

Лапаева М.Г., Гущина А.А.
Оренбургский государственный университет
E-mail: nek@mail.osu.ru

НАПРАВЛЕНИЯ ВОЗДЕЙСТВИЯ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье рассматриваются функции рынка недвижимости, методы управления рынком жилья, а также методы воздействия на рынок недвижимости: стимулирование спроса и предложения.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, методы управления рынком жилья, спрос и предложение на рынке жилья, регулирование спроса и предложения.

В современный период центр тяжести в реализации направлений социально-экономического развития страны смещается в регионы. Именно в регионах решается проблема жизнеобеспечения населения, создания благоприятных условий для труда и отдыха, в том числе и обеспечения населения доступным благоустроенным жильем [5]. При формировании организационно-экономической модели управления регионом необходимо учесть направления воздействия на рынок жилой недвижимости, так как без обеспечения условий для приобретения благоустроенного жилья населением региона невозможно добиться высокого качества жизни [4].

Существенными факторами, оказывающими сдерживающее воздействие на развитие регионального рынка жилья, являются низкий уровень жизни при высокой стоимости жилья. По нашему мнению, ключевую роль в увеличении первого фактора и снижении второго должно сыграть государство в лице регионального и федерального Правительства.

В работе Гриненко С.В. [2] выделяются следующие функции государства на рынке недвижимости:

- идеологической и законодательной инициативы (разрабатывает концепцию развития отдельных видов рынка и программы их реализации);
- инвестора в приоритетные отрасли материального производства, жилищное строительство и социально-культурную сферу;
- профессионального участника при торговле жилищными сертификатами, государственными зданиями и сооружениями и другими объектами недвижимости;
- эмитента государственных и муниципальных ценных бумаг под залог недвижимого имущества;
- регулятора, устанавливающего правила и нормы функционирования рынка недвижимости;

– верховного арбитра в спорах между участниками рынка недвижимости через систему судебных органов;

– контролера устойчивости и безопасности рынка (регистрация прав и сделок с недвижимостью).

По нашему мнению, в один ряд с перечисленными функциями можно поставить создание условий для роста уровня жизни населения, что позволит увеличить спрос на объекты жилой недвижимости и стимулировать рост рынка жилья, а также производство строительных материалов на территории региона и создать благоприятные условия функционирования строительных компаний (бесплатное выделение земель под застройку, упрощение механизма оформления разрешений, создание инфраструктуры и т. д.)

Перечисленные функции достигаются с помощью двух методов управления (воздействия на рынок жилья) (см. рис. 1.).

Несомненно, в современный период государственными органами (как федерального, так и регионального уровня) была проделана огромная работа по созданию рынка жилья и механизмов его регулирования. В частности, на территории Амурской области реализуются нижеприведенные программы, напрямую или косвенно направленные на стимулирование развития рынка недвижимости и решения жилищной проблемы (рис. 2).

Важно отметить, что все мероприятия направлены на поддержку малоимущих слоев населения, но нет предложений по улучшению жилищных условий остальных категорий граждан. Но как показали сделанные нами оценки доступности покупки жилья (в том числе и за счет ипотечного жилищного кредитования) при сложившемся сочетании доходов и уровне цен на жилье, приобретаемое жилье остается недостижимой для большинства работающего населения.

