

Зарайская О.А.

Рынок недвижимости как фактор решения социально-экономических проблем России

Зарайская Ольга Анатольевна — кандидат экономических наук, ассистент, факультет государственного управления, МГУ имени М.В. Ломоносова, Москва, РФ.

E-mail: ZarayskayaOA@spa.msu.ru

SPIN-код РИНЦ: [5232-3966](#)

Аннотация

В статье раскрывается содержание рынка недвижимости и особенности его функционирования. Дана характеристика недвижимости как товара и как инвестиционного актива. Рассмотрены принципы формирования инвестиционного портфеля недвижимости. Показана необходимость государственного регулирования рынка недвижимости, позволяющая сделать его стабильным и отвечающая интересам широких слоев населения. Анализ ведется на материалах России. Особое внимание в работе уделено рынку жилья, составной части рынка недвижимости, как фактору решения социальных проблем. Предложены рекомендации по совершенствованию государственного регулирования рынка жилья в России.

Ключевые слова

Недвижимость, объект недвижимости, товар, актив, инвестиционная недвижимость, рынок недвижимости, государственное регулирование, рынок недвижимости.

Рынок недвижимости является важным звеном системы рыночных отношений. В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (принят 30 ноября 1994), «к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество»¹.

Кроме того, недвижимые вещи, подлежащие государственной регистрации, — это такие предприятия, как имущественные комплексы, в том числе участки земли, здания и сооружения, оборудование и инвентарь, продукция и сырье, различные права (аренды, обозначения товарных знаков, фирменного наименования и др., а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие и его продукцию, товары, работы

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Федеральный закон Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета [Интернет-портал]. 24.03.2008.
URL: <http://www.rg.ru/2008/03/24/gk1-dok.html> (12.12.2014). Ст. 130, п. 1.

и услуги), информация, нематериальные блага, результаты интеллектуальной деятельности (статья 132 Гражданского кодекса Российской Федерации)².

По мере развития новых технологий, а также возможного вовлечения новых объектов в гражданский оборот, перечень объектов недвижимости может расширяться³.

Объекты недвижимости выступают в форме товара, который способствует удовлетворению разнообразных личных потребностей людей, и одновременно капитала в вещной форме, который способен приносить доход⁴. Такие вложения в объекты недвижимости представляют собой инвестирование с целью получения прибыли. В последние годы инвестирование в недвижимость приобретает все большее значение. Это отражает объективный процесс укрупнения и переплетения финансового и промышленного капитала в российской экономике⁵. Инвестирование в каждый конкретный объект недвижимости обеспечивает характерное для каждого актива определенное соотношение уровня риска и определенной степени доходности (так называемой ставки доходности). Максимизация доходности при стабилизации или снижении уровня риска способствует формированию портфеля, то есть совокупности различных объектов с различной степенью доходности, собранных для достижения определенной инвестиционной цели⁶. Инвестиционный портфель формируется из различных типов недвижимости, что придает ему устойчивость. Его формирование отражает:

- географическое положение;
- потребительские характеристики видов недвижимости и их возраст;
- экономический потенциал;
- функциональное назначение;
- отраслевую принадлежность⁷.

Поскольку недвижимость обладает рядом существенных особенностей по сравнению с другими видами активов, она может рассматриваться и как часть общего

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Федеральный закон Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ. Ст. 132.

³ Судас Л.Г., Румянцев И.А. Проект по регистрации и кадастру: социальная оценка // Вестник Московского университета. Сер. 21. Управление (государство и общество). 2005. № 4. С. 3–22.

⁴ Беляева С.Г. Управление портфелем недвижимости. М.: Юнити, 1998. С. 67–75.

⁵ Fisher J.D., Martin R.S. Income Property Valuation. Chicago: Dearborn Real Estate Education, 2003. P. 199–202.

⁶ Brueggeman W., Fisher J. Real Estate Finance and Investments // Industry and Innovation. 2010. No 2. P. 7–8.

⁷ Экономика недвижимости / под ред. Е.В. Максимовой, М.: РГУ нефти и газа, 2005. С. 15.

инвестиционного портфеля, позволяя снизить общий портфельный риск, и в силу своей непосредственной связи с реальной экономикой, и как самостоятельный актив, приносящий доход. Двойственность объектов недвижимости создает многообразие мотивов и источников для финансирования недвижимости⁸. Например, средства в жилищное строительство могут вкладываться как инвесторами, заинтересованными в извлечении дохода от последующей продажи или сдачи в аренду недвижимости, так и будущими потребителями, заинтересованными в улучшении своих жилищных условий. Очевидно, что требования со стороны тех и других к объекту недвижимости будут различны. Для инвестора важно, какова доходность инвестиций, для потребителя — каковы потребительские качества объекта и насколько они отвечают его потребностям. Финансовая сторона интересует инвестора прежде всего как фактор, ограничивающий его возможности. Очевидно, что конкурентная среда в этих случаях будет различна: на финансовом рынке недвижимость конкурирует с другими видами финансовых активов за инвестора, на потребительском — с другими потребителями⁹. Недвижимое имущество в силу двойственности его природы как экономического актива вынуждено одновременно конкурировать на рынке и финансовых активов, и реальных активов. Наиболее существенное отличие недвижимости как экономической категории состоит в том, что она одновременно способна выступать для различных субъектов в разных экономических качествах. Один и тот же объект недвижимости можно приобретать для того, чтобы его использовать, а можно и для того, чтобы сдать в аренду или перепродать через определенное время по более высокой цене.

