

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2019, №5, Том 11 / 2019, No 5, Vol 11 <https://esj.today/issue-5-2019.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/05ECVN519.pdf>

Ссылка для цитирования этой статьи:

Лисицкая Т.С. Финансовый механизм взаимодействия субъектов жилищного рынка в реалиях российской экономики // Вестник Евразийской науки, 2019 №5, <https://esj.today/PDF/05ECVN519.pdf> (доступ свободный).
Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

For citation:

Lisitskaia T.S. (2019). The financial mechanism of real estate market subjects` interaction in the realities of the Russian economy. *The Eurasian Scientific Journal*, [online] 5(11). Available at: <https://esj.today/PDF/05ECVN519.pdf> (in Russian)

УДК 336

ГРНТИ 06.73.21

Лисицкая Татьяна Сергеевна

ФГОУ ВО «Донской государственный технический университет», Ростов-на-Дону, Россия

Доцент

Кандидат экономических наук

E-mail: tania_lisitskaia@rambler.ru

ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-9921-6706>

РИНЦ: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=243031

Финансовый механизм взаимодействия субъектов жилищного рынка в реалиях российской экономики

Аннотация. Современное экономическое состояние России характеризуется структурными проблемами, которые оказывают существенное влияние на рынок жилья и деятельность всех его субъектов. В данных условиях актуализируются проблемы по разработке эффективной системы финансового взаимодействия в сфере, которая имеет первостепенное значение для развития национальной экономики.

Автором рассмотрены ключевые проблемы жилищного рынка и представлена модель системного управления инвестициями на рынке жилья в контексте институционального взаимодействия. Ключевые проблемы рынка детерминированы конфликтом интересов участников инвестиционного процесса и объясняются сложной системой взаимоотношений, которая характеризуется низким уровнем доверия внутри отрасли. Однако, меры, призванные устранить диспропорции рынка, имеют краткосрочный эффект и не решают стратегических задач, поскольку имеют разнонаправленную силу и реализуются за счет перекоса интересов тех или иных субъектов жилищного рынка.

В статье обоснована необходимость построения системы управления, в основе которой лежит принцип сбалансированности интересов всех участников инвестиционно-строительной сферы. Реализация данной модели позволит сформировать эффективную систему управления рынком жилья и достичь стратегических целей, учитывая равномерное развитие всех субъектов рынка.

Ключевые слова: рынок недвижимости; инвестиции в жилье; стоимость жилья; государственное регулирование; инвестиционный процесс; проектное финансирование; строительство; финансовый механизм; инструменты эффективного взаимодействия

Финансовый кризис в России обострил системные проблемы строительной отрасли. Макроэкономическая нестабильность стала катализатором кризисных процессов локальных рынков недвижимости, подверженных влиянию рациональных и иррациональных факторов. Последствиями этого влияния стали высокий уровень неудовлетворенного жилищного спроса, низкая доступность жилья и снижение деловой активности в строительной сфере.

Перед государством и участниками рынка недвижимости возникла объективная необходимость в переосмыслении собственной политики и принятии соответствующих корректирующих мер по преодолению кризисных явлений в сфере жилищного строительства. Выход из кризисной ситуации, которая сейчас наблюдается в инвестиционно-строительной сфере, зависит от взаимовыгодного партнерства власти и бизнеса [1, с. 389].

Проблемы национального рынка жилья задают основные тенденции его развития.

Сложность в привлечении финансирования актуальна для всех субъектов рынка, но проявляется в разных аспектах.

Жилищное строительство испытывает недостаток финансирования, что ярко выражено на местных рынках. Это усложняет процесс муниципального управления рынком, т. к. ни выделенные бюджеты, ни действие жилищных программ не справляются с проблемой в полной мере. Об этом свидетельствуют показатели, которые характеризуют жилищные условия в России: растущая доля аварийного жилья, низкий показатель обеспеченности жильем, опережающий рост цен на жилье.

