

УДК 332.85

**РАЗВИТИЕ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ
КАК ФАКТОР ПОВЫШЕНИЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ЭКОНОМИКИ**

© 2010 г.

*А.Б. Жилевский¹, М.Л. Шилов²*¹ Агентство «Выбор-недвижимость»² Нижегородский госуниверситет им. Н.И. Лобачевского

shilovm@bk.ru

Поступила в редакцию 20.05.2010

Рассматривается одно из условий повышения конкурентоспособности российской экономики – обеспеченность населения, а следовательно, и работников жильем. Используется подход, соответствующий современным представлениям о социальной справедливости. Анализируются теоретические и практические аспекты первичного и вторичного рынка жилья. Уделяется внимание его государственному регулированию.

Ключевые слова: конкурентоспособность экономики, социальная справедливость, вторичный рынок жилья, первичный рынок жилья, государственное регулирование.

Начало нового века ознаменовалось появлением новых особенностей развития экономик национальных государств. Особенно эти изменения коснулись России. Наша страна находится в состоянии поиска нового места в мировом хозяйстве, международном разделении труда и борьбы за новые для себя рынки. Россия заявила амбициозные планы по повышению конкурентоспособности своей экономики, но важно определить, имеются ли достаточные условия для достижения этих целей?

Одним из таких условий является обеспечение работников всеми средствами, необходимыми для воспроизводства их рабочей силы. Количество этих средств зависит от денежных и неденежных доходов населения и имеющегося в их распоряжении богатства. Богатство – имущество граждан – обеспечивает людям поток услуг в течение более или менее длительного периода. Так, например, холодильник позволяет хранить продукты, экономит время человека на походы в магазины и, тем самым, высвобождает это время на работу, учебу или отдых.

Следует отметить, что ряд стран, например Китай, пошли по пути ценовой конкуренции и обеспечили себе конкурентные преимущества за счет использования неквалифицированной, но низкооплачиваемой рабочей силы. Маловероятно, что Россия с её уровнем жизни, климатом, традициями и социальными гарантиями в состоянии быть конкурентом Китаю с его массовой и дешевой рабочей силой. Выход видится в другом подходе.

У России существует потенциальная возможность обеспечить себе прорыв в высокотехнологичных отраслях производства. Для этого имеется научно-производственный потенциал, постепенно утрачиваемый за два последних десятилетия. Такая ситуация может быть связана не только с эффектом посттрансформационного спада в переходной экономике, носящим временный характер. [1] Важнее, что негативный структурный эффект расширения добывающих и сворачивания обрабатывающих отраслей, может быть связан с долгосрочными последствиями развития в России экспортно-ориентированной экономике. В такой ситуации возникает феномен деиндустриализации, или «голландская болезнь», описанная Т.М. Рыбчинским. [2]

Решение возникающих проблем невозможно без продуманной целенаправленной политики государства, ориентированной на создание условий инновационного развития. Для этих целей государство может и должно создавать заделы в перспективных областях, активно привлекая бизнес и предоставляя ему возможность коммерциализировать совместно полученный результат без дальнейшего прямого участия государства.

Конкурентоспособной экономике, ориентированной на технический прогресс, требуется квалифицированный работник, имеющий определенный уровень обеспеченности. Одним из важнейших компонент такой обеспеченности является жилье. Жилье – необходимый элемент производительного потребления, позволяющий работнику воспроизводить свою рабочую силу.

Обеспечение жильем должно быть своевременным, быстрым и гибким. Во многом такую задачу может решить рынок жилья, но при этом требуется наличие определенных ограничений и рамок, обусловленных обществом исходя из представлений о социальной справедливости.

Здесь возникает классическая проблема экономической науки: соотношение социальной справедливости и экономической эффективности сталкивается не только с трудностью одновременного достижения приемлемого равенства и желаемой отдачи от ресурсов, но и с неразрешимостью таких частных задач, как единый и общепринятый критерий справедливости и эффективности.

Проблема критерия существует даже при самостоятельном рассмотрении, скажем, эффективности производства. Не существует, да и не может существовать, единства мнений о том, что брать за определяющий критерий затрат и что должно являться необходимым критерием результата. Решение во многом определяется точкой зрения исследователя и целями исследования.

Конкретное соотношение эффективности и справедливости не является для социально-экономической системы системообразующим. Скорее наоборот, общество с его сложившимися производственной структурой и сферой социальной поддержки населения будут определять соотношение и механизм взаимодействия этих областей. Системообразующими признаками здесь выступают сложившиеся отношения присвоения и их социально-институциональная форма.

Понятие социальной справедливости – одно из самых сложных и дискуссионных в экономической литературе. Особое внимание этому вопросу уделяется в экономической теории благосостояния, где проводится анализ альтернативных возможностей распределения ресурсов и продуктов с учетом общественных интересов, включая этические оценки.

К оценке уровня социально-экономического развития и его соотношения с институциональной, ценностной и моральной структурой общества существует три основных подхода: либертариальный, утилитарный и эгалитарный.

