С. 637).

Чем же определяется объём жилищных инвестиций? Известным экономистом Г.Мэнкью предложена следующая модель решения этого вопроса⁶⁸. Как было сказано выше, инвестиции в жильё включают в себя приобретение новых домов как людьми, собирающимися в них жить, так и домовладельцами для последующей сдачи в аренду. Для простоты предположим, что все дома относятся к первому типу – в них живут их владельцы.

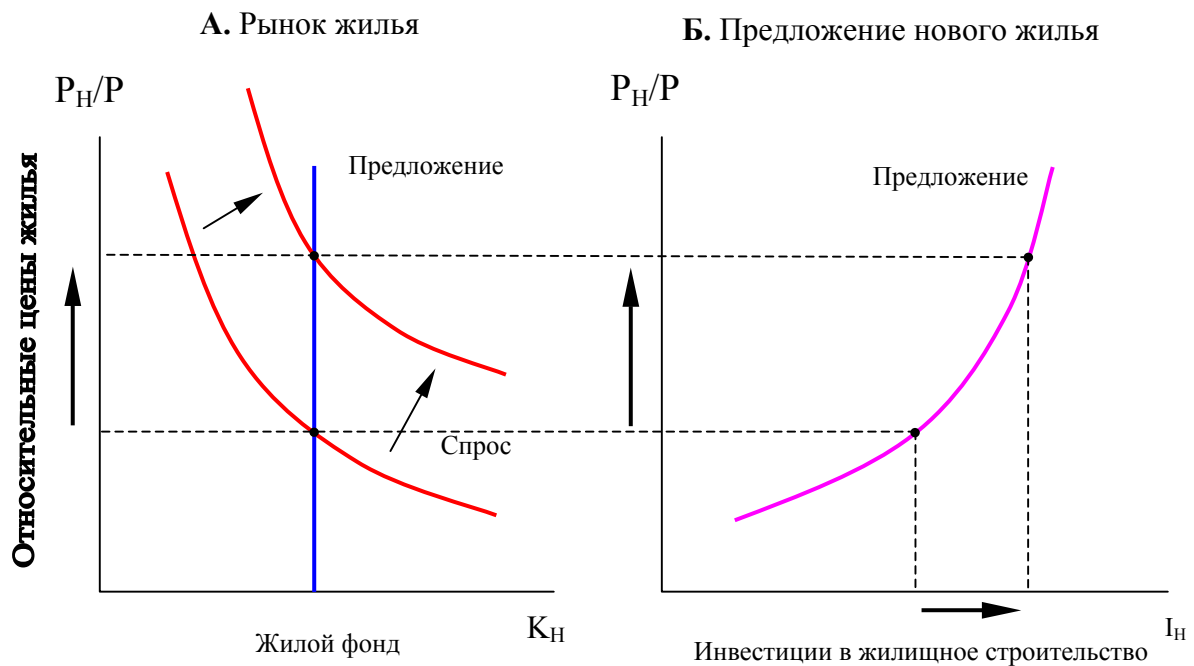


Рис.5. Факторы, определяющие инвестиции в жилищное строительство

Относительные цены жилья устанавливаются на уровне, обеспечивающем равновесие спроса и предложения на рынке существующего жилья. Затем относительная цена жилья определяет новый объём строительства

Модель состоит из двух частей: во-первых, рынок существующего жилья определяет равновесное значение цены; во-вторых, цена жилья определяет приток инвестиций в его строительство.

На рис.5 показано, как относительная цена жилья P_H/P определяется предложением и спросом на существующее жильё. В любой момент времени предложение домов фиксировано (вертикальная линия). В свою очередь относительная цена жилья определяет предложение новых домов. Строительные фирмы приобретают материалы и нанимают рабочих для строительства домов, ко-

⁶⁸ Мэнкью Н.Г. Макроэкономика. – М., 1994. – С.654-659.

торые затем продают по рыночной цене. Их издержки зависят от общего уровня цен P , а их доходы зависят от цены жилья P_n . Чем выше относительная цена жилья, тем больше стимулов строить дома и тем активнее жилищное строительство. Строительство новых домов, то есть инвестиции в жилищное строительство, таким образом, зависят от равновесного значения цены, установившегося на рынке существующего жилья. При фиксированном значении предложения существующего жилья, колебания цен практически целиком зависят от колебания спроса на жильё. Спрос на жильё может сместиться в силу многих причин: экономический бум, перераспределение богатства⁶⁹, значительное увеличение населения, колебания ставки процента и др.

Снятие в модели ограничения о покупке (строительстве) домов *только* теми, кто собирается в них жить, и введение в неё допущения о приобретении (строительстве) жилья для сдачи его в наём, по нашему мнению, принципиально ничего не меняет. В этом случае ориентиром для определения объёма жилищных инвестиций будет отношение *чистого дисконтированного дохода*, получаемого владельцем жилья (в модели Мэнкью соответствует величине P_n), и общего уровня цен P . Тем не менее, надо помнить, что подход Мэнкью – макроэкономический подход. На микроуровне издержки иногда определяются не общим уровнем цен, а существующими особенностями конкретного типа жилищного строительства. Так, например, в России по данным статистики себестоимость квадратного метра индивидуального жилья, то есть построенного самим жильцом или под его контролем, составляет лишь 0,56 себестоимости квадратного метра жилья, построенного строительной организацией на продажу⁷⁰. Это говорит о высокой затратности массового строительства жилья в России. Как показывает анализ, «дополнительными» издержками удорожания жилищного строительства в российских условиях являются непроизводственные издержки: стоимость кредитов, посреднические услуги и т.п.

⁶⁹ Данная причина, например, объясняет бум коттеджного строительства в России в середине 90-х годов XX века.

⁷⁰ Методические указания по расчёту наличия и движения основных фондов, находящихся в собственности граждан (физических лиц), по полной и остаточной стоимости за 1997 год: [Постановление Госкомстата России от 26 июня 1998 г. №ОР-1-23/2649]. – М., 1998. – 54 с.

Характеризуя жилищные инвестиции, нельзя не подчеркнуть тот факт, что мы рассматриваем их лишь с точки зрения мультипликаторной теории. А это значит, что мы должны рассматривать их только как *автономные инвестиционные расходы на жилищное строительство*. Другими словами, мы не должны понимать их как *чистые реальные жилищные инвестиции*. И вот почему. **Во-первых**, как известно реальные инвестиции представляют собой инвестиционные товары или капитальные блага, то есть физический, а не финансовый капитал. В соответствии же с целями нашего исследования мы должны рассматривать инвестиции именно как финансовые расходы, что было показано нами в §1.1. **Во-вторых**, чистые реальные жилищные инвестиции, по мнению известного специалиста по жилищной экономике Г.Поляковского, составляют разницу между *валовыми жилищными инвестициями* и *потерями жилищного фонда* (амортизацией + затратами на текущий ремонт + затратами на снос аварийного жилья и др.). В свою очередь *валовыми инвестициями* он называет *увеличение жилищного фонда* в долгосрочной перспективе⁷¹. Другими словами, данный подход характерен при осуществлении анализа жилого строительства с точки зрения производства, а точнее, – воспроизводства, а отнюдь не с точки зрения мультипликатора жилищных инвестиций.

Как нами уже подчёркивалось, с точки зрения мультипликативных эффектов прежде всего важна характеристика *автономности*, то есть *независимости* инвестиций *от текущего дохода*. В таком случае правомерен вопрос о том, что же является источником данного вида инвестиций, каковы те фонды, из которых финансируются автономные жилищные инвестиции?

Если соблюсти все вышеназванные требования и особенности жилищных инвестиций, и прежде всего, то обстоятельство, что все расходы на жилищное строительство есть инвестиции, а также учесть, что автономные расходы равны $\Delta A = \Delta C_a + \Delta G + \Delta I + \Delta Xn$ ⁷², то можно записать, что $\Delta A_{жс} = \Delta I_H + \Delta I_G + \Delta I_K + \Delta Xn_{жс}$, где $\Delta A_{жс} = d_{жсA} \cdot \Delta A$. В свою очередь $\Delta A_{жс}$ – прирост совокупных автономных

⁷¹ Жилищная экономика. – М., 1996. – С. 27-31.

⁷² См. формулу 1 на с.25.

жилищных инвестиций, $d_{жсА}$ – доля прироста автономных жилищных инвестиций в общем приросте автономных расходов. Тогда:

- $d_{жсН} \cdot \Delta C_a = \Delta I_H$, где ΔI_H – прирост автономных расходов населения на строительство жилья (автономные жилищные инвестиции населения), $d_{жсН}$ – доля прироста автономных расходов населения, идущих на строительство нового жилья;
- $d_{жсG} \cdot \Delta G = \Delta I_G$, где ΔI_G – прирост государственных расходов на строительство жилья (жилищные инвестиции государства); $d_{жсG}$ – доля прироста расходов государства, идущих на строительство нового жилья;
- $d_{жсK} \cdot \Delta I = \Delta I_K$, где ΔI_K – прирост автономных инвестиций частного капитала на строительство жилья; $d_{жсK}$ – доля прироста расходов автономных инвестиций частного капитала, идущих на строительство нового жилья;
- $d_{жсX} \cdot \Delta Xn = \Delta Xn_{жс}$, где $\Delta Xn_{жс}$ – прирост чистого экспорта в сфере жилищного строительства. $d_{жсX}$ – доля прироста чистого экспорта, идущего на строительство нового жилья. В свою очередь $\Delta Xn_{жс} = \Delta Ex_{жс} - \Delta Im_{жс}$, где $\Delta Ex_{жс}$ – покупка жилья иностранным капиталом, а $\Delta Im_{жс} = \Delta Im_m + \Delta Im_{pc} \cdot q$, где ΔIm_m – покупка импортных материалов, ΔIm_{pc} – найм иностранных работников отечественным капиталом в сфере жилищного строительства, q – предельная склонность к сбережению у иностранных работников. Коэффициент q показывает, какую долю дохода ΔIm_{pc} иностранные строители израсходуют за пределами территории страны, то есть за пределами исследуемой экономической системы.

Таким образом, мультипликатор жилищных инвестиций будет равен отношению величины совокупных доходов, вызванных автономными жилищными инвестициями $\Delta Y_{жс}$, к сумме первоначальных независимых жилищных инвестиций $\Delta A_{жс}$:

$$m_{жс} = \frac{\Delta Y_{жс}}{\Delta I_H + \Delta I_G + \Delta I_K + \Delta Ex_{жс} - \Delta Im_m - \Delta Im_{pc} \cdot q} \quad (10)$$

Анализируя настоящую формулу мультипликатора жилищных инвестиций, можно сделать следующие выводы:

- ΔI_H и ΔI_K , кроме причин, указанных выше в анализе модели определения объёма инвестиций в жильё (модель Г.Мэнкью), зависят от объёма осуществлённых ранее сбережений и развития кредитно-ипотечной системы и др. ΔI_K зависит, кроме того, от спроса предприятий на жильё для своих сотрудников (возможный прирост непроектируемых (жилых) фондов предприятий);

- с точки зрения независимости жилищных инвестиций от текущего дохода $\Delta Ex_{жс}$ и ΔI_G всегда автономны, так как их источником никогда не являются *текущие* доходы;

- ΔI_G является наряду с налогами важнейшим экономическим инструментом жилищной и макроэкономической политики государства;

- для сферы жилищного строительства ΔIm_m и $\Delta Im_{pc} \cdot q$, на наш взгляд, незначительны, так как с точки зрения масштабов строительства жилья во всей стране покупка импортных материалов и найм рабочей силы для строительства жилья (*представляют утечку доходов из экономической системы*) ведутся *преимущественно* в Москве и Санкт-Петербурге.

Если проанализировать процесс мультипликации жилищных инвестиций, то можно сказать, что всякий прирост *первичных* автономных расходов в сфере жилищного строительства ведёт к получению валового дохода строительными фирмами в том же объёме. Однако затем, большая часть этого дохода покидает сферу жилищного строительства и идёт на оплату различных необходимых в строительстве ресурсов, составляя доход собственников этих ресурсов: заработная плата строительным рабочим и другим работникам строительных фирм, оплата поставок энергоресурсов, строительных материалов, оплата проектно-изыскательских работ и др. Доход собственников этих ресурсов вторичен по отношению к доходу строительных фирм. Поток «доходы-расходы» мультиплицирует и далее, теряя в каждом цикле в виде сбережений и утечек за границу часть, равную $[1 - b]$, где b – предельная склонность потребления в обществе.

Таким образом, на основе анализа особенностей жилья как товара и самих жилищных инвестиций можно сделать вывод, что мультипликация жилищных инвестиций принципиально не отличается от цепочки мультиплицирующих автономных расходов, осуществлённых в другие отрасли. Однако жилищные инвестиции всё же имеют ряд значительных преимуществ. Эти преимущества можно разделить на три группы, связанные с (1) мультипликативным, (2) воспроизводственным и (3) социальным эффектом.

Первая группа преимуществ связана с достаточно высокой предельной склонностью к потреблению жилья, а главное – с ещё более высокой предельной склонностью к потреблению на комплементарные жилью товары. Более подробно мы дадим характеристику этим преимуществам ниже, при осуществлении анализа предельной склонности к потреблению в обществе в целом.

Вторая группа преимуществ связана с тем, что сфера жилищного строительства подготавливает необходимые условия для развития и расширения сфер торговли, обслуживания, образования, развлечения, рекреации и т.д. и т.п. То есть служит важнейшим воспроизводственным звеном всей экономической системы и прежде всего – рабочей силы⁷³.

Третья группа преимуществ тесно связана со второй, однако в ней мы рассматриваем жилищное строительство с точки зрения социальных, а не экономических выгод. Имеется в виду то обстоятельство, что общая социальная выгода⁷⁴ строительства жилья с точки зрения альтернативных решений одна из наиболее высоких. Причём она понимается как выгода, получаемая *всем* обществом в результате осуществления каким-либо одним экономическим субъектом решения на строительство жилища.

Конечно же, мы не можем быть удовлетворены выведенной нами формулой мультипликатора (10), так как она не характеризует главного, то есть не отвечает на вопрос: в какой степени влияет прирост жилищных инвестиций на

⁷³ Раскина Н.Я. Рынок жилья в системе воспроизводства рабочей силы: Автореф. дис. кан. экон. наук. – Кострома, 1999. – 18 с.

⁷⁴ Социальная рыночная экономика. – М., 1998. – С.86.

прирост валового выпуска продукции в экономике в целом, то есть на национальный доход? Для построения экономико-математической модели мультипликатора нам необходимо осуществить анализ предельной склонности к потреблению в обществе и факторов, её определяющих.

Распространённое утверждение о том, что инвестиции в строительство вообще и жилищное строительство в частности генерируют больший по сравнению с другими отраслями (сферами) экономики мультипликативный эффект и требует, на наш взгляд, соответствующей аналитической проверки.

С этой целью нам необходимо исследовать взаимосвязь прироста валового выпуска продукции всей экономической системы и прироста автономных жилищных инвестиций. Другими словами, нам необходимо построить модель мультипликатора жилищных инвестиций. Несомненно, в построении такой модели нам необходимо учесть особенности мультипликативных эффектов в экономике и условия их проявления, сформулированные нами в выводах по §1.1.

Итак, с точки зрения экономического роста прирост совокупного продукта ΔY зависит от величины мультипликатора $\frac{1}{1-b}$, то есть, в конечном счёте – от *величины предельной склонности к потреблению* и от *объёма автономных расходов* ΔA $\left(\Delta Y = \frac{\Delta A}{1-b} \right)$. Анализ автономных жилищных расходов осуществлён нами выше. В связи с этим мы сосредоточим своё внимание на анализе предельной склонности к потреблению.

Прежде чем мы приступим к рассмотрению поставленного вопроса, необходимо сказать, что в отечественной экономической литературе работ, посвящённых детальному анализу мотивов потребления *с точки зрения мультипликативных эффектов*, практически нет. В советский период экономическая роль категории «склонность к потреблению» недооценивалась⁷⁵, а в период рыночных реформ для её переоценки пока, по всей видимости, не хватило времени.

⁷⁵ Носова С.С. Модели мультипликатора и акселератора в современной буржуазной экономической литературе: Дис. кан. экон. наук. – М., 1966. – С.27.

В зарубежной литературе уже Кейнс довольно подробно анализирует категорию предельной склонности к потреблению, даёт её отличия от средней склонности к потреблению⁷⁶. Он всячески разъясняет, что склонность к потреблению можно лишь «иногда» рассматривать как первичную независимую переменную. Он признаёт, что психологические склонности, к каковым относится склонность к потреблению, сами сложны, и каждая из них может испытывать влияние изменений других реальных и перспективных величин⁷⁷. Собственно, как заметили неокейнсианцы, чистая теория мультипликатора заключается в установлении точного отношения между мультипликатором и предельной склонностью к потреблению. *Склонность к потреблению всего общества* определялась и определяется как отношение между данным уровнем дохода и расходом на потребление при данном уровне дохода. Следовательно, *предельная склонность к потреблению* представляет собой отношение между приращением дохода и расходами на потребление из этого приращения. Она измеряется дробью $\frac{\Delta C}{\Delta Y}$, которая всегда меньше единицы, потому что «нормальный психологический закон» состоит в том, что когда реальный доход общества увеличивается или уменьшается, его потребление будет увеличиваться или уменьшаться, но не с такой быстротой.

Важно отметить, что, говоря о потреблении как функции дохода, мы имеем в виду, что и потребление, и доходы исчисляются в *постоянных ценах*, то есть оцениваются по физическому объёму. В исследованиях предельной склонности к потреблению, то есть в отношении построения *макроэкономической функции потребления*, в экономической теории нет полного совпадения взглядов. Эту тему после Кейнса затрагивали в своих трудах Г.Хаберлер, С.Кузнец, Дж.Дьюзенберри, Ф.Модильяни, М.Фридмен, Л.Клейн⁷⁸ и др.

Отвлекаясь от специфики подходов в изучении функции потребления, необходимо сказать, что все они сходятся во мнении, что предельная склонность

⁷⁶ Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег // Избранные произведения. – М., 1993. – С.322-325.

⁷⁷ Хаберлер Г. Процветание и депрессия. – М., 1960. – С. 238-239.

к потреблению ниже единицы в противоположность утверждению классической теории, где она предполагалась равной единице⁷⁹.

A priori предполагается, что функция потребления общества в целом *определяется* всей совокупностью функций потребления отдельных индивидов. Однако надо иметь в виду, что эта зависимость достаточно сложна и, в конце концов, сводится к проблеме укрупнения (*aggregation*). В частности эта проблема рассмотрена Р.Алленом⁸⁰.

Её суть состоит в том, что макроэкономические модели при существующих методах вычислений включают, как правило, относительно небольшое число синтетических показателей. Это значит, что **многие** микросоотношения (например, доходы и расходы отдельного индивида) необходимо укрупнить до **одного** макросоотношения (доходы и расходы всего общества). Такое укрупнение – достаточно сложная статистическая задача. Тем не менее, представляется возможным определить предельную склонность к потреблению как средневзвешенную величину предельных склонностей к потреблению отдельных индивидов (домохозяйств):

$$b = \frac{\Delta Y_1 \cdot b_1 + \Delta Y_2 \cdot b_2 + \Delta Y_3 \cdot b_3 + \dots + \Delta Y_n \cdot b_n}{\Delta Y} = \frac{\sum_{k=1}^n \Delta Y_k \cdot b_k}{\Delta Y} \quad (11),$$

где ΔY_k – прирост дохода (бюджета) k -ого индивида, потребляемого им с предельной склонностью к потреблению b_k , а ΔY – прирост совокупных доходов общества.

Данная формула позволяет «наглядно» проиллюстрировать тот факт, о котором упоминает Г.Хаберлер⁸¹, что предельная склонность к потреблению зависит от распределения дохода, так как чем больший вес имеет прирост доходов индивида в общем приросте доходов общества, тем в большей степени его

⁷⁸ Столерю Л. Равновесие и экономический рост (принципы макроэкономического анализа). – М., 1974. – С.74-78.

⁷⁹ Там же, с. 78.

⁸⁰ Аллен Р. Математическая экономия. – М., 1963. – С. 573-598.

⁸¹ Хаберлер Г. Процветание и депрессия. – М., 1960. – С.212,249.

предельная склонность к потреблению влияет на предельную склонность к потреблению всего общества. Аналогичную формулу приводит и Р.Аллен⁸².

Дальнейший анализ предельной склонности к потреблению приводит нас к необходимости рассмотрения этой экономической категории на микроуровне. Необходимо сказать, что данная проблема эмпирически достаточно хорошо изучена. Регулярные статистические наблюдения потребления и его структуры в зависимости от дохода проводились и проводятся в большинстве стран мира.

Закономерности изменения структуры расходов семей и отдельных личностей в зависимости от возрастания размера получаемого ими дохода обнаружены прусским статистиком XIX века Эрнстом Энгелем. Позднее этой проблемой достаточно глубоко занимался шведский экономист Л.Торнквист⁸³. В соответствии с выявленными закономерностями по мере роста дохода общее потребление всех благ будет возрастать, но в разных пропорциях. Например, по

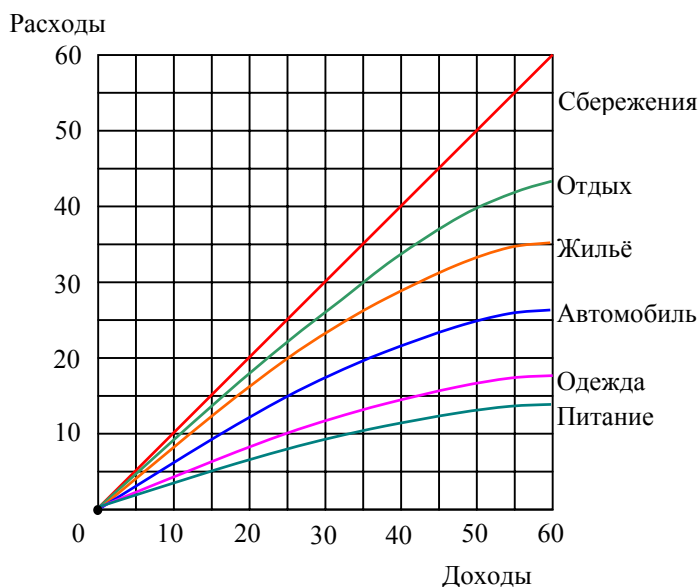


Рис.6. Кривые Э.Энгеля

мере роста дохода расходы на продукты питания будут расти, но с одновременным переходом от плохих к хорошим продуктам питания. В общем же объеме расходов доля продуктов питания будет сокращаться при росте расходов на такие блага, как отдых, путешествия и сбережения. Таким образом, рост доходов будет приводить к возраста-

нию доли потребления люксовых благ и сокращению благ второсортных. Как мы видим на рисунке 6, сбережения являются наиболее люксовым благом. Схемы Энгеля, представленные в виде графика, послужили основой для построения модели «доходы-расходы» Дж.М.Кейнса и построения *функций по-*

⁸² См. формулу 5 в: Аллен Р. Математическая экономия. – М., 1963. – С. 583.

⁸³ Гранберг А.Г. Математические модели социалистической экономики. – М., 1978. – С. 228-231.

требления и сбережения. Прямая «45 градусная» линия показывает равенство расходов доходам.

Закономерность Э.Энгеля, характеризующая долю расходов благ в зависимости от роста доходов, собственно и составляет предельную склонность к потреблению этих благ. Так, например, прирост «потребления жилья» (расходов на жильё) равен $\Delta c_{жс} = d_{жс} \cdot \Delta y$, где Δy – прирост доходов (бюджета) потребителя, $d_{жс}$ – доля прироста дохода, расходуемая на жильё или, что в данном случае то же самое, – предельная склонность к потреблению жилья. В то же время предельная склонность к потреблению других благ, например хлеба, будет другой $d_x = \frac{\Delta c_x}{\Delta y}$. Необходимо заметить, что мы определяем именно предельную

склонность к потреблению, так как исследуем *прирост* потребления блага *в приросте* дохода индивида. При $\Delta y \rightarrow 0$, получаем, что *предельная* склонность к потреблению товара *m* равняется производной потребительской функции $d_m = \lim_{\Delta y \rightarrow 0} \frac{\Delta c}{\Delta y} = \frac{dc}{dy} = f'(y)$, то есть равна скорости роста расходов по мере роста доходов. Исходя из «схем поведения» Энгеля мы знаем, что эта скорость снижается.

В общем случае можем записать, что предельная склонность к потреблению экономического субъекта по всей группе потребляемых товаров в момент времени *t*, соответствующий ΔY_n приросту дохода, равна сумме $b_n = d_1 + d_2 + \dots + d_{жс} + d_x + \dots + d_m$, где d_m – предельная склонность экономического субъекта к потреблению товара *m*, где $d_{жс}$ – предельная склонность к потреблению жилья, d_x – предельная склонность к потреблению хлеба и т.д.

Таким образом, с точки зрения закона Энгеля предельная склонность к потреблению индивида есть сумма величин предельных склонностей потребления им тех или иных товаров (долей расходов в приросте дохода на те или иные то-

вары), то есть $b_n = d_{n1} + d_{n2} + d_{n3} + \dots + d_{nm} = \sum_{h=1}^m d_{nh}$ (формула 12), где d_{nh} – доля

расходов в приросте бюджета экономического субъекта *n* на товар *m*.

Тогда из (11) и (12) имеем *предельную склонность к потреблению всего общества*:

$$b = \frac{\sum_{k=1}^n \Delta Y_k \cdot \left(\sum_{h=1}^m b_{kh} \right)}{\Delta Y} \quad (13)$$

Анализируя формулу (13), можно сделать вывод, что чем больше доля расходов на товары и услуги⁸⁴, чьё потребление снижается с ростом доходов меньшими темпами, тем больше предельная склонность к потреблению всего общества. Таким образом, перед нами встаёт задача определения способа измерения предельной склонности к потреблению 1) тех или иных товаров и 2) всей совокупности товаров – ВВП.

Как правило, в качестве измерителя склонности к потреблению товара используют эластичность функции потребления этого товара по доходу. Однако необходимо заметить, что это *косвенный* измеритель, численно не равный предельной склонности к потреблению данного товара.

Как мы выяснили выше, *предельная склонность к потреблению отражает скорость изменения потребления в зависимости от изменения дохода, то есть равна производной функции потребления*.

Эластичность же функции потребления, как, впрочем, и любой другой функции, понимается как *чувствительность* находящихся в функциональных зависимостях величин. Другими словами, эластичность функции потребления⁸⁵ $c = f(y)$ (c – расходы на потребляемый товар, y – доход потребителя) показывает относительное изменение значения функции c в расчёте на единицу относительного изменения аргумента y . Если эластичность переменной c по переменной y обозначить e , то, используя определение эластичности по доходу, полу-

$$\text{чаем} \quad e = \frac{\Delta c}{c} \div \frac{\Delta y}{y} = \frac{\Delta c}{\Delta y} \cdot \frac{y}{c}. \text{ Учитывая, что при } \Delta y \rightarrow 0 \quad \lim_{\Delta y \rightarrow 0} \frac{\Delta c}{\Delta y} = \frac{dc}{dy}$$

⁸⁴ Или, что то же самое, *удельный вес данного типа расходов во всём доходе общества*.

⁸⁵ Экономикс: Англо-русский словарь-справочник / Э.Дж.Долан, Б.И.Домненко. – М., 1994. – С.207.

(то есть при малых приращениях аргумента отношение Δc и Δy приближается к производной c по y), имеем

$$e = \frac{dc}{dy} \cdot \frac{y}{c} = f'(y) \cdot \frac{y}{c} = \frac{f'(y)}{\frac{c}{y}} = \frac{f'(y)}{\frac{f(y)}{y}} = \frac{M(f)}{A(f)} \quad (14)$$

Если y – доход экономического субъекта, а $f(y)$ – объём потребления, то $M(f) = \frac{dc}{dy}$ – предельное потребление или *предельная склонность к потреблению*, показывающая долю потребления в дополнительном доходе, а $A(f) = \frac{f(y)}{y} = \frac{c}{y}$ – *средняя склонность к потреблению*, показывающая долю потребления на единицу всего дохода индивида, то есть $\frac{c}{y}$. Таким образом, **эластичность функции потребления равна отношению предельной и средней склонности к потреблению**⁸⁶.

Итак, мы строго математически доказали возможность оценки предельной склонности к потреблению того или иного товара (или всей совокупности товаров) через *эластичность функции потребления* и *среднюю склонность к потреблению* этого товара (или всей совокупности товаров – ВВП). То есть полученная формула применима как на макро- так и на микроуровне. Характеризуя предельную склонность к потреблению на товар m , мы можем записать

$$M_m(f) = e_m \cdot A_m(f) \quad \text{или} \quad b_m = e_m \cdot a_m,$$

где b_m и a_m – соответственно предельная и средняя склонности потребления товара m . Кроме того, необходимо сказать, что расчёт *средней* склонности к потреблению по сравнению с расчётом *предельной* склонности к потреблению менее проблематичен. Зная общий доход экономического субъекта за период и

⁸⁶ Большое внимание соотношению предельной и средней склонностей к потреблению уделял Дж.М.Кейнс. См.: Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег // Избранные произведения. – М., 1993. – С.323-325; См. также: Емцов Р.Г., Лукин М.Ю. Микроэкономика. – М., 1997. – С.87; Высшая математика для экономистов: Учебник для вузов / Н.Ш.Кремер, Б.А.Путко, И.М.Тришин, М.Н.Фридман; Под ред. проф. Н.Ш.Кремера. – М., 1998. – С.194-197.

сумму его совокупных расходов на какой-либо товар за тот же период, мы можем рассчитать предельную склонность к потреблению конкретного товара, выбрав из статистических данных те, которые содержат соответствующие коэффициенты эластичности по доходу на этот товар.

В силу того что средняя склонность к потреблению товара m зависит от отношения суммы *всех расходов* на товар m к сумме *всех доходов* экономического субъекта, при относительно небольших приростах доходов она изменяется незначительно. Поэтому основной вклад в определение величины предельной склонности к потреблению того или иного товара вносит параметр эластичности спроса на него по доходу.

Значение e_m может быть положительным, отрицательным числом или нулём. Эластичность спроса по доходу (ЭСД) будет равна нулю для товаров, потребление которых нечувствительно к изменению доходов. Это обычно товары первой необходимости. Положительная ЭСД подразумевает, что увеличение в доходе (при прочих равных условиях) сопровождается увеличением объёма покупок (расходов). Нормальные товары всегда имеют положительную ЭСД. Товары, чья ЭСД намного больше единицы и увеличивается при росте дохода, называют предметами роскоши. Данное относительное увеличение (уменьшение) в доходе влечёт большее относительное увеличение (уменьшение) в покупках (расходах) таких товаров, если их ЭСД больше 1. Некачественный товар имеет отрицательную ЭСД. Оценки ЭСД на основе рыночной информации показывают, является ли товар (услуга) в среднем нормальным или некачественным. Они также показывают чувствительность покупок тех или иных товаров (расходов на те или иные товары) к колебаниям дохода. В *таблице 2* приведены некоторые оценки ЭСД для различных товаров и услуг. Как мы видим, эластичности спроса по доходу отличаются для короткого и для длительного периодов. В большинстве случаев ЭСД в рамках длительного периода превосходит ЭСД за короткий период. Исключения: домашнее оборудование, мебель и автомобили. Это товары длительного пользования. Потребитель не всегда меняет их при увеличении доходов в долгосрочной перспективе. В свою очередь,

спрос по доходу на жилище для американцев в долгосрочной перспективе один из самых эластичных, он характеризуется коэффициентом ЭСД, равным 2,45, вполне сравнимым с потреблением такого люксового блага как путешествие за границу – ЭСД = 3,09. Это означает, что в рамках долгого периода доля по-

**Эластичность спроса по доходу
на различные товары**

Таблица 2

Наименование	В рамках	
	короткого периода	длинного периода
Картофель	нет данных	-0,81
Свинина	0,27	0,18
Говядина	0,51	0,45
Мебель	2,60	0,53
Фарфор, стеклянная и прочая посуда	0,47	0,77
Услуги дантиста	0,38	1,00
Цыплята	0,49	1,06
Автомобили	5,50	1,07
Зрелищный спорт	0,46	1,07
Врачебные услуги	0,28	1,15
Одежда	0,95	1,17
Бензин и нефть	0,55	1,36
Домашнее оборудование (приборы)	2,72	1,40
Обувь	0,90	1,50
Драгоценности и часы	1,00	1,60
Частные дома	0,07	2,45
Путешествия американцев за границу	0,24	3,09
Предметы туалета	0,25	3,74

Источник: Хайман Д.Н. Современная микроэкономика: анализ и применение. – М., 1992. – Т.1. – С. 159.

ребления жилья (жилищных услуг) в доходах растёт, то есть растёт предельная склонность к потреблению жилья.

Как нами уже отмечалось в §1.1, Кейнс, при всех оговорках о возможных колебаниях предельной склонности к потреблению, переоценивал её стремление к некому заданному «основным психологическим законом» уровню. По сути, он не допускал нового уровня её устойчивого равновесия. Однако если мы снимем это ограничение, то это нам позволит проанализировать эти возможные ус-

тойчивые отклонения.

В силу поставленной цели – построение модели мультипликатора жилищных инвестиций – нас особенно интересуют *возможные изменения* предельной склонности к потреблению в обществе в целом в связи с осуществлением жилищных инвестиций. В связи с этим, на наш взгляд, целесообразно проследить изменения предельной склонности к потреблению в обществе, связанные с удовлетворением потребности в жилье. Тем более что факторы, вызывающие

действие большей или меньшей мультипликации автономных расходов, и в отечественной, и в зарубежной литературе изучены недостаточно.

По нашему мнению, *покупка (аренда) жилья самим своим фактом осуществления увеличивает предельную склонность к потреблению в обществе*. А если удельный вес сделок по покупке или аренде жилья в обществе будет достаточно большим, то это может привести к значительному, с точки зрения мультипликатора, росту предельной склонности к потреблению в обществе в целом. Механизм этого влияния двоякий.

