
РАЗВИТИЕ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ: ВОЗМОЖНЫЕ СЦЕНАРИИ И МОДЕЛИ

С.А. Шимановский

Десятилетие реформирования белорусской жилищной сферы не привело к упрочению в ней рыночных отношений. Причины видятся в недооценке социально-экономического проявления различных форм собственности в жилищной сфере, организационной неподготовленности негосударственных структур управления недвижимостью, во фрагментарности развития инфраструктуры рынка. Не проявляется системности в принятии управленческих решений на уровне государства, отсутствует единая стратегия жилищной политики, соответствующая сложившимся в республике социально-экономическим условиям, ощущается недостаток в инструментарии выбора и обоснования мероприятий по реформированию жилищной сферы. В научной литературе проблемам становления и развития рыночных отношений в жилищной сфере все еще не уделяется достаточного внимания.

В данной статье делается попытка разобраться в специфике данных отношений. Начнем с того, что для частного бизнеса основным условием выхода на рынок является возможность получения дохода независимо от источника его поступления, т.е. частично стоимость жилищного строительства и жилищно-коммунальных услуг может быть профинансирована за счет бюджета, например, в виде жилищных ваучеров и субсидий. В трансформационной экономике данная часть значительна, а специфика и размер ее возмещения не позволяют надеяться на стабильные финансовые потоки. В жилищной сфере развитие получают только те рыночные институты, которые могут обеспечить высокую доходность: риэлтерская деятельность, оценка, развитие недвижимости (девелопмент), ипотека при кредитовании домохозяйств с высоким уровнем дохода. Закономерный итог — фрагментарный характер применения рыночного механизма и как следствие — низкая его эффективность. Эта ситуация обусловлена разницей в экономических интересах субъектов рынка в рыночной и трансформационной экономиках, что препятствует адаптации позитивного зарубежного опыта. Так, белорусская жилищная сфера характеризуется недостатком финансовых ресурсов, низкой коммерческой доступностью жилья и жилищно-

коммунальных услуг, отсутствием у местных властей заинтересованности в формировании конкурентных отношений, высокой изношенностью основных фондов.

Мы считаем, что для достижения экономических успехов в этой сфере необходимы следующие условия: соответствие спектра и качества жилья и жилищно-коммунальных услуг спросу на них; обеспечение конкурентной среды в жилищной сфере; доступность информационных и финансовых ресурсов; единые условия входа в сферу деятельности и выхода из нее; гарантированная защита интересов субъектов рынка со стороны государства. Названные условия помогут создать базис для организации рынка вне зависимости от специфики действующей жилищной политики.

В трансформационной экономике вследствие ее включенности в государственную социальную и экономическую политику актуальна задача выбора сценария развития рыночных отношений в жилищной сфере. Основываясь на зарубежном опыте организации и функционирования рынка [1-3] и обобщая белорусский опыт реформирования [4-5], автор исследования попытался выделить основные типы возможных сценариев развития рыночных отношений в белорусской жилищной сфере.

Согласно сценарию (1) жилищная политика должна быть направлена на существенное расширение социальной доступности жилья за счёт средств бюджета (охват до 60–70% населения жилищными программами). Для этого необходима развитая бюджетно-налоговая политика и достаточность средств для финансирования жилищных программ. Уровень налогообложения здесь высок. В ряде случаев социальная политика реализуется в ущерб экономической, что может влиять на динамику экономического развития. При следовании данному сценарию осуществляется жёсткое регулирование рынка со стороны государства и общественных организаций вплоть до вмешательства в ценообразование, например, с целью пресечения умышленного занижения контрактной стоимости недвижимости в жилищной сфере или недопущения строительства жилья, не пользующегося спросом. Финансовые ресурсы относительно доступны. Субсидии выдаются после тщательной проверки

нуждаемости в них. В жилищной сфере развит государственный бюрократический аппарат. Основная проблема, помимо финансирования дорогостоящих жилищных программ, заключается в выявлении лиц, незаконно получающих субсидии. Данный сценарий свойствен шведской жилищной системе.

