

УДК 338
ББК 65.22

**ОСОБЕННОСТИ РЫНКОВ ЖИЛЬЯ
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И
ИХ ВЛИЯНИЕ НА МЕХАНИЗМЫ
СЕКТОРНОГО
ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ**

Марченко Виктория Дмитриевна,
к.э.н., доцент кафедры машиноведения и
технических систем Балтийского федерального
университета имени Иммануила Канта
(Россия, Калининград)

**ВИЖАГИҲОИ БОЗОРИ МАНЗИЛ
ДАР ФЕДЕРАТСИЯИ РУСИ ЯВА
ТАЪСИРИ ОНҲО БА
МЕХАНИЗМҲОИ БАҲШИ
НАРХГУЗОРӢ**

Марченко Виктория Дмитриевна,
н.и.и., доцент кафедраи мошинишиносӣ ва
низомҳои техникии Донишгоҳи давлатии
Балтика, ки ба номи Иммануил Кант
(Русия, Калининград)

**FEATURES OF HOUSING MARKETS
IN RUSSIAN FEDERATION AND
THEIR INFLUENCE ON
MECHANISMS OF SECTOR
PRICING**

Marchenko Viktoriya Dmitrievna, candidate of the
sciences of economics, Associate Professor of the
department of Mechanical Engineering and
Technical Systems of the Baltic Federal University
named after Immanuel Kant (Russia, Kaliningrad)
E-MAIL: vitoriya@front.ru.

Ключевые слова: рыночное ценообразование, тарифы, рынок жилья, институциональная экономика, жилая недвижимость

Ближайшие тенденции и перспективы развития региональных рынков жилья в определенной степени обуславливаются ожиданиями следующих событий: новых законодательных инициатив в отношении рынка жилой недвижимости; стабилизации и предсказуемости валютного курса; постепенного снижения ипотечных ставок, пересмотра ряда концепций и проектов в сфере строительства в крупнейших рынках недвижимости; тенденций к росту агломерационных и конурбанизационных процессов. Обосновывается мысль о необходимости разработки, принятия и последующей комплексной реализации на практике целостной концепции оценки объектов жилой недвижимости в Российской Федерации. Помимо этого, автором обосновывается целесообразность установления в РФ льгот по налогу на жилую недвижимость.

Калидвожаҳо: нархгузори бозорӣ, тарифҳо, бозори манзил, иқтисодиёти ниҳодӣ, амволи манзили гайриманқул

Тамоюлу дурнамоҳои наздиктарини руиди бозори минтақавии манзил то андозае таҳти таъсири интизори ҳодисаҳои зерин ташаккул меёбанд: ташаббусҳои нави қонунгузори нисбат ба бозори амволи манзили гайриманқул; тасбит ва пешгушишавандагии қурби асъор; тадричан паст шудани мизони ипотека; таҷдиди назар ба як қатор

концепсияю лоихаҳо дар соҳаи сохтмон дар бозорҳои азимтарини амволи гайриманқул, тамоюли афзоиши равандҳои агломератсионӣ ва конурбанизатсионӣ. Дар мақола ақида дар бораи зарурати таҳия, қабул ва татбиқи минбаъдаи комплекси дар амалияи концепсияи томи арзёбии объектҳои амволи манзили гайриманқул дар Федератсияи Русия асоснок карда шудааст. Файр аз ин муаллиф ҳадафмандии дар ФР ҷорӣ намудани имтиёзҳои андозиро ба амволи гайриманқули манзилӣ асоснок кардааст.

Key words: *market pricing, tariffs, housing market, institutional economics residential real property*

The next tendencies and prospects of development of regional housing markets are to some extent caused by expectations of the following events: new legislative initiatives concerning the market of residential real estate; stabilization and predictability of an exchange rate; gradual decrease in mortgage rates, revision of a number of concepts and projects in the sphere of construction in the largest real estate markets; tendencies to growth of agglomerative and conurbanization processes. The article substantiates the idea of the need for development, adoption and subsequent comprehensive implementation in practice of an integral concept of evaluation of residential real estate in the Russian Federation. In addition, the author substantiates an expediency of establishing in the Russian Federation tax benefits on residential real estate.

Основные понятия, касающиеся рынка жилой недвижимости и его структурных единиц (видов жилья и жилых помещений), представлены в соответствующей нормативно-правовой базе, к которой относятся: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ; Налоговый кодекс РФ, Бюджетный кодекс РФ, Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ, Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ.

В частности в статье 16 ЖК РФ выделяются следующие виды жилых помещений, являющихся недвижимым имуществом и пригодных для проживания граждан, в том числе:

1) жилой дом, часть жилого дома. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

2) квартира, часть квартиры. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

3) комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире [1].