Для строительного сектора проблема заключается в противоположных явлениях: перекредитованности и недостатке кредитных ресурсов. С одной стороны, на рынке существует высокая концентрация кредитов, выданных банками небольшому числу крупных девелоперов, так как лишь ограниченное число девелоперов в состоянии удовлетворить строгие условия кредитных стандартов [2]. В результате наблюдается перекредитованность сектора, что влечет за собой капитализацию процентов по долгосрочным кредитам и, как следствие, риск дополнительной финансовой нагрузки. С другой стороны, малые и средние компании жестко ограничены в ресурсах, а потому неконкурентоспособны. Данные обстоятельства почти исключают конкуренцию в строительном секторе, что негативно сказывается на его развитии. В результате перекоса в кредитовании, в зоне риска оказываются как крупные девелоперы, так и малые предприятия. В целом финансово-кредитные институты по-прежнему критически оценивают риски финансирования строительной отрасли, что обуславливает низкий уровень инвестиционных вливаний в сферу [3].

Для населения проблема остро актуальна на протяжении длительного времени. Стоимость жилья по-прежнему несоизмерима с доходами населения. На графике (рис. 1) наглядно показана динамика цен на жилье и доходов населения. Резкий скачок роста цен приходится на 2010–2011 год и связан с выходом из кризиса: тогда стоимость жилья возросла на 23,1 %, а доходы – только на 9,2 %. Дальнейший темп роста доходов населения не смог выровнять ситуацию на рынке, т. к. нивелировался инфляцией. А в 2018 году тенденция изменилась: темпы роста цен на жилье превысили прирост доходов населения.

В настоящий момент темпы роста цен превышают прирост доходов населения. Этому способствуют законодательные изменения, такие как переход строительной сферы на проектное финансирование и эскроу-счета, а также рост цен на строительные материалы.

По оценке экспертов, цена на жилье в России растут вдвое быстрее мировых, и в ближайшие 2–3 года тенденция сохранится [4, с. 945]. Для экономики умеренный рост цен можно считать положительным фактором, однако важно, чтобы темпы роста доходов населения не отставали от роста цен на недвижимость. Пока на рынке происходит обратное.

Рост цен на жилье связан не только с факторами макроэкономического развития, но и с таким иррациональным явлением как спекулятивный эффект. В результате спекулятивных действий наблюдается неконтролируемый рост цен на жилье, поддерживаемый всеми участниками рынка недвижимости и определяющий проблему низкой доступности жилья [5].

