http://www.fa.ru/dep/scinotes/current/Documents/НЗМИ2_2016.pdf

УДК 332.33

Проблемы рынка недвижимости и способы их решения

Аннотация. *Ситуация на рынке недвижимости в последнее время сложилась крайне негативная. С 2015 г. объем спроса на недвижимость снижался быстрыми темпами по сравнению с 2014 г. Рынок недвижимости является одним из ключевых рынков в экономике любого государства. Для того чтобы он стабильно функционировал, ему необходима государственная поддержка. Она может осуществляться с помощью дотаций либо законодательного регулирования. Для защиты граждан, которые покупают строящееся жилье, от банкротства компаний-застройщиков государство должно принимать необходимые законодательные меры. Резкое снижение спроса на недвижимость требует соответствующие меры по его поддержке, поскольку объем спроса на рынке не удовлетворяет текущему объему предложения.*

Ключевые слова: *рынок недвижимости; ипотечное кредитование; долевое строительство; апартаменты; денежные средства; инвесторы.*

Abstract. *The situation on the real estate market in recent years has been extremely negative. With 2015, the volume of demand for real estate has declined rapidly compared with 2014. As the real estate market is one of the key markets in the economy of any state. In order for this market to function stably it needed government support. It can be carried out through grants or legislative regulation. To protect citizens who buy housing under construction, from the bankruptcy of construction companies, the state must adopt the necessary legislative measures. A sharp decline in the demand for real estate requires adequate measures for its support, because the market demand does not meet the current volume of supply.*

Keywords: *property market; mortgage lending; equity building; apartment; funds; investors.*

Коротков Всеволод Валерьевич,
студент Финансового университета
✉ korotkov_seva@mail.ru

Рынок недвижимости играет важнейшую роль в экономике любого государства. С его помощью государство выполняет свои социальные обязательства по предоставлению жилья гражданам и всей необходимой инфраструктуры. Данный рынок важен и тем, что обеспечивает занятость населения. Достаточно сказать, что одно рабочее место в строительной отрасли дает 6–7 рабочих мест в смежных отраслях [1]. Высокая стоимость большинства объектов недвижимости вынуждает субъектов рынка занимать денежные средства у банков, что в свою очередь стимулирует работу банковской сферы. Недвижимость привлекательна и для инвесторов, которые готовы вкладывать свои денежные средства как в материальные, так и в нематериальные активы с целью извлечения прибыли.

На сегодняшний день рынок недвижимости Российской Федерации, как и остальные рынки, испытывает серьезные трудности в связи с ухудшением экономической ситуации в стране. Падение реальных доходов населения оказывает сильное влияние на сокращение спроса на недвижимость. Данная тенденция наблюдается с конца 2014 г. Затруднено и получение ипотечного кредита населением из-за высоких процентных ставок. Определенная доля компаний уходит с российского рынка, что в свою очередь снижает спрос на коммерческую недвижимость.

Научный руководитель: ***Бутова Т.В.****, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Государственное и муниципальное управление».*

Инвесторы также не спешат вкладывать свои денежные средства из-за возросших рисков. Данные события в своей совокупности привели к снижению спроса на рынке недвижимости. Это наглядно иллюстрирует объем сделок, совершенных на рынке недвижимости *(рис. 1)*.

Таким образом, тенденция снижения спроса наблюдается уже давно и, возможно, спрос на недвижимость начнет восстанавливаться только в 2016–2017 гг.

Предложение на рынке недвижимости имеет обратную тенденцию. По сравнению со спросом количество возведенных зданий растет с каждым годом (*рис. 2*).

На рынке недвижимости наблюдается превышение предложения над спросом. Хотя стоит заметить, что достижение равновесия на рынке недвижимости труднодостижимо, если вообще возможно. Это обусловливается тем, что ввод в эксплуатацию объектов недвижимости требует определенного времени. Само же предложение отталкивается от текущего спроса. Отсюда следует, что в момент сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию рыночная конъюнктура может сильно измениться.

Естественно, данный дисбаланс приводит к тому, что компании вынуждены снижать цену на определенные сегменты. Падают и доходы компаний, что приводит к риску банкротства. Чтобы не допустить этого, государство вынуждено принимать определенные меры. С одной стороны, активно стимулировать спрос, с другой — поддерживать компании-застройщики в текущей ситуации. Но политика государства на данном рынке больше направлена на стимулирование спроса, чем на поддержку компаний-застройщиков. Данную мысль хорошо подтверждает отказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от привлечения бюджетных средств для поддержки одного из крупнейших девелоперов в России «СУ-155», который накопил большое количество проблемных долгов [4]. Вместо этого ему предстоит санация.

