

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

2018, №2, Том 10 / 2018, No 2, Vol 10 <https://esj.today/issue-2-2018.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/39ECVN218.pdf>

Статья поступила в редакцию 27.03.2018; опубликована 20.05.2018

Ссылка для цитирования этой статьи:

Коокуева В.В., Церцеил Ю.С. Обзор зарубежных подходов к выявлению факторов развития рынка недвижимости // Вестник Евразийской науки, 2018 №2, <https://esj.today/PDF/39ECVN218.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

For citation:

Kookueva V.V., Tsertseil Ju.S. (2018). Review of foreign approaches to the identifying the factors of real estate market development. *The Eurasian Scientific Journal*, [online] 2(10). Available at: <https://esj.today/PDF/39ECVN218.pdf> (in Russian)

УДК 332.1

ГРНТИ 06.61

Коокуева Виктория Владимировна

ФГБОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова», Москва, Россия
Доцент кафедры «Финансовый менеджмент»
Кандидат экономических наук
E-mail: kookueva.vv@gmail.com
ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-9766-5118>
РИНЦ: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=583925
Researcher ID: <http://www.researcherid.com/rid/D-6619-2017>
SCOPUS: <http://www.scopus.com/authid/detail.url?authorId=56148976300>

Церцеил Юлия Сергеевна

ФГБОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова», Москва, Россия
Доцент кафедры «Финансовый менеджмент»
Кандидат экономических наук
E-mail: zerzeil8811@mail.ru
ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-1993-2388>
РИНЦ: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=837543
Researcher ID: <http://www.researcherid.com/rid/J-4340-2016>
SCOPUS: <http://www.scopus.com/authid/detail.url?authorId=56347722000>

Обзор зарубежных подходов к выявлению факторов развития рынка недвижимости

Аннотация. В настоящее время основными проблемами развития жилищного рынка в России выступают: демографическая ситуация в стране, платежеспособность населения, уровень и качество жизни населения, уровень процентных ставок, низкая удовлетворенность потребительского спроса в отношении объемов строительства жилья в отдельных регионах, в частности в сельской местности, дефицит заемных и привлеченных финансовых ресурсов и другие факторы. Цель работы – исследование основных тенденций развития рынка недвижимости в России и в зарубежных странах, выделение основных недостатков и проблем. В результате проведенного исследования авторами проведены обзор основных подходов к выделению основных факторов развития рынка недвижимости в зарубежных странах.

Актуальность исследуемой проблемы обусловлена необходимостью развития рынка недвижимости как одного из ключевых участников инвестиционного процесса на макроуровне. Среди важных факторов влияния на развитие рынка недвижимости были выявлены такие как

размер средневзвешенной ставки ипотечных кредитов, размер среднедушевых доходов населения. В свою очередь данные факторы зависят от других социальных и экономических показателей, от состояния денежно-кредитного рынка, финансовой системы, бюджетной системы страны, экономического роста и политической ситуации в стране и на международном уровне. В результате проведенного исследования проведен обзор основных подходов к выявлению важнейших факторов влияния на рынок недвижимости в трудах иностранных ученых. Материалы статьи могут быть полезными при подготовке аналитических отчетов о развитии рынка недвижимости, органам государственной власти при подготовке мероприятий по развитию экономики страны, разработке мер государственной поддержки, при обосновании ставок по ипотечным кредитам.

Ключевые слова: рынок недвижимости; рынок жилищного кредитования; региональная экономика; модель развития

В зарубежной литературе в настоящее время многими авторами рассматривается вопрос перспектив развития рынка недвижимости в условиях глобализации. В традиционном понимании факторов развития основных типов рынка возможно выделение таких показателей, как: валовой внутренний продукт, уровень процентных ставок и другие макроэкономические показатели. Но, авторы Boyd, Terry [1] выделяют дополнительные движущие силы, оказывающие стратегическое влияние на развитие рынка недвижимости, а именно: энергоемкость, развитие технологического уровня и спрос, характеризующий особенности развития той или иной территории. Объясняя это тем, что изменяющиеся способы потребления электроэнергии как результат индустриальной революции оказывают влияние на состояние спроса на рынке недвижимости, сдвигая при этом кривую спроса.