Либеральный сценарий (2), представленный американской жилищной системой, отражает максимально полное использование рыночных отношений в жилищной сфере. Социальная политика направлена на рост доходов семей. Охват населения жилищными программами невелик (менее 5%), и нагрузка на бюджет незначительна. Программы помощи малоимущим, по сути, дополняют рыночный механизм. Появляется возможность запустить процесс жилищной фильтрации [1, с.368-372]. Экономическая политика способствует развитию ипотеки и иных форм внебюджетного финансирования жилищной сферы. Однако это приводит к сегрегации населения [1, с.325-337], усугубляя решение жилищной проблемы.

Сценарий (3) включает элементы сценария (1) в части оказания жилищно-коммунальных услуг, сценария (2) – в жилищном строительстве и управлении недвижимостью. Он совмещает социальную политику, направленную на рост доходов населения, с достаточно высоким уровнем налогового бремени. При отсутствии достаточных финансовых ресурсов нуждается во внешнем заимствовании, предпочтительно в виде инвестиций для обновления основных фондов жилищной сферы. Рыночные институты слабо развиты из-за низкой коммерческой доступности жилья. Сохраняется значительное государственное регулирование рынка. Равновелика вероятность

возникновения проблем двух предыдущих сценариев.

В сценарии (4) реализуется подход, направленный на существенное сокращение разницы между социальной и коммерческой доступностью жилья и жилищно-коммунальных услуг. За счет встраивания жилищной политики в рынок граница между социальной и коммерческой его подсистемами условна. Организации, занимающиеся предоставлением жилья и жилищно-коммунальных услуг, независимо от формы собственности, предлагают на рынке и социальное, и коммерческое жилье. Соблюдается принцип свободного доступа к бюджетным субсидиям. В качестве мер, стимулирующих сдачу жилья в социальную аренду, применяется совокупность налоговых льгот в обмен на фиксирование уровня арендной платы. Пройдя эволюционный путь развития от сценария (1), сценарий (2) сохранил ряд черт своего предшественника: высокий уровень налогообложения вследствие равного доступа к бюджетным ресурсам. Универсальность статуса жилища (свободный переход из социального в коммерческое и обратно) требует постоянного совершенствования высокого жилищного стандарта. К преимуществам этого сценария можно отнести сокращение вероятности развития сегрегации, возможность использовать механизм функционирования рынка как основное средство осуществления жилищной политики. Свойствен немецкой жилищной системе.

На основе исследования специфики реализации экономических интересов субъектов рынка нами построена для каждого из описанных сценариев матрица ограничения их деятельности (табл.1), позволяющая обосновать

Таблица 1

Матрица ограничения деятельности субъектов рынка недвижимости жилищной сферы

Субъект рынка	Сценарии развития рыночных отношений белорусской жилищной сферы			
	(1)	(2)	(3)	(4)
1. Население	Г	Р	Р	Р, О
2. Предприятия, занятые в жилищном строительстве	Г	Р	Р	О
3. Предприятия-поставщики коммунальных услуг, относящиеся к группе естественных монополий	Г	Г, Р	Г	Г, О
4. Предприятия-поставщики жилищно-коммунальных услуг конкурентной сферы рынка	Г	Г, Р	Г	Г, О
5. Организации, специализирующиеся на профессиональном управлении недвижимостью	Г	Р	Р	О
6. Организации, специализирующиеся на оказании риэлтерских и оценочных услуг	Р, Г, О	Р, Г, О	Р, Г, О	О

Примечание:

Р – субъект испытывает преимущественно рыночное регулирование;

Г – субъект испытывает преимущественно государственное регулирование;

О – субъект испытывает преимущественно общественное регулирование.

роль государства, общества и рынка в становлении экономических отношений белорусской жилищной сферы, а также выбрать соответствующий сценарий.

При формировании рынка недвижимости жилищной сферы*, таким образом, необходимо обеспечение рыночных условий реализации экономических интересов с учетом ограничений, имеющих место в трансформационной экономике вследствие сложившихся социально-экономических условий. Процесс совершенствования рыночных отношений подчиняется стратегии организации и функционирования рынка, выбор которой возможен исходя из свойственных рыночной экономике сценариев, основные из которых описаны выше. Проблема заключается в нахождении и обосновании целесообразности использования определенного сценария или сочетания элементов ряда сценариев.

