

Особенности развития рынка жилой недвижимости как основы национального богатства России

Д.Г. Иванова

В любой национальной экономике недвижимость является специфическим рыночным институтом, выступающим функциональной основой национального богатства и ключевым элементом культурно-исторического наследия. Особое положение в структуре рынка недвижимости принадлежит рынку жилья, состояние которого выступает одним из ключевых факторов, формирующих человеческий капитал, а уровень обеспеченности жильем является наряду с продолжительностью жизни и уровнем образования показателем его развития. В связи с этим анализ основных проблем на рынке жилья, а также особенностей его развития представляется особенно актуальным.

Мировой финансовый кризис, разразившийся осенью 2008 г., выявил проблемы и противоречия функционирования рынка жилой недвижимости, механизм которого предполагает взаимодействие реального и финансового секторов экономики [7]. Опережающие темпы развития финансового сектора экономики в сравнение с индикаторами реального производства нашли отражение в ключевых показателях рынка жилой недвижимости, а также смежных с ним сфер экономики – сектора жилищного строительства, ипотечного кредитования, жилищно-коммунального хозяйства, производственной, транспортной и социальной инфраструктуры. Вместе с тем, кризис показал, что инвестиционно-спекулятивные действия застройщиков, инвесторов, подрядчиков, которые выстраивали длинные сети посредников и, тем самым, вызывали рост цены на жилье, привели к тому, что последние 3-4 года рынок жилья носит преимущественно спекулятивный характер, развитие отрасли стало инвестиционно-спекулятивным [5].

Согласно данным информационного агентства РБК, общая площадь жилищного фонда в Российской Федерации (РФ) на 1.01.2013 г. составляла

около 3,3 млрд. кв.м [9]. Решение вопроса обеспечения населения жильем путём повышения его доступности, а также увеличения доли собственников является главной социально-экономической предпосылкой стабилизации современного российского общества. Понятие «доступность жилья» подразумевает, с одной стороны, возможность его свободного приобретения для последующего проживания, с другой стороны, способность содержать и обслуживать это жильё, неся определенные затраты, а именно: оплата коммунальных услуг, налоговые отчисления, текущий ремонт, и т.д. [6].

В современной экономической науке ключевым показателем состояния рынка жилой недвижимости с точки зрения возможности приобретения населением квартир выступает коэффициент доступности жилья (КДЖ), который рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости квартиры, площадью 54 кв. м. к средним доходам семьи из трех человек за год [4]. В соответствии с Федеральной целевой программой «Жилище» на 2002-2010 гг. данный индикатор к 2010 г. должен был иметь значение 3. Это означает, что стоимость стандартной квартиры равна среднему годовому денежному доходу семьи за три года.

Однако анализ фактических статистических данных показывает следующее. Так, если в 2002 г., когда программа была принята, коэффициент доступности жилья был равен 4,9, то к 2008 г. наблюдалось его постепенное повышение 6,4. Затем наблюдалось снижение данного показателя и к 2013 г. он остановился на отметке 3,5. В свою очередь, целевые значения КДЖ: 4,5 – в 2002 г., 3,9 – в 2004 г., 3,1 – 2008 г., 4.1-2013 г. (Рис.1). Таким образом, можно отметить, что лишь к 2013 г. фактическое значение показателя доступности жилья улучшило его целевой ориентир.

В качестве дальнейшего улучшения основных индикаторов рынка жилья на сегодняшний день в России действует Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 гг. Основными целевыми ориентирами данной программы является повышение доли семей, для которых будет доступно приобретение стандартного жилья с помощью собственных и

кредитных средств, к 2015 году до 30%.

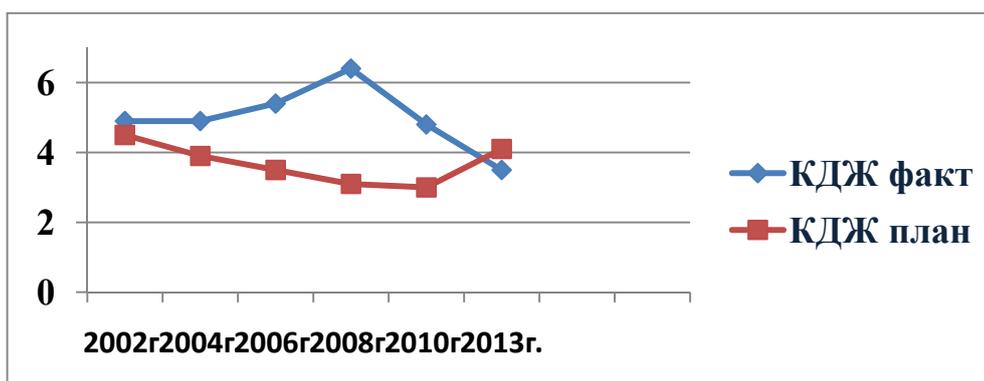


Рис.1. - Показатели коэффициента доступности жилья 2002-2013гг.

