



н е з а в и с и м ы й  и н с т и т у т  
**СОЦИАЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ**

Л.Н. Овчарова, заместитель директора НИСП,  
l.ovcharova@socpol.ru

Эпиграфы :

ипотека – драйвер модернизации !?

институциональное развитие дает максимальные преимущества!

Россиянам свойственно лоскутное модернизационное сознание!

## **Социально-экономическая обстановка в регионах. Нужна ли поддержка заемщиков вчера, сегодня, завтра?**

Финансовый форум России , Москва , 24-25 ноября 2010 г.

# Сектор домохозяйств и ипотека на пике экономического роста

Вчера

- **Рынок ипотеки развивался в условиях дефицита спроса**, хотя была иллюзия дефицита предложения: результат - четверть заемщиков с высокими рисками задержки платежей;
- **Семейно-демографическая модернизация происходит быстрее, чем экономическая**, но об этом не принято говорить: результат – 13% домохозяйств среднего класса проживает совместно в незарегистрированном браке; 16% пребывает в партнерстве, но не проживает совместно, и не спешат объединяться;
- **Представления о плохих жилищных условиях, как драйвере развития ипотеки преувеличены**: только 10% тех, кто реально ( по доходам) может участвовать в ипотеке, проживает в тесном и частично благоустроенном жилье, и считают это основной проблемой, на решение которой должны быть направлены ресурсы. Большинство рассчитывают на наследство межсемейный обмен.
- **Специфические драйверы ипотеки**: инвестиционный потенциал жилья ( треть сделок); родители покупают жилье детям; партнеры покупают жилье друг другу; накопленный пул нерешенных жилищных проблем; экономическая миграция к рынкам труда и лучшей инфраструктуре.
- **Специфические барьеры ипотеки**: ранний пенсионный возраст; призыв в армию до 30 лет; приоритетность опоры на собственные средства и социальные сети (половина тех, кто мог прийти в ипотеку, уходят в социальные сети –маркер плохих институциональных рамок); другие потребительские предпочтения в реальных расходах в кругу тех, кто жалуется на плохие жилищные условия; кредитные страхи.
- **Специфические риски цикла экономической активности и развития семьи**: безработица; рождение детей, развод.

# Сектор домохозяйств и ипотека на этапе кризиса и выхода из него

сегодня

- В декабре 2008 г., впервые с 1999 г. реальные доходы населения упали на 11%, однако в **2009 г. это падение было полностью отыграно** за счет роста пенсий.
- Официально заработная плата восстановилась, но темпы роста поступлений по НДФЛ к 2010 г. оказались отрицательными: в I полугодии 2010 г. **объем поступлений налогов от физических лиц составил в реальном выражении 89,6% от уровня I полугодия 2008 г.**
- По субъективным оценкам (20% самых обеспеченных) у 47% благосостояния не изменился, у 32% - улучшилось, а 21% - ухудшилось. **Доходы богатых росли быстрее. В составе среднего класса профессионалы замещаются бюрократами, которые не любят платить по долгам.**
- **В период кризиса было потеряно 2 млн. хороших рабочих мест** (с точки зрения ипотеки), восстановление пошло по пути создания плохих рабочих мест .
- **На микроуровне последствия кризиса выглядят более пессимистично:** 20,6% домохозяйств с трудоспособными указали на задержки заработной платы; почти в треть (31,3%) таких домохозяйств столкнулась с безработицей.
- 20% ипотечных заемщиков столкнулись с трудностями оплаты кредитов; из них 80% преодолели проблемы: помогли родственники (90%) ; поменяли работу (17%); реструктурировали (14%).
- Проблемные группы кризиса: представители малого бизнеса; гостинично-торговый сектор, офисные служащие, рабочие. Повышение налогов на ФОТ усугубит их ситуацию

