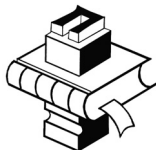


Л.Г. Назметдинова, Р.А. Шуваров

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

Монография



ПАЛЕОТИП

Москва

2007

УДК 338.242(075.8)
ББК 65.290-2
Н19

Рецензенты:

Т.П. Розанова, доктор экономических наук, профессор;
М.Н. Кулапов, доктор экономических наук, профессор

Назметдинова Л.Г.

Н19 Перспективные направления развития инвестиционного процесса на российском рынке жилья: монография / Л.Г. Назметдинова, Р.А. Шуваров. — М. : Издательство «Палеотип», 2007. — 100 с.

ISBN 978-5-94727-173-7

В монографии рассматриваются концептуальные вопросы функционирования современного рынка жилья, основные модели инвестиционной деятельности на данном рынке, анализируется мировой опыт организации жилищного инвестиционного процесса, исследуются вопросы государственного регулирования инвестиционной активности на российском рынке жилой недвижимости, а также устанавливаются возможности развития инвестиционного процесса в жилищной сфере.

Представляет интерес для научных работников, студентов и аспирантов экономических специальностей, преподавателей и специалистов, интересующихся вопросами функционирования рынка жилья, жилищного инвестирования и организации инвестиционной деятельности.

УДК 338.242(075.8)
ББК 65.290-2

ISBN 978-5-94727-173-7

© Назметдинова Л.Г., Шуваров Р.А.,
2007
© Издательство «Палеотип», 2007

Содержание

Введение	4
Глава 1 . Концептуальные основы функционирования рынка жилой недвижимости	7
1.1. Социально-экономическая сущность рынка недвижимости.....	7
1.2. Экономические механизмы рынка жилья	10
1.3. Объектно-субъектная структура рынка жилой недвижимости.....	15
1.4. Системный подход к анализу инвестиционной деятельности в жилищной сфере.....	20
Глава 2. Особенности функционирования современных систем жилищного инвестирования	26
2.1. Обзор мировой практики жилищного инвестирования	26
2.2. Конъюнктурные тенденции рынка жилья в трансформационный период	35
2.3. Особенности развития инвестиционного процесса на российском рынке жилья.....	46
2.4. Система государственного регулирования жилищно-инвестиционной сферы в РФ	59
Глава 3. Возможности развития инвестиционного процесса в жилищной сфере	69
3.1. Основные модели инвестиционной деятельности, реализуемой на российском рынке жилья	69
3.2. Фундаментальные причины повышения цен на жилье	75
3.3. Возможности повышения инвестиционной активности на современном российском рынке жилой недвижимости	80
Заключение	90
Литература	93

Введение

С начала 1990-х годов в России происходит сложный и противоречивый процесс трансформации общественно-экономической системы, в рамках которого реализуются последовательные преобразования в жилищной сфере страны. Проведенные в обществе радикальные преобразования, признание института частной собственности и приватизация жилищного фонда позволили начать формирование российского рынка жилой недвижимости, дали возможность осуществлять различные нововведения в жилищной сфере страны.

На начальном этапе преобразований считалось, что достаточно предоставить хозяйствующим субъектам свободу деятельности, создать базисные механизмы рынка жилья, и рыночные процессы в жилищной сфере позволят выстроить эффективный механизм обеспечения качественным жильем всех слоев населения. Однако недостаточное развитие экономико-социальных отношений рынка жилья, отсутствие многих необходимых элементов инфраструктуры рынка, а также изменчивая и противоречивая правовая база не способствовали быстрым преобразованиям в жилищной сфере. Кроме того, в ходе экономических реформ проявились и такие негативные процессы, как долговременная высокая инфляция, хронический бюджетный дефицит, резкий спад промышленного производства, общее снижение уровня жизни людей и резкая поляризация населения по уровню доходов, усугубившие положение в жилищном хозяйстве.

Достижение стабильного экономического роста до сих пор остается одной из наиболее актуальных народнохозяйственных проблем современной России. Мировой опыт свидетельствует, что важнейшим условием динамичного экономического развития является активизация инвестиционной деятельности в жилищной сфере, и прежде всего, в сфере жилищного строительства. В связи с наличием тесной взаимосвязи с реальным сектором экономики изменение параметров инвестиционной активности, спроса и предложения на рынке жилья вызывает цепную реакцию в других отраслях экономики (за счет развития реального сектора экономики – изменения объемов строительства нового жилья, производства стройматериалов, оборудования, и вовлечения финансового сектора в инвестиционную деятельность), что оказывает положительное влияние на состояние национальной экономики в целом. Активизация жилищного инвестиционного процесса является одним из наиболее действенных механизмов ускорения дальнейших социально-экономических преобразований.