Поддержка спроса реализуется различными способами, но есть ряд проблем. Одной из них является сокращение ипотечного кредитования. Ипотечное кредитование для рынка недвижимости играет важную роль, поскольку приобретение объекта недвижимости зачастую осуществляется именно с помощью ипотечного кредитования. Сегодняшние процентные ставки не позволяют определенной категории граждан занимать денежные средства. Все это приводит не

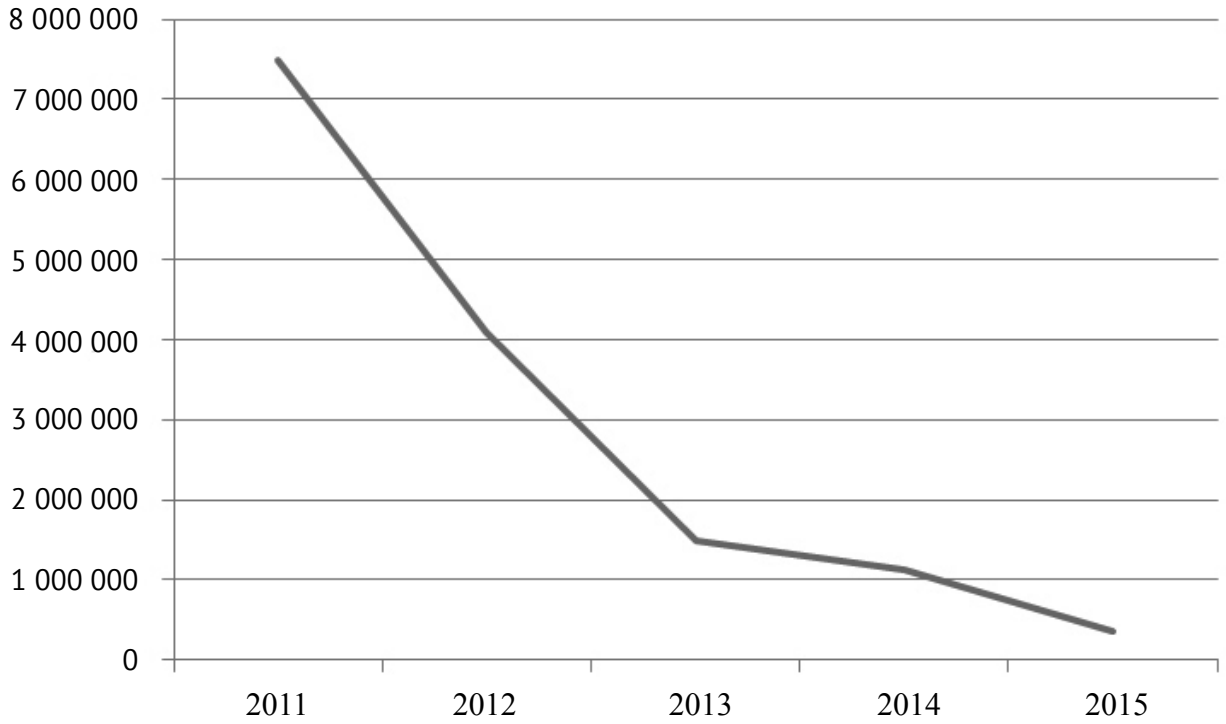

Рис. 1. **Объемы сделок с недвижимостью, 2011–2015 гг. [2]**

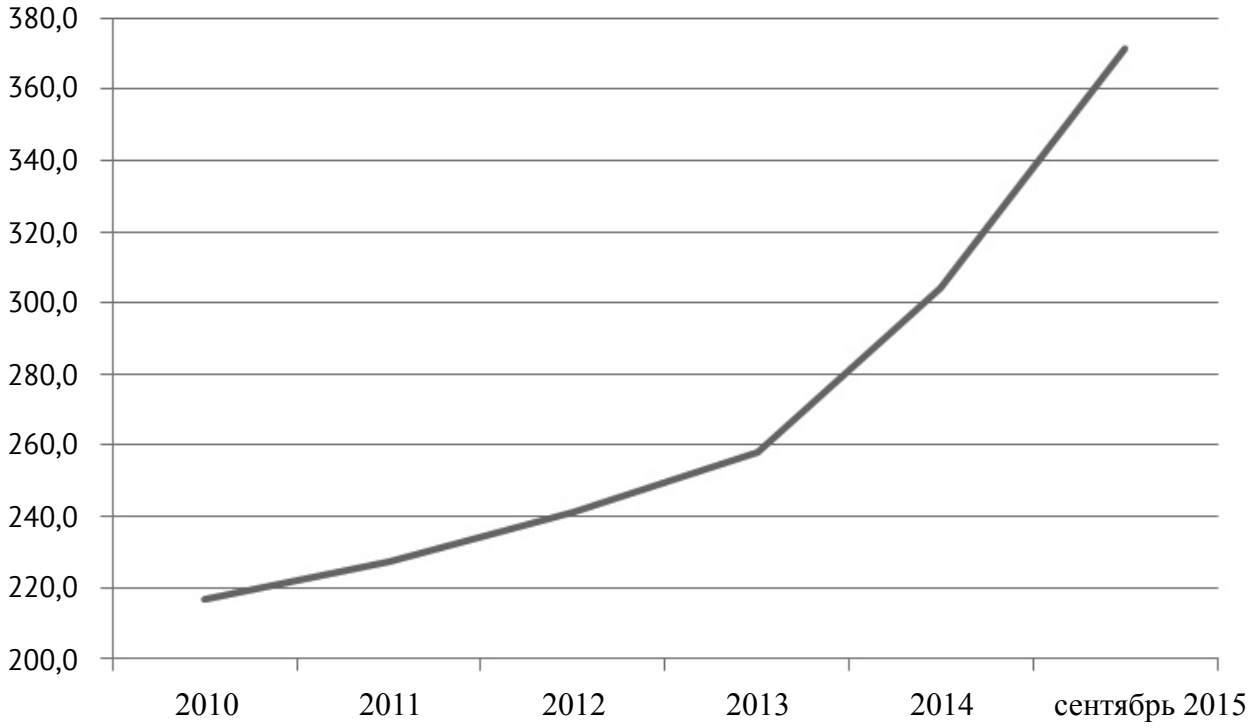

Рис. 2. **Ввод в эксплуатацию жилой и коммерческой недвижимости, тыс. зданий [3]**

только к снижению спроса на недвижимость, но и на банковские услуги. Ситуация в 2015 г. была очень негативна для ипотечного кредитования.

Как видно из *рис. 3*, ажиотажный спрос в январе сменился упадком в сфере жилищного кредитования. Более глубокое падение предотвратила господдержка ипотечного кредитования. С ее помощью обслуживался каждый третий ипотечный кредит с момента ввода [1]. Данная мера государственной поддержки была запущена 1 марта 2015 г. [6] и оказалась очень эффективной. Ее продление важно как для строительной отрасли, так и для смежных отраслей. Для многих граждан данная мера господдержки является единственным способом приобретения жилья.