**сегодня**

## Просроченная задолженность по ипотечным и жилищным кредитам, на 01.10

<p><b>Обстановка в регионах: максимальное опасение вызывают регионы с промышленным спадом</b></p>	<p><b>Распределение просроченной задолженности по ипотеке</b></p>		<p><b>Просроченная задолженность по ипотеке, % от задолженности</b></p>
	01.10.2010	01.10.2009	01.10.2010
<b>РФ</b>	100,0	100,0	4,0
<b><i>Максимальные риски</i></b>	<b>82,3</b>	84,5	<b>4,8</b>
1. Крупнейшие агломерации	47,6	53,2	6,6
2. Крупногородские регионы со средней и высокой безработицей, снижением доходов населения	28,2	26,2	3,9
3. Промышленные регионы с сильным спадом, высокой безработицей, невысокими и сократившимися доходами	6,5	5,1	2,6
<b><i>Средние риски</i></b>	<b>11,1</b>	9,7	<b>2,8</b>
4. Среднеразвитые аграрные регионы Черноземья и Юга со средним спадом промышленности и снижением доходов населения	6,1	5,5	3,4
5. Среднеразвитые со средним и небольшим спадом промышленности и снижением доходов населения	5,0	4,2	2,3
<b><i>Незначительные риски</i></b>	<b>6,6</b>	5,8	<b>1,2</b>
6. Нефтегазовые регионы с небольшим спадом производства, снижением доходов населения, средней безработицей	3,2	3,5	0,9
7. Средне- и менее развитые регионы Дальнего Востока и Вост.Сибири, слабо затронутые кризисом	2,1	1,6	1,7
8. Слаборазвитые республики с высокой безработицей, ростом доходов при низком уровне легальных доходов	1,3	0,7	4,5

## Из кризиса в модернизацию – не получается, барьеров стало еще больше

- Отмирание советского машиностроения и деиндустриализация агломераций (объективный процесс)
- Инвестиционный обвал + неэкономические (неэффективные) приоритеты инвестиций государства
- Рынок труда регионов – анестезия вместо санации, новых рабочих мест мало
- Доходы и потребление – "награждение непричастных"
- Межбюджетные отношения – тот же эффект, ручное управление неэффективно
- Бюджетная политика регионов – "своим" губернаторам все прощается, остальных пугают, но не страшно.
- Запас прочности системы – на исходе?

## Модернизация в пространственном ракурсе?

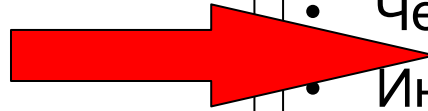
Новая экономическая география (П.Кругман, М. Фуджита и др.)

### Факторы «первой природы»

- Природные ресурсы
- Географическое положение

### Факторы «второй природы»

- Эффект масштаба (агломерационный эффект)
- Человеческий капитал
- Институты
- Инфраструктура (экономическое расстояние)



Две модели развития: миграция к точкам роста;  
формирование новых точек роста

Препятствует ли модернизации:

экономическое неравенство регионов? **НЕТ!**

сильное социальное неравенство регионов? **ДА!**

# Сектор домохозяйств и ипотека : драйверы модернизационного развития

завтра

- Реструктуризация в случае наступления системных рисков : период рождения детей, безработицы, развода.
- Работа над улучшением отношений между заемщиками и кредиторами.
- Создание новых ипотечных продуктов для стимулирования трудовой миграции.
- Создание новых ипотечных продуктов для выравнивания уровня жизни на различных этапах жизненного цикла ( обратная ипотека)

