

СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ РЫНКОМ

Ю. В. Сажин, зав. кафедрой статистики, доктор эконом. наук, профессор ГОУВПО «Мордовский государственный университет имени Н.П. Огарева»;

Т. И. Инчина, аспирант ГОУВПО «Мордовский государственный университет имени Н.П. Огарева»

Изучается структура рынка недвижимости. Определяется понятие рынка жилья в системе отраслевых рынков. Определяются особенности региональной жилищной политики.

Ключевые понятия: жилье, первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья, жилищная политика, государственное управление.

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, ибо недвижимость – важнейшая часть национального богатства, на долю которого приходится более 50 % мирового богатства. Именно рынок недвижимости обеспечивает создание материально-вещественной основы для функционирования коммерческих и некоммерческих структур, рынков труда, капиталов, товаров и услуг. Важное значение отечественного рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается его высокой долей в валовом национальном продукте, высоким уровнем доходов, поступающих в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости, поступлением в бюджет налогов на недвижимое имущество и сборов, уплачиваемых при выполнении сделок с данным видом активов.

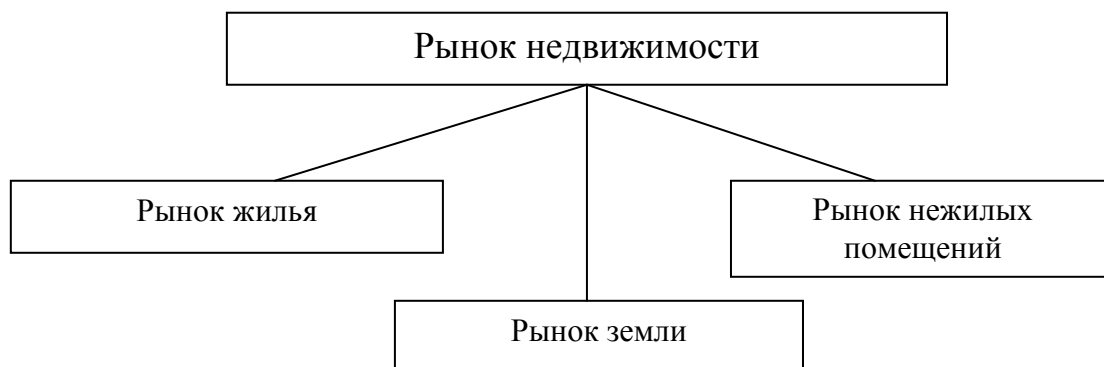
Именно состояние рынка недвижимости, в частности чрезвычайно низкий уровень активности ввода в действие новых объектов производственного назначения, заставляет весьма остро оценивать вероятную продолжительность и масштабы переживаемого сегодня страной экономического кризиса.

Важность рынка недвижимости для развития национальной экономики в сочетании с новизной данной научной проблематики предопределили рост интереса отечественных исследователей к вопросам экономики и управления

недвижимостью.

Рынок недвижимости рассматривается как механизм посредством которого обмениваются недвижимые товары и услуги – механизм, который испытывает влияние как рыночных сил, так и государственного регулирования.

Традиционно в России рынок недвижимости делится на три основные группы: рынок жилья, рынок нежилых помещений и рынок земли (рисунок1). Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базу.



Р и с у н о к 1 Структура рынка недвижимости

В каждом сегменте рынка можно говорить о наличии двух составляющих:

– первичной, которая характеризует появление новой недвижимости как товара на рынке;

– вторичной, характеризующей появление уже функционирующей в течении определенного времени на рынке и обладающей определенной степенью износа недвижимости.

Рынок жилья – основа потребительского рынка и необходимое условие существования рынка труда. Это достаточно сложный механизм, который не может сложиться за короткий срок. При наличии общих черт, присущих любому рынку, рынок жилья отличается спецификой в формировании спроса и предложения, особенностями в ценообразовании, структуре и силе воздействия на экономику. Это обусловлено, прежде всего, своеобразием самого жилья как товара.

