

# **ПРОЕКТИРОВАНИЕ ТРАНСПЛАНТАЦИОННЫХ РЕФОРМ**

**Полтерович В.М  
(ЦЭМИ РАН и РЭШ, Москва)**

**Июль 2008**

# Общие принципы и два примера

- **Полтерович В.М., ЭЛЕМЕНТЫ ТЕОРИИ РЕФОРМ, М.: Экономика, 2007. 447 с.**
- **Полтерович В.М., Старков О.Ю. (2007).  
Формирование ипотеки в догоняющих экономиках:  
проблема трансплантации институтов. М.: Наука. –  
196 с.**
- **Victor Polterovich and Vladimir Popov.  
Democratization, Institutional Quality and Economic  
Growth. In: N. Dinello, V. Popov (eds.) Political  
Institutions And Development. Failed Expectations and  
Renewed Hopes. Edwards Edgar Publishing. 2007.  
Chapter 3.**
- **Victor Polterovich, Vladimir Popov and Alexander  
Tonis. Resource abundance, political corruption, and  
instability of democracy. Working Paper #WP  
2007/73. М.: New Economic School. 2007. 41 pp.**

# **ЭЛЕМЕНТЫ ТЕОРИИ РЕФОРМ**

**М.: Экономика, 2007. 447 с.**

**В.М. Полтерович**

# ВВЕДЕНИЕ

- Латинский глагол "reformato" в политическом контексте означал "возвращать в прежнее состояние". Именно это значение его французского эквивалента "la re'forme" зафиксировано в словаре Французской академии 1694 г. (Любжин (2005)).
- В традиционных обществах (в Европе - вплоть до Нового времени) к социальным новшествам относились с подозрением. Основания для изменений искались в обычаях предков. Видимо, эта точка зрения основывалась на опыте многочисленных неудачных социальных экспериментов.
- Современный смысл слова "реформа" - "преобразование с целью улучшения" - приобрел доминирующее значение постепенно, по мере формирования динамичных социальных систем.
- В XX веке реформа стала основным механизмом институциональных изменений.

# Реформы в развивающихся странах

**чаще всего не дают ожидаемых результатов:**

- Начало 20 века: переход к плановой экономике.
- Латинская Америка и Карибский бассейн:  
1980-ые - спад 0,8% в год,  
1990-ые - рост 1,5 % в год.
- Средний Восток и Северная Африка:  
1980-ые - спад 1% в год,  
1990-ые - рост 1 % в год.
- 26 стран Вост. Европы и бывшего СССР :  
1990-ые - спад около 30% ВВП.

- **Удачи: «Азиатские тигры»**  
(Япония, Корея, Тайвань, Гонконг, Сингапур); Португалия, Испания, Греция, Франция, Финляндия, Ирландия; Китай
- **Средн. темп роста ВВП, % ,**  
**1990-2001**  
Россия: - 3,7  
Китай: 10,0 (10,5 за 1980-1990 гг.)  
США: 3,4

# Печальный опыт России

- В 1913 г. российский ВВП на душу составлял 28% от уровня США по ППС. В 2006 г. цифра оказалась точно такой же – 28% ( данные правительства США). За это время Япония уменьшила отставание с 25 до 76%, Южная Корея- с 16 до 56%, Норвегия – с 43 до 110%, Ирландия – с 51 до 100%. Правда, для Англии и для большинства стран Латинской Америки и Африки отставание увеличилось. Например, для Чили – с 50% до 29%.

Страна	1913	1950	1973	1992	2005	Страна	1913	1950	1973	1992	2005
США	100	100	100	100	100	США	100	100	100	100	100
Австрия	66	39	68	80	82	СССР Россия	28	30	36	22	28
Финляндия	31	43	65	68	73	Чили	50	40	30	34	29
Франция	65	55	78	83	71	Бразилия	16	17	24	22	21
Италия	47	36	63	75	67	Мексика	28	22	25	24	27
Норвегия	43	52	62	81	114	Венесуэла	21	78	65	43	24
Нов. Зел.	98	89	76	65	59	Ю.Корея	18	9,2	17	46	51
Греция	31	20	47	48	61	Тайвань	15	9,6	22	54	63
Ирландия	51	37	42	54	91	Таиланд	16	8,9	11	22	16
Португалия	26	22	46	52	48	Япония	25	20	66	90	73
Испания	42	25	53	58	65	Египет	10	5,4	5,7	8,9	12
Венгрия	40	26	34	26	41	Нигерия	-	5,7	6,7	5,3	4,5
									8		



# Необходима теория реформ

- Rodrik (1996, 2004), Blanchard (1997), Roland (2000); Qian (2001)

Богомолов (ред) (1996), Некипелов (1996), Петраков (1998), Полтерович (1993 и др.)

- **Задача книги:**

Создать общие рамки для рассмотрения разнообразных проблем реформирования: дать общую постановку задачи, развить понятийный аппарат, наметить контуры методологии

# Общая постановка задачи реформирования

**Реформа = последовательность (промежуточных) институтов, соединяющая исходное состояние с желательным в подходящем институциональном пространстве.**

**Задача реформирования: проектирование и реализация эффективной институциональной траектории.**

**“Минимальный” критерий эффективности: улучшение благосостояния всех (основных) групп населения (Парето-улучшение).**

# Основная задача теории:

- **Разработать методы решения задачи реформирования различных институциональных подсистем.**
  - **Основная практическая задача: создание руководства для реформаторов.**
  - **Преодолевается дилемма «шоковая терапия – градуализм» (понималась как вопрос о скорости реформ, либо как вопрос об одновременном либо последовательном проведении нескольких реформ).**
  - **На первый план выдвигается проблема выбора подходящего институционального пространства и последовательности промежуточных институтов.**
- Полтерович (2001), Qian (2001)- transition institution, Rodrik (2008) – second-best institution.

# Подходы к исследованию реформ

- **Описание, качественный анализ и сопоставление реформ в разных странах (проект GDN).**
- **Межстрановой эконометрический анализ.**  
**Обширные базы данных (WDI), индексы качества институтов (Aaron (2000))**
- **Модельные исследования (Roland (2000))**  
**Новые разделы экономической теории:**  
**новая политическая экономия-Persson, Tabellini (2000);**  
**эволюционная институциональная теория- Норт (1997);**  
**исследования рентоориентированного поведения.**

# Структура предлагаемой теории-1

## I. Локальная структура институциональных траекторий («переход на один шаг»)

- Трансакционные и трансформационные издержки. Условие переключения на альтернативную норму.
- Переходная рента.
- Издержки институциональной трансформации: прямые издержки, дезорганизация, интенсификация перераспределительной деятельности.
- Механизмы стабилизации норм поведения (координации, сопряжения, обучения, инерции, лоббирования).
- Институциональные ловушки.
- Дисфункции институтов: атрофия, перерождение, институциональный конфликт, активизация альтернативных институтов и отторжение.

# Структура предлагаемой теории-2

## II. Стратегии реформ

- Шоковая терапия, выращивание, стратегия промежуточных институтов.
- Инициация реформ. Роль политических институтов. Сравнение траекторий (теория Ролана-Дьюэтрипона).
- Относительные стадии модернизации и реформа экономической политики.
- Трансплантация институтов (рынок трансплантатов, ухудшающий отбор, парадокс передачи, четыре гипотезы).
- Издержки реформ: исследование трансформационного спада.
- Гражданская культура и издержки реформ.
- Одиннадцать требований к эффективной реформе: перспективные траектории.
- Структура проекта реформ.

# Структура предлагаемой теории-3

## III. Реформирование конкретных институциональных подсистем

- **Формирование ипотеки:** пример проекта трансплантации (Полтерович, Старков).
- **Трансплантация институтов демократии** (Полтерович, Попов).
- **Сопоставление реформ в России и в Китае** (либерализация цен и внешней торговли, приватизация, административная реформа).
- **Стабилизационные реформы.** Гетеродоксальные программы (Бруно).
- **Приватизация** (Агьон, Бланшар).
- **Парадоксы российского рынка труда после реформ .**
- **Реформирование банковской системы** (Берглоф, Ролан).