В экономической теории все активы (ценности) делят на два крупных класса: реальные (здания, сооружения, оборудование, товары) и финансовые (наличные деньги, счета в банках, ценные бумаги). Первые прямо вовлечены в производственный процесс, а доход приносит их функциональное использование. Вторые являются отражением определенного вклада в этот процесс и непосредственно, без видимого участия в производстве приносят доход (именно по этой причине они иногда называются фиктивными активами)¹⁰. Объекты недвижимости одновременно выступают для разных лиц как разновидность финансового актива (имеющего в отличие от иных видов данного актива — акций, облигаций, валюты — вещную природу) и как реальный актив, предназначенный для личного или производственного использования. С

⁸ Цогоев А. Как инвестировать в недвижимость. М.: Альпина Бизнес Букс, 2006. С. 55–56.

⁹ Зарайская О.А. Экономическая природа недвижимости: дис.... канд. экон. наук. М., 2010. С. 105–112.

¹⁰ Экономика недвижимости. С. 18–19.

определенной долей упрощения можно утверждать: один и тот же объект недвижимости может выступать для разных лиц и как товар, и как капитал¹¹.

Покупка недвижимости связана с привлечением большого количества денежных средств, так как объекты недвижимости — товар дорогостоящий. Следовательно, купля-продажа объектов недвижимости является одновременно движением капитала, приносящего доход и возрастающего во времени¹². Например, купленную за определенную сумму квартиру можно через определенное время продать за большую цену или сдать в аренду с целью получения дохода. Материальные средства, затраченные на приобретение помещения под предприятие, будут приносить инвестору доход в результате функционирования предприятия. Это качество недвижимости дает возможность использовать ее как привлекательный инвестиционный актив, эффективное управление которым способно приносить весомые доходы.

Инвестиционная привлекательность приводит к концентрации недвижимости в руках перекупщиков, которые осуществляют спекулятивные сделки с целью получения прибыли. Существенным недостатком деятельности спекулянтов является выведение земель и других объектов недвижимости из хозяйственного оборота, а также взвинчивание и без того высоких цен на недвижимость¹³.

Рынки капитала и недвижимости тесно переплетаются в экономике. При выдаче кредитов наличие недвижимости является гарантией возврата кредитных средств и устойчивости денежных потоков финансовой системы на макроэкономическом уровне. Объекты недвижимости являются надежным средством вложения денежных средств с целью страхования накоплений от инфляции, поскольку цены на недвижимость, как правило (если это не кризисное время), имеют тенденцию к росту. Поэтому доверие к недвижимости как средству сохранения денежных средств возрастает. Более того, наличие в собственности недвижимости является показателем состоятельности любого человека или предприятия¹⁴.

Развитие рынка недвижимости напрямую зависит от принятия правильных инвестиционных решений, базирующихся на его исследовании и анализе. Однако

¹¹ Brett L.D., Schmitz A. Real Estate Market Analysis: Methods and Case Studies. 2nd Edition. Washington, D.C.: Urban Land Institute, 2009. P. 59–60.

¹² Бузова И.А. Инвестиции в недвижимость: методы обоснования финансовых решений: автореф. дис.... канд. экон. наук. СПб., 2000.

¹³ Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. М.: Финансы и статистика, 1996. С. 14–15.

¹⁴ Webb C.A. Valuation of Real Property. 2011. P. 113–122.

специалисты, работающие в области недвижимости, особенно аналитики, сталкиваются с трудностями, а порой и невозможностью, корректной и однозначной формализации экономических взаимосвязей на рынке недвижимости.

Выступая в качестве финансового актива, недвижимость выделяется как материальное состояние в виде различных объектов собственности: здания, сооружения, земельные участки, месторождения полезных ископаемых. Инвесторы приобретают вышеуказанные объекты с целью сохранения затраченной суммы денег во времени или для выгодной перепродажи по более высокой цене через определенное время. Таким образом, недвижимость может приобретаться (покупаться, арендоваться):

- как инвестиционная недвижимость (разновидность финансовых активов);
- как операционная недвижимость (в том числе для производственного или личного потребления)¹⁵.

Более того, недвижимость выступает основой национального богатства страны. По числу собственников она имеет массовый и всенародный характер. Собственность на недвижимость — первичная основа свободы, независимости и достойного существования всех людей.

Рынок недвижимости можно представить в виде совокупности определенных структурных элементов:

- объектов недвижимости;
- экономических субъектов, оперирующих на рынке;
- процессов функционирования рынка;
- инфраструктуры рынка недвижимости¹⁶.

Все вышеприведенные элементы взаимодействуют между собой на рынке недвижимости¹⁷.

В Российской Федерации рынок недвижимости регулируется законодательными актами, принятыми Федеральным Собранием РФ¹⁸. Президент РФ издает указы, соответствующие действующему законодательству. Правительство РФ выпускает постановления, а министерства и ведомства в свою очередь — положения,

¹⁵ Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 1995. С. 111.

¹⁶ Экономика недвижимости. С. 18–19.

¹⁷ Зарайская О.А. Рынок недвижимости: его структура, особенности, место и роль в экономическом процессе // Теория и практика управления: новые подходы. М.: Университетский гуманитарный лицей, 2007. Вып. 8.

¹⁸ С 1991 по 2010 год были приняты законы, охватывающие различные сферы деятельности рынка недвижимости, в том числе Гражданский, Земельный, Жилищный, Лесной, Водный кодексы, закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и т. д.

