

ВОЗМОЖНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Б. М. Бедин

Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация

Информация о статье

Дата поступления
3 апреля 2018 г.

Дата принятия к печати
14 августа 2018 г.

Дата онлайн-размещения
3 сентября 2018 г.

Ключевые слова

Недвижимость;
рынок недвижимости;
жилая недвижимость;
государственное
регулирование

Аннотация

Жилищная проблема актуальна для многих стран, в том числе и для России. Решение этой проблемы невозможно без активного и осмысленного участия со стороны государства. Рынок жилой недвижимости обладает специфическими характеристиками, которые существенно отличают его от других рынков. В статье выделяются особенности рынка жилой недвижимости как объекта государственного регулирования. Определяются особенности государства как субъекта управления рынком жилой недвижимости. Обосновывается целесообразность активного участия государства в управлении рынком недвижимости. Выделяются возможные направления государственного регулирования рынка жилой недвижимости. Рассматривается отечественный опыт реализации отдельных мероприятий в рамках прямой и косвенной форм государственного регулирования рынка жилой недвижимости, результаты таких мероприятий.

POSSIBLE FOCUS AREAS OF GOVERNMENT REGULATION OF THE REAL ESTATE MARKET

Boris B. Bedin

Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation

Article info

Received
April 3, 2018

Accepted
August 14, 2018

Available online
September 3, 2018

Keywords

Real estate; real property market;
residential property; government
regulation

Abstract

The housing problem is relevant for many countries, including Russia. The solution of this problem is impossible without active and meaningful participation by the state. The residential real estate market has specific characteristics that significantly distinguish it from other markets. The article highlights the features of the residential real estate market as an object of government regulation. The author describes specific features of the government as a subject of management of the residential real estate market, substantiates rationale for the active participation of the state in the management of the real estate market, and outlines possible directions of government regulation of the residential real estate market. The author also describes the Russian experience of implementing certain measures in the framework of direct and indirect forms of government regulation of the residential real estate market as well as the results of such events.

Квартирный вопрос во все времена был весьма актуален для жителей России. Масштаб мероприятий, которые необходимо реализовать для его решения, таков, что их реализация невозможна без активного и осмысленного участия со стороны государства. Участие государства в преодолении жилищной проблемы позволяет решить три основные задачи. Во-первых, социальную, способствуя реализации конституционного права граждан России на жилище, как обеспечивая напрямую жильем отдельные кате-

гории населения, имеющие на это права, так и создавая возможности для приобретения жилья для всех остальных групп населения на рыночной основе. Во-вторых, экономическую, способствуя экономическому росту посредством развития рынка недвижимости, развития строительного комплекса и сопутствующих ему отраслей экономики. В-третьих, финансовую — за счет увеличения налоговых поступлений в бюджеты различных уровней от налогообложения непосредственно недвижимости, сделок с не-

движимостью и различных участников рынка недвижимости.

Необходимо отметить, что у государства есть масса способов влияния на рынок жилой недвижимости. Некоторые из них используются достаточно активно и эффективно, однако другие либо не применяются вовсе, либо используются в недостаточной степени. Возможности государственного регулирования рынка жилой недвижимости неразрывно связаны с особенностями как государства в качестве субъекта управления, так и рынка жилой недвижимости в качестве объекта управления.

Особенности государства как управляющей структуры связаны с тем, что, с одной стороны, оно обладает властными полномочиями, позволяющими напрямую влиять на действия всех участников рынка недвижимости. Именно государство разрабатывает нормативно-законодательную базу, в рамках которой должны действовать все участники рынка недвижимости. Именно государство имеет возможность оказывать прямое влияние на участников рынка, принуждая их к выполнению определенных действий. И наконец, государство может своей властью создавать экономические условия, вызывающие определенную реакцию участников рынка недвижимости. С другой стороны, государство обладает достаточными ресурсами, чтобы оказывать влияние на ситуацию на рынке недвижимости в качестве его участника, выступая крупнейшим покупателем и продавцом (распределителем).

Для дальнейшего анализа важно точное определение рынка недвижимости. Понятие «рынок недвижимости» встречается в экономической литературе в различных интерпретациях. Например, можно привести следующие определения [1, с. 8–12; 2, с. 21]:

1. Рынок недвижимости — это система экономических отношений, возникающих при различных операциях с недвижимостью.

2. Рынок недвижимости — это совокупность механизмов, обеспечивающих переход полных или частичных прав на объекты недвижимости от одного субъекта к другому.