По определению, рынок недвижимости представляет собой взаимосвязанную систему рыночных механизмов управления и регулирования, обеспечивающих реализацию процесса создания, передачи, эксплуатации и финансирования существующих и создаваемых объектов недвижимости. В тоже время рынок недвижимости находится в постоянной взаимосвязи и зависимости от состояния реального сектора экономик, финансового рынка, денежно-кредитной политики страны и других факторов. Так, например, авторами работы Reed & Wu [2] рассматривается модель развития рынка недвижимости на основе реализации принципа цикличности и учета фактора риска, что отражено на рисунке 1.



Рисунок 1. Модель развития рынка недвижимости на основе цикличности

В традиционном подходе к анализу рынка недвижимости выделяют две основные составляющие рынка жилой недвижимости: рынок первичного и вторичного жилья. Но влияние данных типов рынка жилья на темпы роста валового внутреннего продукта страны неодинаково. Согласно мнению автора Hornstein A. [3]. рынок первичного, инициированного жилья напрямую оказывает влияние на темпы роста ВВП, так как приобретение недвижимости (жилья) рассматривается в качестве инвестиционного процесса. В то время, как вторичный рынок – косвенный характер.

Как было сказано выше, развитие рынка недвижимости напрямую зависит от инвестиционной активности как физических, так и юридических лиц, в том числе и государственное участие. В то же время, непосредственно инвестиционный процесс на рынке недвижимости имеет ряд особенностей, которые отражены в работах Poorvu, W.J. [4]:

- формирование чистого денежного потока;
- эффективное налогообложение;
- будущие выгоды, в частности, увеличение стоимости актива (объекта недвижимости) в динамике.

Ключевые особенности формирования и принятия управленческих решений на рынке жилой недвижимости в современных рыночных условиях отражены в таблице 1.

Таблица 1

Алгоритм принятия решений на рынке жилой недвижимости¹

Участники рынка жилой недвижимости	Виды сделок	Регулирование (стимулирование) процессов взаимодействия на рынке жилья
Домовладельцы Инвесторы Компании, предоставляющие кредитные услуги Строительные организации Местные органы власти Ассоциации домовладельцев Федеральное правительство Центральный банк	Покупка (приобретение недвижимости) на вторичном рынке Рента (аренда) Строительство (инициация нового жилья) первичный рынок	Ценовая политика в отношении стоимости жилья Государственное субсидирование Экономическая политика Доступность сделок на рынке жилья (уровень доходов населения, процентные ставки по ипотечному кредиту)

Как мы видим из таблицы 1 участие государственных органов в развитии и поддержке рынка жилой недвижимости оказывает существенное влияние на интенсивность операций. Одним из инструментов государственного регулирования выступает денежная политика. Авторы Shim I., Bogdanova B., Shek J., Subelyte A. [5] рассматривают и выделяют инструменты денежной политики, напрямую влияющие на развитие рынка недвижимости в том или ином регионе (территории):

- залоговые требования (RR) (обязательства);
- ограничения в размерах кредитования (Credit);
- требования ликвидности (Liq).

В дальнейшем авторы рассматривают комбинацию мер по предоставлению ипотечного кредитования с целью его регулирования в дальнейшем:

¹ National Statistician’s Review of Official Housing Market Statistics
<https://www.statisticsauthority.gov.uk/archive/national-statistician/ns-reports--reviews-and-guidance/national-statistician-s-reviews/national-statistician-s-review-of-official-housing-market-statistics.pdf>.

LTV – максимально-допустимый уровень в соотношении стоимости актива к сумме кредита и ссуды (maximum loan-to-value ratio and loan prohibition).

DSTI – максимальный уровень долгового обслуживания к доходу заемщика и другим критериям рентного кредитования (maximum debt-service-to-income ratio and other lending criteria).

RW – risk weights on housing loans (весовые коэффициенты риска по жилищным кредитам).

Prov – loan loss provisioning applied to housing loans (предоставление займа по займам, применяемым к жилищным кредитам).

Expro – limits on bank's exposure to the housing sector (ограничения на участие банка в кредитовании жилищного сектора).