Важным в контексте рассматриваемой темы является и определение понятия «жилищный фонд», которое, в соответствии со статьей 19 ЖК РФ, представляет собой совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории России. То есть, в него

включены разнообразные помещения, пригодные для жизни жилые помещения независимо от форм собственности и целей использования (общежития, гостиницы, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, дома для одиноких престарелых и т.д.) [1].

По мнению Г.М. Стерника, рынок жилой недвижимости в значительной степени дифференцирован и индивидуализирован в зависимости от особенностей конкретного города. Диапазон развития данного рынка на среднем уровне находится между двумя полюсами, соответствующими следующим типам городов:

А. Столицы, крупные региональные центры (характеризуемые динамичным развитием промышленности, транспорта, культуры, финансовой сферы и пр.). В таких городах рынок жилой недвижимости также динамично развивается и сопровождается достаточно высоким уровнем цен.

Б. Малые города (характеризуемые монопрофильной экономикой, низким уровнем финансово-экономической составляющей и пр.). В таких городах рынок жилой недвижимости развивается недостаточно динамично, а цены находятся на низком уровне [6].

Анализ источников позволяет сформулировать собирательное понятие рынка жилой недвижимости. Под понятием «рынок жилой недвижимости» (или, как синоним, «рынок жилья») целесообразно понимать совокупность механизмов, операций, сделок купли-продажи и сопутствующих услуг, обеспечивающих создание, передачу прав собственности на пользование, финансирование и эксплуатацию объектов жилой недвижимости в условиях пространственных и нормативно-правовых ограничений [8; 9; 10; 11].

В рамках данного понятия пространственным ограничением выступают территориальные границы данного рынка (который условно можно рассматривать в пределах Российской Федерации, региона муниципального образования, города, поселка и пр.). Под нормативно-правовыми ограничениями следует понимать совокупность норм в законодательных актах разного уровня (в том числе содержащихся в приведенной выше нормативной правовой базе), регулирующих действие обозначенных в определении механизмов, операций и сделок купли-продажи жилой недвижимости.

Рынок недвижимости в национальной экономике выполняет следующие функции: эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости; отчуждение полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому и защиту его прав; свободное формирование цен на объекты и услуги; перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости; перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель.

На практике, в целях регулирования или анализа отношений на рынке жилой недвижимости, он обычно разделяется на две группы: первичный рынок жилой недвижимости, под которым понимается совокупность механизмов, операций, сделок купли-продажи и сопутствующих услуг с вновь созданными объектами жилой недвижимости (квартирами, комнатами, домами и пр.), а также приватизированными объектами, ранее не проходившими государственную регистрацию; вторичный рынок

жилой недвижимости, то есть, совокупность механизмов, операций, сделок купли-продажи и сопутствующих услуг, совершаемых с ранее созданными объектами жилой недвижимости, находящимися в эксплуатации и связанных с перепродажей или с другими формами передачи прав собственности поступивших на рынок объектов от одного владельца к другому (3).

Соответственно, по рыночным закономерностям строятся, то есть, рассматриваются в виде парциальных рынков и другие объекты и субъекты, имеющие отношение к рассматриваемому рынку, к важнейшим из которых относятся:

1. Рынок объектов жилой недвижимости, включающий: квартиры, комнаты, пентхаусы, таунхаусы (комплексы небольших сблокированных коттеджей) и пр., рассматриваемые как загородное и городское жилье (идентифицируемые и группируемые с учетом их наличия / отсутствия на конкретной территории).

2. Институциональный жилищный рынок, касающийся основных предприятий и организаций, занимающихся формированием, инвестированием, продажей и другими операциями с жилой недвижимостью (строительные и девелоперские компании, инвестиционные организации, риэлторские фирмы, ипотечные банки, консалтинговые организации в сфере недвижимости, саморегулируемые организации, ассоциации и союзы предприятий и потребителей и пр.).

3. Клиентурные рынки, формируемые в качестве целевых групп потребителей (пользователей, покупателей и т.д.) жилой недвижимости, как корпоративных, так и индивидуальных.

Важной группой понятий, связанных с рынками жилой недвижимости, являются понятия, касающиеся зонирования территории.

Функциональные зоны по определению, содержащемуся в Жилищном кодексе, представляют собой зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение. Кроме понятия "функциональные зоны", градостроительное и земельное законодательство оперирует понятием "территориальные зоны", к которым относятся зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты. При этом в ст. 35 Кодекса дается характеристика видов и состава территориальных зон. Аналогичные положения закреплены в ст. 85 ЗК РФ. Что же касается функциональных зон, то ни их виды, ни состав в Градостроительном кодексе не определены [2].

