

ЛИТЕРАТУРА

1. Годовой стратегический отчет ОГК-2 за 2020. — URL: <https://ogk2.ru/report/3/6/?ysclid=ledvmlk0yb807060250> (дата обращения: 22.06.2023).
2. Eurostat. Coal production and consumption statistics. — URL: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Coal_production_and_consumption_statistics (дата обращения: 22.06.2023).
3. Datu Buyung Agusdinata et al 2018 Environ. Res. Lett. 13 123001. — URL: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1748-9326/aae9b1/pdf>. (дата обращения: 22.06.2023).
4. Отчет о функционировании ЕЭС России в 2021 году. — URL: https://www.so-ups.ru/fileadmin/files/company/reports/disclosure/2022/ups_rep2021.pdf. (дата обращения: 22.06.2023).
5. Каталог ТЭС России. — URL: <https://energybase.ru/power-plant/thermal?ysclid=ledwfbwa681967709>. (дата обращения: 22.06.2023)

LITERATURE

1. OGK-2 Annual Strategic Report for 2020. — URL: <https://ogk2.ru/report/3/6/?ysclid=ledvmlk0yb807060250> (date of access: 06/22/2023).
2. Eurostat. Coal production and consumption statistics. — URL: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Coal_production_and_consumption_statistics (accessed 22.06.2023).
3. Datu Buyung Agusdinata et al 2018 Environ. Res. Lett. 13 123001. — URL: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1748-9326/aae9b1/pdf>. (date of access: 06/22/2023).
4. Report on the functioning of the UES of Russia in 2021. — URL: https://www.so-ups.ru/fileadmin/files/company/reports/disclosure/2022/ups_rep2021.pdf. (date of access: 06/22/2023).
5. Catalog of TPPs in Russia. — URL: <https://energybase.ru/power-plant/thermal?ysclid=ledwfbwa681967709>. (date of access: 06/22/2023)

УДК 332.83

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Коды JEL: O18, O38, P25.

Тельминова Н. В., кандидат экономических наук, доцент кафедры оценочной деятельности и корпоративных финансов, негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», г. Москва, Россия
E-mail: NMirzoyan@yandex.ru; SPIN-код: 2414-1287

Нечаев О. С., аспирант 1 курса, негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», г. Москва, Россия
E-mail: nchaev.n1@mail.ru

Поступила в редакцию 13.06.2023. Принята к публикации 27.06.2023

Аннотация

Актуальность темы. Недвижимость играет важнейшую роль в экономике России как один из наиболее важных и крупных секторов экономики. Однако, на протяжении последних нескольких лет возник ряд проблем, которые сильно влияют на этот рынок. Наиболее серьезной проблемой является переизбыток предложения недвижимости на фоне массового отъезда из страны собственников, вынужденных продавать жилье ниже рыночной цены. 2022 год оказался вызовом для представителей российского сегмента торговли недвижимостью. Снизилась и покупательская способность. Это приводит к снижению цен на недвижимость и появлению непродаемых объектов.

Цель. Анализ потенциала оптимизации инструментария государственного регулирования рынка недвижимости.

Методология. Для проведения исследования применялись такие методы, как монографический, анализа и синтеза, прямого наблюдения, экономико-статистические.

Результаты и выводы. Формирование выводов и предложений по направлениям расширения государственного регулирования рынка недвижимости с точки зрения его рационализации.

В настоящее время рынок недвижимости в РФ развивается осложненно, причем эксперты в своих трудах пытаются описать всю совокупность факторов, влияющих на этот процесс. Сглаживание колебаний в сфере жилищной недвижимости и стабилизация на рынке могут быть обе-

спечены эффективными инструментами государственного регулирования. В современных условиях необходимы поэтапная, сбалансированная и системная трансформация инструментария государственного регулирования рынка недвижимости, а также грамотное и эффективное применение этого инструментария, что неразрывно связано с целенаправленной политикой государства. Государственное регулирование рынка жилищной недвижимости является методически несбалансированным, так как отсутствует четкий алгоритм для оценки эффективности в целом и в разрезе отдельных факторов. Причем нет рекомендаций, содержащих перечень критериев результативности государственных мероприятий по регулированию данной сферы.