Таблица 2

Динамика используемого количества инструментов денежной политики в отношении рынка жилой недвижимости в зависимости от территории²

Показатель	Азиатско-тихоокеанский регион АТР (13 стран)	Центральная и западная Европа (15 стран)	Страны Латинской Америки (7 стран)	Африка (4 страны)	Северная Америка (2 страны)	Восточная Европа (19 стран)	Все
RR	150(6.5)	221(8.5)	87(7.9)	6(1.1)	7(1.6)	52(1.4)	523(4.9)
Credit	4(0.2)	7(0.3)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	3(0.1)	14(0.1)
Liq	30(1.3)	4(0.2)	6(0.5)	0(0.0)	0(0.0)	13(0.4)	53(0.5)
Monetary total	184(7.9)	232(8.9)	93(8.4)	6(1.1)	7(1.6)	68(1.9)	590(5.5)
LTV	56(2.4)	11(0.4)	2(0.2)	0(0.0)	4(0.9)	21(0.6)	94(0.9)
DSTI	20(0.9)	12(0.5)	1(0.1)	1(0.2)	2(0.4)	9(0.2)	45(0.4)
RW	14(0.6)	19(0.7)	5(0.5)	3(0.5)	0(0.0)	9(0.2)	50(0.5)
Prov	16(0.7)	10(0.4)	6(0.5)	1(0.2)	0(0.0)	4(0.1)	37(0.3)
Expro	11(0.5)	8(0.3)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	1(0.0)	20(0.2)
Prudential total	117(5.0)	60(2.3)	14(1.3)	5(0.9)	6(1.3)	44(1.2)	246(2.3)
total	301(12.9)	292(11.3)	107(9.7)	11(2.)	13(2.9)	112(3.1)	836(7.9)

Значения в скобках показывают среднее число государственных регулируемых действий по каждой стране за десятилетие.

Автором Lin Regina Fang-Ying [6] в своем исследовании построена зависимость основных участников рынка недвижимости от ключевых параметров, что отражено в таблице 3.

Таблица 3

Факторы, влияющие на динамику развития рынка недвижимости в условиях глобализации

Показатель	Жилые объекты недвижимости	Промышленные объекты недвижимости	Офисные здания	Торговые здания
Переменные				
Объем денежной массы в регионе (стране)	+	+	+	+
Уровень процентной ставки по кредиту	+	+	+	+
Объем валового внутреннего продукта в ВВП	+	+	+	+
Объем инициированного жилья (для жилых помещений)	+			

² Database for policy actions on housing markets http://www.bis.org/publ/qtrpdf/r_qt1309i.pdf.

Показатель	Жилые объекты недвижимости	Промышленные объекты недвижимости	Офисные здания	Торговые здания
Количество дней обращения объекта недвижимости на рынке	+			
Количество непроданных домов в регионе (стране, территории)	+			
Количество домов, обращающихся на рынке более 120 дней	+			
Количество заявок на ипотеку	+			
Темпы роста населения	+			
Формы образования домашних хозяйств	+			
Стоимость аренды жилья, рента	+			
Индекс промышленного производства		+		
Уровень производственной занятости населения		+		
Наличие транспортной инфраструктуры		+		
Объем грузовых перевозок		+		
Объем железнодорожных и грузовых перевозок		+		
Объем розничной торговли		+		+
Инициированное офисное жилье (для офиса)			+	
Работа в офисе			+	
Темпы роста инфляции				+
Объем зарегистрированных транспортных средств				+
Расходы розничного сектора				+
Совокупное богатство домашних хозяйств, ВРП				+
Относительные показатели (коэффициенты)				
Доступность жилья на рынке недвижимости (доход домохозяйства к цене)	+			
Стоимость дома для компенсации работникам	+			
Цена покупки по цене сделки	+			
% недвижимости, купленной в инвестиционных целях	+			
Использование производственных мощностей		+		
Уровень вакантных должностей		+	+	+
Уровень процентных ставок		+	+	+
Стоимость аренды по залоговой стоимости		+	+	+

Как мы видим из таблицы 3 в отношении развития рынка жилой недвижимости авторы выделяют влияние таких факторов как уровень доходов населения, темпы роста валового внутреннего продукта, уровень процентной ставки по ипотечным кредитам, формы приобретения жилья (аренда, собственность, инвестиции на уровне домохозяйства).