инструкции, приказы, которые устанавливают конкретные процедуры и правила управления рынком недвижимости. Региональные и муниципальные органы власти также принимают участие в управлении недвижимостью. Необходимо отметить более значительную, чем в других секторах рыночной экономики, роль региональных и муниципальных нормативных актов.

Российский опыт формирования рынка недвижимости, так же как и история становления рыночных отношений в экономически развитых зарубежных странах, показывает решающую роль целенаправленного государственного воздействия на состояние и динамику развития данного рынка. Необходимость государственного регулирования обусловлена потребностями развития самой рыночной системы, обнаруживающей плюсы и минусы своего функционирования. Вмешательство государства в сферу недвижимости необходимо с целью нивелирования негативных проявлений рыночного механизма — монополизма, инфляции и др. Кроме того, государственная поддержка необходима малоимущим и социально незащищенным слоям населения, которые по объективным причинам не могут самостоятельно решить жилищную проблему (инвалиды, молодые семьи, военнослужащие и т. д.)¹⁹.

Государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется следующими путями:

– *Прямое вмешательство* (в виде административного управления), которое включает: создание нормативно-правовой базы; отбор и удостоверение статуса профессиональных участников рынка недвижимости; введение механизма ответственности за нарушение нормативных требований при совершении сделок с объектами недвижимости; контроль за соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил; регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними; лицензирование предпринимательской деятельности в сфере недвижимости; выкуп в государственную собственность объектов недвижимости для общественных нужд.

– *Косвенное воздействие*, с использованием экономических методов управления рынком недвижимости: налогообложение объектов недвижимости, предоставление льгот; регулирование учетной ставки Центрального банка; реализация государственных целевых программ; выпуск и обращение жилищных сертификатов;

¹⁹ Зарайская О.А. Государственное регулирование рынка недвижимости // Вестник молодых ученых «Ломоносов»: сборник лучших докладов XIII Международной научной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Ломоносов». М.: МАКС Пресс, 2007. Вып. 3. С. 170–174.

предоставление безвозмездных субсидий для приобретения жилья; установление амортизационных норм; реформирование жилищно-коммунального хозяйства; комплексное решение вопросов землепользования и приватизации земли и т. д.²⁰

Особую роль в решении социально-экономических проблем в рыночной системе играет рынок жилья. Однако в России реализация этой проблемы имеет свои сложности. В процессе жилищной реформы большая часть государственного жилищного фонда, переданная в собственность другим субъектам гражданского права, стала товаром. Товар этот специфический: у него не только очень высокая стоимость, но и огромная социальная значимость. Проблема решения жилищных проблем охватывает не все слои населения, нуждающихся в государственной помощи. В связи с этим в последние годы на первый план вышла проблема доступного и комфортного жилья, решение которой выразилось в появлении государственных программ и проектов, охватывающих растущее число нуждающихся. В начале 2006 года в Российской Федерации стартовал приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», в рамках которого были определены четыре приоритетных направления:

- повышение доступности жилья;
- увеличение объемов жилищного строительства и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры;
- увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем установленных категорий граждан.

Федеральная целевая программа «Жилище» является основным инструментом реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России», в рамках которой на 2011–2015²¹ и на 2016–2020 годы (разработан проект программы), запланировано осуществление нескольких подпрограмм: «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России»²² (включает отдельную программу «Жилье для российской семьи»²³),

²⁰ Горемыкин В.А. Недвижимость: экономика, управление, налогообложение, учет. М.: Кнорус, 2006. С. 56; Зарайская О.А. Государственное регулирование рынка недвижимости.

²¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 «О федеральной целевой программе “Жилище” на 2011–2015 годы» // Российская газета [Интернет-портал]. 06.11.2011. URL: <http://www.rg.ru/2011/02/01/jilische-site-dok.html> (15.12.2014).

²² Постановление Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 № 323 г. Москва «Об утверждении государственной программы Российской Федерации “Обеспечение доступным и

«Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ граждан России»²⁴, «Обеспечение реализации государственной программы», «Обеспечение жильем молодых семей»²⁵, «Обеспечение жильем молодых специалистов на селе»²⁶.

В соответствии с вышеуказанными подпрограммами, планируется:

- снизить процентные ставки по ипотечным жилищным кредитам;
- увеличить объемы ипотечного жилищного кредитования до 868 тыс. кредитов в год в 2020 году;
- оказывать государственную поддержку отдельным категориям граждан при ипотечном кредитовании (молодым семьям, работникам бюджетной сферы);
- развить рынок доступного арендного жилья (предусматривается, что к 2020 году доля ввода жилья в арендных многоквартирных домах от общей площади ввода жилья в многоквартирных домах составит 10%);
- предоставить молодым семьям и молодым специалистам на селе возможность получения субсидий на приобретение жилья;
- обеспечить государственное страхование ипотечных кредитов социально незащищенным категориям граждан (в том числе молодым семьям, молодым специалистам на селе, бюджетникам)²⁷.

Первым толчком к становлению ипотечного жилищного кредитования в современной России стало принятие в мае 1992 года закона «О залоге», однако

комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // Российская газета [Интернет-портал]. 24.04.2014. URL: <http://www.rg.ru/2014/04/24/jilye-site-dok.html> (12.12.2014).