Помимо этого Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) предоставляет кредиты гражданам с переменной ставкой, которая складывается из фиксированного процента и текущего уровня. Стоит отметить, что данная программа несет риски, которые связаны с ростом индекса потребительских цен. Так как эта программа создавалась с учетом того, что цель ЦБ РФ по инфляции в 4% в 2017 г. будет достигнута, то с учетом нынешней экономической ситуации возможность достижения этой цели ставится под сомнение [4]. В случае увеличения инфляции, АИЖК планирует увеличивать срок выплаты кредита, что может поставить займодателя в экономически невыгодное положение.

На рынке недвижимости наблюдается превышение предложения над спросом

Повышению спроса на недвижимость может способствовать и вторичный рынок ипотечного кредитования. В Российской Федерации действует так называемая двухуровневая система ипотечного кредитования. Ее суть заключается в том, что банк на основе выданных ипотечных кредитов формирует пул закладных. В пуле находятся схожие по своим характеристикам закладные. После того как пул будет сформирован, банк передает его АИЖК, которое выплачивает банку денежную сумму в размере стоимости самого пула и после размещает ипотечные ценные бумаги, обеспеченные пулами закладных, на вторичном рынке. Данная модель делает ипотечное кредитование ликвидным для банков. Это позволяет им снижать проценты по займам и