3. Рынок недвижимости — это совокупность объектов, в отношении которых имеется возможность вовлечения в экономический оборот.

Следует заметить, что рынок недвижимости имеет сложную структуру, которую можно разделить на различные сегменты в зависимости от критериев классификации. По результатам анализа исследований ряда

авторов [3, с. 88–94; 4, с. 8–9] в качестве таких критериев можно выделить следующие:

– функциональное назначение объекта недвижимости (жилое, офисное, торговое, производственно-складское и т. д.);

– тип объекта недвижимости (встроенное помещение, отдельно стоящее здание, земельный участок и т. д.);

– степень готовности (объекты, готовые к эксплуатации; объекты, требующие ремонта или реконструкции; объекты незавершенного строительства и т. д.);

– вид права на объект недвижимости (собственность, аренда, субаренда и т. д.).

Соответственно, для нас наиболее важной является классификация по функциональному назначению объектов, так как в данной статье рассматривается государственное регулирование рынка жилой недвижимости.

Как отмечают многие исследователи [5, с. 83–86; 6, с. 11–17], рынок жилой недвижимости достаточно специфичен, он обладает большим количеством особенностей, отличающих его от других рынков. Рассмотрим те из них, которые могут оказать непосредственное влияние на методы государственного регулирования рынка.

Рынок недвижимости принято отличать от совершенного рынка, который характеризуется большим количеством покупателей и продавцов, конкуренцией между ними, а также свободным перемещением как покупателей, так и товаров. Если на совершенном рынке спрос и предложение благодаря конкуренции и свободному перемещению товаров обычно находятся в состоянии баланса либо достаточно быстро приходят к такому состоянию, то на рынке недвижимости достижение состояния равновесия между спросом и предложением — очень редкое явление. В результате невозможности оперативной реакции предложения на изменение спроса на рынке недвижимости наблюдается ситуация, которую можно охарактеризовать как колебание между рынком покупателя и рынком продавца. Действительно, при росте спроса на недвижимое имущество объем предложения не может быть резко увеличен из-за длительности строительного цикла и невозможности перемещения товара из других регионов. Продавцы вторичного рынка также не будут способствовать увеличению предложения. Скорее, они будут склонны придержать объекты, выставляемые на продажу, в надежде дополнительно заработать на росте цен. Как следствие, возникает рынок продавца, который характеризуется устойчивым, а иногда и стремительным ро-

стом цен, нежеланием продавцов идти на уступки, отсутствием выбора привлекательных объектов для покупателей.

В противном же случае — при падении спроса — предложение не может резко сократиться, так как строители будут достраивать начатые ранее объекты. Продавцы вторичного рынка, принявшие решение продавать, будут продавать, более того, предложение в этом сегменте рынка, скорее, увеличится, так как многие продавцы будут склонны к продаже своих объектов, опасаясь возникновения потерь в результате дальнейшего падения цен. Возникает рынок покупателя: здесь уже покупатель придирчиво выбирает объект, активно торгуется, и все это на фоне стагнации рынка или падения цен.

Такие колебания весьма негативно сказываются на развитии рынка. Например, ситуация рынка продавца, характеризующаяся бурным ростом цен, может привести к снижению доступности жилья и надуванию «ценовых» пузырей. К каким печальным последствиям может привести лавинообразное сдувание таких пузырей, весьма наглядно видно на примере предшествовавшего мировому экономическому кризису кризиса рынка недвижимости США. Впрочем, Россия также имеет соответствующий печальный опыт. Кризис на отечественном рынке недвижимости 2009–2010 гг. характеризовался достаточно резким падением цен (до 30–35 %).

Ситуация же рынка покупателя, характеризующаяся низким спросом и падением цен, может крайне негативным образом отразиться на развитии первичного рынка жилья, привести к проблемам в финансовом состоянии строительных предприятий, затягиванию сроков строительства вплоть до заморозки некоторых строящихся объектов. Такой циклический характер рынка недвижимости отмечается во многих источниках [7, с. 60–65].

Цены на рынке недвижимости высоки, поэтому при приобретении объектов недвижимости довольно часто происходит привлечение кредитных ресурсов — данный факт повышает значимость степени доступности ипотечных кредитов для развития рынка в целом. Очевидно, что снижение процентных ставок по ипотечным кредитам приводит к тому, что заемщик получает возможность привлечь большую сумму денежных средств при том же размере ежемесячной выплаты. Напротив, рост процентной ставки уменьшает сумму кредита при неизменной ежемесячной выплате.