Однако этот процесс, призванный в конечном итоге сформировать конкурентный рынок жилой недвижимости и жилищных услуг, обеспечить возможность гражданам приобретать качественное, комфортное и доступное жилье, сталкивается в своем развитии с множеством трудностей. Во-первых, состояние инвестиционной инфраструктуры отечественного рынка жилой недвижимости в организационном и финансовом отношении еще довольно далеко от совершенства, о чем свидетельствует кардинальное несоответствие имеющихся и реально используемых сегодня объемов инвестиционных ресурсов фактически необходимой их сумме с учетом огромной общественной потребности в качественном жилье. Во-вторых, в течение последних лет наблюдается процесс постоянного снижения доступности жилья для населения, что обусловлено опережающим ростом цен на недвижимость в сравнении с ростом реальных доходов работающих граждан.

Кроме того, повышение актуальности проблемы управления инвестиционной активностью обусловлено необходимостью научного осмысления результатов реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», который предусматривает значительные вложения частных и государственных инвестиционных ресурсов по различным направлениям.

В настоящее время реальным источником инвестиций в жилищной сфере являются средства населения, организаций и бюджетов всех уровней. Вовлечение в активный инвестиционный оборот средств большего масштаба возможно только при создании целостной системы регулирования инвестиционных интересов на рынке жилья. Учет общественных потребностей, обеспечение доступности комфортабельного жилья для проживания всех слоев населения предполагают необходимость институционального регулирования рынка жилья и основных направлений инвестиционной активности в жилищной сфере. Поскольку благосостояние большинства семей зависит от решения их жилищного вопроса, социально ориентированная рыночная экономика России требует участия государства в воспроизводстве жилья и улучшении жилищных условий населения страны. Совершенно очевидно, что для оптимизации инвестиционной деятельности всех участников рынка жилья необходимо одновременное использование механизмов и государственного, и рыночного регулирования.

Следует отметить, что переход России к рыночной системе хозяйствования не способствовал внесению значительных положительных изменений в развитие отечественной науки – экономики жилищной сферы. Свидетельством тому служило отсутствие в течение почти десятилетия достаточного количества исследований, научной и учебно-

методической литературы по данному направлению. Сложившаяся практика реализации инвестиционной деятельности на рынке жилой недвижимости показывает, что до недавнего времени противоречия и бессистемность регулирования инвестиционной активности субъектов отечественного жилищного рынка оставались проблемой в большей степени практиков, а не задачей экономической науки. Лишь в последние годы появляются исследования инвестиционных рынков, в том числе рынка жилой недвижимости, содержащие отдельные элементы методологического базиса.

Анализу проблем развития рынка недвижимости, в том числе в аспектах эффективного формирования и функционирования локальных рынков жилья, анализа объектной и субъектной структуры рынка, вопросам управления рынком жилой недвижимости посвятили свои работы такие исследователи, как А.Н. Асаул, В.И. Лимаренко, М.В. Потапова, И.В. Довдиенко, Г.М. Стерник, В.А. Горемыкин, Н.С. Пастухова, А.Г. Грязнова, И.Д. Тургель, И.Т. Балабанов, Е.В. Егоров, А. Ивантер, Н. Косарева, М.П. Логинов, Г.Г. Матюхин, О.С. Пчелинцев, Т. Овсянникова, Г.Поляковский, Н.Н. Рогожина, А.Н. Семеняка и др. Определенное влияние на становление российской системы жилищного инвестирования оказали исследования зарубежных ученых — А.Ринга, Р.Страйка, Д.Эккерта, Д.Фридмана, Н.Ордуэй, Г.Харрисона, Дж.Дэниелла и др. Ими обобщён и систематизирован огромный опыт функционирования рынков жилой недвижимости развитых стран.

Отдавая должное вкладу многих исследователей в разработку данной тематики, следует отметить, что их труды во многом определяют теоретические основы и методологические ориентиры экономического анализа инвестиционной деятельности на рынке жилой недвижимости и, частично, механизма государственного регулирования инвестиционной активности. Однако, несмотря на растущий интерес к управлению инвестиционной активностью в жилищной сфере, многие аспекты данной проблемы остаются недостаточно проработанными. В частности, мало внимания уделяется проблемам становления и развития жилищного инвестиционного процесса в условиях переходной экономики, исследования вопросов регулирования инвестиционной активности на рынке жилья проводятся без учета современных тенденций развития инвестиционного процесса в России. В то же время изменение условий функционирования жилищного инвестиционного процесса, обусловленное существенной переработкой нормативно-правовой базы в 2004—2007 годах и воздействием постоянно изменяющихся макроэкономических факторов, приводит к необходимости углубленного научного исследования данных вопросов.

Глава 1 . Концептуальные основы функционирования рынка жилой недвижимости

1.1. Социально-экономическая сущность рынка недвижимости

Рынок недвижимости является одним из базовых элементов экономической системы любого рыночно ориентированного государства, поскольку с ним прямо или косвенно связаны хозяйственная деятельность и приоритетные интересы людей во всех сферах. Недвижимое имущество, в чьей бы собственности оно ни находилось, играет огромную роль в процессе человеческой деятельности: оно одновременно выступает в качестве пространственной среды для функционирования субъектов рыночных отношений, базы для размещения капитала в физической форме, крупнейшего экономического ресурса в процессе обмена, а также создает условия для мобильности рабочей силы. От обеспеченности недвижимостью как реальным капиталом зависит стабильность работы инструментов фондового рынка и территориальное размещение инвестиционного капитала.

