

Л.И. ПОДДЕРЕГИНА, С.А. ШИМАНОВСКИЙ

**Проблемы оценки жилищной сферы
на рынке недвижимости
в трансформационной экономике**

Реформирование жилищной сферы на рынке недвижимости в нашей стране, продолжающееся более десяти лет, практически не принесло ожидаемых от него результатов. Становление рыночных отношений в жилищной сфере идёт вялыми темпами: остаётся неразвитой институциональная инфраструктура рынка, имеет место чрезмерная регламентация её деятельности со стороны органов власти, сохраняется государственная монополия в сфере оказания услуг населению при слабом обосновании экономической целесообразности проводимой тарифной политики, существует принудительная либерализация в сфере управления эксплуатацией жилья частными собственниками в форме товариществ собственников при отсутствии отрегулированных экономических механизмов и, в целом, института профессиональных управляющих недвижимостью. Во многом данные проблемы вытекают из непоследовательности процесса формирования рынка недвижимости жилищной сферы, его фрагментарности, отсутствия критериального аппарата его оценки.

Имея схожую математическую основу, оценка жилищной сферы в отечественной и зарубежной практике имеет ряд отличий, обусловленных разными подходами к решению данной проблемы. На западе он основан на чётком разграничении функций государства по регулированию жилищной сферы. Государство принимает непосредственное участие в социальной подсистеме рынка жилья. В отношении коммерческой подсистемы рынка оно выступает регламентирующим органом и застройщиком наравне с частными фирмами. Такое построение жилищной сферы, свойственное американской, британской, немецкой, шведской системам на современном этапе их развития, приводит к тому, что их методики оценки опираются в основном на учет ее социальной подсистемы. Так О'Салливан А. [6] при рассмотрении жилищной проблемы в США акцентирует внимание на вопросах сегрегации жилья, жилищной фильтрационной модели, эластичности жилья по доходу, а также инструментах политики в данной сфере, направленных на устранение диспропорции в распределении жилья без нарушения рыночного механизма его оборота. Бессонова О.Э. [8] для оценки состояния

британской жилищной сферы использует показатели, отражающие долю валового национального продукта и инвестиций, направляемых на строительство и оборот жилья, объём жилищного строительства, структуру жилья в разрезе форм собственности, долю семей, проживающих в арендуемом государственном жилфонде, число лиц, находящихся в очереди на получение муниципального жилья. Сходный подход сохранён и Бауэрнфейнд С. в методике оценки жилищного субсидирования [1], которая включает оценки: состояния жилищной сферы, жилищного строительства, эффективности жилищного субсидирования, и Аримахом В. в методике оценки эффективности функционирования жилищной сферы [7]. В Беларуси в основном применяется немецкий и шведский опыт реформирования жилищной сферы, в России – американский и канадский.

В основном попытки адаптации зарубежного опыта оценки жилищной сферы в период становления рыночных отношений у нас носят бессистемный характер, так как в них не учитывается уровень социально-экономического развития нашей страны, что приводит к дисбалансу структуры, объёмов и субсидирования жилищного строительства, развитию спекулятивных отношений. Различия методик оценки жилищной сферы на рынке недвижимости стран с развитой рыночной экономикой и Беларуси определяются следующими аспектами: основными источниками удовлетворения жилищной потребности, уровнем доходов, правами собственности, отношением к роли государства в жилищной сфере.