Под рынком жилья следует понимать экономические отношения, складывающиеся между его собственниками (владельцами, пользователями) по

поводу и при передаче, продаже, аренде, найме, залоге и иных рыночных отношениях в жилищной сфере.

Здесь уместно выделить два подхода к пониманию рынка жилья: первый – функциональный – рынок жилья является частью рынка недвижимости, второй – системный – рынок жилья входит в систему отраслевых рынков.

Модель рыночной системы инвестирования жилищного строительства отражает движение ресурсов между рынком капиталов, ценных бумаг (жилищных сертификатов), рынком жилья и гарантий. Рынок капиталов концентрирует кредитно-денежные ресурсы, продаваемые и покупаемые у владельцев вкладов, государства и других инвесторов на договорных условиях.

Таким образом, рынок жилья представляет собой сложную систему взаимодействующих рынков: жилищного земельного рынка, финансового жилищного рынка, строительного жилищного рынка (первичного), вторичного жилищного рынка. Каждый из них является составной частью того или иного общего рынка. Первичный жилищный рынок – часть строительного рынка, вторичный – часть потребительского рынка; жилищный земельный рынок находится в структуре земельного рынка, а жилищный финансовый рынок – в рамках финансового рынка.

В системе нормальной рыночной экономики рынок жилья оказывается одним из самых стабильных и доходных. Жилые дома и квартиры – одна из наиболее доступных форм частной собственности и товарного обмена, что позволяет обеспечить высокую мобильность рабочей силы и четкое функционирование рынка труда, приобретающего национальные, а зачастую, и транснациональные масштабы. Жилищное строительство – это одна из крупных отраслей экономики, которая обеспечивает занятость значительной части населения, она связана со многими народно-хозяйственными комплексами, а это говорит о важном значении развития жилищного строительства для экономики страны.

Рынок жилья может рассматриваться в качестве разновидности рынка

капиталов, поскольку операции на нем всегда имеют характер инвестирования, то есть представляют собой операции с капиталом или на приобретение капитальных ценностей.

Поэтому рынок жилья в системе развитой рыночной экономики тесно увязан с вопросом перспективных направлений инвестирования. Вместе с тем, следует принимать в расчет индивидуальные характеристики жилья как товара, которые определяют его особое место среди других возможностей для вложения капитала.

В трудах А. Н. Асаула выделяются такие особенности рынка недвижимости, как несбалансированность спроса и предложения, слабый уровень исследования, циклический характер, ограниченное число покупателей и продавцов, высокий уровень транзакционных издержек, низкая ликвидность, высокая степень регулирующего государственного воздействия, рост стоимости объекта недвижимости во времени. А. С. Новоселов обращает внимание на такие особенности рынка недвижимости, как физическая связь с землей, физическая неподвижность, многократное участие в процессе воспроизводства или длительное функционирование как предмета личного потребления, сохранение в течении жизненного цикла своей натурально-вещественной формы, потеря стоимости по частям в процессе износа. М. Ю. Савельев и Ю. В. Савельева в качестве особенностей рынка выделяют затратность, локализацию рынка, высокую степень государственного регулирования, сложность оформления сделок, зависимость конкурентоспособности товара от окружающей среды. Обобщая и систематизируя вышесказанное, совокупность особенностей рынка недвижимости, обусловленных ее внутренними качествами, как уникального товара, можно представить следующим образом (рисунок 2).

Следует отметить особенности инвестиций в жилье.

1. По своей природе данные инвестиции – всегда затраты, имеющие длительный характер.

2. Издержки, сопряженные с покупкой или продажей капитала,

инвестированного в жилье, относительно велики.

3.Время покупки и продажи также достаточно велико.

4.Сумма капитала для приобретения жилья требуется довольно большая, и не всегда возможно приобретать жилье долями.

5.Жилье легко становится объектом государственного воздействия в самых различных проявлениях (в нашей стране долгое время существовала государственная система распределения жилья).

