

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

имени М. В. ЛОМОНОСОВА

кафедра экономической теории факультета государственного управления

На правах рукописи

МАСЯНОВА НАТАЛЬЯ НИКОЛАЕВНА

**РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ: ВОПРОСЫ ТЕОРИИ И
МЕТОДОЛОГИИ**

Специальность 08.00.01 (1) - Общая экономическая теория

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени

кандидата экономических наук

Москва – 2004 г.

**ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ
БЕСПЛАТНЫЙ
ЭКЗЕМПЛЯР**

Работа выполнена на кафедре экономической теории факультета государственного управления Московского государственного университета имени М.В.Ломоносова

Научный руководитель: - доктор экономических наук,
профессор *Столяров Иван Игнатьевич*

Официальные оппоненты: - доктор экономических наук,
профессор *Дунаев Эрнест Павлович*
- кандидат экономических наук,
доцент *Букреев Виктор Вениаминович*

Ведущая организация: «МАТИ» - Российский государственный технологический университет им. К.Э.Циолковского

Защита состоится «18» января 2004 г. в 15-00 час. в 469 ауд. на заседании Диссертационного совета Д 501.001.12 в Московском государственном университете им. М. В. Ломоносова по адресу: 119899, г. Москва, Воробьевы горы, МГУ, 1-ый корпус гуманитарных факультетов.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке 1-го корпуса гуманитарных факультетов МГУ им. М. В.Ломоносова.

Автореферат разослан «17» декабря 2004 г.

Ученый секретарь
диссертационного Совета Д 501.001.12
профессор

Ф.М.Волков

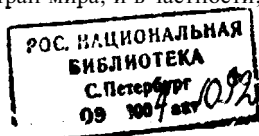
I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность и значимость темы исследования. В условиях рыночных преобразований российской экономики и ее интеграции в мировую экономику возник комплекс вопросов, связанных с трансформацией экономических отношений. Одним из них является недвижимость и ее роль в воспроизводственном процессе.

В условиях рыночного хозяйствования недвижимость претерпевает существенные изменения. Она активно вовлекается в хозяйственный оборот, влияя на динамику и пропорции воспроизводства, обеспечение экономической безопасности, повышение экономического благосостояния населения. Недвижимость служит своеобразной «мерой» возможностей развития, выступая не только результатом предшествующих циклов воспроизводства, но и источником его текущего осуществления.

Длительное время эта категория оставалась одной из недостаточно проработанных, ее суть вызвала споры у представителей разных направлений экономической мысли. Изучение этой категории носило, в основном, односторонний характер и ограничивалось, как правило, оценкой рыночной стоимости объектов недвижимости. Подобный подход обнаружил значительные просчеты, которые выразились в реальной хозяйственной практике в необоснованном занижении стоимости объектов недвижимости, что повлияло, как на финансовое благополучие государства, так и на значительное социальное расслоение российского общества.

С изменением роли факторов, служащих основой устойчивого развития, экономическая категория «недвижимость» получает дальнейшее развитие в трактовке ее содержания и роли в экономическом росте. Большое значение в решении комплекса проблем по изменению составляющих элементов недвижимости имеет международный стандарт - система национальных счетов (СНС), который постепенно внедряют и используют национальные статистические органы практически всех стран мира, и в частности, стран СНГ. Разработ-



ка научных принципов учета и стоимостной оценки недвижимости требует более глубокого теоретического осмысления ее.

Кроме того, перераспределение прав собственности на отдельные элементы недвижимости привело к ослаблению и порой к потере государственного контроля над процессами их накопления и воспроизводства. Поддержание необходимых воспроизводственных пропорций в экономике, стабилизация экономического роста в значительной мере зависят от проводимых экономических реформ в сфере недвижимости.

Вышеперечисленные обстоятельства послужили основанием для выбора темы диссертационной работы, которая актуальна с научной и практической точки зрения.

Степень исследования проблемы. До недавнего времени вопросы недвижимости и отношений по ее реализации как относительно самостоятельные в отечественной экономической науке почти не исследовались. Недвижимость освещалась главным образом в контексте общеметодологических подходов к анализу воспроизводства.

Существенное значение в проведении исследования имели научные публикации, посвященные общим проблемам национального богатства и измерения его элементов. Среди них следует выделить труды В.Богачева, Е.Бухвальда, А.Вайнштейна, Я.Кваша, В.Кириченко, Д.Львова, Л.Нестерова, А.Ноткина, С.Струмилина, В.Фальцмана и др.

В зарубежной экономической литературе проблемам национального богатства и недвижимости посвящено немало работ ученых-экономистов. Наиболее значительными, на наш взгляд, являются исследования Ч.Акерсона, Г.Беккера, Б.Бойса, Г.Гаррисона, Р.Голдсмита, И.Джонсона, Дж.Диксона, Дж.Кендрика, Д.Купера, И.Ордуэя, А.Ринга, Д.Фридмена, У.Шепкеля, Т.Шульца, Л.Элвуда и др.

