

*На правах рукописи*

**Гончаров Кирилл Александрович**

**ФОРМИРОВАНИЕ И ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ  
РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Специальности 08.00.01(1) – Экономическая теория  
(Общая экономическая теория)**

**АВТОРЕФЕРАТ**  
**диссертации на соискание ученой степени**  
**кандидата экономических наук**

**Москва -2011 г.**

**Работа выполнена в «Московском финансово-правовом институте»  
(МФПИ)**

**Научный руководитель:**

кандидат экономических наук, доцент **Шадрина Нина Сергеевна**

**Официальные оппоненты:**

доктор экономических наук, профессор **Дунаев Эрнест Павлович**

кандидат экономических наук, профессор **Иванов Виктор Тимофеевич**

**Ведущая организация:**

Институт исследования товародвижения и конъюнктуры оптового рынка.

Защита диссертации состоится «\_\_» \_\_\_\_\_ 2011 г. в \_\_ час на заседании диссертационного совета Д 501.001.12 при Московском государственном университете имени М.В.Ломоносова по адресу: 119192, ГСП-2, г. Москва, Ломоносовский проспект, д.27, корпус 4, стр. 1, первый учебный корпус (новая территория) МГУ имени М.В. Ломоносова, факультет государственного управления, ауд. № А-619.

С диссертацией можно ознакомиться в читальном зале библиотеки Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова по адресу: 119991, г. Москва, Ломоносовский проспект, д. 27, сектор «А», ком.№114.

Автореферат разослан «\_\_» \_\_\_\_\_ 2011 г.

Ученый секретарь

Диссертационного совета Д 501.001.12

При МГУ имени М.В. Ломоносова,

Профессор

Ф. М. Волков

## **1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ**

**Актуальность темы исследования** определяется, во-первых, большой социальной значимостью жилой недвижимости, ее ролью в обеспечении благосостояния и качества жизни населения. В условиях рыночного хозяйствования объекты недвижимости вовлекаются в торговый оборот, приобретая различные формы и оказывая воздействие на потребительские инвестиционные процессы. С развитием экономики качество жизни во все большей мере зависит от способа использования и обновления жилой недвижимости.

Умение работать с недвижимостью связывается со строительной, юридической, маркетинговой и управленческой составляющими, развитие которых создает потенциал для формирования эффективного рынка недвижимости.

Во-вторых, выбор темы исследования предопределяется двойкой ролью жилой недвижимости как актива и как потребительского блага и возрастанием ее роли в воспроизводственном процессе.

В-третьих, актуальность исследования обуславливается необходимостью поиска форм разрешения противоречий, присущих процессу формирования рынка недвижимости, а также устранением многих деформаций, характерных для рынка недвижимости.

В-четвертых, в отличие от других рынков формирование рынка жилой недвижимости определяется многими факторами неэкономического порядка – социальными, демографическими, морально-этическими, социокультурными и т.д. Это многообразие факторов усложняется локальным характером недвижимости, придающим специфику рынку недвижимости.

В свете вышеизложенного требуется более глубокая разработка экономического и социального содержания недвижимости, конкретизация функций и механизмов функционирования рынка недвижимости, повышение

его эффективности. С каждым годом возрастает роль домашнего хозяйства как социально и экономически значимого сектора экономики, а вместе с этим и большую остроту приобретают новые проблемы в жилой сфере. Все это предопределяет активизацию исследования всего комплекса экономических отношений, складывающихся в процессе формирования и функционирования рынка недвижимости.

**Степень разработанности проблемы.** Изучению различных аспектов рынка жилой недвижимости, роли и места недвижимости в воспроизводственном процессе посвящено немало работ отечественных и зарубежных ученых. Существенный вклад в разработку недвижимости как элемента национального богатства внесли такие иностранные ученые, как Г. Беккер, Г. Гаррисон, Р. Голдсмит, И. Джонсон, Дж. Кейнс, Дж. Кендрик, Ф. Модильяни, И. Фишер, Д. Фридмен, Э. Хансен, Р. Харрод, Т. Шульц и др.

Ценные идеи об экономической природе недвижимости содержатся в трудах В. Богачева, Е. Бухвальда, Я. Кваша, В. Кириченко, Д. Львова, А. Ноткина, В. Рутгайзера, С. Струмилина, А. Сидоровича, В. Черковца.

Социальный подход к рассмотрению жилой недвижимости широко представлен в работах немецких ученых А. Мюллер- Армака, В. Ойкена, В. Репке, А. Рюстова, Л. Эрхарда.

Особо следует отметить работы, посвященные использованию механизма частно-государственного партнерства в сфере оказания общественно значимых услуг, в том числе и в жилищно-коммунальном хозяйстве. К числу наиболее значимых исследований можно отнести работы М. Боровской, Е. Егорова, Е. Жильцова, В. Казакова, И. Осадчей, М. Потаповой, Л. Якобсона и др.

Несмотря на все многообразие работ, касающихся различных аспектов жилой недвижимости, в трактовке экономического содержания, форм предоставления жилья, особенностей рынка недвижимости и других аспектов проблемы остается немало дискуссионных вопросов, противоречивых толкований, требующих более глубокого теоретического обоснования.