# Становление институтов

## Становление институтов - три процесса:

- **Естественный отбор (Alchian (1950), Норт (1998))**
- **Конструирование- создание принципиально новых институтов (Тамбовцев(1997))**
- **Трансплантация - заимствование институтов из передовых систем**
  - La Porta et al (1998)**
  - Berkovitz at al (1999), Олейник (2000)**
  - Полтерович (2001)**



## Трансакционные и трансформационные издержки

- «Трансакционные издержки» - издержки соблюдения нормы- и выигрыш агента зависят от нормы поведения («поток»).
- Трансформационные издержки- издержки на переключение от одной нормы к другой («запас»).
- Условие переключения для агента: разность приведенных выигрышей больше трансформационных издержек.

# Издержки институциональной трансформации (1)

**1. Отвлечение ресурсов из традиционных сфер инвестирования**

**Castanheira, Roland (1995)**

**2. Дезорганизация:**

**А. Старая система разрушается раньше, чем проявляется эффективность новой.**

**Blanchard, Kremer (1996)**

**В. Рассогласованность действий агентов при движении к новому равновесию.**

# Переходная рента-1

- Любое институциональное изменение деформирует систему ограничений, действующих в экономике, и приводит к изменению поля возможностей для хозяйствующих субъектов. Если возникают новые ограничения либо ослабляются старые, то создаются и новые привилегированные позиции, позволяющие получать ренту - дополнительную «сверхнормальную» прибыль. Появление новых возможностей рендоизвлечения обычно интенсифицирует перераспределительную активность.
- Ренту, связанную с процессом институциональной трансформации, называют переходной (Полтерович (1999); см. также Gelb, Hillman, Ursprung (1996), Hellman (1998)). Она возникает вследствие временного неравновесия, вызванного институциональным возмущением: появления арбитражных возможностей, нестыковки законодательных норм, и т. п.

## Переходная рента-2

- При больших объемах переходной ренты может оказаться выгодным вкладывать значительные средства для ее присвоения. Борьба за ренту отвлекает людские и материальные ресурсы от процесса производства. Часть ренты безвозвратно теряется, происходит ее диссипация, ибо ресурсы тратятся на осуществление самого процесса присвоения. «Соискатели ренты» выигрывают, а производители несут потери.
- Если институциональный шок не смягчается социальной и промышленной политикой, то проигравшие вскоре тоже переключаются на перераспределительную деятельность, а это ведет к новым потерям. Активизация перераспределительной деятельности (лоббирования, коррупции и т.п.) порождает институциональные дисфункции.

# Издержки институциональной трансформации (2)

**3. Интенсификация перераспределительных процессов в ущерб производству.**

**Поиск ренты: усиление борьбы за приоритетные позиции, расширение масштабов теневой деятельности, лоббирования и коррупции, рост преступности.**

**Hellman et al (2000)**

# Механизмы стабилизации норм поведения-1

- **Эффект координации** состоит в том, что чем более последовательно исполняется норма в обществе, тем больший ущерб несет каждый конкретный индивид при отклонении от нее.
- Координация действий агентов уменьшает трансакционные издержки тех, кто следует принятой ими норме поведения, а потому отклонение от нее становится невыгодным.
- Спонтанная координация может породить неэффективность.
- Примеры: бартер, теневая экономика

# Механизмы стабилизации норм поведения-2

- **Эффект обучения (совершенствования)**
- **Эффект сопряжения (с другими институтами)**
- **Культурная инерция**
- **Механизм лоббирования**

# Институциональные ловушки-1

- В экономической системе может существовать несколько равновесных устойчивых норм поведения, некоторые из которых эффективны, а другие – нет. Равновесные, устойчивые но неэффективные нормы (институты) называют институциональными ловушками (ИЛ).
- Устойчивость ИЛ : при небольшом возмущении система остается в институциональной ловушке, возможно, лишь незначительно меняя параметры состояния, а после снятия возмущения - возвращается в прежнее равновесие.
- Однако при сильном возмущении система может перейти в другое равновесие, а после снятия возмущения – остаться в нем:  
гистерезис.



## Институциональные ловушки-2

- Бартер
- Неплатежи
- Уклонение от налогов
- Коррупция
- Диссертационная ловушка (Балацкий)
- Ловушка частичной реформы (Hellman)

# Выход из институциональных ловушек

- **Санкции** (увеличение транс. изд. действующей нормы)
- **Механизмы репутации** (увеличение ТИ действующей и уменьш. ТИ альтернативной нормы)
- **Амнистия** (уменьш. трансф. издержек и ТИ альтернативной нормы)
- **Быстрый экономический рост** (уменьш. ТИ альтернативной нормы)
- **Эволюция гражданской культуры**
- **Системный кризис** (увеличение транс. изд. действующей нормы)

# Стратегии реформ: шоковая терапия (1)

**Шоковая терапия- единовременное  
радикальное изменение системы институтов**

**Аргументы «за»:**

- 1. Скорость**
- 2. Комплексность**
- 3. Наличие порога**
- 4. Противники не успевают  
консолидироваться (Сакс (1994), Boyko,  
Shleifer, Vishny (1995))**
- 5. Ловушка частичных реформ (Hellman (1998))**

## Шоковая терапия (2)

**Аргументы «против»:**

- 1. Длительный переходный процесс**
- 2. Трудность адаптации к имеющимся институтам и массовой культуре, трудность коррекции.**
  - Дисфункции : атрофия, перерождение, отторжение, институциональный конфликт.**

**Примеры в России: закон о банкротстве, прогрессивный налог на доходы физлиц, рынок ГКО, рыбные аукционы, ипотека (АИЖК)**

- Институциональные ловушки: формирование равновесных, устойчивых, но не эффективных институтов.**

**Бартер, неплатежи, коррупция, теневая экономика.**

## Шоковая терапия (3)

**Аргументы «против»:**

- 3. Шок вызывает протест против реформ (негативные институциональные ожидания).**
- 4. Высокие издержки: отвлечение ресурсов из традиционных сфер инвестирования, дезорганизация и присвоение ренты.**

## Шоковая терапия (4)

**Аргументы «против»:**

**5. Возможность разделения на этапы в подходящем институциональном пространстве: использование промежуточных институтов (нет порога).**

# Шоковая терапия (5)

- Китай: Большой скачок (1958-1961); спад  $62/58 = 35\%$
- Культурная революция (1966-1970); спад  $68/66 = 12\%$  (Maddison)

## Россия

- Либерализация цен (1992)
- Приватизация (1993-1994): в 1993 г. уд. вес негосуд. предпр. в основных отраслях промышленности составил более  $75\%$  по числу предприятий, более  $55\%$  по объему пр-ва и более  $50\%$  - по численности персонала.
- Либерализация внешней торговли (1992)

# Стратегии реформ: Выращивание

- **Выращивание - поддержка естественной эволюции существующего института**
- **«За»: 1. Низкие издержки**
- **2. Возможность адаптации и коррекции**
- **«Против»: 1. Не всегда существует подходящий институт**
- **2. Низкая скорость**

**Корпоративное управление в России**



# Стратегия промежуточных институтов

- Стратегия промежуточных институтов - создание желательного института путем построения цепочки сменяющих друг друга институтов (институциональной траектории)
- Стратегия промежуточных институтов позволяет сочетать конструирование, трансплантацию, институциональный эксперимент и выращивание
- «За»: разнообразие инструментов
- «Против»: сложность задачи

# Относительные стадии модернизации и реформа экономической политики

- **Четыре стадии:** начальная стадия модернизации, инициация экспортно-ориентированного роста, ускоренное развитие, развитый рынок.
- **Важен относительный уровень благосостояния и технологии.**
- **Переключение:**
- **от импортзамещения к экспортной ориентации;**
- **от тарифной политики к накоплению резервов и занижению реального валютного курса;**
- **от заимствования технологий к инновационной политике;**
- **от поддержки крупных фирм к поддержке средних и малых;**
- **от индикативного (интерактивного) планирования к Форсайту.**

# ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ТРАЕКТОРИИ (1)

**Должны учитывать**

- (1) масштаб отклонений параметров исходной институциональной системы от целевой;**
- (2-3) ресурсные и технологические ограничения (плотность сетей);**
- (4) особенности гражданской культуры и уровень развития человеческого капитала (коллективизм – корпоративное управление; патернализм – соц. политика).**
- (5) возможности принятия политических решений о реформах и отказа от них;**
- (6) статическую и динамическую комплементарность институтов;**

# ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ТРАЕКТОРИИ (2)

## Должны

- (7) обеспечивать ослабление ресурсных, технологических и институциональных ограничений вдоль траектории;
- (8) включать эффективные меры по сдерживанию перераспределительной деятельности;
- (9) формировать институциональные ожидания, стимулирующие движение вдоль траектории;
- (10) предусматривать на каждом шаге, по крайней мере, частичную компенсацию потерь основным группам населения и экономическим агентам;
- (11) сочетаться с государственной политикой стимулирования экономического роста.