Несмотря на то, что рынок недвижимости чаще всего рассматривается как составная часть рынка товаров и услуг, все же специфика недвижимости такова, что ни рынок финансовых активов, ни рынок труда не могут существовать без активного участия объектов и субъектов рынка недвижимости (рис. 1), что определяет совершенно особое место рынка недвижимости в системе рынков и в экономико-хозяйственной системе страны.



Рис. 1. Место рынка недвижимости в системе рынков

Ретроспектива эволюции понятия «недвижимость» показывает, что исторически она рассматривалась только как фактор производства, а не как среда для инвестиций, и в этом смысле характеризовалась лишь потребительской ценностью. Лишь в последние десять – пятнадцать лет начались исследования товарной сущности недвижимости, ее инвестиционного потенциала.

В политэкономической литературе, изданной в советское время, о рынке недвижимости практически не упоминалось, и это было вполне объяснимо, так как существовала ограничительная позиция по отношению к развитию товарно-денежных отношений. Более того, с 1922 г. и до начала 1990-х годов в СССР и Российской Федерации само понятие недвижимого имущества было исключено из экономического и гражданского оборота в связи с отсутствием института частной собственности.

Формирование рынка недвижимости в России стало возможным после введения в начале 90-х годов права частной собственности на недвижимое имущество и проведения приватизации, вследствие чего государство перестало быть единственным собственником подавляющего числа объектов недвижимости. С момента зарождения рынка недвижимости в России и появились первые теоретико-методологические труды, включающие в том числе и категориальный анализ.

Согласно нормативным актам, принятым в Российской Федерации в период с 1990 года, можно говорить о недвижимости как о *товаре*, который повсеместно продается и покупается. Определение, закрепленное в ст. 130 Гражданского кодекса РФ, достаточно полно характеризует недвижимость как объект рыночного обращения: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

Однако объекты недвижимости – не только важнейший товар, удовлетворяющий разнообразные личные потребности людей, но одновременно и «...*капитал в вещной форме, приносящий доход*»¹. Вложения в них обычно представляют собой инвестирование с целью получения прибыли.

Привлекательность инвестирования в недвижимость объясняется следующими факторами. Во-первых, в момент приобретения недви-

¹ Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник. –3-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К^о», 2003. – С.10

жимости инвестор получает пакет прав, в то время как многие другие объекты инвестирования не влекут за собой права собственности. Во-вторых, вложения в недвижимость обеспечивают сохранность вложенных средств (в обычных условиях недвижимость невозможно потерять, похитить) и от инфляции в частности (инфляционные процессы сопровождаются ростом цен на недвижимость и доходов от нее). В-третьих, имеется возможность получать от недвижимости доход в денежном выражении и иной полезный эффект, который может выражаться в комфортности проживания, престижности владения определенным объектом и т.п.

И.Х. Наназашвили¹ отмечает, что «...в связи с тем, что недвижимая собственность является специфическим продуктом, который может выступать в трех ипостасях – благо, товар, источник дохода, то его стоимостное выражение можно определить как для фактического, так и для возможного варианта использования». Благо – когда собственник сам удовлетворяет свои потребности и сам проживает в собственном доме. Товар – если дом продается и наконец, собственность – жилье выступает в качестве источника дохода при сдаче его в аренду или в наем.

Итак, недвижимость – это особый вид собственности с особыми правами, являющийся довольно привлекательным объектом инвестирования. Покупка и продажа недвижимости связана с существенными затратами времени и финансовых ресурсов, поэтому ликвидность инвестиций в недвижимость значительно меньше, чем у других направлений инвестиционных вложений. Однако инвестиции в недвижимость имеют такие положительные черты, как возможность многолетнего использования объекта и сохранения капитала.

В современной экономической науке исследователями представлено широкое разнообразие определений данной категории, отражающих сущность рынка недвижимости в различных аспектах – от наиболее узких (*экономическая функция взаимодействия покупателей и продавцов недвижимости посредством ценового механизма*)² до максимально емких (*рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), по-*

¹ Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости: Учебное пособие. – М.: Архитектура-С, 2005. – С.82

² Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело, 1995, стр. 444.

требления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры рынка)¹.

И поскольку, с одной стороны, наличие у объектов недвижимости физических характеристик и общие принципы обращения на рынке данных объектов дают основание утверждать о товарной природе недвижимости, а с другой стороны, привлекательность недвижимости как инвестиционного инструмента оказывает определяющее влияние на функционирование финансового рынка, наиболее корректным представляется следующее определение, отражающее обе эти необъемлемые характерные черты рынка недвижимости: *рынок недвижимости - это экономико-правовое пространство, в котором происходит взаимодействие между спросом и предложением всех имеющихся на данный момент времени покупателей и продавцов недвижимости и где осуществляется совокупность всех текущих операций с ней*².