Краткий по историческим меркам период формирования рынка недвижимости в условиях обвальной приватизации государственной собственности и ускоренных рыночных преобразований российской экономики связан со многими негативными моментами процесса становления рынка. До сих пор продолжают оставаться нерешенными вопросы гарантий прав собственности на жилье, так как приватизированные квартиры находятся в домах, являющихся муниципальной или федеральной собственностью. Пока нет должной ясности в сочетании механизма государственного регулирования рынка недвижимости и механизма ее саморегуляции. Все большую остроту приобретает углубляющаяся дифференциация сегментов рынка жилой недвижимости, его монополизма и уровень локализации. Дальнейшее развитие рынка требует его институционального и инфраструктурного обеспечения. Автономное функционирование отдельных звеньев жилищной сферы во все большей мере сказывается на качестве предоставляемых жилищных услуг и сопровождается значительным ростом экономических и социальных издержек. На сегодняшний день отсутствует научно разработанная и последовательно реализуемая жилищная политика государства.

Степень изученности проблемы и практическая необходимость ее теоретического осмысления обусловили выбор темы, цели и основных задач настоящего исследования.

**Цели и задачи исследования.** Цель диссертационного исследования заключается в обосновании экономических и социальных свойств жилья как базовой потребности населения, ограниченности рынка жилой недвижимости как самоорганизующей системы, структуры рынка и основных направлений повышения эффективности его функционирования. В соответствии с поставленной целью в работе решались следующие задачи:

- выявить частно-общественный характер жилой недвижимости как экономически и социально значимой потребности населения;

- раскрыть особенности рынка недвижимости, сочетающего рыночную и нерыночную координацию экономических связей;
- определить структуру рынка недвижимости и тенденции развития его основных сегментов;
- уточнить факторы, определяющие спрос и предложение на объекты жилой недвижимости;
- рассмотреть российский рынок в мировом контексте и выявить его особенности;
- проанализировать слагаемые процесса предоставления и использования жилья и выявить «провалы» рынка и «провалы» государственного регулирования рынка недвижимости;
- конкретизировать пути совершенствования механизма рынка недвижимости и повышения его эффективности;
- обосновать возможность и необходимость разработки концептуальных основ жилищной политики государства.

**Предмет и объект исследования.** Объектом исследования является вся сложная совокупность социально-экономических отношений, складывающихся в процессе создания, распределения, обмена и использования объектов жилой недвижимости как базовой, социально значимой потребности населения. Предметом исследования выступает взаимосвязь всех слагаемых рынка недвижимости, его состояние и тенденции развития.

**Методические и теоретические основы исследования.** Теоретическая разработка проблемы основывалась на использовании как общих, так и специфических методов, взаимно дополняющих друг друга и позволяющих всесторонне раскрыть сложную экономическую природу недвижимости и особенности ее товарного оборота. В исследовании применялись принципы единства целого и части, разграничения сущности экономических процессов и форм их появления, методы экстраполяции, сравнений и аналогий, системности и процессного подходов.

Теоретическую основу диссертационного исследования составили труды отечественных и зарубежных экономистов, посвященных рассмотрению общественного воспроизводственного процесса, структуры общественного богатства, потребительских и инвестиционных ресурсов, роста жизненного уровня населения и роли недвижимости в решении этой проблемы. В работе использовались материалы научно-теоретических симпозиумов и конференций.

**Эмпирическую и информационную базу исследования** составили законы и правовые акты РФ в области недвижимости, Указы Президентов РФ, Постановления Правительства РФ, данные ФСГС России, Концепция долгосрочного социально-экономического развития РФ до 2020 года, материалы федеральной целевой программы «Жилище» и национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России», международной федерации участников рынка недвижимости и Российской гильдии риэлторов, результаты экспертных оценок процессов, протекающих на рынке недвижимости, публикации научной периодики.

**Авторская концепция исследования основывается** на обосновании экономической и социальной значимости жилой недвижимости как базовой потребности, удовлетворяемой на основе рыночных и нерыночных принципов хозяйствования, возрастания роли жилья и всего комплекса связанных с ним услуг в обеспечении доступности, качества и экономической безопасности жизни населения. В плане конкретизации научной новизны на защиту выносятся следующие положения.

**Основные результаты, отражающие конкретный личный вклад соискателя в разработку исследуемой проблемы.**

1. Обосновано положение о жилье как базовой потребности, сочетающей экономические и социальные слагаемые, реализующиеся на основе усиления взаимосвязи и взаимодополнения механизмов государственного регулирования жилищной сферы и механизмов самоорганизации рынка недвижимости и возрастания его социальной ориентации.

2. Выявлены особенности жилой недвижимости как объекта купли-продажи: высокая капиталоемкость и эффект от масштаба; длительность сроков использования; низкая ликвидность; сочетание функций потребительского блага и инвестиционного ресурса; жесткая связь с землей и природной средой; несоответствие текущих потребительских расходов и текущего объема потребления; высокие транзакционные издержки.
3. Определены направления непосредственного и опосредованного воздействия жилой недвижимости и рынка жилья на макроэкономические и социальные процессы: содействие развитию многих отраслей и объектов инфраструктуры, связанных со строительством и использованием жилья; роста гибкости рынка труда; усиление взаимодействия и интегрированности всех звеньев домашнего хозяйства; улучшение демографической ситуации; укрепление связи поколений; развитие личной и семейной хозяйственности.
4. Конкретизированы причины, обуславливающие несовершенство и деформированность рынка недвижимости: потребности в жилье не «вписаны» в классическую пирамиду по А. Маслоу, они не отнесены к потребностям, требующим удовлетворения в первую очередь по сравнению с потребностями верхнего уровня; использование жилья в качестве инструмента для спекуляции; высокий уровень локализованности и неравномерности различных сегментов рынка и их противоречивость; слабое институциональное обеспечение домашнего хозяйства; несбалансированность спроса и предложения, завышение цены по отношению к зарплате населения и по отношению «цены-качества»; монополизированность рынка; информационная асимметрия и фрагментарность рынка.
5. Раскрыты наиболее существенные «провалы» государственного регулирования жилищной сферы и рынка жилой недвижимости: независимость процесса спецификации правомочий на жилье и на землю;



недооценка социальной значимости жилья и отсутствие механизмов его реализации; усиление разнонаправленности интересов участников жилищной сферы домашнего хозяйства; задержка с инфраструктурным обеспечением рынка жилья и с созданием новых и совершенствованием действующих институтов, облегчающих и расширяющих возможности приобретения и эксплуатации жилья; неэффективное антимонопольное регулирование рынка; большое число посреднических структур, увеличивающих цену жилья и транзакционные издержки; отсутствие действенной стандартизации жилой недвижимости.