Россия в начале 90-х годов отказалась от эгалитарного подхода, но, как показал опыт, крайняя либеральная позиция в политике и экономике является также неприемлемой. За последние двадцать лет российская политическая элита прошла определенные этапы во взглядах на эту проблему – от безоглядной веры в рынок

(Парето-эффективность) до приоритета социальной политики (критерий Роулза).

В основе такого приоритета лежит идея «порядочности» политических деятелей, ориентированных на максимизацию общественного благосостояния. Всякий политик адекватно отражает предпочтения избирателей, поскольку государственная деятельность – это деятельность на благо всех.

В последнее десятилетие все более популярной становится другая модель политического поведения. Она основывается на том, что государственные политики и чиновники преследуют личный интерес. При этом цели общественного благосостояния чаще всего не совпадают с интересами чиновников.

К сожалению, в общественном сознании, по-прежнему сильны патерналистские настроения и население придерживается холистических взглядов о том, что государство, безусловно, должно выражать интересы общества. Было бы лучше, чтобы россияне сами более активно защищали свои интересы, используя имеющиеся институты, а не ждали помощи со стороны.

Такая задача решается постепенно, через приобретение необходимого опыта борьбы за свой интерес. В частности, такой опыт может быть приобретен и уже приобретается в сфере жилищно-коммунального хозяйства и на рынке жилья.

В настоящее время обеспечение российских граждан жильем – одна из наиболее острых проблем Российской Федерации. Согласно исследованиям, проведенные опросы выявили, что 85% семей в той или иной степени не удовлетворены своими жилищными условиями. Более половины (55%) населения хотело бы **изменить свое жилье коренным образом**. Данные результаты наглядно показывают, какова степень нерешенности этого вопроса в стране. Поиск и разработка возможных путей решения данной проблемы является стратегически важной компонентой в политике нашего государства.

Рынок жилья можно представить как первичный и вторичный. На первичном рынке реализуется вновь построенное жилье. На вторичном рынке осуществляются сделки с уже имеющимся жильем фондом. Сделки на вторичном рынке бывают двух типов: «чистая» покупка жилья у старого владельца и цепочка обмена жилья. В настоящее время преобладают именно последние сделки.

Традиционно основным инструментом решения жилищного вопроса еще со времен советской власти являлось строительство и ввод в

эксплуатацию нового жилья. Но масштабы жилищного строительства недостаточно велики и стабильны в сопоставлении с потребностью¹.

Хотелось бы отметить, что если до 1991 года квартиры предоставлялись населению бесплатно, то в начале 90-х годов началось строительство коммерческого жилья. Стремительный рост цен с 2000 года в существенной степени активизировал строительный рынок, но вряд ли позволил решить жилищную проблему в целом. Основным затруднением стал растущий разрыв между доходами населения и ценами на недвижимость.

Особую роль при этом играет вторичный рынок жилья. Развитый вторичный рынок обеспечивает ряд преимуществ для экономики страны. Во-первых, наличие доступного жилья, предлагаемого в аренду, обеспечивает развитие территории с точки зрения мобильности работников, особенно приезжающих на временную работу. Во-вторых, наличие квартир выставленных на продажу повышает инвестиционную привлекательность территории. В-третьих, наличие комфортного жилья способствует развитию работника, повышению качества рабочей силы.

Всплеску роста цен на жилье способствовало растущее ипотечное кредитование как новый инструмент для коммерческих банков. И, несмотря на все это, доли вторичного и первичного рынка соотносились как 60 к 40%. Потребитель отдавал предпочтение готовому и введённому жилью с правом собственности.

Кризис октября 2008 года ввел свои коррективы. Банки полностью прекратили кредитование строек и выдачу ипотечных кредитов, понимая, что именно в этих сферах они, скорее всего, столкнутся с трудностью возврата кредита и выплаты процентов. Таким образом, обозначились основные зоны риска.

В настоящее время в экономике и на рынке недвижимости наблюдается застой. Многие строительные проекты заморожены. До кризиса структура финансирования строительства дома выглядела примерно так: 10% – средства застройщика, 15% – кредитные средства банков, 75% – средства дольщиков. Поскольку риски резко выросли, то дольщики переориентировались на вторичный рынок жилья. Сейчас 85% продаж приходится на вторичный рынок.

Таким образом, можно сделать вывод, что вторичный рынок жилья всегда являлся преобладающим как источник решения жилищной проблемы и, думается, что в ближайшей перспективе будет таковым оставаться. Хотелось бы отметить, что основные государственные

программы, такие как «Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020 года» и национальный проект «Доступное и комфортное жилье» полностью ориентированы на первичный рынок жилья. Вторичный рынок практически не рассматривается как инструмент проведения экономической политики государства

Резюмируя вышесказанное можно прийти к выводу, что произошло резкое смещение в сторону вторичного рынка. Причем положительным является то, что население само выбрало инструмент решения проблемы. Действительно, в условиях, когда цены снизились на 20–30%, всегда можно поторгаться с продавцами, ожидающими дальнейшего снижения цены. Кроме того, ставки по ипотеке стали фиксированными и достигли докризисного уровня 10–11% на покупку вторичного жилья.