Во-первых, некоторые экономисты считают, что мультипликатор особенно высок в строительстве потому, что прирост первичной занятости в нём достаточно велик. Новые инвестиции в строительстве, в том числе в жилищном, идут во многом не на новое технологическое (строительное) оборудование, освоение которого могло бы значительно сократить занятость⁸⁷, а на найм дополнительной рабочей силы. Это происходит в силу большой *трудоёмкости* в строительстве. Таким образом, мультипликативный эффект по занятости, а значит и по потреблению, от инвестиций в строительство особенно высок, а главное скор.

Во-вторых, необходимо иметь в виду, что жильё как экономическая категория, кроме вышеперечисленных особенностей, имеет ещё одну – большое число *комплементарных* (взаимодополняющих) товаров⁸⁸. Как известно, комплементарные товары обладают высокой разнонаправленной перекрёстной эластичностью спроса по цене. Это означает, что рост (падение) цены на один товар вызывает падение (рост) объёма спроса на другой, комплементарный первому, товар. Обратный характер функции спроса по цене имеет много логических и математических доказательств. Одно из них состоит в так называемом *эффекте дохода*. Суть этого доказательства сводится к тому, что если цена на

⁸⁷ По мнению многих экономистов, сокращение занятости под воздействием НТП имеет краткосрочный характер. В *долгосрочной перспективе* тот же НТП приведёт к реструктуризации рабочей силы, к её перекавалификации, так как, сокращая одни рабочие места, он приводит к росту других рабочих мест, как с точки зрения их нового качества, так и с точки зрения их количества за счёт роста производства в целом.

⁸⁸ *Комплементарные* (взаимодополняющие) *товары* – это такие товары, которые взаимно усиливают удовлетворение от их потребления. Они имеют отрицательную перекрёстную эластичность спроса по цене. Чем больше взаимодополняемость товаров, тем больше будет абсолютное значение отрицательной перекрёстной эластичности спроса по этим товарам (см.: Хайман Д.Н. Современная микроэкономика: анализ и применение. – М., 1992. – Т.1. – С. 160).

какой-либо товар снижается, то у потребителя высвобождается часть дохода для покупки дополнительных единиц данного или какого-либо другого товара. Падение цены даже на один товар делает нас относительно богаче.

Таким образом, если мы логически заменим *относительный прирост дохода*, вызванный падением цены, на *реальный прирост дохода* экономического субъекта, то при прочих равных условиях получим тот же эффект – рост объёма спроса на этот же товар. Это значит, что мы вполне обоснованно можем предположить, что в силу падения цены на один из комплементарных товаров (*эффект дохода*) или в силу роста спроса на этот товар, вызванного *реальным ростом дохода*⁸⁹, произойдёт рост спроса на комплементарный ему товар. Рост спроса на последний будет тем выше, чем выше взаимодополняемость товаров. Дж.Дьюзенберри приводит следующий пример, характеризующий указанное явление, усиленное к тому же принадлежностью нового домовладельца к среде людей с более высокими доходами. В ходе исследований было установлено, «насколько переезд людей со скромным доходом в современную квартиру вынуждает их совершать расходы на покупку мебели и оборудования, а также на улучшение образа жизни. Эти расходы соответствуют очень низкой или даже нулевой (если не отрицательной) норме сбережений»⁹⁰. Отрицательная норма сбережений в данном случае означает настоящие автономные расходы, то есть расходование собственных ранее осуществлённых сбережений или жизнь в долг. Если таковые расходы имеются, то по определению эти расходы вызваны не ростом дохода, а самим фактом приобретения жилья. Этот новый «впрыск» дополнительных денежных «инъекций» генерирует свою *самостоятельную* цепочку мультипликации доходов в обществе.

Однако мы не имеем права обойти вниманием тот факт, что приобретение жилья возможно различными способами. Собственно таковых можно выделить три: 1) покупка жилья сразу (либо строительство его в сжатые сроки) за счёт собственных, ранее осуществлённых, сбережений; 2) покупка (строительство) с

⁸⁹ В нашем случае под *реальным ростом дохода* имеется в виду превращение части сбережений в автономные расходы либо осуществление расходов в долг, то есть в любом случае – отрицательные сбережения.

⁹⁰ Столерю Л. Равновесие и экономический рост (принципы макроэкономического анализа). – М., 1974. – С.74.

использованием долгосрочного кредита⁹¹ или 3) аренда жилья. В последнем случае жилище, конечно же, не переходит в собственность семьи, однако семья, тем не менее, и в этом случае удовлетворяет свои потребности в жилищных услугах.

В первых двух случаях мы, как правило, имеем значительные автономные расходы на строительство нового жилья, осуществлённые из таких источников, как собственные сбережения населения либо за счёт кредитных ресурсов банковской системы. Однако важность такой классификации способов приобретения жилья для нашего анализа состоит в том, что *в первом случае* мы, «полностью» удовлетворив потребности семьи в жилищных услугах, можем *весь последующий* доход расходовать на возросшие потребности в комплементарных жилью товарах, а также на другие товары, а во *втором* и *третьем* – только часть дохода, остающуюся после оплаты кредитного долга или аренды. Здесь мы вторгаемся в область конкретных экономико-правовых отношений, регулирующих порядок погашения кредита или внесения арендной платы за жильё конкретными субъектами данных сделок. Однако если принять во внимание тот факт, что уровень арендных платежей в постоянных ценах достаточно стабилен, а амортизируемый кредит строится на аннуитетной основе⁹², то можно принять эти расходы фиксированными. Для нашего исследования это означает, что прирост дохода при прочих равных условиях будет потрачен на удовлетворение возросших потребностей в комплементарных жилью товарах и на другие товары⁹³. Другими словами, мы пришли к тем же выводам, что и в первом случае – при осуществлении покупки жилья сразу за счёт сбережений семьи.

⁹¹ Кредит может быть как товарным – продажа (строительство) жилья в рассрочку, так и финансовым – ипотека. Последний в развитой рыночной экономике, как правило, является доминирующим.

⁹² В данном случае аннуитет рассматривается нами как обычно, то есть как *равновеликие* выплаты по погашению кредита, однако, что важно, – не в номинальных, а в постоянных (реальных) значениях. График таких выплат имеет, как правило, либо нулевой, либо отрицательный наклон. В номинальных же ценах график аннуитета может иметь и положительный наклон.

⁹³ В экономической литературе имеется интересное и более строгое, математическое, доказательство таких же рассуждений, осуществлённое Д.Н.Хайманом. Однако надо иметь в виду, что при адаптации его формулы **5А.7** (см.: Хайман Д.Н. Современная микроэкономика: анализ и применение. – М., 1992. – Т.1. – С.190-191) к нашему случаю, необходимо зафиксировать долю жилищных расходов, а не эластичность спроса по доходу всех других благ.

Таким образом, мы можем сделать вывод, что *эластичность спроса домохозяйств по доходу на комплементарные (дополняющие) товары при прочих равных условиях после покупки (строительства, аренды) жилья имеет тенденцию к резкому росту*. Кроме того, по нашему мнению, *жильё имеет среди прочих товаров ещё одно преимущество – очень большое количество комплементарных товаров*: **1)** мебель, бытовая техника (холодильник, посудомоечная и стиральная машина, пылесос), средства связи, аудио- и видеоаппаратура, компьютерная техника и т.д.; **2)** коммунальные услуги (тепло-, электро-, водо-, газоснабжение, отвод, утилизация и уничтожение отходов жизнедеятельности человека, потребности в текущем ремонте и обслуживании жилья и др.); **3)** в меньшей степени – гаражи, автомобили, автостоянки; **4)** ещё в меньшей степени – социальная, транспортная, рекреационная инфраструктуры посёлков и городов⁹⁴ и т.д., по степени убывания взаимодополняемости перечисляемых товаров. К тому же, эти расходы с точки зрения всех совокупных расходов, как правило, обладают высоким удельным весом. Если мы обратимся к *таблице 2*, то увидим, что именно эти товары обладают самыми высокими коэффициентами эластичности спроса по доходу. Другими словами, рост склонности общества к потреблению по группе комплементарных жилью товаров обеспечивает прирост предельной склонности к потреблению в обществе в целом и, значит, создаёт ещё больший мультипликативный эффект. Однако рост предельной склонности к потреблению, совершенно очевидно, не может превысить порогового значения в одну единицу.

Если принять во внимание тот факт, что автономные расходы не осуществляются одномоментно, то, применив периодоанализ, мы можем осуществить исследование *динамики* предельной склонности к сбережению в обществе в целом под влиянием жилищных инвестиций.

Если выбрать время строительства типового дома в России в пределах полугода, в течение которого тратится отдельная «порция» автономных жилищных инвестиций, то тогда *при прочих равных условиях* имеем следующее. Обяза-

⁹⁴ Отражают возросшую предельную склонность к расходованию бюджетных средств местных органов власти.

ведение жильём через полгода после начала инвестиций определённым числом домохозяйств скачкообразно увеличивает предельную склонность к потреблению общества. Затем постепенное удовлетворение потребностей в комплементарных товарах 1-ой, 2-ой и 3-ей групп⁹⁵ этих домохозяйств будет «работать» на постепенное понижение предельной склонности к потреблению всего общества. Однако в целом, если автономные жилищные инвестиции достаточно велики и продолжительны, они постепенно выведут предельную склонность к потреблению общества на новый более высокий уровень. Кроме того, она некоторое время останется более высокой в сравнении с первоначальным уровнем и после окончания автономных расходов. Это позволяет, на наш взгляд, говорить о некоем усреднённом, более высоком, уровне предельной склонности к потреблению общества в достаточно долгом периоде, способном обеспечить мультипликативный прирост доходов в обществе от автономных жилищных инвестиций. Всё вышесказанное можно проиллюстрировать графиком (рис. 7). В первом периоде с момента начала автономного жилищного инвестирования тенденция предельной склонности к потреблению на повышение поддерживается только самими жилищными инвестициями (за счёт быстрого роста занятости), с момента ввода первых жилых домов (начало второго периода) в действие вступает повышение предельной склонности к потреблению за счёт комплементарных жилью товаров. Затем по мере приближения предельной склонности к потреблению к единице ценность сбережений, то есть отложенного потребления, начинает превосходить ценность текущего потребления (по мере удовлетворения потребностей в основных комплементарных жилью товарах). Тенденция на понижение становится преобладающей и нарастает особенно быстрыми темпами с момента окончания автономного жилищного инвестирования.

По всей видимости, новый уровень предельной полезности $b\gamma$ должен удовлетворять следующим условиям: $b < b\gamma < 1$, где $(\gamma > 1)$ – эмпирически рассчитанный коэффициент роста предельной склонности к потреблению, а b – предыдущий уровень предельной склонности к потреблению.

⁹⁵ О названных группах см. выше.

От каких факторов зависит γ ? Наш анализ показывает, что таковых достаточно много, однако определяющими факторами, на наш взгляд, будут следующие.

Во-первых, это *удельный вес автономных жилищных инвестиций в национальном доходе*. Именно этот показатель способен сдвинуть величину b в сторону увеличения. На наш взгляд, можно предположить, что предельная склонность к потреблению в обществе будет малочувствительна или совсем нечувствительна к некоторому *недостаточно большому* уровню автономных жилищных инвестиций. В качестве гипотезы мы можем высказать предположение, что стабилизация жилищного строительства и даже некоторый его рост в середине 90-х годов XX века в России не был основан на таком объёме финансирования автономных жилищных инвестиций, которые могли бы повысить пре-

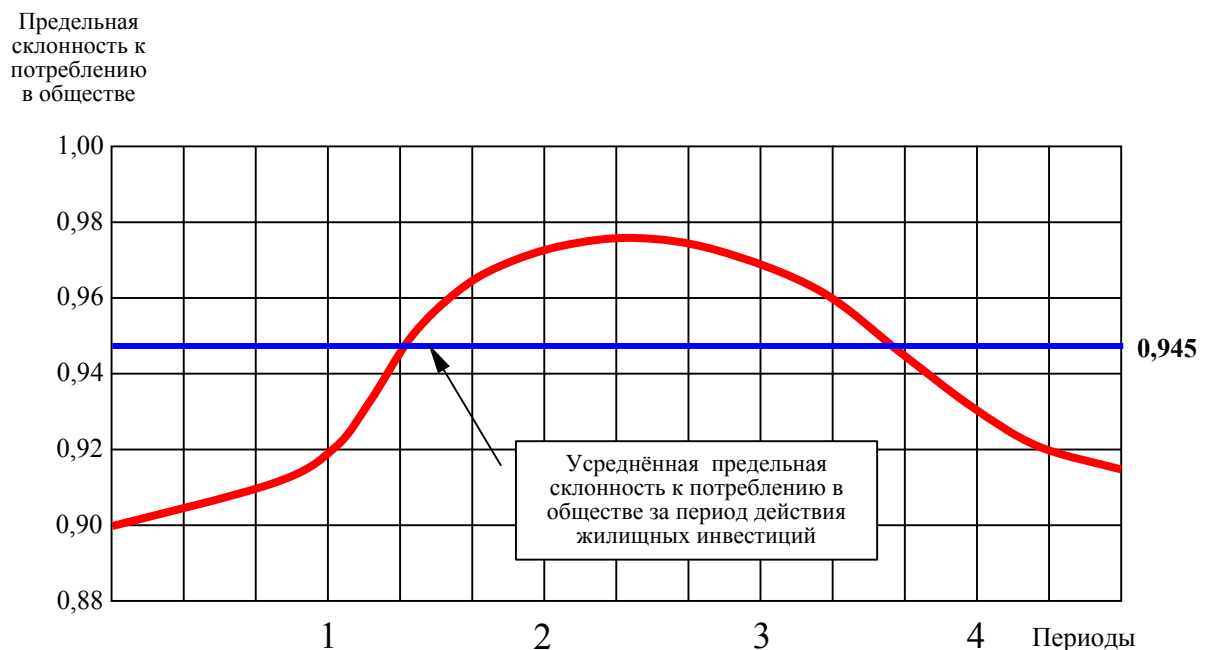


Рис. 7. Динамика предельной склонности к потреблению общества

дельную склонность к потреблению в обществе сколь-нибудь значительно. Это подтверждается огромной разницей в уровне жилищного строительства во второй половине 80-х и в середине 90-х.

Кроме того, характеризуя удельный вес автономных жилищных инвестиций, необходимо сказать, что он, в свою очередь, в значительной степени зависит от налогового законодательства, в частности — от доли доходов, направляе-

мых на жилищное строительство и выводимых в связи с этим из-под налогообложения.

Во-вторых, это уровень доходов населения. Доходы эти таковы, что говорить о повышении предельной склонности к потреблению, или, что то же самое, – о сокращении предельной склонности к сбережению, проблематично. С одной стороны, закономерности Энгеля показывают, что при малых доходах домохозяйств их доля сбережений мала или практически равна нулю. С другой – жизнь в долг также маловероятна, так как погашению долга препятствуют все те же низкие доходы. Таким образом, два важнейших источника жилищного инвестирования и дополнительного потребления комплементарных жилью товаров для большей части населения недоступны.

В-третьих, недоверие к российской банковской системе. Немалые финансовые ресурсы, накопленные внутри страны, и внешние инвестиционные ресурсы не находят своего приложения в жилищном строительстве в силу недостатков законодательной и организационной основы работы банков.

В нашем построении экономико-математической модели жилищного мультипликатора мы берём за основу подход Е.В.Балацкого⁹⁶. Однако мы должны сделать одну оговорку: *применяемые им макроэкономические модели линейны*. Это значит, что только в **таком** случае возможно равенство *предельной и средней склонностей к потреблению* (к импорту и т.д.)⁹⁷ (по Балацкому – не средней, а просто – *склонности к потреблению* (к импорту и т.д.)). Впрочем, это допущение достаточно корректно, так как незначительно меняет реальную макроэкономическую картину⁹⁸.

Пусть автономные жилищные инвестиции равны $\Delta A_{жс} = d_{жсA} \cdot \Delta A$ (формула – 15), а мультипликатор автономных расходов общества $m_0 = \frac{\Delta Y}{\Delta A} = \frac{1}{1-b}$. Однако если в составе ΔA есть $\Delta A_{жс}$, изменится предельная склонность к потреб-

⁹⁶ См. *формулу (2)* в статье: Балацкий Е.В. Регулирование занятости в свете теории мультипликатора // Мировая экономика и международные отношения. – 1996. – №4. – С.57.

⁹⁷ См.: Балацкий Е.В. Регулирование занятости в свете теории мультипликатора // Мировая экономика и международные отношения. – 1996. – №4. – С.55, 57.

лению общества, то есть b возрастёт до $b\gamma$, где γ – коэффициент роста предельной склонности к потреблению, причём $b < b\gamma < 1$.

Тогда мультипликатор с учётом автономного жилищного инвестирования и формулы (15) равен $m_0 = \frac{\Delta Y}{\Delta A} = \frac{1}{1 - b\gamma} = \frac{\Delta Y \cdot d_{жсА}}{\Delta A_{жс}}$.

Если средняя норма налоговых изъятий равна θ , а склонность к импортированию l , то с их учётом:

$$\Delta Y = \frac{1}{(1 + l - b\gamma(1 - \theta))d_{жсА}} \Delta A_{жс} \quad (16).$$

В формуле (16) неявно, через коэффициент $d_{жсА}$, «заложены» не только автономные жилищные инвестиции $\Delta A_{жс}$, но и все остальные $\Delta A_{ост} = \Delta A - \Delta A_{жс}$ (формула 17). И это понятно, так как только $\Delta A_{жс}$ не могут дать весь прирост дохода ΔY .

Так как жилищные инвестиции действуют двояко: **прямо** – мультипликация самих автономных жилищных инвестиций и **косвенно** – повышение предельной склонности к потреблению *всего общества*, – то нам необходимо это учесть.

Вычленим результат прямого действия автономных жилищных инвестиций, для чего из (15) и (17) получаем:

$$\Delta A_{ост} = \frac{\Delta A_{жс}}{d_{жсА}} - \frac{\Delta A_{жс} d_{жсА}}{d_{жсА}} = \Delta A_{жс} \cdot \frac{1 - d_{жсА}}{d_{жсА}} \quad (18).$$

$$\text{Тогда:} \quad \Delta Y_{жс} = \frac{\Delta A}{1 + l - b\gamma(1 - \theta)} - \frac{\Delta A_{ост}}{1 + l - b\gamma(1 - \theta)} \quad (19).$$

Из (15), (18) и (19) получаем:

$$\Delta Y_{жс} = \frac{1}{1 + l - b\gamma(1 - \theta)} \cdot \Delta A_{жс} \quad (20).$$

Таким образом, мы видим, что любые (в том числе жилищные) автономные расходы будут мультиплицировать в соответствии с существующей на данный

⁹⁸ На достаточную корректность такого допущения прямо указывают Э.Дж.Долан, Б.И.Домненко (см.: Экономикс: Англо-русский словарь-справочник. – М., 1994. – С. 207).

момент склонностью к потреблению, то есть в соответствии с предельной склонностью к потреблению, создавая в обществе соответствующий этим расходам прирост доходов.

Собственно формула (20) и даёт нам **формулу мультипликатора жилищных инвестиций**: $m_{жс} = \frac{1}{1+l-b\gamma(1-\theta)}$ (21). В зависимости от того,

что мы хотим узнать: 1) прирост совокупных доходов в обществе в результате произведённых автономных жилищных инвестиций или 2) прирост всех совокупных доходов в обществе в результате осуществлённых всех автономных расходов, – мы будем умножать мультипликатор соответственно на $\Delta A_{жс}$ или ΔA .

Условный пример 1. Пусть предельная склонность к потреблению $b = 0,9$, предельная склонность к импортированию в анализируемой стране $q = 10\%$, коэффициент роста предельной склонности к потреблению в результате действия автономных жилищных инвестиций $\gamma = 1,05$, средняя норма налоговых изъятий $\theta = 25\%$. Автономные жилищные инвестиционные расходы $\Delta A_{жс} = 24$ млрд. ден. ед. Каков прирост совокупных доходов $\Delta Y_{жс}$, вызванный *самими* независимыми жилищными инвестициями?

$$\Delta Y_{жс} = \frac{24}{1+0,1-0,9 \cdot 1,05 \cdot (1-0,25)} = 61,3 \text{ млрд. ден. ед.}$$

Условный пример 2. Пусть предельная склонность к потреблению $b = 0,9$, предельная склонность к импортированию в анализируемой стране $q = 10\%$, коэффициент роста предельной склонности к потреблению в результате действия автономных жилищных инвестиций $\gamma = 1,05$, средняя норма налоговых изъятий $\theta = 25\%$. Автономные расходы $\Delta A = 120$ млрд. ден. ед. Допустим, имеется два варианта расходования автономных денежных средств: 1) с финансированием жилищных инвестиций; 2) без финансирования жилищных инвестиций. Какова разница этих вариантов с точки зрения прироста совокупных доходов ΔY ?

Вариант 1. $\Delta Y = \frac{120}{1+0,1-0,9 \cdot 1,05 \cdot (1-0,25)} = 306,7 \text{ млрд. ден. ед.}$

$$\text{Вариант 2. } \Delta Y = \frac{120}{1 + 0,1 - 0,9 \cdot (1 - 0,25)} = 282,3 \text{ млрд. ден. ед.}$$

Разница от различных вариантов расходования автономных денежных средств составит 24, 4 млрд. ден. ед.

Использование формулы жилищного мультипликатора (21) показывает, что смена приоритетов структурно-инвестиционной политики может весьма существенно отразиться на росте совокупных доходов, то есть на росте выпуска продукции. Зная состав $\Delta A_{жс} = \Delta I_H + \Delta I_G + \Delta I_K + \Delta Ex_{жс} - \Delta Im_m - \Delta Im_{pc} \cdot q$, а также долю независимых жилищных инвестиций во всех автономных расходах $d_{жсА}$, получаем инструмент воздействия на экономическую систему через жилищную политику:

$$\Delta Y = \frac{\Delta I_H + \Delta I_G + \Delta I_K + \Delta Ex_{жс} - \Delta Im_m - \Delta Im_{pc} \cdot q}{(1 + l - b\gamma(1 - \theta))d_{жсА}} \quad (22)$$

Одним из важнейших этапов построения экономико-математической модели является её статистическая проверка. И, как всякая статистическая проверка соответствия модели объективным экономическим реалиям, она требует строгого отбора переменных этой модели. Совершенно очевидно, что небрежность в их выборе может лишить смысла любую модель. Однако, как показал анализ существующей статистической информации, именно в отборе необходимых показателей мы сильно ограничены. Здесь перед нами встаёт проблема, встававшая на пути у многих экономистов, в том числе при расчёте эффекта мультипликации Дж.Кейнсом⁹⁹.

Камнем преткновения служит отсутствие достоверной и полной информации по **автономным жилищным инвестициям**, то есть таким данным, которые отражают финансирование жилищных инвестиций за счёт **сбережений граждан**, резервов корпоративного капитала, займов внутренних и внешних, прямых иностранных инвестиций. Ещё сложнее рассчитать утечки, которые имеют место в связи с поставками строительных материалов и притоком рабо-

⁹⁹Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег // Избранные произведения. – М., 1993. – С.303-304.

чей силы строительных профессий из-за рубежа. Наиболее точным показателем является объём расходов государственного бюджета на новое жилищное строительство, однако это строительство ведётся во многом и за счёт средств бюджетов других уровней, а, кроме того, учёта всех государственных и муниципальных расходов для расчёта параметров модели жилищного мультипликатора по формуле $m_{жс} = \frac{\Delta Y \cdot d_{жсA}}{\Delta A_{жс}}$, где $\Delta A_{жс} = \Delta I_H + \Delta I_K + \Delta I_G + \Delta Xn$ явно недостаточно.

В связи с этим мы осуществили несколько иной подход к статистической проверке модели, основанный на изучении *общей* склонности к потреблению в экономике России за ряд лет.

За основу расчёта мультипликатора мы взяли расчёт склонности общества в целом, то есть всех хозяйствующих субъектов, к потреблению, характеризующемуся, как известно, долей расходов в полученном доходе. И здесь нам необходимо сделать оговорку по поводу использования в качестве показателя доходов величины ВВП, равной сумме цен всех конечных товаров и услуг, с одной стороны и сумме всех доходов хозяйствующих субъектов – с другой. Правильнее было бы использовать показатель чистого валового продукта, так он не содержит величины потребления основного капитала, которое с экономической точки зрения аналогично расходу промежуточных товаров и услуг. Это связано с трудностями правильного статистического учёта амортизации. В связи с этим на практике статистики вынуждены использовать ВВП¹⁰⁰. Для наших расчётов это означает, что реальная величина мультипликатора будет больше расчётной.

Необходимые нам для расчёта данные сведены в *таблицу 3*, характеризующую макроэкономические показатели с 1990 по 1997 год.

Данные строк 5 и 6 показывают, соответственно, динамику номинальных и реальных конечных совокупных расходов, а строки 3 и 4 показывают, соответственно, динамику номинального и реального ВВП.

¹⁰⁰ Система национальных счетов – инструмент макроэкономического анализа. – М., 1996. – С.48.

Отношения ячеек строк 5 и 3 или строк 6 и 4 дают нам соответствующие склонности к потреблению всей экономики в целом (по периодам) – строка 7. С целью недопущения смешения понятий назовём её *агрегированной склонностью к потреблению*. Для неё характерно то, что в ней «учтены» все влияющие на неё факторы (налоги, сбережения, соотношение импорта и экспорта и др.), так как она рассчитывается исходя из **конечных** макроэкономических показателей ВВП и совокупных расходов.

**Расчёт мультипликатора для экономики России
за 1990-1998 годы**

Таблица 3

	Макропоказатель	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
1	Индекс-дефлятор ВВП (раз к предыдущему году)	1,2	2,3	15,9	9,9	4,1	2,8	1,4	1,2
2	Индекс дефлятор ВВП (раз к 1989 году)	1,2	2,8	43,9	434,5	1 781,3	4 987,5	6 982,5	8 379,0
3	Валовой внутренний продукт (млрд. руб.)	644,2	1 398,5	19 005,5	171 509,5	610 700,0	1 585 000,0	2 200 200,0	2 585 900,0
4	Реальный ВВП в ценах 1989 г. (млрд. руб.)	536,8	506,7	433,1	394,8	342,8	317,8	315,1	308,6
5	Расходы на конечное потребление	444,4	855,4	9 183,6	106 755,4	422 052,7	1 094 931,4	1 574 550,2	1 874 792,9
6	Реальные расходы в ценах 1989 г. (млрд. руб.)	370,3	309,9	209,3	245,7	236,9	219,5	225,5	223,7
7	<i>Агрегированная склонность к потреблению</i>	0,690	0,612	0,483	0,622	0,691	0,691	0,716	0,725
8	Мультипликатор	3,22	2,58	1,94	2,65	3,24	3,23	3,52	3,64

Источник: Российский статистический ежегодник. – М., 1998. – С.45-69.

Примечание: строки серого цвета рассчитаны нами.

Тогда величины мультипликатора можно рассчитать по формуле:

$$M = \frac{1}{1 - B}, \text{ где } B - \text{ агрегированная склонность к потреблению по всей экономике в целом.}$$

В таком случае: $B = b\gamma(1 - \theta) - l$ (см. формулу 16 выше), где b – склонность к потреблению «в отсутствии дополнительных факторов», а θ (норма налогообложения), l (склонность общества к импортированию) и γ (коэффициент влияния жилищных инвестиций) – «дополнительные факторы».

Коэффициенты мультипликации, рассчитанные нами, представлены в строке 8 *таблицы 3*.

Если допустить, что прирост склонности к потреблению в 1996 году обеспечен целиком приростом жилищного домостроения (см. *таблицу 4*) в 1995 году, то можно подсчитать параметры модели. В связи с отсутствием статистических показателей, позволяющих подсчитать склонностью к импортированию и норму налогообложения, нами рассчитан более общий параметр, **параметр изменения агрегированной склонности к потреблению**:

$$3,52 = \frac{1}{1 - \delta \cdot 0,691}, \text{ где } 3,52 - \text{мультипликатор для 1996 года (таблица 3);}$$

0,691 – склонность к потреблению 1995 года (*таблица 3*).

Динамика ввода жилья и инвестиций за 1990-1997 годы

Таблица 4

Макропоказатель	Ввод в действие жилых домов (млн. кв. м.)	Инвестиции в основной капитал по экономике в целом (млрд. руб. в тек. ценах)	Жилищное строительство (млрд. руб. в тек. ценах)	Удельный вес затрат на жилищное строительство в общем объеме валового накопления основного капитала (в %)
1990	61,70	249,10	41,30	16,6
1991	49,40	210,50	38,20	18,1
1992	41,50	2 670,20	580,50	21,7
1993	41,80	27 125,00	6 275,00	23,1
1994	39,20	108 810,00	25 827,00	23,7
1995	41,00	266 974,00	60 862,00	22,8
1996	34,30	375 958,00	76 473,00	20,3
1997	32,70	408 797,00	68 139,00	16,7

Источник: Российский статистический ежегодник. – М., 1998. – С.529, 697, 698.

δ – параметр влияния жилищных инвестиций в 1995 году на склонность к потреблению в 1996 году. Временной лаг развёртывания воздействия жилищных инвестиций на склонность к потреблению примем за год, тогда

$$\delta = \frac{2,52}{0,691 \cdot 3,52} = 1,036$$

Таким образом, параметр $\delta = 1,036$ показывает степень влияния жилищных инвестиций на прирост склонности к потреблению в экономике в целом, а значит и на величину мультипликатора. Причём если по-прежнему придержи-

ваться допущения, что весь прирост склонности к потреблению обеспечен жилищными инвестициями, то необходимо заметить, что он обеспечен для России в неблагоприятных условиях – в условиях сокращения как ВВП, так и совокупных расходов. Другими словами, если бы не рост склонности к потреблению общества, то спад был бы ещё больше.

При достаточной информации, позволяющей рассчитать параметры θ и l , можно вычислить и параметр γ .

Графический анализ функции совокупных расходов¹⁰¹, рассчитанных нами на основе показателей ВВП и величин расходов на конечное потребление в экономике России за период с 1990 по 1997 год включительно, показывает, что прирост жилищных инвестиций не только «сдвигает» кривую совокупных расходов, но и, стимулируя рост потребления комплементарных жилью товаров, «поворачивает» её против часовой стрелки, обеспечивая тем самым дополнительный прирост совокупных доходов (валового выпуска).

Дальнейший анализ формулы мультипликатора жилищных инвестиций показывает, что достижение значительного положительного роста коэффициента мультипликации возможно лишь в условиях наращивания **всех совокупных инвестиций**.

С экономической точки зрения это объясняется необходимостью инвестирования других отраслей, которые через многочисленные технологические и экономические связи во многом обеспечивают жилищный сектор. С точки зрения математики приведённое выше умозаключение иллюстрируется параметром $d_{жА}$ в формуле мультипликации жилищных инвестиций:

$$\Delta Y = \frac{\Delta A_{жс}}{(1 + l - \gamma \cdot b(1 - \theta)) d_{жА}} \quad (16), \quad \text{где} \quad \Delta A_{жс} = d_{жА} \cdot \Delta A \quad (15).$$

Ведь при фиксированных ΔA рост $\Delta A_{жс}$, с одной стороны вызовет рост склонности к потреблению всего общества (параметр γ), а с другой – вызовет

¹⁰¹ Функция совокупных доходов и её формула рассчитаны методом наименьших квадратов на основании динамики реального ВВП за указанные годы с помощью электронных таблиц *Microsoft Excel* (см. Приложение 7).

прирост параметра $d_{жсА}$. Если первый параметр «работает» на рост мультипликатора, то второй – на его понижение, что видно из данной математической формулы. Результат взаимодействия параметров γ , $d_{жсА}$ и самих возросших $\Delta A_{жс}$ зависит от их количественного соотношения.

На основании сказанного мы можем сделать вывод, что воздействие роста жилищных инвестиций при ограничении совокупных инвестиций и, тем более, при их сокращении не может дать значительного и быстрого роста валового выпуска продукции всей экономики. Этим, на наш взгляд, объясняются несбывшиеся ожидания экономистов и практиков в отношении жилищного строительства как отрасли экономического роста.

**Удельный вес затрат на жилищное строительство в общем объёме
валового накопления основного капитала и средний размер
построенных квартир**

Таблица 5

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Страна	Удельный вес затрат (в %)						Средний размер квартир (кв.метров общ. площади)					
Россия	16,1	21,7	23,1	23,7	22,8	20,3	60	81	61	64	68	71
Германия	25,6	27,5	30,8	33,6	34,6	...	94	92	90	90	90	90
Италия	26,9	27,6	31,1	30,6	28,1	...	93	94	95	92	90	89
Нидерланды	23,8	25,4	26,2	27,6	26,8	...	101	101	101	101	101	101
Польша	27,8	22,2	...	...	...	...	75	75	81	90	97	94
Словения	19,3	20,8	19,5	15,2	15,5	...	97	99	102	107	105	106
Украина	11,8	23,0	28,0	28,0	21,0	19,0	62	62	65	69	73	77
Финляндия	27,1	25,2	24,9	24,7	23,2	...	80	80	80	81	60	82
Франция	24,6	24,8	24,9	25,4	25,3	...	106	106	82	96	96	96
Чехия		42,5	43,9	38,7	37,2	...	79	85	94	88	94	94
Швеция	33,4	34,8	27,3	16,9	10,9	...	90	85	79	72	72	71
Израиль	40,9	38,0	27,2	...	...	...	89	107	126	144	152	144
Казахстан	21,0	20,0	23,0	12,0	6,0	12,0	73	76	80	83	82	89
Киргизия	22,0	29,0	32,0	19,0	6,0	4,0	71	6в	79	82	80	82
Турция	35,1	36,2	35,7	41,7	35,8	...	...	...	...	...	...	...
Япония	17,4	16,8	17,9	19,8	18,7	...	86	86	89	93	93	96
Канада	30,3	34,0	33,4	32,4	28,3	...	...	...	...	...	...	...
Мексика	24,3	23,6	26,7	26,2	29,6	...	...	...	...	...	...	...
США	21,7	24,1	24,9	25,6	23,9	...	170	178	183	182	177	171

Составлено по: Россия и страны мира: Стат. сб. – М., 1998. – С. 253, 256.