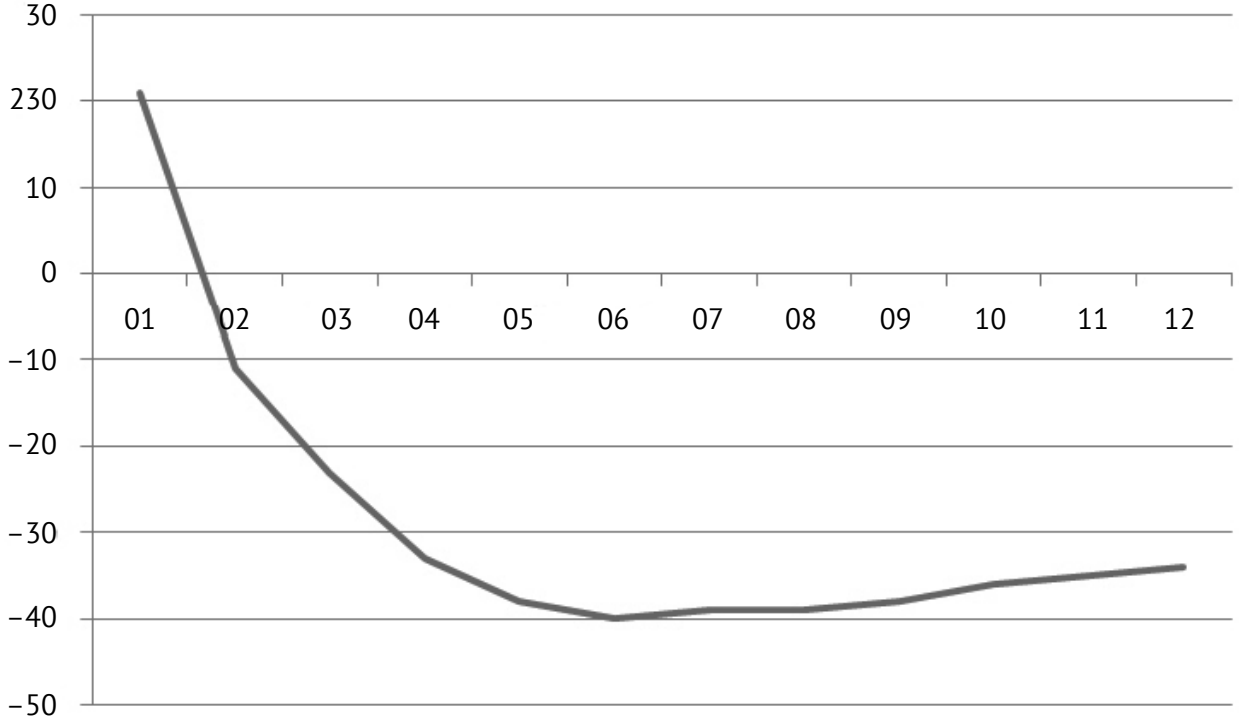

Рис. 3. **Жилищные кредиты физическим лицам-резидентам, 2015 г. в % к 2014 г. по месяцам [5]**

требования к лицу, желающему взять ипотечный кредит.

В Российской Федерации этот рынок только начинает развиваться. Дело в том, что на рынке вторичного ипотечного кредитования отсутствуют необходимые институты, которые способствовали бы должному функционированию данного рынка. Отсюда вытекает ряд проблем, связанных с низкой доходностью ипотечных ценных бумаг из-за их минимальных рисков. Кроме того, необходимо и создание производных инструментов, где базовым активом будут являться ипотечные ценные бумаги. Данное нововведение сделает вторичный рынок ипотечного кредитования более привлекательным. Но оно несет в себе большие риски и невозможно до тех пор, пока не будут функционировать все необходимые институты. Текущая структура рынка не привлекательна для инвесторов, поэтому она требует изменений с целью повышения эффективности. Развитие рынка вторичного ипотечного кредитования позволит повысить спрос на недвижимость ввиду низких барьеров для приобретения ипотечного кредита, что окажет дополнительную поддержку рынку недвижимости.

Другой проблемой является несовершенство законодательства в сфере долевого строительства. Недоверие многих граждан к долевому строительству связано с большим количеством обманутых дольщиков. Обман является следствием неурегулированных моментов в законодательстве. С помощью различных схем из-за «пробелов» в законодательстве застройщики уходят от ответственности, что приводит либо к затягиванию стройки, либо к выводу денежных средств дольщиков через офшоры и к прочим махинациям.

А между тем, участие в долевом строительстве конечному потребителю экономически выгоднее. Оно позволяет приобрести жилье, которое находится только на начальном этапе строительства, что снижает его стоимость по сравнению с уже готовым жильем. Поэтому участие в долевом строительстве необходимо законодательно сделать безопасным для граждан, сохранив и все его преимущества. Основной задачей повышения безопасности является устранение возможности «двойных продаж», когда застройщики до момента регистрации договора долевого участия успевают продать квартиру нескольким гражданам [7].