Такая формулировка отражает главные отличительные особенности рынка недвижимости – существенный временной лаг, всегда оказывающий влияние на формирование спроса и предложения на рынке недвижимости (инерционность рынка), а также наличие большого количества процедур, сопровождающих процесс производства (строительства), обмена и потребления (использования) недвижимости.

1.2. Экономические механизмы рынка жилья

Особое место в составе рынка недвижимости занимает *рынок жилья*. Субъектами этого рынка, конечными пользователями являются домохозяйства, выступающие как покупатели и продавцы жилья. Объект на рынке – жилье – по своей природе является не инвестиционным товаром (то есть предназначен не для получения прибыли от его эксплуатации), а потребительским товаром для удовлетворения одной из основных потребностей человека, потребности в жилье. Однако рынок жилья в России является одним из наиболее инвестиционно привлекательных рынков, что объясняется достаточной ликвидностью жилья вследствие высокого потенциала спроса, относительной простотой и доступностью такого инвестирования.

¹ Стерник Г.М. Системный подход к анализу структуры рынка недвижимости. – М., РОО, 2000. С.2.

² Экономика и финансы недвижимости /Под ред. Ю.В.Пашкуса. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 1999. С.32

В связи с особой социально-экономической ролью рынка жилья изучению теоретико-методологических основ его функционирования посвящена большая часть исследований по рынку недвижимости. Зачастую исследователи (и западные, и российские) в своих работах даже смешивают понятия: говоря о рынке недвижимости, подразумевают рынок жилья, и наоборот, анализируя рынок жилья, делают выводы о состоянии всего рынка недвижимости. Надо сказать, что такой подход во многом оправдан - рынок жилья в наибольшей степени отражает тенденции изменения спроса и предложения на рынке недвижимости.

Помимо этого, из анализа определений рынка жилья, сформулированных отечественными и зарубежными учеными-экономистами в научной и учебно-методической литературе, видно, что весьма часто встречается отношение к рынку жилья как к системе экономических отношений по поводу оборота прав в рамках существующего жилищного фонда. Однако подобный подход существенно сужает область использования данного термина и представляется недостаточно корректным. Инвестиционная деятельность, связанная с процессами жилищного строительства, в связи со спецификой функционирования российской жилищной сферы также в полной мере может быть отнесена к рынку жилой недвижимости. Специфика заключается в том, что на локальных рынках жилья городов и других муниципальных образований с положительной динамикой социально-экономического развития наблюдается существенный подъем конъюнктуры, в связи с чем реальный спрос на данном инвестиционном рынке становится возможным удовлетворить лишь за счет включения в оборот строящейся (первичной) недвижимости. А высокая степень износа существующего жилищного фонда, недостаточная по современным меркам комфортабельность (по площади жилья, шумо-, теплоизоляции, другими потребительскими свойствами) приводит к повышенному спросу на новое жилье, соответствующее современным стандартам. Таким образом, на данном этапе развития российского рынка жилья и вторичное (готовое) жилье, и первичное (в том числе строящееся) жилье являются равнозначными объектами инвестирования.

В этой связи приведенное выше определение рынка недвижимости (как экономико-правового пространства, в котором реализуется взаимодействие спроса, предложения и осуществляется совокупность всех операций с недвижимостью) является корректным применительно к рынку жилья, так как подразумевает охват всех видов экономической деятельности с объектами жилой недвижимости, в том числе и создание (строительство) жилых объектов. Без такого рода расширенной экономической трактовки категории «рынок жилья» невозможно по-

нять мотивацию его непосредственных участников и определить его инвестиционный потенциал.

Таким образом, рыночными механизмами осуществляется регулирование четырех сфер экономической деятельности:

1. **Производство** – строительство жилья – является важнейшей сферой экономических отношений. Именно на данной стадии рождается товарная масса, возводятся объекты жилой недвижимости, обновляется жилищный фонд и начинается формирование рыночных отношений. Стадия производства начинается с момента оформления необходимой проектной документации, документации на земельный участок, начала строительных работ и заканчивается с моментом принятия жилого объекта государственной комиссией.

2. **Распределение** – происходит распределение объектов строящегося или только что построенного жилищного фонда. В мировой практике используются в основном два возможных пути распределения жилья – на основе рыночных механизмов ценообразования, посредством купли-продажи либо на основе государственного (социального) обеспечения жильем граждан, с использованием административных методов. Во многих странах с рыночной экономикой оба этих метода сочетаются в различных соотношениях. В частности, современная государственная политика России направлена на развитие рынка жилья, привлечение в жилищную сферу инвестиционных ресурсов из различных негосударственных источников, в первую очередь – средств населения, коммерческих банков, страховых компаний и инвестиционных фондов, а для социально наименее защищенных групп населения предусматривается механизм социального найма жилья из государственного жилищного фонда. Рыночное обращение жилья и государственное обеспечение им граждан – это два основных процесса жилищной сферы, существующих параллельно в социально-экономической системе и оказывающих взаимное влияние друг на друга.