I. Различия в основных источниках удовлетворения жилищной потребности обусловлены двумя причинами. 1. Основная масса западных методик оценки жилищной сферы исходит из того, что удовлетворение потребности в жилье осуществляется за счёт привлечения заёмных средств в виде жилищной ипотеки, первоначального накопления и дальнейшего жилищного кредитования по контрактно-сберегательной системе, основанной на средствах целевых сбережений населения (немецкая система стройсбережений, французская система «жилищно-сберегательных касс», британская система «строительных обществ», американская система «ссудо-сберегательных ассоциаций» и «банков взаимных сбережений»), либо за счёт приобретения жилья на рынке. При этом средства, аккумулированные в ипотеке, сглаживают циклический характер экономики за счёт стабильности поступлений платежей на протяжении продолжительного периода времени и низких рисков. Отсюда основными показателями оценки выступают динамика ставок по ипотеке, среднерыночных цен и доходов населения [7; 9]. В условиях белорусской экономики жилищная ипотека как финансовый инструмент

находится в зачаточном состоянии. Не до конца ясно решение проблемы изъятия жилья в случае невозврата ипотеки, ограничены её сроки в силу значительных экономических и правовых рисков, процент по ней выше, чем учитываемый в западных методиках. Сложившаяся за рубежом практика жилищного ипотечного кредитования опирается на ряд условий платёжеспособности кредитуемого и соотношения уровня рыночных цен и среднего уровня доходов населения. Так по данным исследования Талтавулль П. [9] низкий риск жилищной ипотеки обеспечивается в случае, если кредитоспособность, определяемая как отношение стоимости жилья к совокупному годовому доходу кредитуемого, находится в диапазоне 2...3,5, платёжеспособность, определяемая как отношение месячного ипотечного платежа к месячному совокупному доходу кредитуемого, не превышает 30 процентов, отношение выдаваемого кредита к стоимости приобретаемого жилья не превышает 80 процентов, а срок ипотечного кредитования, как минимум, равен 12...15 годам. В отношении жилищной ипотеки несоответствие оптимальных значений приводит к росту риска и, в конечном счёте, к росту процентных ставок и удорожанию ипотеки. Формируется порочный круг, в котором несоответствие оптимальным условиям выдачи ипотеки становится всё более явным. Происходит постепенный отказ от ипотеки, сопровождающийся ростом неудовлетворённости населения складывающимися жилищными условиями, и, как следствие, ростом социальной напряжённости. У населения исчезает возможность удовлетворения жилищных потребностей без помощи государства. В этом случае отслеживать ставки по ипотеке и уровень удовлетворения жилищной потребности за счёт привлечённых средств населения, как это реализуется в большинстве методик оценки состояния жилищной сферы, обосновательно. 2. Удовлетворение жилищной потребности за счёт государства осуществляется обычно в виде «социального арендуемого жилья», жилищных ваучеров, т.е. можно наблюдать локализованный характер государственной помощи при стремлении не создавать дисбаланса в рыночном механизме.

II. В отношении рынка недвижимости жилищной сферы ряд исследователей сходятся на том, что для нормального функционирования рынка необходимо придерживаться соотношения средней стоимости квадратного метра общей площади жилья и среднемесячной заработной платы на уровне 1...1,5. В Беларуси данное условие не выполняется.

III. Наличие определённого состава прав собственника (от доверительного управления до полного права собственности, включая сервитуты, титулы, условия экспроприации) на земельный участок и

жильё как строение является условием нормального функционирования жилищной сферы в рыночной экономике. При отсутствии чёткого правового закрепления прав собственника, что свойственно жилищной сфере в условиях формирования рыночных отношений, оборот жилья, включая его инвестиционную составляющую, подвержен значительным рискам, искажению реального состояния спроса, предложения, формирования рыночных цен. Это, в конечном счёте, приводит к тому, что западные методики оценки жилищной сферы, опирающиеся на прозрачность информационно-аналитического обеспечения рынка недвижимости, в Беларуси оказываются несостоятельными.

IV. Различие в отношении к роли государства в жилищной сфере напрямую исходит из неплатёжеспособности населения в условиях формирования рыночных отношений. Сохранение у населения отношения к жилью и коммунальным услугам как к фактически бесплатному трансферту – одно из наиболее пагубных явлений для процесса реформирования в целом. Значительные очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий, структура льгот по обеспечению жильём, которой охвачены более 20 процентов белорусского населения, трансферты по оплате жилищно-коммунальных услуг для всего населения при том, что в результате производится рыночный товар – квартира в собственности льготника, которая может быть продана или сдана в аренду. В последнем случае трансферты и льготы по коммунальным платежам фактически распространяются на всех квартиросъёмщиков. В результате, сфера распространения рыночных отношений значительно сужается, а государство сохраняет позицию монополиста в эксплуатации и строительстве жилья. На западе инициатива в улучшении жилищных условий принадлежит платёжеспособному гражданину, который формирует спрос, тем самым поддерживая нормальное функционирование рынка.