В числе важнейших экономических факторов, детерминирующих развитие рынка жилья, целесообразно назвать: наличие благоприятной социально-экономической ситуации и конъюнктуры (как в текущий момент времени, так и на перспективу) на территории дислокации соответствующего рынка жилой недвижимости; благоприятные финансовые возможности населения для приобретения потребного ему жилья, обусловленные высоким трудовым потенциалом, наличием рабочих мест и т.п.; развитием инвестиционно-строительного комплекса.

Рассмотрим особенности динамики развития региональных рынков жилья в Российской Федерации и ряд определяющих его экономических факторов.

Динамика спроса и предложения на рынке жилья тесно связана с состоянием строительного комплекса и ряда других, смежных сфер. Вместе с тем эти сферы являются

отражением конкретной экономической ситуации, складывающейся в национальной экономике [4]. Не случайно ситуация в 2001-2006 гг. в отношении рассматриваемой сферы характеризовалась такими понятиями, как «строительный бум», «перегрев рынка недвижимости», что сопровождалось постепенным ростом цен. В регионах с наиболее развитым строительным комплексом стали выдвигаться инициативы по формированию строительных кластеров.

Текущая ситуация показывает устойчивые тенденции к торможению в развитии рынка жилой недвижимости практически во всех субъектах Российской Федерации. Сложившаяся ситуация отрицательно влияет на социально-экономическое развитие как в муниципальных образованиях, так и в целом в Российской Федерации.

Рынок управления жилой недвижимостью имеет тенденции развития только в городах с развитой экономикой, но в 1/3 муниципальных образований из-за ветхости и удаленности жилой недвижимостью занимаются муниципальные организации. Привлечь в такие поселения строительный бизнес представляется невозможным из-за отсутствия системы стимулирования бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью.

Ближайшие тенденции и перспективы развития региональных рынков жилья в определенной степени обуславливаются ожиданиями следующих событий: новых законодательных инициатив в отношении рынка жилой недвижимости; стабилизации и предсказуемости валютного курса; постепенного снижения ипотечных ставок хотя бы на 2-3 пункта процентной ставки (при условии отсутствия новых пиков финансово-экономического кризиса); пересмотра ряда концепций и проектов в сфере строительства в крупнейших рынках недвижимости (Москва, Санкт-Петербург, связанных со сменой руководства этих регионов); тенденций к росту агломерационных и конурбанизационных процессов (например в рамках расширения границ Москвы, решение о котором на данном этапе принято административным образом, без глубоко проработанных обоснований, касающихся естественного роста таких комплексов, и пр.).

При анализе динамики развития жилищного рынка, как указывалось выше, необходимо выделять первичный и вторичный рынок жилья. Первичный рынок представляет собой рынок строящегося или вновь вводимого в эксплуатацию жилья. Предложение на нем формируют строительные организации, коммерческие или государственные, которые сами ведут строительство жилых домов и продают квартиры в новостройках, а спрос — рядовые граждане, риэлторские фирмы. Средние цены на первичном рынке жилья регионов России в настоящее время характеризуются высоким уровнем дифференциации, связанным с различным уровнем социально-экономического развития регионов.

На стоимость квартир на первичном рынке не влияет метраж квартиры: квадратный метр жилья в квартирах с разным количеством комнат стоит примерно одинаково. На вторичном рынке нет сильной ценовой разницы между жильем советской постройки и старым немецким жилым фондом, в то время как в других городах региона исторические здания всегда ценились выше.

Для оценки перспективности рынка элитного жилья обычно рассчитывается отношение стоимости элитного жилья к стоимости типового жилья в регионах России. В качестве элитного жилья выступают элитные квартиры в монолитных и кирпичных домах

в престижных районах. В качестве типового – типовые квартиры в панельных, крупноблочных и кирпичных домах спальных районов.

С точки зрения разницы в стоимости элитного жилья и эконом-сегмента, лидером по-прежнему остается г. Москва. Здесь стоимость квадратного метра в элитных квартирах превышает цену типового жилья более чем в два раза, что связано с дефицитом предложения в центральных районах города и с исключительным по российским меркам уровнем престижности местоположения. Соответственно, вторичный рынок реагирует на такую ситуацию уверенным ростом цен, причем рост цен в долларовом эквиваленте превышает рост цен в рублевом эквиваленте.