Ввиду особой социальной значимости жилья, важности и престижности обладания им, стадия распределения и установленные методы распределения играют огромную роль в формировании социальных отношений между людьми, в определении материального положения различных слоев общества. Так как важнейшей особенностью недвижимости как товара и как объекта инвестирования является специфика оборота (происходит не оборот жилья, а оборот прав на него), данная стадия характеризуется тем, что здесь определяются права собственности на построенные объекты.

3. **Обмен** – данная сфера экономической деятельности охватывает все многообразие операций с жилой недвижимостью, при которых происходит передача прав на жилье от одного собственника к другому

(купля-продажа, обмен, мена, дарение, наследование и т.п.). Иными словами, на этой стадии происходит оборот прав на недвижимость всеми разрешенными законодательством способами.

4. **Потребление** – является конечной, естественной целью экономической деятельности на рынке жилья. Из всех видов недвижимости жилье является наиболее социально значимым товаром. Жилье является одним из основных жизненных благ для любого человека, следовательно, в зависимости от того, насколько этот товар будет соответствовать потребностям конкретного индивида и семьи, удовлетворять их и способствовать развитию человека как личности, будет определяться степень удовлетворения общественной потребности в жилище. Социальная роль жилой недвижимости состоит в удовлетворении физиологических, психологических, интеллектуальных и других потребностей людей. Владение жильем престижно в общественном сознании и необходимо для формирования цивилизованного среднего социального слоя общества.

Рассмотренные четыре сферы экономической деятельности регулируются механизмами рынка жилья. Однако в общественном производстве существует общее разделение труда, которое выражается в разделении общественного производства на отрасли народного хозяйства – строительство, ЖКХ, сфера услуг и др. Для более детального представления места рынка жилья в экономической жизни страны целесообразно определить его взаимосвязь с крупнейшими отраслями народного хозяйства (рис. 2).

Итак, жилищный рынок представляет собой часть рынка недвижимости, экономическими механизмами которого передаются права собственности, устанавливаются цены и варианты использования жилищного фонда в его взаимосвязи с фондом земельным. Важнейшей особенностью жилья как товара является его связь с землей, то есть отнесение его к недвижимому имуществу, что в значительной степени отражается в его производстве и потреблении. Вторая важнейшая особенность жилья состоит в его способности удовлетворять одну из самых насущных потребностей человека – потребность в жилье. «Обеспечение «крыши над головой» - такая область распределения ресурсов, в которой социальные критерии безусловно доминируют над экономическими... Только за пределами этой нормы («крыши над головой») жилье выступает как обычный частный товар, распределение которого должно диктоваться спросом и предложением»¹. Поэтому в странах с

¹ Пчелинцев О.С. На пороге жилищной реформы // Вопросы экономики. 1993. - №7. - С.11.

рыночной экономикой проблема жилищного инвестирования всегда проявляется двояко: во-первых, как проблема обеспечения баланса предложения и спроса на жилье и, во-вторых, как проблема обеспечения жильем как социальным благом наименее доходных слоев населения. Современное законодательство любой страны предусматривает государственную поддержку определенных социальных групп граждан при решении их жилищного вопроса, а особенностью государственного регулирования жилищной сферы в России является принятие государством на себя обязательств по обеспечению малоимущих граждан жильем по договору социального найма¹. Граждане, не относящиеся к категории малообеспеченных, не могут рассчитывать на получение бесплатного жилья (за исключением очередников, вставших на учет до 1 марта 2005 года) и должны приобретать его на рыночных условиях путем инвестирования средств через ипотечные программы, участия в долевом строительстве жилья, жилищно-накопительных кооперативах или другими методами.

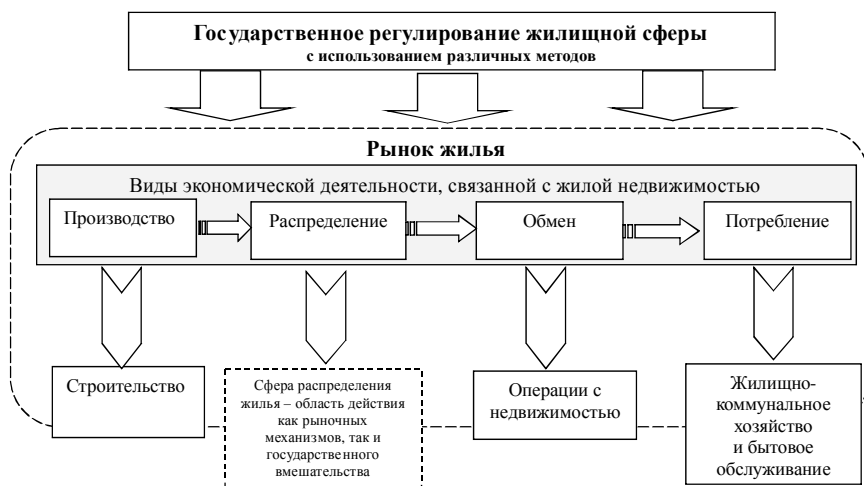


Рис. 2. Взаимосвязь сфер экономической деятельности, охватываемых рынком жилья, с отраслями народного хозяйства

Как отмечал Я.Корнай в работе «Дефицит»², потребность в жилье практически ненасытаема. Но все же можно выделить четыре ос-

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации. ФЗ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.