Область применения. Принятие управленческих решений на уровне менеджмента строительных предприятий под эгидой государственного управления в сфере рационального использования ресурсов для жилищного строительства.

Ключевые слова: государство, государственное регулирование, жилье, недвижимость, рынок недвижимости, инструментарий государственного регулирования рынка недвижимости, трансформация рынка недвижимости.

UDK 332.83

MODERN PROBLEMS OF STATE REGULATION OF THE REAL ESTATE MARKET

JEL Codes: O18, O38, P25.

Telminova N. V., Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Valuation and Corporate Finance, Non-governmental Educational Private Institution of Higher Education «Moscow Financial and Industrial University «Synergy»», Moscow, Russia
E-mail: N.Mirzoyan@yandex.ru; SPIN-код: 2414-1287

Nechaev O. S., 1st year postgraduate student, Non-state educational Private Institution of Higher Education «Moscow Financial and Industrial University «Synergy»», Moscow, Russia
E-mail: nechaev.n1@mail.ru; SPIN- code: absent

Abstract

The relevance of the topic. *Real estate plays a crucial role in the Russian economy as one of the most important and large sectors of the economy. However, over the past few years, a number of problems have arisen that strongly affect this market. The most serious problem is the oversupply of real estate against the background of mass departure from the country of owners who are forced to sell housing below the market price. The year 2022 turned out to be a challenge for representatives of the Russian segment of the real estate trade. Purchasing power has also decreased. This leads to a decrease in real estate prices and the appearance of unsold objects.*

Goal. *Analysis of the optimization potential of the tools of state regulation of the real estate market.*

Methodology. *To conduct the research, such methods as monographic, analysis and synthesis, direct observation, economic and statistical methods were used.*

Results and conclusions. *Formation of conclusions and proposals on the directions of expansion of state regulation of the real estate market from the point of view of its rationalization.*

Currently, the real estate market in the Russian Federation is developing in a complicated way, and experts in their writings are trying to describe the totality of factors affecting this process. Smoothing fluctuations in residential real estate and stabilization in the market can be provided with effective tools of state regulation. In modern conditions, a phased, balanced and systematic transformation of the tools of state regulation of the real estate market is necessary, as well as the competent and effective use of these tools, which is inextricably linked with the purposeful policy of the state. State regulation of the residential real estate market is methodically unbalanced, since there is no clear algorithm for evaluating the effectiveness in general and in the context of individual factors. Moreover, there are no recommendations containing a list of criteria for the effectiveness of state measures to regulate this area.

Scope of application. *Making managerial decisions at the management level of construction enterprises under the auspices of public administration in the field of rational use of resources for housing construction.*

Keywords: *state, state regulation, housing, real estate, real estate market, tools of state regulation of the real estate market, transformation of the real estate market.*

Введение

Рынок недвижимости представляет собой комплекс взаимосвязанных экономических действий, которые возникают между участниками рынка недвижимости [1]. Как любой другой рынок, он характеризуется подверженностью колебаниями, происходящими в результате изменения основных двух факторов: спроса и предложения.

Вопросы регулирования рынка жилья изучались многими экспертами. Однозначно закрепленного контента дефиниции не существует, и работа ученых-исследователей и практиков в этом направлении продолжается. Запрос на закрепление нормативно-правовых и научных определений задан самой рыночной экономикой современной России и происходящими трансформационными процессами.

Стремительное развитие рынка жилой недвижимости в 2020—2022 гг. объясняется значительным государственным стимулированием спроса. Меры регулирования были приняты в качестве ответной меры на ситуацию во время распространения эффектов от пандемии 2020 года. Вместе с этим развитие рынка сопровождалось совершенствованием информационного обеспечения инвестиционных проектов. В связи с этим нами была поставлена цель по исследованию новых аналитических инструментов на рынке жилой недвижимости и их влиянию на структурные сдвиги в предложении жилища.

Анализ и пути преодоления кризиса на рынке недвижимости в России 2023

Государство, заинтересованное в стабильном обеспечении благосостояния своих граждан, оказывает существенное влияние на рынок недвижимости. Это происходит из-за того, что рынок недвижимости выполняет не только традиционные функции рынка, такие как информационная, посредническая, стимулирующая и ценообразующая, но и важную социальную функцию, которая направлена на улучшение качества жизни граждан [1, 2]. При этом, как и на любом другом рынке, рынок недвижимости регулярно подвергается влиянию различных внешних факторов.