# Проектирование реформ

**Следует проектировать перспективные траектории:**

- **Стратегия промежуточных институтов (а не шок)**
- **Сдерживание «поиска ренты»**
- **Выбор последовательности реформ**
- **Компенсация проигравшим**
- **Стимулирование роста и т. п.**

# **Разделы типичного проекта:**

- 1. формулировка целей;**
- 2. анализ спонтанной эволюции институтов;**
- 3. анализ аналогичных реформ в других (не только передовых) странах и институциональных экспериментов;**
- 4. разбиение реформы на этапы и представление ее в виде последовательности промежуточных институтов;**
- 6. сопоставление интегральных выгод от реформы с интегральными издержками;**
- 7. обоснование перспективности планируемой институциональной траектории в соответствии с требованиями (1) – (11);**
- 8. методика анализа результатов осуществленных институциональных изменений.**

## Проект: Формирование ипотеки.

- 1. Общая проблема трансплантации, стратегии и гипотезы о трансплантации.**
- 2. Эволюция ипотечных институтов.**
- 3. Становление ипотеки в развитых странах.**
- 4. Шоковая трансплантация: Польша и Россия.**
- 5. Стратегия промежуточных институтов: Чехия и Словакия.**
- 6. Преимущества стройсберкасс при становлении ипотеки.**
- 7. Стратегия успешной трансплантации в России.**
- 8. Сравнение эффективности стройсберкасс и банковской ипотеки: модель.**
- 9. Заключение.**

# **1. Общая проблема трансплантации.**

**Многочисленные попытки заимствования западных институтов развивающимися экономиками оканчиваются неудачей (прогрессивная шкала подоходного налога, рынок ГКО, рыбные аукционы, ипотека).**

- Заимствованные институты не обязательно сохраняют свою эффективность в отсталой институциональной и культурной среде (Норт (1990, гл. 11)).**
- Формальные нормы трансплантата должны быть конгруэнтны с неформальной средой в стране (Andreff (1992), Олейник (2000)).**
- Адаптация заимствованных законов к специфике страны – ключ к успеху (Berkowitz et al (2003)).**



## **2. Элементы общей теории.**

**Полтерович (2001)**

- Структурирование процесса трансплантации, разбиение его на элементы и стадии и описание проблем и трудностей, возникающих на каждой стадии.**
- Рынок трансплантатов.**
- Классификация дисфункций институтов.**
- Описание общих рамок стратегии, которая позволяет избежать дисфункций.**
- Схема формирования рациональной стратегии трансплантации.**

### **3. Искаженность рынка трансплантатов.**

- **Предложение на международных рынках: состязание доноров.**
- **Внутренние посредники: моральное искушение и неблагоприятный отбор.**

**Вмешательство государства необходимо для обеспечения эффективной трансплантации.**

## **4. Классификация трансплантационных дисфункций.**

- **Атрофия и перерождение института(закон о банкротстве).**
- **Активизация альтернативных институтов и отторжение трансплантата (прогрессивная шкала налогообложения) .**
- **Институциональный конфликт (рыбные аукционы).**
- **Парадокс передачи (западные программы образования в Африке и «утечка мозгов»).**

## **5. Стратегии трансплантации.**

**Стратегия трансплантации – важнейший фактор успешного внедрения эффективных институтов:**

- Шоковая терапия (Вашингтонский консенсус);**
- Постепенное «выращивание»;**
- Стратегия промежуточных институтов: управляемая институциональная траектория.**

## **6. Гипотезы о трансплантации.**

- **Появление нового института – редкое событие. Институциональное развитие осуществляется главным образом за счет трансплантации.**
- **Стратегия промежуточных институтов дает более высокие шансы на успех, нежели шоковая трансплантация.**
- **Рациональная стратегия трансплантации ускоряет развитие института в среде реципиента по сравнению с донором.**
- **Структурная аналогия: трансплантаты в разных странах эволюционируют по аналогичным схемам.**

**Необходимо разработать концепцию эволюции ипотеки и сопоставить гипотезы с историческими данными развития ипотеки в мире.**

## **7. Формирование стратегии промежуточных институтов.**

- A. Разработка (анализ) общей схемы эволюции ипотечных институтов в развитых странах.**
- B. Сопоставление стратегий трансплантации, использованных в развивающихся и переходных экономиках.**
- C. Изучение российского опыта создания ипотеки и выявление причин неудач.**
- D. Отбор перспективных трансплантатов, их модификация и сопоставление с учетом российских условий.**
- E. Выбор эффективной технологии трансплантации.**
- F. Выбор последовательности развития ипотечных форм и метода управления их трансформацией.**

## **8. Виды ипотечных институтов.**

### **1. Ссудно-сберегательные институты:**

- строительно-сберегательный кооператив (ликвидируемый, серийный);
- строительно-сберегательная касса.