В исследовании, проведенном Институтом экономики города [5], в качестве основных критериев группировки регионов в соответствующие кластеры принимались во внимание следующие: 1. Потребность населения в жилье 2. Благосостояние населения и возможности для улучшения жилищных условий населения. 3. Адекватность предложения жилья. 4. Характеристики региональной экономики, оказывающие воздействие на рынок жилья и жилищное строительство.

При этом каждый из критериев рассчитывался по нескольким показателям. Например, «Потребность населения в жилье» определялась по следующим показателям (определяемым из форм Росстата):

1. Обеспеченность (объем жилого фонда - кв.м. на душу населения).
2. Обеспеченность (жилых единиц на тысячу населения).
3. Доля домохозяйств, проживающих в стесненных условиях (менее 11 кв.м. общей (полезной) площади на одного проживающего (%)).
4. Доля жилищного фонда, построенного до 1970 г. (в %).
5. Удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованной одновременно водопроводом, водоотведением, отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами.
6. Миграционный приток и отток (чел. на 1000 чел. населения).

В результате проведенного исследования его авторы распределили все субъекты РФ по 8 кластерам. При этом Калининградская область попала в кластер 3, определяемый исследователями как «Инвестиционно привлекательные регионы с активно развивающимися рынками жилья».

Регионы данной группы – наиболее экономически развитые регионы России, в том числе (помимо Калининградской области): Республика Татарстан, Республика Башкортостан, Новосибирская область, Краснодарский край, Челябинская область, Белгородская область, Томская область, Ленинградская область, Свердловская область, г. Санкт-Петербург, Самарская область, Москва, Московская область, Липецкая область, Омская область.

Относительно высокие показатели развития строительного сектора, а также высокий уровень задолженности по ипотеке (8,24 млн руб. на тыс. чел. населения), средний уровень безработицы, высокое качество жизни в регионах данной группы свидетельствуют о сравнительно хорошем состоянии экономики, относительной развитости рынков жилья и их высоком потенциале.

В регионах данной группы сложились наиболее благоприятные условия для

миграционного притока (в среднем 3,3 чел. на 1000 чел. населения), что находит отражение в высокой потребности населения в новом жилье. Хотя объемы ввода жилья на душу населения сопоставимы со средними по стране, они не в состоянии удовлетворить рыночный спрос на жилье, что сказывается на высоких темпах роста реальных цен на недвижимость.

Интегральный показатель уровня условий развития рынка жилой недвижимости в регионах и муниципальных образованиях нами предлагается рассчитывать по формуле:

$$A+B+ C +D+E+F + G$$

$$I = \frac{\quad}{7}, \text{ где}$$

A – рейтинг региона по введению жилой площади (тыс. кв.м общей площади на 1000 чел.);

B - рейтинг региона по средней цене на 1м² жилой площади к среднемесячному уровню доходов для первичного рынка;

C - рейтинг региона по средней цене на 1м² жилой площади к среднемесячному уровню доходов для вторичного рынка;

D - рейтинг региона по доле ветхого и аварийного жилищного фонда (%);

E - рейтинг региона по изменению доли ветхого и аварийного жилищного фонда за последние 5 лет;

F - рейтинг региона по средней процентной ставке по ипотеке в руб. (%);

G - рейтинг региона по количеству выданных ипотечных кредитов (на 1000 чел.) (12).

В принципе, данный показатель может быть открытым для его дополнения другими параметрами, относящимися к рассматриваемому нами рынку.

Несмотря на наличие позитивных тенденций, связанных с относительно высоким объемом строящегося жилья, низкой долей ветхого и аварийного жилья, Калининградская область попала в средний диапазон регионов Северо-Запада по суммарным условиям развития рынка жилой недвижимости, отставая от других регионов по ипотеке (объемам выданных ипотечных кредитов) и темпам реновации ветхого и аварийного жилья.

Соответственно, рынок жилой недвижимости в Калининградском регионе имеет особенности, касающиеся как специфических тенденций развития городских и сельских поселений, так и установок потребителей. На эти тенденции оказывает воздействие и специфика природно-ландшафтного, климатического и исторического комплекса, а также эксклав-анклавное положение региона.