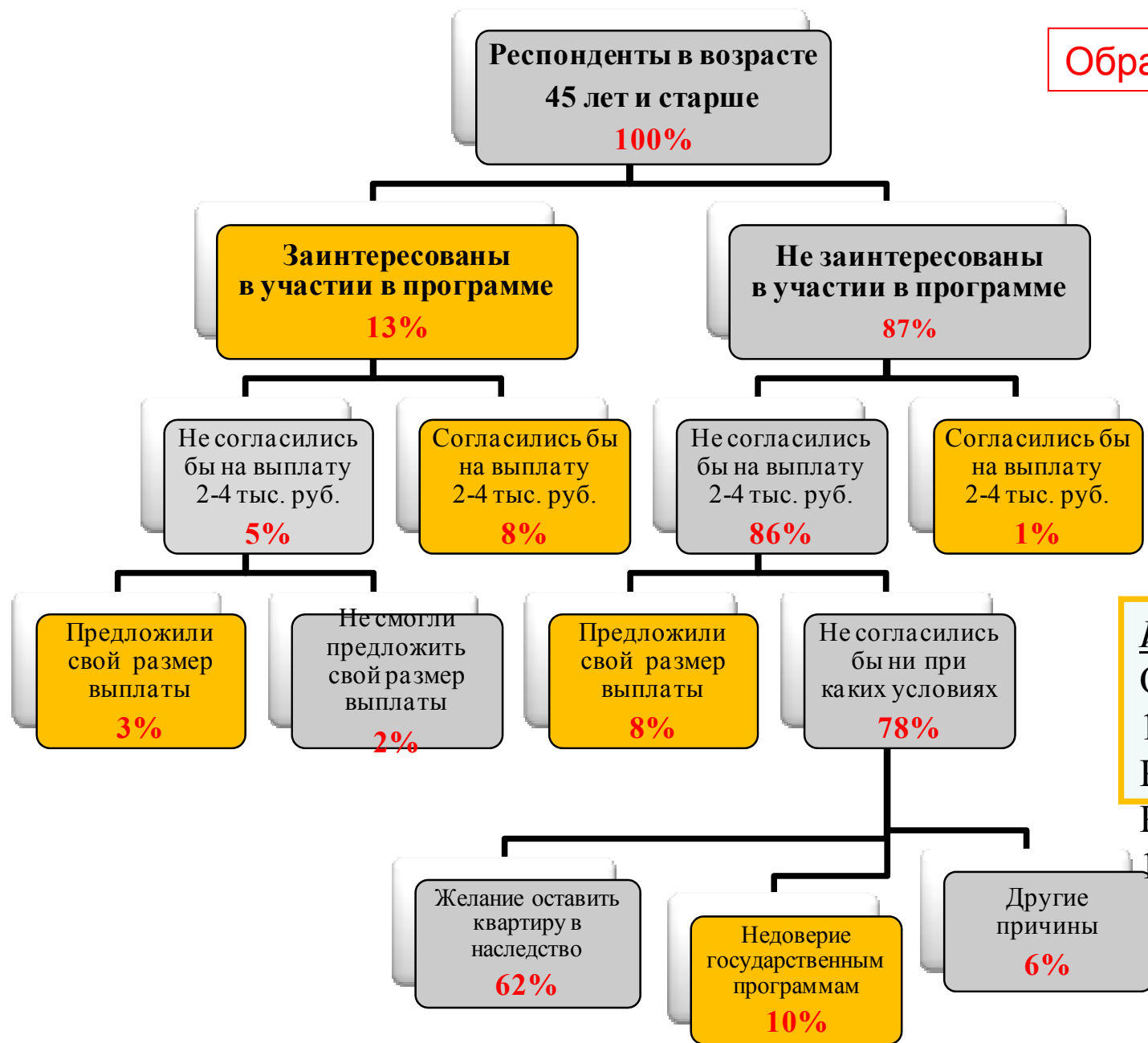
## Потенциальные участники ипотечной программы поддержки миграции

Потенциальные участники программы трудовой миграции	Доля среди домохозяйств респондентов трудоспособного возраста
Те, кого может привлечь программа трудовой миграции	38,2
Те, кто подходят для программы по должности («перспективная» с т.з. программы должность)	68,4
Те, кто располагают собственным отдельным жильем, в котором никто кроме членов домохозяйства не прописан, при этом в домохозяйстве нет других взрослых кроме респондента и его партнера	40,1