### **2. Ссудно-сберегательная ассоциация.**

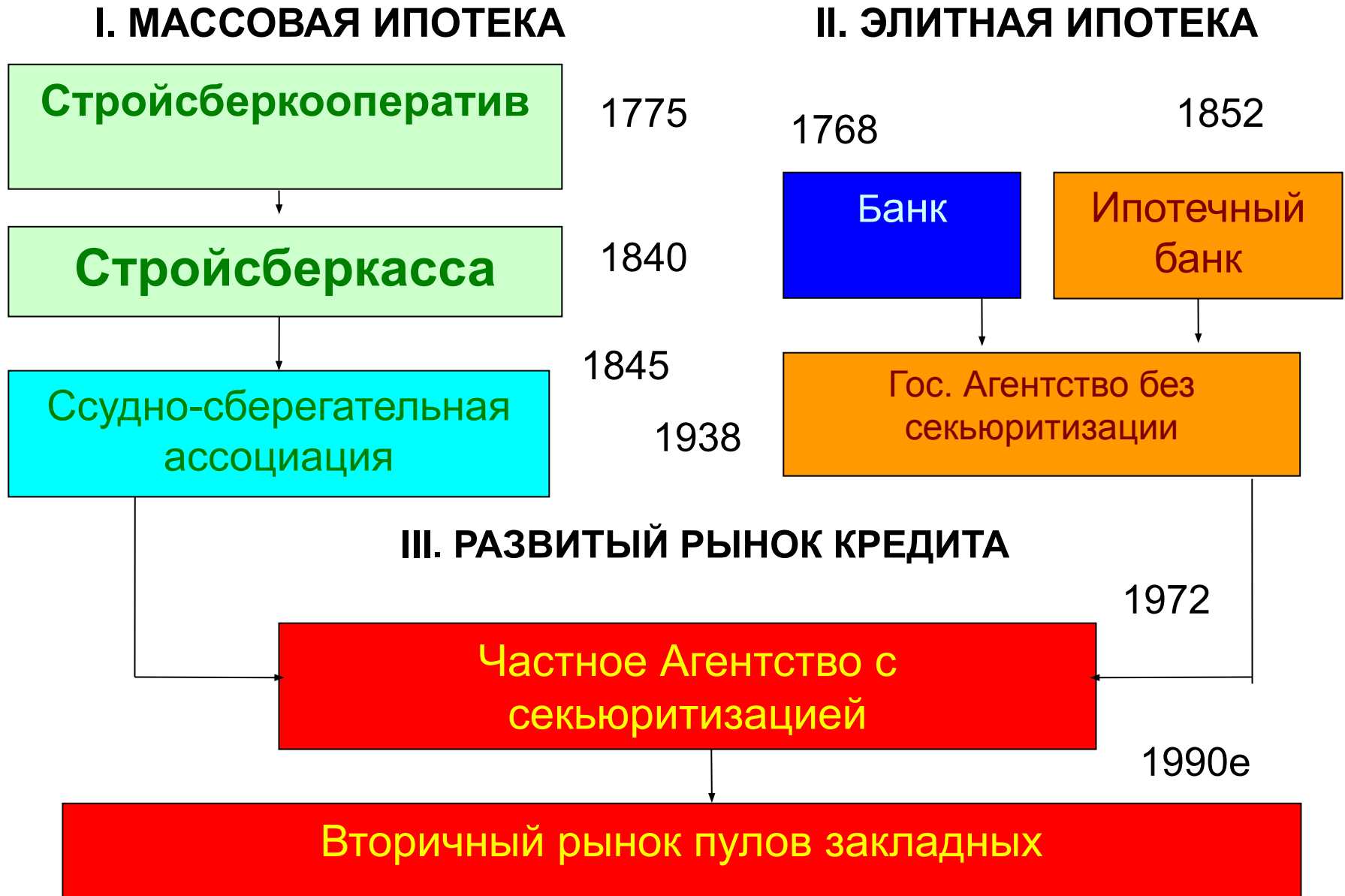
### **3. Сберегательный банк.**

### **4. Ипотечный банк.**

### **5. Агентство вторичного рынка ипотечных кредитов:**

- торговля закладными;
- торговля облигациями;
- торговля ипотечными сертификатами участия.

# 9. Эволюционное дерево ипотечных институтов.



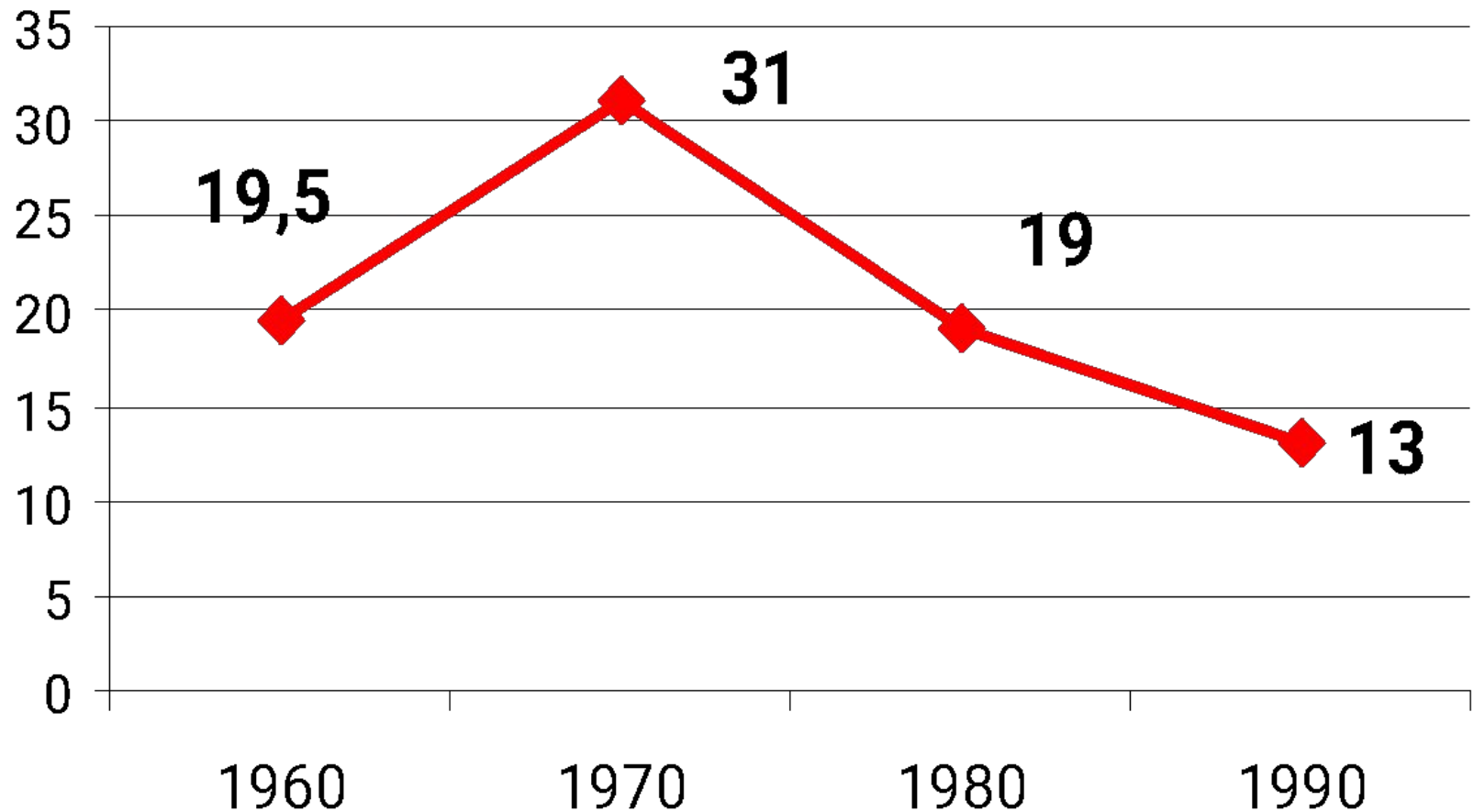


## **10. Становление ипотеки в развитых странах (1).**

- **ССИ в Англии были массовым ипотечным институтом 75 лет, пока в 1850 г. не преобразовались в ссудно-сберегательные ассоциации.**
- **В США сберкооперативы появились в 1831 г. Уже через 20 лет в Америке вслед за Англией на их основе возникли ссудно-сберегательная ассоциации, однако они вытеснили ССИ лишь через 60 лет, в 1890-ые годы.**
- **В Германии значение стройсберкасс достигло пика к началу 70-ых годов 20-ого века, а затем, по мере развития рынка капитала, стало падать.**

## 11. Становление ипотеки в развитых странах (2).

% Динамика доли стройсберкасс в выданных ипотечных кредитах в Германии, % в год



## **12. Роль трансплантации в развитии институтов.**

**Данные о 125 эпизодах зарождения ипотеки в 63 странах за 230 лет.**

**Центры эволюции: Англия 4 института (1775 и 1845), Германия (1768), Франция (1852) и США (1932).**

**Остальные 118 случаев трансплантации подтверждаются историческими свидетельствами об агентах переноса, об образце, наличием указания на общность принципа работы или названия.**

### **13. Ускорение развития трансплантатов.**

**В Англии ССА создавались 70 лет, в США – ок. 29.**

**В Германии ССК создавались 67 лет, в Восточной Европе – 0 лет.**

Страна-реципиент	Страна-донор, трансплантат (дата возникновения)			Ускорение развития института, годы
	Англия, ликвидир. кооператив (1775)	Англия, непрерыв. кооператив (1840е)	Англия, ссудно-сберег. ассоциация (1845)	
США	1831	1850е	1860е	<b>41</b>
Германия	1885	1924		<b>31</b>
		Германия, ССК (1952)		
Восточная Европа		1992-1999		<b>67</b>

**14. Структура 72 стартовых эпизодов заимствования:**  
**анализ за 230 лет.**

Показатель	Массовая ипотека		Элитная ипотека		Вторичный рынок кредитов	
	Старт с ССИ	Старт с ССА	Старт с Ландшафта	Старт с ипотечного банка	Старт с агентства вторичного рынка без секьюритизации кредитов	Старт с агентства вторичного рынка с секьюритизацией кредитов
Позитивные эпизоды	22	15	13	4	0	0
Дисфункции	1	0	0	4	4	9
Всего эпизодов	23	15	13	8	4	9
					53	

## **15. Причины неудачных трансплантаций.**

- 1. Ориентация на институты слишком высокого уровня без учета стадии развития экономики (игнорирование институциональных и культурных препятствий).**
- 2. Недооценка избирательной государственной поддержки тех или иных институциональных форм.**

## 16. Шоковая стратегия (1)

### Польша.

- В 1991 г. USAID рекомендовало радикально сократить субсидирование «старых» форм жилищного кредита и внедрить универсальные банки и американский двухуровневый рынок.
- Создание массовой ипотеки планировалось к 2000 г. на базе Ипотечного фонда с капиталом 425 млн. долларов.
- Фонд получил всего 10 млн. долларов и рефинансировал лишь несколько сот кредитов.
- К концу 1999 г. польские банки выдали около 130 тыс. кредитов (0,3% населения).