Деятельность ЖСК также нуждается в регулировании, поскольку нередко ЖСК на деле являются «финансовыми пирамидами».

Еще одной проблемой является непрозрачность рынка недвижимости. Решение этой проблемы позволило бы предоставить дольщикам больше информации о застройщике и тем самым снизить риски потери денежных средств. Осуществление мониторинга застройщиков в этом случае можно было бы поручить национальным рейтинговым агентствам [8].

На рынке недвижимости все большую популярность приобретают апарт-отели, что показано на *рис. 4*.

Примечательно, что объем предложения апартаментов в Москве за 4 года увеличился в 6 раз. Они становятся привлекательным видом недвижимости для многих частных инвесторов и обычных граждан. Развитие рынка апартаментов позволяет решить жилищный вопрос работникам, которые часто переезжают. Как правило, апартаменты находятся около крупных офисов и городов Российской Федерации, что также оказывается комфортным для соответствующего типа работников. Также апартаменты привлекательны и для иностранных граждан, приезжающих сюда на несколько месяцев по причинам, связанным с их профессиональной деятельностью. Так как в России развивается внутренний туризм, апартаменты могут послужить местом для временного проживания туристов.

Недоверие многих граждан к долевому строительству связано с большим количеством обманутых дольщиков

Предстоящие крупные международные спортивные мероприятия в Российской Федерации, такие как Чемпионат мира по хоккею 2016 г. и Чемпионат мира по футболу 2018 г., которые будут сопровождаться притоком иностранных граждан в Россию, могут также повысить спрос на апартаменты. Апартаменты имеют и инвестиционную привлекательность. Генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая утверждает, что владелец апартаментов при их сдаче в аренду может рассчитывать на доходность в среднем 5–9% [10]. Вложение денежных средств в