С другой стороны, *при наращивании* всех совокупных инвестиций, удельный вес инвестиций жилищных, основываясь на приведённых выше аргументах, необходимо повышать. Косвенным подтверждением наличия возможности

наращивания удельного веса жилищных инвестиций могут служить данные *таблицы 5*. Средний размер квартир, указанный в данной таблице, характеризует степень решения жилищной проблемы с точки зрения возможностей экономики конкретной страны и, что ещё важнее, – домохозяйства.

**Экспортно-импортные поставки мебели
(млн. долл.)**

Таблица 6

	Экспорт			Импорт		
	все- го	дальнее зарубе- жье	ближ- нее зарубе- жье	все- го	дальнее зарубе- жье	ближ- нее зарубе- жье
1994	130	81	49	811	660	151
1995	102	71	31	963	902	61
1996	100	58	42	653	603	50

Источник: Шимбирова Н. В конкуренции с законодателями мебельной моды российские производители набираются опыта
// Финансовые известия. – 1997. – 9 дек.

Дополнительным аргументом верности выбранного нами подхода в оценке способности жилищных инвестиций повышать общую склонность к потреблению в обществе мы приводим тесноту связи динамики объёма ввода жилья и динамик объёмов производ-

ства по *отдельным группам товаров*: сопряжённым с жильём технологически (строительные материалы) и дополняющим его в процессе эксплуатации (комплементарные товары) (см. *Приложение 8*). Как показали расчёты, достаточно большая теснота связи¹⁰² по отношению к жилью характерна для производства цемента, железобетонных конструкций, строительного кирпича. Среди отраслевого производства товаров, дополняющих жильё, наибольшей теснотой связи со строительством жилья обладает выпуск такой мебели, как столы и диваны, хуже коррелирует выпуск холодильников, *шкафов*. Низкая теснота связи по таким товарным группам как телевизоры, видеоманитроны и стиральные машины объясняется очень высокой степенью замещения их аналогичными импортными товарами, обладающими несравненно лучшей характеристикой «цена-качество». В подтверждение этому приводим данные экспортно-импортных поставок мебели в 1995-1996 годах (*таблица 6*). Как видно из таблицы, даже по

¹⁰² Коэффициент тесноты связи динамических рядов, рассчитанный нами по формуле, приведённой в *Приложении 8*, может изменяться от –1 до +1. Если он равен нулю, то связь отсутствует, если положительный, то наблюдается прямая связь, если отрицательный, то связь обратная.

мебели, чья теснота связи с вводом жилья достаточно высока, превышение импорта над экспортом очень значительно.

Рассмотренная доктрина жилищного мультипликатора, несмотря на имеющиеся в ней интересные чисто теоретические аспекты, в конечном счёте имеет прикладной характер. Данная концепция даёт нам методический аппарат, состоящий всего из нескольких простых формул (20), (21) и (22) и позволяющий проигрывать различные варианты взаимосвязи жилищной политики и экономики в целом. Результатом таких расчётов будут черновые сценарии экономических последствий взаимодействия регуляторов жилищного рынка и макроэкономических рычагов. Однако даже черновые расчёты на основе теории мультипликатора возможны только при учёте определённых условий.

Во-первых, идеология мультипликатора базируется на принципах маржинализма, который предполагает широкое применение в экономической теории предельного анализа. Практически все микро- и макростроения имеют маржиналистскую окраску, что проявляется в активном использовании показателей эластичности и отношений приростов экономических переменных. Характерно, что уже Дж.М.Кейнс в полной мере использовал классические показатели эластичности наряду с показателями предельных склонностей. В методическом плане указанная особенность теории мультипликатора порождает проблему вычислительных погрешностей при проведении расчётов.

Во-вторых, большинство показателей в балансовых соотношениях теории мультипликатора сложным образом связаны между собой, что порождает проблему мультиколлинеарности данных. В нашем исследовании особенно ярко это проявилось в анализе повышения предельной склонности потребления в обществе под воздействием *автономных жилищных инвестиций*. Взаимовлияние данных требует отдельных довольно тонких исследований, результаты которых должны «навешиваться» на базовые соотношения теории мультипликатора, тем самым уточняя агрегатные расчёты.

В-третьих, все показатели теории мультипликатора фигурируют в стоимостной форме. Денежное представление экономических переменных во внутрен-

них ценах порождает центральную проблему всей теории мультипликатора – проблему разделения двух экономических эффектов: роста реальных (физических) объёмов продукции и инфляционного роста.

В-четвёртых, все мультипликативные зависимости нацелены *на усреднение* экономических оценок реальных процессов. Тем самым оказываются неучтёнными тенденции народнохозяйственной конъюнктуры, циклические колебания, инновационные шоки со стороны научно-технического прогресса, мирового финансового и товарного рынков и т.д. Однако названные эффекты могут улавливаться *частными моделями*, результаты которых можно накладывать на мультипликаторные расчёты в качестве экзогенной информации, позволяющей более объективно оценивать действенность предлагаемых мер государственного регулирования. *Собственно построение нами мультипликатора жилищных инвестиций относится к такого рода попыткам создания частных моделей, учитывающих, в данном случае, соответствующие сдвиги в предельной склонности к потреблению.*

В-пятых, с целью увязки отдельных сторон мультипликаторного представления экономической системы необходимо использование всей системы теоретических мультипликаторов. В связи с этим нужно сказать, что *концепция жилищного мультипликатора* в дальнейшем должна быть включена в такую систему, в которой будут иметь место мультипликаторы занятости, денежного предложения, матричный мультипликатор затрат и др. В *Приложении 1* схематично представлен вариант теоретической системы основных экономических мультипликаторов.

В-шестых, аппарат теории мультипликатора со времён Дж.М.Кейнса предназначен для краткосрочного прогнозирования. Данный факт во многом предопределяет необходимость встраивания теории мультипликатора в модельный блок, включающий учёт краткосрочных и долгосрочных экономических сдвигов. Таковой, к примеру, может стать дальнейшая разработка модели жилищного инвестирования на основе мультипликатора-акселератора.

Глава 1. Мультипликация жилищных инвестиций в рыночной экономике

§ 1.1. Анализ эволюции теории мультипликатора

Негативная экономическая ситуация в России, сложившаяся на исходе десятилетия реформ, объективно требует поиска путей преодоления спада и перехода к экономическому росту. Научный поиск, отражённый в отечественной экономической литературе, насчитывает множество направлений конкретных исследований. Многие из них явно или неявно подразумевают наличие в реальной экономической действительности *процесса умножения* отдельных результатов, создаваемых инвестиционными или другими расходами, или, иными словами, – наличие *эффекта мультипликации доходов*. Чаще всего данное экономическое явление упоминается или берётся в расчёт как уже известное и всесторонне исследованное. Но, по нашему мнению, у явления *мультипликации в экономике* до сих пор остаётся достаточно много неясных сторон его проявления.

Первым крупным учёным-экономистом, который положил теорию мультипликатора в основание своей экономической доктрины, был Кейнс³. Однако научная основа мультипликаторной теории была заложена ещё его предшественником Р.Ф.Каном в 1931 году в его статье «Отношение внутренних инвестиций к безработице».

Своё внимание Кан сосредоточил на изучении эффекта любого изменения размера внутренних инвестиций, а точнее на динамике государственных расходов и на вызываемой ею *динамике совокупной занятости*.

Основное положение, из которого он исходил, заключается в том, что всякое увеличение внутренних инвестиций (например государственных затрат на общественные работы) порождает так называемую первичную занятость (занятость, непосредственно вызванную осуществлёнными расходами в инвестиционных отраслях), увеличивает доходы и повышает покупательную способность

³ См.: Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег // Избранные произведения. – М., 1993. – С.312.

В-седьмых, формула жилищного мультипликатора помогает сделать важный вывод о том, что добиться дополнительного прироста валового выпуска продукции в экономике, опираясь лишь на способность жилищных инвестиций к повышению склонности к потреблению в обществе в условиях отсутствия прироста инвестиций по другим отраслям, весьма проблематично. Это вызвано сложным и неоднозначным воздействием жилищных инвестиций в условиях спада инвестиционной активности.

В-восьмых, осуществлённый нами подход в исследовании мультипликатора жилищных инвестиций, на наш взгляд, может быть достаточно успешно применён для создания моделей других мультипликаторов, отражающих влияние автономного инвестирования в другие отрасли. Это имеет наибольшее значение в принятии экономических решений с точки зрения оценки чувствительности эндогенных переменных экономической системы к росту расходов в тех или иных отраслях. Причём оценка мультипликативности расходов (инвестиций) важна как на макроуровне – оценка правительственных решений, что уже имеет место, так и на микроуровне – оценка конкретных инвестиционных проектов, что имеет место крайне редко¹⁰³.

¹⁰³ См., например, опыт правительства Санкт-Петербурга: Городская инвестиционная программа [Electronic resource] / Правительство Санкт-Петербурга. – [Rev. ed. march 2000]. – СПб., 1999. – Mode of access: World Wide Web. URL: <http://spbcentre.leontief.ru/rus/firstred/3zag.htm>.

Глава 2. Место и роль мультипликатора в механизме регулирования жилищного рынка

§2.1. Мультипликативные эффекты в экономике и жилищном рынке с точки зрения системного подхода

Главная цель рынка как такового – *наиболее полное удовлетворение потребностей человека*, а значит, в большой степени, и общества. Таким образом, рынок – не самоцель. Не может являться *основной* целью рынка и получение прибыли такими хозяйствующими субъектами, как фирмы. Но конкурентное устройство рыночного хозяйства как раз и обеспечивает максимизацию прибыли фирм именно через достижение главной цели – через удовлетворение нужд конечного потребителя. Однако рынок обладает рядом существенных недостатков, что *a priori* предполагает дополнение его способности к саморегулированию внешним регулированием.

Жилищный рынок не исключение. Главное его предназначение – *удовлетворение жилищных потребностей населения*. Но и он, как всякий рынок, имея ряд существенных особенностей, в том числе негативных, требует внешнего регулирования. Наиболее эффективно это регулирование может быть осуществлено государством. Причём государство необходимо рассматривать не как самодовлеющий институт, а как инструмент общества. Помимо государства современное общество имеет немало других средств влияния на рынки. Эти средства могут, например, обретать форму многочисленных по своей организации и целям некоммерческих негосударственных организаций.

Таким образом, уже в первом приближении можно «разглядеть», что жилищный рынок и механизм его регулирования представляют собой сложные взаимодействующие системы. Прежде чем исследовать механизм регулирования, совершенно очевидно, необходимо изучить сам объект этого регулирования, то есть саму систему жилищного рынка: её *структуру* и её *внешнюю среду*, вычленив в последней *инфраструктуру* жилищного рынка. Данный анализ мы осуществим исходя из темы нашего диссертационного исследования, то есть под углом зрения мультипликаторной теории.

Как уже подчёркивалось в §1.1, одной из важнейших предпосылок существования мультипликативных эффектов в экономической системе является расчленённость её на экономические субъекты, имеющие достаточный суверенитет с точки зрения принятия решений о расходовании собственных доходов и сбережений. Если мы ставим перед собой цель об использовании мультипликатора жилищных инвестиций в прогнозировании и реальном регулировании жилищного рынка и национальной экономики, то нам важно понять: 1) какие экономические субъекты включены в цепочки мультиплицирующих доходов, вызванных жилищными инвестициями, 2) каковы роль и особенности принятия ими экономических решений, 3) каковы, наконец, возможности воздействия на эти решения со стороны государства. Другими словами, нам необходимо выделить *систему жилищного рынка* из общей экономической системы и структурировать сам рынок жилья. То есть выделить входящие в него субрынки и сферы экономической деятельности, а затем уяснить внешние и внутренние системные связи с целью выработки адекватной государственной жилищной политики, направленной на рост обеспеченности жильём и на экономический рост.

Но прежде необходимо сформулировать, что такое жилищный рынок. Это позволит определить его место в экономической системе.

Важнейшая характеристика рынка жилья вытекает из того, что жильё является элементом недвижимости, недвижимого имущества. Другими словами, рынок жилья – часть рынка недвижимости. Недвижимость, в свою очередь, имеет экономическую и юридическую стороны своего содержания.

Экономический смысл категории недвижимость заключается, на наш взгляд, в том, что в зависимости от конкретной формы своего существования недвижимость является важнейшим *условием* и/или *результатом* хозяйственной деятельности человека и общества. Это вытекает из понимания **недвижимости** прежде всего как *части земной поверхности и всего того, что с нею связано настолько прочно, что связь не может быть порвана без нарушения вида и цели вещи*. Таким образом, с экономической точки зрения удобно разде-

лять недвижимость на *землю и улучшения*. Термин «улучшения» появился в отечественной экономической литературе в первой половине 90-х годов XX века. В связи с отсутствием точного аналога в русском языке он является несколько вольным переводом английского *improvements*, означающего всю недвижимость, кроме земли. Под улучшениями чаще всего понимаются здания и сооружения, включая ограждения, садово-парковую архитектуру, дороги, систему канализации и пр., то есть всё то, что *изменяет рыночную стоимость земельного участка*. Последнее вместе с «рукотворностью» улучшений является важнейшей экономической характеристикой «неземельной» недвижимости¹⁰⁴. Таким образом, мы относим жильё к такому изменению земельной недвижимости человеком, которое, как правило, повышает её рыночную стоимость.

Употребление условия «как правило» связано с тем, что возможен, например, случай, когда ценный по местоположению земельный участок обременён *реально используемым*, но малопригодным (аварийным) жильём. В этом случае рыночная стоимость участка будет как минимум равна разности стоимости такого же, но пустующего участка, и затрат на снос аварийного дома, а иногда и затрат на расселение его жильцов. Настоящий пример характерен для стран с переходной экономикой. В странах с *развитой* рыночной экономикой аллокативная функция рынка практически не допускает такого положения.

Говоря о *юридическом смысле термина недвижимость*, необходимо сказать, что в законодательстве советского периода такое понятие отсутствовало. Тем не менее, во многих нормативных актах содержались соответствующие термины, употребляемые в различных контекстах, из которых можно было вывести собирательное понятие недвижимости. Новый гражданский кодекс зако-

¹⁰⁴ См., например: Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. – М., 1994. – С.12. Употребление данного термина ещё не устоялось в российской экономической литературе. Чаще всего он встречается в переводных изданиях по теории и практике оценки недвижимости. Например, Харрисон относит к улучшениям только те изменения земельной недвижимости, которые увеличивают её рыночную стоимость. Однако нам представляется это не совсем правильным. На наш взгляд, улучшения, приводящие к снижению рыночной стоимости земельного участка, тоже важны и имеют место на существование в экономическом анализе недвижимости, но только как отрицательные улучшения. Собственно далее, по содержанию книги, Харрисон использует термин улучшения, в том числе и в смысле, подчёркнутом нами.

нодательно закрепил определение недвижимости, признав недвижимые вещи одной из разновидностей объектов гражданских прав.

К недвижимым вещам (иначе именуются недвижимым имуществом или недвижимостью) ст. 130 ГК РФ относит земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей (в частности, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения). Их объединяет то, что они не могут перемещаться без несоразмерного ущерба своему назначению, или иначе без повреждения сущности и без уменьшения ценности.

Российский законодатель выделил в составе недвижимости следующие основные группы имущества: (1) земельные участки, участки лесного фонда; (2) жилые помещения (дома, квартиры, комнаты), нежилые помещения, сооружения, предприятия. Другими словами, важнейший законодательный акт юридически закрепляет *экономическое деление* недвижимости на земельную и неземельную, то есть на землю и её улучшения.

Всё вышесказанное позволяет нам сформулировать понятие рынка недвижимости и обозначить в нём место недвижимости жилищной. Собственно **рынок недвижимости** – это определённый набор механизмов, посредством которого передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Рынок недвижимости – это сложная структура, цель которой свести вместе покупателей и продавцов. Место и роль жилищного рынка, в охарактеризованной нами структуре рынка недвижимости, показана на рис. 8.

С точки зрения автора диссертационного исследования **жилищным рынком** мы называем ту часть рынка недвижимости, экономическими механизмами которой передаются права собственности, устанавливаются цены и варианты использования жилищного фонда в его взаимосвязи с фондом земельным.

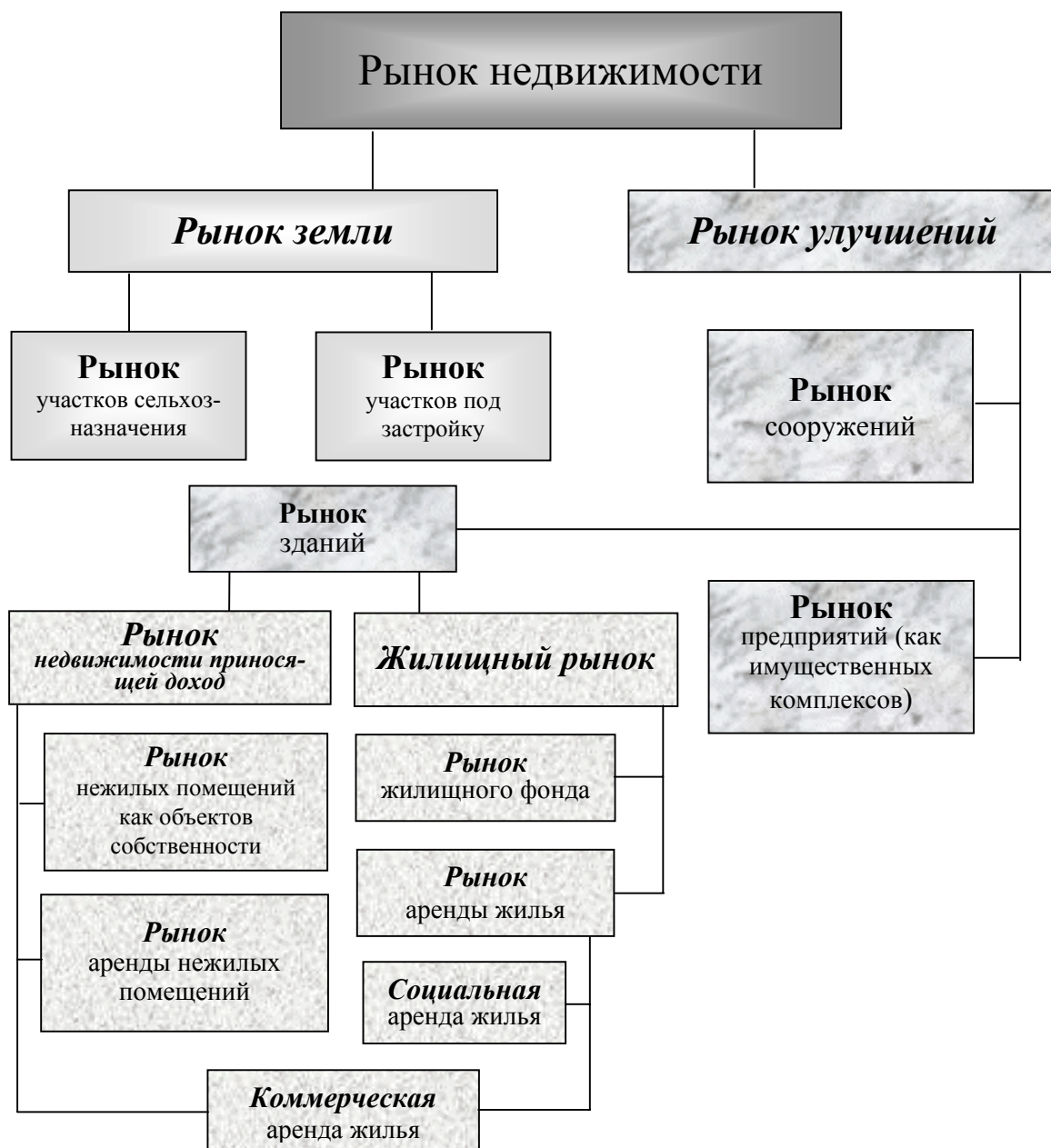


Рис.8. Структура рынка недвижимости

Однако важно иметь в виду, что в странах с рыночной экономикой, а теперь уже и в России, рынок жилья представляет собой два тесно взаимосвязанных и взаимодействующих рынка: рынок жилого фонда и рынок жилищных услуг. Мы уже рассматривали данное деление в первой главе диссертации, говоря об эффекте акселератора. Напомним, что одним и тем же словом «жильё» обозначаются два принципиально отличающихся друг от друга понятия. *Первое* из них, которое экономисты называют **жилищным фондом**, относится к самим строениям или домам как *жилищной собственности*. *Второе* понятие отно-

сится к аспекту текущего функционирования жилья. Каждая единица жилищного фонда может производить ряд потребительских услуг: служить убежищем, средством развития семьи, местом отдыха и т. д. Всё это называют **жилищными услугами**, и, если бы мы могли выразить их количественно, нам бы пришлось их измерить за определенный период времени. Действительно, если *единица жилищного фонда* не разрушена или физически не повреждена, она *производит непрерывный поток жилищных услуг*. Именно эту сторону понятия «жильё» мы имеем в виду, когда изучаем, например, рынок жилья, сдаваемого внаём, так как на этом рынке продаются и покупаются не строения, а жилищные услуги, поставляемые этими строениями¹⁰⁵. Необходимо заметить, что с точки зрения индивида (домохозяйства) потребляется не жилище как таковое, а именно поток жилищных услуг, создаваемый им.

Величина сегмента рынка жилищных услуг (рынка аренды жилья) в развитых странах составляет от 30 % до 50 % и более от общего жилищного рынка¹⁰⁶. Российскому жилому фонду присуще прежде всего достаточно большая доля социального найма жилья, хотя эта доля по причине продолжающейся приватизации постепенно уменьшается¹⁰⁷. Однако с развитием сектора рынка жилой недвижимости, приносящей доход, всё больший сегмент будет занимать коммерческий найм жилья. Это произойдёт в силу двух причин: (1) дифференциации экономических интересов потребителей жилищных услуг (например, для тех, кто связан с частыми переездами, не требуется постоянное собственное жильё), а также с тем, что (2) покупка (строительство) жилья *сразу* или с *помощью ипотеки* требует определённого уровня текущих доходов. Второе обстоятельство означает, что практически всегда будет существовать часть общества, чьи доходы недостаточны для обзаведения собственным жильём, что и создаст дополнительный спрос на жильё, сдаваемое в аренду. На наш взгляд, уже сейчас можно прогнозировать, что с ростом дифференциации предпочтений и из-

¹⁰⁵ Жилищная экономика. – М., 1996. – С.11.

¹⁰⁶ Например, в Швеции 40 % жилищ сдаются внаём (см.: Волков А.М. Швеция: социально-экономическая модель. – М., 1991. – С.154, 155).

¹⁰⁷ Социальный найм характеризуется прежде всего тем, что издержки содержания жилья и коммунальных услуг оплачиваются потребителем частично.

носом приватизированного в 90-х годах жилого фонда, число домохозяйств, желающих и/или способных жить лишь в арендованном жилом фонде, будет расти. По всей видимости, и это показывает практика развитых стран, совсем отказаться от социального найма вряд ли будет возможно в обозримой перспективе. Правительством поставлена задача перейти к 2003 году на такие величины оплаты коммунальных услуг и найма в социальном жилом фонде, которые бы позволили покрыть соответствующие издержки¹⁰⁸. Но выполнение такой задачи, в конечном счёте, будет зависеть не от постановлений и распоряжений правительства, а от уровня доходов основной массы населения (домохозяйств). Тем не менее, нельзя недооценивать опасность дальнейшего сохранения существующего положения. Опыт Венгрии, Швеции, Германии, да и самого СССР доказывает¹⁰⁹, что решить проблему дефицита жилья, не позволяя механизму рынка самому решать вопрос ценообразования на жилищные услуги (жилищный фонд), невозможно. Автор диссертационного исследования хорошо понимает, что решение **проблемы дефицита жилья** невозможно в рамках *только жилищной политики*. Окончательное его устранение – дело **всей экономической политики, направленной на рост благосостояния населения**. Тем не менее, это не означает, что уже сегодня не требуются усилия, в том числе научные, в рамках выработки адекватных решений в жилищной сфере.

Возвращаясь к организации функционирования социального жилого фонда, необходимо сказать, что, как правило, он реализуется в двух формах: *муниципальная (государственная) собственность* и *частная собственность*. Для частного собственника социальный найм вовсе не означает убыточность жилищного бизнеса, так как в этом случае соответствующие бюджеты во многих странах обеспечивают ему нормальную прибыль через *дотации* или через *субсидии* жильцам. В Швеции с 1968 года существуют *нормы* для установления квартплаты, которая не должна заметно превышать цены на аналогичные квар-

¹⁰⁸ О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации [«Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации»]: Указ Президента РФ // Собрание законодательства РФ. – 1997. – №18. – Ст. 2131.

¹⁰⁹ Корнаи Я. Дефицит. – М., 1990. – С.523-530; Об экономических процессах, сопутствующих административному регулированию цен, см. §2.2 диссертации.

тиры в том же районе. Если собственник частного домовладения и квартиросъёмщики не могут договориться, то квартирную плату определяет специальный суд¹¹⁰.

Существование двух тесно взаимосвязанных субрынков – жилого фонда и аренды жилья¹¹¹ – можно охарактеризовать и с точки зрения мультипликаторной теории. Наличие указанных двух рынков повышает *чувствительность* системы жилищного рынка к входным, экзогенным, параметрам модели мультипликатора жилищных инвестиций (*формула 20*). Это связано прежде всего с лучшими возможностями домохозяйств по потреблению жилищных услуг, обусловленными величиной как их *сбережений* (рассматриваемых здесь как источник автономных жилищных инвестиций), так и, что ещё важнее, величиной их *текущих доходов*. Смысл данного утверждения становится понятен, если сопоставить величину ежемесячной арендной платы за пользование жильём и величину ежемесячного дохода домохозяйства. Способность исправно платить квартплату и коммунальные платежи неизмеримо более реальна, чем оплата *покупки* жилья сразу.

Если говорить подробнее, то вышесказанное выглядит так. Первичный импульс жилищной системе с достаточно большим арендным сектором жилья задаётся именно в нём. В ответ на рост реальных доходов квартиросъёмщиков (увеличение субсидий, снижение квартплаты и т.п.) определённая их часть реагирует ростом потребления жилищных услуг с точки зрения их количества и/или качества. На деле это будет означать переезд в большую и/или более благоустроенную квартиру. Такие решения домохозяйств, если они вызваны устойчивыми причинами, вызовут приток капиталовложений корпоративного инвестора. Вполне реалистично, на наш взгляд, предположить, что часть этих капиталовложений будет автономной, что даст старт мультипликации доходов, вполне возможно, усиленной эффектом акселерации. Чувствительность систе-

¹¹⁰ Волков А.М. Швеция: социально-экономическая модель. – М., 1991. – С.156,157.

¹¹¹ Анализ взаимодействия этих рынков в условиях развитой рыночной экономики дан в кн.: Жилищная экономика / Под ред. Г.Поляковского. – М., 1996. – С. 41-55. Вместе с тем, необходимо отметить, что взаимодействие рынков социального найма и жилой собственности в современной России на сегодня совершенно не изучено.

мы в данном случае, как мы уже подчёркивали, повышается в силу лучшего соответствия *величин* бюджетов домохозяйств и квартплаты.

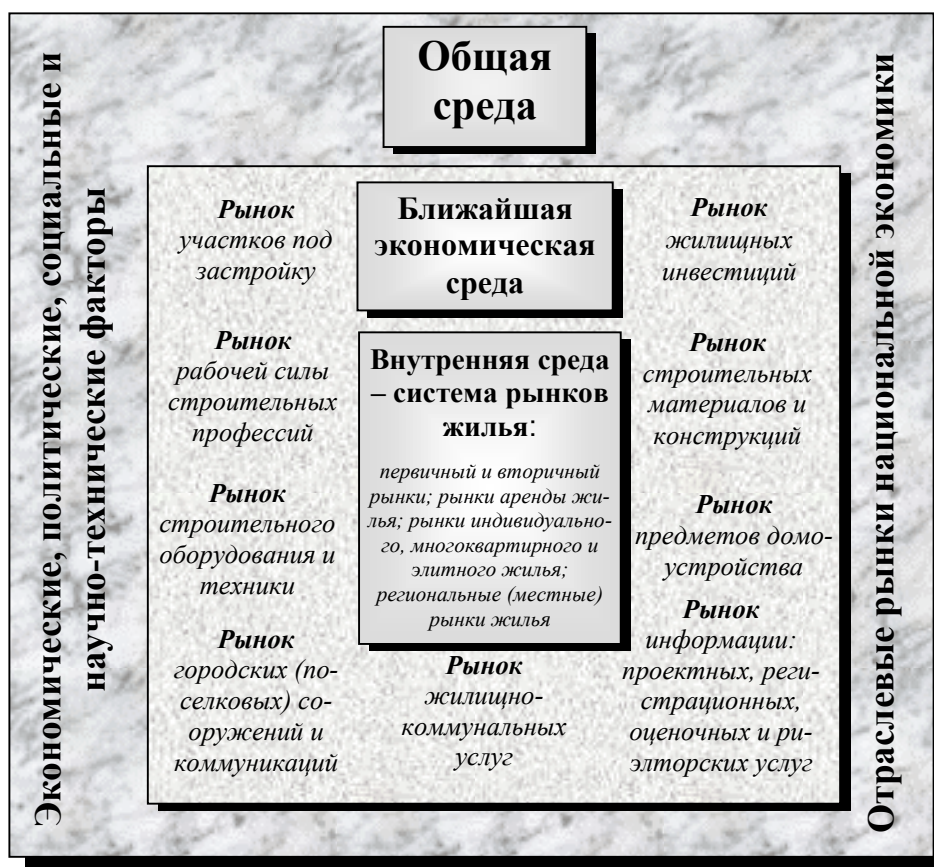


Рис.9. Жилищный рынок как подсистема национальной экономики

Рассматривая рынок жилого фонда, мы разграничиваем *первичный* и *вторичный рынки* жилья. Мы не будем подробно останавливаться на характеристиках настоящего деления, так как они уже достаточно подробно изложены нами в анализе взаимодействия рынка жилищных инвестиций и рынка имеющегося жилья (модель Г.Мэнкью) в первой главе диссертации. Однако отметим, что это деление, с точки зрения мультипликации жилищных инвестиций, одно из наиболее важных. Ведь именно рыночные цены *вторичного рынка* определяют величину инвестиций в новое строительство, то есть динамику *первичного рынка* жилья, но главное – обуславливают мощность и широту мультипликативного эффекта, напрямую зависящего от *величины* автономных жилищных инвестиций, способных составить, при определённых условиях, достаточно большую долю во *всём объёме* жилищных инвестиций.

Продолжая наше исследование жилищной системы, мы обязаны дать анализ и её *экономической среды* (см. рис. 9). Требования системного подхода определяют необходимость выделения *внешней* и *внутренней среды* всякой системы. ***Общая внешняя среда*** включает в себя не только остальные (кроме жилищной) отрасли экономики, но и политические, экономические, социальные и научно-технические факторы. Однако предпринимаемый нами подход с точки зрения теории мультипликатора требует вычленения, в том числе, и *ближайшей экономической среды*, очерченной рамками системы рынков, непосредственно сопряжённых с рынком жилищным. В названную *систему*, по нашему мнению, необходимо включить: *рынок земельных участков под застройку, рынок жилищных инвестиций, рынок рабочей силы строительных профессий, рынок строительных материалов и конструкций, рынок строительного оборудования и техники, рынок предметов домоустройства, рынок информации (проектных, регистрационных, оценочных, риэлторских и т.п. услуг), рынок жилищно-коммунальных услуг, рынок сооружений и коммуникаций* и др.

Такой подход позволяет нам проследить мультипликативные цепочки доходов, а это, с точки зрения государства, помогает определить *необходимые условия* эффективного функционирования *внутренней среды*, то есть *жилищной системы*. Именно во взаимодействии с ближайшей экономической средой жилищного рынка происходит, как это было показано в §1.2, рост предельной склонности к потреблению, втягивающий, в свою очередь, в расходование дополнительные «порции» инвестиционных ресурсов, не зависящих от текущих доходов: *внутренние сбережения* и *внешние заимствования*.

Внутренняя среда жилищного рынка представляет собой систему рынков жилья, имеющих различные системообразующие признаки. Мы можем её структурировать следующим образом:

1. С точки зрения участия жилья в торговом обороте: ***первичный*** и ***вторичный*** рынки жилья.
2. С точки зрения оборота прав собственности: рынок ***жилищного фонда*** и рынок ***жилищных услуг*** (рынок аренды жилья).

3. С точки зрения типа домостроения: рынки *индивидуального, много-квартирного, элитного* и др. жилья.
4. С точки зрения масштаба: *национальный, региональные и местные* рынки жилья.

Характеризуя внутреннюю среду жилищного рынка, необходимо всегда иметь в виду важнейшее отличие рынков жилья (недвижимости) от других товарных рынков – их иммобильность, а значит и высокую степень их локализации.

Как и всякая иная, реально существующая экономическая система, жилищный рынок¹¹² обладает собственной инфраструктурой. Термин «инфраструктура» был впервые использован в начале XX века в экономическом анализе для обозначения объектов и сооружений, обеспечивающих нормальную деятельность вооружённых сил. В 40-е годы на Западе под инфраструктурой стали понимать совокупность отраслей, *способствующих нормальному* функционированию материального производства. В нашей литературе изучение проблем инфраструктуры началось лишь в 70-е годы¹¹³.

Между тем, *инфраструктура* – это обязательный компонент любой целостной экономической системы. Вообще, слово «инфраструктура» обозначает основание, фундамент.

В определении инфраструктуры мы берём за основу точку зрения С.С.Носовой¹¹⁴, внося при этом некоторые свои коррективы, в основном связанные с информационным, а не только материально-вещественным обеспечением основного производства. На наш взгляд, исключение С.С.Носовой из анализа инфраструктуры такого важнейшего и крупного сегмента экономики начала XXI века, как информационный, не оправдано. Этот сегмент тоже *обеспечи-*

¹¹² Жилищный рынок в анализе его инфраструктуры мы рассматриваем не рынок как таковой, то есть с точки зрения действия только рыночных сил и механизмов, а шире – как сферу *жилищной экономики*. Далее мы будем употреблять именно этот термин.