**Обратная ипотека**



*Итого по группам:*

Основная	–
Резервная (I)	– 9%
Резервная (II)	–

11%

10%

## Потенциальные участники

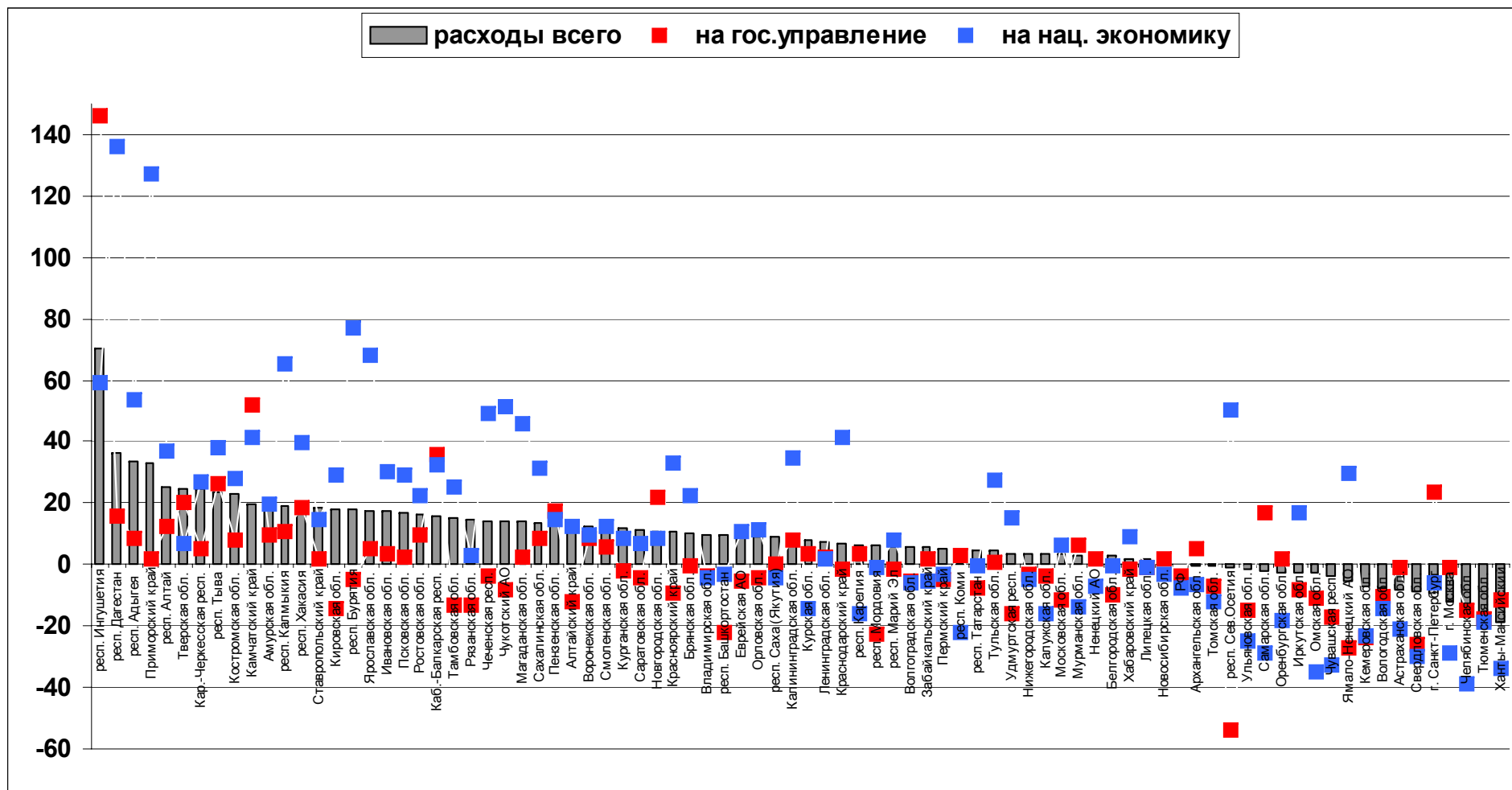
Обратная ипотека

	Доля потенциальных участников в группе, %
<b>Доля среди респондентов 45 лет и старше</b>	<b>30,0</b>
не пенсионер	29,4
пенсионер	30,3
не занят	31,8
занят	27,1
Социально-демографический тип дх:	
Респондент один	38,0
Респондент, дети до 18 лет и др. родственники	14,0
Респондент без детей до 18 лет и др. род.	25,3
Доходные группы:	
ниже 1ПМ	25,3
2ПМ-3ПМ	29,6
свыше 3ПМ	31,2
Жилье в собственности:	
только респондента	35,9
только респондента и супруга(и)	30,0
Наличие сбережений у дх:	
нет сбережений	25,1
сбережений хватит не более чем на три месяца	36,6
сбережений хватит на полгода и более	37,4

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ СТАТИСТИЧЕСКИЙ И  
АНАЛИТИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ**