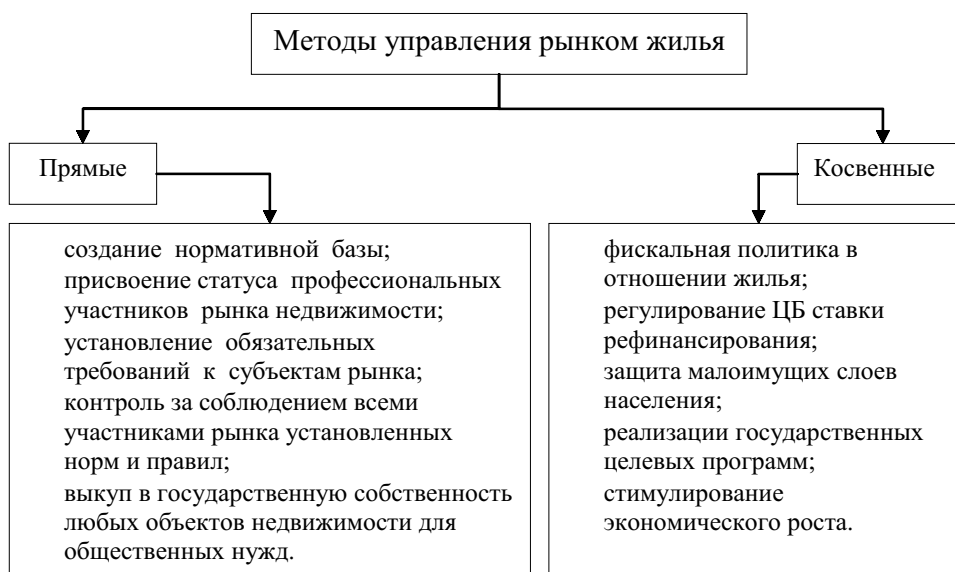


Рисунок 1. Методы управления рынком жилья



Рисунок 2. Долгосрочные целевые программы, реализуемые на территории Амурской области

Практика показывает, что реализуемых мер недостаточно, так как, несмотря на все усилия, уровень обеспеченности жильем остается низким, а доступность жилья незначительной.

Воздействие органов государственной власти на рынок жилья может развиваться в трех направлениях (рис. 3).

Считаем, что меры по регулированию рынка жилья должны быть комплексными, так как отставание одного направления от другого приведет к негативным последствиям. Так в случае, когда спрос опережает предложение, будут увеличиваться цены, а в случае, когда предложение опережает спрос, наступит стагнация с последующей чередой банкротств в строительной сфере.

Обобщая мировой опыт и те проекты, которые успешно реализованы Правительством России, можно выделить следующие направле-

ния развития, позволяющие повысить доступность жилья большему количеству граждан.

Рассмотрим **меры, направленные на стимулирование спроса**, т. е. действия, направленные на работу с населением и, прежде всего, на увеличение уровня его жизни (см. рис. 4.).

1) Введение налога на недвижимость и землю позволит «выбросить» (высвободить) на рынок множество объектов жилой недвижимости, находящейся в настоящее время в частной собственности богатых граждан, которые таким образом пытаются увеличить свой капитал (или во всяком случае сохранить), инвестируя в недвижимость.

Опираясь на законопроект от 2004 г. о включении в Налоговый кодекс главы «Местный налог на недвижимость» и международную практику в этом вопросе, проведем вариативные рас-

