

ЖИЛИЩНАЯ МОБИЛЬНОСТЬ, РАЦИОНИРОВАНИЕ КРЕДИТА И РЕАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЖИЛЬЯ

© 1994 г. Дойч Э.

(Австрия)

Обсуждаются преимущества и недостатки двух разных форм владения жильем – собственности и аренды, связанные с оценкой потребности в жилье, его перемены, правилами страхования закладных и проблемой неопределенности в отношении будущей ценности имущества. Заключение о распределении риска и межпоколенных трансфертов подкрепляется результатами анкетного обследования, отражающего структуру жилищной мобильности и финансовые возможности семей в Австрии.

1. ВВЕДЕНИЕ

Цель национальной жилищной политики – улучшение условий и качества жилья. Для того чтобы справиться с растущей подвижностью населения и демографической неопределенностью, такая политика в центральной Европе должна обладать действенными финансовыми и налоговыми инструментами.

В статье обсуждаются преимущества и недостатки двух разных форм владения жильем – собственности и аренды. Теоретические размышления и эмпирические данные говорят в пользу того, что нужда в нем, его перемена, правила страхования закладных и неопределенность в отношении будущей ценности имущества усугубляют некоторый верхний предел ожидаемому уровню владения жильем на правах собственности.

Вторая часть статьи начинается с теоретического обсуждения проблемы распределения риска и межпоколенных трансфертов. В третьей предлагается методологический подход к построению модели, позволяющей определить соотношение между различными формами владения.

Фактический материал взят из анкет, ответы на которые отражают структуру жилищной мобильности и финансовые возможности семей в Австрии.

2. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

На жилищном рынке сигналы спроса вызывают соответствующие реакции со стороны предложения и в конце концов наступает равновесие. Жилищный рынок по ряду причин часто не является эффективным. Технические проблемы на нем сочетаются с финансовыми и накладываются на различные типы государственного регулирования и вмешательства. Процессы обустройства территории и собственно строительства занимают немало времени, а потому возведение жилья не может немедленно реагировать на изменения спроса.

Финансирование жилищного строительства зависит от ситуации на рынках капитала. Из-за высокой стоимости долгосрочных кредитов решения об их использовании нередко откладываются.

Наконец, на предложение жилья влияют и различные государственные меры. Так, высокий уровень государственного субсидирования жилищного строительства вызывает эффект "маховика" – предложение жилья падает при любом снижении бюджетного финансирования. Поэтому любая жилищная реформа предусматривает, как заменить государственные субсидии частным финансированием. Последнее в целом в секторе собственного жилья представляется более подходящим, разумеется, при условии, что его хозяева согласны ждать благоприятной рыночной ситуации и брать на себя риск и затраты, связанные с упущенными альтернативными приобретениями и сделками. Начав с неявного допущения, что домашние хозяйства готовы принять этот риск, Ф. Арзелас и А. Мелтзер [1, с. 78–79] доказывают, что жилищный рынок вполне эффективен в долгосрочной перспективе и в этом смысле никакой "жилищной проблемы" вообще не существует. Не говоря о проблемах распределения, эта аргументация представляется сомнительной в этом смысле, что социальной группе домовладельцев пришлось бы перенести риск, связанный с жилищными сделками, на индивидов. Такая политика может вызвать негативные последствия – неравенство в распределении и ухудшение доступа к жилью в периоды экономического спада.

Поэтому правомерно задать вопрос: какой должна быть пропорция между собственным и арендуемым жильем, чтобы соотношение между риском возврата капитала и временем ожидания жилья было эффективным, т.е. какая часть риска должна быть возложена на частных и институциональных домовладельцев? При этом надо учитывать, что частные инвестиции в арендный сектор реагируют на ликвидацию или уменьшение налоговых льгот и субсидий крайне медленно или вообще застыивают на низком уровне [2].