Отсутствие политэкономических работ по проблемам недвижимости в отечественной экономической литературе связано с чрезмерной идеологизацией отечественной экономической науки и, как следствие, отсутствием реальных

процессов по реализации недвижимости. Только со второй половины 80-х годов XX в. стали появляться публикации, посвященные вопросам недвижимости. Однако, отмеченные проблемы рассматривались исследователями в прикладном аспекте, не затрагивая основ формирования и развития отношений недвижимости. Лишь отдельные аспекты этого направления затрагивались в работах Н.Артеменкова, С.Грибовского, В.Есипова, А.Ильина, А.Каракоза, А.Крутика, Д.Кузнецова, Г.Микерина, О.Пахомовой, В.Рутгайзера, Г.Стерника, К.Тарасевича, В.Федорова и др.

С переходом к рынку появилось много новых проблем, которые ранее не исследовались. В самом общем плане можно выделить такие из них, как формирование экономических отношений недвижимости, расширение круга объектов недвижимости, вовлекаемых в рыночный оборот, появление соответствующих этим операциям новых видов предпринимательской деятельности и т.д. Все более существенное влияние оказывает недвижимость на осуществление воспроизводства.

Несмотря на возрастающее внимание экономистов, особенно зарубежных, к исследованию проблем недвижимости, в трактовке содержания, форм проявления, организационно-экономических структур отношений недвижимости, а также их взаимосвязей с научно-техническим прогрессом, государственным регулированием и другими факторами остается немало дискуссионных вопросов и противоречивых толкований, требующих дальнейшего анализа. Существенно отличаются теоретические подходы к исследованию поставленных, казалось бы, идентичных, вопросов и делаются различные, порой, противоположные выводы.

Слабая теоретико-методологическая разработанность проблем недвижимости и острота ее практической значимости в процессе трансформации российской экономики в рыночную предопределяют актуальность избранной темы исследования, а также его цели и задачи.

Цель и задачи исследования. Цель диссертационной работы состоит в теоретическом обосновании экономической природы недвижимости, ее роли в

воспроизводственном процессе, а также инструментов экономической политики, обеспечивающей стабильность функционирования рынка недвижимости. Реализация поставленной цели определила задачи исследования:

- ✓ раскрыть экономическую природу недвижимости и характер экономических отношений, выражающих его;
- ✓ определить место и роль недвижимости в осуществлении воспроизводственного процесса;
- ✓ выявить структуру недвижимости и динамику ее составляющих элементов;
- ✓ раскрыть сущность и механизм рынка недвижимости;
- ✓ конкретизировать факторы, определяющие спрос и предложение на объекты недвижимости;
- ✓ проанализировать необходимость государственного регулирования отношений недвижимости и определить его основные направления.

Предметом исследования является система отношений по реализации и развитию недвижимости.

Объектом исследования выступают объекты и субъекты недвижимости в процессе ее развития.

Методология исследования. Результативность исследования определяется в значительной мере методологическим подходом. В ходе теоретической разработки использовались как общие, так и ряд специфических методов, взаимно дополняющих друг друга и позволяющих раскрыть сложную экономическую природу недвижимости и выражаемые ею отношения. В работе используются системный метод анализа, а также функциональный, структурный, генетический методы и некоторые другие, способствующие всестороннему теоретическому изучению анализируемой проблемы.

Теоретическую базу исследования составили труды отечественных и зарубежных ученых-экономистов, включая монографии и научные статьи, материалы международных научно-теоретических симпозиумов и конференций. Для теоретического и практического обоснования ряда конкретных вопросов

исследуемой проблемы использованы законодательные и нормативно-правовые акты Российской Федерации.

Информационной базой исследования послужили справочные материалы Государственного комитета по статистике Российской Федерации, Указы Президентов Российской Федерации, Постановления Правительства РФ, нормативные документы.

Вклад автора в проведенное исследование и степень новизны полученных результатов. В диссертации предпринята попытка, обосновать концептуальные основы недвижимости, и раскрыта ее роль в осуществлении воспроизводственного процесса и роста благосостояния населения.

В работе получены теоретические и практические результаты, определяющие научную новизну исследования и ее отдельные элементы:

1. Раскрыта двойственность экономического содержания недвижимости. Показано, что недвижимость является, с одной стороны, элементом национального богатства, а с другой стороны результатом производства, экономическим ресурсом социально-экономического развития и осуществления воспроизводственного процесса;

2. Выделены исходя из различного функционального назначения недвижимости два ее слагаемых элемента: недвижимости: производственный и потребительский. Доказано, что с усилением социальной ориентированности рыночной экономики и роста благосостояния населения закономерно происходит возрастание потребительской недвижимости;

3. Обосновано положение о разграничении объектов потребительского богатства, обеспечивающих потребительские услуги только в момент их непосредственного использования, от объектов, которые служат в течение длительного времени, и на этой основе сформулирован вывод о том, что потребление необходимо измерять как сумму расходов на товары повседневного спроса плюс поток потребительских услуг, получаемых от уже имеющихся товаров длительного пользования.