Влияние фактора доступности ипотеки наглядно прослеживается на примере российского рынка недвижимости. Так, массовое развитие ипотеки, повсеместное улучшение банками условий ипотечного кредитования в период 2005–2007 гг. сопровождалось бурным ростом цен на рынке недвижимости. Наоборот, ужесточение условий кредитования в периоды с конца 2008 по начало 2010 и с начала 2015 по середину 2016 г. совпало с существенным снижением цен на рынке недвижимости.

Помимо сделок купли-продажи, на рынке жилой недвижимости весьма распространены сделки аренды, одним из основных параметров которых является уровень арендных ставок. Арендная ставка является выражением цены на рынке недвижимости и, как правило, коррелируется с ценой купли-продажи. Однако необходимо учитывать, что для различных рыночных сегментов и даже для разных объектов в рамках одного сегмента соотношение арендной ставки и цены продажи может существенно варьироваться. Так, отношение годовой арендной платы к цене продажи (при простой аренде) для однокомнатной квартиры (9–11 %) будет выше, чем для трехкомнатной (5–7 %). Различные населенные пункты также имеют существенные различия по данному признаку. Соответственно, в одних случаях будет выгоднее приобрести недвижимость, а в других — арендовать.

Необходимо отметить, что, помимо экономических мотивов при выборе способа приобретения прав на жилую недвижимость (сделка купли-продажи или аренды), важную роль играют также и субъективные факторы. Так, многие арендаторы имеют возможность купить объект недвижимости (в том числе с использованием ипотечных схем), однако предпочитают именно арендовать, поскольку считают, что такой способ приобретения жилья дает больше возможностей для смены места проживания, рода деятельности, дает больше личной свободы. Напротив, многие покупатели осознают, что сделка купли-продажи может быть экономически нерациональной, но все равно берут ипотечные кредиты с высокой переплатой и покупают жилье, мотивируя факт покупки нежеланием отдавать кровно заработанное «чужому дяде». Таким образом, рынок аренды создает своего рода конкуренцию рынку купли-продажи, и изменения на одной части рынка неизбежно вызывают изменения и на другой.

Весьма существенное влияние на рынок жилой недвижимости оказывает уровень

налогообложения и налоговые льготы. Слишком высокий уровень налогов сокращает реально располагаемые доходы населения, а следовательно, и платежеспособный спрос на жилую недвижимость. Сами по себе налоги, связанные с недвижимостью, способны поощрять продавцов и покупателей к совершению определенных действий на рынке недвижимости, стимулировать продажу или, наоборот, покупку. Налоговые льготы способствуют активизации рынка, переходу сделок с недвижимостью на «белые» схемы.

Помимо экономических факторов, на рынок недвижимости оказывают влияние также и административные факторы. Роль административных факторов в российской истории всегда была высока. Так, в рейтинге «Doing business» 2017 г. при вполне приличном общем 40-м месте Россия имеет крайне низкое, 115-е место по критерию «Получение разрешения на строительство» (данные официального сайта проекта «Ведение бизнеса» Всемирного банка)¹. Хуже только место по критерию «Международная торговля» — 140-е, но это-то вполне объяснимо режимом международных санкций. Разумеется, административные барьеры при строительстве могут только крайне негативно отразиться на развитии первичного рынка жилья.

В то же время по критерию «Регистрация прав собственности» (в том числе, конечно, и на недвижимость тоже) мы находимся на почетном 9-м месте, — это говорит о том, что система государственной регистрации прав развивается, избавляется от «детских болезней», характерных для ранних этапов ее развития. Процедура государственной регистрации становится более удобной для клиентов, в целом облегчает совершение сделок, что, безусловно, положительно сказывается на развитии рынка недвижимости.

Любой объект недвижимости находится не в вакууме — его полезность в значительной степени определяется окружающими его объектами, среди которых существенную роль играют объекты социальной инфраструктуры. Наличие и доступность, например, таких объектов, как детские сады, школы, объекты здравоохранения, оказывают существенное влияние на принятие решения на рынке. Немаловажным фактором является и доступность объектов «социально-коммерческого» назначения — продовольственных магазинов, рекреационных центров и т. п. Причем окружение объ-

екта может меняться как в положительную, так и в отрицательную сторону. К примеру, введенная в эксплуатацию рядом с объектом школа повысит привлекательность (и стоимость) жилой недвижимости, а мусорный полигон, соответственно, понизит.