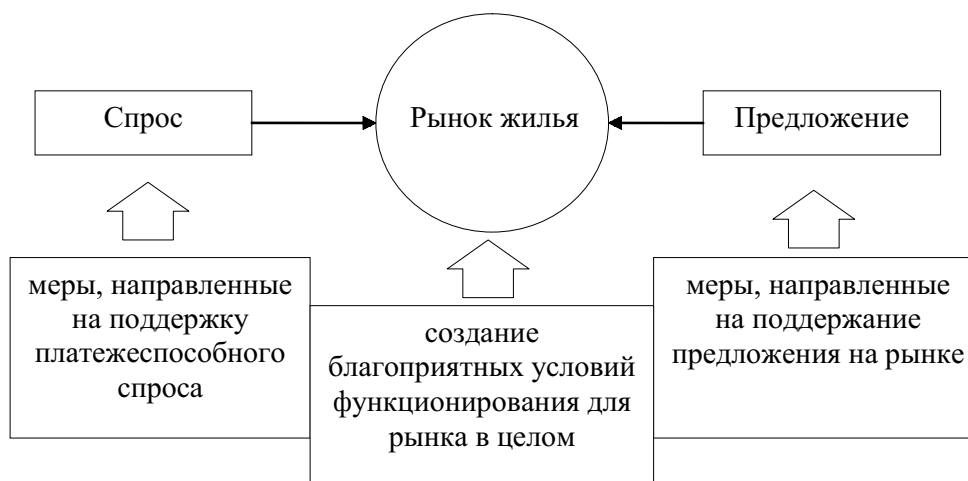


Рисунок 3. Направления воздействия на рынок недвижимости

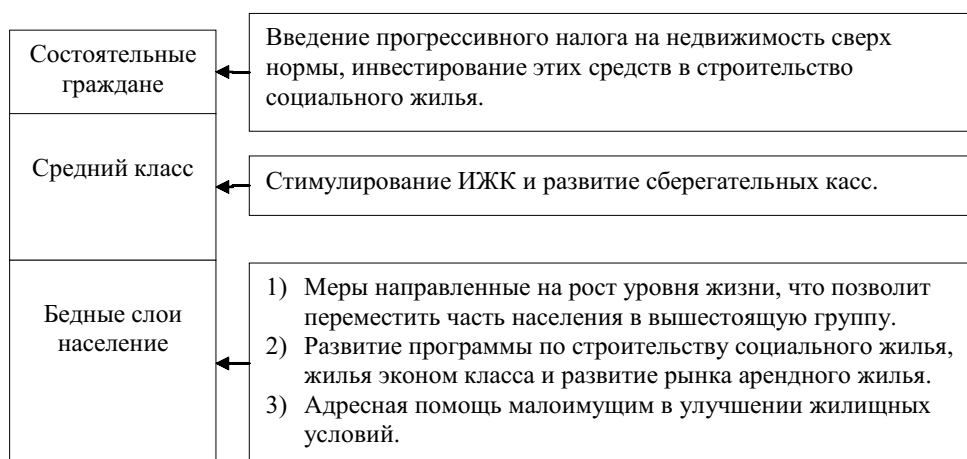


Рисунок 4. Мероприятия по стимулированию спроса через социальные преобразования

четыре налога при условии, что налогооблагаемая база напрямую зависит от рыночной стоимости жилья и что ставка начисляется на основе прогрессивной схемы в зависимости от уровня дохода граждан в размере от 0,1% до 3% стоимости объекта жилой недвижимости (см. табл. 1.).

Суммы налоговых выплат оказываются значительными даже при однопроцентной ставке, т. е. для 10% населения эта цифра сопоставима с 5-месячными доходами. В этой ситуации необходим защитный механизм для малоимущих слоев населения (в первую очередь пенсионеров) или увязать ставки налога с уровнем дохода.

Очевидно, что внедрение данного налога в отечественную практику заставит владельцев нескольких объектов недвижимости выставить их на продажу. Так, по оценкам аналитического центра «Индикаторы Рынка Недвижимости», порядка 30% квартир приобретаются с инвестиционными целями [3], [6], поэтому повышение налогового бремени по их содержанию должно вызвать распродажу лишнего жилья, а значит, и снижение цен на рынке недвижимости.

2) Повышение уровня жизни населения, в частности, создание дополнительных рабочих мест (как самим государством, так и частным бизнесом) с высокой заработной платой.

Допустим, что среднедушевые доходы в Амурской области выросли до уровня Дальневосточного Федерального Органа (23051,6 руб. в 2010 г.), при условии постоянства цен модифицированный коэффициент доступности жилья (20%) снизится на 16 и 12 лет по первичному и вторичному рынкам соответственно (см. табл. 2).

Если же предположить увеличение доходов в три раза, то доступность жилья становится «реальной» для большинства граждан, т. к. коэффициент снизится до 8 и 6 лет вместо 24 и 18.

3) Формирование механизмов «доступной ипотеки». Мировой опыт показывает, что существуют механизмы стимулирования населения к накоплению значительной части стоимости жилья (первоначального взноса). Так, в европейских странах (Германия, Франция, Словакия и др.) государство закладывает в бюджет