К ключевым участникам экономических отношений, функционирующим на рынке жилой недвижимости можно отнести продавцов и покупателей в лице органов государственной власти и местного самоуправления, а также физических и юридических лиц. Помимо них, на рынке жилья действуют прямые вспомогательные субъекты - риэлторы и косвенные - страховые компании, рекламные агентства, банки, юридические фирмы и т.д., а также органы государственной власти и местного самоуправления как публично-правовые структуры, осуществляющие регулируемую функцию. Государство в силу объективных причин является неотъемлемым участником рынка жилья и играет на нем двойственную роль: во-первых, выступает собственником объектов жилой недвижимости, во-вторых, функционирует как особый модератор в складывающейся модели посткризисной экономики России, призванный обеспечивать условия реализации экономических интересов субъектов данного рынка.

Основными целями государственной политики на рынке жилья являются:

- обеспечение финансовой устойчивости институтов;
- защита населения;
- развитие рыночной инфраструктуры [6].

Следует отметить, что для рынка жилья как составляющей финансового рынка характерны высокий пороговый уровень инвестиций, необходимость постоянного управления инвестиционным активом, высокая степень защищенности от инфляционных рисков, сохранность инвестируемых средств, более высокая текущая доходность инвестиций в недвижимость, что обусловлено включенностью в текущие доходы возврата инвестированного капитала [1].

На состояние рынка жилья и его динамику оказывают влияние также миграционные процессы, поскольку прибывшее из других стран трудоспособное население, как правило, нуждается в жилье. Поскольку потребность в жилье возникает сразу по прибытии, большое значение приобретает рынок аренды жилой недвижимости, который позволяет без серьезных потерь отсрочить во времени приобретение объектов жилой недвижимости. При этом сдача жилья в аренду становится самостоятельным бизнесом, а используемые для этого квартиры изымаются с рынка жилья. Появляется особый слой инвесторов, приобретающих жилую недвижимость для получения дохода от его использования [3].

Таким образом, для эффективного функционирования рынка жилой недвижимости в Российской Федерации необходимо учитывать особенности его формирования и развития, а также совершенствовать механизмы согласования экономических интересов его участников.

Литература:

1. Гумерова Ф.Г. Взаимодействие субъектов реального и финансового секторов экономики на российском рынке жилой недвижимости: дис. ...к-та экон. наук. - Казань, 2013.С. 16.
2. Кудрин А.Л. Мировой финансовый кризис и его влияние на Россию [Текст] //Вопросы экономики. -2009.-№1. - С.1-19.

3. Малкина М.Ю., Щулепникова Е.А. Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в Российской Федерации [Текст] // Экономический анализ: теория и практика . - 2012. - № 20 (275). С.2-12.
4. Никитенко Е.В. Анализ уровня доступности жилья [Электронный ресурс] // «Инженерный вестник Дона», 2012, №4 (часть 1). – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1111> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз. рус.
5. Семенов М.Е. Посткризисное состояние рынка жилья: истоки и перспективы [Электронный ресурс] // «Инженерный вестник Дона», 2012, №3. – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n3y2012/1014> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз. рус.
6. Савинченко В.Е Щетинин Я.В. Доступность жилья в Российской Федерации как основной фактор спроса на банковские ипотечные кредиты [Текст] // Банковское кредитование. -2006.-№3. С.59-64.
7. Voleat M. Regulation of Mortgage Lending Institutions // Housing Finance International- September 2003.-P. 3-9.
8. Buttimer, Richard J. The Financial Crisis: Imperfect Markets and Imperfect Regulation // Journal of Financial Economic Policy.-2011.-№102.-P.12-32.
9. Информационное агентство ОАО «РосБизнесКонсалтинг» [Электронный ресурс] // . – Режим доступа: http://www.rbc.ru/reviews/realty/chapter_1_1.shtml (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз. рус.
10. ФЦП «Жилище» 2011-2015 гг. [Электронный ресурс] // . – Режим доступа: <http://www.fcprdom.ru/prog.php> (доступ свободный) – Загл. с экрана– Яз. рус.