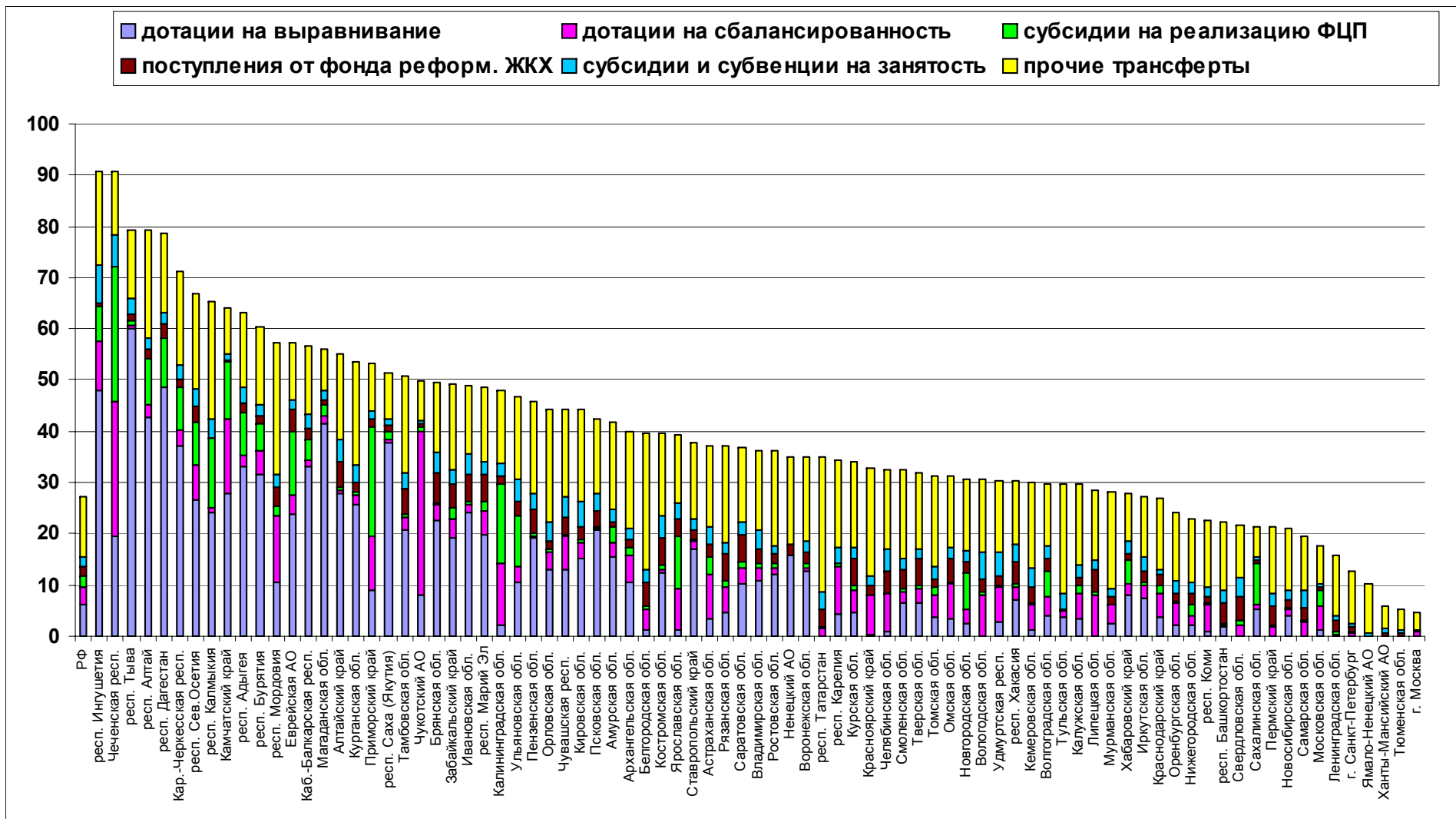
# На чем нужно экономить?