Проведённый анализ показал, что использование в методике оценки жилищной сферы у нас в условиях формирования рыночных отношений ряд показателей (индекс доходности инвестиций в жильё, индекс денежного оборота, индекс рыночной активности, уровень жилищной мобильности, ёмкость рынка) и подходов, основанных на заимствовании средств, рыночном обороте жилья и жилищных услуг необоснованно и преждевременно. Оценка жилищной сферы на рынке недвижимости в нашей стране должна способствовать удовлетворению потребности населения в жилье посредством планирования субсидирования социальных программ в жилищной сфере [1], моделирования процессов расширения социальной доступности и улучшения жилищных условий населения [2], определения хода реализации реформ [3-5].

Вариант модульной методики оценки жилищной сферы на рынке недвижимости в условиях формирования рыночных отношений, предложенный авторами исследования, приведен в табл.1.

Таблица 1.

Модульная методика оценки жилищной сферы на рынке недвижимости в условиях формирования рыночных отношений

Оценка жилищной сферы на рынке недвижимости		
нерыночного типа	адаптационного типа	рыночного типа
1	2	3
Потребность в жилье		
Очередь	Переход от очереди к спросу	Спрос
Оценка потребности в жилье, с учётом возможностей госбюджета	Оценка: лиц, не удовлетворённых жилищными условиями, из них потенциальных очередников; лиц, обладающих платёжеспособным спросом	Оценка потребности в жилье, исходя из платёжеспособного спроса
I. Воспроизводство		
План социально-экономического развития, с учетом государственных нужд	Переход от доминирования государственного плана к доминированию производства, исходя из уровня спроса	Производство, с учетом уровня спроса
Оценка жилищного строительства, с учетом имеющейся очереди и перспективного строительства экономически значимых промышленных объектов	Оценка: нагрузки на бюджет; средств населения, привлечённых на строительство жилья; негосударственного жилищного строительства, в т.ч. его доля в объёме жилищного строительства	Оценка жилищного строительства, с учетом коммерческого интереса
II. Эксплуатация		
План текущих и капитальных ремонтов, реконструкции, значительное бюджетное финансирование эксплуатации жилья, жильё после сноса предоставляется	Переход от доминирования государственного плана к доминированию ремонта и реконструкции в соответствии с состоянием здания с преимущественным переложением расходов на собственника	Ремонт и реконструкция в соответствии с состоянием здания, расходы по эксплуатации оплачивает население, жильё после сноса не предоставляется

Оценка текущего состояния жилищной сферы, с учетом возможностей бюджетного финансирования	Оценка: нагрузки на бюджет от субсидирования оплаты жилищных услуг; доли коммунальных платежей в совокупном бюджете семьи; рентабельности естественных монополий по оказанию жилищно-коммунальных услуг; доли негосударственных организаций в сфере эксплуатации жилья по видам оказываемых услуг	Оценка рынка жилищных и строительных услуг, с учетом коммерческого интереса и интересов государственного регулирования естественных монополий
III. Перераспределение		
Оборот жилья контролируется государством, с учетом статуса пользователя и очереди (возможен обмен жилья на эквивалентное, но любая денежная оплата незаконна); Оценка служебного жилищного фонда с целью привлечения кадров в производственный и непроизводственный сектора и обменных операций с целью анализа миграционных потоков	Переход от доминирования государственного регулирования оборота жилья к его рыночному регулированию; оценка оборота жилья, осуществляемого негосударственными организациями (уровня государственного регулирования) / оценка динамики появления рыночных агентов, формирования рыночных цен, спроса и предложения, их динамики	Оборот жилья реализуется рыночным механизмом; оценка состояния рынка (активности жилищной фильтрации, жилищной мобильности, ёмкости рынка, активности рыночных агентов, динамики рыночных цен, спроса и предложения, ставок по ипотеке, миграционных потоков, инвестиционной привлекательности и др.)