6. Сформулированы основные направления повышения эффективности государственного регулирования жилищной сферы и рынка недвижимости: превращение доступности и улучшающейся комфортности жилья в одну из первоочередных национальных задач на основе усиления взаимосвязи домохозяйств, бизнеса и объединенных действий федеральных, региональных, и муниципальных органов власти; создание стандартов жилой недвижимости с учетом возраста, численного состава семьи, статусного положения ее владельцев; обеспечение тесной связи рынка недвижимости с финансовыми рынками; создание дифференцированного налогообложения жилой недвижимости на основе ее рыночной стоимости, уровня комфортности, процессов наследования, количество объектов недвижимости, находящихся в собственности; формирование конкурентной среды в жилищной сфере; развитие региональной типологии малоэтажного строительства жилой недвижимости; последовательное внедрение рыночных принципов минимизации расходов на приобретение и содержание жилья

**Научно-практическая значимость исследования** заключается в раскрытии механизма функционирования рынка жилой недвижимости, управления жилищным хозяйством как экономически и социально значимом секторе экономики. Отдельные положения исследования, выводы и рекомендации могут быть использованы при разработке и реализации

краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной жилищной политики государства.

Полученные результаты работы могут служить теоретической базой для дальнейшего исследования проблем недвижимости и совершенствования деятельности в жилищной сфере, необходимым материалом для преподавания курсов «Экономическая теория», «Макроэкономика», «Экономика недвижимости».

**Апробация работы.** Основные теоретические положения работы отражены в пяти публикациях и участие в двух конференциях.

**Структура работы.** Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения. Структура работы обусловлена целью и задачами, поставленными в диссертационном исследовании.

## **II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ**

### ***1. Теоретико-методологические основы исследования рынка жилой недвижимости***

Вместе с рыночными преобразованиями российской экономики происходило формирование рынка жилой недвижимости. На этот процесс оказывает влияние сложное взаимодействие частных и общественных структур, рыночных и нерыночных начал. Такое разнообразие воздействующих факторов придает особую важность методологического подхода к исследованию формирования рынка жилой недвижимости.

В диссертации с самого начала придается принципиальное отличие рынка жилой недвижимости от рынка обычных товаров. Оно заключается в том, что жилая недвижимость представляет собой не обычный товар, содержащий в единстве социальный и экономический компоненты. Как базовая потребность, как социально значимое благо, жилая недвижимость не

может быть удовлетворена на основе рыночной самоорганизации, системы координат спроса и предложения.

Жилая недвижимость обладает сложной социально-экономической природой. Ее нельзя сводить к противопоставлению общественных и частных начал. Жилая недвижимость – это неотъемлемое право граждан иметь крышу над головой, потребность в безопасности. Являясь первой необходимостью, социальным благом, потребностью безопасности, жилая недвижимость предполагает ее доступность. В развитых странах жилье давно стало доступно всем жителям. Когда речь заходит о доступности жилья, то ключевым вопросом является не бизнес-интерес, а сохранение и выживание населения, вопросы этики и морали. Доступ к жилью определяется не способностью платить за него, правом на жизнь, которое должно предоставляться всем гражданам.

Такой подход не привносится извне, а основывается на функциональных свойствах жилой недвижимости. Он исключает недооценку жилой недвижимости как базовой потребности, как социальное благо, игнорирование общемирового процесса социализации экономической жизни и потребностей в жилье. Фундаментальные свойства жилья как предмета первой необходимости служат основанием для заключения о приемлемости выражения «доступности жилья». Обеспечение потребности в жилой недвижимости является в высшей степени желательным как с точки зрения интересов личности, так и государства и общества. На уровне общества жилищное строительство и предоставление жилой недвижимости населению является социально-необходимым элементом жизнеустройства нации, основано на сбережении и развитии народа.

В работе отмечается важность коллективистских начал в обеспечении жилой недвижимости и одновременно подчеркивается, что решение этой проблемы связывается с повышением индивидуальной ответственности человека. Вначале должна быть собственная личная ответственность человека и только тогда, когда одной этой ответственности оказывается мало

и она не позволяет решать проблему, вступают в силу обязательства государства и общества.

С расширением жилищного строительства и повышением качества жилья, качества среды обитания человека, уровня удобств, значимости гармоничного сочетания жилья, школ, детских садов, транспортных путей, мест приложения труда, зон отдыха возрастает роль коллективистских и индивидуальных усилий. Участниками оздоровительного процесса должны стать не только будущие покупатели и государство, но и банки, сами строители и компании-работодатели. Последовательная реализация этого сложного комплекса проблем требует не только общих усилий, но и единого центра, координирующего всю эту работу.

Отмечая социальную значимость жилой недвижимости и возрастание требований к ее комфорту, в работе обосновывается положение о том, что сегодня экономической неоправданной является нынешняя неолиберальная модель развития рынка жилья. Она базируется преимущественно на частной инициативе и минимальном участии государства. По степени либеральности наша модель намного превышает европейские страны и Америку.