## 16. Шоковая стратегия (2): Результаты в России.

Институт	Годы	Результаты в 1992 - май 2004	
		Кол-во кредитов, тыс./ % населения	Объем, млн. долл. США
<i>Эволюция советских институтов</i>			
Сбербанк	12	17 / 0,01	313
<i>Трансплантация западных институтов</i>			
Коммер. банки	12	11 / 0,007	210
Ценные бумаги	12	4 / 0,003	46,4
<b>Кооперативы</b>	<b>4</b>	<b>18 / 0,01</b>	<b>145,2</b>
<i>Внутренние инновации</i>			
Фонды	9	50 / 0,03	50



## 16. Шоковая стратегия (3)

### Скачок ипотечного кредитования в 2006-2007 гг.

<b>Показатель</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Объем банковских ипотечных кредитов в год: млрд. руб.</b>	<b>18</b>	<b>53</b>	<b>264</b>	<b>611</b>
<b>% в ВВП</b>	<b>0,1</b>	<b>0, 24</b>	<b>1,0</b>	<b>1,8</b>
<b>Количество банковских ипотечных кредитов в год: тыс. шт.</b>	<b>40</b>	<b>78</b>	<b>206</b>	<b>595</b>
<b>в % от общего числа семей</b>	<b>0,08</b>	<b>0,15</b>	<b>0,4</b>	<b>1,2</b>

**Источник: данные ЦБ, АИЖК.**

## **16. Шоковая стратегия (4)**

### **Кому доступны ипотечные кредиты?**

**Государственная программа АИЖК в 1 кв. 2007:**

- **Средний размер займа – 780 т.р. (ок. 25 кв.м);**
- **В основном покупка на вторичном рынке;**
- **Ставка кредита 11% при сроке до 15 лет, 14% - на 30 лет, однако фактический срок равен 7 годам.**

**Обслуживание кредита требует выплат 14-15 т.р. в месяц.**

**Сбережения семьи из 2 чел. в 4 кв. 2006 г.:**

**из 9-ой группы (доход 26 т.р., 21% сбережения) равна 5,5 т.р.;**

**из 10-ой группы (доход 62 т.р., 51% сбережения) равна 31 т.р.**

**Доля инвесторов в объеме сделок резко возросла: в 2001 г. она составляла 4%, в 2002 г. – 10, в 2003 – 29, а в начале 2004 года – 39%. В 2006 г. она достигла 80%.**

## **16. Шоковая стратегия (5)**

### **Опыт внедрения двухуровневой ипотеки в развивающихся странах.**

**Результаты российского и польского опыта не являются исключениями.**

**Руководители целого ряда проектов USAID и Всемирного банка нашли 2 успешных примера двухуровневой ипотеки (ипотечные банки) среди 28 попыток в 19 странах за последние 30 лет (Lea et al (2004)). Имеются еще 7 попыток – все неуспешные.**

**В 2002 г. USAID рекомендовало вторичный рынок ипотеки Монголии.**

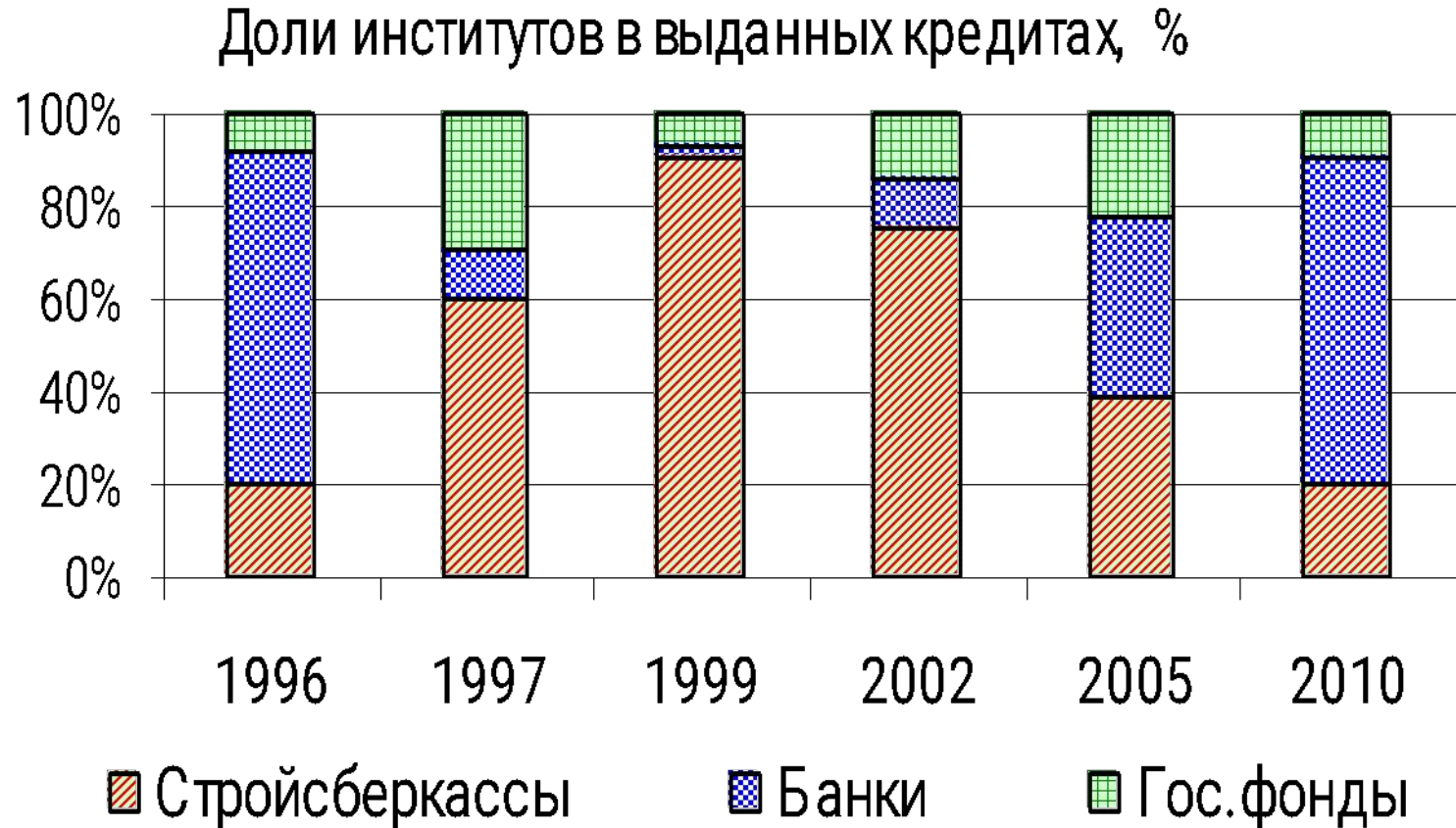
# 17. Стратегия промежуточных институтов (1)