² Корнай Я. Дефицит: Пер. с венгерского. - М.: Наука – 1990. - 608 с.

новые степени дефицитности жилья. К первой степени должен относиться абсолютный дефицит жилья, при котором количество квартир и индивидуальных домов меньше числа домохозяйств (семей и одиночек). Второй степени соответствует структурный дефицит, когда структура жилищного фонда и семейная структура населения неадекватны друг другу (недостаточная обеспеченность комнатами). Третья степень дефицитности предполагает неудовлетворенность качественными характеристиками жилища, а четвертая уже связана с переходом к личному владению благоустроенным жильем с повышенной комфортностью. Так, России соответствует первая степень дефицита жилья, поскольку сейчас на 1000 россиян приходится порядка 370 квартир. Низкие значения имеют и другие характеристики обеспеченности жильем (количество квадратных метров на одного человека и пр.), огромное количество граждан России живут в коммунальных квартирах и общежитиях, что говорит о низкой степени удовлетворения этой важнейшей общественной потребности и недостаточной эффективности функционирования рынка жилья.

1.3. Объектно-субъектная структура рынка жилой недвижимости

Определившись с системой понятий и терминов, характеризующих социально-экономическую сущность современного рынка жилой недвижимости, далее установим его субъектно-объектную структуру, содержательные аспекты экономических отношений участников рынка, побудительные мотивы инвестиционной деятельности на данном рынке институциональных и частных инвесторов, инвестиционную привлекательность данного рынка, а также возможности управления инвестиционным процессом на рынке жилья.

Состояние рынка жилой недвижимости, как и любого иного инвестиционного рынка, характеризуется соотношением его элементов: спроса, предложения, цены и уровня конкуренции, которые постоянно изменяются под влиянием множества разнородных и разнонаправленных внутрирыночных и общеэкономических факторов (рыночной конъюнктуры).

Цена жилья, как и любого другого инвестиционного товара, формируется под влиянием соотношения платежеспособного спроса на жилье и объема его предложения на рынке недвижимости. В странах с развитой рыночной экономикой основу платежеспособного, или реального спроса составляют частные инвестиционные ресурсы. Поэтому проводимая государством политика сбережений средств населения с

последующей трансформацией их в различные финансовые инструменты для жилищного инвестирования имеет большое значение при формировании рыночных механизмов распределения жилья, во многом определяет соотношение элементов рынка жилья и развитие жилищной сферы страны в целом.

Структуру рынка жилой недвижимости составляют объекты жилищного фонда, субъекты рынка, а также инфраструктура. Объектную базу рынка жилья составляет частный жилищный фонд – жилье, находящееся в собственности физических и юридических лиц. Основу рынка жилой недвижимости составляют существующие жилые помещения (квартиры, комнаты, дома, части домов) и вновь создаваемые либо реконструируемые объекты.

Общепринято делить рынок жилья на первичный и вторичный. *Первичный рынок жилья* – это рынок, на котором осуществляются сделки с вновь созданными в результате строительства и реконструкции, а также приватизированными объектами жилой недвижимости. Он обеспечивает передачу недвижимости в экономический оборот. На *вторичном рынке* осуществляются сделки с уже созданными объектами жилой недвижимости, находящимися в эксплуатации, при которых жилье переходит от одного владельца к другому.

Первичный и вторичный рынки, выступая двумя частями единого рынка недвижимости, взаимно влияют друг на друга. Например, цены вторичного рынка представляют собой особый ориентир, который показывает, насколько рентабельным является новое строительство при существующем уровне затрат.

Субъектная структура рынка недвижимости представлена на рис. 3. Ларионов А.Н. таким образом описывает современный российский рынок жилья: «рынок жилья ...представляет собой систему экономических отношений между заказчиками, подрядчиками, государством, инвесторами, поставщиками и кредитными учреждениями в области непосредственного производства жилища, его распределения, обмена и потребления. Он включает в себя все многообразие участников вышеуказанных рынков и отношений между ними и является не простой их суммой, а их взаимосвязью и взаимодействием, придающим системе качественную определенность функционирующего социально-экономического механизма»¹. Добавим сюда покупателей и продавцов как главных субъектов деятельности на исследуемом рынке и

¹ Ларионов А.Н. и др. Управление жилищными инвестиционными проектами в регионе: Учебное пособие /А.Н.Ларионов, В.Г.Поляков, Г.В.Василенко. – Волгоград: Издательство Волгоградского государственного университета, 1999. – 228с.