Экономическая природа жилой недвижимости заключается в двойственности ее сущности. Она выполняет двоякую роль, выступая как потребительское и инвестиционное благо. Как производительный актив, жилье производит товар «проживание», которое можно купить отдельно от актива и права проживания. В крупных мегаполисах жилье нередко приобретает преимущественно как инвестиционный товар.

Двойственная природа жилой недвижимости предопределяет специфику ее механизма функционирования. Она состоит в сочетании общественно-государственных и частных интересов, экономики продаж и экономики предоставления жилья.

В диссертации обосновывается положение об ограниченности подхода к решению всего комплекса проблем, связанных с созданием, распределением и использованием жилой недвижимости, опираясь только на модель чисто

рыночного хозяйства. Такой подход игнорирует социальную значимость жилой недвижимости и ее роль в макроэкономическом воспроизводственном процессе и в обеспечении социального единства общества.

Рынок включен во всеобщий хозяйственный порядок, который предполагает не только процессы обмена и рыночной координации, но и социальные рамки, взаимосвязь социального и экономического порядков. Рыночная координация дополняется социальным уравниванием, которое составляет существенный элемент социального рыночного хозяйства. Это означает, что необходим синтез между осознанием непреложности рыночного процесса и стремлением сделать рынок жилой недвижимости совместимым с социальным и общественным прогрессом.

При этом важно исходить из того, что рыночная экономическая эффективность и социальное уравнивание находится на тесной, порой противоречивой взаимосвязи. Без эффективного рыночного хозяйствования невозможна мобилизация огромных средств, требуемых для предоставления в достаточном объеме человеку и обеспечения социально приемлемой возможности тем, кто в рыночных условиях временно или постоянно не может добиться этого самостоятельно.

Опыт стран с развитой рыночной экономикой показывает, что когда рыночная экономическая эффективность основывается на приемлемости такого хозяйственного порядка, который предполагает социальное обеспечение, осуществляется в соответствии с принципом субсидиарности, снятие социальных барьеров, справедливость распределения фондов и совместную социальную ответственность, закономерно возникает социальное согласие и единство как относительно самостоятельный фактор производства. Этот же опыт свидетельствует, что симбиоз между социальным уравниванием и рыночной экономической эффективностью существует только в определенных границах. Эти пределы достигаются там, где установление социальных рамок и перераспределение фондов угрожают общественному потенциалу производительности,

вызывают ослабление стимулов и уменьшение возможностей достаточного самообеспечения. Формирование рынка жилой недвижимости должно рассматриваться в контексте отнесения жилищного хозяйства к сектору экономики, в котором все правила рыночной экономики используются в ограниченной степени. Решение многочисленных проблем жилищного сектора должно органически увязываться с реализацией социальной природы жилой недвижимости и с осуществлением принципа справедливости. Это тем более важно потому, что по российской традиции причины многих недостатков социально-экономического развития чаще всего связывались с восприятием реальной действительности через призму справедливости. Многие рыночные преобразования, осуществленные в течение последних двух десятилетий, у массы людей составили впечатление о них как запредельную несправедливость. Основанием такого впечатления является отсутствие надлежащей взаимосвязи между рыночной экономической эффективностью и социальным уравниванием, оптимального баланса между экономическими и социальными ценностями. Определения этого баланса требует концептуального признания социальных ценностей первичными и в этом отношении самодостаточными, а экономические ценности вторичными, производными от социальных процессов. Экономические ценности являются инструментальными ценностями и в этом качестве они служат обеспечением социальных потребностей и социального единства.

## ***2. Противоречие становления рынка жилой недвижимости***

В России формирование рынка жилой недвижимости началось с рыночных преобразований экономики, созданием частной собственности на жилье. Первая возможность получения в частную собственность жилых помещений появилась с принятием Постановления ЦК КПСС СССР от 31. 03. 1988 г. «О мерах по ускорению развития жилищной кооперации». Данным постановлением было разрешено получать в частную собственность жилую

недвижимость, по которой пай. Первым документом, дающим право на совершение сделок купли-продажи недвижимости гражданами, стало Постановление СМ РСФСР и ВЦСПС от 21. 04 1989 г. « Об утверждении Положения о продаже гражданами квартир в собственность и оплате расходов на их содержание и ремонт». Для дальнейшего развития рынка жилья важную роль сыграл Закон РФ от 04. 07. 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в России». В 1996 г. Был сделан выбор в сторону американской модели поддержки жилищного строительства. Основы развития этой модели были заложены в Постановлении Правительства РФ от 26. 08. 1996 г. «О создании Агентства по ипотечному жилищному кредитованию», в котором было предусмотрено формирование двухуровневой модели ипотечного кредитования: становление рынка ипотечного кредитования и формирование рынка ипотечных активов.

Формирование рынка жилой недвижимости происходило в условиях очень высокого уровня потребностей населения в жилье. Обеспеченность жильем на одного человека составляет у нас всего 22.7 кв. м. Этот показатель достигает в Нидерландах 74 кв. м., в США-70, Великобритании-62, Швеции-40. В России 10% россиян имеют менее 10 кв.м на человека, а 10% - от 10 до 12 кв. м. Если исходить из общепринятого в российском обществе критерия «нормы» обеспеченности жильем (не мене 18 кв. м. на человека), то в относительно благополучных жилищных условиях проживает чуть больше 25% россиян. Большая часть населения вообще не имеет отдельного жилья. Около 75% граждан нуждаются в улучшении жилищных условий.

