

## **ВОЗМОЖНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

В статье выделяются особенности рынка жилой недвижимости как объекта государственного регулирования. Определяются особенности государства как субъекта управления. Обосновывается целесообразность активного участия государства в управлении рынком недвижимости. Называются возможные направления государственного регулирования рынка жилой недвижимости.

*Ключевые слова:* недвижимость, рынок недвижимости, жилищная недвижимость, государственное регулирование.

**B.M. Bedin**

## **POSSIBLE DIRECTIONS OF STATE REGULATION OF THE REAL ESTATE MARKET**

The article presents specifics of the real estate market as an object of state regulation, the features of the state as a subject of management, the expediency of the active participation of the state in the management of the real estate market. It stands out possible directions of state regulation of the real estate market.

*Keywords:* real estate, property market, residential property, government regulation.

«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, во-вторых, экономическую, способствуя экономическому росту посредством развития рынка недвижимости, в-третьих, финансовую за счет увеличения налоговых поступлений в бюджеты различных уровней от налогообложения как непосредственно недвижимости, так и различных участников рынка недвижимости.

Необходимо отметить, что у государства есть масса способов влияния на рынок жилой недвижимости. Некоторые из них достаточно активно и эффективно используются, однако другие либо не применяются вовсе, либо используются в недостаточной степени. Возможности государственного регулирования рынка жилой недвижимости неразрывно связаны с особенностями как государства как субъекта управления, так и рынка жилой недвижимости как 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. С другой стороны, государство обладает достаточными ресурсами, чтобы оказывать влияние на ситуацию на рынке недвижимости в качестве его участника.

Как отмечают многие исследователи, рынок жилой недвижимости достаточно специфичен, он обладает большим количеством особенностей, которые отличают его от других рынков (см., напр.: [1, с. 83–86; 2, с. 11–17]). 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 приблизительно равны, 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 будут склонны придерживаться объекты, выставленные на продажу, в надежде дополнительно заработать на росте цен. Как следствие, возникает «рынок продавца», который характеризуется устойчивым, а иногда и стремительным ростом 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, а продавцы вторичного рынка, принявшие решение продавать, будут продавать. Возникает «рынок покупателя» – здесь уже покупатель придирчиво выбирает объект, активно торгуется, и все это на фоне стагнации на рынке или падения цен.

Такие колебания весьма негативно сказываются на развитии рынка. Так, ситуация «рынка продавца», характеризующаяся бурным ростом цен, может привести к снижению доступности жилья и к надуванию «ценовых пузырей». К каким печальным последствиям может привести лавинообразное «сдувание» таких пузырей, весьма наглядно видно на примере предшествующего мировому экономическому кризису – кризису рынка недвижимости США. 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 [3, 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. Влияние этого фактора 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. Напротив, ужесточение условий кредитования в периоды с конца 2008-го по начало 2010-го и с начала 2015-го 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 выступает 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, например, отношение годовой арендной платы к цене продажи (при простой аренде) для однокомнатной квартиры (9–11 %) будет выше, чем для трехкомнатной (5–7 %). Соответственно, в некоторых случаях будет выгоднее приобрести недвижимость, а в других – арендовать. Соответственно, рынок аренды создает своего рода конкуренцию рынку купли-продажи.

Весьма существенное влияние на рынок жилой недвижимости оказывает уровень налогообложения и налоговые льготы.

Помимо экономических факторов, на рынок недвижимости влияют также и административные факторы. Роль административных факторов в российской истории всегда была высока.

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

Фактор транспортной доступности также в существенной степени сказывается на привлекательности недвижимости. Можно отметить, что развитие транспортной инфраструктуры, сопровождающееся процессом массовой автомобилизации и расширением сети общественного транспорта, приводит к «сглаживанию» разницы цен в разных районах города.

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 разнонаправлено). В целом можно выделить две основные тенденции в изменении ценовой ситуации на рынке недвижимости:

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

2. Циклические колебания цен в более коротких промежутках времени.

Исходя из перечисленных особенностей рынка жилой недвижимости, можно выделить несколько основных направлений, действуя 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. 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 падения цен.

2. Регулирование спроса и предложения на рынке с помощью косвенных инструментов, таких как субсидирование процентной ставки и различные программы 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, реализуемая с начала 2015 г., позволила избежать обвального падения спроса на строящиеся объекты и, соответственно, массового банкротства застройщиков.

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 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 долгосрочных отношений между арендаторами и арендодателями.

4. Минимизация «административных барьеров» возникающие 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, и 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».

5. «Либерализация» и развитие рынка земельных участков. Земля является неотделимой частью любого объекта недвижимости, в том числе, конечно, и жилой. Как ни странно, даже при достаточном количестве свободных земельных участков в том или ином населенном пункте для строительства земли все равно не хватает. Возникает такая ситуация 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 нали-

чии 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.). 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 сделки с недвижимостью (Бюро технической инвентаризации, учреждения Росреестра и т.п.). Сейчас, конечно, в деятельности данных организаций наметился поворот «в сторону клиента», однако то, как осуществлялась их деятельность 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).

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.

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. Помимо обеспечения выполнения вышеуказанных условий государство может обеспечить дополнительную поддержку системе ипотеки путем реализации различных мероприятий, таких, например, как суб-

сидирование процентной ставки, первоначального взноса, обеспечение государственных гарантий и т.п.

9. Регулирование налоговой системы. 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. Повышение налогообложения недвижимости, 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.

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

### **Список использованной литературы**

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости : учеб. для вузов / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов ; Ин-т проблем экон. возрождения ; Волгоград. гос. архитектурно-строит. ун-т ; С.-Петербург. гос. архитектурно-строит. ун-т. – 3-е изд., испр. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. – 198 с.
2. Мельников О.Н. Экономика недвижимости : учеб. пособие / О.Н. Мельников. – М. : Изд. дом «МЕЛАП», 2006. – 120 с.
3. Стерник Г.М. Девелопмент недвижимости : учеб. пособие / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник, Н.В. Тулинова. – М. : Проспект, 2016. – 304 с.

### **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.

### **Author**

*Bedin Boris Mihailovich* – PhD in Economics, Associate Professor, Department of Economy and Management of Investments and Real Estate, Baikal State University, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, e-mail: borisbedin@gmail.com.