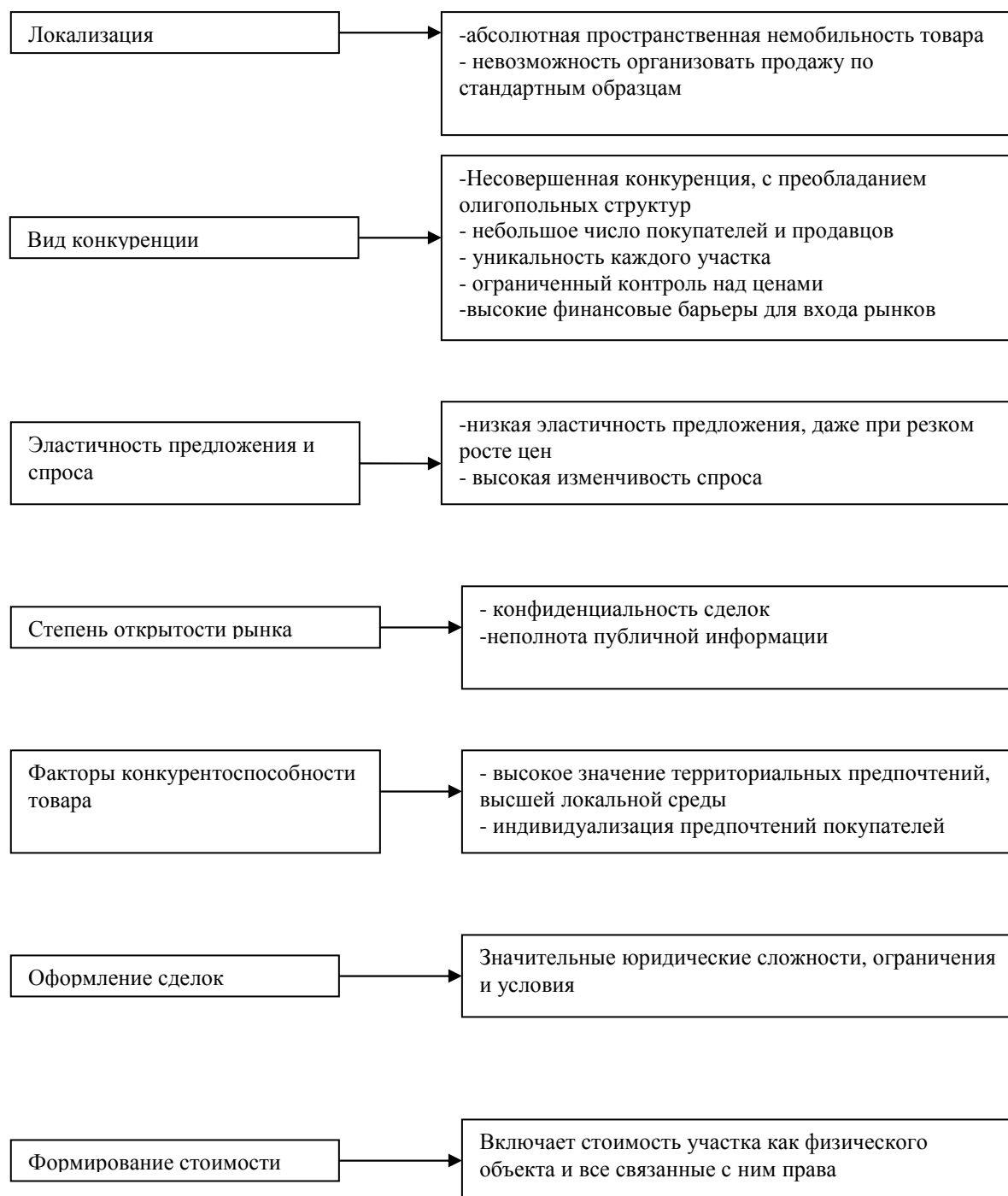
6.Стоимость жилья склонна к возрастанию, что обуславливает хорошую защищенность от инфляции.

Инвестиции в жилье не обладают такими характеристиками как ликвидность, легкость осуществления купли-продажи; как правило, эти операции с большими издержками.

Одно из самых важных условий, определяющих реальную миграционную подвижность рынка труда и свободное развитие производительных сил. Свободный рынок жилья – это рынок, на котором практически повсеместно можно найти 3 – 10 % (от общего жилого фонда) свободных односемейных домов или квартир для покупки или аренды на приемлемых условиях. Таким рынком обладает практически любая индустриально развитая страна.