²³ Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 г. Москва «О некоторых вопросах реализации программы “Жилье для российской семьи” в рамках государственной программы Российской Федерации “Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации”» // Российская газета [Интернет-портал]. 07.05.2014. URL: <http://www.rg.ru/2014/05/07/jilye-site-dok.html> (15.12.2015)..

²⁴ Госпрограмма от 15.04.2014 № 323 «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // Портал государственных программ Российской Федерации [Официальный сайт]. URL: <http://programs.gov.ru/Portal/programs/passport/5> (10.06.2015).

²⁵ Постановление Правительства России от 17.09.2001 № 675 «О федеральной целевой программе “Жилище” на 2002–2010 годы» // Справочно-правовая система «Право.ру». URL: <http://docs.pravo.ru/document/view/18751388/> (10.06.2015). Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей».

²⁶ Распоряжение Правительства РФ от 25.12.2008 № 1996-р // Информационно-правовой портал «Гарант». URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/6296179/> (10.06.2015). Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы.

²⁷ Программа «Жилище» на 2011–2015 годы // ФЦП — Федеральные целевые программы России [Официальный сайт]. URL: <http://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/ViewFcp/View/2013/324> (12.12.2014); Постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 «О федеральной целевой программе “Жилище” на 2011–2015 годы».

реальное развитие ипотека смогла получить лишь после вступления в силу закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 16 июля 1997.

Реальным механизмом, способствующим обеспечению жильем широких слоев населения, был призван, вступивший в действие 16 июля 1998 Федеральный закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»²⁸. С одной стороны, он послужил толчком для развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации. С другой — низкие доходы основной части населения и высокие проценты выплат по кредитам показали, что инструмент ипотеки для большинства населения остается пока малодоступным.

Вследствие этого в последние годы развитие получила программа «Социальная ипотека», разработанная для обеспечения жильем категорий населения с невысокими доходами: военнослужащих, молодых семей, ученых, учителей. Программа предусматривает оформление кредита на недвижимость с государственной поддержкой, изыскивающей различные механизмы для того, чтобы максимально снизить ставку по ипотечному кредитованию, помочь заемщикам с невысокими доходами. Для семей с детьми в качестве первоначального взноса используется материнский капитал, а у молодых ученых — жилищный сертификат Российской академии наук. Только в августе — сентябре 2012 года РАН выдала молодым ученым около 1,4 тыс. таких сертификатов, что в семь раз больше, чем в 2011-м²⁹.

Эту программу курирует Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), созданное в 1997 году. Участники этой программы могут приобрести жилье по цене ниже рыночной либо получить кредит с пониженной ставкой по ипотечному кредиту.

Существуют следующие виды социальной ипотеки:

- дотирование процентной ставки по ипотечному кредиту;
- предоставление субсидии на часть стоимости ипотечного жилья;
- продажа государственного жилья в кредит по льготной цене³⁰.

²⁸ Федеральный закон Российской Федерации от 16.12.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Все об ипотеке [Интернет-портал]. URL: http://www.vse-obipoteke.ru/zakonodatelstvo_po_ipoteke/federalnyj_zakon_102/ (14.01.1015).

²⁹ В России запущены социальные ипотечные программы для военных, ученых, учителей и многодетных // ИА «Банки.ру». 26.09.2012. URL: <http://www.banki.ru/news/lenta/id=4130459> (28.12.2014).

³⁰ Социальная ипотека // Департамент городского имущества города Москвы. Жилищные вопросы [Официальный сайт]. URL: http://housing.mos.ru/regcitizensinfo/programma_zhilishche/sotsialnaya_ipoteka/ (20.01.2015).

В рамках программы «Социальная ипотека» получила развитие «Военная ипотека», используемая для обеспечения жильем военнослужащих. 20 августа 2004 года был принят Федеральный закон № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», предоставивший возможность военнослужащим приобретать жилье с использованием инструментов ипотечного кредитования — так называемой накопительно-ипотечной системы³¹. За нее отвечает государственное унитарное казенное учреждение «Росвоенипотека». Суть программы состоит в том, что каждый год на индивидуальный счет военнослужащего, участвующего в программе, в течение срока его службы не менее трех лет перечисляется некоторая сумма денег, размер которой устанавливается на уровне Правительства РФ и регулярно пересматривается с учетом инфляции. Накопленную сумму военнослужащий может использовать в качестве первоначального взноса при покупке жилья с помощью ипотечного кредита или выплатить часть долга по уже существующей ипотеке.

В 2013–2014 годах из-за кризисной ситуации в стране наметилась тенденция снижения темпов роста цен на недвижимое имущество, которое было вызвано:

- снижением платежеспособного спроса;
- ухудшением условий ипотечного кредитования;
- снижением доходов владельцев квартир от сдачи их в аренду, связанным с более низкими темпами роста арендных ставок по сравнению с ценами покупки;
- снижением мотивации к инвестиционному приобретению квартир, основанной на высоких темпах роста цен³²;
- возможностью оттока инвестиционных капиталов в более доходные секторы экономики³³;
- выходом на рынок объектов, приобретенных со спекулятивными и инвестиционными целями³⁴.

³¹ Федеральный закон Российской Федерации от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» // Российская газета. 25.08.2004. Спецвыпуск № 3559. URL: <http://www.rg.ru/2004/08/25/voen-jilye.html> (14.01.2015).