## Массовый старт стройсберкасс.

	<b>Словакия</b>	<b>Чехия</b>
<b>Население, млн. чел.</b>	<b>5,5</b>	<b>10,3</b>
<b>Год старта</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>
<b>Кол-во контрактов через 10 лет, % населения</b>	<b>20</b>	<b>45</b>
<b>Кол-во кредитов через 10 лет, % населения</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>Среднее отношение депозитов к ВВП, % в 1-ый / в 7-ой год</b>	<b>0,08 / 0,95</b>	<b>0,1 / 4.9</b>
<b>Отношение депозитов к премии, раз</b>	<b>8,5 (после 5) 60</b>	<b>10,8 (после 6)</b>

## 17. Стратегия промежуточных институтов (2)

### Становление современной ипотеки в Словакии.



**Премия: 40% в 1992, 30% в 1997, 25% в 2001, 20% в 2003, 14,5% в 2004. 61**

## **18. ССК как промежуточный институт (1).**

- Ипотека для граждан со средними доходами**

**1. ССК более эффективны в плохой институциональной среде, поскольку имеют встроенные механизмы контроля**

**Более длинные сроки, низкая ставка по кредиту и низкая маржа – в результате специализации, совмещения плана сбережений и кредитования.**

## **18. ССК как промежуточный институт (2).**

**Позитивные экстерналии:**

**2. ССК - школа сберегательного и долгового поведения для миллионов людей, где они приобретают:**

- кредитные истории**
- навыки долгосрочного планирования семейного бюджета-**
- - увеличение нормы сбережения**

**3. Обучение и отбор надежных заемщиков для банков; укрепление доверия и позитивных ожиданий**

**Тем самым подготавливается почва для развития более совершенных форм ипотеки.**

## **19. Стратегия успешной трансплантации в России.**

- **Внедрение стройсберкасс для привлечения массы слоев населения со средними доходами. Размер премии должен быть достаточно высоким в начальный период и снижаться после того, как кредитный рынок достигнет достаточного уровня развития.**
- **Через 10-15 лет начать снижение премии и продолжить сокращение в течение 10-15 лет.**
- **Одновременно с сокращением премии начать увеличение субсидии начального взноса для ускорения перехода к банковской ипотеке.**
- **После того как банковская ипотека станет массовой, интенсифицировать развитие институтов вторичного рынка кредитов.**

**Прошла ли Россия стадию, где стройсберкассы более эффективны, чем банковская ипотека?**



## **20. Сравнение эффективности стройсберкасс и банковской ипотеки (1): цели.**

- **Сравнить эффективность ССК и банковской ипотеки с точки зрения потребителей и государства в российских условиях, сопоставить эффективность двух каналов субсидирования;**
- **Оценить влияние ССК на уровень обеспечения населения жильем, рост строительства, увеличение объема банковских кредитов; оценить расходы бюджета.**

**Показатель относительной эффективности:  
соотношение площадей жилья, доступного в ССК и в  
банковской ипотеке при эквивалентных субсидиях.**

## 20. Сравнение эффективности (2)

### Допущения.

- Домохозяйство выбирает между ССК и банком так, чтобы максимизировать площадь  $X$  жилья.
- Депозитный взнос  $a$  - в начале каждого года накопительного периода  $n$ . Платежи возрастают пропорционально доходу, растущему постоянным темпом  $\gamma$ .
- Премия на сбережения в ССК начисляется в размере  $\mu = 30\%$  от ежегодного депозита, но не свыше 8350 руб.

## **20. Сравнение эффективности (3)**

### **Допущения.**

- **Объем займа в ССК равен сумме сбережений (включая премию).  
Дополнительный кредит берется в банке.**
- **Накопительный период и сроки кредита в ССК и банке равны.**
- **Субсидия начального взноса в банке эквивалентна приведенной стоимости потока премий в ССК.**
- **Начальные сбережения не учитываются.**

## 20. Сравнение эффективности (4)

### Формула для ССК.

**Максимальная площадь, доступная в  
стройсберкассе:**

$$X_{BAU} = \frac{1}{P} (1 + \pi)^{-n} \min \{ h / \alpha;$$

$$h_0 + h + [A_{\max} (1 + \gamma)^{n+1} - b][1 - (1 + e)^{-l}] / e \}$$

Здесь  $P$  это цена 1 кв. метра в начале периода накопления;  $\pi$  – темп роста цен на жилье в течение срока накопления;  $\alpha$  – минимальный первоначальный взнос в долях стоимости квартиры;  $A_{\max}$  – объем сбережений в первый год;  $\gamma$  – темп роста доходов в течение срока накопления;  $b$  – платеж по займу в ССК;  $l$  – срок кредита в банке;  $e$  – ставка по кредиту в банке для члена ССК.

## 20. Сравнение эффективности (5)

Величина первоначального взноса  $h$  задается выражением:

$$h = h_0 + A_{\max} (1 + \gamma)^n \quad , \text{ где}$$

$$h_0 = aS(\gamma) + \min \{ \mu a S(\gamma); MS(\lambda) \} \quad , \text{ где}$$

$$S(x) = (1 + r_d) \frac{(1 + x)^n - (1 + r_d)^n}{x - r_d}$$

Здесь  $\mu a$  - годовая премия на сбережения ;  $\mu$  - коэффициент субсидирования;  $M$  - максимальная величина годовой премии в первый год; причем  $x = \lambda = \gamma$  - темп роста доходов девятой доходной группы.

## 20. Сравнение эффективности (6)

### Формула субсидии.

**Эквивалентная субсидия начального взноса в банке:**

$$\delta = \mu A_{\max} (1 + r_d) \frac{(1 + \gamma)^n - (1 + \rho)^n (1 + i)^n}{X_{BANK} (1 + \pi)^n [1 + \gamma - (1 + \rho)(1 + i)]}$$

**Здесь  $\rho$  - ставка дисконта для бюджета;  $i$  – темп инфляции бюджетных расходов.**

**Мы принимаем  $\rho = 0,02$ ;  $i = 0,1$  в год в течение 5 лет.**

## 20. Сравнение эффективности (7)

### Формула для банка.

**Максимальная площадь, доступная в банке:**

$$X_{\text{BANK}} = \frac{1}{P} (1 + \pi)^{-n} \min \left\{ H_0 / \left(1 - \frac{\delta}{\alpha}\right) \alpha; \right. \\ \left. (1 - \delta)^{-1} \left[ H_0 + A_{\max} (1 + \gamma)^{n+1} (1 - (1 + R_c)^{-l}) R_c^{-1} \right] \right\}$$

**Здесь  $\delta$  – эквивалентная субсидия в банке;  $R_c$  - ставка по кредиту в банке;  $R_d$  - ставка по депозиту в банке.**

**$H_0$  – объем начального взноса (в начале 6-го года), равный:**

$$H_0 = A_{\max} \frac{(1 + \gamma)^{n+1} - (1 + R_d)^{n+1}}{\gamma - R_d}$$

## 20. Сравнение эффективности (8)

**Относительная эффективность стройсберкасс:**

$$E = \frac{X_{BAU}}{X_{BANK}}$$



## 20. Сравнение эффективности (9)

### Российские условия (базовый расчет).

<b>Показатель</b>	<b>2004 г.</b>	<b>2006 г.</b>
<b>Накопительный период</b>	<b>5 лет</b>	<b>то же</b>
<b>Начальный взнос</b>	<b>Не менее 40%</b>	<b>то же</b>
<b>Темп роста цен на жилье</b>	<b>14%</b>	<b>30%</b>
<b>Темп роста номинальных доходов</b>	<b>16%</b>	<b>24%</b>
<b>Ставки в ССК</b>	<b>По депозиту – 2%, по займу – 5% + кредит в банке - 18%</b>	<b>+ кредит в банке - 14%</b>
<b>Ставки в банке</b>	<b>По депозиту – 8%, по кредиту – 18%</b>	<b>По кредиту – 14%</b>
<b>Срок кредита в ССК и банке</b>	<b>7 лет</b>	<b>7 лет</b>
<b>Цена 1 кв. м жилья</b>	<b>15500 руб.</b>	<b>30000 руб.</b>
<b>Премия в ССК - 30% на ежегодный депозит (7,7% от цены жилья) ~ субсидии 10,4% от цены жилья в банке.</b>		

## 20. Сравнение эффективности (10)

### Результаты расчетов.

- В условиях 2004 г. 9-ая децильная группа сможет купить 50 кв. м в ССК, но не в банке.
- Член ССК сможет купить площадь на 14% больше участника банковской ипотеки.
- В условиях 2006 г. семья из 9-ой группы сможет купить почти в 2 раза меньше (28,8 кв.м).
- В 2006 г. эффективность стройсберкасс остается положительной, хотя их преимущество снижается до 10%.