¹¹³ Титов А.Б., Горенбургов М.А., Ивчук Е.В., Крутик А.Б. Малый бизнес и инфраструктура. – СПб., 1995. – С.111.

¹¹⁴ Носова С.С. Экономическая теория. – М., 1999. – С.319-325.

вает функционирование основного производства, причём во всё больших и больших масштабах, в чём-то сам становясь основным.

Итак, в основании выделения инфраструктуры **как сферы народного хозяйства** лежит различие между особенными и общими условиями производства. *К особенным условиям* относятся конкретные формы технологического процесса, присущие в отдельности каждому виду производства, будь то промышленность или строительство. *К общим условиям* относятся те, без которых не может эффективно функционировать никакое производство. Иначе говоря, общие условия не связаны с технологией конкретного вида производства, они существуют независимо от неё. Общие условия производства создаются в результате производственной деятельности таких **отраслей** народного хозяйства, как транспорт, связь, информационные системы и т.п. И в этом смысле **жилищная экономика** сама является частью инфраструктуры национальной экономики, то есть той отраслью, которая участвует наряду с образованием, здравоохранением, социальным обеспечением и др. в воспроизводстве рабочей силы и в обеспечении нормальной жизнедеятельности человека. То есть она может рассматриваться как элемент *социальной инфраструктуры* на **макроуровне**.

Кроме того, в экономической литературе рассматривается существование ещё двух уровней инфраструктуры: **микро-** и **медиумуровень**.

К первому, по нашему мнению, необходимо отнести совокупность материально-вещественных и информационных условий, необходимых для функционирования отдельного предприятия или отрасли, в том числе жилищной.

Ко второму – систему сооружений, материально-вещественных и информационных условий, обеспечивающих непрерывную и эффективную работу предприятий основного производства и нормальную жизнедеятельность населения в пределах данного региона.

К макроуровню мы относим совокупность общих экономических и социальных условий, обеспечивающих эффективное развитие страны в целом и удовлетворяющих потребности всех членов общества. В инфраструктуре этого уровня, помимо вышеназванной *социальной* инфраструктуры, выделяют *произ-*

водственную (отрасли, непосредственно связанные с производством материально-вещественного продукта) и *институциональную* (обеспечивающую управление экономикой).

Необходимо заметить, что в зависимости от исходной точки – научной школы или конкретной сферы экономики (например, жилищной сферы) – в экономической литературе можно встретить определения множества инфраструктур, например, *рыночной, рынка труда, материальной, экологической, транспортной, инженерной* и др. Некоторые целиком или частью совпадают с уже вышеназванными, некоторые содержат в себе свой смысл. Но нам представляется, что наиболее систематизированный подход к инфраструктуре описан выше.

Исходя из этого, ***инфраструктуру жилищной экономики*** мы можем определить как *систему материальных и информационных условий, обеспечивающих стабильное и эффективное функционирование строительства нового жилья*. Выделение строительства нового жилья из всего контекста жилищной экономики обусловлено его местом в ней. Новое жилищное строительство и есть то **основное производство**, конкретная форма технологического процесса, которую и призвана обслуживать инфраструктура.

Деловой мир состоит не только из тех, кто делает свой предпринимательский, потребительский, трудовой либо государственный бизнес. Взаимные отношения между предпринимателями, наёмными работниками, потребителями обуславливаются огромным множеством промежуточных форм, устанавливающих эти отношения и, тем самым, *помогающих* названным субъектам реализовывать свои деловые интересы.

Многие формы (компоненты) инфраструктуры жилищной экономики являются общими с инфраструктурой макроэкономического уровня, но существуют и специфические. При детальном рассмотрении этих форм выяснилось, что они в большинстве своём являются экономическими компонентами ранее исследованной нами системы рынков, входящих в ближайшую экономическую среду жилищного рынка. Следовательно, взгляд на инфраструктуру как на сис-

тому отраслей (сфер), непосредственно влияющих на *основное производство*, но находящихся за его технологическими пределами, практически полностью совпадает с представлением о ближайшей экономической среде отрасли экономики как системы рынков комплементарных товаров и услуг, то есть таких, которые *дополняют в потреблении основной отраслевой товар*.

Таким образом, подход к жилищной экономике с точки зрения её инфраструктуры позволяет нам детализировать наше представление и о ближайшей экономической среде жилищного рынка.

Итак, к *специфическим* компонентам инфраструктуры жилищной экономики мы относим:

- подразделения федеральных, региональных и местных властей по землеустройству, строительству, архитектуре, водо-, газо-, электро- и теплоснабжению и соответствующие этим направлениям частные компании;
- инвестиционно-кредитную систему: ипотечные банки, финансовые компании и сберегательные банки (кассы), ссудосберегательные ассоциации, ипотечные инвесторы, общенациональное агентство по ипотечному кредитованию, ассоциация ипотечных банков и др.; система инвестирования посредством жилищных сертификатов (облигаций): соответствующие эмиссионные центры, фонды и т.п.; другие системы финансирования жилищных инвестиций;
- общественные и государственно-общественные внебюджетные фонды, предназначенные для стимулирования деловой активности в жилищной сфере;
- отрасли, производящие строительные материалы, конструкции, оборудование и технику;
- организационно оформленное посредничество на первичном и вторичном рынках жилья: аукционы, рекламные агентства, риэлторские и другие формы посредничества, коммерческо-выставочные комплексы

строительной продукции и средства деловой коммуникации, обслуживающие жилищную сферу;

- систему страхования коммерческих, хозяйственных и других рисков жилищного рынка: государственные и негосударственные страховые компании;
- информационные агентства и средства массовой информации, информационные технологии, проектные услуги, консалтинговые и аудиторские компании;
- систему регулирования занятости населения и центры содействия занятости (биржи труда), государственные и негосударственные компании по подбору и найму персонала *в части, касающейся обеспечения рабочей силой рынков жилья*;
- систему специального образования и переквалификации кадров *в части, касающейся обеспечения жилищной сферы рабочей силой*;
- профессиональные союзы работающих по найму, *в том числе строительных и смежных профессий*;
- торговые палаты, другие общественные и добровольные государственно-общественные объединения деловых кругов жилищного рынка;
- другие отрасли и сферы деятельности, обеспечивающие функционирование основного производства жилищной экономики – строительства нового жилья.

Таким образом, инфраструктура современного бизнеса на рынке жилья – неотъемлемый компонент деловых отношений этой сферы. Благодаря наличию вышеперечисленных компонентов инфраструктуры жилищный рынок является *цивилизованной* формой отношений между людьми. Особенно важно то, что элементы инфраструктуры не навязаны извне, то, что они являются порождением самих деловых отношений и сформировались в результате длительной эволюции этих самых деловых отношений.

Очевидно, что стабильное функционирование инфраструктурных компонентов жилищного рынка имеет возможность разрешить массу юридических,

организационных, финансовых проблем. При стабильной работе этих компонентов многие процессы, этапы деятельности могут быть переложены «на плечи» обслуживающих предприятий, учреждений и организаций, тем более, что их узкая специализация предполагает более высокий уровень отдачи, а значит, снижение затрат времени для решения отдельных вопросов управляющим персоналом строительных фирм. Другими словами, хорошо функционирующая инфраструктура снижает общественные издержки.

Однако развитие любой инфраструктуры, в том числе отраслевой, в регулируемой рыночной экономике *не должно идти вслед* за развитием основного производства, так как такой подход чреват разрывом в звеньях цепи *производство-потребление* или *затраты-выпуск*. Ещё и поэтому всякая инфраструктура, в том числе жилищной экономики, должна быть основной заботой федеральной и муниципальной власти. Многие её элементы, например контрольная и разрешительная сферы, транспорт, связь и др., во многом представляют собой *общественные* товары, то есть объективно являются прерогативой государственной деятельности, требующей достаточно крупных капиталовложений.

Таким образом, на основании нашего исследования мы можем сделать ряд важных выводов:

1. Одно из основных свойств жилища как товара – принадлежность его к недвижимому имуществу, а рынок жилья представляет собой структурный компонент рынка недвижимости.
2. Жилищный рынок как экономическая система имеет свою внешнюю среду, в пограничной области с которой (в сфере ближайшей экономической среды) происходит прирост предельной склонности общества к потреблению под влиянием жилищных инвестиций.
3. Инфраструктура рынка жилья (жилищной экономики как отрасли) представляет собой систему отраслей и сфер человеческой деятельности, обеспечивающую основное производство – строительство нового жилья.
4. *Ближайшая экономическая среда* жилищного рынка и *инфраструктура* жилищной экономики по своему содержанию во многом совпадают, не-

смотря на совершенно разные подходы к вычленению их из общей экономической системы.

5. *Ближайшая экономическая среда* жилищного рынка и *инфраструктура* жилищной экономики в силу того, что **первая** – генерирует рост мультипликации автономных расходов, а **вторая** – обеспечивает эффективное функционирование основного производства (строительства жилья), нуждаются в регулирующей роли государства.

Итак, осуществлённый нами анализ жилищного рынка как подсистемы национальной экономики позволяет нам перейти к анализу инструментов регулирования этого рынка.

§ 2.2. Механизм регулирования жилищной экономики и основные особенности российского рынка жилья

В исследовании механизма регулирования жилищной экономики¹¹⁵, как и в любом исследовании, прежде всего необходимо уточнение понятийного аппарата. Что такое механизм регулирования вообще? Какой смысл мы вкладываем в категорию хозяйственного механизма? Каковы его содержание, основные свойства и формы проявления? Наконец, каковы условия его осуществления (функционирования)?

К одной из недавних, но достаточно аргументированных и серьёзных работ, посвящённых этой теме, мы должны отнести работу Ю.М.Осипова «Основы теории хозяйственного механизма»¹¹⁶, чей подход мы в основном разделяем. В ней дан философско-экономический анализ данного социально-экономического явления, вскрыта его сущность. Так, по мнению Ю.М.Осипова, ***механизм вообще – это организация организации***. Быть организованным – значит быть разделённым и быть объединённым ***одновременно***. Раскрыть организацию – значит установить разделённость и объединённость природы, её струк-

¹¹⁵ Здесь и далее по тексту следует отличать, с одной стороны, *жилищную экономику и/или жилищный рынок* (что в данном случае одно и то же), как *объект регулирования*, а, с другой – жилищный рынок как субъект регулирования, в силу присущего ему свойства к саморегулированию. См. для сравнения ниже о *рынке как третьем уровне экономического механизма регулирования*.

¹¹⁶ Осипов Ю.М. Основы теории хозяйственного механизма. – М., 1994. – 386 с.

туру, но в то же время – показать само действие разделения-объединения, *его процесс*. По Ю.М.Осипову, **механизм** – не просто организационная, но и непосредственно **организующая** система. Любой даже самый простейший акт организации – акт *механизменный*. Взаимодействие – акт механизма. И само по себе взаимодействие есть механизм – простейший механизм. Сам же механизм необходимо рассматривать как систему, в целостном выражении. Механизм же системы сложен, как сложна и сама система. Механизм всегда есть совокупность механизмов, то есть подмеханизмов¹¹⁷.

Хозяйствующие субъекты и экономические отношения являются основополагающими элементами, составляющими *структурный каркас хозяйственного механизма*. Зная структурные составляющие хозяйственного механизма, можно построить его модель. Обращаясь к описанию содержательного состава хозяйственного механизма, нужно помнить, что границы системы, которую мы называем хозяйственным механизмом, не определены, размыты, да ещё и подвижны. В связи с этим главное в исследовании механизма – это его содержательное ядро. В это ядро входят **явно механизменные компоненты**, буквально держащие на себе механизм, его реализующие и определяющие. Но «в таком механизме нет ничего собственного механистического», а исходной базой для такого хозяйственного механизма являются экономические законы. Кратко **хозяйственный механизм можно определить как систему, приводящую в движение экономику**. На это «работают» экономические законы. Каждый из них реализует свою область, вместе они дают «не механическую сумму законов, не параллельные, непересекающиеся линии, а новое качество, предполагающее взаимодействие, где существует иерархия, верховная роль одних законов над другими, реализующая приоритет важнейших отношений»¹¹⁸.

В контексте вышесказанного мы можем определить место и роль мультипликатора в механизме регулирования экономикой. Если рассматривать мультипликацию доходов как проявление одной из многочисленных объективных за-

¹¹⁷ Осипов Ю.М. Основы теории хозяйственного механизма. – М., 1994. – С.22-23.

¹¹⁸ Бунич П.Г. Хозяйственный механизм управления экономикой СССР. – М., 1991. – С.6.

кономерностей экономической системы, основанной на товарно-денежных отношениях, то становится ясно, что она, как всякая закономерность, должна учитываться хозяйствующими субъектами и лежать в основании принятия ими тех или иных социально-экономических решений. Мало того, как всякая *познанная* закономерность, мультипликатор может и должен стать инструментом экономической политики, помочь в достижении целей регулирования экономики. Всё это в полной мере относится и к мультипликатору жилищных инвестиций.

Механизм регулирования жилищного рынка как всякая система должен иметь системообразующие признаки, отделяющие его от внешней среды. Таковыми, на наш взгляд, должны выступать *три основных вопроса любого механизма регулирования: что? кто? и как?* Другими словами, необходимо уяснить:

1. Систему целей регулирования: *что?*
2. Систему субъектов регулирования: *кто?*
3. Систему способов (инструментов) регулирования: *как?*

Эти три системы являются подсистемами (подмеханизмами – по Ю.М.Осипову) самого механизма регулирования рынка жилья. Системообразующие признаки этих подсистем имеют совершенно разную природу, а поэтому нельзя понимать систему механизма регулирования как их совокупность. Они вплетены друг в друга, и вычленение их возможно только в целях анализа на уровне абстрактного мышления. Кроме того, эти системы значительно отличаются уровнями сложности и иерархии.

Цель как таковая – это *предписывающее представление о результатах деятельности*: мы знаем, что хотим получить, прочие знания выходят за рамки предписания. Целевая характеристика делает содержательной любую деятельность. Цели деятельности могут быть *конечные* – окончательный результат – и, *промежуточные* – соответствующие отдельным этапам и направлениям деятельности, подчинённым достижению конечной цели. Иерархия целей позволяет нам представить их систему в удобном графическом виде – в виде *дерева це-*

лей. Такое представление системы целей может быть разной степени детализации и широты охвата.

В *Приложении 2* представлен вариант фрагмента дерева целей механизма регулирования жилищного рынка. *Принцип субсидиарности*, подразумевающий, как известно, разделение ответственности, позволяет государству в рыночной экономике значительно сузить зону своей ответственности. По сути, государство, с точки зрения принципа необходимости и достаточности, должно заниматься тем, что не было решено уровнями предыдущими: домохозяйствами, предприятиями, рынком и регионами. Такой подход из всей системы целей регулирования жилищной экономики оставляет государству, кроме ограниченного объёма строительства жилья за счёт собственных источников, всё ещё очень немалую область деятельности – заботу об **инфраструктуре** и **правовом поле** функционирования жилищного рынка. Совпадение целей государства и региона, отражённое в *Приложении 2*, не случайно. Объяснение этому будет дано в подразделе «Регион» данного параграфа. Необходимо также заметить, что отображение *лишь фрагмента* дерева целей, а не всего дерева обусловлено тем, что рамки и тема диссертационного исследования не позволяют нам этого сделать как с точки зрения объёмов работы, так и с точки зрения её направленности. Ведь разработка дерева целей регулирования жилищной экономики представляет собой, по сути, *полномасштабную разработку системы целей общенациональной жилищной программы* с очень высокой степенью детализации, что может быть предметом отдельной и достаточно объёмной научной работы.

Во взглядах на **механизм регулирования жилищного рынка** мы отталкиваемся от точки зрения И.Е.Крысиной¹¹⁹, высказанной ею по отношению к механизму регулирования экономики *в целом*. Так, по её мнению, **механизм хозяйственного регулирования** можно определить как **воздействие дифференцированных субъектов на хозяйственную деятельность, осуществляемую**

¹¹⁹ Крысина И.Е. Эволюция механизма хозяйственного регулирования экономики России: Автореф. дис. док. экон. наук. – М., 1997. – 34 с.

на определенном уровне, на экономическую систему в целом, на различные секторы экономики с целью достижения экономического порядка, стабильности и экономического роста (курсивом добавлено мной – Л.П.). На наш взгляд, без перспектив экономического роста любая экономическая деятельность не имеет смысла.

В связи с вышесказанным можно определить и **сущность механизма хозяйственного регулирования** как системы отношений между хозяйствующими субъектами в ходе выполнения специальных функций при установлении порядка, стабильности в экономике **и обеспечения экономического роста** (курсивом добавлено мной – Л.П.).

В самом механизме регулирования И.Е.Крысиной предлагается вычленить пять важнейших **уровней** (подсистем):

- домашнее хозяйство;
- предпринимательское хозяйство;
- рынок;
- регион;
- государство.

Каждый из настоящих уровней представляет собой *относительно самостоятельный хозяйственный механизм*, выполняющий прежде всего *свойственные ему функции*. Эти механизмы хозяйственного регулирования экономических объектов имеют свои специфические цели, средства, формы и методы воздействия, внутренние возможности самосовершенствования. *Взятые в совокупности, во всей полноте взаимосвязей и взаимозависимостей, они представляют содержание экономического механизма регулирования рынка*. На наш взгляд, представляется неверным рассматривать экономический механизм только как взаимодействие регулирующих сил самого рынка и государства.

Всё вышесказанное полностью относится не только к регулированию национальной экономики в целом, но и к *отдельным* составляющим её *сегментам* («секторам» – см. выше в определении механизма хозяйственного регулирования у И.Е.Крысиной), так как хозяйственный механизм «насквозь» прони-

зывает любую часть экономики, взятую по *отраслевому* признаку. Именно поэтому, на наш взгляд, пятиуровневая структура экономического механизма может и должна быть «перенесена» на такой объект регулирования как жилищный рынок.

Каждый из уровней механизма по своему содержанию представляет собой подсистему субъектов регулирования, образующих в своём взаимодействии целостную систему нового уровня – хозяйственный механизм. В *Приложении 3* дано отражение этой системы. Всё разнообразие субъектов *условно разделено нами* по отраслевому признаку, а среди них вычленены те, которые относятся к жилищной сфере. Такая систематизация достаточно условна в силу того, что функции субъектов регулирования настолько разнообразны и переплетены между собой, что отнесение тех или иных только к жилищному рынку возможно лишь с определённой долей допущений и/или ограничений. Так, например, правительство как таковое или министерство финансов как таковое также могли бы быть отнесены к субъектам жилищной экономики, так как они тоже решают её проблемы. Но нами в *систему субъектов механизма регулирования включены только те из них, которые теснее всего связаны с рынком жилья*.

С началом перехода России к смешанной экономике современного типа все пять вышеназванных уровней регулирования претерпевают значительные изменения своего внутреннего содержания, что отражается и на изменениях уровневых взаимосвязей. Как можно охарактеризовать эти внутренние перемены?

1. Домохозяйство. Для него характерны ломка методов ведения хозяйства, вымывание паразитических потребностей, активизация процесса обновления знаний и навыков, поиск эффективных форм и путей выживания и развития в неблагоприятной среде. В отношении потребностей в жилищных услугах и возможностей их удовлетворения произошли, на наш взгляд, серьёзнейшие преобразования. *С одной стороны*, население практически полностью рассталось с надеждами на бесплатное предоставление жилья. Число категорий, получающих жильё от государства бесплатно, сократилось до минимума. Это

обусловлено не столько юридическим, сколько экономическим факторами. Возможности местных, региональных и центрального бюджетов не позволяют таким надеждам оставаться. *С другой стороны*, такое положение дел разбудило инициативу у целого ряда домохозяйств, не пожелавших мириться с этим. Это обстоятельство вместе с желанием защитить свои денежные доходы от инфляции подтолкнуло часть домохозяйств (1) к покупке (строительству) жилой недвижимости и (2) вложениям в иностранную валюту и другие высоколиквидные и надёжные активы. *Первым обстоятельством* объясняется намного меньший спад жилищного строительства в сравнении с другими отраслями народного хозяйства. *Второе обстоятельство* – вложение в валюту – имеет решающее значение с точки зрения источника будущих автономных жилищных инвестиций. *Важнейшим итогом эволюции домохозяйства как первого уровня механизма регулирования жилищного рынка является, по нашему мнению, готовность с ростом доходов серьёзно взяться за решение проблемы улучшения своих жилищных условий.* Всё вышесказанное в значительной мере уже в ближайшей перспективе будет усиливать влияние домохозяйства на установление порядка на других уровнях национального хозяйства и национального жилищного рынка.

2. Предпринимательское хозяйство. Содержание изменений на данном уровне сосредоточено прежде всего в переходе на рыночные принципы ведения дел на основе самоуправления, самообеспечения, самоокупаемости и самофинансирования, в переориентации производства продукции в соответствии с платёжеспособным спросом, в минимизации издержек и эффективном использовании ресурсов и т.п. Хотя надо иметь в виду, что в условиях монополизма в отдельных отраслях и регионах и отсутствия управленцев *должного* уровня квалификации и опыта работы в рыночной среде реформа предприятия остаётся одним из самых сложных и болезненных процессов всей экономической реформы. Это касается и строительных предприятий. В первой половине заканчивающегося десятилетия реформ достаточно много крупных строительных фирм были расчленены на отдельные, более мелкие и, как показала практика, менее

эффективные предприятия. Это произошло в том числе из-за ложного страха государственных органов перед их региональным монополизмом. Однако строительная индустрия, особенно массовое многоквартирное домостроение, объективно тяготеет к достаточно большим организационным формам, обеспечивающим проявление положительного эффекта масштаба. Тем не менее, одной из важнейших перемен на данном уровне является *процесс выравнивания прав всех форм собственности*, включая и частную, и государственную. Это является предпосылкой неизбежного, на наш взгляд, роста влияния предпринимательского уровня механизма регулирования в отношении других уровней. Это влияние будет нарастать по мере достижения всё большей степени равенства экономических и юридических прав частной формы собственности и государственной.

3. Рынок¹²⁰. В отличие от двух первых уровней данный уровень экономического механизма воссоздаётся заново. Основу его составляет баланс спроса и предложения. Регулирование превышения одного над другим происходит на микро- и макроуровне по-разному.

Наиболее полное описание работы механизма жилищного рынка на *микро-экономическом уровне* на сегодня можно найти лишь в переводном американском учебнике «Жилищная экономика» под редакцией Г.Поляковского¹²¹. И в этом смысле нет необходимости повторять этот анализ. Там подробнейшим образом рассматривается взаимодействие спроса и предложения на рынке (рынках) жилья, корреляция различных сегментов этого рынка, в частности рынка аренды жилья и рынка жилого фонда, экономические связи рынка жилья и рынка капиталов.

Мы же обратим внимание на *степень удовлетворения жилищных потребностей* механизмом рынка. Необходимо сказать, что этот вопрос вызывает наибольшие споры, так как он теснейшим образом связан с вопросом эффек-

¹²⁰ В данном случае рынок понимается как *субъект регулирования*. Имеется в виду то обстоятельство, что рынок относится к так называемым целенаправленным системам, то есть обладает способностью к саморегулированию, стремлением к сбалансированности спроса и предложения (см.: Философский энциклопедический словарь. – М., 1983. – С. 610).

¹²¹ Жилищная экономика / Под ред. Г.Поляковского. – М., 1996. – С.10-55, 110-145.

тивного использования земли. Как мы уже показали, абсолютная физическая иммобильность земли и «связанной» с ней недвижимости – жилья – не позволяет в краткосрочном периоде проявиться аллокативной функции рынка¹²² во всей полноте. Однако в длительном периоде она «работает» *значительно лучше*. Это происходит в результате значительно большей *экономической* мобильности земли и жилья вообще, а, кроме того, в результате *очень высокой долгосрочной физической мобильности жилья*¹²³. Таким образом, в продолжительном периоде аллокативная эффективность *развитого* жилищного рынка в целом достаточно высока, однако продуманное государственное регулирование, не разрушающее, а дополняющее механизм рынка, не только возможно, но и необходимо. Однако более подробно о взаимодействии механизмов регулирования двух названных уровней мы скажем ниже, в подразделе «Государство».

На *макроэкономическом уровне* рынок¹²⁴ устраняет дисбаланс спроса и предложения посредством экономического кризиса. Экономические кризисы в определённой степени изучены экономической наукой, которая даёт целый ряд экономических теорий, объясняющих их эндогенными¹²⁵ или экзогенными¹²⁶ причинами. Однако ни одна из них не предлагает и вряд ли может предложить в ближайшем будущем *исчерпывающий* рецепт избавления от разрушающего действия экономических циклов.

Необходимо помнить, что *саморегулирование* есть *лишь форма регулирования экономики*, самая древняя, но не самодовлеющая, не застывшая и не исчерпывающая возможности человеческого общества. Настоящее требование, наряду с целым рядом других, например, социальных требований, обуслови-

¹²² Аллокативная функция понимается нами как оптимальное размещение ограниченных ресурсов по направлениям их конечного использования под воздействием сил спроса-предложения и конкуренции.

¹²³ Подробнее о мобильности жилья в подразделе «Регион» данного параграфа.

¹²⁴ Здесь рынок рассматривается не как отраслевой (например, жилищный рынок), а как общенациональный рынок, «в составе» которого и жилищный рынок подвержен общеэкономическим кризисам.

¹²⁵ Одной из таких теорий является *теория экономических циклов* Хансена, основанная на взаимодействии мультипликатора и акселератора.

¹²⁶ Например, *теория нововведений* Й.Шумпетра (см.: Шумпетер Й. Теория экономического развития. – М., 1982. – 455 с.).

вает необходимость четвёртого и пятого уровня механизма регулирования – *региона и государства*.

4. Регион. *Определяющей чертой* регионального механизма регулирования И.Е.Крысина выделяет **общность целей**¹²⁷ его социально-экономического развития с народно-хозяйственными целями и задачами, совпадение тенденции развития **региона, государства**, тем самым создаются условия для возникновения *синергетического эффекта*, уменьшается критическая масса явлений, приводящих экономику к хаосу. Соглашаясь с ней в главном, автор диссертационного исследования хотел бы подчеркнуть, что такая общность целей пока ещё сама остаётся нереализованной целью. Кроме того, необходимо добавить, что именно многим сложным социальным системам, к каковым, по сути, относятся и сам механизм хозяйственного регулирования, присуще наличие разных по уровню, часто не согласующихся между собой, целей¹²⁸. В таком контексте совершенно очевидно, что полного совпадения целей региона и государства нет и вряд ли ожидается в ближайшем будущем. Однако именно в стремлении к согласованности целей, к разрешению имеющихся и вновь возникающих противоречий между уровнями, заключается дальнейшая эволюция хозяйственного механизма регулирования в целом. Мало того, нам бы хотелось добавить, что стремление к сближению целей должно быть присуще не только региону и государству, но, кроме того, и домохозяйству, и предприятию, и рынку, всем пяти уровням-подсистемам. Если вектор нашего экономического развития направлен в сторону *социальной рыночной экономики и гражданского общества*, то мы уже сейчас должны говорить о *социальной ответственности предпринимателя и потребителя* (домохозяйства). Отображение в Приложении 2 совпадающих целей **государства** и **региона** и продиктовано вышеназванным **требованием** (стремлением) **к согласованности целей**.

Региональный уровень регулирования сегодня также претерпевает коренную перестройку. Это, несомненно, связано с изменениями в остальных четы-

¹²⁷ См. Приложение 2.

¹²⁸ Философский энциклопедический словарь. – М., 1983. – С. 610-611.

рёх уровнях. Но в отношении жилищного рынка региональный уровень имеет особое значение. Оно обусловлено таким важнейшим свойством жилья, как *иммобильность* в краткосрочной перспективе. *Под **иммобильностью** мы понимаем неспособность жилья к быстрому воссозданию в пространстве и во времени в физическом смысле.* В *экономическом смысле* жильё обладает в краткосрочной перспективе *достаточно высокой мобильностью*: одно и то же жилое здание может значительно интенсивней использоваться как для удовлетворения жилищных нужд, например, строительство дополнительных этажей и мансард, так и для других целей, например, с использованием мест общего пользования – подвалов, стен, подсобных помещений и т.п., – для получения доходов в рамках кондоминиума. Именно принадлежность жилья к недвижимости в сочетании с огромной территорией нашей страны порождает в значительной степени автономные жилищные рынки. По сути, на сегодня мы можем говорить лишь о том, что российский рынок жилья представляет собой пространственную систему локализованных жилищных рынков. Так, рынок жилья Москвы совсем не похож на рынок жилья Ярославля или Костромы, а те, в свою очередь, значительно отличаются, прежде всего по ценовым параметрам, от рынков жилья районных центров собственных областей (см. Приложение 9). Такая дифференциация является одной из *основных особенностей национального рынка жилья России* на сегодня и на долгие годы вперёд. И именно значительные, порой колоссальные, различия в региональных (местных) рынках жилья объективно требуют адекватных, в данном случае различных по своему содержанию, региональных уровней регулирования.

Тем не менее, в *долгосрочной перспективе жильё и как товар, и как капитал высокомобильно*. Длительное превышение цен вторичного рынка над ценами первичного (модель Г.Мэнкью), способное к тому же покрыть транзакционные и транспортные издержки, неизбежно вызовет в условиях рынка межрегиональные потоки капитала в строительную индустрию перспективного локального жилищного рынка, что создаст там необходимое дополнительное жильё. Однако такая важная *особенность жилья, как его социальная значимость,*

не позволяет большинству правительств даже развитых стран полагаться только на рыночные силы. В условиях России положение зачастую усугубляется ещё тем, что транспортные и другие издержки очень велики. Это обуславливает необходимость достаточно большого превышения цен вторичного рынка над первичным как по величине, так и по времени. Только такое превышение способно вызвать межрегиональный перелив капитала. Чтобы добиться такого положения, рыночных сил бывает мало и требуются соответствующие усилия *на государственном уровне механизма* регулирования жилищным рынком.

Если посмотреть на регион с точки зрения мультипликаторной теории, то необходимо сказать, что *региональный механизм регулирования*, по нашему мнению, *должен быть направлен* прежде всего **на развитие ближайшей экономической среды** местных жилищных рынков. Как было показано в §2.1, в эту среду входят те отрасли и рынки, которые напрямую сопряжены с рынком жилья, то есть производят комплементарные жилью товары и услуги. Именно здесь, в этих взаимосвязях, происходит рост *общей* предельной склонности к потреблению под влиянием удовлетворения жилищных потребностей. Именно здесь кроется ответ на вопрос об условиях успешного функционирования самого регионального жилищного рынка. Именно здесь находится потенциальная, способная к быстрому расширению, налогооблагаемая база бюджетов как региона, так и других уровней власти¹²⁹.

4. Государство¹³⁰. В переходной экономике России централизм из одноуровневого преобразуется в многоуровневый. Опираясь на методологический принцип субсидиарности, можно утверждать, что государство как вышестоящий уровень может принимать решения *лишь* по вопросам, которые *не могут быть* упорядочены уровнем нижеследующим. В результате государство пре-

¹²⁹ Необходимо сказать, что сознательный, с применением соответствующих расчётов, учёт эффекта мультипликации в отборе региональных инвестиционных проектов пока ещё редок. Так, нам только с помощью средств **Internet** удалось найти пример такого осознанного избирательного подхода. Результатом его стала **Городская инвестиционная программа**, принятая правительством Санкт-Петербурга. Здесь прямо определён ориентир бюджетных инвестиций – их мультипликативный эффект в экономике города с точки зрения доходов и занятости. В практическом плане этот принцип реализуется через предпочтение проектов (на конкурентной основе), в процессе осуществления которых используются технологии, материалы, имеющиеся в городе (см. сноску 103 на с.88 диссертации).

¹³⁰ Государство рассматривается нами не в политологическом, а прежде всего в экономическом контексте.

вращается в общественный институт, объективно защищающий интересы граждан. Однако регулирование всякого рынка, в том числе и жилищного, является делом достаточно рискованным, если оценивать это регулирование с позиций достижения намеченных целей. Очень часто непродуманное госрегулирование рынков ведёт к обратным результатам.

Проанализируем механизм государственного регулирования на экономической модели взаимодействия спроса-предложения жилищного рынка и государства.

Иногда случается так, что положение на свободном рынке считается неприемлемым по социальным или распределительным причинам. Часто цена равновесия, которая устанавливается на свободном рынке, настолько высока, что люди не имеют возможности купить необходимый им товар. Если это касается товара, который считается социально важным, то может возникнуть необходимость регулировать такой рынок, иными словами, определённым образом

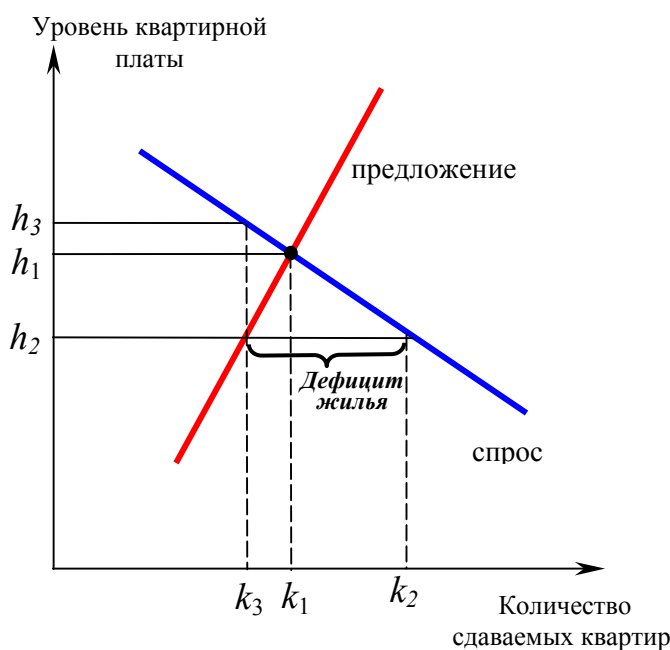


Рис.10. Регулирование квартирной платы

управлять ситуацией на рынке путем политического вмешательства, например, с помощью законодательных мер.