Существенную роль в этом сыграло Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, обеспечивающее большую доступность жилья для населения. Причем важной компонентой деятельности агентства стало ориентирование строительных компаний на реализацию проектов строительства жилья экономического класса. Важно то, что аналогичную задачу, по сути, решает вторичный рынок. Именно это позволило около 1 млн семей на вторичном рынке решить свои проблемы².

К достоинствам вторичного рынка жилья можно отнести то, что этот рынок предоставляет гражданам при относительно невысоких издержках (обмен с доплатой) повысить маневренность и даже мобильность в рамках государства. Такой рынок позволяет рациональнее перераспределять имеющийся жилой фонд, формировать более оптимальную структуру заселения.

Ситуацию необходимо использовать, рассматривая кризис с точки зрения возможностей обеспечения населения жильем, а не с точки зрения опасностей, возникающих на рынке недвижимости. Можно рекомендовать государству **организовать и взять под контроль** вторичный рынок через специальные программы или усиление существующих мер стимулирования. В этом заложен огромный потенциал вторичного рынка как способа решения проблемы жилья при непосредственном участии государства.

Таким образом, развитие вторичного рынка жилья соответствует интересам работника. Условием удовлетворения такого интереса является наличие заинтересованного собственника, принимающего решения в конкурентной среде и при условии государственного контроля.

Если управление строительным комплексом в России понятно и прогнозируемо (выделение земельных участков, долевое участие местных властей, формирование и подключение сетей, целевые кредиты), вторичный рынок вызывает определенные трудности в плане организации и менеджмента рынка, информированности населения.

В отношении вторичного рынка жилья существует ряд стереотипов. Во-первых, вторичное жилье обычно рассматривается как старое, изношенное жилье, что не всегда верно. Во-вторых, для населения характерно неприятие рынка как источника решения жилищных проблем – многие по-прежнему рассчитывают на государство.

Особые затруднения вызывает усложненная процедура передачи прав собственности (растянутая в пространстве и времени), отсюда непонятна, непрозрачна и слабо прогнозируема результативность сделок.

Однако практика показывает, что вторичный рынок, а если точнее, процесс перехода прав собственности, или сделка между покупателем и продавцом, – управляемый процесс.

Управлять этим рынком можно, если сделка проводится по отработанным реальным технологиям. И такие технологии существуют.

Технология «Ваша защита» – золотой лауреат «100 лучших товаров России 2003 года» – была разработана и внедрена на базе SADT-технологии. Модель, описывающая процессы работы на вторичном рынке, состоящая из 432 блоков, позволила понять основные моменты подготовки и проведения сделки, выработать и применить основной принцип надежной и безо-

пасной сделки купли – продажи квартир – оплата права собственности по мере формирования права собственности (пользоваться, распоряжаться, владеть). За последние 15 лет около 50 000 нижегородских семей решили свои жилищные проблемы с помощью данной технологии.

Для успешной реализации этого проекта необходимо создание управляющей структуры, которой граждане полностью доверяли бы и которая управляла самим процессом сделки. В качестве такой структуры могли бы выступать: государственная компания, частно-государственное партнерство, риэлторская структура, прошедшая добровольную сертификацию РГР, член РГР, член СРО или аккредитованная региональным правительством компания.

Примечания

1. По мнению президента Российского союза строителей Виктора Забелина, показатель в 80 миллионов квадратных метров в год не соответствует европейским нормам строительства жилья. «Чтобы достигнуть европейского уровня строительства, необходимо строить в России ежегодно порядка 140-150 миллионов квадратных метров жилья». (http://www.i-stroy.ru/docu/nation_project/snizheniya_tsen_na_zhile_v_rossii_yekspertyi_ne_/9626.html).

2. Рассчитано по косвенным данным ФРС – регистрационной палаты за 2008 год.

Список литературы

1. Gerard R. Transition and economics: Politics, markets and firms. Massachusetts Institute of technology. 2000. P. 17.

2. Колесов В.П., Кулаков М.В. Международная экономика. М.: ИНФРА-М, 2009. С. 100.

SECONDARY HOUSING MARKET DEVELOPMENT AS A FACTOR IN INCREASING THE ECONOMY'S COMPETITIVENESS

A.B. Zhilevsky, M.L. Shilov

The article deals with one of the conditions for increasing the competitiveness of the Russian economy – provision of housing to the population and, consequently, to workers. We use the approach that corresponds to modern ideas of social justice. Theoretical and practical aspects of primary and secondary housing markets are analyzed. Special attention is paid to government regulation of the housing market.

Keywords: competitiveness of the economy, social justice, secondary housing market, primary housing market, state regulation.