Хотя приведенные данные характеризуют состояние жилищной сферы, они были не лучшими в период перехода к формированию рынка жилья недвижимости. С самого начала этого процесса складывалась неблагоприятное соотношение между предложением и спросом на жилье. С увеличением цен на жилье и сокращением его объема ввода в эксплуатацию возрастал разрыв между имеющимися потребностями в жилой недвижимости и складывающимся платежеспособным спросом на нее. В 90-

е годы объем ввода жилья уменьшился в 2 раза. Только в 2006 г этот показатель достиг уровня 1990 г.

Существенное сокращение объема ввода жилья и острая потребность в нем predetermined высокий темп роста цен. Развитие рынка жилой недвижимости сопровождалось увеличением несоответствия спроса и предложения жилья и ростом его недопустимости для большинства граждан страны.

В работе одновременно отмечается, что рост цен на жилую недвижимость обуславливается не только несоответствием спроса и предложения, но многими другими факторами, включая фундаментальные свойства жилья. Прежде всего рынок жилой недвижимости существенным образом отличается от рынков обычных товаров. Это отличие заключается в большей неопределенности и информационной асимметричности рынка жилой недвижимости, в его стационарности и локализованности, невысокой ликвидности объектов рынка, более высокой частичности спроса на жилье и более низкой эластичности предложения на него.

Жилье как объект купли-продажи существенно отличается от обычных товаров. Ему характерны такие свойства как:

- благо, удовлетворяющее базовую потребность и обеспечивающее безопасность;
- капиталоемкий товар, характеризующийся высоким эффектом от масштаба его производства;
- сложный вид актива, требующий профессионального управления и значительных затрат на его поддержание и обслуживание;
- объект сложного комплекса правоотношений, включая разграничение права собственности и права пользования;
- инструмент сбережений и инвестирования;
- объект, связанный с земельным участком или с определенной территорией и другими природными и социальными факторами;



-объект, влияющий на качество жизни в зависимости от пересмотра способов его использования и обновления;

-объект, являющийся элементом среды обитания и жизнеустройства, а также сложной системы градостроительства.

Эти свойства жилой недвижимости и их реализации предполагают, по нашему мнению, усиленную интегрированному образованию, созданием дифференцированных нормативов продажи и предоставления жилья в зависимости от его доступности и уровня текущих затрат на обслуживание жилья.

С переходом к купле-продаже жилой недвижимости и существенным ослаблением роли государства в регулировании жилищной сферы получили доминирующее значение рыночный механизм и частный интерес участников процесса создания, распределения, обмена и использования жилья и резкое сокращение коллективистских начал в решении жилищных задач и возможностей реализации социализации отношений в жилищном секторе экономики. В нем возобладал затратный подход к осуществлению и оценке действий по обеспечению жильем и резко уменьшился социальный компонент.

Аргументация такого вывода основывается на анализе процесса формирования, структуры и динамики цен на жилую недвижимость. Их уровень значительно, а порой даже многократно, превышает производственную себестоимость жилья. Дополнительные издержки и завышение цен на жилье вызваны чрезмерной монополизацией рынка и наличием плохих институтов в жилищном секторе. Сопоставление российских цен на базовые товары и услуги со странами Западной и Восточной Европы и США с поправкой на заработную плату и разницу в производительности труда в этих странах показало, что в России цена на жилую недвижимость существенно дороже. Только плохие институты добавляют от 25 до 30 % к цене жилья. Особенно высока эта доля в мегаполисах и прежде всего в Москве и Санкт-Петербурге.

Чрезмерно высокие цены на жилье, отсутствие социально обоснованного налогообложения на недвижимость явились благодатной основой для превращения жилой недвижимости в преимущественно инвестиционный товар. В период наивысшего покупательского ажиотажа и во время кризиса этот показатель составляет преобладающую долю. Такое развитие рынка жилой недвижимости уменьшает возможности купить жилье в потребительских целях и создаёт условия для формирования цен на него по аналогии с ценами на другие финансовые активы. Так, например рынок акций можно рассматривать как альтернативу рынку недвижимости, если ее использовать в инвестиционных целях. О взаимном влиянии рынка акций и рынка недвижимости можно судить по динамике их индексов, рассчитанных по методике РТС. С 2000 г. индекс РТС для рынка акций и индекс для московского рынка недвижимости изменялись до сентября 2008 г. почти синхронно, поддерживая друг друга. Лишь весной 2008 г. их пути разошлись. В сентябре 2008 г. индекс рынка недвижимости достиг своего пика (почти 3000 п.), а индекс РТС рынка акций стремительно падал (почти 500 п.). Такая тенденция была вызвана скорее всего тем, что с начала 2000 г. инвесторы стали выводить финансовые активы с рынка акций и перекладывать их в недвижимость. Когда это перераспределение денежных потоков завершилось, индекс рынка недвижимости также стал снижаться. Оба индекса достигли минимума примерно в одно и то же время - в феврале-марте 2009 г.

Синхронная взаимосвязь динамики цен на жилье и цен на акции и другие финансовые активы характерна в основном инвестиционным покупкам, осуществляемым не для проживания, а с целью последующей перепродажи по более высокой цене или сдачи в аренду. На рост цен на жилье существенное влияние оказывает неоправданное увеличение посредников в системе отношений строительства и приобретения жилой недвижимости. Сегодня в цепочке ценообразования в жилищной сфере действует достаточное количество посредников, без которых строителю невозможно

ни подключить дом к электричеству, ни согласовать вовремя документы, ни сделать экспертизу строительного проекта. В ЖКХ расходы на оплату услуг и продукции естественных монополий составляют 70-80% от стоимости содержания жилья.