Динамика расходов на гос.управление и нац.экономику  
2009 к 2008, %

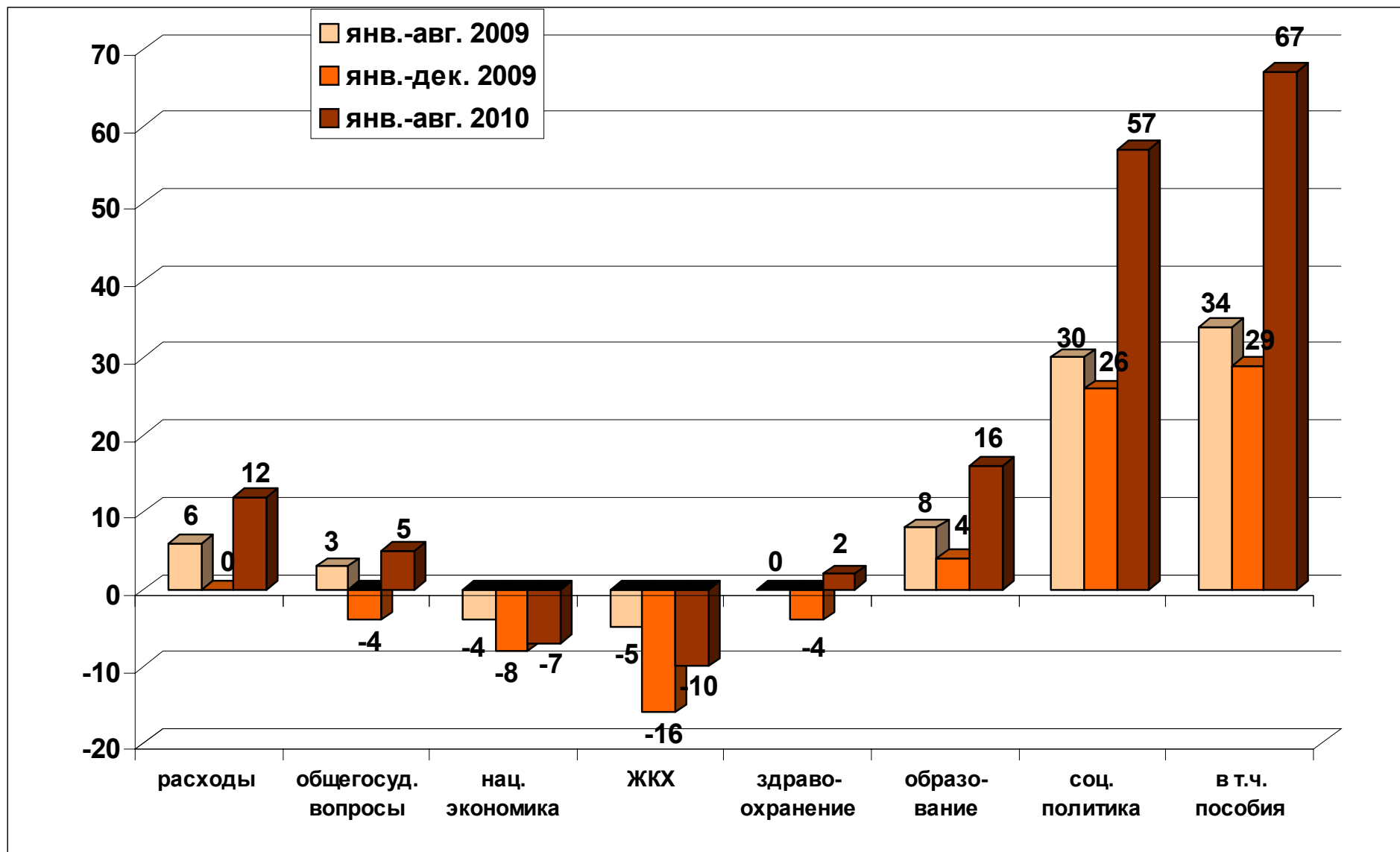


# Доля и структура трансфертов из федерального бюджета в 2009 г., %

Рост доли трансфертов в доходах конс. бюджетов регионов с 19 до 27%

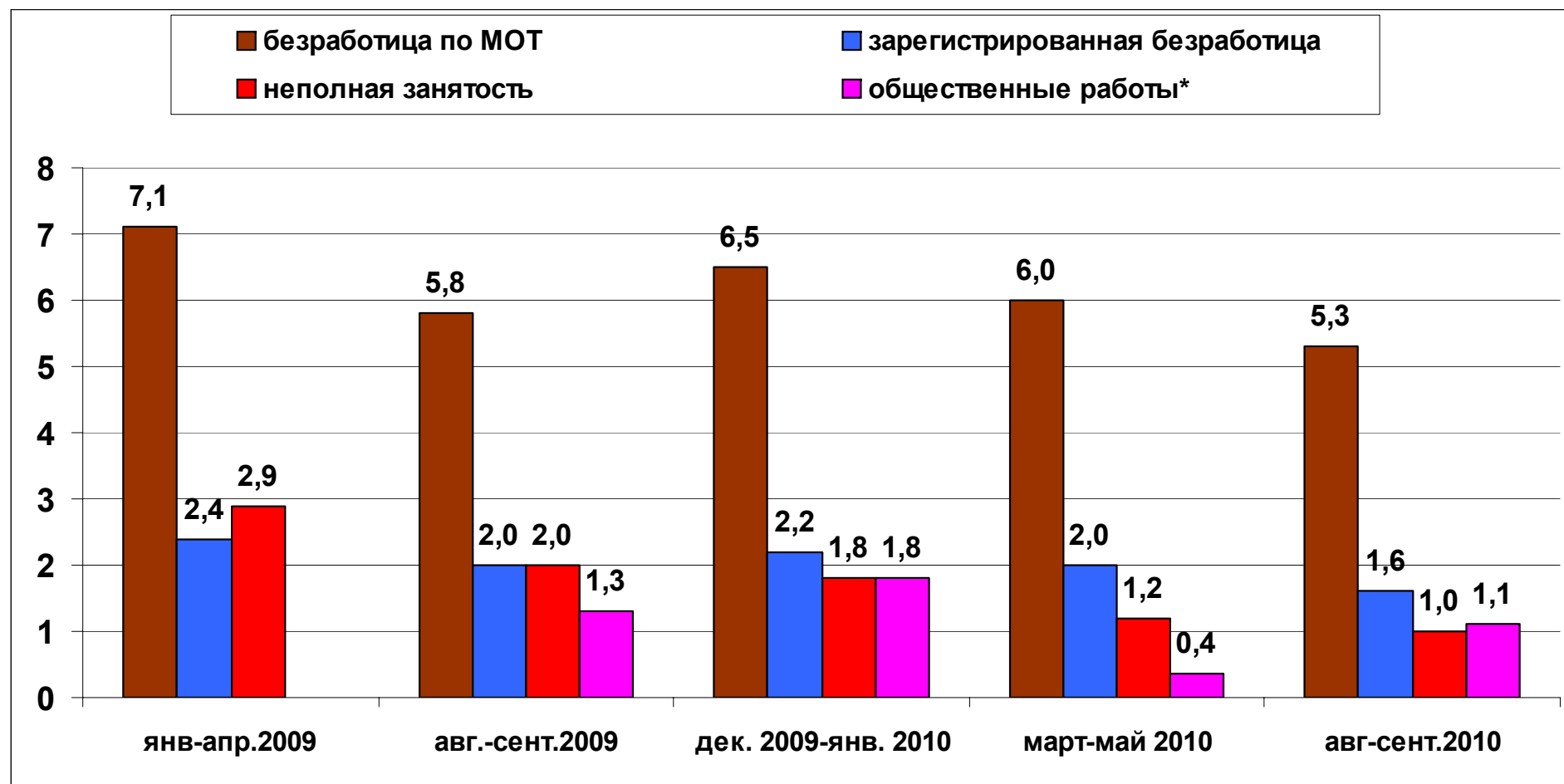


# Динамика расходов консолидированных бюджетов регионов, в % к соответствующему периоду 2008 г.



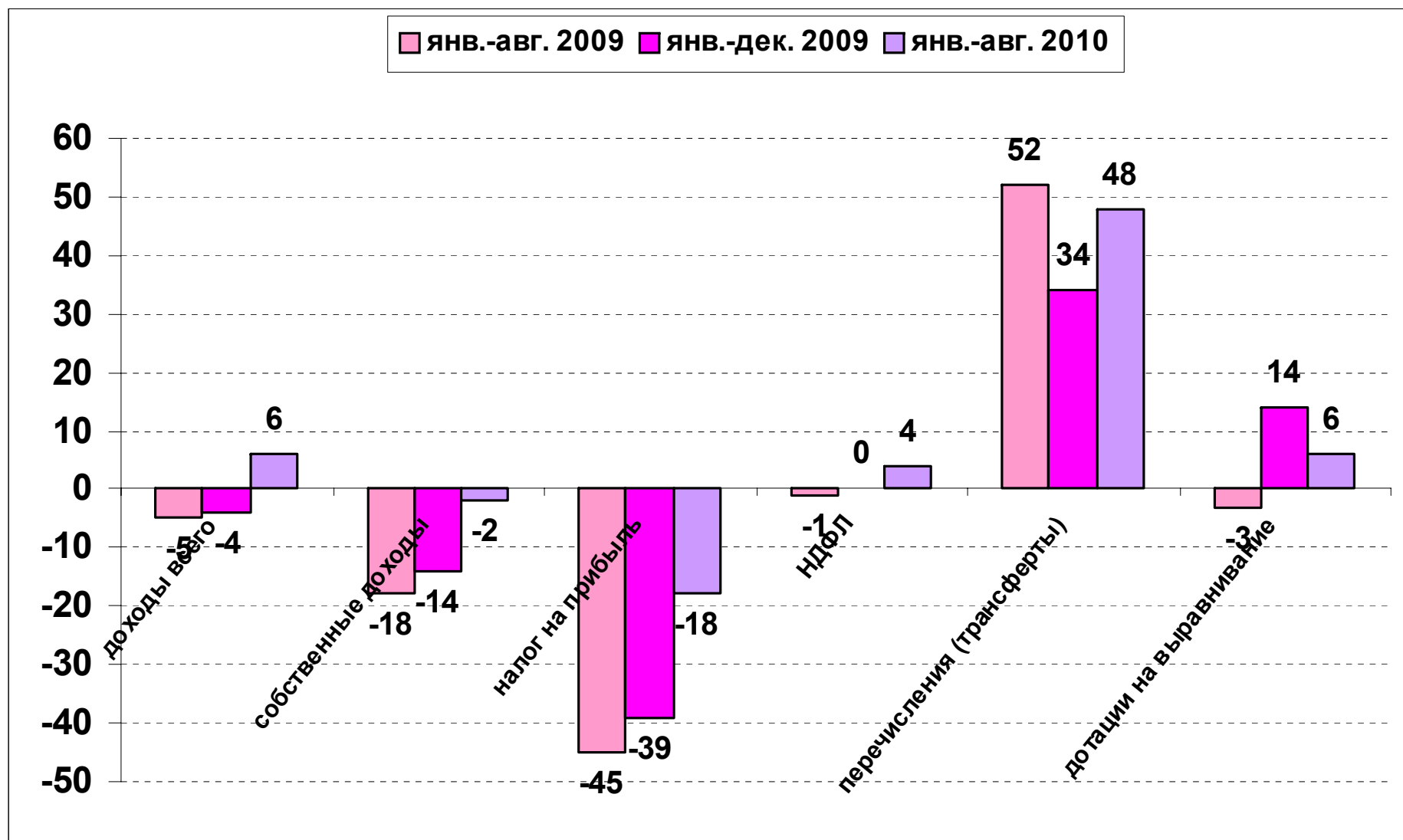
# Реальный уровень безработицы:

Численность безработных по МОТ, занятых неполное время и занятых на общественных работах



Уровень безработицы по МОТ снизился с 9,5% (фев. 2009 г.) до 6,9% (авг. 2010 г.)

# Динамика доходов бюджетов регионов, к соответствующему периоду 2008 г., %





## РИДМиЖ -2007, семейно-демографическая модернизация

Квинтили по среднемесячному душевому доходу	Наличие партнера независимо от совместного проживания			Все
	нет партнера	незарегистрированное партнерство	зарегистрированный брак	
1	32,3	19,0	48,7	100
2	36,8	14,2	48,9	100
3	33,9	14,9	51,2	100
4	27,4	21,3	51,2	100
5	25,2	29,1	45,7	100
Всего	31,1	19,7	49,1	100

Квинтили по среднемесячному душевому доходу	Не проживает совместно с партнером	Проживает с партнером		Все
		незарегистрированное партнерство	зарегистрированный брак	
1	39,7	11,5	48,7	100
2	43,1	8,0	48,9	100
3	40,8	8,0	51,2	100
4	38,4	10,4	51,2	100
5	41,1	13,2	45,7	100
Всего	40,6	10,2	49,1	100