Одновременно следует отметить, что процесс формирования денежного потока в рамках финансирования строительства объектов недвижимости оказывает непосредственное влияние не только на развитие строительного сектора экономики, но, и как следствие, создает дополнительные рабочие места, что в целом повышает уровень занятости населения. Так, в отчете (Report of UK, 2016)³ приведена структура занятости населения в отношении общего количества занятых на рынке недвижимости и его динамика за период 2008-2015 гг. В приведенной структуре занятости населения на рынке недвижимости больший удельный вес приходится на сектор архитектурного планирования и строительства, реконструкции объектов

³ Report of UK (2016). Property Data Report 2016. Facts and figures about the UK commercial property industry to year-end 2015. A publication by the Property Industry Alliance. Available from: <http://www.bpf.org.uk/sites/default/files/resources/PIA-Property-Report-2016-final-for-web.pdf>.

коммерческой недвижимости, что в абсолютном выражении в 2015 году составило 627 тыс. человек.

При вводе объектов недвижимости в эксплуатацию формируются основные средства предприятия, объекты частной собственности физических лиц, что в свою очередь формирует и расширяет налогооблагаемую базу для местных, региональных и федеральных органов власти. Так, доля уплаченных налогов на объекты промышленной коммерческой собственности в Великобритании в общем объеме показателя «валовая добавленная стоимость» в 2015 году составила 12 %, что в стоимостном выражении составило – 7.8 млрд фунтов стерлингов.

В современных рыночных условиях, характеризующихся большим интенсивным информационным потоком, который рассматривается как один из факторов производства в институциональной экономике, авторами проводится анализ существующей методики представления информации о рынке коммерческой и жилой недвижимости. Так, авторами Lin, Regina Fang-Ying проводится сравнительный анализ факторов, отражающих ситуацию на рынке недвижимости.

Динамика развития рынка недвижимости в развивающихся и развитых странах может быть рассмотрена и проанализирована на основе статистических индексов оценки динамики развития, в частности с помощью такого показателя, как индекс цен на жилье (housing price index), в частности на рисунке 2 отражены изменения индекса цен на жилье в европейских странах.

	Change compared with the previous quarter, %				Change compared with the same quarter of the previous year, %			
	2016		2017		2016		2017	
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Euro area ^p	1.5	1.3	0.7	0.4	3.0	3.4	4.0	4.0
EU ^p	1.6	1.4	0.7	0.7	4.0	4.2	4.6	4.5
Belgium	1.2	2.5	-0.4	2.0	2.2	2.5	2.6	5.4
Bulgaria ^p	2.8	1.6	2.4	1.8	6.5	8.8	8.1	8.8
Czech Republic	2.0	2.6	4.7	2.9	5.7	7.1	11.0	12.8
Denmark	2.2	1.0	-1.5	1.9	4.0	5.3	4.1	3.6
Germany	2.9	1.4	1.7	-1.0	5.6	6.5	6.8	5.1
Estonia	3.1	3.4	1.1	-0.1	1.8	7.4	7.7	7.7
Ireland	0.6	4.7	2.4	0.9	5.3	7.1	7.5	8.9
Greece
Spain	1.0	0.8	0.4	2.3	3.9	4.0	4.4	5.3
France	0.5	2.2	-0.6	1.1	0.7	1.4	1.6	3.1
Croatia	-0.9	1.0	-0.6	0.1	1.2	1.5	0.8	-0.4
Italy ^p	0.3	0.1	-0.4	-0.1	-0.8	-1.0	-0.3	-0.1
Cyprus	1.9	2.7	0.8	-1.4	-1.4	-0.6	3.3	4.1
Latvia	5.8	0.5	0.8	2.8	9.5	9.6	7.8	10.1
Lithuania	3.1	3.4	1.8	1.5	3.4	5.3	9.5	10.2
Luxembourg*	2.7	1.5	1.8	0.7	5.6	5.7	7.8	6.8
Hungary	1.0	2.7	2.2	1.9	9.2	8.9	9.3	8.0
Malta	2.7	4.5	3.7	-5.4	7.2	4.7	5.3	5.2
Netherlands	0.6	1.1	3.4	0.9	5.3	4.0	6.6	6.1
Austria	2.2	0.5	-0.1	2.0	9.0	5.2	7.0	4.8
Poland	0.8	1.9	1.1	-0.5	0.4	2.1	4.0	3.3
Portugal	3.1	1.3	1.2	2.1	6.3	7.6	7.6	7.9
Romania	2.8	-0.7	1.7	1.2	6.8	7.1	7.3	5.1
Slovenia	1.9	0.8	1.8	1.3	0.4	5.0	6.9	5.9
Slovakia	2.8	1.6	1.8	-2.4	5.9	7.5	8.3	3.8
Finland	1.3	-0.5	-0.1	0.8	0.9	0.6	0.8	1.4
Sweden	0.1	2.4	1.5	2.5	8.7	7.1	6.5	6.6
United Kingdom	2.2	2.0	0.0	1.3	8.0	6.7	5.4	5.6
Iceland	1.6	3.9	5.4	4.6	7.3	10.2	13.6	16.3
Norway	4.2	2.5	1.6	2.9	6.5	8.9	11.5	11.7