Для решения этой проблемы предлагается использовать систему управления развитием рынка недвижимости жилищной сферы (см. рис. 1), которая позволяет активизировать процесс формирования рынка, корректировать и совершенствовать его механизм по мере осуществления сценария. Реализация системы происходит следующим образом. Информационные потоки от рынка недвижимости (1) и его внешней среды (2) преобразуются в структурированные данные – показатели рынка недвижимости жилищной сферы (РНЖС) и его внешней среды, отражающие состояние рынка и его внешней среды. На основе структурированных данных о рынке (3) и его внешней среде (4) формируется аналитический отчет (5), являющийся логическим завершением отдельного этапа мониторинга рынка. Данный отчет содержит информацию о тенденциях рынка и его внешней среды, последствиях и эффективности ранее принятых управленческих решений. Посредством механизма принятия решений на основе информации о мониторинге рынка (5) разрабатываются перспективные сценарии его развития в концептуальном виде, для которых указываются управляемые переменные и возможный диапазон их изменения.

Эта информация (6), а также аналитический отчет (5) поступают в имитационную модель управления развитием рынка, которая посредством внутренних процедур позволяет из ряда сценариев развития выбрать предпочтительный (7). Для уточнения предпочтительного сценария этап (6)-(7) может быть многократно повторен. На основе информации о предпочтительном сценарии (7) и аналитического отчета (5) в рамках механизма принятия решений разрабатывается стратегия развития рынка (8). Стратегия развития предполагает изменение рынка (9) под ее воздействием и его внешней среды (10), что требует формирования в блоке «Реализация стратегии развития РНЖС» групп исполнителей, непосредственно связанных с рынком недвижимости (11) и функционирующих во внешней среде РНЖС (12). Изменения под воздействием реализации стратегии создают новые информационные потоки, и цикл от (1) до (12) повторяется. Замкнутый контур системы создает посредством обратной реакции на управленческое воздействие условия для совершенствования всех ее блоков.

Выбор и обоснование предпочтительного сценария развития жилищной сферы осуществляется в блоке «Имитационная модель управления развитием». В общем виде имитационная модель управления развитием рынка недвижимости жилищной сферы представляет собой алгоритм многовариантного формирования, оценки и выбора предпочтительных вариантов управления развитием рынка как сложной социально-экономической системы. Имитационная модель включает три блока: 1) оценка исходного состояния рынка недвижимости и рынков, плотно и опосредованно взаимодействующих с ним; 2) формирование сценариев и оценка последствий и эффективности их реализации; 3) сравнение альтернативных сценариев и выбор наиболее предпочтительного из них. Закономерности развития белорусского рынка недвижимости жилищной сферы отражены в оценке базового (сценарий 0) и возможных сценариев.

На основе проведенного исследования мы пришли к выводу, что в Беларуси целесообразно

* В проведенном автором исследовании [5] выявлено, что понятие «рынок жилья» не позволяет в полной мере осуществить системный анализ рыночных отношений в жилищной сфере, поскольку при определении его сущности рассматривается только оборот жилой недвижимости, которая в отличие от недвижимости в жилищной сфере, не включает инженерную инфраструктуру, обеспечивающую предоставление жилищно-коммунальных услуг; игнорируется включение социальной подсистемы в рыночные отношения, т.е. рынок не рассматривается как инструмент, обеспечивающий воспроизводство рабочей силы. Поэтому автор предлагает новое понятие «рынок недвижимости жилищной сферы» и дает его определение (рынок недвижимости жилищной сферы представляет собой сегмент рынка недвижимости, обеспечивающий удовлетворение жилищной потребности населения и воспроизводство рабочей силы за счет взаимодействия производства и использования объектов недвижимости в жилищной сфере посредством механизма цен).



Рис.1. Система управления развитием РНЖС

при разработке программы развития рынка придерживаться принципов и подходов, собственных орто-либеральной жилищной политике (сценарий (4)). Развитие и укрепление его коммерческой подсистемы по данному сценарию позволит сохранить за государством функции регулирования предлагаемого на рынке качества и соответствия жилья установленным нормам жилищного стандарта, обеспечения социальной доступности жилья посредством программ помощи при его аренде и приобретении жилищно-коммунальных услуг.

