



ISSN 2072-8441

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ

<http://elibrary.miu.by/journals!/item.eiup.html>

Шимановский, С.А. Экономическая модель рынка недвижимости жилищной сферы / С.А. Шимановский // Экономика и управление. — 2014. — № 3 (39). — С. 38–41.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

С.А. Шимановский^а

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

жилищная сфера, рынок недвижимости жилищной сферы, экономическая модель, жилищная потребность, рыночные отношения

АННОТАЦИЯ

В статье предложена экономическая модель рынка недвижимости жилищной сферы. Дана логика её построения и проведена апробация на основании данных белорусского рынка за 2000–2013 годы. Использование модели позволило раскрыть проблемы становления рынка, обосновать целесообразность расширения рыночных отношений в современных экономических условиях. Модель ориентирована на использование органами государственной власти, принимающими решения в жилищной сфере, предприятиями в жилищной сфере, научно-исследовательскими организациями.

СТАТЬЯ ПОСТУПИЛА В РЕДАКЦИЮ

4 марта 2014

ВЕБ

<http://elibrary.miu.by/journals!/item.eiup/issue.39/article.8.html>

ECONOMIC MODEL OF REAL ESTATE MARKET IN HOUSING SECTOR

S.A. Shimanovski^a

KEYWORDS

housing sector, real estate market in housing sector, economic model, housing need, market relations

ABSTRACT

An economic model of real estate market in housing sector is presented in the article. The logic of model building is given, and its approbation is carried out based on the Belarusian market data for 2000–2013. The model application has allowed to reveal the problems of market opening, to prove the expediency of market relations development under modern economic conditions. The model will be of interest for public authorities in housing sector, enterprises dealing with housing, research organizations.

RECEIVED

March 4, 2014

WEB

<http://elibrary.miu.by/journals!/item.eiup/issue.39/article.8.html>

Введение

Социально-экономический кризис конца 80-х — начала 90-х годов в странах с трансформационной экономикой сопровождался резким сокращением бюджетных ассигнований в социальную сферу, что напрямую затронуло и жилищную сферу. Объективные причины обострения жилищной проблемы состояли в том, что любое государство не в состоянии единолично взять на себя выполнение задач монополиста-строителя и собственника жилья в сочетании с необходимостью выполнения задач промышленного, научно-технического развития, поддержания обороноспособности и др.

В период планово-распределительной экономики, когда монопольным источником финансирования жи-

лищной сферы являлся государственный бюджет, главной задачей экономической науки в этой сфере считалось определение путей и способов наращивания объёмов ввода жилья и повышение эффективности использования выделяемых капитальных вложений. Обеспечение роста и качества нового жилья осуществлялось за счет улучшения планирования, проектирования и организации строительного производства, сокращения продолжительности, повышения качества и снижения стоимости строительства. В условиях рынка положение резко меняется. Целесообразность начала строительства, его продолжения, консервации, прекращения в условиях рынка определяется самим собственником. Жилищный фонд с позиции целесообразности инвестирования фактически становится разбитым на ряд секторов в зависимости от динамики роста рыночной стоимости жилья. Наблюдается появление территорий, для которых стоимость нового строительства во много раз превышает рыночную стоимость построен-

^а Шимановский Сергей Александрович, магистр экономических наук, начальник отдела по работе с залогом ОАО «Банк БелВЭБ»
Shimanovski Sergey, Master of Economics, head of collateral department, BelVEB OJSC
sergey.shimanovski@gmail.com

ного жилья с аналогичными характеристиками, что автоматически делает их непривлекательными для частного бизнеса. В результате, при становлении и развитии рыночных отношений имевшая место ранее жилищная проблема обостряется вследствие резкого снижения доступности жилья — как результат падения платежеспособного спроса, дефицита финансовых ресурсов, отсутствия эффективного механизма привлечения инвестиций. Назрела необходимость в поиске инструментария оценки рынка недвижимости жилищной сферы для обоснования управленческих решений в жилищной сфере.

1. Предпосылки построения экономической модели

Специфика организации механизма функционирования рынка недвижимости жилищной сферы в странах с рыночной экономикой обусловлена множеством факторов, важнейшими из которых являются социально-экономические, исторические, политические. Первая группа факторов зависит от коммерческой доступности жилья, демографической ситуации, предпочтений потребителей, в первую очередь, жилищной мобильности, вторая — от исторически сложившегося жилищного фонда, инженерной инфраструктуры, третья — от социальной доступности жилья, в соответствии с которой формируется жилищная политика. Наличие данных факторов ставит под сомнение целесообразность организации рыночного механизма по примеру классических рынков, для которых государственное влияние ограничено совокупностью инструментов денежно-кредитной и бюджетно-налоговой политики, общим регулированием деятельности субъектов хозяйствования посредством правовых механизмов. В отношении механизма функционирования рынка государственное влияние принимает активную форму государственного управления жилищной сферой. Данные обстоятельства обуславливают необходимость определения области эффективного использования рыночных жилищных отношений в конкретных социально-экономических условиях, т.е. необходим поиск соотношения между коммерческой и социальной подсистемами рынка недвижимости жилищной сферы.