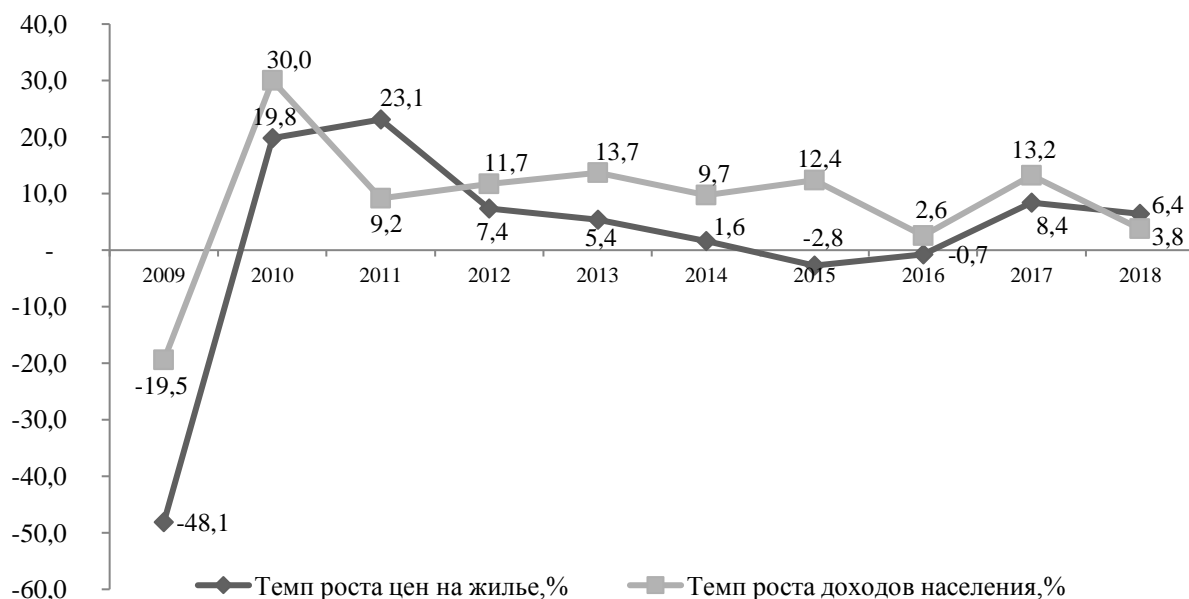


Рисунок 1. Динамика роста цен на жилье и доходов населения за 2009–2018 гг.

(составлено автором на основе данных Федеральной службы государственной статистики)

Показатель обеспеченности жильем остается на низком уровне. В России обеспеченность жильем составляет 23–24 кв. м/чел., тогда как в других странах этот показатель больше в 2–2,5 раза. Учитывая темпы роста отечественного рынка жилья, достигнуть уровня развитых и динамично развивающихся стран России в ближайшей перспективе не удастся. В настоящий момент ежегодный темп прироста показателя обеспеченности жильем равен 1,7 %. Если задать в качестве целевого ориентира средний показатель обеспеченности жильем 40 кв. м/чел., то при сохранении темпов роста целевого значения удастся достичь только через 25 лет.

Основными причинами сложившегося положения в жилищной сфере являются недостаточно развитый по сравнению с мировым уровнем ипотечный рынок и недостаточный объем жилищного строительства.

Для населения основным инвестиционным инструментом остается ипотечное кредитование. Развитие ипотеки и, как следствие, рост цен на недвижимость являются сильным стимулом для прихода капитала в строительный сектор [4, с. 945].

По данным Центрального банка РФ, около 50 % сделок по приобретению жилья России проходит с привлечением ипотечных кредитов. По итогам 2018 года выдано рекордное количество ипотечных кредитов на сумму более 6 трлн рублей, что обусловлено снижением кредитной ставки. Однако в начале 2019 года Минстрой заявил, что потенциал дальнейшего снижения ставки по ипотеке исчерпан. Поэтому по итогам года ожидается сокращение объемов кредитования, на что повлияют сокращение реальных доходов россиян, прогнозируемый рост цен на жилье и переход на эскроу-счета.

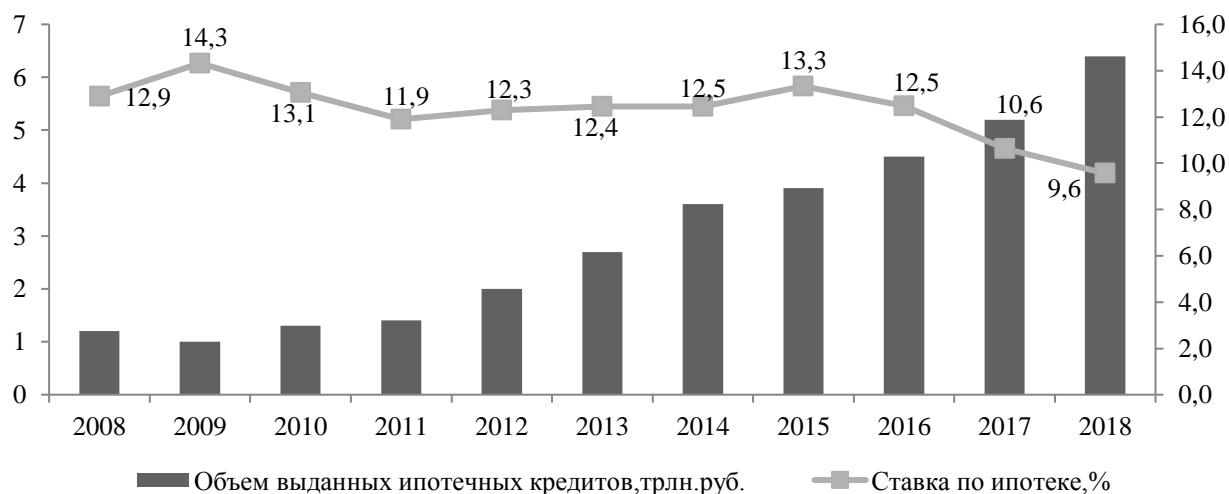


Рисунок 2. Динамика ипотечного рынка за 2008–2018 гг.
(составлено автором на основе данных Центрального банка РФ)