³² Цены на недвижимость Москвы и Подмосковья в условиях геополитического кризиса: тенденции и прогнозы. Тезисы доклада руководителя IRN.RU Олега Репченко на круглом столе в рамках российского Форума лидеров рынка недвижимости RREF // ГК «Индикаторы рынка недвижимости» [Официальный сайт]. 29.09.2014. URL: <http://www.irm.ru/articles/37980.html> (01.01.2015).

³³ Малкина М.Ю., Щулепникова Е.А. Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в Российской Федерации // Экономический анализ: теория и практика. 2012. № 20. С. 2–12.

³⁴ Обзор рынка недвижимости по итогам 2014 года // ГК «Индикаторы рынка недвижимости» [Официальный сайт]. 29.12.2014. URL: <http://www.irm.ru/news/96558.html> (15.01.2015).

Существенное влияние на уровень цен на рынке недвижимости может оказать и вступление в силу закона, позволяющего исчислять налог на имущество физических лиц от кадастровой стоимости, которая будет приближена к рыночной³⁵. Для определенных слоев населения, например, живущих в центре Москвы, где цены на недвижимость очень высоки, данный налог может оказаться неподъемным, что приведет к увеличению предложения на рынке недвижимости, а это скорректирует цены вниз. Введение нового исчисления налога на имущество связано со стремлением правительства увеличить доходную часть государственного бюджета. Кроме того, руководством страны планируется введение налога с продаж и других налогов, которые могут существенно увеличить нагрузку на бизнес. Это может стать дополнительным негативным фактором, влияющим на рынок недвижимости. Увеличение налоговой нагрузки на бизнес ослабит финансовую устойчивость предприятий, что приведет к сокращению доходов населения, а это, в свою очередь, повлечет за собой резкое уменьшение платежеспособного спроса, в том числе, на недвижимость³⁶. Таким образом, только государство, реализуя эффективную налоговую политику, может способствовать активизации рынка жилья в интересах широких слоев населения.

Вышеуказанные стагнационные явления, происходящие на рынке жилья, прежде всего затронули первичный рынок, то есть продажу новостроек. В этих условиях особенно важна деятельность государства, которое должно сглаживать эти процессы.

Влияние государства на оживление первичного рынка жилья выражается:

– в субсидировании государством процентных ставок банкам по ипотеке (в рамках программы на поддержание ипотечного рынка из государственного бюджета выделяется 20 млрд рублей с целью снизить стоимость ипотечных кредитов для заемщиков до 13% годовых при ключевой ставке 15% годовых³⁷. Поскольку кредиты будут выдаваться на приобретение новостроек, этим решением руководство страны поддержит застройщиков, банки, и, конечно же, ипотечных заемщиков (государство планирует компенсировать банкам процентную ставку по формуле: ключевая ставка, увеличенная на 3,5 п. п. за вычетом 13% годовых);

³⁵ Судас Л.Г., Румянцев И.А. Государственный кадастр объектов недвижимости // Вестник Московского университета. Сер. 21. Управление (государство и общество). 2007. № 2. С. 1–12.

³⁶ Алехин С.Ю. Налог на недвижимость как фактор стимулирования экономического развития (на примере Великого Новгорода): автореф. дис.... канд. экон. наук. М., 2001.

³⁷ О ключевой ставке Банка России // Центральный банк Российской Федерации (Банк России) [Официальный сайт]. (30.01.2015). URL: http://www.cbr.ru/press/pr.aspx?file=30012015_133122dkp2015-01-30T13_15_49.htm (01.02.2015).

– в реализации закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»³⁸;

– обязательной регистрации договоров долевого строительства (участия) в Росреестре, позволяющей его участникам избежать двойных продаж;

– в контроле государства за оформлением разрешения на строительство. Договор долевого участия подписывается только после оформления всех разрешительных документов, необходимых для начала строительства;

– в четком определении в договоре долевого участия даты завершения строительства и передачи покупателям приобретенных квартир.

В соответствии с законом № 214-ФЗ, определенные обязательства возложены и на застройщиков, которые несут полную финансовую ответственность за допущенные нарушения и обязаны выплачивать штрафы в случае задержки строительства³⁹.

Однако всего 20% строительных компаний в той или иной мере выполняют требования этого закона. В настоящий момент на рынке недвижимости используются различные методы реализации жилой недвижимости, минуя Федеральный закон № 214-ФЗ, в том числе через ЖСК⁴⁰ и по предварительным договорам. Строительство жилья идет без необходимых разрешительных документов, и риски своевременной сдачи возводимого жилья и передачи квартир участникам долевого строительства чрезвычайно высоки.

На наш взгляд, чтобы усилить этот закон и обеспечить дополнительные гарантии для участников долевого строительства, можно было бы:

– ввести обязательное страхование рисков окончания строительства, а также повреждения или гибели объекта в пользу участника долевого строительства в установленные договором сроки;

– ввести государственные гарантии возврата страховых выплат;

– передать обязанности по разработке и ведению разрешительной документации на первоначальном и окончательном этапах строительства на

³⁸ Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 31.12.2004. Федеральный выпуск № 3669. URL: <http://www.rg.ru/2004/12/31/dolevoe-stroitelstvo-dok.html> (16.12.2014).

³⁹ Зарайская О.А. Экономическая природа недвижимости: автореф. дис.... канд. экон. наук. С. 77–79.

⁴⁰ См.: Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» // Российская газета. 12.01.2005. Федеральный выпуск № 3670. URL: <http://www.rg.ru/2005/01/12/zhikischnyi-kodeks-doc.html> (16.12.2014). Раздел 5. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Гл. 11, ст. 110–123; гл. 12, ст. 124–134.