Типичным примером такого регулирования является рынок жилья. Предположим, что спрос и предложение квартир, сдаваемых внаём, образовали некоторую цену равновесия на уровень квартирной платы (рис.10). Понятно, что количество сдаваемых

квартир трудно увеличить в короткий срок: ведь, чтобы построить новые дома, требуется время.

При неограниченно свободном образовании квартирной платы устанавливается такой её уровень, при котором может быть удовлетворен спрос на квар-

тиры. Но в то же время, если существует много семей, которые не имеют средств, чтобы обеспечить приемлемые жилищные условия, то возникает требование государственного вмешательства в регулирование размера квартирной платы таким образом, чтобы большее число людей могло позволить себе приобретать хорошие жилища.

Представим, что государство вмешивается и через регулирование квартирной платы устанавливает её максимум, запрещая повышать выше уровня h_2 . Предполагается, естественно, что более низкие размеры квартплаты позволят большему числу людей жить в приемлемых условиях. Однако регулирование в свою очередь означает возникновение новых проблем.

Снижение квартирной платы, несомненно, приведет к возрастанию спроса до значения k_2 . Но если спрос растёт, а предложение снижается, то в результате спрос превышает предложение (разница между k_2 и k_3). Возникает дефицит жилья, но теперь уже не только относительно того, сколько люди хотели бы его иметь, но и относительно их платёжеспособного спроса.

Дефицит жилья влечёт за собой необходимость его рационального распределения. При этом если раньше только деньги определяли, кто именно получит имеющиеся квартиры, то теперь должна появиться какая-то другая система распределения жилья между покупателями.

На практике это обычно означает, что учреждается некая административная система – например, какое-нибудь жилищное посредническое учреждение – и человек встаёт в очередь на получение жилья. При этом очевидно, что у владельцев недвижимости возникает сильное искушение обойти всякое регулирование квартплаты; ведь то количество квартир, которое они готовы предложить — k_3 (см. рис. 10), они могли бы продать по цене h_3 . Поэтому не исключено, что регулирование квартирной платы приведет к возникновению *чёрного рынка*, в результате чего квартиры будут предлагаться по более высоким ценам, чем в предшествующей ситуации – без регулирования. Чтобы этому помешать, должен расширяться и контролирующий аппарат, который в свою очередь требует ресурсов, что отвлекает их от чего-то другого.

Ничего удивительного, что нежелательные побочные результаты, к которым, таким образом, может привести непродуманное государственное регулирование, вызывают необходимость нового вне рыночного вмешательства. То есть неверное администрирование стимулирует самоё себя.

И тем не менее, в экономиках переходного типа, к каковым относится и экономика России, ставка лишь на рыночные силы не оправдала себя. Это вызвано целым рядом субъективных и объективных причин, из которых одним из важнейших является тот факт, что пока, рынок слаб, пока не сложился полноценный механизм саморегулирования рынка, многие его функции кто-то должен взять на себя. Но всё дело в том, что задача такой сложности и масштаба по силам только *государственному уровню* механизма регулирования. Однако, как это было показано выше, его роль осложняется тем, что, являясь во многом противоположностью рыночному уровню механизма регулирования, государство должно ни в коем случае не допустить заорганизованности, излишней регламентации, бюрократизации экономических отношений между субъектами рынка. Двойственность положения государства на рынке вообще и на рынке жилья в частности состоит в том, что оно одновременно является и одним из субъектов, принимающим решения наравне с другими субъектами, например о купле-продаже жилья, и регулирующим центром функционирования названного рынка.

Таким образом, мы должны констатировать, что государство во многом должно ограничивать само себя. То есть оно **должно** вмешиваться в *жилищный рынок*, понимаемый в данном случае как *жилищная экономика*, и в то же время не разрушать жилищный рынок, понимаемый в этом случае как ***рыночный механизм саморегулирования***. Вот в чём и состоит одна из главных трудностей государственного регулирования экономики вообще и жилищной экономики в частности. Всё это усугубляется трудностями переходного периода.

Таким образом, можно сделать вывод, что необходимо ***оптимальное*** сочетание рыночных и административных связей и методов, которое специфично для каждой страны и для каждой отрасли в отдельности.

В связи с этим, на наш взгляд, целесообразно выделить *основные функции государственного регулирования жилищного рынка*. К ним мы относим:

- идеологическую и законодательную инициативу (концепции развития рынка (рынков) жилья и программы их реализации);
- создателя и активного участника национальной системы жилищного ипотечного кредитования;
- инвестора в жилищное строительство и инфраструктуру жилищного рынка;
- профессионального участника рынков жилищных сертификатов, жилых зданий, некоторых видов объектов и сооружений жилищной инфраструктуры;
- эмитента государственных и муниципальных ценных бумаг под залог недвижимого имущества;
- разработчика правил и норм функционирования рынка жилья;
- арбитра в спорах между участниками рынка недвижимости посредством системы судебных органов;
- гаранта устойчивости и безопасности рынка (регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

Высшей формой государственного регулирования рынка недвижимости должно стать, на наш взгляд, *экономическое программирование*, реализующее многочисленные цели, методы и способы регулирования. Основы жилищного рынка и нового жилищного строительства заложены программой приватизации жилищного фонда и государственной целевой программой «Жилище»¹³¹.

Вместе с тем полностью раскрыть роль государства на российском рынке жилой недвижимости без *анализа особенностей этого рынка* невозможно.

Как известно, рынок жилья инертен, он не может кардинально измениться за 5-10 лет. Поэтому основные причины его отставания по различным параметрам от стран с развитой рыночной экономикой необходимо искать в прошлом.

¹³¹ О государственной целевой программе «Жилище»: [Постановление Совета Министров РФ от 20 июня 1993 г. № 595] // Собрание актов РФ. – 1993. – № 28. – Ст. 2790.

Сейчас уже практически не вызывает сомнения утверждение о том, что концепция «государственного бесплатного жилья» была несостоятельна с самого начала. Любое государство не в состоянии единолично взять на себя выполнение таких задач как монополиста-строителя и хозяина жилья, в сочетании с необходимостью ему же, государству, решать такие сверхзадачи, как индустриализация, обороноспособность и др. Это вело к тому, что финансирование жилищного строительства, как и многих других социальных сфер, осуществлялось по остаточному принципу.

В период плановой экономики, когда практически монопольным источником финансирования строительства жилья являлся государственный бюджет, главной задачей экономической науки в этой сфере считалось определение путей и способов наращивания объёмов ввода жилья и повышение эффективности использования выделяемых капитальных вложений. Проблемы поиска альтернативных источников финансирования инвестиций как таковой не было. Обеспечение роста и качества нового жилья осуществлялось за счёт улучшения планирования, проектирования и организации строительного производства, сокращения продолжительности, повышения качества и снижения стоимости строительства.

В условиях рынка положение резко меняется. Заказчик и инвестор примут решение о строительстве нового жилого дома только в том случае, если они планируют получить прибыль (известно, что когда предельный доход уравнивается с предельными издержками, то строительство прекращается). Таким образом, целесообразность начала строительства, его продолжения, консервации или прекращения в условиях рынка определяется самим собственником.

Однако рудименты прошлого сказываются и сейчас. Характерной особенностью российского рынка является то, что в большинстве городов России вторичный рынок жилья дешевле первичного (см. *Приложение 12*). Другими словами, модель Г.Мэнкью, о которой мы говорили в § 1.2 «работает на сдерживание» рынка жилья. По этой модели положительную динамику имеют только **отдельные** сегменты жилищного рынка, например коттеджного или элитно-

го многоквартирного домостроения. Они **подкреплены** платёжеспособным спросом, который при взаимодействии с предложением аналогичного, но уже существующего жилья формирует цены, достаточные для переориентации инвестиционных потоков на эти локальные субрынки.

Таким образом, ставка на *массовость* жилищного строительства, по нашему мнению, была преждевременна. Если мы демонтируем административно-командный механизм регулирования жилищной экономикой, заменяя его описанным нами пятиуровневым механизмом, с помощью которого **большая доля** жилищных потребностей должна удовлетворяться на основе рыночного механизма (*третий уровень*), то мы должны понимать, что такой подход возможен только на основе достижения соответствующей **рентабельности** жилищно-строительного бизнеса (*предельной эффективности капитала в строительстве, по Дж.М.Кейнсу; превышения цен вторичного рынка жилья над ценами первичного, по Г.Мэнкью*). Но это возможно только в случае достижения адекватного уровня доходов домохозяйств. Только тогда **достаточный экономический вес автономных жилищных инвестиций** сможет «сдвинуть» в сторону увеличения предельную склонность к потреблению всего общества, обеспечив мультипликативный прирост выпуска валовой продукции, то есть экономический рост. Как мы понимаем, такой уровень доходов не мог быть обеспечен в первые годы реформ, а прирост жилищного строительства в 1995 году был обеспечен преимущественно перераспределением национального богатства и созданием на этой основе платёжеспособного спроса лишь у части населения России.

Тем не менее, есть и субъективные причины, кроющиеся в неадекватном переходному периоду налоговом законодательстве. Прогрессивная шкала налогообложения доходов физических лиц, принятая в России, не выполняет свою функцию изъятия сверхдоходов у богатой части населения с целью перераспределения её прежде всего в пользу работников бюджетной сферы, чьё экономическое положение наиболее плачевно. К этому можно добавить, что задача стоит ещё масштабнее. На наш взгляд, необходима **реформа заработной платы**,

не только как источника каждодневного существования, но и как главного условия обеспечения своего будущего, что в отношении жилищной сферы означает создание главного условия для покупки ипотеки. А резервы для достаточно ощутимого перераспределения налогового бремени, как мы видим из таблицы 7¹³², есть даже по сравнению с развитыми странами, у населения которых нижняя граница доходов несравнимо выше, чем в нашей стране.

**Налоговые ставки
(межстрановое сопоставление)
(в %) Таблица 7**

Страна	Подходный налог, ставка	
	min	max
Россия	12	30*
США	15	39,6
Япония	10	50
Франция	12	56,8
Великобритания	20	40
Германия	19	53
Австрия	10	50
Бельгия	25	55
Дания	40	60
Италия	10	50
Нидерланды	35,1	60
Норвегия	26	53,5
Финляндия	25,8	57,8
Люксембург	10,5	58,8
Швеция	33	65

* См.: Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О подоходном налоге с физических лиц» // Собрание законодательства. – 1999. – № 49. – Ст. 5903.

Всё сказанное нами по поводу налогов ни в коей мере не означает роста общей нормы налогообложения, а касается только налоговых ставок по доходам физических лиц. Общая же норма налогообложения в экономике, наоборот, должна быть, по нашему мнению, снижена, а главное – достаточно ощутимо и за короткое время. Прежде всего это касается налогов на предприятия. Резкое и достаточно ощутимое снижение налогов необходимо, с нашей точки зрения, для включения сначала налогового мультипликатора, а затем и известного эффекта Лаффера. Эти два эффекта должны, на наш взгляд, обеспечить положительный сдвиг в валовом выпуске продукции.

Кроме того, сужение рынка из-за низкой платёжеспособности населения требует от государства не только усилий по обеспечению роста доходов, созданию систем привлечения

инвестиционных ресурсов по типу ипотеки, но и усилий по снижению себестоимости строительной продукции, финансирования НИОКР в сфере разработки новых строительных ресурсосберегающих технологий и материалов, что

¹³² Источник: Тимофеева О. Налоги как инструмент государственного регулирования // Экономист. – 1996. – №11. – С. 24-32.

не под силу малым и средним строительным фирмам. Как уже отмечалось, приоритетным для государства должно стать и инвестирование жилищной инфраструктуры.

Конечно, столь серьёзные шаги, особенно в сфере налогообложения, государство должно принимать не на основе лишь теоретических рассуждений. Здесь необходима соответствующая проработка, исследование этих идей, однако это лежит уже за рамками избранной нами темы.

Ещё одной важнейшей особенностью жилищной экономики России, на наш взгляд, является относительно малая доля теневого сектора. На самом деле многие расчёты, проводимые экономистами с целью анализа и прогноза национальной экономики не точны, хотя в этом и нет их вины. Дело в том, что до недавних пор российская статистика вообще не учитывала сектор теневого рынка. Мы должны не без основания предположить, что величина того же мультипликатора может быть в значительной степени другой в силу того, что в экономике присутствуют теневые доходы, чьё расходование, с точки зрения склонности к потреблению, носит, на наш взгляд, более «сдержанный» характер из-за стремления экономических субъектов теневого рынка к сокрытию источника этих расходов. С тех пор как Госкомстат РФ начал осваивать методы учёта теневой экономики, появилась возможность сравнительного анализа её величины по отраслям. Доли теневого сектора в экономике России в 1996 году в целом и по секторам (отраслям) были следующие¹³³: экономика в целом (ВВП) – 23 %; промышленность – 11 %; сельское хозяйство – 48 %; торговля – 63 %; транспорт и связь – 9 %; строительство – 8 %; доходы населения – 25 %.

Таким образом, строительство в целом и жилищное строительство в его составе имеет наименьшую долю теневого сектора в экономике, что является ещё одним аргументом в пользу выбора в качестве приоритета структурно-инвестиционной политики государства. Именно в силу самого малого теневого сектора инвестиции в жилищное строительство на первоначальном этапе будут в наибольшей степени мультиплицировать новые доходы.

¹³³ Исправников В.О., Куликов В.В. Теневая экономика в России: иной путь и третья сила. – М., 1997. – С.29.

Структура затрат на оплату труда по производству продукции (работ, услуг) по основным отраслям экономики (в %)

Таблица 8

	1992	1993	1994	1995
Промышленность	11,0	13,3	13,7	10,6
Сельское хозяйство	29,7	29,6	20,4	15,8
Строительство	29,9	30,5	27,9	24,4
Транспорт	20,2	25,5	23,5	21,5

Источник: Финансы России: Стат. сб. – М., 1996. – С.59.

Последней особенностью российской жилищной экономики из рассматриваемых нами наиболее важных хотелось бы выделить такую её сторону, как высокую

трудоёмкость нового жилищного строительства. Данное утверждение находит своё косвенное отражение в структуре затрат на оплату труда по основным отраслям экономики (таблица 8). Напомним, что с точки зрения теории мультипликатора строительство относится к наиболее чувствительным отраслям по параметру занятости. Как отмечал ещё А.Пигу, мультипликатор особенно высок, если рост первичной занятости наблюдается в строительстве¹³⁴. Рынок строительства жилья в России всё ещё в значительной степени, как показывает статистика, трудозатратен. Этот недостаток, в свете теории мультипликатора, превращается в положительную особенность, способствующую быстрому и значительному эффекту мультипликации как занятости¹³⁵, так и доходов.

Таким образом, заключая данный параграф нашего исследования, мы можем сказать:

1. *Механизм* регулирования рынка жилья представляет собой *организующую систему* и её *воздействие* на жилищную экономику в целях достижения системы целей, главной из которых является удовлетворение жилищных потребностей как можно большего количества домохозяйств.

2. Важнейшими структурными компонентами (уровнями) механизма регулирования жилищного рынка являются домашнее хозяйство, предпринимательское хозяйство, рынок, регион, государство.

3. В условиях переходной экономики, в силу слабости регулирующего уровня механизма рынка и социальной значимости рынка жилья, степень госу-

¹³⁴ См.: Носова С.С. Модели мультипликатора и акселератора в современной буржуазной экономической литературе: Дис. канд. экон. наук. – М., 1966. – С. 62.

¹³⁵ Более подробно механизм действия мультипликатора занятости раскрыт в *Приложении 11*.

дарственного регулирования должна быть достаточно высокой, но формы и методы его воздействия на рынок должны не разрушать последний, а укреплять. По мере развития рынка всё большее количество функций должно переходить от государства к низшим уровням экономического механизма регулирования.

4. Важнейшими особенностями рынка недвижимости России, с точки зрения мультипликаторной теории, являются: а) его высокая дифференциация по ценам, качеству, удалённости, экономической доступности и др.; б) низкая платёжеспособность населения; в) высокие затраты труда в жилищном строительстве.

Таким образом, мы подошли к рассмотрению третьей, определяющей механизм регулирования рынка системе – к *системе способов (инструментов) регулирования*.

Каждый из пяти уровней, описанных нами выше, имеет свои, присущие именно ему, способы влияния и регулирования жилищного рынка. Домохозяйства, например, могут в целях более эффективного решения своих задач вступать в товарищества и объединения, а предприятия – в свои собственные союзы и ассоциации – это отражено нами в *Приложении 3*. Такие объединения позволяют применить новые способы воздействия на власть, например делегирование своих представителей во властные структуры. Во влиянии на рынок ассоциации предпринимателей могут сосредоточить свои усилия в выработке деловых и этических норм в жилищном бизнесе и др.

Однако наибольшими возможностями регулирования в отношении жилищной экономики как системы обладает *государство* и *регион*. Система способов (инструментов, методов) достаточно хорошо изучена, поэтому в *Приложении 4* она представлена укрупнённо, схематично, только чтобы определить *место и роль системы экономических инструментов регулирования жилищных инвестиций*, которая практически полностью определяет функционирование *рынка нового жилья* (см. *Приложение 5*). Последнее нам важно, исходя из целей нашего исследования. Ведь именно здесь определяется место и

роль мультипликатора жилищных инвестиций в механизме регулирования жилищного рынка в частности и *национальной экономики* в целом.

§ 2.3. Мультипликативные процессы и инструменты государства в регулировании жилищного рынка

Формула расчёта прироста ВВП с учётом жилищного мультипликатора (*формула 22*) даёт нам перечень основных инструментов регулирования жилищного рынка, через регулирование жилищных инвестиций, генерирующих положительные мультипликативные цепочки в экономике. Положительными, помня о «безразличии выбора» направления действия «самого» мультипликатора, мы называем те из них, которые *способствуют* росту ВВП вообще и жилищного фонда в частности. Кроме того, мы не можем оценивать их иначе, как с точки зрения государства. Мы имеем в виду способность последнего к достаточно масштабным и целенаправленным действиям в отличие от таких субъектов экономики, как домохозяйство и предприятие (фирма). Однако в связи с тем, что экономическая деятельность государства осуществляется в условиях рынка, набор **экономических инструментов прямого действия** отнюдь не велик. Государство не может напрямую «заставить» домохозяйства и фирмы расширить автономные, да и любые другие жилищные инвестиции. К инструментам прямого действия мы можем отнести практически лишь *рост государственных расходов на строительство жилья* (*формула 22, переменная ΔI_G*), то есть строительство жилья за счёт федерального, региональных и местных бюджетов, а также жилищные субсидии¹³⁶ и дотации застройщику (см. Приложение 5).

Классифицируя **косвенные** инструменты государственного регулирования, их, на наш взгляд, целесообразно разделить на инструменты первой и второй очереди. К первой мы относим те из них, которые **одновременно**

¹³⁶ Жилищные субсидии находят во многих странах, в том числе с переходной экономикой, большое применение. Как правило, они идут на оказание помощи малоимущим по квартплате, покрывают часть затрат и строительство (покупку) жилья. В Швеции жилищные субсидии за 80-е годы составили 3,5 % ВВП. Они осуществлялись в основном в виде компенсаций расходов по процентам в связи с новым строительством или перестройкой жилищ (см.: Волков А.М. Швеция: социально-экономическая модель: Справочник. – М., 1991. – С.157).

влияют на две переменные: 1) на автономные жилищные инвестиции $\Delta A_{\text{ж}}$ и 2) на норму налогообложения (переменная θ) и склонность к импортированию (переменная l) (формулы 21, 22):

- **снижение величины налогооблагаемого дохода домохозяйств** на сумму доходов, идущих на строительство жилья (переменная ΔI_H);
- **снижение налогов на фирмы**, осуществляющие жилищное строительство (переменная ΔI_K);
- **стимулирование экспорта и ограничение импорта** конечной строительной продукции посредством соответствующих **таможенных тарифов** и **пошлин** (переменная $\Delta X_{\text{ж}}$).

Перечисленные инструменты в разной степени способны изменить ситуацию. Так, например, ограничительная импортная политика в отношении строительной продукции вряд ли будет эффективной в силу *относительно* небольших масштабов импорта строительных материалов и рабочей силы. В отношении последней, кроме всего прочего, ограничителем выступает и законодательство России, гарантирующее достаточно высокую свободу въезда иностранных граждан, так что здесь ограничения, исходя из необходимости соблюдения прав человека, достаточно затруднительны. Хотя мы знаем ряд высокоразвитых стран, например Германия, которые именно таким ограничительно-запретительным способом решают проблему гастарбайтеров.

Экспортная же политика в отношении строительства объективно ограничена иммобильностью строительного производства, но в большей степени недостаточной конкурентоспособностью на мировом рынке.

В отношении **регулирования налогообложения доходов домохозяйств** необходимо сказать следующее. На сегодня российское законодательство уже установило необлагаемый размер совокупного дохода семьи в 5000 минимальных месячных оплат труда, если покупка (строительство) жилья осуществляет-

ся впервые¹³⁷. Всё чаще можно услышать о желании отдельных политиков об отмене этой льготы. Однако надо иметь в виду, что отмена столь значительной льготы приведёт к негативному не только социальному, но и отрицательному экономическому эффекту. По своим масштабам для всей экономики он в целом будет ещё значительней, чем только для жилищной сферы, так как сокращение автономных жилищных инвестиций будет усилено мультипликатором расходов (*формула 16*). Тем самым будет стимулирован экономический спад, а не рост. Именно поэтому основные усилия научной общественности надо направить на сохранение настоящей льготы не только *по соображениям социальной* важности жилья, но и, как это было показано выше, *по соображениям чисто экономическим*. Кроме того, необходимо учитывать и переходное состояние российской экономики, то есть слабость рыночных механизмов, недостаточный платёжеспособный спрос населения на жильё и жилищные услуги, обусловленный и без того низкими доходами.

Во многих странах, в частности, в таких странах социальной рыночной экономики, как Германия и Швеция, уделяется большое внимание строительной индустрии с точки зрения создания льготных условий для строительных фирм. Снижение уровня налогообложения российских фирм, занимающихся строительством, на наш взгляд, один из вполне *возможных* путей стимулирования жилищного строительства. Однако, по нашему мнению, столь решительный шаг требует в условиях переходной экономики России тщательной теоретической и практической проработки под углом зрения всех положительных и отрицательных эффектов.

Как уже было подчёркнуто нами, все вышеперечисленные инструменты регулирования рынка жилищных инвестиций, а значит, и жилищного рынка, действуют с точки зрения мультипликаторной теории двояко: *с одной стороны*, они повышают уровень автономных жилищных инвестиций (*переменные ΔI_H , ΔI_K , $\Delta Xn_{жс}$*); *с другой* – в определённой степени изменяют склонность к им-

¹³⁷ Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О подоходном налоге с физических лиц» // Собрание законодательства. – 1999. – № 49. – Ст. 5903.

портированию I (через стимулирование экспорта и ограничение импорта строительной продукции), норму налогообложения (через снижение налогов). Всё это приводит к дополнительному росту величины мультипликатора $m_{ж}$ (формула 21).

Однако с позиций жилищной политики макроэкономические переменные I и θ в целом **не доступны**. Это означает, что *кроме косвенного воздействия*, описанного нами выше, государство не может *в её рамках* воздействовать на норму налогообложения, склонность к импортированию *во всей* экономике. Это поле деятельности макроэкономической политики.

Тем не менее, жилищная политика не ограничивает свой набор инструментов только перечисленными выше. К ним мы относим инструменты **второй очереди**, то есть такие, которые косвенно влияют лишь *на одну переменную*, на автономные жилищные инвестиции $\Delta A_{ж}$. Но косвенность этого влияния отнюдь не означает, что оно несущественно.

К таковым инструментам жилищной политики мы относим прежде всего **методы финансирования жилищных инвестиций** (Приложение 5). Отраслевая экономическая наука и практика выработали множество таких методов¹³⁸. Перечислим основные из них. Итак, к таковым мы относим следующие методы финансирования:

- *из бюджетов* органов власти (вошли в состав **прямых методов** регулирования);
- *из внебюджетных фондов*;
- *за счёт сбережений населения*;
- *за счёт собственного капитала корпоративного инвестора* или, как вариант, *долевого финансирования* строительства;
- *ипотечное кредитование*, в свою очередь имеющее множество видов и подвидов;

¹³⁸ Об этом подробнее см.: Поляков Л.А. Рынок недвижимости и ипотека. – Ярославль, 1999. – Кн. 2. – С.10, 38-57.

- *продажа жилья в рассрочку*, в том числе с помощью жилищных сертификатов (облигаций);
- другие возможные методы и их сочетание.

Анализ любого из вышеперечисленных способов финансирования жилищных инвестиций мог бы составить основу отдельного диссертационного исследования. Мы же из-за (1) важности и абсолютного преобладания выбранного нами метода в странах с рыночной экономикой и из-за (2) ограниченности возможностей подробного исследования всех методов в рамках кандидатской диссертации основное внимание уделим ипотеке. Кроме того, институт ипотеки во многих странах стал определяющим способом финансирования инвестиций не только в жилую недвижимость, но и бизнеса в целом, обеспечивая преодоление спада и создавая условия устойчивого экономического роста. Столь большие возможности заложены в самой сущности ипотеки, основанной на принципе Древнего Рима – *«верю не должнику, а вещи»*.

Ипотека (англ. *hypothecation, mortgage*) охватывает три понятия¹³⁹:

1) **Залог** недвижимого имущества с целью получения ипотечной ссуды. Для ипотеки характерно оставление имущества в руках должника и возможность получения под залог одного и того же имущества добавочных ипотечных ссуд под *вторую, третью и т.д. закладные*. Обязательна регистрация залога в земельных книгах, которые ведутся в государственных учреждениях¹⁴⁰.

В случае неплатежеспособности должника требования кредитора удовлетворяются из выручки реализованного имущества в порядке очерёдности регистрации залога или перехода заложенной недвижимости в собственность залогодержателя.

В смысле «залог» английские слова *«hypothecation»* и *«mortgage»* синонимичны.

2) **Закладная**. Эквивалентом этого понятия является *«mortgage»*.

¹³⁹ Толковый юридический словарь для бизнесменов. – М.: Контракт, 1993. – С. 135.

¹⁴⁰ В России роль такой книги выполняет общероссийский реестр недвижимости. См.: Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.

3) Долг по ипотечному кредиту.

Ипотечное кредитование, как правило, применяется в целях финансирования инвестиций в недвижимость, в том числе жилую, в строительство, в освоение земли и для других целей бизнеса. Мы своё внимание сосредоточим на исследовании инструментов финансирования в жилищное строительство¹⁴¹.

Вступивший в силу 22 июля 1998 года Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» открыл правовой горизонт регулирования правоотношений по ипотеке (залог) самых различных объектов недвижимости: земельных участков, предприятий, зданий и сооружений, жилых домов и квартир. Вместе с тем закон, на наш взгляд, как с юридической, так и экономической точек зрения далёк от совершенства. Оставляя детальный анализ правовых недостатков юристам-цивилистам, постараемся исследовать этот важнейший законодательный акт под углом зрения нашей темы, то есть мультипликаторной теории. К тому же необходимо заметить, что в последнее время диссертационных исследований об ипотеке или в части её касающейся, защищено немало¹⁴², однако вопрос о наличии и характере мультипликативных эффектов, *генерируемых ипотекой*, по-прежнему остаётся неизученным. В основу нашего подхода положим анализ субъектов и процессов ипотечной системы не России, а ипотечных институтов, опробованных и проверенных многолетней экономической практикой *развитых стран со смешанной экономикой*.

Как известно, в своём классическом понимании **ипотека** – *это долгосрочное (до 30 и более лет) кредитование под залог недвижимости*. На рис.11 нами приведена одна из многих возможных моделей ипотечного кредитования. Основу любой такой модели составляют отношения между такими субъектами процесса ипотечного кредитования, как **заёмщик** (залогодатель), **кредитор** (первичный залогодержатель) в лице ипотечного банка, **инвестор** (обладатель свободных денежных ресурсов). Однако практика ипотек развитых стран прак-

¹⁴¹ Надо иметь в виду, что здесь возможны варианты сочетания различных видов кредита. Например, достаточно часто для строительства жилого дома используется простой коммерческий кредит, который после окончания строительства погашается покупателем жилой недвижимости за счёт ипотечного кредита или даже переоформляется в последний.

¹⁴² См. список использованной литературы.

тически не допускает отсутствия в этой схеме **страховых** (государственных и частных) компаний и **национальных специализированных ипотечных агентств**, представляющих собой компании с государственным, частным или смешанным капиталом.



Рис.11. Модель взаимодействия субъектов ипотечного процесса по кредитованию покупки жилой недвижимости (вариант)

Основные цели и роль указанных субъектов процесса ипотечного кредитования на рынке жилья состоят в следующем.

Заёмщик. Его цель – приобрести лучшее жильё и быть в состоянии производить ежемесячные выплаты по кредиту. Он является инициатором ипотечного кредитования, для осуществления которого он должен обладать (иметь в собственности) объект залога в виде недвижимого имущества¹⁴³. **Залогодатель заинтересован в максимизации объёма привлечённых дешёвых финансовых ресурсов на единицу оценочной стоимости заложенной недвижимости.**

Ипотечный банк. Цель кредитора – обеспечить возвратность ссуды,

¹⁴³ При наличии соответствующей правовой базы процесс кредитования может начинаться и без объекта залога, находящегося в собственности у заёмщика. В этом случае объектом залога может быть, например, строящееся, за счёт кредита финансируемого ипотечным банком, здание. По окончании строительства заёмщик может пользоваться данным объектом (например, вселиться в построенный таким способом дом), выплачивая банку денежные суммы по кредитному долгу. Такую схему кредитования иногда называют *фьючерсной ипотекой*. Однако она менее предпочтительна для кредитора.

максимизировать прибыль и дивиденды своих акционеров. В ипотечном кредитовании это достигается путём ограничения рисков неплатежей заёмщиков, потерь в результате более быстрого увеличения стоимости используемых банком денежных ресурсов по сравнению с процентными ставками по ипотечным кредитам, а также в связи с непредвиденным оттоком банковских средств¹⁴⁴. Банк с этой целью тщательно изучает кредитную и доходную истории заёмщика, его возможности по выплате основного кредитного и процентного долга, оценивает стоимость¹⁴⁵ объекта залога. Результатом взаимодействия заёмщика и банка является получение ипотечной ссуды. Заёмщик передаёт банку закладную на объект залога, таким образом формируется первичный рынок закладных.

Инвестор. Максимизирует прибыль и минимизирует риски, вкладывая свои денежные средства в закладные. С этой целью он приобретает их у банка на вторичном рынке закладных. Это позволяет: а) банку возратить затраченные на кредит денежные средства и вновь пустить их в оборот; б) инвестору значительно снизить свои риски путём их *диверсификации*¹⁴⁶, а также, по сути дела, *переложением* на профессионального участника денежного рынка – банк – *заботы об обслуживании ипотечной ссуды*. Поэтому плата, которую он взимает в виде процента за свои риски, меньше, чем у банка.

Государство (в лице правительства). Имеет три основные роли: а) создаёт условия для надёжного функционирования системы ипотечного кредитования; б) регулирует и осуществляет надзор за деятельностью ипотечных кредиторов с целью защиты интересов вкладчиков этих банков; в) содействует некоторым группам граждан в приобретении с помощью ипотеки жилья. Оно **заинтересовано в разумной капитализации национального недвижимого имущества и обеспечении его оборотоспособности, в ликвидации разрыва**

¹⁴⁴ Например, в результате инфляции или изменения ставок по депозитам.

¹⁴⁵ Банк в данном случае интересуется **залоговая стоимость** объекта залога. Работу по оценке заложенной недвижимости осуществляют профессиональные оценщики либо самого банка, либо привлекаемые на договорной основе. Величина кредита, как правило, меньше стоимости залога, что также влечёт снижение рисков кредитора. В случае несогласия с оценкой заёмщик вправе выбрать другой банк или привлечь к оценке залога других независимых экспертов. В конечном итоге возможно и согласование полученных оценок.

между финансовым и производственным капиталами, в неинфляционных механизмах поддержки производства, в пополнении доходной части бюджета.

В компетенцию таких субъектов ипотеки, как страховые компании, могут входить страхование *объекта залога* от причинения ему ущерба (уничтожения), а также страхование *здоровья и жизни заёмщика*. Как первое, так и второе может служить условием получения кредита и осуществляется, как правило, за счёт заёмщика. *Особенно важным, с точки зрения поддержания имеющих здесь место мультипликативных эффектов, является страхование рисков кредиторов и инвесторов*, но об этом несколько ниже.

Центральное звено в функционировании ипотечного рынка – ипотечная секьюритизация, то есть объединение ипотечных кредитов в пулы и выпуск на их основе ценных бумаг¹⁴⁷. Важнейшая роль секьюритизации состоит в том, что посредством неё ипотечные кредиты как *относительно* неликвидные финансовые инструменты трансформируются в инструменты рынка капиталов, имеющего активный вторичный рынок.

В странах с развитой ипотечной системой большая роль в организации долгосрочного кредитования отводится специально созданным компаниям (как правило, на первом этапе развития – государственным). Они имеют несколько важных функций, одной из которых является покупка закладных листов конкретных ипотечных банков и выпуск под их обеспечение собственных ценных бумаг. Таким образом, *вторичный рынок бумаг унифицируется и стандартизируется*, что снижает риски инвесторов. В России роль такой компании призвано выполнять Агентство по ипотечному жилищному кредитованию¹⁴⁸, в функции которого входит:

- решение *методологических задач* и вопросов выработки *единых стан-*

¹⁴⁶ Как правило, корпоративный инвестор приобретает **пакет** закладных или **ценные бумаги** банка, обеспеченные **пулом** закладных.

¹⁴⁷ Ильина Ю.Б. Ипотечное кредитование и перспективы его развития: Автореф. дис. канд. экон. наук. – СПб., 1999. – С.11.