Фактор транспортной доступности также в существенной степени сказывается на привлекательности недвижимости. Можно отметить, что развитие транспортной инфраструктуры, сопровождающееся массовой автомобилизацией и расширением сети общественного транспорта, приводит к сглаживанию цен в разных районах города [8, с. 82–100]. Возникает процесс «субурбанизации» (от англ. Suburban — пригород), т. е. переезд горожан в пригороды крупных городов, что, конечно, способствует развитию сегмента как загородных индивидуальных жилых домов, так и организованных коттеджных поселков, развитию рынка таунхаусов, росту объемов многоквартирного строительства в пригородных населенных пунктах. Вокруг крупных городов идет формирование городских агломераций [9, с. 90–100].

Необходимо отметить, что для ценовой динамики рынка жилой недвижимости характерны определенные закономерности. При этом на изменение стоимости объектов недвижимости оказывает влияние совокупность факторов (в отдельных случаях их влияние разнонаправленно). В целом можно выделить две основные тенденции в изменении ценовой ситуации на рынке недвижимости [10, с. 159]:

1. Устойчивая тенденция к росту стоимости недвижимости в долговременной перспективе.

2. Циклические колебания цен в более коротких временных интервалах.

Перечисленные особенности рынка недвижимости должны быть учтены при государственном регулировании рынка жилой недвижимости.

Рассмотрим, каким образом государство может повлиять на рынок недвижимости, и в частности на его жилищный сегмент. Согласно мнению многих авторов, например [11, с. 633–642], можно выделить прямую (административную) и косвенную (экономическую) формы государственного регулирования.

Прямая (административная) форма предполагает, что государство оказывает воздействие на участников рынка недвижимости, которое напрямую вызывает их реакцию по принципу «приказали — сделали». Такая форма регулирования основывается на силе

¹ URL: <http://russian.doingbusiness.org/rankings>.

государственной власти и включает в себя меры запрета, принуждения и разрешения. Прямое управление включает совокупность следующих приемов:

- создание нормативной базы, регулирующей функционирование рынка недвижимости;
- отбор и удостоверение статуса профессиональных участников рынка недвижимости — лицензирование, регистрация и т. п.;
- установление обязательных требований к содержанию и качеству различных видов деятельности на рынке недвижимости и к его участникам;
- контроль за соблюдением всеми участниками рынка установленных норм и правил;
- введение запретов и санкций за отступление от нормативных требований при совершении сделок с недвижимым имуществом;
- поддержание правопорядка на рынке;
- выкуп в государственную и муниципальную собственность любых объектов недвижимости для общественных нужд.

Экономическая (косвенная) форма управления рынком недвижимости предполагает, что государство создает некий экономический механизм, который заинтересовывает участников рынка недвижимости действовать в необходимом государству направлении. Экономическая форма управления рынком недвижимости осуществляется с помощью:

- системы налогообложения имущества и льгот (ставки налогов и освобождение от них);
- регулирования ключевой ставки (дисконтная политика Центробанка);
- различных форм субсидирования отдельных категорий граждан при приобретении жилья;
- реализации государственных целевых программ;
- амортизационной политики;
- внешнеэкономической деятельности.

Исходя из перечисленных особенностей рынка жилой недвижимости, а также форм государственного регулирования, выделим несколько основных направлений, действующих в которых государство может оказать позитивное влияние на развитие рынка:

1. Регулирование спроса и предложения на рынке посредством прямой покупки либо продажи (предоставления) недвижимости государством. Конечно, процесс купли-продажи недвижимости не должен находиться в отрыве от решения иных задач государства. Так, приобретение жилья может осуществляться для его последующего предоставления социально незащищенным категориям

граждан, гражданам, пострадавшим в результате стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, для создания переселенческого фонда и т. п. Продажа, в свою очередь, может быть связана с избавлением от излишков жилого фонда.

Необходимо отметить наличие положительного опыта подобных манипуляций со стороны государства. Так, выкуп государством жилой недвижимости в рамках реализации ряда социальных проектов, в частности программы по расселению ветхого и аварийного жилья, во время кризиса 2009–2010 гг. явно сгладил эффект от падения цен, что привело к сглаживанию последствий кризиса для строительной отрасли.

