

УДК 332.85

СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ РОССИИ

Володина Ю.И., Агафонова М.С.

*ФГБОУ ВО «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет»,
Воронеж, e-mail: yulya_volodina_1996@mail.ru*

Одним из главных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений является состояние рынка жилья, так как это существенная составляющая любой национальной экономики. Как правило, под рынком жилья понимают совокупность экономических отношений, которые складываются в сфере обмена по поводу реализации и купли жилья. То есть рынок жилья обеспечивает взаимодействие между покупателями и продавцами жилья на основе спроса и предложения. Определяющую роль в процессе формирования рынка жилья играют предпринимательские структуры, функционально ориентированные на инвестиционное обеспечение строительства и аренду жилья. При разработке механизма государственного регулирования и поддержки предпринимательства на рынке жилья необходимо учитывать уроки глобального экономического кризиса 2008-2009 гг. и значение данного рынка для инвестиционного процесса.

Ключевые слова: жилье, рынок жилья, жилищное строительство, предпринимательская деятельность

FORMATION AND DEVELOPMENT OF BUSINESS IN THE RUSSIAN MARKET HOUSING

Volodina Yu.I., Agafonova M.S.

*FGBOU VO «Voronezh State University of Architecture and Civil Engineering»,
Voronezh, e-mail: yulya_volodina_1996@mail.ru*

One of the main indicators of development in the country of the normal market relations is the condition of housing market as it is an essential component of any national economy. As a rule, understand set of the economic relations which develop in the sphere of an exchange concerning realization and a purchase of housing as housing market. That is the housing market provides interaction between buyers and sellers of housing on the basis of supply and demand. The defining role in the course of formation of housing market is played by the enterprise structures which are functionally focused on investment ensuring construction and rent of housing. When developing the mechanism of state regulation and support of business in housing market it is necessary to consider lessons of a global economic crisis of 2008–2009 and value of this market for investment process.

Keywords: housing, housing market, housing construction, enterprise activity

Актуальность данной работы: необходимость детальной разработки комплексной научной проблемы образования и развития предпринимательства на рынке жилья современной России может быть аргументирована следующим способом. За последние десятилетия в экономике РФ сложился качественно новый для нее рынок жилья, образование и развитие которого выполняют приоритетную потребность общества в совокупности жилищных благ. Для начала изменилось само действие воспроизводства жилья – передача затрат на вложение в строительство, распределение, обращение и применение объектов жилого фонда на плечи домохозяйств, уменьшение уровня государственной поддержки этой сферы привели к углубленному преобразованию комплекса появившихся здесь отношений и нарастанию проблемы обеспечения жильем. Одновременно, на рынке жилья появились условия для образования и развития предпринимательства. Всемирный опыт показывает, что создание обстоятельств для развития предпринимательской деятельности на рынке жилья содействует росту объ-

емов строительства жилья, форсированию оборота инвестируемых в эту сферу средств, росту ипотечных отношений, образованию кумулятивного эффекта в нескольких смежных отраслях промышленности, области услуг и др. Для современной РФ интересен опыт прохождения «Великой депрессии» в США, когда повышение государственной поддержки предпринимательского устройства в сферах строительства жилья и общественных дорог содействовало снижению безработицы, движению экономического роста и единой стабилизации социально-экономического состояния. Недостаточность доходов, особенно для многих домохозяйств в России, может быть компенсирована при определении их жилищных проблем с поддержкой инструментов аренды, использование которых предполагает образование соответствующего участка рынка жилья, возникновение новой для РФ ипотечной системы, организацию работы специальных предпринимательских устройств, разработка программы государственного управления и поддержки арендных жилищных связей,

создание заманчивых условий для поступления на данный участок рынка жилья инвесторов. Новые формы предпринимательской деятельности на рынке жилья имеют нужду во всестороннем анализе и раскрытии их создающегося потенциала. Решение проблемы жилья и соответствующее развитие жилищного рынка являются основными задачами государства и предпринимательства в условиях форсирования последствий глобального кризиса в экономике. Для обеспечения активного и устойчивого экономического подъема необходимо активизировать образование предпринимательства на данном рынке, улучшать механизм привлечения средств частных инвесторов, страны и населения, установить качественно новые тенденции государственного регулирования и помощь в развитии предпринимательства.