¹⁴⁸ Российская Федерация. Правительство. «Об утверждении Примерного порядка формирования и использования региональных и местных внебюджетных фондов развития жилищного строительства»: [Постановление Правительства РФ от 15 июня 1994 г. № 664] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 8. – Ст. 869.

дартов и процедур ипотечного кредитования;

- *регулирование и контроль ипотек;*
- *защита от рисков ипотечных банков;*
- *контроль над выпуском ценных бумаг на заложенное имущество;*
- *выпуск ценных бумаг, обеспеченных ипотечными закладными и др.*

Предполагается, что оно будет приобретать закладные у коммерческих банков и выпускать под гарантии государства собственные ценные бумаги, тем самым активизируя создание вторичного рынка ипотечных кредитов. Агентство представляет собой акционерное общество, контрольный пакет которого находится в руках государства.

Все эти *дополнительные* субъекты кредитного процесса значительно снижают банковские риски¹⁴⁹, среди которых можно выделить следующие:

кредитный риск – потенциальные потери, в случае если заёмщик не производит платежей;

риск процентной ставки – потенциальные потери при несбалансированности потока выплат по кредиту заёмщиком и ростом ставок по привлечённым средствам;

риск альтернативного выбора – потенциальные потери при реинвестировании, вызванные ранним погашением ипотечного кредита с фиксированной ставкой процента (риск досрочного погашения);

риск изменения условий мобилизации фондов – потенциальные потери, вызванные изменением стоимости фондов (в нашем случае – жилищного фонда);

риск ликвидности – потенциальные потери по поддержанию необходимого уровня ликвидности кредитных линий, а также потери, вызванные продажей ценных бумаг или объекта залога для получения наличных средств.

Существуют и другие виды рисков, в том числе не только банка, но и инвестора.

¹⁴⁹ Экономика недвижимости. – М., 1999. – С.110-114.

По своему экономическому содержанию ипотека выполняет следующие функции:

- *создание и привлечение дополнительных финансовых средств* для поддержания и развития материального производства (*строительства*);
- *обеспечение оборота и перераспределения имущества* в случае, когда применение других механизмов оборота (купли-продажи, приватизации и др.) юридически невозможно или экономически нецелесообразно;
- *создание многопорядкового мультиплицируемого фиктивного капитала на основе закладной и производных ценных бумаг*, а также институтов вторичного рынка ипотечных кредитов.

На экономической стороне последней функции остановимся более подробно. В своих умозаключениях будем опираться на правовой анализ законопроекта об ипотеке эксперта Государственной Думы 2-го созыва А.Смоляникова¹⁵⁰.

Итак, создание мультиплицируемого фиктивного капитала означает, что собственник вещного имущественного права на недвижимость с *фиксированной оценочной стоимостью* может учредить *ипотечные права* (материальными носителями которых могут быть закладные) нескольких порядков, создавая новые инструменты фиктивного капитала: *первичные, вторичные, третичные* закладные. Оценочная стоимость созданных таким образом ипотечных прав может значительно превышать оценочную стоимость вещных прав на объект ипотеки. Увеличение объёма привлечённых денежных ресурсов на единицу оценочной стоимости объекта ипотеки обеспечивает достаточные средства для надёжного страхования неизбежно повышающихся рисков кредиторов. Страхование этих рисков может производиться как *прямо* – страховыми организациями, так и *косвенно* – путём диверсификации рисков при помощи специальных институтов вторичного рынка ипотечных кредитов и закладных, обеспечивающих ликвидность производных ипотечных ценных бумаг, эмитируемых под гарантии государства. Для отражения данного экономического явле-

¹⁵⁰ Смоляников А. Ипотека: теория сквозь призму законотворчества // Экономист. – 1997. – №7. – С.112-123.

ния в понятийном аппарате экономической науки мы предлагаем применить термин «*залоговый мультипликатор*».

Но какова природа данного мультипликатора? Каковы его экономические характеристики? Какова его взаимосвязь с уже известными мультипликаторами? Каковы, наконец, условия и границы его проявления?

Чтобы ответить на поставленные вопросы, на наш взгляд, необходимо прежде всего определить понятие «*залоговой стоимости*». Ясного определения этого понятия нами не найдено ни в одном источнике. Наиболее «подходящее» определение, по нашему мнению, дано в статье Е.С.Озерова¹⁵¹. Он определяет её как часть рыночной стоимости¹⁵². Однако и у него остаётся неопределённым: из чего конкретно состоит разница между этими двумя видами стоимости?

Поэтому мы даём авторскую формулировку настоящего понятия. *По нашему мнению, залоговую стоимость необходимо определять как часть рыночной стоимости объекта, устанавливаемую банком (или иным финансовым институтом) при выдаче кредита под залог данного объекта и равную разнице между рыночной стоимостью и стоимостью рисков (издержек) владения и реализации недвижимости*¹⁵³.

В современной практике банковских расчётов залоговая стоимость всё ещё иногда определяется «на глазок», как 60-70 % рыночной стоимости. Такая вольная прикидка порождает ряд проблем. *С одной стороны*, если окажется, что 60 % в условиях крайне нестабильного российского рынка – величина слишком большая с точки зрения кредитора, то появляется неучтённый риск финансовых потерь, возникающих при реализации объекта залога в целях возмещения суммы основного и процентного долга по невозвращённому кредиту. *С другой* – если 60 % от рыночной стоимости объекта – величина слишком ма-

¹⁵¹ Озеров Е.С. Об определениях понятия «стоимость недвижимости» // Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости». – 1999. – Вып. 1. – С.234.

¹⁵² В свою очередь «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства» (см.: Федеральный закон «Об оценочной деятельности» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – №31. – Ст. 3813).

¹⁵³ Поляков Л.А. Рынок недвижимости и ипотека. – Ярославль, 1999. – Кн. 2. – С.22.

лая, то возникают неучтённые издержки упущенной выгоды и опять-таки у кредитора, то есть у ипотечного банка.

Для расчёта залоговой стоимости нами предлагается применить *метод суммирования рисков*. *Риск* мы определяем как *возможность убытков, потерь* в предпринимательской (банковской) деятельности.

Так как залоговая стоимость составляет часть рыночной стоимости объекта, то из последней вычитают риски и издержки, возникающие в период ипотеки данного объекта.

Исходя из сказанного, можно определить: $K_o \leq PV_3$, где

K_o – кредитный долг;

PV_3 – залоговая стоимость объекта недвижимости.

$$PV_3 = NPV \cdot \left(1 - \frac{r_1 + r_2 + \dots + r_n + z_1 + z_2 + \dots + z_n}{100} \right) \quad (23),$$

где NPV – рыночная стоимость объекта залога на дату выдачи кредита (рассчитывается экспертом-оценщиком);

r_1, r_2, \dots, r_n – риски кредитора, связанные с объектом ипотеки (в процентах от рыночной стоимости объекта залога):

r_1 – риск изменений темпов инфляции;

r_2 – риск изменения уровня цен на недвижимость;

z_1, z_2, \dots, z_n – прогнозируемые дополнительные издержки кредитора:

z_1 – издержки собственника недвижимости, наступающие для кредитора с момента перехода к нему прав собственности на неё от залогодателя (по суду или по договору ипотеки) до момента её продажи (налоги, ремонт, охрана, коммунальные услуги и т.п.);

z_2 – издержки, связанные с реализацией объекта залога (арбитражные издержки, аукционные издержки и т.п.);

z_3 – издержки упущенной выгоды (издержки неэффективного размещения капитала), наступающие со времени последней выплаты по долгу до момента реализации объекта недвижимости. Как правило, они приравниваются к ставке процента по кредиту, так как вложенные и невозвращённые денежные ресурсы

могли бы принести доход не меньший, чем ставка процента. Как известно, в ставке процента по кредиту кредитор учитывает и уровень инфляции (*не путать с изменением темпов инфляции: см. выше r_1*), и другие риски долгосрочного кредитования.

r_n , z_n – другие возможные риски (например, экологические или законодательные) и издержки (например, связанные с конкретным видом ипотеки: жилья, земли и др.).

В случае $PV_3 > K_0$, то есть когда отказ по выплате кредита наступает после ряда выплат по нему, имеем:

$K_0 = PV(A_{ocm})$, где $PV(A_{ocm})$ – настоящая стоимость остатка выплат по кредиту (настоящая стоимость остатка аннуитета).

Разница между PV_3 и K_0 поступает залогодателю.

Таким образом, *основой расчёта залоговой стоимости мы предлагаем определить рыночную стоимость объекта недвижимости*. В свою очередь расчёт рыночной стоимости объекта оценки является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки, который осуществляется специализированными оценочными фирмами или специальными подразделениями кредитных, страховых, финансовых компаний.

Как мы видим, кредит, выдаваемый под залог объекта недвижимости, по своей величине заведомо меньше рыночной стоимости этого объекта. Это вызвано присутствием в нашей теоретической модели ограничения на последующую ипотеку. Введём новое условие – *возможность перезакладывания залога*. Такая возможность предусмотрена законодательствами многих стран, в том числе российским законодательством¹⁵⁴.

В этом случае оценочная стоимость объекта залога может быть значительно меньше величины суммы привлекаемых кредитов. Несомненно, риски кредиторов с ростом числа перезалога растут. Это означает, что кредит под

¹⁵⁴ См.: Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.; Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб., 1996. – С.123-131.

вторичный залог не может быть равен величине кредита под первичный залог. В силу возникновения *очерёдности возмещения* кредитного долга из стоимости реализованного заложенного недвижимого имущества в случае нарушения условий ипотечного договора *риск последующего* (вторичного, третичного, четвертичного и т.д.) *кредита* под залог одного и того же объекта выше¹⁵⁵, чем предыдущего. Если допустить, что темп роста дополнительных рисков последующих кредитов постоянен, то:

$$\sum K_{\partial} = PV_3 + PV_3(1-k_{nz}) + PV_3(1-k_{nz})^2 + PV_3(1-k_{nz})^3 + \dots + PV_3(1-k_{nz})^n + \dots$$

$$\text{или } \sum K_{\partial} = PV_3 \cdot \frac{1}{k_{nz}} \quad (24),$$

где $\sum K_{\partial}$ – сумма кредитов под залог одного объекта недвижимости;

k_{nz} – сумма рисков очерёдности возмещения кредитного долга для последующего залога (в долях единицы).

В свою очередь, $m_z = \frac{1}{k_{nz}}$ (формула 25), где m_z – **залоговый мультипликатор**.

Условный пример

Сумма рисков и издержек кредитования под первичный залог 30 %. Рыночная стоимость объекта недвижимости – 100 000 руб. Сумма дополнительных рисков кредитования под последующий залог этого же объекта – 20 %. Какова *максимально возможная сумма кредитов* под многократный залог данного объекта недвижимости?

$$\sum K_{\partial} = 100\,000 \cdot (1 - 0,3) \cdot \frac{1}{0,2} = 350\,000 \text{ руб.}$$

Таким образом, для настоящего условного примера превышение суммы *возможных кредитов над рыночной стоимостью* объекта залога достигает 3,5 раз. Конечно, данный расчёт подразумевает бесконечно большое число перезалогов, что невозможно на практике. Введём ограничивающее условие. Предпо-

¹⁵⁵ Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб., 1996. – С.125.

ложим, что кредиторы ограничились *тремя залогами (кредитами)*, тогда имеем:

$$\sum K_o = 100\,000 \cdot (1 - 0,3) + 100\,000 \cdot (1 - 0,3) \cdot (1 - 0,2) + 100\,000 \cdot (1 - 0,3) \cdot (1 - 0,2)^2 = \\ = 149\,800 \text{ руб.}$$

Таким образом, мы видим, что даже в случае с тремя залогами (кредитами) превышение суммы выданных кредитов *над рыночной стоимостью* для настоящего условного примера достигает *полтора раз*, а *над залоговой стоимостью – более чем двух раз*.

Анализ формулы залогового мультипликатора (25) в совокупности с анализом формулы расчёта величины залоговой стоимости (23) позволяет определить экономические условия роста суммы кредитов, инициированных многократным залогом. Таковыми условиями являются:

- **во-первых**, снижение рисков и издержек первичного залога (*о некоторых из них см. выше в анализе расчёта залоговой стоимости*);
- **во-вторых**, снижение рисков последующих залогов объекта недвижимости.

Кроме проведения общей макроэкономической политики стабилизации, направленной на снижение *всех* основных рисков (например, инфляционных рисков), работа по снижению указанных *ипотечных рисков и издержек* должна вестись, на взгляд автора диссертационного исследования, в трёх направлениях:

- повышение *устойчивости ипотечной системы*, то есть её строительство в общенациональных масштабах, где перечисленные и другие возможные риски будут максимально диверсифицированы. Это подтверждает правильность курса российского правительства на *унификацию и стандартизацию инструментов оборота ипотечного капитала*, на создание *общенационального агентства по ипотечному кредитованию* и др.;
- *совершенствование процедуры реализации (купли-продажи) объекта залога*: развитие инфраструктуры рынка недвижимости (жилья), обеспечение

публичного характера ипотеки¹⁵⁶; организация конкурсов на право проведения аукционов (публичных торгов) по реализации объектов ипотеки¹⁵⁷; совершенствование процедуры оценки объектов недвижимости; совершенствование механизма взыскания долга не только за счёт заложенного имущества, но и за счёт другого имущества залогодателя в случае невозможности покрытия им долгов из суммы денежных средств, вырученных от реализации объекта залога и др.;

– **создание общенациональной системы страхования ипотек** с участием частных и государственных страховых компаний.

Последнее, на наш взгляд, в *решающей степени* окажет влияние на возможность осуществления последующих многократных ипотек. *Источником денежных ресурсов, необходимых для страхования рисков* последующих залогов, может стать *доля во вновь привлекаемых кредитах*. Эта доля будет возрастающей в силу уменьшения величины последующих кредитов с ростом рисков. Таким образом, **естественным (экономическим) ограничителем числа переза-логов будет равенство предельной величины страховой премии и предельной величины очередного привлекаемого кредита.**

Важнейшая роль в страховании ипотек должна принадлежать государственным страховым компаниям. Такой подход даёт **государству и региону** эффективный инструмент регулирования рынка ипотечного капитала. Если вновь обратиться к модели Г.Мэнкью (см. §1.2), в которой объём инвестиций в жилищное строительство определяется превышением цен вторичного рынка жилья над первичным, то теперь мы можем её дополнить проведённым выше анализом рисков. Другим словами, если учесть, что основная мотивация движения частного капитала состоит **в оптимальном сочетании максимизации прибыли с минимизацией рисков**, то продуманное страхование ипотечных рисков может быть значительным вкладом в оживление инвестиционной активности на об-

¹⁵⁶ Публичный характер ипотеки означает право любого лица получить в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, сведения о том, имеется ли регистрационная запись об ипотеке соответствующего имущества, и заверенную выписку из регистрационной записи об ипотеке. См.: Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

¹⁵⁷ См. ст. 56-60 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

щероссийском жилищном рынке, с точки зрения межотраслевого перелива капитала, и на региональных (местных) рынках жилья, с точки зрения территориального перелива капитала. Кроме того, *достаточно весомая доля* государственного *страхового капитала* позволит через своё присутствие регулировать и частный рынок страховых услуг, обслуживающих рынок жилой недвижимости. К тому же совершенно очевидно, что *объём государственного страхового капитала* в регулировании соответствующих рынков может быть несравнимо *меньше объёма государственного инвестиционного капитала*, равного первому по результату влияния. Привлекательность такого опосредованного регулирования рынков ипотеки и недвижимости как раз и состоит *в отсутствии необходимости большого объёма государственных (муниципальных) инвестиционных ресурсов*.

Эффект мультипликации, описанный нами выше, имеет несколько другую природу, нежели мультипликация доходов, рассмотренная нами в первой главе диссертации. Несомненно, в данном случае мультиплицирует не доход под воздействием независимых инвестиций. *С одной стороны, со стороны кредиторов, мы наблюдаем мультипликацию кредитного долга, с другой, со стороны заёмщиков, – мультипликацию автономных расходов*.

Таким образом, **экономическая сила ипотеки** даже без возможности перезалога заключается в возможности *привлечения инвестиций*, независимых от текущего дохода, которые впоследствии и создают «классический» эффект мультипликации доходов. А для **ипотеки с возможностью перезалога** она подкрепляется и способностью к мультипликации автономных инвестиций, каждая «порция» которых мультиплицирует дополнительный выпуск (доход) в обществе.

Кроме того, мультипликация дополнительных автономных расходов возможна и с помощью других инструментов залога, основанных на ипотечном (залоговом) праве. Так, Закон «Об ипотеке» предусматривает *зalog самой за-*

кладной¹⁵⁸. Российским законодательством не запрещается также *выпуск и залог производных ценных бумаг*¹⁵⁹ на основе закладных. Другими словами, возможна дальнейшая мультипликация кредитного долга, а значит, и автономных инвестиций, правда, с *одним существенным отличием от мультипликативных эффектов на основе последующих ипотек объекта недвижимости: закладываемые ипотечные закладные листы или другие ценные бумаги физически не передаются новому кредитору-залогодержателю*. Таким образом, для поддержания мультипликации кредитного долга необходимы *определённые усилия* по выпуску *новых* ценных бумаг под обеспечение полученных ценных бумаг от предшествующего их владельца. Естественным (экономическим) ограничителем числа перезалогов для банка будет выступать сумма накопленных рисков.

Если мы ограничим нашу модель ипотеки *отсутствием: первое*, *возможности перезалога объекта недвижимости* и, *второе*, *залога выпущенных на этой основе ценных бумаг*, – то в данном случае кредитный долг посредством многократной передачи просто перейдёт конечному инвестору. Кредитный долг в таком случае не мультиплицирует, а передаётся. Источником *новых автономных инвестиционных расходов* в такой экономической системе будут только *новые ипотеки*.

Однако реализации экономической политики регулирования рынка жилой недвижимости, основанной на изложенной выше теоретической модели привлечения кредитных ресурсов с использованием последующих ипотек, мешают как существенные экономические несовершенства переходного периода, так и юридические недостатки закона об ипотеке. О том, что необходимо осуществить для запуска полноценной ипотеки с экономической точки зрения, нами уже говорилось выше. О *некоторых* юридических условиях несколько слов скажем сейчас. Но в силу ограничений, накладываемых на нас *экономическим* характером нашего исследования, затронем только те из них, которые касаются

¹⁵⁸ См. ст. 49. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

¹⁵⁹ См.: Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400; Федеральный закон «О залоге» // Ведомости Совета Народных депутатов и Верховного Совета РФ. – 1992. – № 2. – Ст. 1239.

ипотек с перезакладываемым залогом. За основу возьмём упомянутый нами выше анализ законопроекта об ипотеке А.Смоляникова, который остался актуален и сегодня в силу того, что принятый Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» содержит те же недостатки.

Исходя из упомянутого анализа, мы можем сказать, что принятый закон, по сути, подменяет понятие ипотеки в том «классическом виде», в котором она существует в экономической и правовой литературе и в практике многих стран мира, понятием *скрытого отчуждения*¹⁶⁰. Ст.1 данного закона устанавливает, что заложенное имущество «остаётся в руках залогодателя в его **владении** и **пользовании** (курсив мой – Л.П.)»¹⁶¹. Юридически это означает изъятие важнейшего компонента права собственности – **права распоряжения**, а значит, эта норма ограничивает права залогодателя по осуществлению последующих ипотек, что противоречит ст. 209-2 ГК РФ, где предусмотрено, что «собственник вправе по своему усмотрению ... **оставаясь собственником** (курсив мой – Л.П.), ... отдавать имущество в залог и обременять его другими способами»¹⁶².

Описанные выше преимущества ипотечной схемы могут быть реализованы только при наличии баланса имущественных интересов сторон договора ипотеки, а также при условии сохранения залогодателем вещных прав собственности на объект залога, без чего по действующему законодательству он сможет как собственник выпускать *только первичные закладные* на свою недвижимость. Как уже было сказано, ст.1 лишает ипотечного залогодателя права распоряжаться им, а ст.43-2 устанавливает, что последующая ипотека допускается только с согласия тех кредиторов, соглашения с которыми остаются в силе к моменту заключения нового залогового договора. Несомненно, вряд ли найдётся залогодержатель, желающий *добровольно и безвозмездно* отказаться от права на подобный запрет, если на это есть прямое указание в законе, тем более, что положения ст.43-5 запрещают заключение последующего договора об ипотеке,

¹⁶⁰ В настоящем случае под скрытым отчуждением понимается переход части прав собственности.

¹⁶¹ Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

¹⁶² Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей. – М., 1995. – С.422.

предусматривающего составление закладной. Таким образом, в указанной редакции закона *институт последующей ипотеки* является мёртворождённым.

Бесспорно, что такой подход российского законодателя обусловлен «заботой» о сохранении ипотечной банковской системы. Однако необходимо не забывать, что она не самоцель и без постоянно возобновляющихся и расширяющихся циклов заимствования она также не сможет существовать.

В большей степени величина рисков невозврата зависит от качества работы самого банка, от осуществляемой им самой процедуры андеррайтинга, то есть процедуры по снижению рисков невозврата на основе тщательного изучения *кредитоспособности* заёмщика, его *доходной* и *кредитной историй*. В таком случае продавать заложенное имущество для компенсации банку убытка от невозвращённого кредита приходится не так уж часто¹⁶³. При отношениях с надёжными заёмщиками закладываемое имущество действительно может одновременно использоваться как единое обеспечение для выпуска в обращение нескольких поколений закладных листов. Реальная степень риска связана с платёжеспособностью конкретного заёмщика.

При неоднократном использовании одного и того же обеспечения в случаях ненадёжности плательщиков капитал, вложенный в ипотечные закладные листы, конечно же, может прогореть: выпущенных ипотечных облигаций может оказаться больше, чем реального обеспечения. В связи с этим для дополнительной защиты ипотечной системы в ряде стран доля собственных средств по отношению к закладным листам регулируется. Так, в Германии в 70-х годах прошлого столетия ипотечные банки не могли выпускать закладные на сумму, превышающую их собственный капитал более чем в 10 раз. Для современных банков ФРГ, осуществляющих ипотечное кредитование, это соотношение увеличено: до 15:1 для смешанных банков и до 20:1 для специализированных ипотечных. Подобное регулирование осуществлялось и в дореволюционной России¹⁶⁴.

¹⁶³ Экономика недвижимости. – М., 1999. – С.119.

¹⁶⁴ Там же.

Всё вышесказанное вместе с грамотным расчётом рисков последующих ипотек и их страхованием, обеспечивающим включение естественных экономических ограничителей на дополнительные перезалоги – равенства предельных величин кредита и страховых премий, позволяет, на наш взгляд, ставить вопрос о пересмотре принятого Закона «Об ипотеке» и реанимации положения о последующем многократном залоге объекта недвижимости.

В целях снижения описанных выше рисков в отношении **ипотеки жилья**, кроме того, существуют, хорошо зарекомендовавшие себя во всех странах, в том числе и в России, ***нормы** практики ипотечного кредитования*. Одна из них заключается в *ограничении **величины** периодических платежей* по возмещению суммы основного и процентного долга по ипотечному кредиту ***одной третью совокупного дохода семьи*** (домохозяйства). Таким образом, если доход семьи **позволяет** осуществлять периодические выплаты по возмещению ***всей*** накопленной суммы *последующих* кредитных долгов, *не превышая* указанных пределов, то **запрещение** последующих ипотек – это уже вовсе не забота об ипотечных банках, а удар по их потенциальным доходам, не говоря уже о необоснованном ограничении прав *заёмщика*. *Общество* же, кроме потери дополнительной возможности строительства нового жилья (*роста предложения нового жилья → снижения цен на жильё → получения жилья семьями с более низкими доходами* и пр.), лишается и дополнительных автономных инвестиций, столь необходимых нашей экономике.

Для собственника же коммерческого жилья использование *своего капитала* и *потока доходов* аренды объекта жилой недвижимости на покрытие ипотечного долга, то есть применение финансового рычага – леввереджа – дело обычное, хорошо изученное в рамках ипотечно-инвестиционного анализа. Здесь нет ограничений по доле ипотечных платежей в доходах, а лишить собственника коммерческого жилья возможности перезалога объекта недвижимости – значит инициировать всё те же негативные процессы для него и общества.

Конечно же, столь серьёзные изменения закона по введению действительно работающего *института последующей ипотеки* требуют не только теорети-

ческой, но и практической проверки. По мнению автора настоящего диссертационного исследования, узел сомнений помог бы развязать региональный эксперимент по реальному введению в практику кредитования последующей ипотеки *на новых, описанных нами условиях*. Подобный эксперимент, но по налогообложению недвижимости, уже проводился на территории Новгородской и Тверской областей¹⁶⁵.

Анализ воздействия института ипотеки на экономическую систему в целом этим закончен быть не может. Нам необходимо охарактеризовать её влияние на эффект мультипликации доходов во всём обществе. Дж.М.Кейнс исследует данный вопрос в своей книге «Общая теория занятости, процента и денег»¹⁶⁶.

Его анализ начинается с изучения соотношения потоков амортизационных отчислений и независимых инвестиций. Сумма всех ежегодных отчислений на амортизацию старых домов «в условиях стационарного функционирования экономики ... в точности “уравновешивались” бы постройкой новых домов взамен тех, которые в этом году завершили срок своей службы»¹⁶⁷. Но в нестационарных условиях весьма крупная доля новых инвестиций может быть поглощена возросшими финансовыми отчислениями – амортизационными списаниями. Таким образом, накопление амортизационных фондов («фондов погашения» у Кейнса) порождает тенденцию к сокращению покупательской способности потребителя задолго до того, как потребность в расходах по обновлению (для чего и предназначены амортизационные фонды) вступит в действие. Иными словами, эти фонды уменьшают текущий эффективный спрос и увеличивают его только в том году, когда такое возобновление имеет место.

Если представить ход рассуждений Кейнса в виде бассейна с втекающей и вытекающей по трубам водой, то эффект будет зависеть от мощности втекающего потока воды – объёма инвестиций по вновь заложенным домам, и выходного – объёма амортизационных отчислений по уже построенным домам. Толь-

¹⁶⁵ Федеральный закон «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Новгороде и Твери» // Собрание законодательства РФ. -1997. – № 30. – Ст. 3582.

¹⁶⁶ Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег // Избранные произведения. – М., 1993. – С.301-303.

¹⁶⁷ Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег // Избранные произведения. – М., 1993. – С.301.

ко в зависимости от того, что преобладает, можно говорить о мультипликативных эффектах.

Почти полная аналогия наблюдается в отношении ипотеки¹⁶⁸. В зависимости от того, какая тенденция преобладает в обществе: (1) выплата по ипотечным долгам или, наоборот, (2) расширение совокупного ипотечного долга, мы можем говорить о мультипликации. Причём, как в первом случае – с амортизацией, так и во втором – с *ипотекой*, **положительная** или **отрицательная мультипликация** имеет место тогда, когда существует соответственно превышение или отставание объёмов строительства новых домов (*выдачи новых кредитов*) по отношению к накоплению амортизационных фондов (*к совокупной сумме доходов, идущих на погашение ипотечных ссуд*).

В отношении превышения необходимо сказать, что если оно достаточное с точки зрения силы его влияния на изменение предельной склонности к потреблению в обществе через вовлечение в потребление комплементарных жилью благ, то мы получаем расширяющуюся экономическую систему. Словами Кейнса, мы будем иметь дело не со «стационарной» экономической системой, которая характеризовалась постоянным мультипликатором, а с «нестационарной», у которой в данном случае этот коэффициент растёт.

Если распространить наш анализ мультипликативных эффектов на другие методы финансирования жилищных инвестиций, то в отношении их можно сказать следующее.

Финансирование из внебюджетных фондов, из сбережений населения, за счёт собственного капитала корпоративного инвестора или посредством продажи жилья в рассрочку с помощью жилищных сертификатов (облигаций) большей частью носит автономный характер¹⁶⁹. В связи с этим применение названных методов «весьма полезно» с точки зрения мультипликации совокупных доходов (выпуска) в обществе. Однако определённая часть инвестиций из

¹⁶⁸ Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег // Избранные произведения. – М., 1993. – С.302-303.

¹⁶⁹ Автономный характер инвестиций из этих источников мы определяем *степенью преобладания в их составе инвестиций, независимых от текущих доходов*.

этих источников может быть функцией прибыли – для корпоративного инвестора или заработной платы – для населения, покупающего жилищные облигации. Таким образом, для характеристики любого источника инвестиционных расходов важно в конечном итоге определить преобладание в нём тех или иных типов инвестиций.

Дефицит бюджетных ресурсов всех уровней власти заставляет искать способы его преодоления. Однако далеко не всегда *используемые* возможности инвестирования отвечают этой задаче. Тем не менее, такие возможности есть. Они заключаются в том, что всякий орган государственной и местной власти обладает немалыми инвестиционными ресурсами не в денежной, а в материальной (физической) или нематериальной форме (информация).

С позиций требований современного рынка в состав инвестиций включают¹⁷⁰:

- денежные средства и их эквиваленты: целевые вклады, оборотные средства, паи и доли в уставных капиталах, ценные бумаги, кредиты и т.п.;
- остаточную стоимость имущества: зданий, сооружений, машин, оборудования, приборов, инструмента и т.п.;
- стоимость права использования земли¹⁷¹;
- имущественные права, которые могут быть оценены денежным эквивалентом: лицензии, патенты, товарные знаки, сертификаты и т.п.

Если же использовать неденежные инвестиции государства и местной власти, то они *опосредовано* будут способствовать мультипликационному эффекту доходов (выпуска). Механизм запуска мультипликатора в этом случае будет выглядеть так.

Государство (местная власть) при осуществлении совместных инвестиционных проектов с частным бизнесом вносит свой вклад в неденежные ресурсы в том или ином виде (см. соответствующий перечень выше). Участие в инве-

¹⁷⁰ Об этом подробнее см.: Абрамов С.И. Организация инвестиционно-строительной деятельности. – М., 1999. – С.5.

¹⁷¹ Использование *полного пакета прав собственности* в качестве инвестиций сдерживается существующим Земельным кодексом РФ.

стиционном проекте органов власти, как правило, снижает общий уровень рисков, позволяет частному капиталу сосредоточиться на выполнении поставленной задачи большим объёмом инвестиций, в том числе с привлечением кредитных ресурсов, что создаст столь необходимый положительный эффект мультипликатора автономных расходов.

На наш взгляд, учитывая огромные неденежные инвестиционные ресурсы государства, мы можем сказать, что здесь заложены и *соответствующие* им возможности инвестирования вообще и инвестирования жилищной сферы в частности. Вместе с тем, страхи по поводу утраты государством своей собственности не имеют под собой веских оснований, так как участие государства в инвестиционных проектах *в соответствующих случаях* может быть ограничено частью прав собственности, например, правами *владения и пользования*, но не *распоряжения*.

Подводя итог настоящему параграфу, мы можем сделать следующие выводы.

Во-первых, основные экономические инструменты регулирования жилищного рынка, с точки зрения теории мультипликатора, определяются составом переменных формулы расчёта прироста валового национального продукта на основе мультипликации автономных жилищных инвестиций (*формула 22*).

Во-вторых, эти экономические инструменты носят прямой и косвенный характер. *К первым* мы относим прирост государственных жилищных расходов, а *ко вторым* – такие инструменты, которые вызывают прирост остальных автономных негосударственных жилищных инвестиций.

В-третьих, важнейшая роль среди методов стимулирования автономных негосударственных жилищных инвестиций принадлежит ипотечному кредитованию.

В-четвёртых, наибольшие возможности ипотеки раскрываются (1) при использовании института последующей ипотеки (перезалога) и (2) при превышении темпов роста совокупного ипотечного долга над темпом роста выплат по нему. Однако в отношении последнего вывода необходимо заметить, что его

реализация возможна только при высокоразвитой системе ипотечного кредитования.

Таким образом, к безусловной прерогативе государства мы относим и выработку адекватной **жилищной политики**, которая, по нашему мнению, должна быть определена как *совокупность намерений и средств их осуществления, которые формулирует и реализует государство по отношению к такой сфере жизнедеятельности общества, как жилищная экономика*. Объектом такой политики и выступает общенациональный жилищный рынок.

Заключение

Переходный период в Российской Федерации представляет собой сложный процесс, в ходе которого все отрасли экономики должны быть переориентированы в соответствии с рыночными принципами. Политика экономических реформ, направленная на «тотальную» либерализацию, разрушившая неэффективный механизм государственного регулирования экономики, не создала, да и не могла создать сразу, в одночасье, не только более эффективного механизма регулирования, но даже адекватного разрушенному. В связи с этим возникла насущная потребность в осмыслении целей, субъектов и методов регулирования народного хозяйства в новых экономических и политических условиях, был востребован научный поиск путей преодоления создавшегося положения.

В целях выработки верной экономической политики в последнее десятилетие были пересмотрены самые передовые идеи современной экономической мысли. Одной из таких идей является *идея мультипликатора*. Экономической науке известна целая система мультипликаторов, охватывающих различные цели и инструменты экономической политики (см. Приложение 1). Одним из *достоинств* мультипликативных связей, имеющих место в экономике, являются сравнительно малые *величины входных (экзогенных) переменных*. Собственно, они и составляют инструменты государственной экономической политики. И наоборот, *результатом* мультипликативных эффектов выступают *значительные выходные величины экономических переменных*, составляющих цели этой политики. Вместе с тем надо помнить, что мультипликативные связи действуют в обоих направлениях, а потому воздействия названных инструментов могут не приблизить, а отдалить нас от поставленных целей, будучи усиленными всё тем же мультипликатором.

Эффект мультипликации доходов (выпуска продукции) *нельзя понимать как производственный эффект*, при котором производство увеличивается в результате ввода в эксплуатацию нового оборудования. Генератором положительных мультипликативных эффектов являются автономные расходы, то есть независимые от текущего дохода. И не важно, с точки зрения валового выпуска,

каким видом автономных расходов – инвестиционными, потребительскими или государственными – вызван этот прирост, важны их объём и величина предельной склонности к потреблению в обществе.