Проблема определения ожидаемого соотношения между собственным и арендуемым жильем не может быть решена без специального исследования его трансфертов между поколениями. Иначе мы должны поставить вопрос так: каковы доли жилищного фонда, передаваемого от одного поколения другому через рынок и минуя его, посредством наследования.

Процессы межпоколенной передачи жилья зависят и от демографических факторов, и от жилищной мобильности, а также от межпоколенных передач капитала. В свою очередь ожидание дохода от новых арендных договоров зависит от спроса семей, которые предпочитают арендовать жилье по своим причинам (например, в результате роста семьи, высокой мобильности, отсутствия доступа к внутрисемейной помощи и т.п.).

Попытка регулировать распределение жилищных займов между различными типами жилищного строительства с помощью налогов не может привести к удовлетворительным результатам, так как эти инструменты не способны учесть всей сложности децентрализованного принятия решений. Здесь нужна политика, улучшающая механизм предложения жилья.

За последние десятилетия большинство государств, входящих в Организацию экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), ввели ряд явно не нейтральных к благосостоянию налогов, имеющих целью повышение доли частного жилья. Может ли это продолжаться бесконечно? Или же налоговая политика обеспечит большее соответствие частного финансирования и строительства жилищным потребностям, чем прямое вмешательство государства? Возможно, нужен какой-то иной тип налоговой политики, полнее учитывающий и эти потребности, и различное отношение людей к риску и жилищной мобильности.

Ниже этот вопрос исследуется в контексте межпоколенных трансфертов.

3. ОБОБЩЕНИЕ АВСТРИЙСКОГО ОПЫТА

Изложенные здесь результаты получены из двух репрезентативных обследований австрийских семей (домашних хозяйств). Первое проведено в 1988 г. Оно охватило семьи, главам которых было до 50 лет (к этому времени 95% всех решений о форме

доступность жилья во многом определяется нерыночными внутрисемейными трансферами.

Ограничение кредита и связанное с ним ограничение предложения жилья стали за последние 10 лет более распространенным явлением. До некоторой степени это объясняется чрезвычайно высокими требованиями к обеспеченности кредита и предварительным взносам, которые характерны для Австрии. Для молодежи важную роль играют ограничения на время ожидания жилья. И похоже, кое-какие политические реформы, необходимые для его эффективного финансирования и приобретения, запаздывают.

Наконец, эти данные позволяют выявить структуру мобильности семей. Так, 7,6% общего числа опрошенных планируют переезды в течение ближайших трех лет.

Около 50% всех семей предпочитают иметь собственное жилье, а 37,5% – арендовать (остальные 12,5% избрали иной вариант или не дали никакого ответа), т.е. предпочтение аренды сегодня намного выше, чем это было при менее жестких ограничениях.

Относительно высокое предпочтение аренды можно объяснить структурой жилищной мобильности. Большая часть семей, особенно в сельской местности и небольших городах, меняет жилье всего один или два раза в жизни. В то же время есть такие, которые это делают достаточно часто, особенно в городских регионах. Например, годовая жилищная мобильность в Вене достигает 10%, что соответствует международным стандартам. Наивысший уровень подвижности наблюдается у молодых семей, которые, уезжая от родителей, на какое-то время выбирают аренду, а к 30 годам большинство из них обзаводится собственным жильем.

Члены семей старших возрастов были опрошены относительно личного достояния и его использования. Примерно 70% из их числа предполагают передать свое жилье по наследству. Около 40% опрошенных сообщили, что располагают достаточными финансовыми средствами, которые они также планируют оставить детям и внукам. Это показывает, что внутрисемейные передачи недвижимости в будущем приобретут, по всей вероятности, еще большее значение. В то же время приблизительно 30% (но не менее) всех квартир скорее всего вернется обратно на рынок из-за отсутствия наследников.