Цель работы состоит в концептуальном разработке ключевых аспектов проблемы образования и развития предпринимательства на рынке жилья: единой оценке форм и факторов предпринимательства на рынке жилья; расширение ограничений развития предпринимательской деятельности на этом рынке в экономике РФ; производство инструментов активации развития и основных направлений государственного управления и поддержки предпринимательства на рынке жилья.

Жилье – особый вид товара, обозначающийся в качестве частного, смешанного и общественного блага. Жилье представляет собой условие жизнедеятельности человека; также, жилье как предмет инвестирования приносит прибыль предпринимателям.

С учетом сложного устройства жилищных благ необходимость в жилье не может удовлетворяться только рыночным путем. Для образования социального компонента национального жилищного фонда нужны средства государственного и муниципальных бюджетов и национальные резервы.

Одной из главных социально-экономических проблем современной России является проблема расширения жилищного рынка и решения вопросов доступности жилья. Вместе с тем необходимо учитывать, что на рынке жилья функционируют разнообразные продукты и услуги, многообразие которых делает возможным становление и развитие многих форм предпринимательства. Рыночные изменения коренным образом преобразовали жилищную систему. В условиях острого недостатка инвестиционных ресурсов у домохозяйств и не большой доступности для них кредитных ресурсов необходимо образование нового звена жилищной системы – «доходных домов», где востребованы возможности предпринимательства. «Доходные дома» наиболее необходимы на территориях, экономика которых имеет признаки депрессивности.

Характеристики основных функций рынка жилья представлены в табл. 1.

В условиях рыночных изменений решение жилищной проблемы существенно усложняется и принимает противоречивый характер, что доказывает неустойчивость деятельности жилищного рынка России (рис. 1).

Динамика обеспеченности жильем на душу населения отражена на рис. 2.

Таблица 1

Характеристики функций рынка жилья

Функции	Характеристики функций	Принадлежность к предпринимательству
Социальная	Вытекает из ключевой задачи рынка жилья – обеспечения жильем населения, в том числе, с низким уровнем дохода	Принадлежит
Регулирующая	Носит двойственный характер – с одной стороны, рынок обеспечивает саморегулирование, с другой стороны, нуждается во внешнем регулировании	Принадлежит в своей первой части
Воспроизводственная	Обеспечивает сохранность и расширенное воспроизводство жилищного фонда	Принадлежит
Инновационная	Обеспечивает потребности в новых технологиях и орг. механизмах	Принадлежит
Инвестиционная	Реализует потребность в притоке инвестиций для расширенного воспроизводства национального жилищного фонда	Принадлежит
Коммуникационная	Поддерживает социальные связи	Принадлежит