4. Дана трактовка рынка недвижимости как сегмента национального рынка, охватывающего совокупность экономических отношений по поводу реализации недвижимого имущества или прав на него и уточнена взаимосвязь отношений обмена с отношениями производства, распределения и потребления недвижимости;

5. Выявлены факторы, влияющие на формирование спроса и предложения на недвижимость, и раскрыта роль конкурентных отношений в функционировании рынка недвижимости;

6. Определены инструменты государственного регулирования отношений недвижимости и основные направления возрастания его роли в сфере недвижимости.

Научно-практическая значимость диссертационной работы. Новые научные результаты, полученные автором, могут послужить:

1) Теоретико-методологической базой для дальнейшего исследования недвижимости.

2) Основой для формирования и теоретического обоснования современной государственной политики в области недвижимости.

3) Базой для совершенствования экономической деятельности субъектов хозяйствования (предприятий, банков, страховых компаний и т.п.), связанной с недвижимостью.

4) Необходимым материалом для преподавания курсов «Экономическая теория», «Микроэкономика», «Макроэкономика», «Отношения собственности», «Экономика недвижимости», «Оценка недвижимости», а также спецкурсов по проблемам недвижимости.

Апробация работы. Основные теоретические положения работы и результаты диссертационного исследования отражены в двух публикациях объемом 4,0 п.л.

Структура работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложения. Структура работы

обусловлена целью и задачами, поставленными в диссертационном исследовании.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ

/ . Экономическая природа недвижимости ее роль в производственном процессе

В последнее время быстрыми темпами стали развиваться рыночные отношения, связанные с недвижимостью, и возник рынок недвижимости. Однако в процессе изучения этой категории обнаружился значительный перекося сторону познания правовых, а не экономических отношений.

В настоящее время среди отечественных экономистов нет единого мнения об определении сущности понятия «недвижимость». Большинство определяют ее как товар, другие считают недвижимость исключительно как финансовый актив. В производственной сфере недвижимое имущество является неотъемлемой частью основного капитала.

Недвижимость является специфическим товаром, который в ряде случаев способен выполнять функции финансового актива. Недвижимость в сфере личного потребления можно отнести к рынку инвестиций, хотя на рынке недвижимости не существует тех специфических методов организации обращения (валютные, фондовые биржи, кредитные линии и т.д.), которые функционируют в качестве основного механизма финансовых рынков.

В работе при рассмотрении недвижимости как товара выделены такие ее специфические характеристики редкость, длительный срок эксплуатации, капиталоемкость, стационарность, уникальная полезность, низкая ликвидность, высокая стоимость. Исходя из общего постулата об ограниченности экономических ресурсов (в том числе и земельных), данную характеристику можно спроецировать на объекты недвижимой собственности.

Недвижимость предполагает движение не ее объектов, а прав на них. При осуществлении операций с недвижимостью огромное значение имеет знания и неукоснительное соблюдение действующих федеральных и региональных законов и других регламентов и норм, обеспечивающих правовую защиту интересов

обеих сторон сделок. Недвижимость (права на недвижимость) не может быть продана немедленно. Длительность периода времени между началом и завершением операции удорожает саму операцию, повышает риск, так как за это время условия проведения операции могут измениться. Возникает вынужденная ситуация выбора между риском и включением в операционные издержки затрат на страхование операции, что увеличивает транзакционные издержки как для покупателя, так и для продавца. К этому следует добавить особые правила взимания налогов с потребительской недвижимости.

Потребительская недвижимость приносит потребительские услуги в течение длительного времени. Поэтому ее стоимость определяется не только затратами, связанными с их производством, реализацией, но и будущими потребительскими эффектами, которые приносят уже используемые объекты недвижимости. Недвижимость увеличивает текущее потребление, не ограничивая его текущими потребительскими расходами.

Способность недвижимого имущества приносить стабильный доход позволила использовать данный объект в качестве альтернативного финансового актива. В настоящее время западные экономисты считают недвижимое имущество неотъемлемой частью инвестиционного портфеля. Недвижимая собственность обеспечивает доходность, соразмерную доходности традиционных финансовых активов. Тем более что, как правило, недвижимость медленнее обесценивается в периоды экономических кризисов.

В работе недвижимость характеризуется как специфический капиталоемкий товар. Это позволяет использовать его в качестве инвестиционного объекта, осуществлять такие характерные для него операции как траст, ипотека, лизинг и т.д. Между потребительским имуществом как инвестиционным ресурсом и производственными инвестициями имеется определенное сходство. Как первое, так и второе могут приносить доход. В структуре активов предприятия промышленного производства наибольший удельный вес занимают именно недвижимые объекты (здания, сооружения, оборудование и т.д.). В домашнем имуществе также велика доля потребительской недвижимости.

В зарубежной литературе к инвестициям относят многие объекты потребительской недвижимости. Например, Э.Хансен, рассматривая детерминанты инвестиций и их значение в разворачивании цикла, отмечал, что «инвестиции - это еще не все. Значительную роль играют потребительские товары длительного пользования».¹

Инвестиционный характер объектов потребительской недвижимости выявляется более полно, если их рассматривать в контексте потребления и его роли в воспроизводственном процессе. Причем влияние потребления на воспроизводство носит довольно сложный характер.