Базовая экономико-математическая модель мультипликатора известна достаточно давно, и сама мультипликативная теория претерпела значительные эволюционные преобразования, будучи дополнена важнейшими экономическими параметрами. Вместе с тем, научных работ, посвящённых изучению воздействия на объём валового национального продукта *автономных расходов одной отрасли*, например, жилищного строительства, нет. В связи с этим разработанная нами модель мультипликатора жилищных инвестиций (и её модификации) может быть использована в качестве инструмента экономической и жилищной политик.

Важнейшим свойством жилищных инвестиций является их воздействие на склонность к потреблению в обществе посредством вовлечения в потребление (1) *ресурсов, необходимых в жилищном строительстве*, и (2) *широкой номенклатуры комплементарных (дополняющих) жильё товаров*. Как показывают исследования, теснота связи объёмов жилищного строительства и выпуска таких товаров весьма высока. Свойства самого жилья как товара и как капитального блага, его социальная важность и способность к кумулятивному воздействию на рост склонности к потреблению ставят его в центр экономических интересов общества.

Одним из важнейших *свойств жилища как товара* является его принадлежность к недвижимому имуществу, а рынок жилья представляет собой структурный компонент *рынка недвижимости*. Сам же жилищный рынок, рассматриваемый как экономическая система, имеет свою внешнюю среду, в пограничной области которой (в сфере *ближайшей экономической среды*) и происходит прирост предельной склонности к потреблению под влиянием жилищных инвестиций. Названная сфера как раз и представляет производство дополняющих жильё товаров: мебели, бытовой техники, средств связи, коммунальных услуг, объектов социальной, транспортной, рекреационной инфраструктуры посёлков и городов. Жилищная экономика имеет и свою *инфраструктуру*,

представляющую из себя систему отраслей и сфер человеческой деятельности, обеспечивающих основное производство – строительство нового жилья.

Ближайшая экономическая среда жилищного рынка и её инфраструктура, во многом совпадающие по своему содержанию, нуждаются в регулирующей роли государства: *первая* – ввиду выполнения своей главной функции – генерации дополнительных мультипликативных эффектов, а *вторая* – в силу своей определяющей роли по обеспечению строительства нового жилья – созданию одного из наиболее социально важных товаров.

Механизм государственного регулирования жилищного рынка в частности и экономики в целом, представляют собой лишь *один* структурный компонент экономического механизма. Кроме него, в экономический механизм входят такие подмеханизмы (уровни) регулирования, как *домохозяйство, предпринимательское хозяйство, рынок и регион*. Каждый из них имеет достаточно большую степень свободы с точки зрения организующего воздействия на жилищный рынок. В то же время любой из этих уровней как часть целого не может не взаимодействовать с другими уровнями механизма регулирования, быть независимым от их влияния. **Механизм же регулирования жилищного рынка** в целом *представляет собой организующую систему и её воздействие на жилищную экономику в целях достижения системы целей*, главной из которых является удовлетворение жилищных потребностей как можно большего количества домохозяйств.

В условиях переходной экономики, в силу слабости рынка жилья, степень государственного воздействия должна быть достаточно высокой, но формы и методы его воздействия на рынок не должны разрушать рыночный механизм.

Экономический механизм рынка жилья, представляемый как единство целей и субъектов жилищной экономики, реализуется через систему способов воздействия на жилищную сферу – систему соответствующих инструментов. Каждому уровню присущи свои способы регулирования жилищного рынка, но наибольшими возможностями, помимо собственно рыночного механизма, обладают государство и регион.

С точки зрения мультипликаторной теории, наибольший интерес вызывают инструменты, входящие в формулу мультипликатора жилищных инвестиций. Эти экономические инструменты могут быть *прямого* или *косвенного* характера воздействия. **Прямыми** мы называем те из них, которые *непосредственно* «подвластны» государственному регулированию, **косвенными** – те из них, которые генерируют прирост *негосударственных* автономных жилищных инвестиций.

Одним из инструментов косвенного воздействия является *ипотека*. Институт ипотеки в России ещё не развит, ещё не созданы важнейшие структурные компоненты ипотечной системы. Однако уже сейчас необходимы продуманные меры по их созданию, так как при необходимых экономических условиях ипотека, несомненно, поможет обеспечить мощный дополнительный поток автономных инвестиций, в том числе жилищных, который, в свою очередь, будет стимулировать высокие темпы экономического развития. Одним из элементов такой системы может стать *институт последующей ипотеки*. Многократный перезалог объекта недвижимости создаёт эффект мультипликации ипотечного долга – **залоговый мультипликатор**. Этот инструмент позволяет значительно увеличить приток автономных инвестиций, однако он сам требует условий экономической стабильности, устойчивой общенациональной ипотечной системы и страхования ипотечных рисков.

Одной из существенных трудностей в реализации мультипликаторной теории на практике является отсутствие полной, а главное – достоверной статистической информации о величине автономных инвестиций вообще и жилищных инвестиций в частности. В связи с этим органам статистики необходимо акцентировать свои усилия и внимание на сборе и выявлении информации об инвестициях, сгруппированных по признаку её автономности.

Подводя итоги, можно сказать, что мультипликативные связи, представляемые как акт взаимодействия входных и выходных параметров, составляют, по сути, акт «механизменный». Другим словами, сам мультипликатор, в зависимости от того, в какой среде он «работает», представляет собой подмеханизм экономического механизма регулирования того или иного рынка.

Список литературы

I. Нормативно-правовые документы

1. Жилищный кодекс РФ // Сборник кодексов РФ. – 5-е изд. – М.: Информ.-издат. дом «Филинь», 1998. – С.624.
2. Российская Федерация. Госкомстат. «Методические указания по расчёту наличия и движения основных фондов, находящихся в собственности граждан (физических лиц) по полной и остаточной стоимости за 1997 год»: [Постановление Госкомстата России от 26 июня 1998 года №ОР-1-23/2649]. – М.: Госкомстат. – 1998. – 54 с.
3. Российская Федерация. Правительство. «О подпрограмме Федеральной целевой программы «Жилище» – Структурная перестройка производственной базы жилищного строительства»: [Постановление Правительства РФ от 19 июня 1994 г. № 708] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 13. – Ст. 1518.
4. Российская Федерация. Правительство. «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию»: [Постановление Правительства РФ от 26 августа 1996 г. № 1010] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 37. – Ст. 4312.
5. Российская Федерация. Правительство. «Об утверждении Примерного порядка формирования и использования региональных и местных внебюджетных фондов развития жилищного строительства»: [Постановление Правительства РФ от 15 июня 1994 г. № 664] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 8. – Ст. 869.
6. Российская Федерация. Правительство. «Федеральная целевая программа «Свой дом»: [Постановление Правительства РФ от 27 июня 1996 г. № 753] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 27. – Ст. 3280.
7. Российская Федерация. Президент (Б.Н.Ельцин). «О внесении изменений в Указ Президента Российской Федерации от 28 января 1998 года № 102 «О президентской программе «Государственные жилищные сертификаты»: Указ Президента РФ // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 49. – Ст. 6006.
8. Российская Федерация. Президент (Б.Н.Ельцин). «О внесении изменений в Указ Президента РФ от 10 июня 1994 г. № 1182 «О выпуске и обращении

жилищных сертификатов»: Указ Президента РФ // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 14. – Ст. 1607.

9. Российская Федерация. Президент (Б.Н.Ельцин). «О внесении изменений в Указ Президента РФ от 28 января 1998 г. № 102 «О Президентской программе «Государственные жилищные сертификаты»: Указ Президента РФ // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 49. – Ст. 6006.

10. Российская Федерация. Президент (Б.Н.Ельцин). «О новом этапе реализации «Государственной целевой программы «Жилище»: Указ Президента РФ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 14. – Ст. 1431.

11. Российская Федерация. Президент (Б.Н.Ельцин). «О Президентской программе «Государственные жилищные сертификаты»: Указ Президента РФ // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 5. – Ст. 567.

12. Российская Федерация. Президент (Б.Н.Ельцин). «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации» [«Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации»]: Указ Президента РФ // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 18. – Ст. 2131.

13. Российская Федерация. Совет Министров РФ. «О Государственной целевой программе «Жилище»: [Постановление Совета Министров РФ от 20 июня 1993 г. № 595] // Собрание актов РФ. – 1993. – № 28. – Ст. 2790.

14. Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О подоходном налоге с физических лиц» // Собрание законодательства. – 1999. – № 49. – Ст. 5903.

15. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.

16. Федеральный закон «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 31. – Ст. 3809.

17. Федеральный закон «О залоге» // Ведомости Совета Народных депутатов и Верховного Совета РФ. – 1992. – № 2. – Ст. 1239.

18. Федеральный закон «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Новгороде и Твери» // Собрание законодательства РФ. -1997. – № 30. – Ст. 3582.

19. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

20. Федеральный закон «Об основах федеральной жилищной политики» // Ведомости Совета Народных депутатов и Верховного Совета РФ. – 1993. – № 3. – Ст. 99.

21. Федеральный закон «Об оценочной деятельности» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – №31. – Ст. 3813.

22. Федеральный закон о внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об основах Федеральной жилищной политики» // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 147.

23. Федеральный закон о внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об основах Федеральной жилищной политики» // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 17. – Ст. 1913.

II. Официальные издания по статистике

24. Россия и страны мира: Стат. сб. – М.: Госкомстат России, 1998. – 325 с.

25. Российский статистический ежегодник: Стат. сб. – М.: Госкомстат России, 1998. – 813 с.

26. Финансы России: Стат. сб. – М.: Госкомстат России. 1996. – 161 с.

III. Книги

27. Абрамов С.И. Организация инвестиционно-строительной деятельности. – М.: Центр экономики и маркетинга, 1999. – 240 с.

28. Аллен Р. Математическая экономия. – М.: Издательство иностранной литературы, 1963. – 667 с.

29. Альтер Л.Б. Избранные произведения. Критика современной буржуазной политической экономии. М.: Наука, 1972. – 367 с.

30. Амбарцумов А.А., Стреликов Ф.Ф. 1000 терминов рыночной эконо-

мики. – М.: Крон-Пресс, 1993. – 302 с.

31. Блауг М. Экономическая мысль в ретроспективе. – М.: Дело Лтд, 1994. – 720 с.

32. Бунич. П.Г. Хозяйственный механизм управления экономикой СССР. – М.: Экономика, 1991. – 366 с.

33. Ваксман С.А., Воробьева О.Е. Ипотечное кредитование и его участники на рынке жилья США. – Екатеринбург: Изд-во Урал. гос. экон. ун-та, 1998. – 97 с.

34. Введение в рыночную экономику: Учеб. пособие для экон. спец. вузов / А.Я.Лившиц, И.Н.Никулина, О.А.Груздева и др. / Под ред. А.Я.Лившица, И.Н.Никулиной. – М.: Высш. шк., 1994. – 447 с.

35. Волков А.М. Швеция: социально-экономическая модель: Справочник. – М.: Мысль, 1991. – 188 с.

36. Высшая математика для экономистов: Учебник для вузов / Н.Ш.Кремер, Б.А.Путко, И.М.Тришин, М.Н.Фридман / Под ред. проф. Н.Ш.Кремера. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1998. – 471 с.

37. Горемыкин В.А., Бугулов Э. Р. Недвижимость: регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование: в схемах. – М.: Филинъ, 1998. - 137 с.

38. Емцов Р.Г., Лукин М.Ю. Микроэкономика. – М.: МГУ им. М.В. Ломоносова, Изд-во «ДИС», 1997. – 320 с.

39. Жамс Э. История экономической мысли XX века. – М.: Из-во иностранной литературы, 1959. – 572 с.

40. Жилищная экономика / Под ред. Г.Поляковского. – М.: Дело, 1996. – 224 с.

41. Завидов Б.Д. Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)». – М.: ПРИОР, 1999. – 160 с.

42. Загорулько М.М. и др. Основы экономической теории и практики: Учебно-методическое пособие. – Волгоград: Изд-во Волгоградского государственного университета, 1994. – 342 с.

43. Иванилов Ю.П., Лотов А.В. Математически модели в экономике. – М.: Наука, 1979. – 303 с.
44. Иванов А.П., Е.А.Казакова, М.В.Учаева. Организация рынка жилья (концептуальный обзор). – М.: Ротапринт ПТИ, 1992. – 176 с.
45. Ипотека в России: вчера, сегодня, завтра / Под ред. А.П.Иванова, В.И.Бусова. – М.: ЦИБ, 1994. – 143 с.
46. Исправников В.О., Куликов В.В. Теневая экономика в России: иной путь и третья сила. – М.: Российский экономический журнал, Фонд «За экономическую грамотность», 1997. – 192 с.
47. История экономических учений: (современный этап): Учебник / Под общ. ред. А.Г.Худокормова. – М.: ИНФРА-М, 1998. – 733 с.
48. Кейнс Дж.М. Избранные произведения. – М.: Экономика, 1993. – 543 с.
49. Классики кейнсианства. – М.: Экономика, 1997. – 2 т.
50. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей. – М.: Фонд «Правовая культура», 1995. – 480 с.
51. Концепция финансово-кредитного механизма обеспечения доступности жилья. – М.: Фонд «Институт экономики города», 1996. – 75 с.
52. Корнаи Я. Дефицит. – М.: Наука, 1990. – 607 с.
53. Коршунова Н.И, Плясунов В.С. Математика в экономике. – М.: Вита-Пресс, 1996. – 368 с.
54. Косарева Н.Б., Страйк Р.Дж. Развитие жилищного кредитования в России. – М.: Институт экономики города, 1994. – 27 с.
55. Косарева Н.Б., Страйк Р.Дж. Создание системы ипотечного кредитования в России. – М.: Институт экономик города, 1995. – 25 с.
56. Коссов В.В. Межотраслевые модели. (Теория и практика использования). – М.: Наука, 1973. – 359 с.
57. Кудрявцев В.А., Кудрявцева Е.В. Основы организации ипотечного кредитования. – М.: Высш. шк., 1998. - 62 с.
58. Кузин Ф.А. Кандидатская диссертация методика написания, правила оформления и порядок защиты. Практическое пособие. – М.: «Ось-89», 1997. –

208 с.

59. Курс экономической теории. Общие основы экономической теории, микроэкономика, макроэкономика, переходная экономика / Под ред. проф. А.В.Сидоровича. – М.: МГУ им. М.В.Ломоносова, Изд-во «Дис», 1997. – 736 с.

60. Ламперт Х. Социальная рыночная экономика. Германский путь. – М.: Дело, 1993. – 224 с.

61. Ланкастер К. Математическая экономика. – М.: Советское радио, 1972. – 464 с.

62. Леонтьев В.В. Межотраслевая экономика: Пер. с англ. / Автор предисл. и науч. ред. А.Г.Гранберг. – М.: Экономика, 1997. – 479 с.

63. Лившиц А.Я. Введение в рыночную экономику: Курс лекций. – М.: МП ТПО «Квадрат», 1991. – 255 с.

64. Лимаренко В.И. Ипотека: шаг за шагом. – Саратов: Альфа, 1999. – 211 с.

65. Лопатников Л.И. Экономико-математический словарь. – М.: ВО «Наука», 1993. – 448 с.

66. Львов Д.С. Развитие экономики России и задачи экономической науки / Отделение экон. РАН. – М.: Экономика, 1999. – 79 с.

67. Майбурд Е.М. Введение в историю экономической мысли. От пророков до профессоров. – М.: Дело, Вита-Пресс, 1996. – 544 с.

68. Модель вторичного рынка ипотечных кредитов: опыт США. Сборник материалов / Сост. Институт экономики города. – М.: ИЭГ, 1995. – 123 с.

69. Мурашёва О.В. Инвестиции в жилищное строительство. – М. Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации, 1996. – 45 с.

70. Мэнкью Н.Г. Макроэкономика. – М.: Изд-во МГУ, 1994. – 736 с.

71. Налоги: Учебное пособие / Под ред Д.Черняка – М.: Финансы и статистика, 1995. – 400 с.

72. Носова С.С. Экономическая теория: Учеб. для вузов. – М.: Гуманит. изд. центр ВЛАДОС, 1999. – 520 с.

73. Осадчая И.М. Современное кейнсианство. Эволюция кейнсианства и

неоклассический синтез. – М.: Мысль, 1971. – 176 с.

74. Осипов Ю.М. Основы теории хозяйственного механизма. – М.: МГУ, 1994. – 386 с.

75. Основы бизнеса на рынке недвижимости. – СПб.: ДЕАН+АДИАМ-М, 1997. – 245 с.

76. Политическая экономия: Словарь / Под ред. О.И.Ожерельева и др. – М.: Политиздат, 1990. – 607 с.

77. Поляков Л.А. Рынок недвижимости и ипотека: Учебное пособие. – Ярославль: МУБиНТ, 1999. – 2 кн.

78. Рыночные отношения в жилищной сфере. Сборник законодательных актов и гражданско-правовых документов / Сост. В.Н.Иванов. – М.: ИВЦ Маркетинг, 1995. – 344 с.

79. Самуэльсон П. Экономика. – М.: Алгон, 1993. – 2 т.

80. Санто Б. Инновация как средство экономического развития. – М.: Прогресс, 1990. – 296 с.

81. Селигмен Б. Основные течения современной экономической мысли. – М.: Прогресс, 1968. – 600 с.

82. Система национальных счетов – инструмент макроэкономического анализа: Учеб. пособие / Ю.Н.Иванов, Л.А.Карасёва, С.Е.Казаринова и др. / Под ред. Ю.Н.Иванова. – М.: Финстатинформ, 1996. – 285 с.

83. Словарь по экономике (Коллинз): Пер. с англ. / Под ред. П.А.Ватника. – СПб.: Экономическая школа. 1998. – 752 с.

84. Смирнов В.В., Лукина З.П. Ипотечное жилищное кредитование. – М.: Аудитор, 1999. – 112 с.

85. Социальная рыночная экономика: Учебно-практическое пособие. – М.: МЭСИ, 1998. – 98 с.

86. Столерю Л. Равновесие и экономический рост (принципы макроэкономического анализа). – М.: Статистика, 1974. – 472 с.

87. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. – СПб.: СПбГТУ, 1996. – 235 с.

88. Тинтнер Г. Введение в эконометрию. – М.: Статистика, 1965. – 361 с.
89. Титов А.Б., Горенбургов М.А., Ивчук Е.В., Крутик А.Б. Малый бизнес и инфраструктура: Учебное пособие / Под науч. ред. проф., д-ра экон. наук. А.Б.Крутика. – СПб.: Изд-во СПбУЭФ, 1995. – 161 с.
90. Толковый юридический словарь для бизнесменов. – М.: Контракт, 1993. – 494 с.
91. Философский энциклопедический словарь. – М.: Сов. Энциклопедия, 1983. – 840 с.
92. Фридман Дж, Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело Лтд, 1995. – 480 с.
93. Фрумкин А.Б. Критика современных буржуазных теорий международных экономических отношений. – М.: Внешторгиздат, 1964. – 513 с.
94. Хаберлер Г. Процветание и депрессия. – М.: Издательство иностранной литературы, 1960. – 586 с.
95. Хайман Д.Н. Современная микроэкономика: анализ и применение. – М.: Финансы и статистика, 1992. – 2 т.
96. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
97. Хафизов Р.Х. Критика теорий государственного регулирования капиталистической экономики. – М.: Институт международных отношений, 1961. – 168 с.
98. Хачатрян С.Р. Анализ и моделирование механизмов регулирования рыночных процессов в жилищной сфере. – М.: ЦЭМИ РАН, 1998. – 88 с.
99. Хейне П. Экономический образ мышления. – М.: Новости, Catallaxy, 1991. – 704 с.
100. Чёрных Е.В. История и перспективы развития ипотечного кредитования в России. – М.: ЦЭМИ РАН, 1998. – 60 с.
101. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). – М.: Спарк, 1995. – 556 с.
102. Шляпентох В.Э. Эконометрика и проблемы экономического роста

(макромоделирование в работах буржуазных экономистов). – М.: Мысль, 1966. – 223 с.

103. Шумпетер Й. Теория экономического развития. – М.: Прогресс, 1982. – 455 с.

104. Щедровицкий Г.П. Избранные труды. – М.: Школа культурной политики, 1995. – 760 с.

105. Эклунд К. Эффективная экономика – шведская модель. – М.: Экономика, 1991. – 349 с.

106. Экономика недвижимости: Учебное пособие / Под ред. д-ра экон. наук, проф. В.И.Ресина. – М.: Дело, 1999. – 328 с.

107. Экономика: Учебник / Под ред. доц. А.С.Булатова. – М.: Изд-во БЕК, 1997. – 816 с.

108. Экономикс: Англо-русский словарь-справочник / Э.Дж.Долан, Б.И.Домненко. – М.: Лазурь, 1994. – 544 с.

109. Экономическая энциклопедия. Политическая экономия. – М.: Советская Энциклопедия, 1980. – 4 т.

IV. Диссертации, авторефераты диссертаций

110. Аристов И.В. Финансирование, кредитование и налогообложение в жилищном секторе экономики: Дис. канд. экон. наук. – М., 1994. – 136 с.

111. Богомолова Н.Ю. Становление рынка жилья: Исследование экономических процессов и формирование структур управления: Дис. канд. экон. наук. – Иркутск, 1995. – 198 с.

112. Воробьёв А.Ю. Методы инвестирования и организации жилищного строительства в крупном городе за счёт внебюджетных источников: Дис. канд. экон. наук. – СПб., 1997. – 168 с.

113. Долгова Л.В. Формирование рынка жилья в России: Автореф. дис. канд. экон. наук. – М., 1993. – 19 с.

114. Ильина Ю.Б. Ипотечное кредитование и перспективы его развития: Автореф. дис. канд. экон. наук. – СПб., 1999. – 18 с.

115. Капранов С.Е. Особенности инвестирования жилищного строительства в регионе: Дис. канд. экон. наук.– Новгород, 1996. – 169 с.
116. Квачадзе Р.Г. Развитие рынка нового жилья: На прим. г. Москвы: Дис. канд. экон. наук. – М., 1999. – 165 с.
117. Коптева Е.П. Ипотечное кредитование как инструмент управления инвестициями в жилищное строительство: Дис. канд. экон. наук. – Ульяновск, 1997. – 172 с.
118. Крысина И.Е. Эволюция механизма хозяйственного регулирования экономики России: Автореф. дис. док. экон. наук. – М., 1997. - 34 с.
119. Ларионов А.Н. Социально-экономический потенциал современного рынка жилья в России: Дис. канд. экон. наук. – Волгоград, 1998. – 218 с.
120. Лядкин С.Ю. Становление рынка жилья в Российской Федерации: Дис. канд. экон. наук. – Воронеж, 1997. – 205 с.
121. Мальгинов Г.Н. Проблемы жилья и жилищной политики в России в условиях переходного периода: Автореф. дис. канд. экон. наук. – М., 1997. – 18 с.
122. Носова С.С. Модели мультипликатора и акселератора в современной буржуазной экономической литературе: Дис. канд. экон. наук. – М., 1966. – 236 с.
123. Пьянкова И.В. Формирование региональных рынков жилья: Дис. канд. экон. наук. – СПб., 1997. – 216 с.
124. Раскина Н.Я. Рынок жилья в системе воспроизводства рабочей силы: Автореф. дис. канд. экон. наук. – Кострома, 1999. – 18 с.
125. Смирнов Е.Б. Методологические и методические основы воспроизводства жилищного фонда крупного города в условиях экономики переходного периода: На прим. Санкт-Петербурга: Дис. док. экон. наук. – СПб., 1998. – 421 с.
126. Смолянинов С.В. Инвестиционное планирование в сфере жилищного строительства: Дис. канд. экон. наук. – СПб., 1997. – 154 с.
127. Тарасов А. Е. Развитие рынка жилья и его влияние на обеспечение занятости населения: На прим. Респ. Саха (Якутия): Дис. канд. экон. наук. – М., 1998. – 124 с.

128. Эльдаров Р.З. Особенности формирования спроса и предложения на рынке жилья в переходной экономике: Дис. канд. экон. наук. – М., 1998. – 159 с.

V. Периодические издания

129. Балацкий Е.В. Регулирование занятости в свете теории мультипликатора // Мировая экономика и международные отношения. – 1996. – №4. – С.53-67.

130. Абанкина И. Анализ региональных различий формирования жилищного рынка // Вопросы экономики. – 1994. – №10. – С.111-119.

131. Белкина Т. Жилищный сектор в России // Вопросы экономики. – 1994. – №10. – С.16-22.

132. Березин М., Мальгин А. Потенциал вторичного жилищного рынка в российских городах // Вопросы экономики. – 1994. – №10. – С.68-78.

133. Грицына В., Эльдаров Р. Региональная структура рынка жилья // Экономист. – 1996. – №10. – С.63-70.

134. Гузанова А. Потребности и спрос на жильё в крупных российских городах // Вопросы экономики. – 1994. – №10. – С.34-47.

135. Гусев А.Ф., Стерник Г.М. Рынок недвижимости России в условиях финансового кризиса: состояние и перспективы // Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости». – 1999. – Вып. 1. – С.6-21.

136. Денисов Г.А. Рынок жилья в США // Экономика строительства. – 1990. – № 12. – С.111-117.

137. Дудкин В. Саморегулирование и регулирование рыночной экономики // Экономист. – 1998. – №5. – С.40-45.

138. Львов Д., Дементьев В. Новая промышленная политика России // Экономист. – 1996. – №10. – С.3-9.

139. Макаревич Л.Н. О проблемах ипотечного кредитования // Финансы и кредит. – 1996. – №6. – С.44-50.

140. Максимов С.Н. Развитие рынка недвижимости в условиях финансового кризиса // Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости». – 1999. –

Вып. 1. – С.22-24.

141. Матюгина Э.Г. Формирование экономического механизма решения жилищной проблемы // Жилищное строительство. – 1994. – №7. – С.2.

142. Михайлов Е.Д. Ипотечное кредитование в США // США: экономика, политика, идеология. – 1993. – №1. – С.33-40.

143. Ноздрина Н.Н., Стерник Г.М. Рынок жилья в городах России до и после августовского кризиса 1998 г. // Проблемы прогнозирования. – 2000. – №1. – С.120-141.

144. Озеров Е.С. О содержании понятия «недвижимость» // Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости». – 1999. – Вып.1. – С.227-229.

145. Озеров Е.С. Об определениях понятия «стоимость недвижимости» // Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости». – 1999. – Вып. 1. – С.230-234.

146. Осадчая И.М. Кейнсианство сегодня (К 50-летию со дня смерти Дж.М.Кейнса) // Мировая экономика и международные отношения. – 1996. – №8. – С.5-18.

147. Пчелинцев О. Жилищная ситуация и перспективы институциональных изменений // Вопросы экономики. – 1994. – №10. – С.10-15.

148. Самусева Р.Ф., Архипова В.Ф. Об оценке экономической эффективности инвестиций в автомобильные дороги // Экономика строительства. – 1997. – № 8. – С.31-45.

149. Сикачёв А.В. Сущность понятия «жилищная политика» // Жилищное строительство. – 1994. – №2. – С.8-10.

150. Смолянников А. Ипотека: теория сквозь призму законотворчества // Экономист. – 1997. – №7. – С.112-123.

151. Страйк Р. Исследование рынков городского жилья в России // Вопросы экономики. – 1994. – №10. – С.4-9.

152. Страйк Р., Дэниелл Дж. Приватизация жилья в городах России // Вопросы экономики. – 1994. – №10. – С.152-160.

153. Тамбовцев В.Л. К вопросу о государственном регулировании в пере-

ходной экономике России // Экономика и математические методы. – 1998. – Том. 34. – Вып. 4. – С.149-159.

154. Татыгулов А.Ш. Жилищное строительство – локомотив экономической реформы // Жилищное строительство. – 1994. – №11. – С.2-3.

155. Тимофеева О. Налоги как инструмент государственного регулирования // Экономист. – 1996. – №11. – С.24-32.

156. Тихомирова М., Дэниелл Дж., Анджеличи К. Анализ потенциального платёжеспособного спроса на жильё в городах России // Вопросы экономики. – 1994. – №10. – С.48-56.

157. Чемерицкий Л.К. О реформе в жилищно-коммунальном хозяйстве // Финансы. – 1997. – №8. – С.6-8.

158. Черняк И.В. О развитии ипотечного кредитования // Жилищное строительство. – 1995. – №6. – С.2-3.

159. Шимбирива Н. В конкуренции с законодателями мебельной моды российские производители набираются опыта // Финансовые известия. – 1997. – 9 дек.

160. Шимбирива Н. Спрос на обстановку будет зависеть от темпов жилищного строительства // Финансовые известия. – 1997. – 9 дек.

161. Ямпольский М.М. Ликвидность банка и банковский мультипликатор // Деньги и кредит. – 1994. – №11-12. – С.65-69.

162. Ясин Е.Г. Жилищная проблема – узловой пункт экономических реформ // Вопросы экономики. – 1993. – №7. – С.4-6.

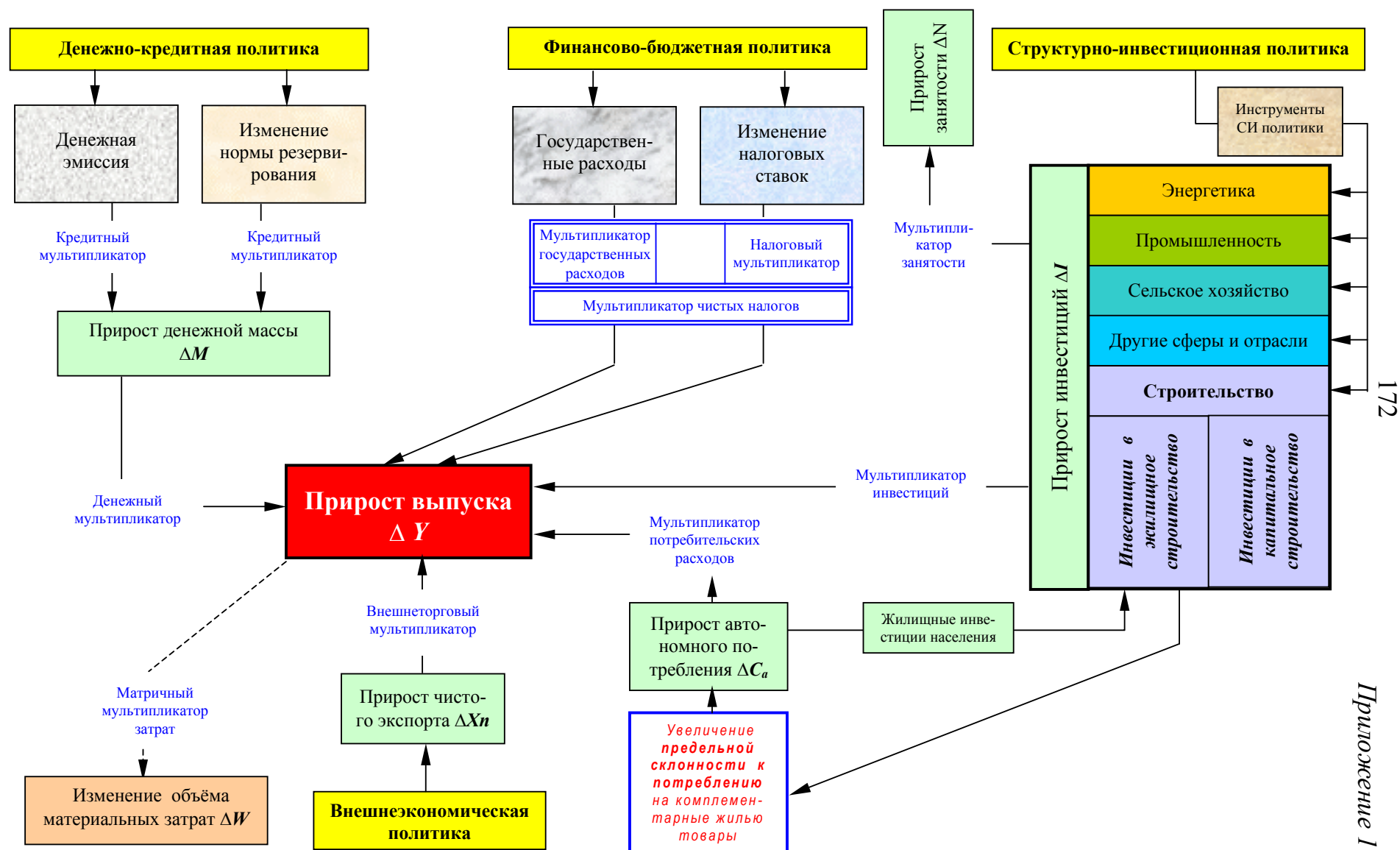
VI. Электронные информационные ресурсы

163. Городская инвестиционная программа [Electronic resource] / Правительство Санкт-Петербурга. – [Rev. ed. mart 2000]. – СПб., 1999. – Mode of access: World Wide Web. URL: <http://spbcentre.leontief.ru/rus/firstred/3zag.htm>.

164. Российская Федерация. Госкомстат. «О ценах на рынках жилья в 4 квартале 1999 г.» [Письмо Госкомстата России от 4 февраля 2000 года №АС-1-2-23/0456] / [Electronic resource]. – Приведено в *Приложении 12*.