В последние годы осложнение экономической ситуации, наблюдавшееся повсеместно из-за коронавируса, затронуло все отрасли российской экономики, причем был потрясен и рынок недвижимости, что привело к сокращению бизнеса и банкротству многих компаний, а также уменьшению спроса на офисную недвижимость из-за перехода на дистанционную работу. В свою очередь, сложившаяся ситуация отразилась на арендодателях.

В тот же период, осуществляемая государством поддержка в направлении субсидирования процентной ставки (свыше 6,5 % годовых), решила проблемы с жильем для двух с небольшим миллионов человек. При этом строительная отрасль показала некоторый прирост по критерию инвестиций (около 1 триллиона рублей) и объему сданного в эксплуатацию жилья — 15 миллионов квадратных метров жилья [3].

Программа материнского капитала, реализуемая федеральными органами государственной власти, стала одним из самых эффективных инструментов государственной поддержки рынка недвижимости. Применяя подобный инструмент регулирования демографической политики и жилищного рынка, органы государственной власти получают синергетический эффект. Осознавая важность реализуемых мероприятий, представители федерального уровня органов исполнительной власти трансформировали срочные инструменты поддержки практически в бессрочные программы.

На уровне согласованных действий органов государственной власти и органов местного самоуправления в области предоставления дополнительных мер содействия стимулирования развития рынка недвижимости может стать финансирование развития социальной инфраструктуры в районах новостроек. Повышение качества среды жизни — действенный аргумент при принятии решения о покупке недвижимости.

Продуманная работа, осуществляемая государством на рынке недвижимости в период пандемии коронавируса, позволила нарастить и разнообразить меры господдержки в данной отрасли. Позже указанный эффект был несколько нивелирован тем, что низкую ключевую ставку не удалось держать долго, и жилищные кредиты стали дорожать, что снизило их привлекательность для населения. В 2020 году из-за нестабильной ситуации у западной границы, экономическая ситуация стала нестабильной, что не могло не сказаться на рынке недвижимости. Для его стабилизации потребовалось принятие новых мер с использованием различных инструментов государственного влияния.

Строительный комплекс и рынок жилой недвижимости Российской Федерации в последние годы стимулируется к развитию технологиями ипотечного жилищного кредитования. Преимущественно отмечается рост доли ипотечных кредитов на первичном рынке недвижимости. Отсюда главное следствие — неблагоприятные ценовые изменения на рынке жилой недвижимости.

И если весной 2020 года резкий рост стоимости жилья был вызван преимущественно за-

пуском государственной программы льготного ипотечного кредитования в ответ на локдаун [2], то рост стоимости в 2022 году вызван, прежде всего, программой нулевых процентных ставок от застройщиков. По мнению некоторых исследователей, потенциал роста ипотечного кредитования был бы исчерпан еще в 2020 г., однако дополнительный импульс росту спроса на ипотечные кредиты был придан расширением государственных программ субсидирования ставок по ипотечным кредитам с апреля 2020 г. [5]. Программа 2020—2021 гг. была введена во время эпидемии с целью предотвращения снижения спроса на жилье. Она проводилась на фоне низкой по сравнению с историческими значениями ключевой ставки. Потому еще в 2021 году исследователи абсолютно уверенно заявляли, что падение реальных доходов населения и снижение предельной полезности каждой следующей единицы выдан-

ных льготных ипотечных кредитов привели к тому, что государственные программы стимулирования ипотечного кредитования практически исчерпали свои возможности поддержки строительной отрасли и, соответственно, стимулирования развития рынка ипотечного кредитования.

С октября 2022 года просматривается снижение стоимости недвижимости, а также упадок спроса в отдельных регионах России по причине резкого переезда граждан, а именно в регионах, граничащих с кризисными территориями (Белгородская, Брянская, Курская области) [4].

Для сглаживания кризисных симптомов рынка недвижимости указанных регионов органы публичной власти принимают дополнительные меры стимулирования развития рынка. На рисунке 1 показаны особенности развития рынка недвижимости в Белгородской области.