Опираясь на теорию жизненного цикла потребления, в работе формулируется вывод, что временные изменения уровня располагаемого дохода оказывают не соизмеренное этим изменением, а более слабое воздействие на уровень потребления, так как временные изменения дохода мало отразились бы на доходе человека, получаемого им в течение жизни. Индивидуум чаще всего использует сбережения, увеличивая своё потребление в том году, когда происходит снижение дохода.

На взаимосвязь текущего потребления и потребительских расходов и на воздействие потребления на воспроизводственный процесс существенное влияние оказывают товары длительного пользования, включая потребительскую недвижимость. Чем больше объем товаров длительного пользования, которым располагает домашнее хозяйство, тем меньшим колебаниям подвержено текущее потребление, так как значительный объём потребительских услуг, оказываемых товарами длительного использования, приобретёнными в предшествующие производственные циклы, не требует текущих потребительских расходов.

Товары длительного использования, финансовые активы домашнего хозяйства и потребительская недвижимость выполняют своеобразную роль стабилизатора потребления, усиливающего его влияние на воспроизводственный процесс в зависимости от повседневного спроса. Эффект потребительской недвижимости можно сравнить со сбережениями. Последние, возрастая в данный период,

¹ Классики кейнсианства. В 2-х томах. Т. I. Харрод Р. К теории экономической динамики. Хансен Э. Экономические циклы и национальный доход. Ч. I-II. М.: «Экономика». 1997. - С. 325.

уменьшают текущее потребление, выступая одновременно потенциальной предпосылкой его увеличения в будущем. Аналогичную роль играет потребительская недвижимость.

Выявление многих аспектов влияния потребительской недвижимости на воспроизводственный процесс связано с наличием зависимости эффективности использования ее объектов от объема вкладываемых в них затрат. Объекты потребительской недвижимости, например жилья долговечны и если за ними обеспечен надлежащий уход, то они могут служить долгие годы. Хотя с течением времени жилища разрушаются, но это происходит относительно медленно. При этом владелец жилища может контролировать темпы его физического износа, тратя время и деньги на его ремонт и техническое обслуживание, добиваясь увеличения количества жилищных услуг. Нередко эффект от этих затрат бывает более значительным по сравнению с первоначальными

Другим существенным затратным фактором является налогообложение в сфере недвижимости. Для экономически развитых рыночных стран Запада налогообложение недвижимых объектов относится к категории капитала, собственности и имущества. Основными интересующими нас видами налогов в данном случае являются налоги на имущество, налоги на перевод права собственности и налоги на прирост капитала. Эти налоги взимаются как с потребительской, так и с производственной недвижимостью.

Производство недвижимого имущества растянуто во времени и требует значительных капитальных затрат. Обеспечение требуемого объема предложения недвижимости при возрастании спроса на него осуществляется очень медленно. Практически в равной степени этот процесс почти идентичен объектам недвижимости как производственной, так и потребительской сферы, поскольку он связан с инвестированием. Однако имеется определенная специфика. Если в сфере производства происходит увеличение недвижимого имущества, то это чаще всего связано с вложением в уже имеющийся капитал. В потребительском секторе более наглядно проявляется государственное влияние. Удовлетворение жилищной потребности осуществляется через механизмы купли-продажи и по-

средством получения жилья по нормам, заложенным в правилах безвозмездного распределения.

Воздействие потребительской недвижимости на воспроизводственный процесс во многом зависит от наличия сопутствующих затрат. Недвижимость является долгосрочно используемым товаром, поддержание работоспособного состояния которого является одним из необходимых условий его использования. Вложению средств в недвижимость сопутствуют затраты по поддержанию объекта недвижимости в нормальном функциональном состоянии, налогообложению сделок и владению недвижимостью.

С развитием экономики и усилением её социальной ориентированности неуклонно возрастает роль потребительской недвижимости в обеспечении устойчивости и темпов экономического роста. Одновременно с этим происходит усиливающее воздействие недвижимости на экономические циклы и хозяйственную динамику. Неуклонно возрастающее влияние будет оказывать потребительская недвижимость на стабильность и рост качества потребления как одной из стадий воспроизводственного процесса, на сбалансированность экономики и формирование воспроизводственных фондов.

Рост масштабов и расширение разнообразия объектов потребительской недвижимости, обусловленные дальнейшим развитием российской экономики будут содействовать более широкому использованию аренды, залога, траста, доверительного управления, что будет способствовать усилению причастности широких слоев населения к рыночной формам хозяйствования и использованию их результатов.

И, наконец, хотя и не последнее, следует отметить, что рост и повышение качества объектов потребительской недвижимости будут способствовать структурной перестройке сформировавшейся рыночной экономики, усилению ее ориентации на потребителя как исходного и конечного агента цивилизованного рынка.