* excluding newly built single-family houses
 . data not available
 p provisional

Рисунок 2. Динамика изменения показателя «индекс цен на жилье» в Европе, 2017 г. (источник доступен по ссылке: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/b/b0/House_Price_Index_-_Quarterly_and_annual_growth_rates-2017Q1.png)

Данный показатель (индекс) выступает макроэкономическим показателем оценки динамики развития рынка недвижимости (жилья). Индекс цен на жилье представляет собой динамику изменения средней цены на жилые здания и помещения (жилье). Как мы знаем, данный показатель может рассматриваться в качестве улучшенного аналитического инструмента при изучении как механизмов функционирования рынка недвижимости, так и для более точного прогнозирования изменения динамики цен, что доказывает его практическое использование в макроэкономическом показателем), отражающим состояние национальной экономики. Увеличение данного показателя в положительном направлении оказывает влияние на курсовую стоимость национальной валюты в следствии того, что рост цен на жильё

выступает индикатором высокого спроса. На рисунке 2 представлена динамика изменения индекса цен на жилье: квартального и ежегодного роста (падения) значения показателя. База индекса рассчитана на основе индекса Лайсперса, где в качестве весов использовался показатель ВВП (GDP) по странам, что отражено на рисунке 3. В целом динамика изменения индекса в 2017 году по европейским странам рассматривается как положительная по сравнению с 2016 годом.

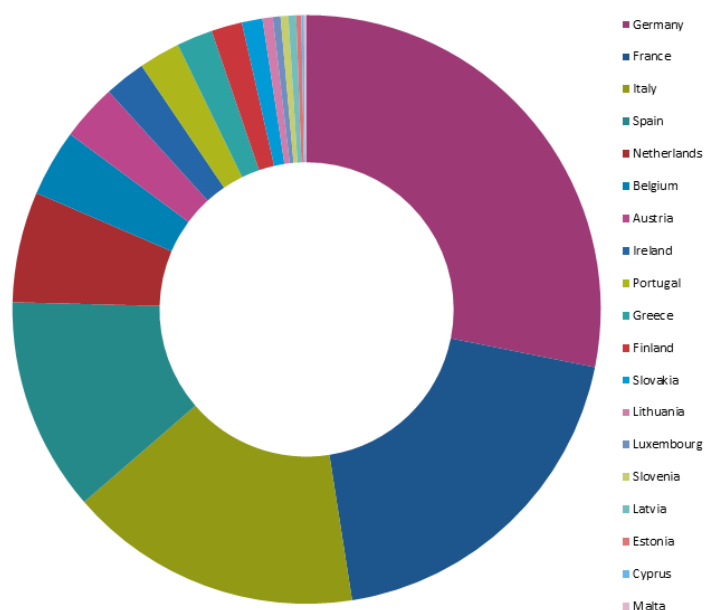


Рисунок 3. Удельный вес стран европейского пространства в соответствии с долями ВВП на территории европейского пространства в 2017 г.

Как было выявлено выше важным индикатором и фактором развития экономики является показатель валового внутреннего продукта (ВВП). В таблице 4 отражены темпы роста валового внутреннего продукта ВВП в отдельных странах за период 2011-2015 гг.