Приложения

Система мультипликаторов макроэкономической и структурной политики (вариант)



Фрагмент дерева целей механизма регулирования жилищного рынка (жилищной экономики)



Субъекты механизма регулирования жилищного рынка

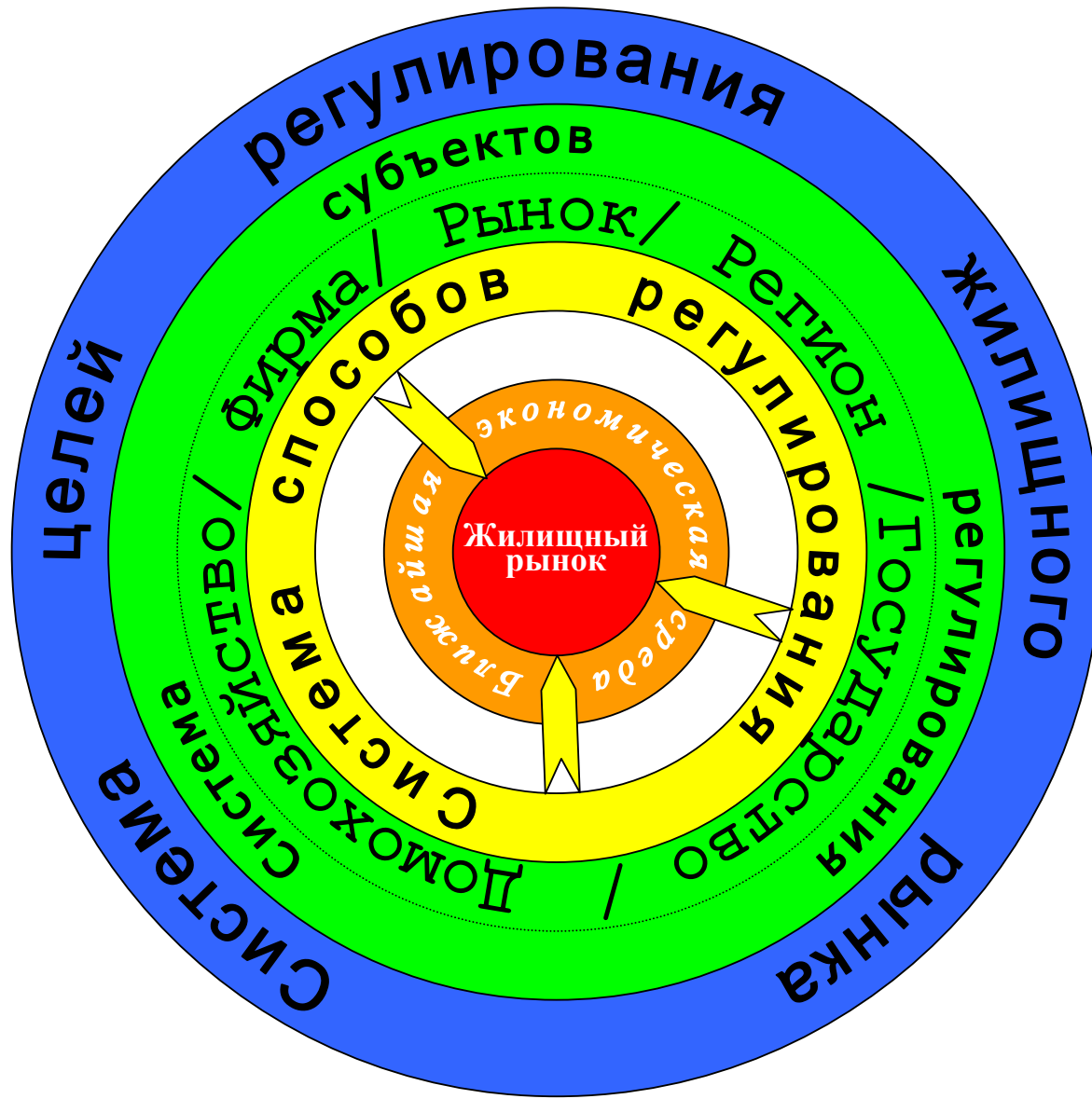
№ п/п	Уровни механизма регулирования	Субъекты регулирования						
		Отрасль 1	Отрасль 2	Отрасль 3	Отрасль 4: Жилищная экономика	...	...	Отрасль n
1	Домохозяйство	...	...	...	Домохозяйства, объединения квартиросъемщиков, жилищные товарищества и др.	...	...	...
2	Предпринимательское хозяйство	...	...	...	Строительные фирмы, предприятия промышленного производства ближайшей экономической среды жилищного рынка, ипотечные банки и их ассоциации, ипотечные финансовые компании, консалтинговые и риэлторские фирмы и их союзы, информационные и рекламные агентства, торгово-промышленные палаты и др.	...	...	...
3	Рынок	...	...	...	Баланс (взаимодействие) спроса и предложения жилого фонда (жилищных услуг) и рынка жилищных инвестиций.	...	...	...
4	Регион	...	...	...	Органы управления местной и региональной власти, касающиеся рынка жилья: комитеты по землеустройству, комитеты по строительству и архитектуре, жилищные комиссии, ремонтно-эксплуатационные управления, лицензионные центры, центры занятости и др.	...	...	...
5	Государство	...	...	...	Органы управления федеральной власти, касающиеся рынка жилья: Госкомзём, Госстрой и др.	...	...	...

**Способы (инструменты) государственного (регионального) регулирования
жилищного рынка**





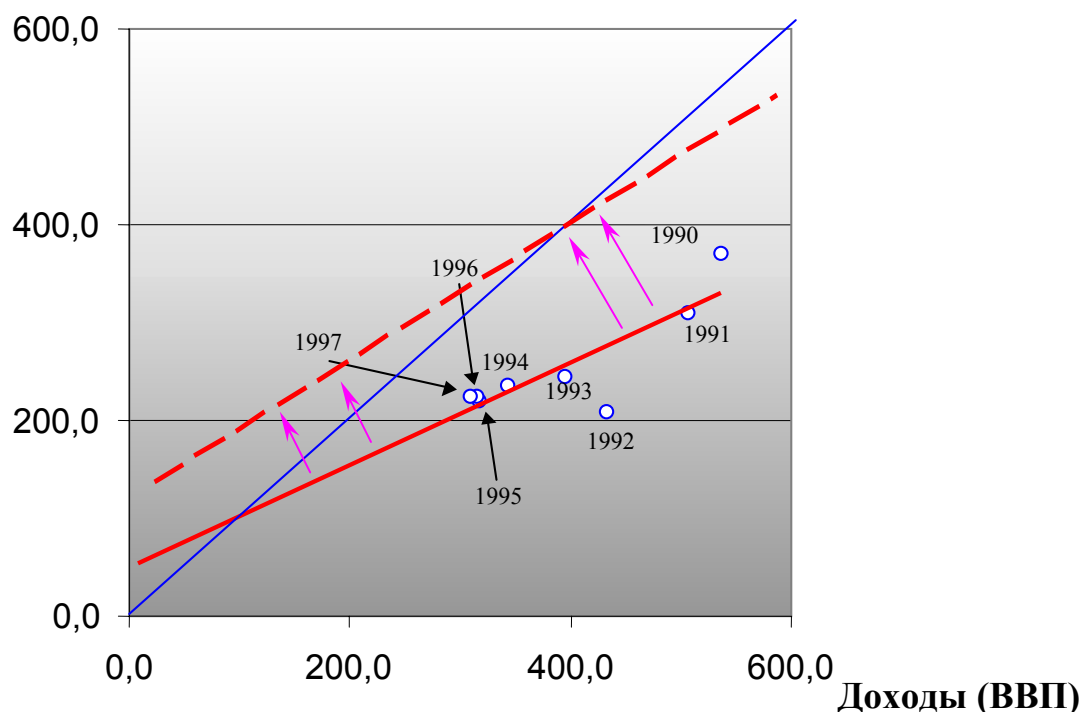
Механизм регулирования жилищного рынка



Функция совокупных конечных расходов

Расходы

$$y = 0,5213x + 49,473$$



Годы	ВВП (x)	Расходы (y)
	В ценах 1989 года (млрд. руб.)	
1990	536,8	370,3
1991	506,7	309,9
1992	433,1	209,3
1993	394,8	245,7
1994	342,8	236,9
1995	317,8	219,5
1996	315,1	225,5
1997	308,6	223,7

Источник: Таблица 3 на с.81 диссертации.

Расчёт функции совокупных расходов для России за период с 1990 по 1997 год основывался на приведении номинального ВВП к реальному в ценах 1989 года и определении тенденции путём её аппроксимации до линейного тренда.

Штриховая красная линия показывает принцип действия автономных жилищных инвестиций. Их наличие в

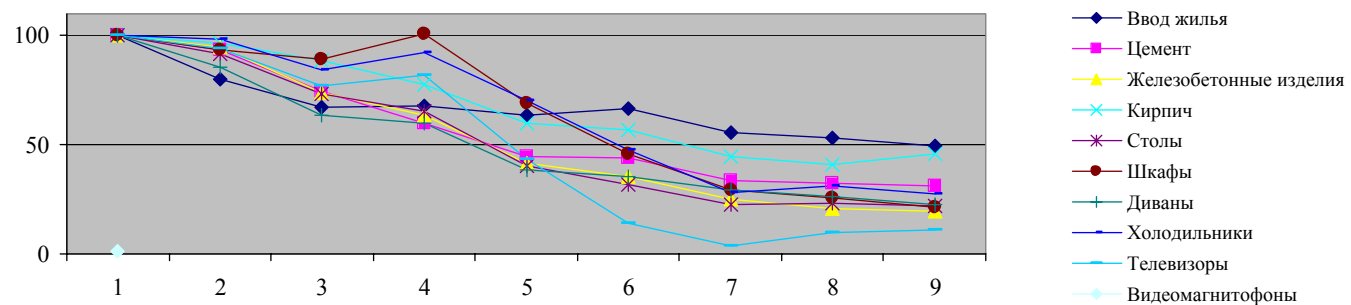
экономике отражается не только сдвигом функции совокупных расходов вверх параллельно существовавшей функции расходов, но и «разворачивает» её против часовой стрелки, усиливая эффект прироста доходов (ВВП). Это объясняется приростом склонности к потреблению в обществе под влиянием названных инвестиций.

Теснота связи между динамиками ввода жилья и выпуска дополняющих его товаров

			Единица измерения	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	Коэффициент тесноты связи (корреляция динамических рядов)
Ввод жилья		1	млн.кв. м.	61,7	49,4	41,5	41,8	39,2	41,0	34,3	32,7	30,7	
			в %	100,00	80,06	67,26	67,75	63,53	66,45	55,59	53,00	49,76	
Объём выпуска промышленности строительных материалов	Цемент	2	млн.т.	83,0	77,5	61,7	49,9	37,2	36,5	27,8	26,7	26,0	Со строкой 1 - 0,663
			в %	100,00	93,37	74,34	60,12	44,82	43,98	33,49	32,17	31,33	
	ЖБКиИ	3	млн куб. м.	79,4	75,1	58,6	50,4	33,0	28,1	20,0	16,6	15,6	Со строкой 1 - 0,609
			в %	100,00	94,58	73,80	63,48	41,56	35,39	25,19	20,91	19,65	
	Строительный кирпич	4	млрд. шт. усл. кирп.	24,5	23,7	21,7	19,0	14,7	13,9	10,9	10,1	11,2	Со строкой 1 - 0,500
			в %	100,00	96,73	88,57	77,55	60,00	56,73	44,49	41,22	45,71	
Объём выпуска мебели	Стол	5	тыс.шт.	12 063	11 034	8 883	7 895	4 883	3 805	2 693	2 788	2 621	Со строкой 1 - 0,606
			в %	100,00	91,47	73,64	65,45	40,48	31,54	22,32	23,11	21,73	
	Шкафы	6	тыс.шт.	9 457	8 871	8 428	9 534	6 554	4 344	2 752	2 448	1 994	Со строкой 1 - 0,378
			в %	100,00	93,80	89,12	100,81	69,30	45,93	29,10	25,89	21,08	
	Диваны	7	тыс.шт.	245,0	209,0	155,0	147,0	94,8	87,1	71,9	64,1	54,8	Со строкой 1 - 0,784
			в %	100,00	85,31	63,27	60,00	38,69	35,55	29,35	26,16	22,37	
Бытовая техника	Холодильники и морозильники	8	тыс.шт.	3774	3710	3184	3481	2662	1789	1064	1186	1043	Со строкой 1 - 0,413
			в %	100,00	98,30	84,37	92,24	70,54	47,40	28,19	31,43	27,64	
	Цветные телевизоры	9	тыс.шт.	2657	2498	2039	2175	1152	370	102	252	293	Со строкой 1 - 0,355
			в %	100,00	94,02	76,74	81,86	43,36	13,93	3,84	9,48	11,03	
	Видеомагнитофоны	10	тыс.шт.	473,00	319,00	445,00	269,00	84,60	22,80	6,80	0,01	5,4	Со строкой 1 - 0,242
			в %	100,00	67,44	94,08	56,87	17,89	4,82	1,44	0,00	1,14	
	Автоматические стиральные машины	11	тыс.шт.	289	289	286	310	261	207	32,9	16,6	28,6	Со строкой 1 - 0,387
			в %	100,00	100,00	98,96	107,27	90,31	71,63	11,38	5,74	9,90	

Формула коэффициента разностей, используемая для исследования тесноты связи между исследуемыми рядами, имеет вид:

$$r_{\Delta_x \Delta_y} = \frac{\sum \Delta_x \cdot \Delta_y}{\sqrt{\sum \Delta_x^2 \cdot \sum \Delta_y^2}}$$



**Цены на вторичном рынке жилья (в долл./кв.м.)
и доступность стандартной квартиры (в годах)
в городах России в 1993-1998 гг. на конец соответствующего периода**

Город	1993		1994		1995		1996		1997		1998	
	цены	доступность	цены	доступность	цены	доступность	цены	доступность	цены	доступность	цены	доступность
<i>Северный район</i>												
Петрозаводск	185	4,09	250	3,31	390	3,08	440	4,06	435	4,16	180	3,68
Сыктывкар	365	5,69	350	5,07	—	—	—	—	—	—	—	—
Воркута*	—	—	76	1,10	—	—	69	0,65	57	0,42	—	—
Архангельск	—	—	260	5,52	280	3,07	—	—	—	—	—	—
Северодвинск	—	—	—	—	—	—	145	1,86	130	1,78	—	—
Вологда	223	5,75	191	4,71	346	4,03	360	4,52	310	3,18	—	—
Череповец	192	4,95	188	4,64	200	2,33	290	3,64	270	2,77	—	—
<i>Северо-западный район</i>												
Санкт-Петербург	342	10,13	442	8,57	472	3,76	523	4,38	560	5,16	480	9,81
Новгород	280	8,94	305	8,62	303	4,40	280	3,79	350	4,35	—	—
Псков	—	—	220	7,36	—	—	—	—	—	—	—	—
<i>Центральный район</i>												
Брянск	220	7,40	270	8,41	320	4,84	330	5,23	320	5,38	230	9,44
Владимир	255	9,71	330	11,74	385	6,71	340	5,89	370	6,16	220	8,80
Обнинск (Кал.)	320	9,50	540	14,89	520	6,44	517	8,05	530	6,92	—	—
Москва	752	13,82	1121	9,40	1217	3,67	1105	2,76	950	2,59	890	4,60
Мытищи	320	9,13	500	12,53	665	9,28	600	10,30	630	9,24	—	—
Пушкино	350	9,98	610	15,28	625	8,73	615	10,56	540	7,92	—	—
Сергиев-Посад	240	6,85	275	6,89	400	5,58	410	7,04	400	5,86	—	—
Орел	240	6,77	275	7,56	300	3,90	310	4,09	320	4,13	—	—
Рязань	264	9,09	290	9,49	390	6,19	395	6,71	380	5,84	290	12,71
Смоленск	250	8,58	275	9,34	325	4,64	325	4,87	300	4,32	—	—
Тверь	270	9,79	305	10,38	350	5,92	360	6,57	355	6,43	264	13,09
Тула	260	7,53	300	8,04	350	4,50	360	5,95	380	5,22	—	—
Ярославль	—	—	370	10,04	433	5,48	—	—	—	—	—	—
<i>Волго-Вятский район</i>												
Чебоксары	200	7,10	200	7,69	300	5,39	385	7,34	335	6,48	—	—
Киров	—	—	—	—	—	—	325	5,36	—	—	—	—
Ниж. Новгород	290	8,98	420	10,11	450	6,06	500	8,14	538	6,97	450	15,69
<i>Центрально-Черноземный район</i>												
Белгород	—	—	—	—	—	—	—	—	440	5,40	213	7,13
Старый Оскол	—	—	—	—	280	3,36	250	3,20	270	3,31	150	5,02
Воронеж*	—	—	340	11,73	417	6,98	430	6,42	420	6,71	237	7,25
Курск	300	11,12	290	10,17	370	5,92	410	7,83	415	6,32	—	—
Липецк	—	—	—	—	—	—	380	4,64	375	4,57	140	3,82
<i>Поволжский район</i>												
Казань	300	8,35	370	10,39	400	4,77	420	5,17	445	4,82	—	—
Астрахань	220	7,63	250	7,90	260	3,64	310	4,69	320	4,48	150	4,27
Волгоград	250	8,10	300	8,19	325	4,59	380	6,31	390	5,40	—	—
Пенза	—	—	—	—	—	—	330	7,05	270	5,16	—	—
Самара	420	9,81	580	12,34	610	6,74	620	5,83	550	4,73	—	—
Тольятти	325	7,59	326	6,94	450	4,97	420	3,95	520	4,47	—	—
Саратов	385	12,43	330	10,86	487	7,39	335	6,10	350	5,40	165	5,21
Ульяновск	375	12,49	340	11,19	360	6,41	330	5,52	340	4,38	135	4,74
Димитровград	—	—	280	9,21	—	—	300	5,01	—	—	—	—

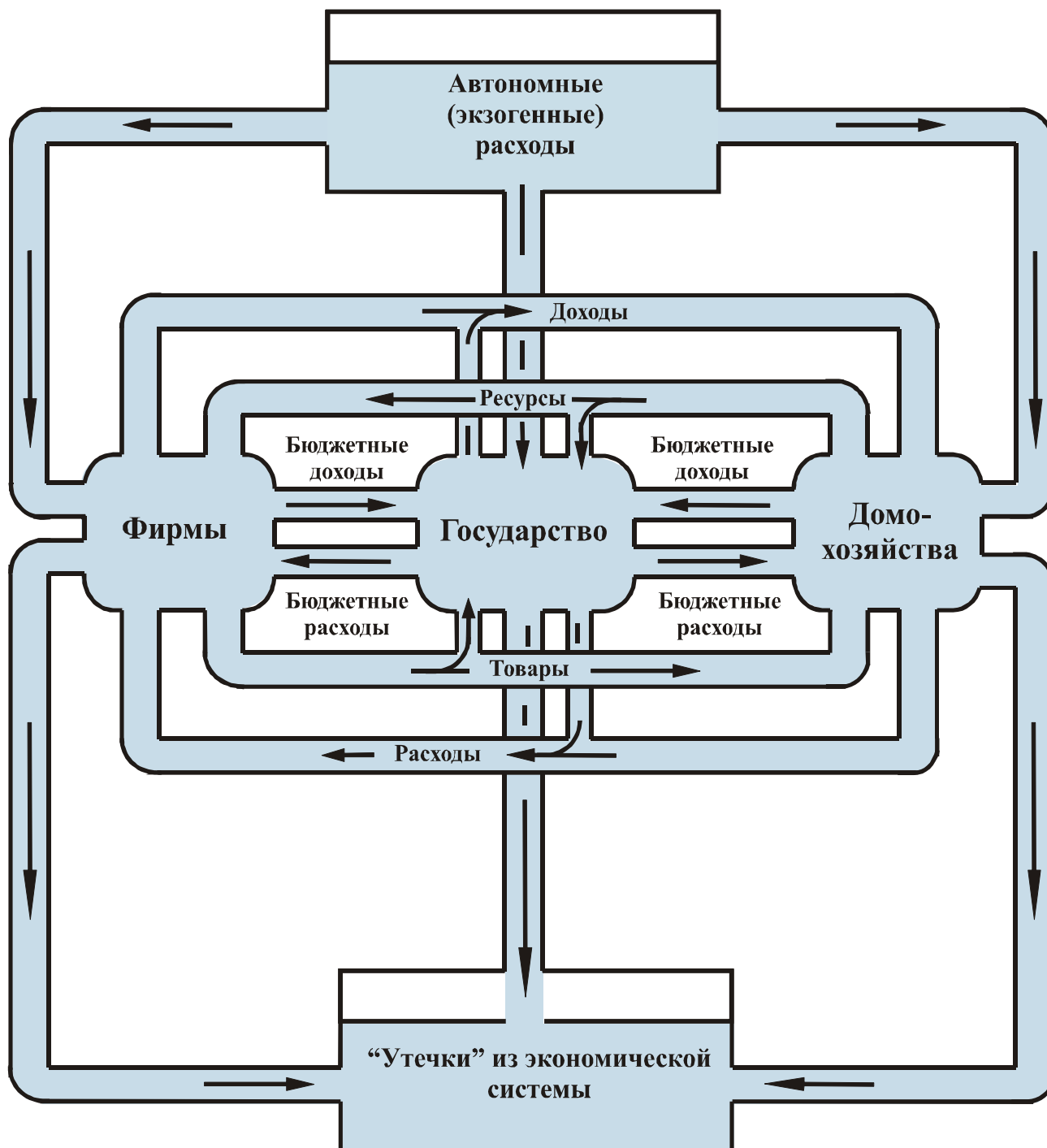
	1993		1994		1995		1996		1997		1998	
Северо-Кавказский район												
Анапа	550	17,63	400	10,03	470	6,10	450	6,68	520	6,13	—	—
Ставрополь*	—	—	315	10,38	—	—	—	6,18	400	5,31	—	—
Ессентуки	385	11,65	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Кисловодск	—	—	—	—	—	—	—	—	320	4,25	—	—
Пятигорск	—	—	—	—	—	—	—	—	380	5,04	—	—
Ростов-на-Дону	385	12,52	450	14,16	—	6,44	425	6,86	420	4,75	390	9,34
Волгодонск	104	3,39	125	3,93	216	3,20	—	—	250	2,83	78	1,87
Уральский район												
Уфа	292	6,94	330	8,72	430	6,16	400	5,58	410	5,03	—	—
Ижевск	180	5,26	242	7,01	362	4,53	360	4,73	370	3,95	—	—
Оренбург	210	6,14	280	7,77	315	4,92	360	6,18	420	5,30	—	—
Пермь	330	5,26	382	9,93	380	3,90	358	3,62	505	4,39	165	3,18
Екатеринбург	270	8,35	285	6,70	380	4,19	445	5,32	535	5,23	334	9,61
Златоуст	—	—	140	3,29	175	2,20	—	—	—	—	—	—
Магнитогорск	240	6,77	293	6,88	260	3,27	247	3,11	240	2,83	—	—
Западно-Сибирский район												
Барнаул	230	7,28	215	7,57	348	5,29	330	4,24	380	7,04	130	5,57
Кемерово	290	5,24	300	5,37	380	2,54	360	3,96	365	3,06	150	3,35
Новосибирск	308	10,65	303	10,55	368	5,49	390	6,02	490	5,50	275	6,34
Омск	250	6,59	270	8,33	360	4,09	370	4,33	375	3,93	172	4,50
Томск	150	3,08	167	3,12	250	2,31	293	3,00	400	3,93	145	4,11
Тюмень	320	3,00	500	4,31	480	2,18	—	—	470	1,74	180	1,69
Нижевартовск	—	—	—	—	—	—	—	—	545	2,02	—	—
Сургут	—	—	—	—	—	—	550	2,27	670	2,48	—	—
Восточно-Сибирский район												
Красноярск	300	6,76	360	6,63	365	3,26	520	4,66	510	4,17	—	—
Иркутск	320	6,58	364	6,52	410	3,44	540	4,85	470	3,64	255	4,30
Ангарск	350	5,23	230	4,12	—	—	—	—	—	—	—	—
Чита*	—	—	273	6,28	—	—	245	3,63	250	5,11	—	5,90
Дальневосточный район												
Якутск	625	6,21	287	2,54	750	3,37	800	3,07	660	2,37	230	2,21
Владивосток*	—	—	400	7,29	420	4,30	420	4,28	450	3,91	395	9,36
Хабаровск	375	6,56	375	6,93	350	3,02	360	3,39	390	4,11	240	4,75
Благовещенск	—	—	—	—	—	—	350	4,02	—	—	—	—
Калининград												
Калининград	—	—	—	—	—	—	—	—	620	8,86	470	14,71

* Темпы роста цен рассчитаны с 1994 г.

Примечание. Финансовая доступность жилья для населения определяется как условное число лет, в течение которых среднестатистическая семья в том или ином городе должна откладывать весь свой доход, чтобы приобрести на рынке жилья по средней рыночной цене стандартную двухкомнатную квартиру (общей площадью 48 кв. м., в блочном или панельном доме, расположенном недалеко от центра города).

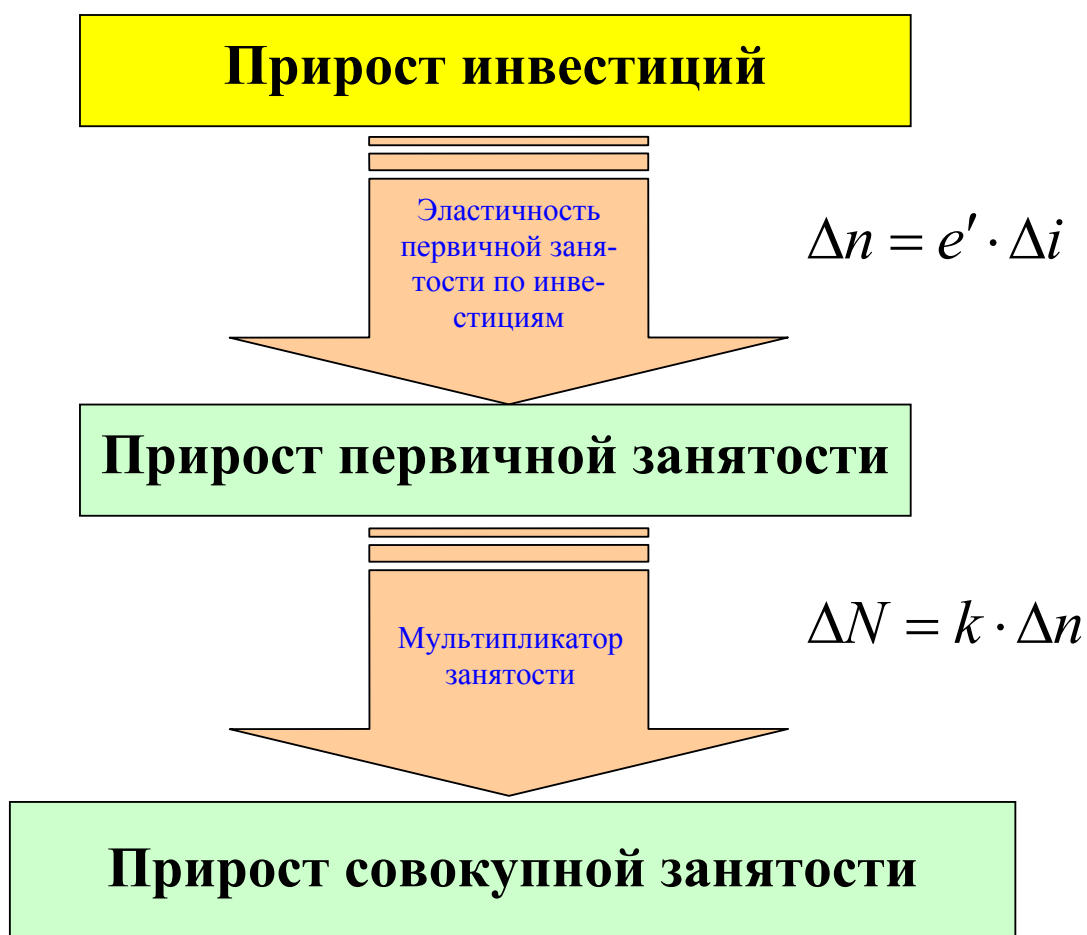
Источник: Ноздрина Н.Н., Стерник Г.М. Рынок жилья в городах России до и после августовского кризиса 1998 г. // Проблемы прогнозирования. – 2000. – №1. – С.120-141.

Воздействие на экономическую систему автономных расходов и "утечек"



Примечание. Под "утечками" мы понимаем сбережения, оплату долгов (прежде всего иностранных), отрицательное внешнеторговое сальдо и т.п.

Механизм действия мультипликатора занятости



Мультипликатор занятости (мультипликатор Кана) k отражает числовую зависимость между приростом занятости в инвестиционных отраслях Δn и приростом совокупной занятости в экономике в целом ΔN . Совокупная занятость, таким образом, зависит от объема инвестиций Δi и эластичности первичной занятости по инвестициям e' .

Электронная почта Госкомстата России

Государственный комитет
Российской Федерации
по статистике
(Госкомстат России)
103450, г.Москва,
ул. Мясницкая, 39

Руководителям
территориальных органов
государственной статистики

04.02.2000 №АС-1-2-23/0456

О ценах на рынках жилья
в 4 квартале 1999 г.

**Госкомстат России сообщает средние цены и индексы цен
на рынке жилья по состоянию на 25 декабря 1999 г.
в целом по Российской Федерации и в ее субъектах**

Экономический район / регион	Средняя цена 1 кв. метра общей площади, рублей		Индексы цен к предыдущему кварталу, проценты	
	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок
1	2	3	4	5
Российская Федерация	6999,2	6150,7	109,72	107,62
Северный район	6066,0	3345,5	115,02	111,34
Республика Карелия	5000,0	4308,4	119,63	104,03
Республика Коми	4386,5	3693,0	129,57	97,59
Архангельская область		2798,9		126,20
Вологодская область	3760,0	3682,8	98,44	114,71
Мурманская область	10509,6	2753,1		107,67
Северо-Западный район	8052,1	7891,9	108,14	104,78
г. Санкт-Петербург	9369,9	9785,3	107,58	105,33
Ленинградская область	4071,2	3516,9	104,38	105,25
Новгородская область	4604,7	4320,3	121,14	102,93
Псковская область		3763,2		100,81
Центральный район	10179,4	9720,9	107,48	109,13
Брянская область	5074,0	3907,3	102,66	103,22
Владимирская область	4491,3	4015,6	97,75	99,06
Ивановская область	3200,0	2313,3	93,91	102,23
Калужская область	9678,3	3953,4	99,23	103,14
Костромская область	4224,2	3498,1	106,86	104,95
г. Москва	17547,1	17707,3	107,49	118,31
Московская область	7433,7	6895,3	104,28	106,51
Орловская область	6033,4	4323,1	105,08	103,64
Рязанская область	6340,6	5544,6	100,19	109,29
Смоленская область	6657,0		204,45	
Тверская область	5913,9	4481,5	96,42	98,00
Тульская область	5500,0	4680,8	105,26	106,11
Ярославская область	5563,8	5570,3	108,31	99,12
Волго-Вятский район	6056,2	5463,5	104,27	100,11
Республика Марии Эл	2846,0	2695,5	92,03	100,58
Республика Мордовия	3906,7	2452,0	105,01	89,13
Чувашская Республика	4556,3	3578,4	108,71	94,23
Кировская область	4250,0	3609,4	112,58	98,08
Нижегородская область	8142,0	7773,4	101,57	104,65
Центрально-Черноземный район	4475,7	3965,0	100,89	96,05
Белгородская область	4568,6	2990,8	101,12	78,78

1	2	3	4	5
Воронежская область	4743,4	4481,9	102,05	95,21
Курская область	3862,5	3595,0	99,6	116,17
Липецкая область	4111,5	4434,0	107,73	103,58
Тамбовская область	4539,2	4077,8	92,27	90,52
Поволжский район	5765,6	4953,9	111,13	99,55
Республика Калмыкия	4033,3	3313,1	100,0	85,09
Республика Татарстан	5822,4	4522,0	111,49	107,78
Астраханская область		4249,4		121,64
Волгоградская область	4426,5	4787,6	85,35	86,33
Пензенская область	3792,5	3816,7	105,35	120,04
Самарская область	8462,3	6612,6	139,89	83,60
Саратовская область	5295,4	4842,9	107,33	103,76
Ульяновская область	4309,9	4168,9	100,33	103,23
Северо-Кавказский район	6100,9	5621,5	107,32	113,43
Республика Адыгея	4000,0	2513,6	102,56	100,11
Республика Дагестан		3932,7		99,02
Кабардино-Балкарская Республика		3298,6		98,74
Карачаево-Черкесская Республика		2679,3		103,51
Республика Северная Осетия (Алания)		5023,3		131,77
Республика Ингушетия		5825,0		
Краснодарский край	6772,1	7732,4	111,37	127,20
Ставропольский край	4935,3	3404,1	87,69	106,85
Ростовская область	6246,8	6191,6	113,83	109,58
Уральский район	5479,9	4562,7	110,45	110,30
Республика Башкортостан	5907,5	5459,9	87,31	99,59
Удмуртская Республика	4713,7	3668,8	127,31	114,09
Курганская область		3396,1		77,60
Оренбургская область	5000,0	4119,2	100,0	108,17
Пермская область	6140,1	4716,8	111,69	106,44
Свердловская область	5200,0	4717,6	128,4	113,58
Челябинская область	5498,0	4222,9	104,45	124,59
Западно-Сибирский район	5270,3	4593,5	132,63	108,96
Республика Алтай	5200,0	3590,4	143,45	103,70
Алтайский край	5147,9	4712,5	107,12	104,37
Кемеровская область	4118,0	4744,8		121,40
Новосибирская область	9180,8	6226,6	205,38	110,72
Омская область	4764,7	3539,1	106,00	104,96
Томская область	4027,3	3767,5	110,45	105,42
Тюменская область	4008,5	3912,1	109,37	100,54
Восточно-Сибирский район	4900,6	5721,1	96,06	120,49
Республика Бурятия		2589,0		108,71
Республика Хакасия	4310,5	3240,8	106,78	110,07
Красноярский край	5006,9	5719,2	94,12	113,76
Иркутская область		8001,5		136,42
Читинская область		3144,7		110,43
Дальневосточный район	8062,1	4984,1	100,81	105,56
Республика САХА (Якутия)		4069,4		108,89
Приморский край	9278,8	6807,6	101,71	106,68
Хабаровский край	8534,7	5363,0	100,00	125,39
Амурская область	4029,0	2789,4	100,00	81,79
Камчатская область		2585,8		106,75
Магаданская область		1175,8		55,70
Сахалинская область		5105,7		101,46
Калининградская область		6296,7		90,76

Первый заместитель
генерального директора
Российского статистического агентства

А.Е.Суринов