2. Реализация недвижимости и особенности механизма ее рынка

Особенности недвижимости предполагают специфику ее реализации, которая предполагает не только сам по себе обмен участников купли-продажи, но и сделку обмена правами собственности, оформленную в форме договора купли-продажи. Реализация обычных товаров также предполагает обмен правами собственности. Но этот обмен, как правило, не предусматривает заключение договора в каждом отдельном случае, связанному с приобретением отдельного товара.

В силу специфики объектов купли-продажи объектов недвижимости рынку недвижимости в большей степени присущи нерыночные отношения, сочетание государственных институтов и институтов, основанных на обычаях и нормах неписанного права, обязательных для исполнения наряду с законами, находящимися под правовой защитой со стороны власти. Являясь организованным и институционализированным обменом, рынок недвижимости характеризуется специфическими информационными признаками и правовым описанием, своеобразной иерархической и разветвленной структурой, региональными и прочими специализированными признаками, особой динамикой операций и законодательным их закреплением, другими отличительными свойствами.

Рынку недвижимости характерны локализованность, более низкая эластичностью предложения. Даже при существенном увеличении спроса предложение не может быть быстро увеличено в силу ограниченности объектов недвижимости и сложности их создания, И, напротив, при быстром снижении спроса предложение не может быть столь же быстро уменьшено.

На рынке недвижимости цены сделок устанавливаются, как правило, на основе индивидуальных переговоров, а не в результате взаимодействия большого числа продавцов и покупателей. В известной мере рынок недвижимости имеет персофицированный характер. Он обладает ограниченными возможностями саморегулирования посредством ценового механизма. Будучи созданным, объект недвижимости в силу своей долговечности длительное время остается на рынке недвижимости как часть совокупного предложения. Это предло-

жение может носить скрытый характер, если недвижимость используется, и принять характер явного предложения, если недвижимость перестает эксплуатироваться и начинает предлагаться на рынке. На рынке недвижимости каждое предложение привязано к определенному локальному рынку. В этих условиях быстрое дополнительное предложение на рынке недвижимости может повлиять на обесценивание, например, нового строительства, так как цены на первичном рынке не могут быстро среагировать на приток предложений вторичного рынка. В силу длительности строительного цикла предложение на этом рынке не может быстро отреагировать на изменение спроса.

Большая неопределенность и информационная асимметричность, присущие рынку недвижимости, нередко увеличивают издержки, сопряженные со вступлением на него, создают непреодолимые препятствия для вхождения новых претендентов. В таких случаях покупатель или продавец заключает сделку, полагаясь на личные отношения или на устную договоренность, не используя рыночных институтов.

Уникальность большой промежуток времени между отдельными сделками с данным объектом недвижимости, относительно низкая ликвидность и высокие риски обуславливают необходимость участия в рыночных операциях с недвижимостью кроме покупателей и продавцов профессиональных участников рынка недвижимости - риэлтеров и оценщиков.

Если рынок обычных товаров по мере углубления, социализации содержит постоянно возрастающий объем социальных элементов, то для рынка недвижимости это характерно еще в большей степени. Данное обстоятельство накладывает свой отпечаток на спрос и предложение на объекты потребительской недвижимости как важнейшие элементы рыночного механизма. Объекты потребительской недвижимости призваны удовлетворять базисные потребности, которые нельзя рассматривать вне социально-исторического контекста.

В условиях рыночного хозяйствования многие потребности в потребительской недвижимости приобретают форму спроса. Но в силу специфики ее объектов спрос на них также имеет особенности. На объем и динамику спроса и

предложения на рынке недвижимости оказывает влияние множество экономических, административных и социальных факторов, как эндогенных, так и экзогенных по отношению к нему.

Спрос на недвижимость зависит от многих параметров макроэкономического и политического развития. Рынок потребительской недвижимости помимо чисто экономических элементов содержит в значительном объеме социальные компоненты. Социальные слагаемые оказывают влияние на рост объема использования объектов недвижимости, минуя рынок. Это не может влиять на ее спрос и особенно на ее предложение.

Предложение недвижимости в краткосрочном периоде неэластично. Это связано с длительностью технологического процесса, невозможностью мгновенного производства недвижимости. В краткосрочном периоде предложение недвижимости не зависит от цены и его функция является неэластичной по цене.

В долгосрочном периоде прямая предложения жилья будет выглядеть как кривая с положительным наклоном, что отражает рост эластичности предложения по цене в связи с возможностью учесть результаты воздействия инвестиций. При построении кривой предложения в долгосрочном периоде учитываются равновесные значения показателей рынка жилья через определенные отрезки времени (рис. 1).

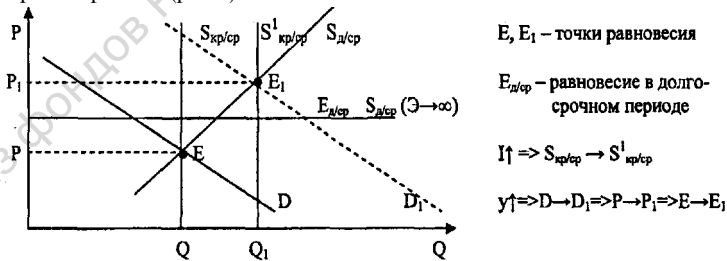


Рис. 1. Кривая предложения на рынке жилья. Равновесие спроса и предложения.