Таким образом, сложность в привлечении финансирования актуальна для всех участников жилищного рынка.

Следующая проблема обусловлена целым комплексом негативных факторов. С одной стороны, информационная закрытость рынка и асимметрия информации ограничивают деятельность инвесторов и усложняют процесс прогнозирования [3, с. 215]. С другой, непрозрачность среды подрядных работ усложняет контроль за процессами в строительной отрасли.

Сложная среда инвестиционного процесса, которая проявляется в длительности бюрократических процедур, воспринимается участниками рынка как заградительный барьер. А несогласованность действий участников рынка – собственников, девелоперов, государственных структур, строительных компаний – приводит к тому, что принимаемые меры имеют разнонаправленную силу.

С января 2016 года в России были введены изменения в налоговой политике. Во-первых, увеличился срок владения недвижимостью, который влияет на получение льготы по уплате подоходного налога при продаже недвижимости с 3 до 5 лет. Во-вторых, изменения коснулись и налога с продаж: сумма налога стала рассчитываться от кадастровой стоимости объекта недвижимости, а не от цены договора купли-продажи. Данные меры были разработаны для снижения числа спекулятивных операций на рынке недвижимости и как следствие должны были стабилизировать цены на жилье. И это принесло определенные результаты. По итогам 2016 года стоимость жилья снизилась на 0,7 %. Однако данные изменения обострили другие проблемы. Налоговые преобразования привели не столько к уходу спекулянтов с рынка, сколько помешали гражданам улучшить жилищные условия и увеличили налоговое бремя в имущественной сфере.

Предложенная мера налогообложения не решила проблему в долгосрочной перспективе, а имела краткосрочный эффект. Поэтому становится очевидным, что жилищная сфера нуждается в системных преобразованиях, которые будут строиться на балансе интересов всех участников рынка.

В 2019 году в сфере жилищного строительства произошло еще одно важное изменение – начался переход на эскроу-счета. Теперь застройщики не могут привлекать к финансированию средства дольщиков – этими деньгами можно воспользоваться только после сдачи проекта в эксплуатацию. Данные меры разработаны, в частности, для защиты населения,

которые вкладываются в доленое строительство. Вместо этого появится новый вид инвестирования в жилье, позволяющий обезопасить свои деньги от недобросовестных застройщиков и получить проценты от вложений в строительство. Также изменения коснутся и спекулянтов. Ведь вкладывать деньги в новостройки на стадии строительства перестанет быть выгодно, что сократит число спекуляционных операций. Но с другой стороны, это обострит проблемы финансирования строительства. Лишившись долевого финансирования, компании будут вынуждены либо пользоваться собственными средствами, либо кредитоваться в банках. Ввиду высокой стоимости возводимых объектов, самофинансирование строительных компаний затруднено. [6, с. 94] В таком случае у девелоперов остается один выход – кредитование. Но, во-первых, увеличение кредитной нагрузки для застройщика приведет к сокращению доходности и росту стоимости квадратного метра для конечного покупателя. Во-вторых, это может стать причиной ухода с рынка небольших строительных компаний.

В сумме с другими факторами (ростом НДС до 20 %, повышением цен на строительные материалы) эскроу-счета приведут к росту цен на жилье и обострению проблем на строительном рынке. Кроме того, прогнозируется рост ставок по ипотеке, который должен поддержать переход к эскроу-счетам. Фактически это значит, что покупатели и застройщики превратятся в конкурентов за финансирование государства.