Таблица 4
Темпы роста валового внутреннего продукта (ВВП) за период 2011-2015 гг.

Страна	2011	2012	2013	2014	2015
Австрия AT	2,8	0,8	0,3	0,4	0,9
Бельгия BE	1,8	0,2	0,0	1,3	1,4
Чешская Республика CZ	2,0	-0,9	-0,5	2,0	4,2
Германия DE	3,7	0,4	0,3	1,6	1,7
Эстония EE	7,6	5,2	1,6	2,9	1,1
Испания ES	-1,0	-2,6	-1,7	1,4	3,2
Франция FR	2,1	0,2	0,7	0,2	1,1
Венгрия HU	1,8	-1,7	1,9	3,7	2,9
Ирландия IE	2,6	0,2	1,4	5,2	7,8
Израиль IL	5,0	2,9	3,4	2,8	2,6
Италия IT	0,6	-2,8	-1,7	-0,3	0,8
Латвия LV	6,2	4,0	3,0	2,4	2,7
Нидерланды NL	1,7	-1,1	-0,5	1,0	2,0
Польша PL	5,0	1,6	1,3	3,3	3,6
Португалия PT	-1,8	-4,0	-1,1	0,9	1,5
Россия RU	4,3	3,4	1,3	0,6	-3,7
Словения SI	0,6	-2,7	-1,1	3,0	2,9
Великобритания UK	2,0	1,2	2,2	2,9	2,3

Составлено авторами на основе статистических данных

Согласно данным таблицы 4 темпы роста валового внутреннего продукта (ВВП) достаточно сильно меняются по годам почти по всем странам. Так, в 2011 году в России темп роста ВВП составил 4,3 %, а уже в 2015 году – снижение – 3,7 %. По другим странам – наблюдается рост за исключением России.

Мировые тенденции в развитии рынка жилой недвижимости отображены в таблице 5 цены на рынке жилой недвижимости в разрезе стран быстро росли в 2016 году в развитых странах. В среднем рост цен на жилую недвижимость в развитых странах оставался на уровне 4 % в 2016 году по сравнению с 2015 годом. Устойчивый темп роста данного показателя наблюдался в таких развитых странах, как Австралия, Канада и Германия, средний темп роста наблюдался в группе развитых стран в Великобритании и США. Рассматривая группу развивающихся стран можно сказать, что в среднем темп роста цен на жилую недвижимость составил 3 %. в тоже время изменение значения данного показателя в развивающихся странах не одинаково, имеет как положительную, так и отрицательную динамику. Так, устойчивый рост данного показателя наблюдался в Китае, в меньшей степени – Индия, Мексика и Турция.

Таблица 5

Динамика развития рынка жилья в мире в 2016 г., %

Страны	Нарастающим итогом, начиная с 2007 г. по 2016 г.	Значение показателя по сравнению с предыдущим годом, %
Развитые страны	-3.1	4.0
Страны, не входящие в ЕС	-1.3	4.6
Страны ЕС	-9.8	3.0
Страны Европы, находящиеся за пределами ЕС	5.3	4.2
Развивающиеся страны	14.0	3.1
Страны Латинской Америки	32.0	-0.6
Азия	23.8	6.0
Центральная и Восточная Европа	-31.0	-1.9

Составлено авторами на основе статистических данных

На формирование цен на жилую недвижимость оказывает влияние непосредственно структура рынка недвижимости.

Так, рассмотрим структуру рынка недвижимости в некоторых странах Европы, а именно: Австрии, Германии и Швейцарии. Как мы видим в таблице 6 в Швейцарии 37 % рынка недвижимости – частные домовладения, остальное – коммерческая недвижимость, в Австрии и Германии этот показатель выше – 53-58 % [7]. При этом в Австрии преобладает социальный рынок аренды – 60 %, а в Германии и Швейцарии – частный рынок недвижимости. Что касается инструментов поддержки рынка недвижимости, то в Австрии преобладают объектно-ориентированное субсидирование и субъектно-ориентированное субсидирование. В Швейцарии в основном объектно-ориентированное субсидирование. В Германии в качестве инструментов поддержки выступают социально-жилищные субсидии и прямые жилищные пособия. В Австрии договор аренды может быть срочным и бессрочным, обязанности владельцев имеют бессрочный характер. В Германии договор аренды в основном бессрочный, а обязанности владельцев имеют срочный характер. В Швейцарии договор аренды в основном срочный, и обязанности владельцев также имеют срочный характер.