2. Регулирование спроса и предложения на рынке с применением косвенных инструментов, таких как субсидирование процентной ставки и реализация различных программ помощи в приобретении жилья для отдельных категорий населения, регулирование системы налогообложения и т. п. Например, программа субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам на приобретение новостроек, реализовывавшаяся с начала 2015 г., позволила избежать обвального падения спроса на строящиеся объекты и, соответственно, массового банкротства застройщиков.

Программы помощи отдельным категориям граждан, связанные с субсидированием первоначального взноса по ипотеке, процентных ставок, помимо стимулирования платежеспособного спроса, направлены также на улучшение демографической ситуации.

В то же время повышение налоговой нагрузки на объекты жилой недвижимости, например путем повышения ставок налогов, переоценки налогооблагаемой базы, пересмотра системы налоговых вычетов для продавцов недвижимости, позволяет сократить спекулятивную составляющую спроса на объекты недвижимости.

В целом система мер, направленных на регулирование спроса и предложения, может способствовать сглаживанию циклических колебаний на рынке недвижимости.

3. Целенаправленное развитие рынка арендного жилья. Как отмечалось ранее, рынок аренды конкурирует с рынком купли-продажи жилья. К примеру, рынки недвижимости многих европейских стран отличаются широким распространением сделок аренды, которые многие европейцы считают более предпочтительным способом приобретения жилья по сравнению со сделками купли-продажи.

Достаточно массовое строительство доходных домов могло бы, с одной стороны, способствовать снижению арендной платы (за счет конкуренции), а с другой стороны, придать некоторую упорядоченность рынку, создать предпосылки для долговременных отношений между арендаторами и арендодателями.

Также общее уменьшение уровня арендных ставок будет способствовать уменьшению спекулятивной составляющей спроса, так как снизит уровень доходности инвестиционной жилой недвижимости.

4. Снижение административных барьеров, возникающих при получении разрешений на строительство, на подключение к коммуникациям, при вводе объектов в эксплуатацию, при изменении назначения земельных участков и т. п. Наличие таких барьеров тормозит развитие строительного комплекса, а следовательно, сокращает объем предложения на рынке недвижимости. Необходимость упрощения разрешительных процедур не раз становилась предметом обсуждений на самом высоком уровне, но, как говорится, воз и ныне там.

Снижение административных барьеров, формализация процедур, массовое использование компьютерных и информационных технологий при прохождении соответствующих процессов, помимо активизации строительного комплекса, будут способствовать также и уменьшению коррупционной составляющей экономики, что крайне важно на современном этапе развития России.

5. Либерализация и развитие рынка земельных участков. Земля является неотделимой частью любого объекта недвижимости, в том числе, конечно, и жилой. При огромных неосвоенных территориях земля в пределах городов, а также в прилегающих к ним зонах застраивается все более плотно. Возникает «потенциал роста стоимости земли при потенциале снижения стоимости зданий и сооружений» [12, с. 206], причем потенциал роста стоимости земли превалирует. Таким образом, мы наблюдаем растущий спрос при воздействии фактора, ограничивающего рост предложения, — данная ситуация и сопровождается ростом цен.

Как ни странно, даже при достаточном количестве свободных земельных участков в том или ином населенном пункте для строительства земли все равно не хватает. Такая ситуация возникает из-за нерационального использования земельных ресурсов, наличия излишних барьеров, связанных с жестким

закреплением земель за определенными категориями по их целевому назначению.

Нерациональное использование земельных ресурсов может выражаться в наличии большого количества заброшенных и запущенных территорий по причине их неопределенного правового статуса или нерационального экономического поведения правообладателей таких участков, в наличии территорий, застроенных с недостаточной плотностью (частный сектор, садоводства на территории города, гаражные кооперативы, малоэтажный ветхий и аварийный жилой фонд, нерационально используемые территории промышленных зон и т. п.).

Закрепление земель за определенными категориями по их целевому назначению имеет целью организацию правильного землепользования, однако решать такие задачи вполне можно и иными способами. Конечно, должны существовать определенные ограничения в области землепользования, необходимо охранять леса, беречь сельскохозяйственные земли, внимательно относиться к проблеме зонирования территорий городских и сельских поселений. Но во многих случаях имеющиеся ограничения имеют формальный характер, а использование конкретных земельных участков определяется соображениями экономической целесообразности, и они все равно будут использованы так, как выгодно их владельцам. Просто собственники понесут дополнительные издержки, связанные с соблюдением юридических формальностей. Эти издержки в конечном итоге будут перенесены на покупателей строящихся объектов недвижимости, в том числе и жилой тоже.