В основу данной методики положены функции механизма функционирования рынка недвижимости: воспроизводство, эксплуатация и перераспределение жилья. Процесс адаптации предполагает замещение основных принципов функционирования жилищной сферы нерыночного типа рыночным, т.е. постепенное снижение роли государства в удовлетворении жилищных потребностей населения и возложение данной роли, в конечном счёте, на рынок.

Литература

1. *Bauernfeind S.* Steerage Effects of Object Housing Subsidies in Austria / ERES 2003. Helsinki, Finland, June 2003. 14 p.
2. *Хачатрян С.Р.* Методы измерения и моделирования процессов расширения социальной доступности улучшения жилищных условий населения // Аудит и финансовый анализ. 2001. № 3. С. 95-112.
3. *Чекалин В.С.* Содержание и ход реализации жилищно-коммунальной реформы // Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы. – М.: ИНФРА-М, 2001. С. 30-44.
4. *Сидоренко А.Д.* Жилищное строительство в Беларуси в 1996-2000 гг. (социально-экономические результаты и тенденции). – Мн.: ИСПИ, 2001. – 144 с.

5. Чернышов Л.Н. Стратегия развития жилищной и коммунальных сфер России на современном этапе // Недвижимость, экономика, управление. 2002. № 2. С. 4-9.
6. Вобленко С. Методика оценки состояния муниципальной недвижимости // Муниципальная экономика. 2002. № 2. С. 79-92.
7. Arimah B. Housing-sector Performance in Global Perspective: A Cross-city Investigation // Urban Studies. 2000. Vol. 37. No 13. P. 2551-2579.
8. Бессонова О.Э. Жилье: рынок и раздача. – Новосибирск: ВО «Наука», 1993. – 160 с.
9. Taltavull P. Determinants of Housing Prices in Spanish Cities / ERES 2000. Burdeaux, France. June 2000. – 19 p.

Л.И. ПОДДЕРЕГИНА, Э.М. ГАЙНУТДИНОВ

Сущность хозяйственного и коммерческого расчетов в переходный период к рынку

Коммерческий расчет существовал в первые годы формации, основанной на общественной собственности на средства производства, когда часть предприятий функционировала на коммерческих началах. По мнению многих ученых-экономистов модификацией коммерческого расчета является хозяйственный расчет, который появился при переходе к новой экономической политике в 20-е годы. Тогда утверждалось, что «...государственные предприятия переводятся на так называемый хозяйственный расчет, т.е. на коммерческие и капиталистические начала». «...Перевод предприятий на так называемый хозяйственный расчет неизбежно и неразрывно связан с новой экономической политикой, и в ближайшем будущем неминуемо этот тип станет преобладающим, если не исключительным». «...Тресты и предприятия на хозяйственном расчете основаны именно для того, чтобы они сами отвечали и прежде всего отвечали за безубыточность своих предприятий» (Ленин В.И. Полн. собр. соч. Т. 44. С. 342).

Как экономическая категория хозяйственный расчет выражает производственные отношения между обществом и предприятием, между самими предприятиями, а также между предприятиями и занятыми на них работниками. С другой стороны, хозрасчет выступает как метод хозяйствования, метод управления хозяйственными процессами на уровне основного звена общественного производства.

В настоящее время ученые-экономисты понятие хозяйственного расчета трактуют по-разному. Многие авторы считают хозяйственный расчет явлением присущим сугубо системе с общественной собственностью на средства производства. По их мнению, хозяйственный расчет – понятие централизованно планируемой