Таблица 6

Структура рынка недвижимости в странах: Австрия, Германия, Швейцария

Показатель	Австрия	Германия	Швейцария
Структура рынка недвижимости	Низкий уровень домовладений (58 %)	Низкий уровень домовладений (53 %)	Очень низкий уровень домовладений (37 %)

Показатель	Австрия	Германия	Швейцария
Преобладающий тип рынка недвижимости	Социальный рынок аренды недвижимости (60 %)	Частный рынок недвижимости	Частный рынок недвижимости
Инструменты поддержки рынка недвижимости	Объектно-ориентированное субсидирование, но субъектно-ориентированное субсидирование также играет большую роль	Социально-жилищные субсидии. Прямое жилищное пособие	Преобладание объектно-ориентированного субсидирования, незначительное присутствие субъектно-ориентированного субсидирования
Срок действия договора аренды	Срочная или бессрочная	Обычно бессрочная	Обычно срочная (предусмотрено указание периода)
Длительность ограничений/обязанности для владельцев	Бессрочный	Срочный	Срочный

Составлено авторами

Рассматривая уровень развития рынка недвижимости в странах и динамику его изменения, следует отметить, что немаловажную роль в этом вопросе играют меры административного регулирования данного вопроса, в частности, государственной поддержки. Так, в каждой стране предполагается тот или иной уровень государственной поддержки в развитии рынка недвижимости, включая жилищную сферу. В то же время, уровень активности государственной поддержки различен в зависимости от стран, что и порождает впоследствии существование отличий в формировании жилищных систем в развитых и развивающихся странах [8].

В настоящее время можно выделить два вида государственной политики в отношении рынка недвижимости:

- активная государственная жилищная политика;
- пассивная государственная жилищная политика.

Различие в реализации данных государственных мер проявляется в методах воздействия на развитие рынка жилья со стороны государства. Пассивная жилищная политика предполагает создание правовых и институциональных условий для действия рыночных факторов развития жилищной сферы. Активная жилищная политика означает функционирование государственных и муниципальных жилищных организаций, наличие государственного или муниципального жилищного фонда, находящихся вне сугубо рыночного регулирования. Соответственно, в одних странах преобладает ориентация на приоритет рыночных факторов в жилищной сфере и рост доли собственников жилья, в других – сохранение контроля государства и развитие арендного сектора жилья.

Таким образом, рынок недвижимости, его структура, развитие в динамике играют важную роль в экономическом развитии страны, ее населения. Поэтому важной задачей для государства является не только развитие рынка недвижимости в целом по стране, а содействие в обеспечении доступности жилой недвижимости для населения, используя различные инструменты финансирования рынка жилой недвижимости, что будет способствовать решению социальных задач, в частности демографических, и развитию экономики страны в целом. Стоит отметить, что в целом рынок недвижимости очень чувствителен к изменению процентных ставок [9]. В тоже время при недостаточных объемах вводимого жилого фонда со стороны населения может возникнуть повышенный спрос на жилье, что может приводить к искусственному росту процентных ставок по ипотечному кредиту. К факторам, влияющим на предложение жилых помещений, относят стоимость и доступность ресурсов, необходимых для производства, доступность денежно-кредитных ресурсов, существующая система

налогообложения, цены на продукцию, связанную с производством, количество продавцов товаров (услуг) [10].

Рынок недвижимости играет важную роль в развитии экономики страны, влияет на объем валового внутреннего продукта (ВВП), что вызывает необходимость стимулирования его развития. Развитие рынка жилой недвижимости имеет особое социальное значение для населения страны, уровня и качества жизни граждан. На развитие рынка жилой недвижимости важное значение имеет расширение возможностей жилищного финансирования с помощью поддержки государства, институтов развития и организаций. Среди важных факторов влияния были выявлены такие как размер средневзвешенной ставки ипотечных кредитов, размер среднедушевых доходов населения. В свою очередь данные факторы зависят от других социальных и экономических показателей, от состояния денежно-кредитного рынка, финансовой системы, бюджетной системы страны, экономического роста и политической ситуации в стране и на международном уровне.