Рыночные жилищные отношения составляют базис коммерческой подсистемы рынка, в основе которой лежит жилищная потребность, трансформируемая в платежеспособный спрос на жилье. Наличие, объем и характер платежеспособного спроса определяют целесообразность, интенсивность и содержание мер по формированию и развитию рыночного жилища. Сама жилищная проблема в рыночном смысле возникает в тот момент, когда появляется неудовлетворенный платежеспособный спрос. В свою очередь, спрос на жилье характеризуется категориями: что, сколько, какого потребительского качества и где собираются приобрести или использовать клиенты рынка. В данном случае объектами исследования являются индивидуальный спрос отдельного домохозяйства и общий спрос на жилье в пределах рынка (ёмкость рынка). Основным фактором коммерческого жилья выступает его инвестиционная сущность, которая выражается в том, что инвестиции в жилую недвижимость конкурируют по доходности с инвестициями в другую недвижимость либо с иными видами инвестиционной деятельности. В результате, развитие получают такие финансовые инструменты как ипотека и связанные с нею ценные бумаги, трасты по недвижимости. Процесс приобретения и преобразова-

ния жилья носит инвестиционный характер в силу уникальности недвижимости как товара. Данная уникальность выражается в долговечности и потенциале роста стоимости недвижимости во времени. Вследствие этого все покупатели являются, по сути, инвесторами и в зависимости от целей приобретения жилья могут подразделяться на две группы. К первой группе относятся покупатели, приобретающие жилье для собственного проживания. Во вторую группу входят покупатели, рассматривающие недвижимость как источник получения дохода от сдачи в аренду. И первая, и вторая группа инвесторов получает доход от удорожания жилья во времени. Эффективно функционирующий рынок недвижимости держит на высоком уровне потребность в деньгах, а создаваемый дефицит финансовых средств, в результате которого получают развитие различные формы финансирования, резко увеличивает их оборачиваемость.

2. Экономическая модель рынка недвижимости жилищной сферы

В основе построения экономической модели рынка недвижимости жилищной сферы заложено условие равновесия на рынке, которое в общем случае выражается в виде:

$$S_h = D_h, \quad (1)$$

где S_h — предложение жилья на рынке,
 D_h — спрос на жилье.

Учитывая высокую социальную значимость жилья, дополнительным условием равновесия, позволяющим минимизировать социальную напряженность, выступает баланс потребности в жилье DD_h и возможности субъектов хозяйствования в его удовлетворении PP_h :

$$DD_h = PP_h. \quad (2)$$

В рыночной экономике в бескризисные периоды соотношение (2) обеспечивает воспроизводство жилья в силу того, что в долгосрочном периоде:

$$DD_h \gg PP_h \text{ при } \frac{DD_h}{PP_h} \rightarrow 1. \quad (3)$$

Это объясняется не только физическим и моральным старением жилья, но и демографическими тенденциями в обществе и общим повышением уровня жизни населения.

В рыночной экономике дисбаланс (3) устраняется посредством: 1) установления рыночной цены, 2) оказания помощи малоимущим группам населения, льготного налогообложения доходов, направляемых на жилищное строительство или приобретение жилья, частичного возмещения расходов по ипотеке. Таким образом, соотношение (2) с учетом дисбаланса (3) может быть представлено в виде системы (4)–(5):

$$\begin{cases} S_h \times P_h = D_h \times P_h + ((DD_h - D_h) \times P_h - Gt_h) + Gt_h \\ PP_h > S_h \text{ при } \frac{S_h}{PP_h} \rightarrow 1 \end{cases}, \quad (4)$$

где P_h — удельная рыночная стоимость жилья;

Gt_h — государственные трансферты, связанные с жильем.

В формуле (4) оплачивается населением составляющая D_p :

$$D_p = D_h \times P_h + ((DD_h - D_h) \times P_h - Gt_h). \quad (5)$$

В условиях рыночной экономики при наличии развитой системы жилищной ипотеки или системы строительных сбережений источником оплаты составляющей D_p , помимо собственных средств населения y_{cc} , выступают заемные средства y_{zc} , т.е.:

$$D_p = y_{cc} + y_{zc}. \quad (6)$$

В свою очередь собственные средства населения y_{cc} состоят из сбережений части периодических доходов населения и прочих доходов, полученных в виде наследства, безвозмездных субсидий предприятия-работодателя, материальной помощи сторонних лиц:

$$y_{cc} = \sum_{i=1}^k W_i \times (1-t) \times 12 \times N_i \times s_i + PLA, \quad (7)$$

где W_i — среднемесячный уровень личных доходов домохозяйств, нуждающихся в улучшении жилищных условий, в виде заработной платы и прочих периодических доходов в рамках i -ой группы по уровню доходов;

t — ставка налога на доходы;

N_i — число домохозяйств, отнесенных к i -ой группе по уровню доходов;

s_i — склонность к сбережению в i -ой группе по уровню доходов;

k — число групп по уровню доходов;

PLA — прочие неперiodические доходы населения в виде наследства и внешней помощи.