Разработка и реализация жилищной политики невозможна без создания экономических условий в регионе для развития экономических отношений. Развитие экономических отношений возможно только на основе экономической политики региона. Развитие национальной экономики промышленно развитых стран, интегрированных в мировую экономику, показало, что рыночных сил саморегулирования недостаточно для того, чтобы самостоятельно преодолевать возникающие кризисы, в том числе в социальной сфере.

Прежде всего, из опыта мировых кризисов возникло осознание того, что государство должно активно вмешиваться в экономический процесс.



Р и с у н о к 2 Особенности рынка недвижимости, определяемые спецификой реализуемого товара

Экономическая политика на региональном уровне – это стремление руководства субъекта Федерации направлять ресурсы в ту или иную отрасль, которую оно считает перспективной в отношении экономического роста.

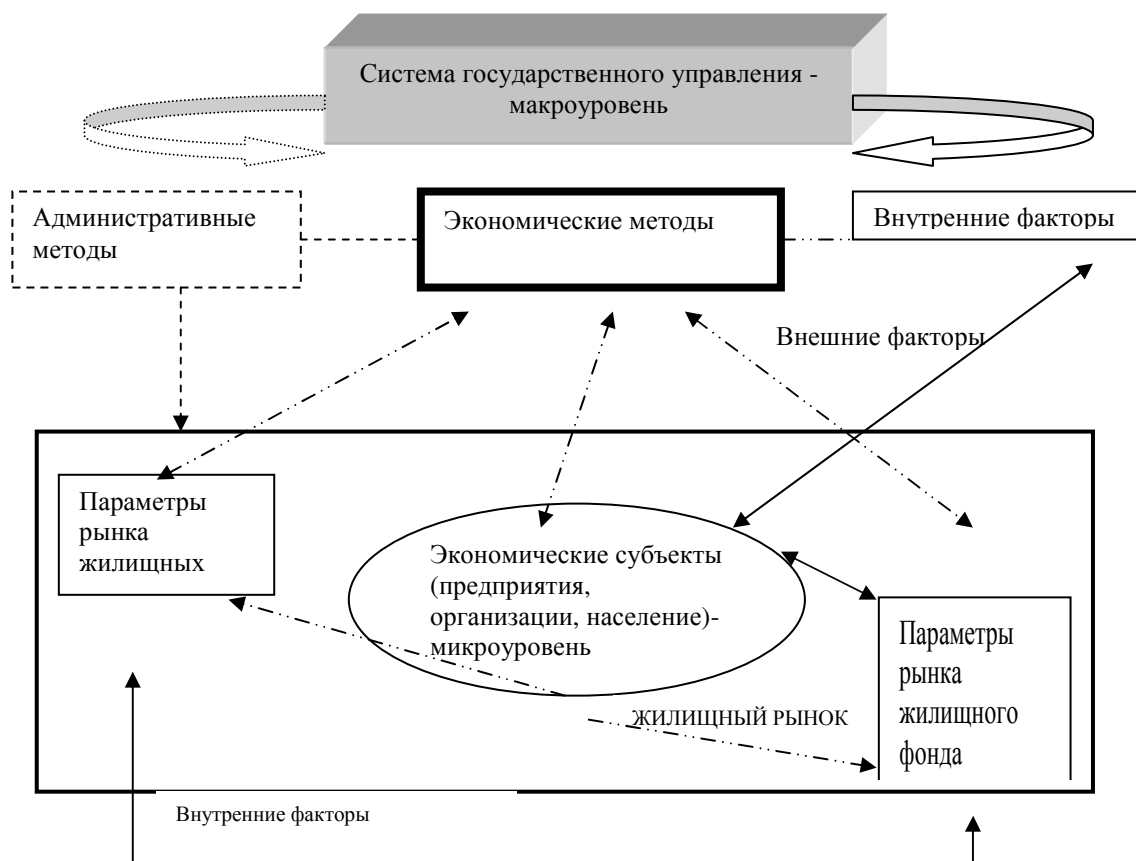
Экономическая политика всегда предполагает развитие одних отраслей хозяйства за счет других. Для повышений ее действенности руководство региона должно не просто определить перспективные отрасли, но и найти ответ на

вопрос: какие сферы хозяйства должны развиваться или сокращаться быстрее под влиянием внутренних сил рынка. Вмешательство регионального руководства должно быть обосновано наличием дефекта рыночного регулирования.