получим перечень основных участников экономических процессов в жилищной сфере.

	Рынок жилья и арендных услуг (<i>прямое жилищное инвестирование</i>)	Смежные сектора жилищного инвестиционного рынка, федеральные, муниципальные органы власти и др.	Рынок ипотечных кредитов, кредитование и финансирование строительства (<i>опосредованное жилищное инвестирование</i>)
Субъекты рынка	Продавцы жилья, покупатели жилья, финансовые инвесторы, арендаторы, строительные и ремонтные фирмы, частные владельцы жилья, риэлторы	Оценщики, регистрационные, страховые, судебные, налоговые органы, юридические, паспортные службы, нотариат, муниципальные, федеральные и региональные органы, финансовые институты по выпуску ценных бумаг и другие эксплуатационные службы	Оценщики, регистрационные, страховые, судебные, налоговые органы, юридические, паспортные службы, нотариат, муниципальные, федеральные и региональные органы, финансовые институты по выпуску ценных бумаг и другие эксплуатационные службы
	ГОСУДАРСТВО		
Основные функции участников жилищных инвестиционных процессов	Строительство инфраструктуры, строительство жилья, аренда жилья, продажа жилья, капремонт, модернизация инженерных систем	Регистрация, оценка, налогообложение, юридическое сопровождение, страхование жилья, кредитов, жизни, титула, эмиссия жилищных облигаций, других ценных бумаг, оценка, эксплуатация жилья, эмиссия ценных бумаг (на базе ипотек), субсидирование	Финансирование инфраструктуры, капремонта и модернизации инженерных систем, ипотечно кредитование жилья, привлечение средств граждан, кредитование строительства жилья

Рис. 3. Участники жилищного инвестиционного процесса и их основные функции

К *институциональным участникам*, представляющим интересы государства и действующим от его имени, относятся:

- ✓ Органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею;
- ✓ Организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование, зонированием территорий, оформлением землеотвода (для строительства жилых домов);
- ✓ Федеральные и региональные органы архитектуры и градостроительства, занимающиеся согласованием градостроительных планов застройки территорий, выдачей разрешений на строительство;
- ✓ Органы экспертизы градостроительной и проектной документации, занимающиеся согласованием и утверждением архитектурных и строительных проектов и т.п.

Сейчас к ним можно добавить еще агентства ипотечного кредитования, фонды жилищного строительства и другие учреждения с государственным участием, целью которых является стимулирование инвестиционной активности и ведение собственной инвестиционной деятельности на рынке жилой недвижимости.

Субъектами инвестиционной деятельности в сфере жилой недвижимости выступают, с одной стороны, участники, обладающие свободными инвестиционными ресурсами (инвесторы), с другой стороны – предприятия, организации (застройщики, подрядчики, поставщики), граждане и другие субъекты, испытывающие потребность в инвестиционных ресурсах (рис. 4). Третьей стороной инвестиционной деятельности являются посредники, обеспечивающие взаимодействие инвестиционных институтов с потребителями инвестиционных ресурсов – банковские, страховые организации, агентства недвижимости, фонды и др.

Государство и общественные организации (ассоциации риэлтеров, оценщиков, общества по защите прав потребителей и пр.) обеспечивают экономико-правовые отношения между участниками процесса инвестирования недвижимости. Кредиторы (кредитно-финансовые учреждения) предоставляют капитал инвесторам, не располагающим достаточными средствами. Как правило, в общем объеме инвестиций в недвижимость собственные средства инвестора занимают лишь часть, другая часть – заемные средства.

Как всякая экономическая система, жилищный рынок обладает собственной инфраструктурой. *Инфраструктура жилищного рынка* – это система материальных и информационных условий, обеспечивающих функционирование как строительной отрасли, так и процессов, происходящих на рынке вторичного жилья. Инфраструктуру рынка составляют: подразделения федеральных, региональных, местных властей по жилищному строительству; инвестиционно-кредитная система – ипотечные банки, финансовые компании и др.; отрасли, производящие строительные материалы и технику; информационные, консалтинговые агентства и др.

Инфраструктура рынка жилья создается и функционирует благодаря общим усилиям институциональных и неинституциональных участников рынка, влияющих на создание и потребление полезных свойств объектов жилой недвижимости, а также их распределение в рыночной среде. Уровни инфраструктуры также могут быть различными: национальный, региональный, локальный, объектный. Особые задачи в рамках формирования инфраструктуры рынка жилой недвижимости решают государственные, общественные и коммерческие ин-

ституты в области управления инвестиционной деятельностью на рынке жилья (в том числе по направлениям регулирования и контроля) и решения социальных проблем.