При получении заемных средств на финансовом рынке размер кредита h_i в общем случае согласно [2] должен отвечать следующим требованиям:

$$\begin{cases} h_i = n_p \times W_i \times (1-t) \times \frac{1 - \left(1 + \frac{r}{12}\right)^{-12t_k}}{\frac{r}{12}} & \text{при } n_p \in (0; 0,3] \text{ и } t_k \in \text{optim}[12; 15], \\ h_i \in (0; 0,7] \times S_i \times P_i \end{cases} \quad (8)$$

где n_p — доля расходов на обслуживание жилищной ипотеки;

r — ставка процента по ипотеке;

t_k — срок кредитования в годах;

S_i — общая площадь отдельно взятого объекта жилой недвижимости;

P_i — удельная рыночная стоимость отдельно взятого объекта недвижимости.

При использовании государственной помощи коммерческая доступность жилья может быть повышена за счет: 1) частичной оплаты рыночной стоимости жилья посредством субсидии, 2) помощи в оплате ипотечного платежа, 3) налоговых льгот, т.е.:

$$Gt_h = y_{суб} + \sum_{i=1}^{k_{льз}} \frac{h_i \times (1-t_{льз})}{1-t} + \sum_{i=1}^{k_{унот}} h_i (r - r_{унот}), \quad (9)$$

где $y_{суб}$ — сумма субсидий, выделяемых на строительство и приобретение жилья;

$t_{льз}$ — льготная налоговая ставка при направлении средств на строительство и приобретение жилья, а также обслуживание жилищной ипотеки;

$k_{льз}$ — число ипотечных кредитов, взятых за определенный период времени, на которые распространяется льгота по налогообложению;

$r_{унот}$ — ставка по ипотеке, которая устанавливается для льготных кредитов;

$k_{унот}$ — число льготных ипотечных кредитов.

В результате формула (6) преобразуется следующим образом:

$$D_p = y_{cc} + \sum_{i=1}^{k_{обш}} h_i + (Gt_h - y_{суб}), \quad (10)$$

где $k_{обш}$ — общее число выданных ипотечных кредитов.

В целом состояние равновесия рынка недвижимости жилищной сферы описывается тремя системами уравнений входящих в него рынков: рынка купли-продажи жилья; рынка аренды жилья; рынка жилищно-коммунальных услуг. Данная система характеризует: соотношение совокупного спроса и предложения на рынке; социально-экономические последствия проводимой жилищной политики.

В рамках данной статьи рассматривается модель рынка купли-продажи жилья. Данная модель, отражающая состояние его равновесия, может быть представлена в виде:

$$\begin{cases} \omega_1 = \frac{S_h}{D_h} \rightarrow 1 \\ \omega_2 = \frac{D_h}{DD_h} \rightarrow \max(\rightarrow 1) \\ \omega_3 = \frac{D_p}{DD_h \times P_h} \rightarrow \max(\rightarrow 1) \\ \omega_4 = \frac{W_{cp}}{P_h} \rightarrow \max(\geq 1) \end{cases}, \quad (11)$$

где ω_1 — основное условие равновесия на рынке купли-продажи жилья;

ω_2 — условие обеспечения удовлетворения потребности населения в жилье за счет рынка;

ω_3 — общее условие обеспечения платежеспособного спроса на жилье;

ω_4 — условие экономического обеспечения функционирования рынка;

W_{cp} — среднемесячный уровень доходов населения для моделируемого региона.

3. Апробация экономической модели

Для анализа рынка недвижимости жилищной сферы и определения его показателей использованы статистические данные за 2000–2013 годы. Рассчитанные показатели приведены в таблице 1.

Проведём анализ показателя ω_1 . Начиная с 2007 года на рынке купли-продажи жилья наблюдается тенденция по росту числа квартир, выставленных на продажу, к числу заключенных сделок. В 2012–2013 годах данное соотношение в годичном исчислении находилось на уровне 2,9–3,7 квартиры, выставленной на продажу, к одному заключенному договору купли-продажи жилья. В краткосрочный период (месяц) это соотношение доходило до 9–10. При прочих равных условиях такое соотношение говорит о наличии недостаточного платежеспособного спроса со стороны населения, высокой заявленной стоимости жилья на рынке, низкой доступности заемных средств. С другой стороны, такие тенденции могут быть следствием инвестиционных ожиданий населения (строительство жилья для последующей продажи), доступности нерыночных схем при-

Таблица 1 — Показатели экономической модели за 2000—2013 гг.