Таблица 1. Вариативные расчеты налога на недвижимость

Показатели	Количество комнат в квартире			
	Одна	Две	Три	Четыре
Площадь, кв. м.	36	54	72	90
Стоимость квартиры на первичном рынке при цене кв. м 48065,4 руб. (4 кв. 2011 г.)	1730354	2595532	3460709	4325886
Ставка налога 0,1 % от рыночной стоимости	1730	2596	3461	4326
Ставка налога 0,5 % от рыночной стоимости	8652	12978	17304	21629
Ставка налога 1 % от рыночной стоимости	17304	25955	34607	43259
Ставка налога 2 % от рыночной стоимости	34607	51911	69214	86518
Ставка налога 3 % от рыночной стоимости	51911	77866	103821	129777
Стоимость квартиры на вторичном рынке при цене кв. м 36691,6 руб. (4 кв. 2011 г.)	1320898	1981346	2641795	3302244
Ставка налога 0,1 % от рыночной стоимости	1321	1981	2642	3302
Ставка налога 0,5 % от рыночной стоимости	6604	9907	13209	16511
Ставка налога 1 % от рыночной стоимости	13209	19813	26418	33022
Ставка налога 2 % от рыночной стоимости	26418	39627	52836	66045
Ставка налога 3 % от рыночной стоимости	39627	59440	79254	99067

Таблица 2. Вариативные расчеты модифицированного коэффициента доступности жилья (20% инвестируется в жилье) в Амурской области

Показатели	2011 г.	При средних доходах на уровне ДФО	При увеличении доходов в 2 раза	При увеличении доходов в 3 раза
Среднедушевые денежные доходы (в месяц), руб.	15307,10	23051,60	30614,20	45921,30
Цена кв. м жилья на первичном рынке	48065,39	48065,39	48065,39	48065,39
Цена кв. м жилья на вторичном рынке	36691,63	36691,63	36691,63	36691,63
МКДЖ(20%) на первичном рынке	23,60	15,60	11,80	7,90
МКДЖ(20%) на вторичном рынке	18,00	11,90	9,00	6,00

средства на выплату «премий» по счетам вкладчиков в контрактные сбережения, тем самым оно стимулирует граждан участвовать в системе долгосрочных целевых жилищных накоплений на условиях «ниже рыночных» ставок по депозитам. Тем самым население вовлекается в процесс сбережения неэффективный с их точки зрения процесс, что достигается за счет компенсации потерь от инфляции государством.

Еще одним направлением является снижение (или компенсация) процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту, со стороны государства, на величину ставки рефинансирования (на начало 2012 г. равна 8,25%).

Проведем оценку индекса *HAИ* при условии, что 20% совокупных доходов домохозяйства из трех человек поступают на обслуживание ИЖК, а государство компенсирует проценты по кредиту в размере 8,25%. (см. рис. 5.).

Значения индекса, приведенные на рис. 5., повысились относительно значений, приводимых выше, т. е. при условии отчисления в 20% от ежемесячного дохода в 45 т. руб. (15 т. руб. × 3 чел.), домохозяйства Амурской области могут рассчитывать на приобретение жилья на срок от 20 до 30 лет, имея первоначальный взнос в 50%. Остальные варианты стремятся к 100% уровню, но не достигают его (за исключением варианта 30% первоначального взноса на 30 лет). Отсюда можно сделать вывод, что компенсационные меры со стороны государства не принесут ожидаемого результата, и доступность жилья для большинства граждан региона останется недостижимой.

3) Адресная помощь малоимущим гражданам может выражаться в предоставлении гражд

данам квартир на условиях социального найма, либо в пожизненное пользование, либо с правом последующего выкупа. Также сюда можно отнести продление подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей», которая действует до 2015 г. в рамках Федеральной целевой программы «Жилище».

Меры, направленные на стимулирование предложения на рынке жилья

1) Создание предпосылок для образования ассоциации или саморегулирующейся организации риэлторов Амурской области. Активизация локального жилищного рынка невозможна без существенного изменения положения дел в сфере оказания риэлторских услуг. Должны быть разработаны и закреплены нормативно эффективные механизмы минимизации и компенсации ущерба для участников жилищного рынка в случае ненадлежащего выполнения риэлторскими компаниями своих обязательств. В результате произойдет вытеснение «черных риэлторов» с рынка и возникнет возможность регулирования тарифов на услуги участников рынка, сделав при этом их прозрачнее.