В основу подхода к формированию системы управления жилищным рынком предлагается положить комплексную оценку характера и результативности воздействия каждого из экономических методов на поведение основных параметров жилищного рынка, а, следовательно, и на основные его пропорции. При этом система экономических методов управления жилищным рынком должна рассматриваться не как простая совокупность выбранных методов, а как взаимосвязанный, взаимообратный процесс межуровневого управления (рисунок 3).

Жилищный рынок представляет собой целенаправленную деятельность экономических субъектов, непосредственно обеспечивающих процесс обращения жилищной недвижимости и порождаемых ею жилищных услуг. К экономическим субъектам относятся: предприятия, организации, включая государственные, и население – конечный потребитель. Каждый субъект действует на рынке, исходя из собственных интересов и имеющихся возможностей, обусловленных внутренними и внешними факторами. Целесообразно рассматривать жилищный рынок как объект, управляемый не только извне, но и изнутри, через деятельность экономических субъектов. Поэтому систему экономических методов управления жилищным рынком условно можно разделить на два уровня: внешний – макроуровень (государство) и внутренний – микроуровень (субъекты жилищного рынка).

Управление на каждом из уровней различается: постановкой целей; формой воздействия на объект управления; характером межуровневых связей; системой применяемых экономических методов; результативностью воздействия на управляемый объект.



Р и с у н о к 3 Система управления жилищным рынком

Рассмотрим основные позиции применения некоторых методов управления рынком жилья.

Государственное управление осуществляется в форме воздействия на параметры жилищного рынка. Прямое воздействие осуществляется через деятельность государственных органов различного уровня, и/ или когда государство само выступает в роли экономического субъекта – участника жилищного рынка. Косвенная форма воздействия проявляется через межуровневые связи как результат применения экономических методов управления, определяющих деятельность экономических субъектов в заданных направлениях. Принятие управленческих решений на этом уровне базируется на оценке общего внутреннего состояния жилищного рынка – значений и соотношений основных его параметров, тенденции и динамики развития, практической деятельности субъектов и на оценке внешних факторов – состояния и уровня развития сопряженных с жилищным рынком секторов экономики.

Управление жилищным рынком с точки зрения экономических субъектов

(микроуровень) носит иной характер. Целью экономических субъектов является получение частных выгод и благ, удовлетворение собственных потребностей. Воздействие на жилищный рынок осуществляется через постановку и решение собственных задач. Реализуя конкретные интересы, участники жилищного рынка через собственную деятельность оказывают воздействие на управляемый объект – жилищный рынок, формируя через спрос и предложение (внутренние факторы) его параметры и направления развития. Суммарное воздействие на жилищный рынок отдельных субъектов складывается в общую внутреннюю экономическую систему управления жилищным рынком на микроуровне. Управленческие решения данного уровня обусловлены текущим и прогнозируемым ими состоянием жилищного рынка, а также внешней системой государственного регулирования и возможностями, предоставляемыми сопряженными секторами экономики. Межуровневые связи проявляются через интерактивный интерес.

Цель жилищной политики – создание условий для улучшения жилья населения субъекта Федерации. В этой связи основным экономическим эффектом от реализации жилищной политики будет совокупность финансовых эквивалентов от следующих обстоятельств: снижение затрат на текущие и капитальные ремонты жилья и коммунальных сетей; повышения качества жилья населения; улучшение демографической ситуации за счет увеличения площади и перераспределения затрат населения на потребление и инвестиции.