федеральные или местные органы исполнительной власти с целью искоренения коррупции;

– внести в Уголовный кодекс Российской Федерации положение об уголовной ответственности должностных лиц строительных организаций, а также всех участников правоотношений в сфере долевого строительства, стремящихся работать на первичном рынке без 214-го федерального закона.

Вышеназванные изменения окажут серьезное влияние на первичный рынок жилья, будут способствовать повышению спроса, а следовательно, и развитию строительной отрасли — для инвесторов вложения в новостройки станут более привлекательными.

Таким образом, только государственное регулирование рынка недвижимости может помочь преодолеть проблемы, возникающие как на первичном, так и на вторичном рынке. Дело в том, что все объекты рыночных отношений, в том числе и объекты недвижимости, подвержены кризисам: периоды бума (активного роста) сменяют периоды падения. Для эффективного решения социально-экономических задач в обществе и повышения жизненного уровня населения государство должно:

- корректировать необходимую нормативно-правовую базу;
- снижать процентную ставку по ипотечным кредитам, чтобы сделать жилье доступным для широких слоев населения;
- организовать доступные кредиты социально незащищенным слоям населения (молодым семьям, военнослужащим, работникам бюджетной сферы и т. д.)
- контролировать исполнение законов.

Лишь правильно разработанная программа, с учетом широкого охвата интересов малообеспеченного населения, правовой базы, использования диверсифицированного денежно-кредитного инструментария, может дать эффективный результат. Совместные усилия государства и акторов рынка недвижимости сделают программу реально выполнимой.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Федеральный закон Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета. 24.03.2008. URL: <http://www.rg.ru/2008/03/24/gk1-dok.html> (12.12.2014).

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 «О федеральной целевой программе “Жилище” на 2011–2015 годы» // Российская газета. 06.11.2011. URL: <http://www.rg.ru/2011/02/01/jilische-site-dok.html> (15.12.2014).
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 № 323 г. Москва «Об утверждении государственной программы Российской Федерации “Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации”» // Российская газета. 24.04.2014. URL: <http://www.rg.ru/2014/04/24/jilye-site-dok.html> (12.12.2014).
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 г. Москва «О некоторых вопросах реализации программы “Жилье для российской семьи” в рамках государственной программы Российской Федерации “Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации”» // Российская газета. 07.05.2014. URL: <http://www.rg.ru/2014/05/07/jilye-site-dok.html> (15.12.2015).
5. Федеральный закон Российской Федерации от 16.12.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Все об ипотеке. URL: http://www.vse-obipoteke.ru/zakonodatelstvo_po_ipoteke/federalnyj_zakon_102/ (14.01.1015).
6. Федеральный закон Российской Федерации от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» // Российская газета. 25.08.2004. Спецвыпуск № 3559. URL: <http://www.rg.ru/2004/08/25/voen-jilye.html> (14.01.2015).
7. Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» // Российская газета. 12.01.2005. Федеральный выпуск № 3670. URL: <http://www.rg.ru/2005/01/12/zhikischnyi-kodeks-doc.html> (16.12.2014).
8. Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 31.12.2004. Федеральный выпуск № 3669. URL: <http://www.rg.ru/2004/12/31/dolevoe-stroitelstvo-dok.html> (16.12.2014).
9. *Алехин С.Ю.* Налог на недвижимость как фактор стимулирования экономического развития (на примере Великого Новгорода): автореф. дис.... канд. экон. наук. М., 2001.
10. *Балабанов И.Т.* Операции с недвижимостью в России. М.: Финансы и статистика, 1996.

11. *Беляева С.Г.* Управление портфелем недвижимости. М.: Юнити, 1998.
12. *Бузова И.А.* Инвестиции в недвижимость: методы обоснования финансовых решений: автореф. дис.... канд. экон. наук. СПб., 2000.
13. В России запущены социальные ипотечные программы для военных, ученых, учителей и многодетных // ИА «Банки.ру». 26.09.2012. URL: <http://www.banki.ru/news/leнта/id=4130459> (28.12.2014).
14. *Горемыкин В.А.* Недвижимость: экономика, управление, налогообложение, учет. М.: Кнорус, 2006.
15. *Зарайская О.А.* Государственное регулирование рынка недвижимости // Вестник молодых ученых «Ломоносов»: сборник лучших докладов XIII Международной научной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Ломоносов». М.: МАКС Пресс, 2007. Вып. 3. С. 170–174.
16. *Зарайская О.А.* Рынок недвижимости: его структура, особенности, место и роль в экономическом процессе // Теория и практика управления: новые подходы. М.: Университетский гуманитарный лицей, 2007. Вып. 8.
17. *Зарайская О.А.* Экономическая природа недвижимости: дис.... канд. экон. наук. М., 2010.
18. *Малкина М.Ю., Шулепникова Е.А.* Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в Российской Федерации // Экономический анализ: теория и практика. 2012. № 20. С. 2–12.
19. Обзор рынка недвижимости по итогам 2014 года // ГК «Индикаторы рынка недвижимости» [Официальный сайт]. 29.12.2014. URL: <http://www.irm.ru/news/96558.html> (15.01.2015).
20. Программа «Жилище» на 2011–2015 годы // ФЦП — Федеральные целевые программы России [Официальный сайт]. URL: <http://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/ViewFcp/View/2013/324> (12.12.2014).
21. Социальная ипотека // Департамент городского имущества города Москвы. Жилищные вопросы [Официальный сайт]. URL: http://housing.mos.ru/regcitizensinfo/programma_zhilishche/sotsialnaya_ipoteka/ (20.01.2015).
22. *Судас Л.Г., Румянцев И.А.* Государственный кадастр объектов недвижимости // Вестник Московского университета. Сер. 21. Управление (государство и общество). 2007. № 2. С. 1–12.