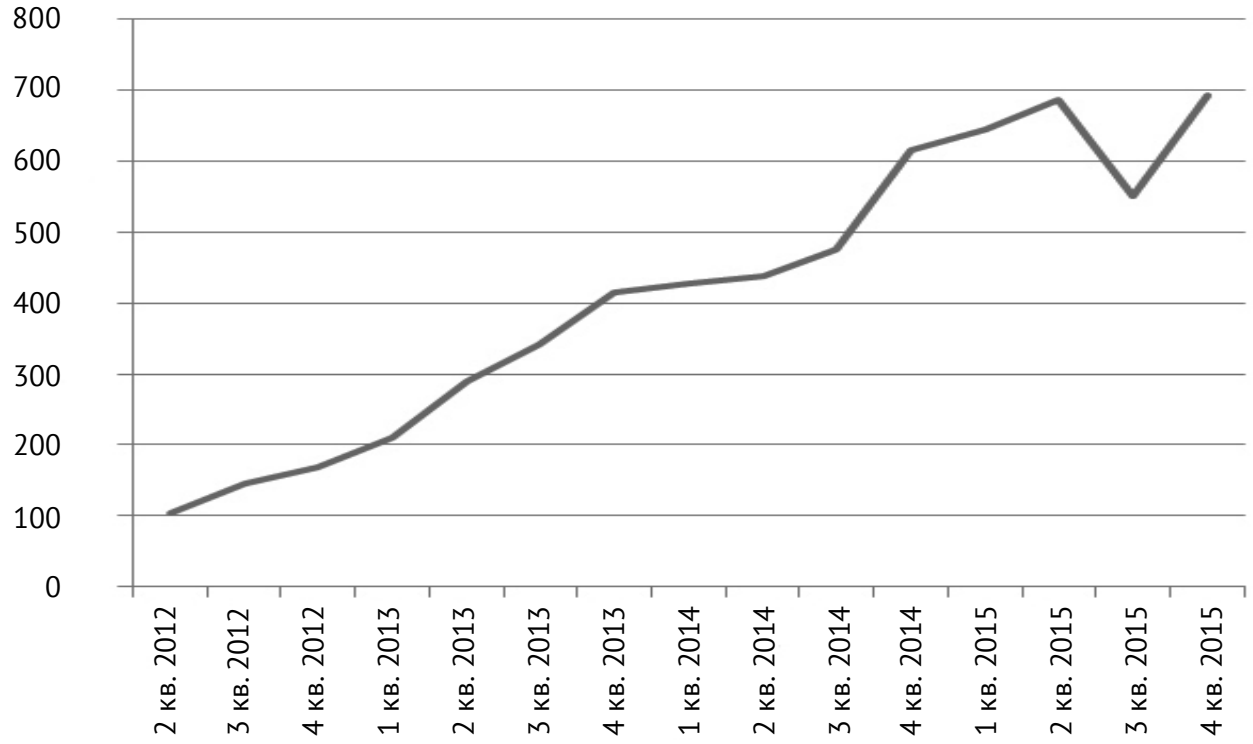

Рис. 4. **Предложение апартаментов на первичном рынке недвижимости в Москве, тыс. кв. м. [9]**

апартаменты кроме граждан осуществляют и управляющие компании.

Увеличение спроса на апарт-отели требует и соответствующего законодательного регулирования. Дело в том, что до сих пор апартаменты относятся к видам нежилого помещения, хотя предполагается проживание человека в данном помещении [11]. Причиной этому является отсутствие в жилищном законодательстве понятия апартаментов, которое приводит к тому, что большинство норм, установленных для жилых помещений, в апартаментах попросту не соблюдаются.

Одной из существенных проблем для апартаментов является и отсутствие санитарных норм и технических правил, которые установлены для жилых помещений. Так как апартаменты являются нежилым помещением, то их проверка на санитарные нормы и технические правила при застройке не осуществляется. Следовательно, возникают риски для здоровья граждан, проживающих в данных помещениях.

Еще одним фактором, оказывающим негативное влияние на развитие рынка апартаментов, является отсутствие необходимости постоянной регистрации. Для проживающего в апартаментах возможно оформление только временной регистрации, что вызывает ряд проблем для граждан, решивших жить в апартаментах на постоянной основе по тем или иным причинам. Проблемой является и возможность обратить взыскание на апартаменты даже если они будут единственным жильем для гражданина.

Решение данных проблем возможно с помощью законодательного закрепления и перевода апартаментов в статус жилого помещения. Это повысит и ответственность застройщиков, которым в этом случае придется соблюдать все нормы и правила, установленные для жилого помещения. Такими нормами могут быть развитие социальной инфраструктуры рядом с апартаментами, возведение их в строго определенных местах, что приведет к сворачиванию апартаментов, которые находятся промышленных зонах или в самих офисных зданиях. Такие серьезные последствия от законодательного урегулирования данной сферы потребуют и должного подхода государства к разрешению назревшей проблемы.

Все более очевидно, что на фоне кризисных явлений в экономике возможности поддержать рынок недвижимости далеко не исчерпаны. В первую очередь речь идет о возможностях совершенствования законодательства, способных оживить спрос не только со стороны граждан, но и со стороны инвесторов. Банковская сфера получит также дополнительные денежные средства, что положительно скажется на общеэкономической ситуации. Решение проблем в области законодательства повысит доверие к рынку недвижимости. Большинство предложенных решений не требуют большого привлечения бюджетных средств, но эффект отдачи от этих вложений будет велик.

Литература

1. Интервью главы Минстроя России Михаила Меня телекомпании НТВ 25 января 2016 г.
2. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Официальный сайт. URL: https: //rosreestr.ru/site (дата обращения: 03.02.2016).
3. Федеральная служба государственной статистики. Официальный сайт. URL: http://www.gks.ru (дата обращения: 01.02.2016).
4. РБК. Электронный ресурс. URL: http://www.rbc.ru (дата обращения: 02.02.2016).
5. Центральный банк Российской Федерации. Официальный сайт. URL: http://www.cbr.ru (дата обращения: 02.02.2016).
6. Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам) (утв. постановлением Правительства РФ от 13 марта 2015 г. № 220), п. 1.
7. Дьяконов Р.Г. К вопросу о некоторых проблемах участия в долевом строительстве // Вестник Московского гуманитарно-экономического института. 2015. № 2. С. 63–68.
8. Законопроект № 976764–6 «О деятельности строительных рейтинговых агентств в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
9. Est-a-tet. Электронный ресурс. URL: http://www.estatet.ru (дата обращения: 09.04.2016).
10. ГАРАНТ. РУ. Информационно-правовой портал. URL: http://www.garant.ru (дата обращения: 09.04.2016).
11. Прыткова О.О. Анализ рынка апартаментов и изучение его специфических особенностей // Наука, техника и образование. 2015. № 11 (17). С. 86.