2) Стимулирование нового строительства. Муниципальным органам власти необходимо существенно упростить административные процедуры согласования новых строительных проектов и получения разрешительной документации с тем, чтобы они стали более прозрачными, фиксированными по срокам и понятными для частных застройщиков и не носили по существу запретительного характера для многих из них. Потребуется преобразовать действующие процедуры таким образом, чтобы права собственности на земельные участки

могли приобретаться застройщиками на начальных стадиях инвестиционно-строительного процесса, а не в конце его, как это происходит сейчас. Это позволит создать правовые предпосылки для развития системы ипотечного кредитования строительства под залог земельных участков.

Многие эксперты утверждают, что в цене 1 кв. м вновь введенного жилья до 50% составляет «откаты», которые получают чиновники за зе

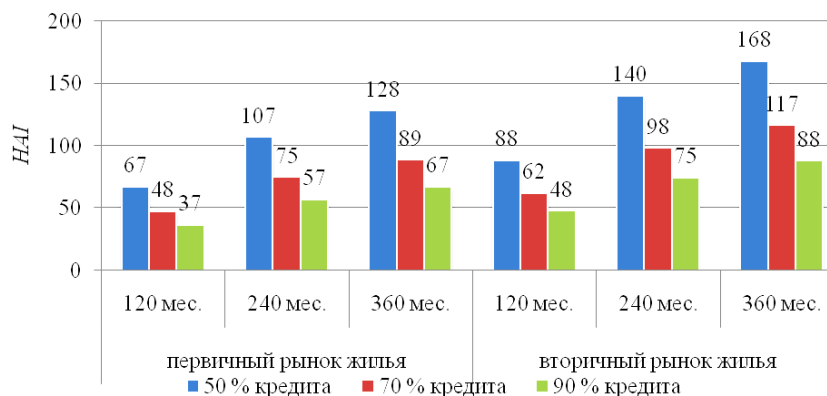


Рисунок 5. Индекс доступности жилья со стандартным ипотечным кредитом в зависимости от доли собственных средств (при 20% дохода, идущего на покрытие кредита) при условии компенсации государством 8,25%.

мельные участки под застройку и разрешительную документацию.

Оценим МКДЖ (20%) при условии, что в цене кв. м жилья, выставленного на продажу, 10% и 50% составляет спекулятивная составляющая и «откаты» (см. табл. 3.).

Согласно полученным данным, при установлении «справедливой» цены кв. м жилья продолжительность периода накопления снизится на 11% и в 2 раза при 10% и 50% спекулятивных затрат соответственно.

3) Принятие части расходов, связанных со строительством, на себя. В частности, сооружение инженерных сетей, а также расходы, связанные с выделением и оформлением земли. На рис. 6 приведена структура затрат на строительство нового жилья.

Согласно приведенным данным около 50% затрат на строительство составляют материальные затраты, в том числе и возведение (присоединение) инженерных сетей. Проведем оценку доступности жилья при условии, что 25% от всех затрат компенсируются государством или предоставляются бесплатно.

Согласно сведениям, представленным территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Амурской области, в 2011 г. средняя стоимость строительства 1 кв. общей площади жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений составляла 32863 руб.. При условии компенсации в 25% данная сумма составит 24647 руб., с учетом 20% (4929 руб.).

Учет выделенных факторов приведет к значительному снижению срока покупки жилья населением Амурской области. В результате успешного развития регионального рынка жилья в Амурской области ожидаются следующие результаты.

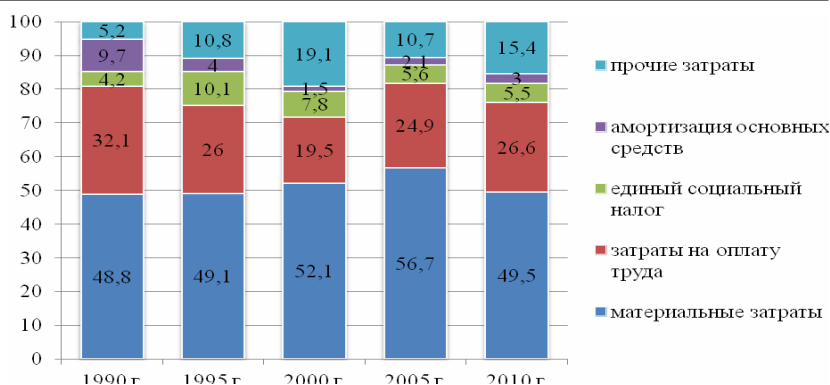


Рисунок 6. Структура затрат на производство строительных работ по элементам в Амурской области

1) Развитие малого и среднего бизнеса при условии оказания помощи со стороны государства позволит увеличить устойчивость экономики, создать конкуренцию и поднять средний уровень заработной платы работников до средне-российского. В результате для значительной доли жителей региона будут созданы возможности увеличить свои доходы, уровень жизни и пополнить (создать) «средний класс».