23. Судас Л.Г., Румянцев И.А. Проект по регистрации и кадастру: социальная оценка // Вестник Московского университета. Сер. 21. Управление (государство и общество). 2005. № 4. С. 3–22.
24. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 1995.
25. Цены на недвижимость Москвы и Подмосковья в условиях геополитического кризиса: тенденции и прогнозы. Тезисы доклада руководителя IRN.RU Олега Репченко на круглом столе в рамках российского Форума лидеров рынка недвижимости RREF // ГК «Индикаторы рынка недвижимости» [Официальный сайт]. 29.09.2014. URL: <http://www.irn.ru/articles/37980.html> (01.01.2015).
26. Цогоев А. Как инвестировать в недвижимость. М.: Альпина Бизнес Букс, 2006.
27. Экономика недвижимости / под ред. Е.В. Максимовой, М.: РГУ нефти и газа, 2005.
28. Brett L.D., Schmitz A. Real Estate Market Analysis: Methods and Case Studies. 2nd Edition. Washington, D.C.: Urban Land Institute, 2009.
29. Brueggeman W., Fisher J. Real Estate Finance and Investments // Industry and Innovation. 2010. No 2. P. 7–8.
30. Fisher J.D., Martin R.S. Income Property Valuation. Chicago: Dearborn Real Estate Education, 2003.
31. Webb C.A. Valuation of Real Property. 2011.

Zarayskaya O.A.

Real Estate Market as a Factor in Solving Social and Economic Problems in Russia

Olga A. Zarayskaya — Ph.D., assistant professor, School of Public Administration, Lomonosov Moscow State University, Moscow, Russian Federation.

E-mail: ZarayskayaOA@spa.msu.ru

Annotation

The article examines the Russian real estate market and its functioning, characterizing real estate both as a commodity and as an investment asset. The author also explores the principles of formation of the investment property portfolio and the necessity of state regulation of the real estate market that keeps it stable and protects the interests of the general public. Particular attention is paid to the housing market, part of the real estate market, as a factor in solving social problems. The recommendations are proposed to improve the state regulation of the housing market in Russia.

Keywords

Real estate, commodity, asset, investment real estate, real estate market, government regulation.

References:

1. Grazhdanskiy kodeks Rossiiskoi Federatsii. Chast' pervaya. Federal'nyi zakon Rossiiskoi Federatsii ot 30.11.1994 No 51-FZ. *Rossiiskaia gazeta*, 24.03.2008. URL: <http://www.rg.ru/2008/03/24/gk1-dok.html> (12.12.2014).
2. Postanovlenie Pravitel'stva Rossiiskoi Federatsii ot 17.12.2010 No 1050 "O federal'noi tselevoi programme «Zhilishche» na 2011–2015 gody". *Rossiiskaia gazeta*, 06.11.2011. URL: <http://www.rg.ru/2011/02/01/jilische-site-dok.html> (15.12.2014).
3. Postanovlenie Pravitel'stva Rossiiskoi Federatsii ot 15.04.2014 No 323 g. Moskva "Ob utverzhdenii gosudarstvennoi programmy Rossiiskoi Federatsii «Obespechenie dostupnym i komfortnym zhil'em i kommunal'nymi uslugami grazhdan Rossiiskoi Federatsii»". *Rossiiskaia gazeta*, 24.04.2014. URL: <http://www.rg.ru/2014/04/24/jilye-site-dok.html> (12.12.2014).
4. Postanovlenie Pravitel'stva Rossiiskoi Federatsii ot 05.05.2014 No 404 g. Moskva "O nekotorykh voprosakh realizatsii programmy «Zhil'e dlia rossiiskoi sem'i» v ramkakh gosudarstvennoi programmy Rossiiskoi Federatsii «Obespechenie dostupnym i komfortnym zhil'em i kommunal'nymi uslugami grazhdan Rossiiskoi Federatsii»". *Rossiiskaia gazeta*, 07.05.2014. URL: <http://www.rg.ru/2014/05/07/jilye-site-dok.html> (15.12.2015).
5. Federal'nyi zakon Rossiiskoi Federatsii ot 16.12.1998 No 102-FZ "Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)". *Vse ob ipoteke*. URL: http://www.vse-obipoteke.ru/zakonodatelstvo_po_ipoteke/federalnyj_zakon_102/ (14.01.2015).
6. Federal'nyi zakon Rossiiskoi Federatsii ot 20.08.2004 No 117-FZ "O nakopitel'no-ipotechnoi sisteme zhilishchnogo obespecheniia voennosluzhashchikh". *Rossiiskaia gazeta*, 25.08.2004. Spetsvypusk No 3559. URL: <http://www.rg.ru/2004/08/25/voen-jilye.html> (14.01.2015).
7. Federal'nyi zakon Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 No 188-FZ "Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii". *Rossiiskaia gazeta*, 12.01.2005. Federal'nyi vypusk No 3670. URL: <http://www.rg.ru/2005/01/12/zhikischnyi-kodeks-doc.html> (16.12.2014).
8. Federal'nyi zakon Rossiiskoi Federatsii ot 30.12.2004 No 214-FZ "Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnykh domov i inykh ob'ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenii v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossiiskoi Federatsii". *Rossiiskaia gazeta*, 31.12.2004. Federal'nyi vypusk No 3669. URL: <http://www.rg.ru/2004/12/31/dolevoe-stroitelstvo-dok.html> (16.12.2014).