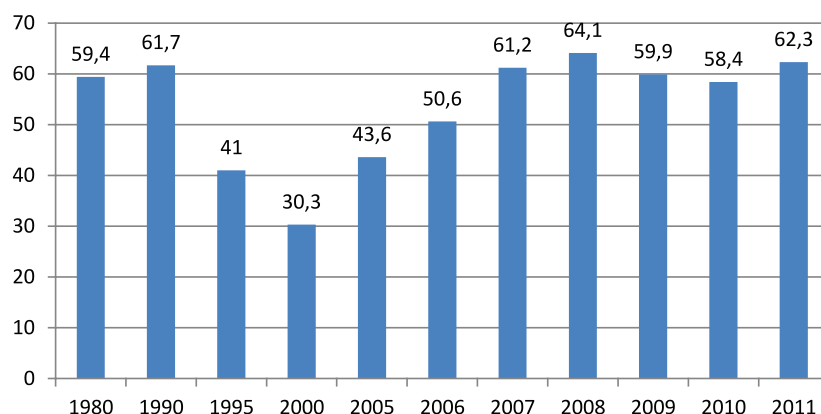


Рис. 1. Ввод в действие жилых домов, млн. м² общей площади

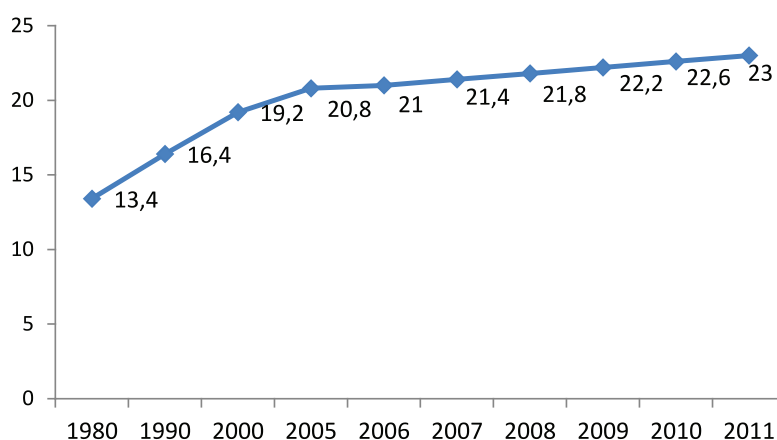


Рис. 2. Площадь жилых помещений на душу населения

Оценивая развитие предпринимательской деятельности в сфере строительства жилья, следует обратить внимание на устройство покупательского спроса. На рынке больше всего востребовано жилье высокого класса. При этом часть квартир и домов реализуется не сразу, остается высокой доля незаконченного строительства. Поэтому, предприниматели в этой области вынуждены прибегать к иным источникам финансирования, выходить на фондовый рынок, помещая облигации и векселя. В 2013 г. прибыльность по облигациям предпринимательских устройств в сфере строительства изменялась в пределах 11–16%, что превосходит уровень ставок по вкладам в коммерческих банках. Вместе с тем инвесторы верили только крупным предпринимателям в строительной среде, зарекомендовавшим себя на рынке. Маленькие строительные компании не в силах себе позволить выход на фондовый рынок, поскольку ставки и прибыльность по облигациям зависят от имиджа и надежности фирмы, их кредитного рейтинга и капитализации. Притом, выпуск облигаций – про-

цедура довольно сложная и дорогостоящая. К достоинствам выпуска облигаций можно присвоить возможность располагать долговыми обязательствами, а также выход за жесткие границы кредитных договоров [1].

Можно сделать вывод о том, что без государственной поддержки организации социального компонента жилищного фонда эта форма предпринимательства сжата узкими рамками своеобразных спекулятивных операций с недвижимостью.

В работе разобраны уроки мирового экономического кризиса касательно ипотечного сегмента рынка жилья, представлена оценка деятельности АИЖК, которое, совместно с региональными банками, создало программу помощи жителям в виде реструктуризации ипотечных кредитов. Но указанная программа сталкивается с существенными ограничениями в развитии предпринимательской деятельности на рынке жилья, их правомерно определить таким образом:

– монополизация открытости к инвестиционным ресурсам для совершения предпринимательской деятельности;

– превалирование спекулятивных мотиваций над стратегическими мотивированием у предпринимателей рынка жилья;

– недостаток государственного спроса на социальное жилье для гарантии расширенного доступа к службе аренды жилья;

– запоздалое государственное управление более новых форм предпринимательства на жилищном рынке;

– накапливание нереализованных обязанностей социальной ответственности предпринимателей перед их контрагентами по рынку жилья;

– бюрократизация государственного управления предпринимательства.

С учетом уроков глобального экономического кризиса политика АИЖК была обращена на решение таких задач: помощь заемщикам, лишившимся работ, через ускоренную реструктуризацию ипотечных кредитов; сокращение рисков ипотечного кредитования; содействие коммерческим банкам, собравшим критическую массу ипотечных обязательств; помощь страховым компаниям, действующим в сфере ипотеки; строительство подвижного жилья; совершенствование операции по взысканию жилья; обеспечение гарантии по ипотечным ценным бумагам иных эмитентов; направление средств материнского капитала на оплату первоначального взноса по ипотечному кредиту; процесс строительства жилья эконом класса. В состоянии дефицита финансовых ресурсов некоторой поддержкой для предпринимателей в среде жилищного строительства оказалась программа «Стимул», созданная АИЖК и обращенная на выдачу целевых займов предпринимателям в среде жилищного строительства и физическим лицам для строительства жилья экономического класса. Но указанных мер мало для преодоления отмеченных выше ограничений развития предпринимательства на рынке жилья [2].

Примечателен опыт Финляндии, где инвестиции в строительство жилья составляют около 1/4 всех инвестиций, но вместе с тем государство стимулирует вложение частных средств в жилищный сектор. Государственные займы могут набрать 95% затрат на строительство арендного жилья и предоставляются на срок до 33 лет. Следует отметить, что государство финансирует предпринимателям процентную ставку по кредиту у коммерческих банков на арендное строительство, а молодые семьи как потенциальные участники рынка жилья используют субсидии на приобретение жилья. Вместе с этим, решение данной проблемы в нашей стране на данный момент предполагает не копирование иностран-

ного опыта, что чревато образованием институциональных ловушек, а продвижение качественно новых идей, приспособленных к условиям национального жилищного рынка. Выдвинута концептуальная идея применения национальных резервов с целью активизации развития предпринимательской деятельности на рынке жилья – тенденция определенной части национальных резервов, образуемых за счет рентных доходов государства от продажи природных запасов (нефти, газа, леса и др.), в федеральный «Жилищный фонд», средства которого на конкурсной основе будут предоставляться на реализацию особенно эффективных территориальных проектов при участии субъектов рынка жилья, включая, проекты строительства, аренду и использование социального жилья на основании применения новых технологий и организационных механизмов (не менее 30% средств фонда). Обоснованно предложить следующую структуру данных территориальных проектов (табл. 2).