**Модель не учитывает дополнительные выгоды от позитивных экстерналий ССК в несовершенной среде.**

## **21. Перспективы внедрения стройсберкасс:** **Население.**

- **9 - 11 млн. домохозяйств имели бы сейчас достаточно средств для участия в ипотеке. Из них 10-15% предпочли бы банковскую ипотеку (если бы решили покупать), остальные - ССК.**
- **При объеме дотаций на сбережения около 0,25% ВВП на пятый год вполне вероятно, что около 600 тыс. домохозяйств из 8 и 9 доходных групп предъявят спрос на услуги ССК. Четверть из них выберет новое строительство объемом более 6,5 млн. кв.м. площади.**
- **В случае создания ССК по мере роста доходов все новые и новые слои населения обращались бы в начале - в ССК, а затем и в банки за ипотечными кредитами.**

# Заключение (1)

- 1. Стройсберкасы - сравнительно простой институт, и поэтому предъявляет более слабые требования к культурной и правовой среде, чем передовые ипотечные институты.**
- 2. Премия на стройсбережения является наиболее эффективным методом субсидирования при несовершенном кредитном рынке.**

## Заключение (2)

- 3. Стройсберкасы располагают встроенными механизмами преодоления недоверия и способствуют совершенствованию массовой культуры.**
- 4. Внедрение стройсберкасс оказывается выгодным не только населению, но и коммерческим банкам, и не препятствует развитию жилищно-накопительных кооперативов.**
- 5. С учетом 3-его и 4-ого выводов: стройсберкасы облегчают институциональное становление более передовых форм ипотеки.**

## **Стратегия успешной трансплантации в России.**

**Россия находится на стадии, где стройсберкассы более эффективны, чем банковская ипотека.**

**Создание стройсберкасс - это не просто способ обеспечения населения жильем.**

**Это - масштабный совместный проект государства и частного сектора, направленный на улучшение массовой экономической культуры, создание кредитных историй и развитие всей кредитной системы.**

## Публикации.

1. Полтерович В.М. (2001). Трансплантация экономических институтов. // *Экономическая наука современной России*, №3.
2. Старков О.Ю. (2004). Эволюция и трансплантация институтов рынка ипотечного кредита.// *Экономика и математические методы*. Т. 40, № 3. – с. 33-50.
3. Полтерович В.М., Старков О.Ю., Черных Е.В. (2005). Строительное общество: ипотечный институт для России.// *Вопросы экономики*, № 1. - с. 63-86.
4. Полтерович В.М., Старков О.Ю. (2007). Стратегия формирования ипотеки в России.// *Экономика и математические методы*. Т. 43, № 2. (готовится)
5. Полтерович В.М., Старков О.Ю. (2007). Формирование ипотеки в догоняющих экономиках: проблема трансплантации институтов. М.: Наука. – 196 с.

## Попытки влияния на правительство и парламент

- *Июль 2004* - Аналитическая записка в Министерство промышленности и энергетики РФ.
- *Октябрь 2004, сентябрь 2006* - рассылка работы в парламент, министерства и регионы.
- *Ноябрь 2004-апрель 2005* - Государственный совет при Президенте РФ.
- *Март 2005, ноябрь 2006* - Совет Федерации ГД РФ.
- *Апрель 2005* – Министерство экономики и развития торговли РФ.
- *Октябрь 2005* - Министерство регионального развития РФ.
- *Апрель-август 2006* – Программа Tacis ЕС для правительства РФ.



Остальные слайды.

# **11. Стратегии трансплантации ипотечных институтов.**

## **I. Внедрять двухуровневый рынок ипотечных кредитов и универсальные банки**

*Diamond, Lea (1990); Struyk, Kosareva (1993); Lea, Renaud (1995); Diamond (1999); Lea et al (2004).*

## **II. Начать с ссудно-сберегательных институтов, помогающих становлению современного рынка**

*Полтерович (2001), Старков (2004); Полтерович, Старков, Черных (2005); Полтерович, Старков (2006).*

## 8. Проблема создания ипотечных институтов.

Доля действующих жилищных кредитов в ВВП  
в переходных и развитых странах, %.

Страна	«Старые займы» 1989-1996	1996-200 2	Страна	2002
Чехия	1,3	20,0	Дания	74
Словакия	1,9	12,7	Англия	64
Венгрия	2,2	4,6	США	58
Польша	1,1	2,6	Германия	54
Россия	<b>0,28</b> ( 1990 )	<b>0,16</b> ( 2004 )	Франция	23

## 10. Что такое ссудно-сберегательный институт (ССИ).

**ССИ –реализует контракты со своими членами на предоставление кредита для приобретения или реконструкции жилья, причем получение кредита обусловлено не только залогом и обязательствами заемщика по обслуживанию долга, но и *предварительным выполнением плана по накоплению сбережений.***

**Два типа ССИ:**

- **строительно-сберегательные кооперативы;**
- **строительно-сберегательные кассы<sup>84</sup>**

## 17. Шоковая стратегия (2)

### Международные проекты создания ипотеки в России.

<b>№</b>	<b>Орг-р</b>	<b>Основные цели</b>	<b>Срок</b>	<b>Оценка проекта</b>
<b>1</b>	<b>USAID</b>	<b>Разработка базового законодательства и политики государства, регионов и городов.</b>	<b>1992 - 1998</b>	<b>Внедрено 160 законов и актов. В сфере ипотеки достигнуты 11 из 13 показателей, кроме целевого объема ипотеки и выпуска ипотечных ценных бумаг.</b>
<b>2</b>	<b>World Bank</b>	<b>Демонополизация рынка земли, стимулирование предложения жилья.</b>	<b>1995 – 2003</b>	<b>Результаты и последствия проекта признаны неудовлетворительными.</b>
<b>3</b>	<b>IFC</b>	<b>Внедрение институтов секьюритизации банковских активов, в т.ч. ипотечных кредитов.</b>	<b>2003 -2005</b>	<b>Несмотря на принятии в 2003 г. закона до сих пор не состоялось ни одного выпуска.</b>
<b>4</b>	<b>IFC, Seco, EVD</b>	<b>Стандартизация институтов банковского кредитования на первичном рынке ипотеки для повышения доверия к банкам и ипотечных ценным бумагам.</b>	<b>2004 – 2007</b>	<b>Проект не окончен.</b>

## 17. Шоковая стратегия (4)

**Прогноз разработчиков жилищного пакета 2004 г. и реальная динамика на рынке жилья (темпы роста, %).**

	2002	2003	2004	2005	Факт 2005 г.  к факту 2003 г.	Прогноз 2005 г. к факту 2003 г.	
						Инерция	Реформы
Ввод жилья	106,6	107,7	112,6	106,3	<b>119,7</b>	111,8	<b>127,5</b>
Ипотечные кредиты банков	190	301	180	297	<b>535</b>	608	<b>1511</b>
Цены на жилье	124,6	123,7	128,1	121,9 *	<b>156,3</b>	111,2	<b>124,5</b>
Инвестиции в жилье	125,3	128,1	134,7	- 47,0	<b>- 28,7</b>		

## 22. Стратегия промежуточных институтов (2)

### Роль государства.

	Ср. доля бюджетных дотаций на жилье в ВВП за 1992-2002, %	Жилищный кредит, доля в ВВП в 2002 г., %	Ввод, кв.м на душу в 2002 г.	Рост ввода жилья в 2002 к 1996, раз
<b>Словакия</b>	<b>1,07</b>	<b>12,7</b>	<b>0,30</b>	<b>2,4</b>
<b>Венгрия</b>	<b>0,74</b>	<b>4,6</b>	<b>0,29</b>	<b>1,1</b>
<b>Польша</b>	<b>1,33</b>	<b>1,8</b>	<b>0,25</b>	<b>1,7</b>
<b>Россия</b>	<b>1,30 (2003)</b>	<b>0,1</b>	<b>0,23</b>	<b>1,0</b>