Преодоление проблемы нерационального использования территорий возможно за счет реализации следующих мероприятий:

- стимулирование собственников неиспользуемых земельных участков к их застройке или продаже за счет налоговой системы;
- инвентаризация земельных участков с целью выявления участков с неопределенным правовым статусом;
- расширение программ государственно- и муниципально-частного партнерства с целью повышения эффективности застроенных территорий;
- либерализация условий землепользования в части возможности изменения категории земель по их целевому использованию;
- облегчение оборота земельных участков;

– стимулирование пользователей земельных участков к оформлению прав на них (на правах собственности, аренды, пользования и т. п.).

6. Совершенствование деятельности государственных и муниципальных организаций, непосредственно задействованных в оформлении сделок с недвижимостью (бюро технической инвентаризации, учреждения Росреестра и т. п.). Сейчас, конечно, в деятельности данных организаций наметился поворот в сторону клиента, однако то, как она осуществлялась ранее, наверняка не у одной тысячи продавцов и покупателей напрочь отбило желание самостоятельно заниматься оформлением сделок с недвижимостью (но зато породило обширное поле деятельности для многочисленных агентств недвижимости).

Необходимо и далее облегчать все операции, связанные с совершением сделок с недвижимостью, делать их удобными и понятными для клиентов, расширять возможности для дистанционной подачи документов, совершенствовать использование компьютерных и интернет-технологий, избегать необходимости предоставления излишних и дублирующих документов. В конечном итоге облегчение процедуры совершения сделок с недвижимостью будет способствовать развитию рынка недвижимости в целом.

7. Финансирование создания объектов социальной и транспортной инфраструктуры. Необходимо отметить, что строительные организации также заинтересованы в создании подобных объектов, однако в силу особенностей инфраструктурных и социальных объектов (большой объем инвестиций, невозможность либо слишком большие сроки окупаемости) без полного или частичного финансирования со стороны государства или муниципалитетов их строительство невозможно.

Имеется большое количество положительных примеров государственно- частного партнерства в этой сфере. Более того, некоторые строительные организации за свой счет создают либо реконструируют дороги, улучшают общественные пространства. В конечном итоге понесенные ими при реализации таких проектов затраты компенсируются повышением рыночной привлекательности, а следовательно, и стоимости объектов, которые они строят и продают.

Для стимулирования подобной деятельности, помимо прямого финансирования со стороны государства, целесообразно подумать и о иных мерах, как то: предоставление налого-

вых льгот, бесплатное или льготное выделение земельных участков, участие в финансировании создания инженерных сетей и т. п.

8. Мероприятия, направленные на развитие системы ипотечного кредитования. Для развития ипотеки необходимо выполнение двух основных условий: во-первых, наличие нормативно-законодательной базы, регламентирующей функционирование ипотечной системы и взаимоотношения между заемщиками и кредиторами, и, во-вторых, наличие макроэкономической стабильности, поскольку ипотека может существовать только в условиях приемлемых темпов инфляции и процентных ставок. Реализация этих условий, конечно, невозможна без участия государства.

В этой связи хотелось бы отметить весьма последовательную политику Центрального банка РФ, направленную на снижение темпов инфляции, снижение уровня процентных ставок в экономике. Такие меры, кроме того что способствуют макроэкономической стабильности, также позволяют повысить доступность ипотечных кредитов (за счет снижения процентных ставок по ним). Конечно, все это положительно сказывается на развитии рынка жилой недвижимости.

Помимо обеспечения выполнения вышеуказанных условий, государство может дополнительно поддерживать систему ипотеки путем реализации различных мероприятий, таких как, например, субсидирование процентной ставки, первоначального взноса, предоставление государственных гарантий и т. п.

9. Регулирование налоговой системы. Налоги, конечно, являются важнейшей составной частью бюджетов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. В то же время уровень налогообложения оказывает непосредственное влияние на платежеспособный спрос на рынке недвижимости, поскольку высокие налоги сокращают реально располагаемые доходы как населения, так и предприятий.

Что касается налоговых льгот, то наибольшее значение имеет льгота по налогу на доходы физических лиц, предоставляемая покупателю недвижимости. Данная льгота призвана способствовать повышению платежеспособного спроса на рынке жилой недвижимости.