Изменение предложения недвижимости за счет инвестиций (рис. №1) отразится смещением кривой предложения. Если в объеме инвестиций валовые инвестиции превышают амортизацию и потери жилищного фонда, то на графике будет наблюдаться смещение кривой предложения вправо. Если аморти-

зация превышает валовые инвестиции, то это характеризует ситуацию недостаточности инвестиций и графическое смещение кривой предложения влево.

Неэластичность предложения на рынке недвижимости в коротком периоде и его неспособность оперативно реагировать на изменение спроса препятствуют установлению равновесия между спросом и предложением. Рынок недвижимости является менее совершенным по сравнению с другими рынками, существующими в реальной действительности. Для повышения степени совершенности рынка недвижимости необходимо внешнее воздействие, активизация других, более совершенных рынков, в первую очередь - рынка финансовых активов.

Современная экономика изобрела большое количество методов вложения заемного капитала в целях производства и развития сферы недвижимости. Наиболее известными являются ипотечное кредитование и институт ценных бумаг. Эти способы наибольшее распространение получил в странах англосаксонского права, где созданы, возможности для перевода ипотечных долговых обязательств в ценные бумаги. Они позволили финансово-кредитным учреждениям, предоставляющим ссуду под недвижимость, расширить возможности рефинансирования с помощью вторичного рынка.

На развитие рынка недвижимости оказывает влияние уровень развития страхования имущества. Оно предусматривает защиту от технических, стихийных бедствий, экономических и других рисков. Эталонным положением является повсеместное страхование всех операций, связанных с недвижимым имуществом, начиная от производства до его распределения и использования.

В работе обосновывается зависимость развития рынка недвижимости от состояния и уровня развития финансовых рынков, недостаточного развития российского законодательства, регулирующего сделки с недвижимостью, отсутствия систематической базы оценки недвижимого имущества, ограниченности денежных ресурсов у потенциальных покупателей.

На взаимосвязь спроса и предложения существенное влияние оказывают первичный и вторичный рынок недвижимости. На первичном рынке осуществ-

ляется создание объектов недвижимого имущества и переход прав собственности от инвестора к покупателю. На вторичном рынке обращаются права собственности на уже используемые объекты недвижимости. Спрос, предложение и уровень цен на первичном и вторичном рынках недвижимости в значительной степени зависят друг от друга. При преобладании предложения на вторичном рынке в условиях равенства основных характеристик нового и уже существующего жилья именно вторичный рынок будет диктовать уровень цен на рынке жилья в целом. Наоборот, если на первичном рынке предлагается жилье с лучшими характеристиками и ценами по сравнению с ценами вторичного рынка, то его влияние будет определяющим.

Многие моменты отсутствия согласованности спроса и предложения на рынке недвижимости обусловлены не столько его недостатками, сколько его социальной составляющей. Чисто рыночная система неработоспособна в сфере недвижимости. Это особенно касается недвижимости в социально-культурных отраслях, которую можно понять, только изучив симбиоз рыночных и нерыночных характеристик обмена. Между ними нет непреодолимых преград. В любом экономическом обмене в той или иной степени присутствуют социальные элементы.

3. Регулирование рынка недвижимости и повышение его социально-экономической эффективности

Рынок недвижимости нельзя рассматривать лишь в контексте чисто товарных отношений. Й.Шумпетер писал: «Не может быть работоспособной социальная система, основанная исключительно на сети свободных контрактов между юридическими равноправными сторонами, где каждый предположительно руководствуется только собственными краткосрочными утилитарными интересами».²

В странах с развитой рыночной экономикой удовлетворение жилищных потребностей осуществляется исходя из принципа рыночного самообеспечения

¹ Шумпетер Й. Капитализм, социализм и демократия. М.: Экономика, 1995. - С. 154.

бесплатного предоставления государственного жилья тем категориям населения, которые не в состоянии покупать жилищные услуги на рынке. При этом, как показывает зарубежный опыт, государственная политика разных стран в области жилья не может быть идентичной. Она определяется историческими, экономическими, политическими особенностями развития каждого отдельного государства. Так, например, шведская экономика характеризуется высокой долей жилого фонда, находящегося в собственности домашних хозяйств. Менее обеспеченные слои населения удовлетворяют жилищные потребности путем найма того же частного жилья. В Израиле государство поддерживает развитие социального жилья через общественные и полугосударственные организации. Для Великобритании общественный сектор включает дома, находящиеся в собственности местных органов власти (самая значительная часть), а также городских жилищных корпораций. В некоторых странах, например, в Германии, существенную часть рынка жилья и жилищных услуг занимает аренда.