**Стратегии поддержки: Слов. - ССК; Венг. – Банки;  
Польша - Стройка; Россия – Очередники.**

## **23. Препятствия для развития передовых форм ипотеки.**

- 1. Высокое отношение цены жилья и доходов.**
- 2. Недостаточная культура сбережения (короткие горизонты, отсутствие навыков бюджетирования, слабая дисциплина).**
- 3. Высокие ставки по кредиту:**
  - Слабые суды;**
  - Отсутствие кредитных историй;**
  - Низкое доверие;**
  - Теневые отношения.**



## 27. Зависимость эффективности от параметров (1).

- **Эффективность**

*E (rd, rc, e, Rd, Rc, n, m, l,  $\gamma$ ,  $\mu$ ,  $\rho$ , i).*

- **Цены жилья  $P$ , темп их роста  $\pi$  и объемы сбережений  $A_{tax}$  различных доходных групп не оказывают влияния на эффективность (если доходы групп, сбережения и премии на стройсбережения растут единым темпом  $\gamma$ ).**

## **27. Зависимость эффективности от параметров (2).**

- Убывает при снижении маржи и увеличении сроков кредита в банке.**
- Убывает по дисконту для бюджетных расходов.**
- С увеличением инфляции сначала возрастает, затем- убывает.**
- Возрастает по ставке ССК-премии.**
- При одновременном увеличении ставок в ССК (маржа фиксирована) сначала возрастает, а затем снижается.**
- По сроку накопления сначала возрастает, а после 6 лет - убывает.**

## **28. Эффективность ССК при «плоской премии».**

- **Отсутствие индексации премии ведет к двойной стратегии накопления: часть вкладывается в ССК, а остальные – в банк.**
- **Преимущество ССК над банками сохранится.**
- **Хотя выигрыш в 8% снизится для 9-ой группы до 4,9%, а 8-ой – до 6,5%.**

## **29. Область эффективности.**

**Эффективность обоих институтов равна, если:**

- а) инфляцию увеличить с 10 до 25,2%;**
- б) банковскую маржу снизить с 8 до 1%;**
- с) субсидию начального взноса в банке увеличить в 1,75 раз.**

## **30. Ответы на возражения против стройсберкасс (1)**

**ССК не избежать оттока вкладчиков и финансового кризиса.**

**Ответ: при несовершенном рынке кредита поток в ССК стабильный. После улучшения рыночных условий следует начать снижение премий и преобразование ССК в специализированные банки.**

**Пример: процесс трансформации ССК идет в Германии 40 лет, в Словакии – 20 лет.**

### **30. Ответы на возражения против стройсберкасс (2)**

**Работа ССК возможна лишь при низкой инфляции.**

**Ответ: Работа ССК требует умеренной инфляции. Баланс средств поддерживается за счет премии, «друзей вкладчиков» и гибкого контракта.**

**Пример: в Чехии, в момент старта ССК темп инфляции составлял 20,8%, в Словакии – 23%, а в Венгрии – 18,3%.**

### **30. Ответы на возражения против стройсберкасс (3)**

**ССК нужно создавать в виде накопительных счетов в универсальных банках.**

**Ответ: Подобная организация накопления неэффективна из-за отсутствия специализации, повышенных рисков, издержек сочетания двух кредитных систем и распыления счетов (потеря экономии на масштабе и риск не ликвидности).**

**Пример: попытка ввести накопительные счета в Польше в 1995 г. привела к незначительным результатам.**

## 30. Ответы на возражения против стройсберкасс (5)

### Начальные условия внедрения ССК

#### в Чехии, Словакии и России.

<b>Страна, год</b>	<b>Обеспече нность жильем, кв.м/чел.</b>	<b>ВВП на душу, тыс. долл. в ППС</b>	<b>Отношение цены средней квартиры к среднегод. доходу домохозяйст ва, раз</b>	<b>Среднегодов ая доля бюджетных премий ССК в ВВП за 1992-2004, %</b>	<b>Дефлят ор ВВП, %</b>	<b>Распреде ление доходов, индекс Джинни</b>
1	2	3	4	5	6	7
<b>Россия 2004</b>	<b>20,5</b>	<b>8,1</b>	<b>4,8</b>	<b>0,35</b>	<b>19,9</b>	<b>0,41</b>
<b>Словакия 1993</b>	<b>22,3</b>	<b>7,4</b>	<b>5,6</b>	<b>0,32</b>	<b>22</b>	<b>0,26</b>
<b>Чехия 1993</b>	<b>26</b>	<b>10,9</b>	<b>11,9</b>	<b>0,28</b>	<b>21</b>	<b>0,27</b>



## **30. Ответы на возражения против стройсберкасс (5)**

**ССК стимулируют рост цен без увеличения предложения жилья.**

**Ответ: ССК расширяют массовый спрос на недорогое жилье, предложение которого сейчас мало. Члены ССК не склонны к риску; их спрос эластичен по цене. Отбор в ССК ограничивает спекуляции.**

**Возможно нужно создавать застройщиков дешевого жилья с низкой нормой прибыли в обмен на субсидии в форме земли.**

**Пример: некоммерческие строительные фирмы в Германии после войны.**

### **31. Возможные причины провала.**

- 1. Несбалансированные тарифные планы.**
- 2. Недостаточно жесткий контроль (Индия, российские ЖНК).**
- 3. Недостаточные премии (Польша).**
- 4. Избыточные альтернативные субсидии (Казахстан).**
- 5. Неверное институциональное оформление (Польша).**

## **32. Перспективы (1а)**

### **Население.**

- **При затратах на премии в 0,4% ВВП**
- **5- млн. семей могут купить квартиру без кредита или с пом. банковской ипотеки**
- **10 млн. – ССК**
- **15 млн. – решить проблему жилья на вторичном рынке**
- **20 млн. нуждаются в большей поддержке (социальные программы)**
- **Возможно, надо тратить 1-1,5% ВВП**

## 32. Перспективы (2)

### Банки.

- **В результате создания ССК спрос на банковские (дополнительные) кредиты для покупки жилья на первичном и вторичном рынках через 5 лет может составить около 79 млрд. руб. (инфляция исключена). В 2004 банками было выдано ипотечных кредитов на сумму 18 млрд. руб., в 2005 – 53 млрд. руб., в 2006 – 264 млрд. руб.**
- **Быстрое увеличение спроса на ипотечные кредиты по мере роста доходов.**
- **Рост числа заемщиков с кредитными историями.**

## **32. Перспективы (3)**

### **Строители.**

**Стабильный и быстрый рост спроса на массовое жилье.**

**Следовательно:**

**Доступ к банковским кредитам на строительство жилья; меньший процент.**

## **32. Перспективы (4)**

### **жилищные накопительные кооперативы.**

- **ССК не препятствуют развитию ЖНК.**
- **ЖНК могут работать с вкладчиками, связанными общим местом жительства, специальности или работы.**
- **ЖНК могут преобразоваться в стройсберкассы.**

## 32. Перспективы (5)

### Повышение эффективности бюджетной поддержки ипотеки.

№	Показатель	Проект «Доступное жилье» в 2006-2010	<b>Стройберкассы</b> после стартового периода
1	Объем поддержки в год, млрд. руб. (% ВВП)	76,5 (0,35%)	76,5 (0,35%)
2	Структура среднегодовой поддержки, млрд. руб.:		
	Очередники	31,2	22,3
	Банковская ипотека и вторичный рынок	45,3	-
	<b>Стройсберкассы</b>	-	<b>54,2</b>
3	Количество обеспеченных семей в год всего, тыс.:	147,5	<b>558,9</b>
	Очередники	26,5	18,9
	Банковская ипотека и вторичный рынок	121	-
	<b>Стройсберкассы</b>	-	<b>540</b>
			103