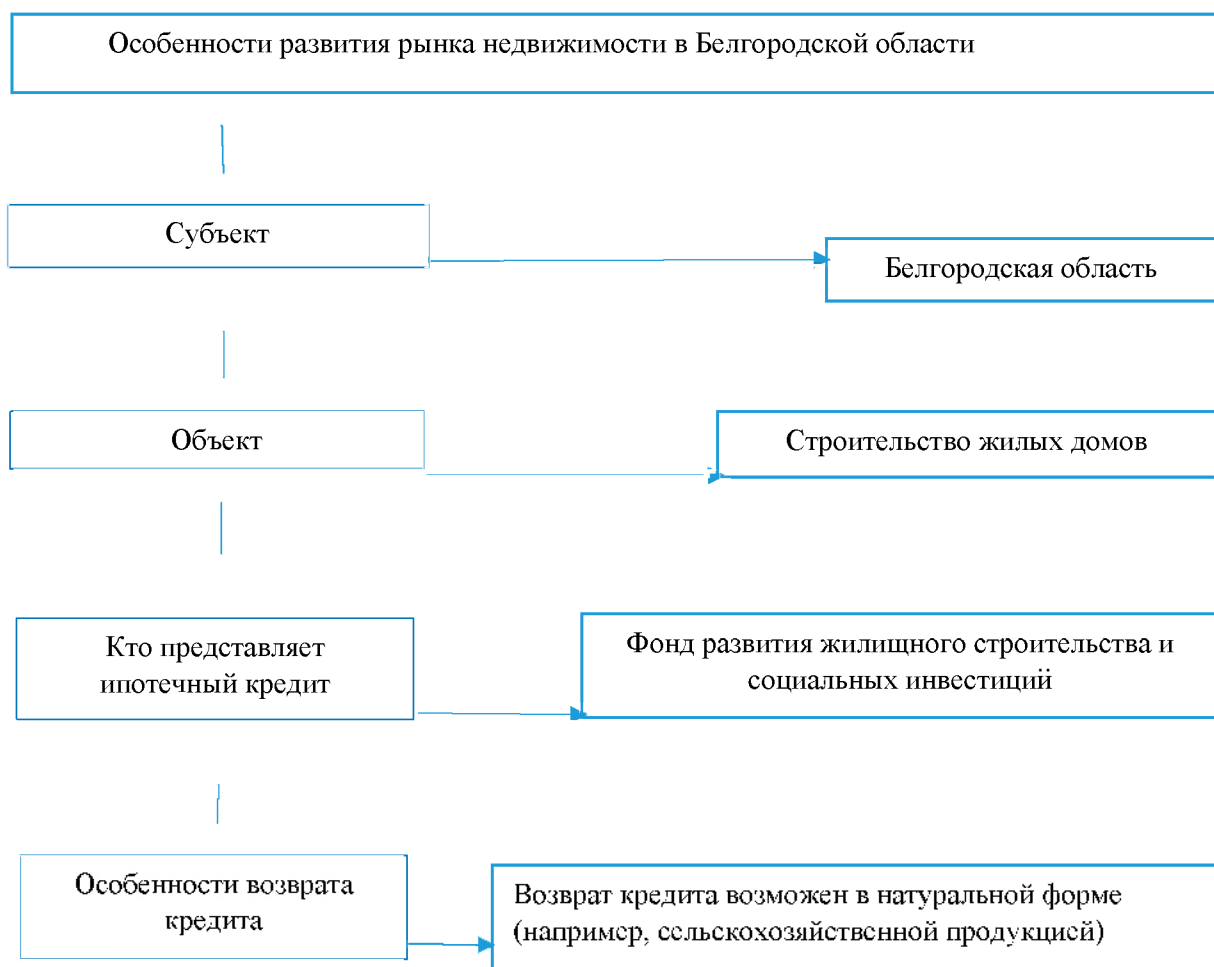


Рис. 1. Особенности развития рынка недвижимости в Белгородской области

Но неблагоприятные тенденции развития рынка жилья затронули и те регионы, где традиционно спрос на жилье высок. Чтобы преодолеть кризисные симптомы, в настоящее время

рассматриваются предложения, направленные на развитие строительной отрасли. Некоторые из таких предложений включают запуск новой программы льготного кредито-

вания для строительных компаний, увеличение предельного размера льготной ипотеки, а также развитие малоэтажного строительства объектов недвижимости. Особенно акту-

ально решение проблем строительства с указанием вида готового объекта. Такого рода программа действует в Московской области (рисунок 2).