Во всех развитых странах государство способствует обеспечению эффективной работы рыночных механизмов в сфере недвижимости. Оно ориентировано на расширение частного сектора, стимулируя его как прямыми, так и косвенными методами. Одним из прямых методов такого стимулирования является привлечение коммерческих структур к жилищному строительству и реконструкции жилых объектов. Косвенные методы связаны с освобождением от налогов или с предоставлением значительных налоговых льгот тем предприятиям и гражданам, которые вкладывают собственные средства в производство (строительство) объектов недвижимости. Принцип налогового льготирования применяется также к финансово-кредитным учреждениям, предоставляющим кредиты и займы для строительства недвижимого имущества. Важной задачей государства является создание инфраструктурной системы привлечения финансовых средств, развитого рынка ипотечных кредитов, механизма поддержки и стимулирования инвестирования в недвижимость.

Регулирование рынка недвижимости охватывает довольно широкий круг вопросов. Оно предполагает правоприменительную, финансово-кредитную, на-

логовую и институциональную деятельность государства. Причем указанные направления регулирования недвижимости рассматриваются не столько с позиций «провалов» рынка, таких его болезней, как монополизм, инфляция, спад деловой активности, сколько с точки зрения социализации рыночной экономики, усиления ее упорядоченности, организованности, институционализации.

Одной из главных задач регулирования рынка недвижимости и его развития является «встраивания» жилищного сектора в рыночные экономические условия. Решение этой задачи предполагает проведение долгосрочной правовой и финансовой политики в сфере управления недвижимостью и осуществление мероприятий по обеспечению правовых гарантий на недвижимость и сделок с ней. Главным принципом управления является принцип пообъектного управления недвижимостью, исходя из соображений государственной и экономической целесообразности. Основными направлениями правового регулирования рынка недвижимости выступают государственный учет объектов недвижимости, государственная регистрация прав на недвижимость, государственная оценка объектов недвижимости.

В настоящее время в России структуры, способствующие совершению сделок с недвижимостью, продолжают находиться в зачаточном состоянии. Развитие рыночных механизмов в сфере недвижимости сдерживается недостатками в кадастровой регистрации ее объектов, а также в обеспечении собственности и сделок с нею.

Особенно большие недостатки имеются в формировании земельного рынка. В силу исключительной важности земельно-недвижимого достояния страны для управления им требуется орган, осуществляющий общегосударственную координацию деятельности в этой сфере, обеспечивающий системное решение возникающих в ней хозяйственных проблем. С переходом к рынку принципиально необходимым является формирование новой концептуальной основы управления земельно-недвижимым ресурсам.

Земельный рынок может успешно функционировать при создании отсутствующих до сих пор таких структур, как Земельный банк, Земельный залога-

вый фонд, Фонд страхования рисков недобросовестных сделок с земельно-недвижимыми объектами. Не меньшее значение имеет создание соответствующих земельных финансовых инструментов - земельных акций, облигаций, векселей, сертификатов и иных ценных бумаг. К этому следует добавить неотложное решение со стороны государства таких инфраструктурных элементов рынка земельно-недвижимых объектов, как консалтинговые, посреднические структуры, информационно-аналитические, маркетинговые службы, организации мониторинга рынка.

Много нерешенных проблем до сих пор имеются в сфере жилищного фонда. С переходом к рынку в России не стали особо задумываться о выработке государственной политики в области жилищного строительства и использования жилья. Напротив, на вооружение был взят принцип заимствования зарубежного опыта в сфере жилищной недвижимости и жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) без учета российской специфики и возможностей российских граждан.

В сфере жилищной недвижимости много недостатков, связанных с законодательством. Большая часть из них обусловлена слабой спецификацией прав частной собственности на недвижимость, наличием большого числа «остатков» правового решения недвижимости, сохраняющегося от планово-распределительной системы.

Важным инструментом регулирования рынка жилой недвижимости является ее налогообложение. Жилая недвижимость является специфическим объектом налогообложения. Являясь базовой потребностью и неся огромную социальную нагрузку, жилье выступает, как правило, во многих странах объектом неединообразного режима налогообложения, который обусловлен в первую очередь, спецификой природы жилой недвижимости. Она является дорогостоящим товаром и для облегчения процесса удовлетворения потребностей в жилье используется льготный налоговый режим, учитывающий материальную обеспеченность домохозяйств, численность семьи, качество жилья и многие другие факторы. Неединообразное налогообложение объектов жилой недвижимости во многом обуславлива-

ется принципами справедливости, целями ограничения громадной концентрации богатства. Если она приобретает большие масштабы и имеет тенденцию к неуклонному росту, то одним из путей борьбы с этой проблемой является обложение прогрессивными налогами на богатство.

Жилая недвижимость как предмет потребления и как инвестиция должна предусматривать некоторые особые положения в системе налогообложения. Эта касается также наследства и дарения жилья.