Данная политика является эволюционным продолжением политики универсализма (сценарий (1)), что обеспечит преимущество при ее внедрении в Беларуси, поскольку в белорусской жилищной политике прослеживается ряд общих черт с политикой универсализма, а именно: охват жилищными программами большинства населения и, как следствие, значительная нагрузка на бюджет, и высокий уровень налогообложения, сильная позиция государства на рынке.

Наиболее предпочтительна следующая схема развития рыночных отношений в жилищной сфере. На начальном этапе за основу жилищной политики избирается политика универсализма, что повысит роль местных органов

власти и общественных организаций на рынке недвижимости. Последние обеспечат взаимосвязь между государством как регулятором рыночных отношений и производителями и потребителями жилья и жилищно-коммунальных услуг, что позволит наладить эффективные материальные, трудовые, финансовые и информационные потоки. Функции методологического центра реформирования жилищной сферы и профессионального регулирования деятельности на рынке недвижимости постепенно перейдут к общественным организациям. Одновременно активизируется процесс формирования у населения культуры рыночных отношений в жилищной сфере, будут реализовываться положения социально-экономической политики, направленные на рост доходов населения как источник повышения коммерческой доступности жилья. Такая политика в основном доказала свою эффективность в решении жилищной проблемы, становлении инфраструктуры рынка в развитых европейских странах в период жилищного кризиса (конец 40-х – начало 70-х гг.) и последующий период (70-е – 80-е гг.). Вместе со снижением остроты жилищной проблемы до

уровня стран с рыночной экономикой, роль государства на рынке будет ослабевать и усиливаться роль общественных организаций и профессиональных сообществ. Жилищная политика государства, предполагающая вмешательство в механизм функционирования рынка, сменится политикой его косвенного регулирования. Во вновь сложившихся условиях использование орто-либеральной политики обеспечит развитие рыночных отношений в жилищной сфере.

Системный подход к выработке теоретических основ сценариев развития рыночных отношений в жилищной сфере и инструментария выбора и обоснования мероприятий по ее реформированию, будучи положенным в основу государственных жилищных программ, позволит снизить вероятность возникновения негативных последствий перестройки жилищных отношений, обеспечить целенаправленное решение жилищной проблемы.

ЛИТЕРАТУРА

1. *О'Салливан А.* Экономика города. / Пер. с англ. М.: ИНФРА-М, 2002.
2. *Кияненко К.В.* Введение в проблематику современного рыночного жилища. Вологда: ВоГТУ, 2002.
3. Жилищная политика местных властей: уроки западноевропейского опыта и реформы в России. СПб: «Наука», 1998.
4. *Сидоренко А.Д.* Жилищное строительство в Беларуси в 1996–2000 гг. (социально-экономические результаты и тенденции). Мн.: ИСПИ, 2001.
5. *Шимановский С.А.* Рынок недвижимости жилищной сферы в трансформационной экономике // Научн. ред. к.э.н., проф. Поддерегиной Л.И.; Белорус. нац. техн. универс. Минск, 2004. (Деп. в ВИНТИ 02.12.2004 - №1913-В2004.)

РЕЗЮМЕ

В статье рассматриваются проблемы формирования рыночных отношений в белорусской жилищной сфере. Приводятся ограничения и условия адаптации эффективного зарубежного опыта организации и функционирования рынка недвижимости. Дается характеристика возможных сценариев развития рынка, обосновывается выбор наиболее предпочтительного из них. Указывается схема реализации данного сценария, исходя из сложившихся в Беларуси социально-экономических условий.

SUMMARY

The problems of forming market relations in Belarusian housing area have been studied. The limitations and the conditions for adapting effective foreign experience in organizing and functioning of housing market have been produced. The characteristics of eventual scenarios of market evolution have been given and the choice of the best of them has been well founded. The scheme of this scenario realization has been outlined proceeding from the current social and economic conditions of Belarus.