9. Alekhin S.Iu. *Nalog na nedvizhimosť kak faktor stimulirovaniia ekonomicheskogo razvitiia (na primere Velikogo Novgoroda)*: avtoref. dis.... kand. ekon. nauk. Moscow, 2001.
10. Balabanov I.T. *Operatsii s nedvizhimosťiu v Rossii*. Moscow: Finansy i statistika, 1996.
11. Beliaeva S.G. *Upravlenie portfelem nedvizhimoshti*. Moscow: Iuniti, 1998.
12. Buzova I.A. *Investitsii v nedvizhimosť: metody obosnovaniia finansovykh reshenii*: avtoref. dis.... kand. ekon. nauk. Saint Petersburg, 2000.
13. V Rossii zapushcheny sotsial'nye ipotechnye programmy dlia voennykh, uchenykh, uchitelei i mnogodetnykh. IA "Banki.ru". 26.09.2012. URL: <http://www.banki.ru/news/lenta/id=4130459> (28.12.2014).
14. Goremykin V.A. *Nedvizhimosť: ekonomika, upravlenie, nalogooblozhenie, uchet*. Moscow: Knorus, 2006.
15. Zاراискаиа O.A. Gosudarstvennoe regulirovanie rynka nedvizhimoshti. *Vestnik molodykh uchenykh "Lomonosov": sbornik luchshikh dokladov XIII Mezhdunarodnoi nauchnoi konferentsii studentov, aspirantov i molodykh uchenykh "Lomonosov"*. Moscow: MAKS Press, 2007. Vyp. 3. Pp. 170–174.
16. Zاراискаиа O.A. Rynok nedvizhimoshti: ego struktura, osobennosti, mesto i rol' v ekonomicheskom protsesse. *Teoriia i praktika upravleniia: novye podkhody*. Moscow: Universitetskii gumanitarnyi litsei, 2007. Vyp. 8.
17. Zاراискаиа O.A. *Ekonomicheskaiia priroda nedvizhimoshti*: dis.... kand. ekon. nauk. Moscow, 2010.
18. Malkina M.Iu., Shchulepnikova E.A. Analiz sostoiianiia i tendentsii rynka zhiloi nedvizhimoshti v Rossiiskoi Federatsii. *Ekonomicheskii analiz: teoriia i praktika*, 2012, 20, pp. 2–12.
19. Obzor rynka nedvizhimoshti po itogam 2014 goda. GK "Indikatory rynka nedvizhimoshti" [Ofitsial'nyi sait]. 29.12.2014. URL: <http://www.irm.ru/news/96558.html> (15.01.2015).
20. Programma "Zhilishche" na 2011–2015 gody. FTsP — Federal'nye tselevye programmy Rossii [Ofitsial'nyi sait]. URL: <http://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/ViewFcp/View/2013/324> (12.12.2014).
21. Sotsial'naia ipoteka. Departament gorodskogo imushchestva goroda Moskvy. *Zhilishchnye voprosy* [Ofitsial'nyi sait]. URL: http://housing.mos.ru/regcitizensinfo/programma_zhilishche/sotsialnaya_ipoteka/ (20.01.2015).
22. Sudas L.G., Rumiantsev I.A. Gosudarstvennyi kadastr ob'ektov nedvizhimoshti. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Ser. 21. Upravlenie (gosudarstvo i obshchestvo)*, 2007, 2, pp. 1–12.
23. Sudas L.G., Rumiantsev I.A. Proekt po registratsii i kadastru: sotsial'naia otsenka. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Ser. 21. Upravlenie (gosudarstvo i obshchestvo)*, 2005, 4, pp. 3–22.
24. Fridman D., Orduei N. *Analiz i otsenka prinosiashchei dokhod nedvizhimoshti*. Moscow: Delo, 1995.
25. Tseny na nedvizhimosť Moskvy i Podmoskov'ia v usloviakh geopoliticheskogo krizisa: tendentsii i prognozy. Tezisy doklada rukovoditelia IRN.RU Olega Repchenko na kruglom stole v ramkakh rossiiskogo Foruma liderov rynka nedvizhimoshti RREF. GK "Indikatory rynka nedvizhimoshti" [Ofitsial'nyi sait]. 29.09.2014. URL: <http://www.irm.ru/articles/37980.html> (01.01.2015).
26. Tsogoev A. *Kak investirovat' v nedvizhimosť*. Moscow: Al'pina Biznes Buks, 2006.
27. *Ekonomika nedvizhimoshti / pod red. E.V. Maksimovoi*, Moscow: RGU nefti i gaza, 2005.
28. Brett L.D., Schmitz A. *Real Estate Market Analysis: Methods and Case Studies*. 2nd Edition. Washington, D.C.: Urban Land Institute, 2009.
29. Brueggeman W., Fisher J. Real Estate Finance and Investments. *Industry and Innovation*, 2010, 2, pp. 7–8.
30. Fisher J.D., Martin R.S. *Income Property Valuation*. Chicago: Dearborn Real Estate Education, 2003.
31. Webb C.A. *Valuation of Real Property*. 2011.