Рис. 2. Новые программы развития малоэтажного строительства в Московской области

В целом, российский рынок недвижимости сталкивается с проблемой роста себестоимости метра квадратного жилья, возникшей по причине роста цен на строительные материалы, спецтехнику и запчасти к ней. Решение этой проблемы невозможно без государственного вмешательства. Именно оно должно определиться с приоритетными видами техники и поддерживать выделением грантов на соответствующие проекты по строительству и производству необходимых для строительства жилья оборудования и техники отечественного производства. В целом, ситуация на рынке недвижимости зависит от многих факторов, включая политическую обстановку и экономическое развитие регионов.

Эксперты отмечают, что наряду с проблемами, связанными с регулированием рынка недвижимости, также существует пробле-

ма нехватки кадров. Учебные заведения, которые ведут подготовку специалистов в сфере строительства, каждый год выпускают около 46 тысяч человек, но только 37 % из них работают на стройках. Этого недостаточно, чтобы компенсировать потерю работников отрасли, которые выходят на пенсию или уходят на другую работу.

Заключение

Проведя аналитический обзор фактического состояния инструментария государственной поддержки рынка недвижимости, можно с уверенностью утверждать, что органы публичной власти Российской Федерации в полной мере осознают важность содействия развитию жилищной отрасли. Активный и творческий поиск технологий стимулирования развития рынка жилья должен продолжаться в тесном

сотрудничестве с представителями бизнес-общества.

Нельзя не обратить внимание, что рынок недвижимости нуждается в новых инструментах воздействия для решения проблем, возникших за последние годы. Следовательно, в современных условиях необходима поэтапная, сбалансированная и системная трансформация методов государственного регулирования рынка недвижимости, а также грамотное и эффективное применение этих методов, что неразрывно связано с целенаправленной политикой государства в социальной сфере.

Информация о конфликте интересов

Мы, авторы данной статьи, со всей ответственностью заявляем о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи.

ЛИТЕРАТУРА

1. Бердникова В. Н. Методы государственного регулирования рынка недвижимости в России в период кризиса / В. Н. Бердникова // Вестник Челябинского государственного университета. — 2021. — № 12. — С. 27—34.

2. Гусакова Н. В. Анализ эффективности реализации региональных программ в области совершенствования жилищного строительства / Н. В. Гусакова // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. — 2022. — № 1. — С. 106—120.

3. Матвеева Е. С. Рынок жилой недвижимости г. Казани: целевые ориентиры застройщиков и потребительские предпочтения / Е. С. Матвеева // Жилищные стратегии. — 2022. — Т. 9. № 4. — С. 353—376.

4. Жукова О. В. Инвестиционная платформа как современный финансовый инструмент привлечения частных инвестиций в ипотечное кредитование России / О. В. Жукова // Вопросы региональной экономики. — 2021. — № 3 (48). — С. 102—110.

5. Рощина Я. Анализ влияния мер государственной поддержки ипотечного кредитования на доступность жилья в России: региональный разрез / Я. Рощина, Н. Илюнькина // Деньги и кредит. — 2021. — № 4. — С. 98—123.

LITERATURE

1. Berdnikova V. N. Methods of state regulation of the real estate market in Russia during the crisis / V. N. Berdnikova // Bulletin of Chelyabinsk State University. — 2021. — No. 12. — Pp. 27—34.

2. Gusakova N. V. Analysis of the effectiveness of the implementation of regional programs in the field of improving housing construction / N. V. Gusakova // Bulletin of the Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering. — 2022. — No. 1. — С. 106—120.

3. Matveeva E. S. The residential real estate market of Kazan: developers' targets and consumer preferences / E. S. Matveeva // Housing strategies. — 2022. — Volume 9. No. 4. — Pp. 353—376.

4. Zhukova O. V. Investment platform as a modern financial instrument for attracting private investment in mortgage lending in Russia / O. V. Zhukova // Issues of regional economy. — 2021. — No. 3 (48). — С. 102—110.

5. Roshchina Ya. Analysis of the impact of measures of state support for IPO-tech lending on housing affordability in Russia: regional section / Ya. Roshchina, N. Ilyunkina // Money and credit. — 2021. — No. 4. — P. 98—123.