Немаловажно также и налогообложение самой недвижимости. К примеру, последовательная политика государства, проводимая в последние годы и направленная на увеличение налогообложения объектов недвижимости, помимо очевидной цели пополнения доходных частей бюджетов различных

уровней, способствует также и повышению роли регулирующей функции системы налогообложения. Так, повышение налоговой нагрузки на владельцев жилой недвижимости снижает экономическую эффективность содержания большого количества объектов недвижимости, избыточных площадей независимо от того, используются ли такие объекты для извлечения дохода путем сдачи их в аренду либо просто содержатся «про запас».

Повышение налога на недвижимость, ужесточение условий получения вычета по налогу на доходы физических лиц при продаже недвижимости явным образом направлены на снижение инвестиционной привлекательности жилой недвижимости и, соответственно, сокращение количества инвестиционных сделок на рынке жилой недвижимости.

Необходимо отметить положительные изменения в обеспеченности жильем граждан России, а также в повышении его доступности. Например, показатель обеспеченности жильем с 2000 по 2017 г. увеличился с 19,2 до 25,0 м² на человека (чуть более 30 %) ².

За тот же период около 39 % российских семей улучшили свои жилищные условия (вернее, считают, что улучшили). Также за последнее десятилетие доступность жилья в России повысилась. Если проанализировать изменение одного из основных формальных показателей, характеризующих доступность жилья, — коэффициента доступности жилья, то можно отметить его сокращение с 4,7 в 2000 г. (5,3 в 2008 г.) до 2,6 в 2017 г. Существует несколько методов расчета коэффициента доступности жилья. В данной статье приведены значения коэффициента, рассчитанные согласно методике, приведенной в федеральной целевой программе

² Здесь и далее использованы данные Минстроя РФ, бюллетень «Развитие рынков ипотеки и жилищного строительства в 2000–2017 годах».

«Жилище» на 2002–2010 гг. Показатель отражает срок (в годах), который необходим средней семье (состоящей из трех человек), чтобы накопить на приобретение средней квартиры (исходя из социального стандарта площади жилья это квартира площадью 54 м²). При этом предполагается, что семья все доходы откладывает с целью накопления суммы, необходимой для приобретения жилья. Соответственно, сокращение такого срока говорит о повышении доступности жилья. Если сравнить формальный показатель доступности жилья в России с аналогичными показателями в других странах мира, то он выглядит очень даже неплохо. Так, в США коэффициент доступности — 3,6 года, а в Гонконге — 18,1. Правда, стоит учесть, что у нас средняя площадь квартиры — 55 м², а в США — 160.

Конечно, свою лепту в обозначенные положительные изменения внесли и обстоятельства, не имеющие отношения к государственному регулированию рынка жилья, — некоторое снижение численности населения России и череда экономических кризисов, но и государство также внесло весомый вклад в изменение к лучшему.

Несмотря на улучшение ситуации с обеспеченностью и доступностью жилья, решены далеко не все проблемы. Так, уровень обеспеченности жильем у нас находится примерно на уровне таких стран Восточной Европы, как Польша, но существенно отстает от таких стран, как Германия и Франция (около 39 м² на человека), и тем более от США (70 м² на человека). Около 45 % российских семей хотели бы улучшить свои жилищные условия.

Последовательная реализация политики государственного регулирования рынка жилой недвижимости может существенным образом способствовать решению жилищной проблемы.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Копылова В. В. Рынок недвижимости и оценка недвижимости : учеб. пособие / В. В. Копылова. — Иркутск : Изд-во ИГЭА, 1999. — 76 с.
2. Риэлтерское дело : учеб. пособие / под ред. С. Н. Максимова, А. Ю. Романенко. — СПб. : Сев.-зап. печ. двор, 2009. — 448 с.
3. Экономика недвижимости : учебник / А. Н. Асаул [и др.]. — 4-е изд., испр. — СПб. : Ин-т проблем экон. возрождения, 2014. — 432 с.
4. Карпович А. И. Экономика недвижимости : учеб. пособие / А. И. Карпович, А. П. Клетеник, Т. Л. Самков. — Новосибирск : Изд-во НГТУ, 2011. — 92 с.
5. Асаул А. Н. Экономика недвижимости : учебник / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. — 3-е изд., испр. — СПб. : Ин-т проблем экон. возрождения, 2009. — 198 с.
6. Мельников О. Н. Экономика недвижимости : учеб. пособие / О. Н. Мельников. — М. : МЕЛАП, 2006. — 120 с.
7. Стерник Г. М. Девелопмент недвижимости : учеб. пособие / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник, Н. В. Тулинова. — М. : Проспект, 2016. — 304 с.