Следует вывод, что реализуемые меры не работают в долгосрочной перспективе, поскольку не учитывают интересов всех участников рынка. Проблемы решаются не системно, а за счет перекоса в пользу тех или иных субъектов жилищного строительства.

Как показывают исследования, финансово-кредитный механизм и механизм цен являются областями серьезного экономического воздействия, но при этом практически не подчинены органам власти и управления. Ценообразование на рынке недвижимости очень сильно подвержено влиянию внешних факторов, а управление ими через существующий механизм весьма проблематично и не всегда эффективно [7, с. 71].

Решение этой ситуации видится в формировании гибкой системы регулирования и управления развитием рынком недвижимости при согласованном использовании государственных, рыночных и инструментов саморегулирования. Суть данной системы управления заключается в объединении интересов всех субъектов рынка, действия которых согласованы и направлены на достижение общей цели.

На рис. 3 представлена схема финансового механизма на рынке жилой недвижимости, основанного на взаимодействии государства и бизнеса при достижении сбалансированности интересов. На данном этапе развития жилищного строительства в России такая модель взаимодействия не сформировалась. Участники рынка по-прежнему воспринимают государство на рынке недвижимости как регулятора, ограничивающего их деятельность.

Обосновывается мысль о необходимости разработки, принятия и последующей комплексной реализации на практике системы финансового взаимодействия субъектов жилищного рынка. Эффективность этой системы будет строиться на деятельности корпоративных и государственных структур в общем процессе управления с целью принятия обоюдных решений, учитывающих интересы всех сторон.

Рынок жилья как экономический институт образует механизм функционирования экономических субъектов, взаимодействующих на основе специфических хозяйственных интересов, связанных с особенностями жилья как товара, а также обеспечивающих процесс обращения этого товара и порождаемых им услуг [8]. К экономическим субъектам относятся: предприятия, государство и население – конечный потребитель. Каждый субъект действует на рынке, исходя из собственных интересов, имеющихся возможностей, обусловленных

внутренними и внешними факторами и располагаемых инструментов воздействия и регулирования рынка жилья.

Управление на каждом из уровней отличается постановкой целей, формой воздействия на объект управления, характером межуровневых связей, системой применяемых экономических методов, результативностью воздействия на управляемый объект [9, с. 7]. Но при этом важно сформировать общую стратегическую цель, которая, с одной стороны, решала бы социальные задачи, а с другой – обеспечивала достижение экономических эффектов.