2) В результате устранения существующих барьеров для получения участков под застройку за счет создания равных возможностей для получения участков в собственность под строительство на основе участия в конкурсе увеличится предложение на рынке земельных участков для строительства жилья нужного типа и качества. Это создаст основу для развития деятельности застройщиков, занимающихся улучшением и застройкой участков для последующей продажи.

3) Снижение средней цены кв. м жилья при одновременном росте уровня жизни позволит в полной мере использовать механизм ипотечного жилищного кредитования за счет увеличения доли потенциальных заемщиков.

4) Развитие ипотечного кредитования требует также активизации бизнеса по страхованию предмета ипотеки, жизни заемщика, а также эффективного распределения страхования рисков самого ипотечного кредита между кредиторами и страховщиками. Получит раз-

Таблица 3. Вариативные расчеты модифицированного коэффициента доступности жилья (20% инвестируется в жилье) в Амурской области при условии «справедливой» цены кв. м жилья

Показатели	2011 г.	Спекулятивные затраты	
		10 %	50 %
Среднедушевые денежные доходы (в месяц), руб.	15307,10	15307,10	15307,10
Цена кв. м жилья на первичном рынке	48 065,39	43258,85	24032,70
МКДЖ(20%) на первичном рынке	23,60	21,20	11,80
МКДЖ(20%) на вторичном рынке	18,00	16,20	9,00