Нынешний рынок жилой недвижимости существенно затрудняет решение многих задач доступности жилья. Прежде всего существенно сократились коллективистские начала в строительстве и продаже жилья, уменьшилось внимание застройщиков к социальному жилью. Решение многих задач, связанных с социальным жильем, перенесено преимущественно в сферу купли-продажи жилья. На рынке сложилась ситуация, когда в стране с большими земельными ресурсами сформировался дефицит строительных площадок. Земля стало объектом бесконтрольных спекуляций. Цены на земельные участки достигли такой величины, что строительство домов экономического класса оказывается невыгодным. При огромных земельных ресурсах в наших городах преобладающая доля жилищной застройки приходится на сверхплотное многоэтажное строительство. Нашей стране не мешало бы пойти по пути Европы, для которой характерны компактные мало и средне этажные поселения, или одноэтажной Америки.

Стремительный рост на жилую недвижимость, опережающее развитие спроса по сравнению с предложением не создали предпосылок для совершенствования строительной индустрии нашей страны. Строительная отрасль превратилась в одну из самых анахроничных отраслей. Строительные предприятия эксплуатируют советскую промышленную базу, которая давно уже морально устарела. Выпускаемая ими продукция технологически и морально устарела приблизительно на 50 лет назад.

С формированием рынка жилой недвижимости усилилась разобщенность участников застройки и предоставления жилья. В своих действиях каждый из них руководствуется чаще всего только собственными интересами и работает не на обороте, а на большой марже. При таком развитии практически невозможно создание полноценной жилой среды. Новые дома возникают не в

интересах города, а ради прибыли частных застройщиков. Сегодня разрушительным явлением для рынка является формирование в строительстве прибыли всех звеньев от затрат. При нынешнем состоянии рынка новое жилье доступным не может быть в принципе с точки зрения прибыли его участников.

### ***3. Особенности рынка жилой недвижимости***

При решении задач оценки состояния рынка жилой недвижимости и его особенностей развития важно учитывать не только слагаемые его механизма в сопоставлении с рынком обычных товаров, но и то, насколько его объекты реализуют свои фундаментальные свойства. Социально-экономическая природа жилой недвижимости предопределяет определенные границы рынка жилой недвижимости как саморазвивающейся системы. Жилье как социальное благо в принципе невозможно сделать доступным для всех категорий населения, основываясь только на рыночном механизме. Социальный компонент жилой недвижимости заключается не только в том, что она является базовой потребностью, но и элементом среды обитания, системы национального жизнеустройства. Эти свойства являются предметом общего интереса и коллективных усилий для их реализации.

Исходя из этого, в работе аргументируется положение об общественно-государственном регулировании системы экономических отношений жилищной сферы, функционирующих в органическом сочетании с товарно-денежными отношениями. Только в противоречивом единстве этих слагаемых рынок жилой недвижимости может решать проблему продажи и предоставления жилья различным категориям населения, а также его доступности. Чтобы возобладал принцип эгалитаризма, это единство должно быть взаимодополняющим и обеспечивающим жилье на основе принципа формализованности доступности к нему.

В странах с развитой рыночной экономикой успешно осуществлялось сочетание рыночной и государственной координации экономических связей

в жилищной сфере. В условиях усиления остроты проблемы обеспечением жильем в этих странах переходили к масштабным государственным программам по строительству социального жилья. Особенно активно решались эти задачи после Второй мировой войны. В Швеции, например, в рамках государственной программы Milyonprogrammer было построено к 1975 г. 1 млн. единиц жилья. Во Франции с 1957 г. действовали пятилетние программы жилищного строительства, благодаря которым в стране были ликвидированы в 1976 г. трущобы. При разном подходе к решению жилищных проблем все государства опирались на индустриальный подход и усиление социальной ориентации жилищного строительства.

Рассмотрение российского рынка жилой недвижимости в контексте мирового рынка и фундаментальных свойств жилья позволило выявить неповторимые тенденции рынка и определить, где он движется в общемировом фарватере, а где отклоняется от него.

Становление рынка жилой недвижимости в нашей стране происходило в условиях создания предпосылок перехода к рыночным отношениям в целом. Частная собственность возникла в результате приватизации государственной собственности. Многие слагаемые рынка жилой недвижимости формировались при отсутствии или очень слабой институционализации рыночных отношений и недостаточном их инфраструктурном обеспечении. Большая часть рынка была отдана частным лицам. Доминирующую роль в системе застройки и продаже жилья приобрел частный интерес, ориентированный преимущественно на прибыль, фиксируемую от затрат.

Перевод всего комплекса отношений связанных с обеспечением жилья населению на рыночный механизм саморазвития, недооценка, а порой не просто игнорирование социальной значимости и широкой доступности жилой недвижимости, сформировали структуру рынка, состоящую из трех слабо слабосвязанных между собой сегментов: эконом-класс, бизнес-класс, элитное жилье. Более широкие возможности для развития и наибольшую защищенность в условиях кризиса имеет элитное жилье. В крайне выгодной

ситуации оказался сегмент рынка, связанного с реализацией жилья эконом-класса. Сложился вакуум между «элитным» и «массовым» жильем. Нынешние тенденции развития рынка жилой недвижимости и его сложившиеся сегментации является условием и институциональный базисом расширенного воспроизводства формирующиеся поляризации жилого фонда, «геттизация» общества и распространение культуры бедности.

Фрагментарность рынка недвижимости, его локальный характер не способствует формированию единого рынка. При чем эти свойства рынка усиливаются резким социально-экономическим расслоением субъектов РФ по уровню жизни объему инвестиции и развитию инфраструктуры. Не равномерное развития рынка связано с жесткой привязкой к мегаполисам, неразрывностью связей объектов жилой недвижимости с землей, воздействием на них природной среды и конкретный географических условий.