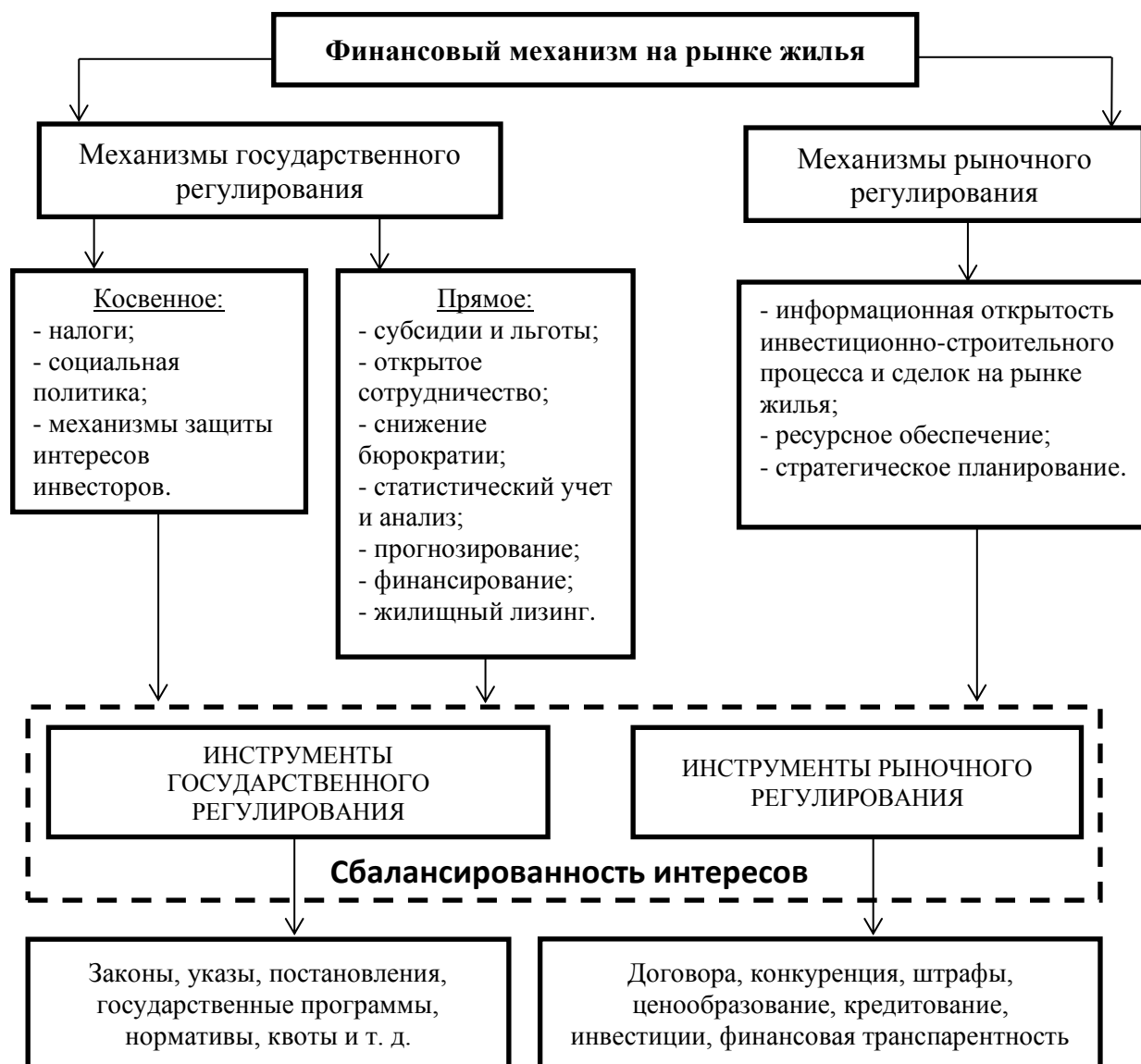


Рисунок 3. Финансовый механизм взаимодействия государства и бизнеса на рынке жилья (составлено автором)

Учитывая все вышесказанное, была построена модель финансового взаимодействия субъектов рынка жилья (рис. 4). В соответствии с ней, на рынке жилья выделяется три ключевых субъекта: государство, бизнес (корпоративный сектор) и население. Роль каждого из них определяется их интересами на рынке и деятельностью, которую они осуществляют для достижения своих целей. Государство с одной стороны, выступает регулирующим органом, а с другой – экономическим субъектом. Цели государства определяются достижением социальных ориентиров, в частности, повышение доступности жилья для населения, а также реализацией своего экономического потенциала.



Рисунок 4. Моделирование финансового взаимодействия субъектов на рынке жилья (составлено автором)

Предприятия являются ключевым субъектом рынка жилья, поскольку в процессе производства создают объекты недвижимости, а также выполняют функцию посредников между государством и населением на рынке. Через реализацию цели максимизации прибыли корпоративные структуры создают основу для развития экономики страны.

Население на рынке жилья выполняет потребительскую и инвестиционную функции. В соответствии с этим, цели населения рассматриваются с точки зрения улучшения жилищных условий (жилье как товар) и получения выгод от владения жилой недвижимостью (жилье как актив).

Механизм финансового взаимодействия строится на достижении сбалансированности всех этих интересов. Реализация отдельных задач обуславливает развитие рынка жилья и имеет мультипликационный эффект на экономику страны. В общем виде целевой ориентир взаимодействия субъектов на рынке недвижимости является двухвекторным: с одной стороны, необходимо решение социальных задач, а с другой – достижение экономических эффектов.