Применительно к рынку жилой недвижимости важное значение имеет ипотечное кредитование. В России на этом пути делаются лишь первые шаги. Нерешенность жилищной проблемы, отсутствие свободных денежных средств у населения для одновременного финансирования покупки жилья, неразвитость долгосрочного банковского кредитования привели в нашей стране к созданию альтернативных схем жилищного финансирования, имеющих в своем составе элементы ипотеки - это так называемые «квазипотечные» схемы. Эти схемы предусматривают три блока. Один из них сводится к долевого строительству и продаже жилья в рассрочку, в том числе предприятиями своим сотрудникам. При этой схеме не применяются механизмы залога. Для нее характерен только два участника - кредитор (застройщик) и заемщик (покупатель). Иногда в качестве кредитора привлекается коммерческий банк, имеющий договор о сотрудничестве с данным застройщиком. В собственность заемщика покупаемое жилье оформляется только после завершения всех платежей.

Второй блок охватывает бюджетные модели жилищного кредитования - региональные программы с использованием ресурсов региональных и местных бюджетов, муниципальные жилищные облигации и жилищные сертификаты. Эти модели затратны для местных бюджетов и препятствуют развитию свободного рынка ипотечных кредитов, поскольку основным инвестором в них выступают муниципальные власти, диктующие свои условия кредитования, определяющие категории заемщиков и типы жилья, участвующего в модели.

Третий блок отличается от первого и второго рыночным характером. Он включает банковское кредитование, создание ссудосберегательных касс и жилищно-

строительных кооперативов. Этот блок схем имеет наиболее высокие шансы для дальнейшего качественного развития с все большим применением принципов ипотечного кредитования. Все шире становится круг банков, последовательно и профессионально осваивающих операции по долгосрочному кредитованию населения, используя жилую недвижимость в качестве обеспечения по кредитам. Активно развиваются жилищные кооперативы, действующие по принципу касс взаимопомощи. В законодательной сфере идет активная работа по подготовке к принятию закона о строительных сберегательных кассах.

Несмотря на все недостатки, альтернативные схемы финансирования приобретения жилья востребованы рынком. Они демонстрируют собой эволюцию процесса практического внедрения ипотечного кредитования.

Учитывая высокую капиталоемкость объектов недвижимого имущества, государство всевозможными способами должно способствовать привлечению заемного капитала в сферу недвижимости, образованию профессиональных организаций, которые призваны оказывать влияние на развитие условий осуществления основных видов деятельности на рынке недвижимости. Наиболее распространенными видами деятельности на рынке недвижимости являются риэлтерская (посредническая) и оценочная.

Институт риэлтерства создан для осуществления посреднических функций и позволяет наиболее приемлемо удовлетворять потребности покупателя и наиболее эффективно осуществлять для владельца реализацию недвижимой собственности.

В России институт оценки развивается без особых отклонений от мировых тенденций. Выделяют две наиболее известные и влиятельные организации: Российское общество оценщиков и Лига независимых экспертов. Российское общество оценщиков, функционирует как независимая, находящаяся на самообеспечении некоммерческая структура. Ее основными задачами являются методическая и информационная поддержка своих членов по вопросам оценки, обеспечения высокого качества предоставляемыми ими услуг и постоянное повышение их квалификационного уровня.

Лига независимых экспертов активно выступает в качестве генерального подрядчика при выполнении заказов государственных организаций, банков, акционерных предприятий и т.д.

В условиях интенсивного перераспределения собственности государство не может не контролировать сферу ее стоимостной экспертизы. В развитой экономике считается традиционным деление оценки на обязательную и инициативную стоимостную экспертизу. Обязательная распространяется на сделки с государственной собственностью, с определением величины налогооблагаемой базы и другие операции, где затрагиваются государственные интересы. Инициативная или публичная оценка применяется в сфере частной собственности как способ обеспечения экономических интересов субъектов частного бизнеса. Для нашей страны наиболее актуальным является вопрос об определении стоимости имущества при массовой смене форм собственности. При этом необходимо учитывать динамично изменяющиеся социально-экономические условия и соотношение интересов различных экономических агентов.

Исходя из положения о том, что стоимостная экспертиза должна делиться на обязательную и инициативную, целесообразно определить степень государственного контроля за ней. То, что касается обязательной оценки или затрагивает государственные имущественные интересы должно подвергаться жесткому контролю и регулированию. Менее существенному контролю подлежат процессы определения стоимости для частного сектора, а правила оценочной деятельности в данном случае будут носить рекомендательный характер.

В заключение диссертации подводятся краткие итоги и суммируются основные выводы, сделанные в ходе исследования.

По теме диссертации автором опубликованы следующие работы:

1. Рынок недвижимости. М.: Изд-во ООО «МАКС Пресс». 2003. - 2,8 п.л.
2. Конкуренция на рынке недвижимости. М.: Изд-во ООО «МАКС Пресс». 2004. - 3,9 п.л.

Из фондов Российской национальной библиотеки

Издательство 000 "МАКС Пресс".

Лицензия ИД № 00510 от 01.12.99 г.

Подписано к печати 17.12.2004 г.

Формат 60x90 1/16. Усл.печ.л. 1,5. Тираж 80 экз. Заказ 1236.

Тел. 939-3890, Тел./факс 939-3891.

119992, ГСП-2, Москва, Ленинские горы, МГУ им. М.В.Ломоносова.

2-й учебный корпус, 627 к.

№27294

Из фондов Российской национальной библиотеки