На сегодняшний день деформированы такие отношение рынка, как «отношение цены-текущие доходы», «себестоимость-цена», «спрос-предложения», «цена-спрос», «цена-предложения», «цена-качества». Эти отношение лишь в более полной мере реализуются только в индивидуальном строительстве и ремонте.

С самого начало перехода к рыночной экономике стал формироваться несовершенный рынок жилой недвижимости отличающийся высоким уровнем монополизма. Структура строительного рынка представляет собой полное торжество альянса местной власти и монополистов. Застройщики обросли аффилированными с чиновниками фирмами. В строительной сфере практически отсутствует средней бизнес, на долю которого в большинстве стран основной объем строительства жилья. Следствием монополизма рынка является удержание цен на жилье на высоком уровне даже при отсутствии платежеспособного спроса на него, хаотическое развитие территории, усиление поляризации жилого фонда.

В отличие от рынка жилой недвижимости западных стран российский рынок характеризуется высоким уровнем спекуляции. С переходом к рынку и стремительным ростом цен на жилье оно превратилось в очень выгодный и удобный инструмент для спекуляции. Она приобрела широкие масштабы из-за недостаточного развития финансового рынка и невысокой привлекательности финансовых активов, а так же из-за практически полного отсутствия налогов на вторую квартиру или дом и потенциально высокого дохода который владелец может получить от сдачи «лишнего жилья в аренду или перепродажи».

Недвижимость как инвестиционный актив становится выражением инструментальной ценности, пригодной для получения дохода. У покупателя такого жилья оно является не потребительски благом, а капитальный активом, реализующим свое функциональное предназначение на рынке инвестиционных ресурсов. При острой потребности население в жилье спекулятивный характер рынка жилой недвижимости существенно сдерживает развитие его социальной направленности и явно противоречит интересам общества и государства.

Российский рынок жилой недвижимости в отличии от рынков запада не так плотно завязан на финансовые рынки. Инструменты рынка кредитных ресурсов и рынка ценных бумаг не играют существенной роли в расширение возможностей купли-продажи жилья и возрастание его доступности для широких слоев населения. Ипотека не могла оказать серьезное влияние на спрос и ценно образование в жилищной сфере. Она являясь чисто финансовым инструментом, не учитывает социальную значимость жилой недвижимости, реализация которой в принципе невозможно на рыночном механизме. Ипотечное кредитование без серьезного участие общества не способно решать острые жилищные проблемы и рассматривать его в обозримом будущем как основной способ роста доступности жилья вряд ли оправдано.

Важной особенностью российского рынка является чрезмерно большое превышение уровня цен на жилье по отношению к уровню текущих доходов домашних хозяйств. За 1990-2009 гг. средний доход уменьшился втрое в пересчете на стоимость жилищно-коммунальных услуг. Сложившиеся соотношения служат непреодолимым препятствием доступности жилья для основной массы населения и прежде всего для среднего класса, оказавшегося незащищенном положении. Дело в том, что богатые купят то что хотят, малоимущие имеют право на помощь государства. И только представители среднего класса оказались жилищными вопросами одни на одни. Это вовсе не означает, что основой обеспечения жилой недвижимостью должна быть только забота государства, государственный патернализм. В условиях рыночного хозяйствования нельзя недооценивать роль частного сектора, населения и институтов гражданского общества, неуклонно возрастающего значения общественно-частного партнерства в сфере жилищного сектора экономики.

#### **4. Усиление взаимосвязи рынка жилой недвижимости и жилой политики государства как магистральный путь развития жилищной сферы.**

Обобщение зарубежного опыта развития рынка жилой недвижимости и российской практики его становления показало, что решение в общенациональном масштабе жилищных проблем в России нельзя обеспечить, опираясь на параллельно действующую координацию рыночных и непосредственно общественных связей в сфере жилищного хозяйства на консервативное и патерналистское видение экономических процессов в нем. В работе аргументировано положение о том, что воспроизводственный процесс жилой недвижимости как системного социально-экономического объекта и как социально значимой ценности охватывает сложный комплекс экономических, социальных, правовых, организационных, технологических, управленческих, территориальных, градостроительных отношений,



субъектами которых являются домашние хозяйства, строительные предприятия, службы эксплуатации, агентства недвижимости, финансовые организации, страховые фирмы, государственные учреждения, институты гражданского общества.

Одновременно доказано, что последовательная реализация фундаментальных свойств жилой недвижимости, неуклонно возрастающей роли ее в социализации экономики, формировании общественно обусловленного стандарта потребления, качества жизни населения и мультипликационного эффекта предполагает переход к коллективной координации действий всех участников жилищной сферы. Действенного консенсуса их интересов невозможно создать без серьезного пересмотра основных стратегий правительства, без перехода от перераспределительного патернализма в социальной сфере и перераспределенческого дирижизма в экономической политике. Формированию такого консенсуса препятствует нынешнее преобладание отношений вертикальной субординации и доминирование роли государства как верховного управляющего.

Современный алгоритм консенсуса достигается на отношениях участников жилищной сфере, основанных на их горизонтальных, сетевых взаимодействиях, на принципах равного партнерства без управляющего центра. Опыт стран с развитой рыночной системой свидетельствует, что даже сформированные в них парные отношения с обратной связью (производитель и потребитель жилья) сегодня недостаточны для обеспечения доступности и комфортности жилой недвижимости без коллективных усилий всех участников жилищной сферы. Это тем более характерно для формирующегося российского рынка жилья, в котором еще не сложились эффективные парные отношения.