Список использованной литературы:

1. *Федеральный закон Российской Федерации от 1 декабря 2007 г. N 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».*
2. *Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. 30 декабря 2004 г.*
3. *Андрианов Н.А. Территориальное планирование как основа регулирования городской застройки. // Правовые вопросы строительства. -2005. -N 2. // <http://www.lawmix.ru/comm/321/>*

Марченко В.Д. Особенности рынков жилья в Российской Федерации и их влияние на механизмы секторного ценообразования

4. Великанов Н.Л., Корягин С.И. Энергоэффективность городских сетей водоснабжения и водоотведения // *Водоочистка*. -2016.- №9. -С.41-47.
5. Марченко В.Д. Теория и методология регулирования региональных рынков жилья (монография). -Калининград: БФУ им. И Канта, 2015 – 7,4 п.л.
6. Стерник Г.М. Рынок недвижимости России: закономерности становления и развития в условиях переходной экономики // *Вопросы оценки*. -1999. - №3. - С. 2-24.
7. Типология регионов, отражающая сложившиеся в регионах тенденции развития рынка жилья, ипотечного жилищного кредитования, жилищного строительства и доступности жилья // http://www.urbanecomomics.ru/news/?mat_id=818
8. Чаплыгин В.Г. Равновесность систем в глобальном экономическом пространстве // *Вестник Калининградского филиала Санкт-Петербургского университета МВД России*. – 2013. - №4(34). – С.113-116.
9. Чаплыгин В.Г., Степаненко Д.М. Механизм управления инновационным потенциалом региона (статья) // *Вестник Калининградского юридического института МВД России*, - 2011. №3(25). – С.86-90.
10. Чаплыгин В.Г. К вопросу о формировании стратегии инновационного развития экономической системы государства // *Экономика и предпринимательство*. -2016. -№ 9 (74)/ (Vol. 10 № 9). – С.62-65.
11. Чаплыгин В.Г., Соломай К.А. Теория нечетких множеств как инструментарий для определения оптимального типа инноваций в отраслях народного хозяйства // *Вестник Калининградского филиала Санкт-Петербургского университета МВД России*. - 2014. - № 4(38). – С.110-112.
12. Шишканева (Марченко) В.Д. Анализ рынка недвижимости как фактор повышения его эффективности. // *Сб. научн. трудов, посвященных 20-летию образования Российской Академии естественных наук*. – Калининград: Изд-во ФГБОУ ВПО «КГТУ», 2010.

Reference Literature:

1. Federal Law of the Russian Federation from December 1 2007, No. 315-F3 "On Self-Regulating Organizations".
2. Housing Code of Russian Federation. Federal Law from December 29, 2004, #315-F3 // *The Russian Newspaper - December 30, 2004*
3. Andrianov N.A. Territorial Planning as a Basis for Regulating Urban Development. // *Legal Issues of Construction*, 2005, N 2. // <http://www.lawmix.ru/comm/321/>
4. N.I. Velikanov, S.I. Koryagin. Energy Efficiency of Urban Water Supply and Sanitation Networks / *Water Treatment*. 2016, № 9. – pp. 41-47
5. Marchenko V.D. Theory and Methodology of Regulation of Regional Housing Markets (monograph). Kaliningrad: BFU, 2015. – 7.4. printed sheets.
6. Sternik G.M. Russian Real Estate Market: Patterns of Formation and Development under the Conditions of Transitional Economy // *Scientific and Practical Journal "Assessment Issues"* No. 3, 1999, - pp. 2 - 24.
7. Typology of Regions Reflecting Current Trends in Development of Housing Market, Mortgage Housing Loans, Housing Construction and Affordability of Housing // http://www.urbanecomomics.ru/news/?mat_id=818

8. *Chaplygin V. Equilibrium of Systems in Global Economy // Bulletin of Kaliningrad Branch attached to St. Petersburg University under the Ministry of Internal Affairs of Russia, No.4(34), 2013. – p. 113 – 116.*
9. *Chaplygin V.G., Stepanenko D.M. Mechanism of Management with Innovative Capacity of the Region (article) / Bulletin of Kaliningrad Juridical Institute under the Ministry of Internal Affairs of Russia, №2(24), 2011. – pp. 86 – 90.*
10. *Chaplygin V. On the Question of the Formation of the Strategy for Innovative Development of the State Economic System // Journal of Economy and Entrepreneurship, № 9(74), 2016, (Vol. 10, № 9) – pp. 62 – 65.*
11. *Chaplygin V.G., Solomay K. A Fuzzy Set Theory as a Tool for Determination of an Optimal Type of Innovations in National Economy Branches/ Bulletin of Kaliningrad Fitial Attached to Saint-Petersburg University under the Ministry of Internal Affairs of Russia – 2014. - № 4(38). – pp. 110 – 112.*
12. *Shishkaneva (Marchenko) V.D. Analysis of Real Estate Market as a Factor of Increasing its Effectiveness. // Collection of Scientific Works Dedicated to the 20th Anniversary of the Formation of the Russian Academy of Natural Sciences. - Kaliningrad:KSTU under State Federal Baltic United University Included into All-Russian Association, 2010*