Данная модель отражает структуру механизма финансирования на рынке жилья и определяет его основные инструменты. Наглядное представление финансового взаимодействия субъектов рынка жилья позволяет оценить роль построения системы управления, основанной на сотрудничестве государственно-корпоративных структур. Создание эффективной системы

взаимодействия должно базироваться на сбалансированности интересов всех рыночных структур и пересечении их стратегических целей.

ЛИТЕРАТУРА

1. Мирошниченко С.Н., Чаркина Е.С. Партнерство власти и бизнеса: как повысить эффективность инвестиционных проектов – Экономика и предпринимательство. – 2016. – №12 (ч.1). – С. 389–397.
2. Полховская Т.Ю. Институализация финансирования недвижимости – Наукоедение [Электронный ресурс]. – 2013. – №5 (18). – Режим доступа: <http://naukovedenie.ru/PDF/34ergsu513.pdf>.
3. Лисицкая Т.С., Юркина Е.А. Тенденции развития рынка жилой недвижимости в условиях кризиса – Экономика и предпринимательство – 2016. – №12 (ч.1) – с. 211–215.
4. Белоусов А.Л. Развитие ипотечного кредитования и вопросы методологии определения доступности жилья // Актуальные проблемы экономики и права. – 2019. – №1 (49). – с. 935–947.
5. Chincó A., Mayer C. Misinformed speculators and mispricing in the housingmarket // NBER Working Paper [Электронный ресурс]. – 2014. – №19817 – Режим доступа: <http://www.nber.org/papers/w19817>.
6. Щурина С.В. Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в 2019 году // Экономика. Налоги. Право. – 2019. – №1. – с. 86–97.
7. Сергиенко Е.В. Институциональные проекты в сфере управления развитием рынка недвижимости // Актуальные проблемы экономики, социологии и права. – 2016. – №4. – с. 69–72.
8. Селяхина Е.С. Деятельность органов государственной власти в сфере российского жилищного рынка в условиях мирового финансово-экономического кризиса // Научно-информационный электронный журнал студентов и молодых ученых «ЭГО: Экономика. Государство. Общество» [Электронный ресурс]. – 2011. – № 1. – Режим доступа: <http://ego.uapa.ru/ru-ru/issue/2011/01/02/>.
9. Алексеев А.В. Модель взаимодействия субъектов управления и хозяйствования. // Развитие современного общества в условиях реформ: материалы II Межвузовской научно-практической конференции / под общ. ред. Е.В. Королук. – Краснодар: Краснодарский центр научно-технической информации, 2014. – С. 6–9.
10. Лисицкая Т.С. Эффективные инструменты финансового взаимодействия субъектов инвестиционно-строительной сферы – Наукоедение [Электронный ресурс]. – 2015. – №5 (т.7). – Режим доступа: <http://naukovedenie.ru/PDF/178PVN515.pdf>.

Lisitskaia Tatiana Sergeevna

Don state technical university, Rostov-on-Don, Russia
E-mail: tania_lisitskaia@rambler.ru

The financial mechanism of real estate market subjects` interaction in the realities of the Russian economy

Abstract. The current economic state of Russia is characterized by structural problems that have a significant impact to the housing market and the activities of all its subjects. In these conditions, the problems of developing an effective system of financial cooperation in the field are actualized. Once is of paramount importance for the development of the national economy.

The author considers the key problems of the housing market and presents a model of systemic investment management in the housing market in the context of institutional interaction. The main problems of the market are caused by the participants` conflict of interests in the investment process, explained by a complex system of relationships. Its system is characterized by a low level of trust within the industry. The state takes measures. Measures are designed to eliminate market imbalances. However, measures have a short-term effect, do not solve strategic tasks. It happens, because measures have a multidirectional force and are implemented at the expense of the skewed interests of certain subjects of the housing market.

The article substantiates the need to build a management system of investment and construction sector. A management system is based on the principle of balancing the interests of all market structures. The implementation of this model will create an effective system of housing market management and achieve strategic goals. The uniform development of all market players will be taken into account.

Keywords: real estate market; residential investment; housing construction; state regulation; investment process; project-tied financing; construction; financial instruments; effective collaboration tools