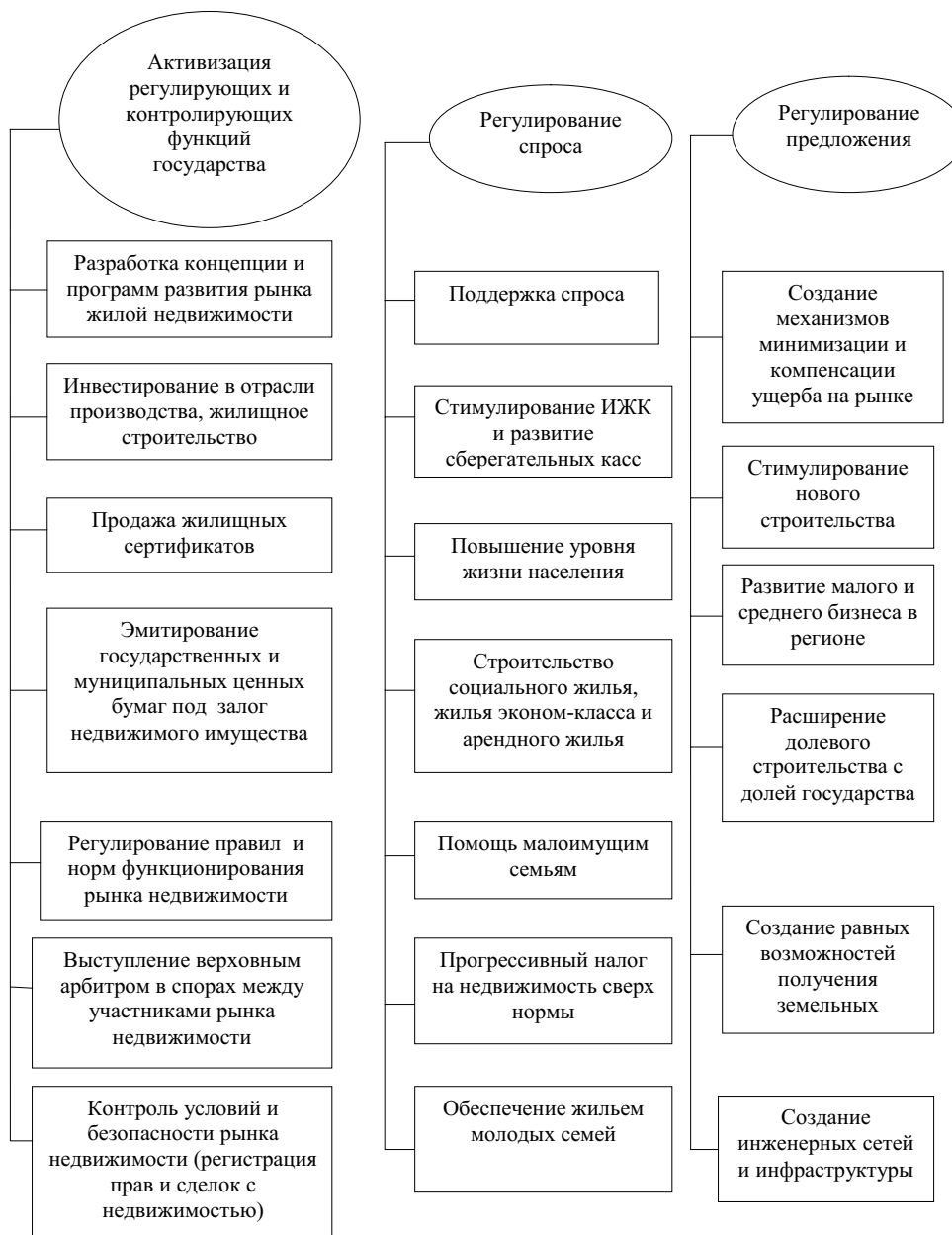


Рисунок 7. Направления воздействия на региональный рынок недвижимости

витие страхование профессиональной ответственности участников рынка жилья. В результате развития конкуренции профессиональные участники рынка жилья будут вынуждены более тщательно выполнять свои функции на рынке, снижая стоимость оказываемых ими услуг при одновременном повышении качества предоставления данных услуг.

5) Региональный рынок жилья станет важным источником экономического развития региона: рынок будет обеспечивать рабочие места

и жилье, доходы в бюджет; жилье, как объект надежных прав, обеспечит приток инвестиций, повысит уровень и качество жизни населения Амурской области. Направления воздействия на региональный рынок недвижимости представлены на рис. 7.

В результате реализации предлагаемых мероприятий в Амурской области будет создан эффективный рынок жилья, который станет важнейшей составной частью процесса экономического развития региона.

08.06.2014

Список литературы:

1. Амурская область. Статья ежегодник, Благовещенск, 2011.
2. Гриненко, С.В. Экономика недвижимости / С.В. Гриненко. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.
3. Кормина, Л.В. Проблемы и перспективы строительства арендного жилья в России / Л.В. Кормина // Экономика строительства. – 2010. – № 5. – С. 44–48.
4. Лапаева, М.Г. Организационно-экономическая модель управления устойчивым развитием муниципальных образований / М.Г. Лапаева, С.А. Егорычев // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2014. – №1(162). – С. 63–69.
5. Лапаева, М.Г. Регион как пространственная социально-экономическая система государства / М.Г. Лапаева, С.П. Лапаев // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2012. – № 8 (144). – С.133–143.
6. Розова, С.В. Принципы формирования механизма системы управления рынком доступного жилья / С.В. Розова // Вестник МГСУ. – 2012. – № 4. – С. 214–219.
7. Что показывает коэффициент доступности жилья [Электронный ресурс] // Демоскоп Weekly №307–308. 29 октября – 11 ноября 2007 – Режим доступа: <http://www.demoscope.ru/weekly/2007/0307/tema03.php> (дата обращения: 25.11.2011).

Сведения об авторах:

Лапаева Мария Григорьевна, заведующий кафедрой национальной экономики
Оренбургского государственного университета, доктор экономических наук, профессор

Гущина Анна Александровна, соискатель кафедры национальной экономики
Оренбургского государственного университета

460018 г. Оренбург, пр-т Победы, 13, ауд. 6404, тел. (3532)372447