ЛИТЕРАТУРА

1. Boyd, Terry (2014). Property market analysis. The key to looking forward. PRRES. Available from: http://www.prres.net/papers/Boyd_Property_Market_Analysis.pdf.
2. Reed, Rechar and Wu, Hao (2010). Understanding property cycles in a residential market. Property management, vol. 28, no. 1, pp. 33-46. Available from: <https://dro.deakin.edu.au/eserv/DU:30024131/reed-understandingproperty-post-2010.pdf>.
3. Hornstein, Andreas (2009). Problems for a fundamental theory on house price. Economic Quarterly. Vol. 95, no. 1. 2009. pp. 1-24. Available from: https://www.richmondfed.org/~media/richmondfedorg/publications/research/economic_quarterly/2009/winter/pdf/hornstein.pdf.
4. Poorvu, W.J. (2003). Financial analysis of real property investments. Harvard Business School. July 22, 2003. 25 pages. Available from: http://c.ymcdn.com/sites/www.realpac.ca/resource/resmgr/professional_development/financial_analysis.pdf.
5. Shim I., Bogdanova B., Shek J., Subelyti, 2013. Database for policy actions on housing markets, BIS Quarterly Review, September, pp. 83-95.
6. Lin, Regina Fang-Ying (2012). A comparative framework for commercial and residential markets. Bartlett School of Graduate Studies. University College London (UCL). Available from: https://eres.architexturez.net/system/files/pdf/eres2012_355.content.pdf.
7. Schneider, M. & Wagner K. (2015). Housing markets in Austria, Germany and Switzerland. Refereed by: Christophe A., OECD. pp. 42-59. Available from: https://www.oenb.at/dam/jcr:1d244e56-71e0-4403-9bbf-efa52dce7da6/mop_2015_q1_analyses4.pdf.
8. Tsertseil J.S., Kookueva V.V. Problems of property market development in Russia in the modern context // Espacios. 2017. Т. 38. № 47. p. 41.
9. Церцейл Ю.С., Коокуева В.В. Анализ структуры и динамики развития рынка недвижимости в российской федерации в современных рыночных условиях / В сборнике: Инновационное развитие современной науки: проблемы, закономерности, перспективы сборник статей III Международной научно-практической конференции. 2017. С. 144-152.
10. Панченко Г.Л. Факторы развития экономических отношений на рынке жилой недвижимости // Социально-экономические явления и процессы. 2017. Т. 12. № 4. С. 37-42.

Kookueva Viktoriya Vladimirovna

Plekhanov Russian university of economics, Moscow, Russia
E-mail: kookueva.vv@gmail.com

Tsertseil Juliya Sergeevna

Plekhanov Russian university of economics, Moscow, Russia
E-mail: zerzeil8811@mail.ru

Review of foreign approaches to the identifying the factors of real estate market development

Abstract. Currently, the main problems in the development of the housing market in Russia are: the demographic situation in the country, the solvency of the population, the standard of living and quality of life of the population, the interest rate level, low satisfaction of consumer demand for the housing construction volume in certain regions, particularly in rural areas, borrowed and raised financial resource shortage and other factors. Purpose: to study the main trends in the real estate market development in Russia and abroad, to highlight the main shortcomings and problems. As a result of the research conducted, the main approaches to identifying the main factors of real estate market development in foreign countries were reviewed.

The urgency of the problem under investigation is conditioned by the need to develop the real estate market as one of the key participants in the investment process at the macrolevel. The average mortgage interest rate, the per capita income level of the population were identified as some of the important factors influencing the real estate market development. In turn, these factors depend on other social and economic indicators, the monetary market condition, on the financial system, the country's budget system, on economic growth and the national and international political environment. As a result of the research conducted, the main approaches to identifying the key factors influencing the real estate market in the works of foreign scientists were reviewed. The materials of the article can be useful in preparing analytical reports on the real estate market development, for public authorities in arrangements for development of the country's economy, in developing state support measures, in justifying mortgage interest rates.

Keywords: real estate market; residential mortgage market; regional economics; development model