Выделим ключевые направления государственного управления и поддержки развития предпринимательской деятельности на рынке жилья:

– обеспечение налоговыми каникулами структур предпринимательства, строящих «доходные дома»;

– обеспечение государственными гарантиями по долгосрочным кредитам и финансирование процентной ставки для предпринимателей в сфере строительства жилья;

– снижение административных преград и обеспечение прозрачности при выдаче разрешений на строительство жилья;

– образование муниципальных программ строительства социального жилья с вовлечением частных инвесторов и средств облигационных займов.

Выработаны следующие инструменты оживления развития предпринимательства на жилищном рынке в РФ [1]:

а) финансируемый государственный заказ на объекты жилого фонда (финансирование государством ставки процента по банковским кредитам бизнес структурами имеющимся в сфере жилищного строительства, на условиях продажи готового жилья государству по договорной цене), что предоставляет возможность снизить издержки строительства на жилье;

б) вклад государства в виде подготовки участков земли с подведением инженерных сетей в рамках государственно-частного товарищества при условии, что доля построенного жилья должна быть передана государству в качестве предоставленных услуг, что предоставит возможность расширить социальную составляющую жилищного фонда и допустимости передачи его в аренду;

Таблица 2

Структура территориального проекта с участием субъектов рынка жилья

Доходная часть территориального проекта	Расходная часть территориального проекта
Доля доходов от реализации «рентных» продуктов, выделенная по установленному нормативу образования федерального «Жилищного фонда»	Программа развития территориального жилищного рынка (строительство нового жилья, восстановление ветхого и аварийного фонда, изменение арендных отношений в указанной сфере)
Средства от продажи доли имущества, принадлежащего участникам территориального рынка жилья	Программа изменение инновационных технологий и образования научных заделов на будущее на рынке жилья
Доходы от применения ранее выделенных средств на развитие рынка жилья	Программа развития организационных механизмов территориального рынка жилья
Банковские кредиты участников территориального рынка жилья	Оплата банковских кредитов
Ресурсы, выделенные бюджетами иных уровней в качестве средств помощи или в качестве ссуды на инвестиционные цели	Возврат средств, выделенных в качестве ссуд бюджетами других уровней
Средства, полученные от учрежденных в пределах реализации территориальных проектов субъектов бизнеса	Создание новых и финансирование действующих дочерних субъектов на территориальном рынке жилья

в) предоставление ПИФ, направленным на инвестирование жилищного строительства, налоговых преференций, что предоставляет возможность расширить возможности финансирования предпринимательских структур на жилищном рынке.

Вывод

В данной работе:

Рассмотрены концептуальные аспекты становления и развития предпринимательства на рынке жилья:

- введено понятие «жилье»;
- изучена классификация жилья по различным признакам формы собственности и функциональной принадлежности;
- выявлены характеристики основных функций рынка жилья.

Сделан анализ становления и развития предпринимательской деятельности на рынке жилья современной России. Разобраны уроки мирового экономического

кризиса касательно ипотечного сегмента рынка жилья, представлена оценка деятельности АИЖК.

Рассмотрен опыт Финляндии.

Проанализирована структура территориального проекта с участием субъектов рынка жилья.

Выработаны инструменты оживления развития предпринимательства на жилищном рынке в РФ.

Обоснованы направления государственного управления и поддержки развития предпринимательской деятельности на рынке жилья.

Список литературы

1. Агафонова М.С., Мегеря А.С. Сегментирование рынка жилья // Современные наукоемкие технологии. – 2014. – № 7–2. – С. 276–278.
2. Агафонова М.С., Мегеря А.С. Деятельность органов государственной власти в сфере Российского жилищного рынка в условиях мирового финансово-экономического кризиса // Современные наукоемкие технологии. – 2014. – № 7–2. – С. 130а.