8. О'Салливан А. Экономика города : пер. с англ. / А. О'Салливан. — 4-е изд. — М. : Инфра-М, 2002. — 706 с.
9. Черняк В. З. Экономика города : учеб. пособие / В. З. Черняк, А. В. Черняк, И. В. Довдиенко. — М. : КНОРУС, 2010. — 368 с.
10. Бедин Б. М. Факторы, влияющие на ценовую динамику рынка недвижимости / Б. М. Бедин, А. С. Гусак // Известия Байкальского государственного университета. — 2017. — Т. 27, № 2. — С. 154–161. — DOI: 10.17150/2500-2759.2017.27(2).154-161.
11. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости : учебник / В. А. Горемыкин. — 7-е изд., перераб. и доп. — М. : Юрайт, 2012. — 926 с.
12. Инвестиции : учебник / А. Ю. Андрианов [и др.] ; отв. ред. В. В. Ковалев, В. В. Иванов, В. А. Лялин. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : Проспект, 2015. — 584 с.

REFERENCES

1. Kopylova V. V. *Rynek nedvizhimosti i otsenka nedvizhimosti* [Real Estate Market and Property Evaluation]. Irkutsk State Economics Academy Publ., 1999. 76 p.
2. Maksimov S. N., Romanenko A. Yu. (eds.). *Rieltorskoe delo* [Real Estate Business]. Saint Petersburg, Severo-Zapadny pechatny dvor Publ., 2009. 448 p.
3. Asaul A. N., Asaul M. A., Grakhov V. P., Grakhova E. V. *Ekonomika nedvizhimosti* [Real estate economics]. 4th ed. Saint Petersburg, Institute of Problems of Economic Revival Publ., 2014. 432 p.
4. Karpovich A. I., Kletenik A. P., Samkov T. L. *Ekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics]. Novosibirsk State Technical University Publ., 2011. 92 p.
5. Asaul A. N., Ivanov S. N., Starovoitov M. K. *Ekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics]. 3rd ed. Saint Petersburg, Institute of Problems of Economic Revival Publ., 2009. 198 p.
6. Mel'nikov O. N. *Ekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics]. Moscow, MELAP Publ., 2006. 120 p.
7. Sternik G. M., Sternik G., Tulinova N. V. *Development nedvizhimosti* [Real Estate Development]. Moscow, Prospekt Publ., 2016. 304 p.
8. O'Sullivan A. *Urban economics*. 4th ed. Boston, McGraw-Hill, 2000. (Russ. ed.: O'Sullivan A. *Ekonomika goroda*. 4th ed. Moscow, Infra-M Publ., 2002. 706 p.).
9. Chernyak V. Z., Chernyak A. V., Dovdienko I. V. *Ekonomika goroda* [City Economy]. Moscow, KNORUS Publ., 2010. 368 p.
10. Bedin B. M., Gusak A. S. Factors affecting the price dynamics of real estate market. *Izvestiya Baykal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2017, vol. 27, no. 2, pp. 154–161. DOI: 10.17150/2500-2759.2017.27(2).154-161. (In Russian).
11. Goremykin V. A. *Ekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics]. 7th ed. Moscow, Yurait Publ., 2012. 926 p.
12. Andrianov A. Yu., Valdaitsev S. V., Vorob'ev P. V. (et al.); Kovalev V. V., Ivanov V. V., Lyalin V. A. (eds.). *Investitsii* [Investments]. 2nd ed. Moscow, Prospekt Publ., 2015. 584 p.

Информация об авторе

Бедин Борис Михайлович — кандидат экономических наук, доцент, кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: borisbedin@gmail.com.

Для цитирования

Бедин Б. М. Возможные направления государственного регулирования рынка жилой недвижимости / Б. М. Бедин // Известия Байкальского государственного университета. — 2018. — Т. 28, № 3. — С. 508–516. — DOI: 10.17150/2500-2759.2018.28(3).508-516.

Author

Boris M. Bedin — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Economy and Management of Investments and Real Estate, Baikal State University, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: borisbedin@gmail.com.

For Citation

Bedin B. M. Possible Focus Areas of Government Regulation of the Real Estate Market. *Izvestiya Baykal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2018, vol. 28, no. 3, pp. 508–516. DOI: 10.17150/2500-2759.2018.28(3).508-516. (In Russian).