С переходом жилищной сферы к рынку жилье в несколько раз стало менее доступно, чем материальные блага первой необходимости. Лишь пятая часть населения выиграла от этого перехода. Примерно столько же людей, лишенных рыночных возможностей улучшения жилищных условий,

проиграли от ухода государства из этой сферы. Остальные 60% населения сейчас, как и до рыночных преобразований, по-прежнему не имеет ни рыночных, ни любых других возможностей улучшения жилищных условий.

Усложнение проблем улучшения жилищных условий нельзя связывать только с развитием рынка жилой недвижимости. Оно не в меньшей мере обусловлено доминированием государства, подавляющим прямую кооперацию других участников жилищной сферы, отсутствием их равноправных взаимодействий. Только переход к горизонтально-сетевой модели управления жилищной сферой открывает широкие возможности для равноправного взаимодействия и развития коллективных усилий участников жилищного процесса. Увязка решения жилищных проблем с доминированием государства, отношениями вертикальной субординации, на наш взгляд, противоречит природе жилья как социальной ценности и исключает граждан и бизнес структуры как непосредственных участников жилищного процесса и системы жилищно-коммунального хозяйства.

Создание основ коллективной кооперации действий участников жилищной сферы составляет фундаментальный тренд ее развития. Сетевая кооперация, сохраняя за властями общую стратегию развития жилищной сферы, позволит активизировать инновационные технологии развертывания инвестиционных проектов, мобилизовать ресурсы, знания и компетенции ее участников в решение общего дела. Кроме того, это даст возможность избежать традиционную ловушку, когда предпочтения решения социальных проблем и предпочтения роста производства оказывались для государства взаимоисключающим выбором, нужно исходить из примата интересов города и его жителей. С точки зрения урбанистической науки неприемлемым является функциональное зонирование города. Сегодня оно крайне негативно влияет на качество жизни в городе и вступает в конфликт со связностью города, целостностью и многими другими аспектами городской жизни. Во многих странах давно отказались от планирования города по принципу функционального зонирования. На смену этому принципу пришло

представление о смешанном использовании, которое выражается в концепции «жить, работать и отдыхать в одном месте».

Сегодня настоящей потребностью является комплексное развитие жилищной сферы. Обеспечение этого направления предполагает осуществление мер по формированию компактности города, сокращению расходов на содержание социальной инженерной инфраструктуры, переходу от микрорайонной структуры к квартальной застройке, приоритетному развитию общественного транспорта, трансформации существующих общественных зон в направлении формирования зон смешанного использования, развитию города через строительство ключевых культурных объектов, созданию гармоничной городской среды, поиску решений и механизмов, учитывающих интересы населения, бизнеса, всех игроков рынка жилой недвижимости. Назрела потребность в организации Российской градостроительной компании, работающей как открытое акционерное общество, в котором определенный пакет акции должен быть у государства.

Самым принципиальным вопросом является обеспечение соответствующей взаимосвязи между уровнем текущих доходов и динамикой цен на жилую недвижимость. Для реализации этого требования необходимо разработать жесткие типы, стандарты жилья, отличающиеся друг от друга соотношением текущих доходов домохозяйств и ценой жилой недвижимости и приоритетностью ее доступности. Реализация таких нормативов потребует активного использования системы сберкасс, строительных кооперативов, мелкого и среднего бизнеса, программы развития арендного жилья, изменения технологических основ жилищного строительства.

Современная жилищная политика должна ориентироваться не только на предоставление жилья для малоимущих, но обеспечивать свободный доступ любого человека к жилью, располагая реальной возможностью строить, арендовать или покупать по доступным ценам, формирование условий для развития новой строительной индустрии, основанной на современной

технологии. Важным слагаемым жилищной политики должна стать необходимая взаимосвязь рынка жилой недвижимости с финансовыми рынками, способствующая росту доступности жилья населению.

В решении многих проблем в жилищной сфере могут сделать саморегулируемые организации. Они, как показывает зарубежный опыт и российская практика, способствуют повышению профессиональной ответственности управляющих компаний, разработки образовательных программ для подготовки специалистов в сфере ЖКХ, улучшению регулирования рынка жилой недвижимости. Создание саморегулируемых организаций является одним из направлений формирования коллективной координации действий участников рынка жилой недвижимости.

В диссертационной работе выдвигаются и обосновываются и другие предложения по обеспечению органической взаимосвязи и взаимодополнения рынка жилой недвижимости и государственной жилищной политики и усилению их социальной направленности.

## Список работ, опубликованных по теме диссертации

1. Гончаров К. А. Жилищная политика государства. Вестник московской академии рынка труда и информационных технологий.  
Научный журнал. МАРТИТ.М 2006 (0.3 п.л.)
2. Гончаров К. А., Шадрин Н.С. Особенности функционирования рынка жилой недвижимости. Вестник московской академии рынка труда и информационных технологий.  
Научный журнал. МАРТИТ.М 2006. (0.3 п.л.)
3. Гончаров К.А. О некоторых аспектах определения целей и задач экономической безопасности предпринимателей в России. Сборник научных трудов по итогам Фестиваля науки МИБУА-М.: НУ ОАОУ, 2008 (0,3 п.л.)
4. Гончаров К.А. Современная экономика России: Подходы и разработки. Сборник научных трудов по итогам Фестиваля науки МИБУА-М.: НУ ОАОУ, 2008(0,3 п. л.)
5. Гончаров К.А. Анализ инвестиционной привлекательности регионов России и конкурентоспособности объектов на рынки жилья. Научный журнал Ресурсы, информация, конкуренция, снабжение. РИСК 2011 (0,4 п.л.)