Наименование показателя	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
ω_1	1,50	1,67	1,50	0,75	1,00	1,04	1,26	2,26	3,87	3,29	3,44	2,81	3,73	2,90
ω_2	0,11	0,10	0,08	0,08	0,06	0,05	0,04	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
ω_3	0,07	0,06	0,06	0,07	0,07	0,09	0,08	0,08	0,09	0,09	0,10	0,08	0,07	0,08
ω_4	0,31	0,34	0,41	0,44	0,43	0,51	0,54	0,54	0,52	0,49	0,52	0,50	0,59	0,54

обретения жилья в собственность (например, через программы льготного строительства). Несбалансированный спрос и предложение на белорусском рынке приводят к связыванию жилищных инвестиций вследствие увеличения сроков экспозиции жилья, т.е. возможности удовлетворения жилищной потребности посредством рынка существенно снижается.

Закономерным следствием указанных тенденций является существенное сокращение доли рынка как способа удовлетворения жилищной потребности населения. Уже на протяжении 2007—2013 годов, как свидетельствует анализ показателя ω_2 , эта доля составляет всего 3%. В данных условиях имеется значительный потенциал к расширению возможностей удовлетворения жилищной потребности посредством рынка купли-продажи за счёт стимулирования потенциального спроса в 2,5—3 раза, или до 30,000 сделок купли-продажи жилья в год.

Показатель ω_3 указывает, что при сложившихся экономических условиях за счёт платежеспособного спроса удовлетворяется не более 8% от существующей в республике жилищной потребности. На протяжении 2000—2013 годов он колеблется в узком диапазоне от 6 до 10%.

На протяжении последних пяти лет (2009—2013 годы) соотношение средмесячных доходов населения (домохозяйства) к цене предложения (цена застройщика по вновь введенному жилью) (показатель ω_4) колебался в диапазоне 0,5—0,6. Для коммерческого жилья данный показатель еще ниже 0,25—0,35. При этом для того, чтобы рынок функционировал в режиме расширенного воспроизводства, что соответствует тенденции улучшения жилищных условий населения, данный показатель должен быть на уровне не ниже 1,0.

Заключение

Полученные оценки показывают, что жилищная политика выиграет от расширения рыночных жилищных отношений. Здесь следует отметить мультиплицирую-

щий эффект: стимулирование становления рыночного механизма за счёт задействования ресурсов и инициатив населения обеспечит большее удовлетворение жилищной потребности населения, чем государственные программы жилищного строительства. Государству в этом случае следует направить усилия и бюджетные ресурсы на улучшение жилищных условий социально незащищенных групп населения путём предоставления жилья вне рыночного оборота.

Предложенная модель ориентирована на использование органами государственной власти, принимающими решения в жилищной сфере (Министерством архитектуры и строительства, Министерством жилищно-коммунального хозяйства, Министерством экономики, управлениями и отделами местных администраций, которые курируют вопросы жилищной сферы), при разработке социального и жилищного законодательства, нормативных и правовых документов, регламентирующих функционирование рынка недвижимости жилищной сфер, предприятиями в жилищной сфере (жилищно-эксплуатационными службами, поставщиками жилищно-коммунальных услуг, строительными организациями, занятыми в жилищной сфере) — для планирования их деятельности, оценки инвестиционной привлекательности жилья, выработки ценовой политики на рынке недвижимости, научно-исследовательскими организациями — для исследования жилищной сферы при переходе к рынку.

Литература / References:

1. Шимановский, С.А. Развитие рыночных отношений в жилищной сфере: возможные сценарии и модели / С.А. Шимановский // Экономика и управление. — 2005. — № 4 (4). — С. 66—70.
2. Shimanovski, S.A. Razvitiye rynochnykh otnosheniy v zhilishchnoy sfere: vozmozhnyye stsennarii i modeli / S.A. Shimanovski // Ekonomika i upravleniye. — 2005. — № 4 (4). — P. 66—70.
3. Taltavull, P. Determinants of housing prices in Spanish cities / P. Taltavull // J. of Property Investment & Finance. — 2003. — Vol. 21, iss. 2. — P. 109—135.
4. Государственная жилищная политика: Социальное измерение / Отв. ред. Т.В. Соколова. — М.: Книжный дом «Либроком», 2009. — 288 с.
5. Gosudarstvennaya zhilishchnaya politika: Sotsialnoye izmereniye / Otv. red. T.V. Sokolova. — M.: Knizhnyy dom "Librokom", 2009. — 288 p.