Планируется дальнейшее исследование этих данных. Оно должно дать ответ на следующие вопросы. Какой размер "буферного" арендного фонда необходим для того, чтобы обеспечить жильем молодые семьи в период между проживанием в родительском доме и приобретением собственного жилья после некоторого периода накопления денег для этой цели? Действительно ли существует некоторое стабильное распределение предпочитаемых форм владения, которое ставит верхний предел владению жильем на право собственности? В какой степени эти предпочтения варьируются? Каким образом они зависят от экономических условий и ожиданий на будущее? Насколько надежна информация о числе имеющихся жилых ячеек, которые вновь должны поступить на рынок жилья?

Таким образом, соотношение между различными формами владения жильем, как правило, определено на основе эмпирических исследований. Качество соответствующих политических и финансовых решений будет зависеть от степени надежности и стабильности получаемых при этом данных.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Австрийский пример свидетельствует о том, что большинство членов общества предпочитает собственное жилье арендуемому. Более того, предпочтение собственности варьируется в зависимости от личных обстоятельств, таких, как возраст, доступность внутрисемейной помощи и жилищная мобильность. Поэтому правомерен вопрос: является ли жилищная политика достаточно гибкой, чтобы учесть многообразные и быстро меняющиеся потребности в жилье.

Мы утверждаем, что ожидаемые отношения между количествами отдельных семейных домов, кондоминиумов, арендным жильем и другими типами колеблются вокруг некоторого долгосрочного равновесного уровня. Соответствующие стационарные пропорции зависят от процесса межпоколенных трансфертов собственности и оценки риска, связанного с удержанием этих активов в натуре – в форме частной жилищной собственности. Этот тезис покоится на реальностях наблюдаемого поведения.

Остается открытым вопрос, можно ли вообще эффективно регулировать соотношение между различными формами владения жильем, не принимая во внимание соображения распределительного равенства. В любом случае метод эффективного установления таких пропорций должен включать адекватные политические меры, исключающие возникновение долго не учитываемых и не удовлетворяемых потребностей в жилье.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Arcelus F., Meltzer A.* The Markets for Housing and Housing Services // *J. Money, Credit and Banking*. 1973. V. 5. № 1.
2. *Deutsch E., Schopp W., Aufhauser E.* Wohnpräferenz und Finanzierung. Vienna, 1990.
3. Fessel+GfK Institut für Marktforschung, longitudinalanalyse Wohnungsfinanzierung in Österreich. Vienna, 1988.

Поступила в редакцию
28 X 1993

ЕСТЬ ЛИ ГРАНИЦЫ У ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ?

Предлагаемая вниманию читателя статья профессора Э.Дойча, представленная в виде доклада на ежегодной конференции Европейской сети жилищных исследований в Будапеште в сентябре 1993 г., посвящена одному из наиболее обсуждаемых сейчас на Западе вопросов: соотношению собственности на жилье с жилищной арендой. Проблема эта стала актуальной в связи с политикой ряда государств (особенно Англии во времена М. Тэтчер), направленной на повышение доли частной собственности на жилье с помощью разного рода санкций, делающих его аренду, при прочих равных условиях, менее выгодной. Такая политика имеет в значительной степени идеологические корни: считается, что именно частная собственность на жилье наилучшим образом стимулирует личную активность и ответственность. Естественно, подобная постановка вопроса (от которой страдают рядовые граждане – арендаторы жилья) не могла не пробудить интереса у западных ученых, которые принялись выяснять, в какой мере она "работает".

Статья Э. Дойча лежит в русле этих дискуссий. Для ее лучшего понимания стоит учесть, что Австрия – одна из "классических" стран европейской социал-демократии. В ней много муниципального жилья (в Вене – до четверти). Жестко регулируется квартплата, т.е. условия аренды, даже если это частное, а не муниципальное жилье, диктуются государством (не случайно в той же Вене до 10% всего жилого фонда пустует).

Но эти особенности не помешали, а скорее, наоборот, помогли Австрии испытать все (столь типичные для Запада) превратности "сильной" двухпартийной политики, направленной на рост владения собственным жильем. Налогообложение нарушает