Одна из задач жилищной политики – повышение бюджетной эффективности субъекта Федерации – положительное изменение регионального бюджетного сальдо. То есть, либо экономическая политика должна привести к росту доходов, либо снижению расходов регионального бюджета. Основными условиями проведения разумной и привлекательной для участников экономического механизма жилищной политики являются следующие условия:

- - доступная и полная информация об объектах строительства;
- установленная и прописанная процедура получения прав на жилье;
- критерии определения победителей в случае тендеров за право строительства;

- принятый механизм оценки стоимости прав на строительство;
- государственный институт регистрации прав;
- государственные меры стимулирования и поддержки участников экономического механизма жилищной политики.

При наличии экономического механизма появляются предпосылки для формулирования конкретных социально-экономических задач жилищной политики субъекта Федерации, направленных на поддержание его высокого экономического потенциала:

- повышение общей экономической привлекательности субъекта Федерации за счет формирования социально активного квалифицированного персонала;

- формирование новых источников налоговых и рентных платежей за счет сдачи в аренду жилья и земельных участков под строительство;

- создание новых рабочих мест не только в строительстве, но и в других наиболее динамичных отраслях региональной экономики;

- развитие инфраструктуры субъекта Федерации;

- восстановление исторических объектов на территории субъекта Федерации за счет средств, полученных в качестве экономического эффекта от реализации жилищной политики;

- поддержание благоприятного экономического климата субъекта Федерации;

- создание условий для развития малых бизнесов на базе объектов недвижимости (прачечные, химчистки, парикмахерские, аптеки и т.п.).

В основе жилищных преобразований в стране должна быть концепция развития жилищного рынка как на федеральном, так и региональном уровнях, имеющая социальную направленность, заботу о человеке. Как показывает мировой опыт, бюджетными средствами должны быть обеспечены малоимущие граждане. Все остальные должны иметь возможность, накапливая собственные средства и пользуясь государственной помощью, приобретать жилье в кредит или арендовать квартиры.

Предлагается механизм улучшения жилищных условий и привлечения денежных средств населения и организаций в жилищное строительство следующими способами:

– приобретение жилья за счет собственных средств на первичном или вторичном рынках недвижимости;

– ипотечное жилищное кредитование населения банками (в том числе через ссудосберегательные банки);

– приобретение квартир населением через участие в жилищно-строительных кооперативах и других объединениях;

– получение льготными категориями граждан государственных жилищных сертификатов или безвозмездных жилищных субсидий на строительство или приобретение жилья;

– проживание в арендуемом жилье (коммерческом или социальном);

– развитие финансово-промышленных групп в строительстве для оптимизации финансовых потоков оборачиваемости вложений. Эта мера будет способствовать привлечению дополнительных ресурсов в строительство жилья;

– строительство ведомственного жилья за счет средств крупных предприятий;

– реконструкция жилищного фонда, способствующая экономии средств и времени на строительство нового жилья.

Один из этапов развития жилищного рынка в стране – строительство коммерческого жилья с последующей сдачей в аренду («доходные» дома). В данном случае жилье выступает в форме капитала, так как такие дома предоставляются в эксплуатацию за плату. На наш взгляд, в стране есть потенциальные возможности для эффективного использования этого вида бизнеса для определенной категории граждан. В рамках Жилищного кодекса целесообразно предусмотреть возможность строительства «доходных» домов. Как показал проведенный анализ жилищного рынка в развитых странах, в таких домах арендует жилье около 50% граждан, поскольку купить помещение в собственное владение под силу далеко не всем. Такие дома могут принадлежать

как муниципалитетам, так и частным лицам.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ССЫЛКИ

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул. СПб: Питер, 2004.
2. Новоселов А. С. Теория региональных рынков/ А. С. Новоселов. – Ростов- на-Дону:Феникс. – 2002. – 435с.
3. Печатникова С. М. Как управлять процессами на жилищном рынке? / С. М. Печатникова // Менеджмент в России и за рубежом. – 2004. – № 4. – С. 38–50
4. Сажин Ю. В. Статистические методы исследования социально-экономических процессов: Учеб. пособие./ Ю. В. Сажин, Н. Г. Подзоров. – Саранск: Изд-во Мордов. ун-та, 1998. – 56 с.