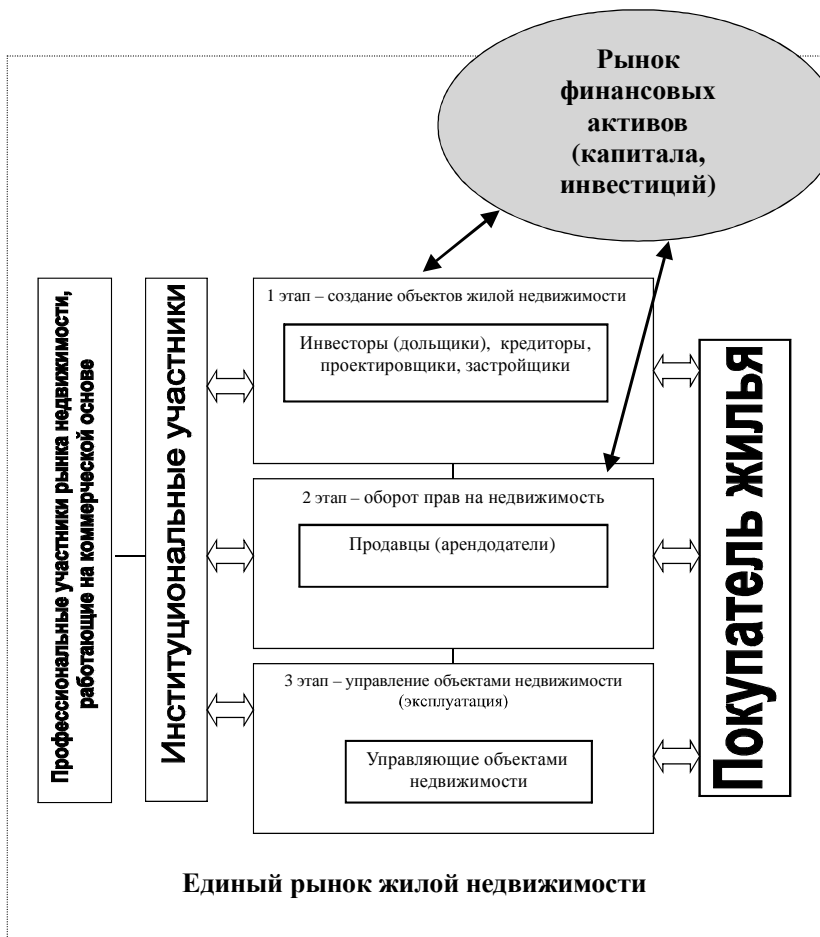


Рис. 4. Общая схема рынка жилой недвижимости

Итак, проведенный нами анализ позволяет сделать вывод: рынок жилья является сложным механизмом, способствующим переводу сбережений и накоплений его участников из пассивной формы запасов в производительный капитал, приносящий доход инвестору. При этом сама жилищная недвижимость как один из наиболее надежных и эффек-

тивных объектов инвестирования служит своеобразной страховой гарантией инвестиционных рисков. В результате неоднократного перераспределения на рынке жилье в конечном счете переходит к эффективным инвесторам, обеспечивающим наиболее рациональное его использование.

1.4. Системный подход к анализу инвестиционной деятельности в жилищной сфере

После определения и уточнения теоретических основ инвестиционных процессов рынка жилья целесообразно рассмотреть возможности использования системного подхода для разработки стратегии управления инвестиционной деятельностью участников рынка.

Инвестиционный процесс на рынке жилья обладает всеми признаками системы: в нем всегда присутствует субъект (инвестор), объект (объект инвестиций), связь между ними (инвестирование в недвижимость с целью получения инвестиционного дохода) и среда, в которой они существуют (инвестиционная среда). При этом связь выступает системообразующим фактором, поскольку объединяет все остальные элементы в одно целое. Использование системного подхода позволяет наиболее полно описать сущность инвестиционного процесса на рынке жилья, исследовать поведение системы и определить точки воздействия для дальнейшего регулирования поведения системы.

Инвестиционный процесс – экономическая система, со входом, определяемым как совокупность инвестиционных ресурсов, и выходом, определяемым как совокупность полученных результатов инвестиционной деятельности, определяющих дальнейшее развитие системы. Инвестиционный процесс (процесс осуществления инвестиций) включает в себя все многообразие инвестиционной деятельности на рынке жилья и представляет собой процесс приобщения инвестора к объекту инвестиций (жилой недвижимости), осуществляемый с целью получения управляемого инвестиционного дохода посредством инвестирования. При этом инвестиции в недвижимость могут осуществляться разными способами, как прямым приобретением объекта недвижимости (прав на него) с целью последующего использования, так и с помощью жилищных инвестиционных инструментов в целях получения прибыли.

Развитие любой системы представляет собой в первую очередь процесс изменений внутреннего содержания элементов системы и взаимосвязи этих элементов. Поэтому, говоря об эффективном развитии инвестиционного процесса на рынке жилья, мы имеем в виду достижение системой цели развития при минимальных издержках (ка-