

На правах рукописи

НУРЫЙАХМЕТОВА СВЕТЛАНА МАЗГУТОВНА

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Специальность 08.00.01 - Экономическая теория

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Казань - 2010

Диссертация выполнена в ГОУ ВПО «Казанский государственный финансово-экономический институт»

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Мальгин Виктор Андреевич

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Мокичев Сергей Васильевич

доктор экономических наук, профессор
Салихов Борис Варисович

Ведущая организация **ГОУ ВПО «Уфимский государственный
авиационный технический университет»**

Защита состоится «12» апреля 2010 года в 16 часов на заседании диссертационного совета ДМ 212.083.02 в ГОУ ВПО «Казанский государственный финансово-экономический институт» по адресу: 420012, г. Казань, ул. Бутлерова, 4, ауд. 34.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Казанский государственный финансово-экономический институт».

С авторефератом можно ознакомиться на сайте <http://www.ksfei.ru/>

Автореферат разослан «12» марта 2010 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
д-р экон. наук, доцент

О.Н. Вишнякова

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Одним из неотъемлемых условий эффективного функционирования экономики в национальном масштабе является высокий уровень развития рынка недвижимости. Наличие развитой сферы недвижимости способствует во многом реализации одного из основных принципов рыночной экономики - индивидуальной обособленности и свободе хозяйственной деятельности экономических агентов, а также созданию благоприятных условий для существования и воспроизводства производительных сил общества.

Теоретическая и практическая значимость проблемы государственного регулирования рынка недвижимости, ее недостаточная разработанность применительно к современным условиям функционирования данного рынка, а также целесообразность системного и комплексного исследования предопределили выбор темы диссертационной работы и круг рассматриваемых в ней вопросов.

Сравнительно недолгая история становления и развития рынка недвижимости на современном этапе во многом обуславливает его недостаточную изученность и фактическое отсутствие адекватных (эффективных) подходов к его регулированию. Рынок недвижимости начал формироваться и получил наиболее динамичное, отчасти стихийное развитие в переходный период к рыночной экономике. Возможность анализа текущего состояния рынка недвижимости, изучение тенденций его развития и наиболее эффективных направлений государственного регулирования мы считаем очень важными предпосылками данного исследования. Кроме того, все большая интеграция российской экономики в мировое хозяйство оказывает значительное влияние на развитие отечественного рынка недвижимости. Данное положение так же во многом объясняет необходимость исследования рынка недвижимости и складывающихся тенденций государственного воздействия на его развитие.

Актуальность исследования обусловлена и несовершенством имеющихся законодательных и институциональных элементов государственного регулирования сферы недвижимости. Так, например, с одной стороны, катастрофически медленно принимаются отдельные законодательные акты, стимулирующие раз-

витие сферы недвижимости, а с другой, государственные жилищные программы при обоснованной постановке целей и задач имеют крайне слабое техническое и нормативное обеспечение, что во многом объясняет отсутствие значимых фактических результатов.

Степень разработанности проблемы. Источниками диссертационного исследования послужили работы российских и зарубежных ученых.

Исследование недвижимости в историческом аспекте определено преимущественно земледельческим укладом экономики. Многие представители классической школы - Д.Риккардо, А.Смит, К.Маркс, Ф.Кенэ - изучали главенствующую роль земли в общественном производстве. Изучению особенностей становления и развития рынка недвижимости посвящены фундаментальные исследования современных российских ученых, таких как: Асаул А.Н., Балабанов И.Т., Бессонова О.Э., Васильева Н.В., Горемыкин В.В., Грибовский С.В., Максимов С.Н., Озеров Е.С., Сивкова Л.А., Стерник Г.М. и другие.

Отдельные аспекты функционирования и развития отраслевых рынков (в том числе и рынка недвижимости) на основе институциональной и неинституциональной теории, были исследованы в работах Р. Коуза, Д. Норта, Радаева В.В., Нуреева Р.М., Алексеева А.В., Балабанова Е.С., Олейника А.Н., Шаститко А.Е.

Высокой научно-практической значимостью характеризуется развитие методологии оценки недвижимости. К данному направлению относятся работы современных российских и зарубежных специалистов, таких как: В.Гэллати, Генри С. Харрисон, Григорьев В.В., Дж. Аллавэй, Дж. П.Фридман, Р.Кайл, Тарасевич Е.И., Федотова М.А., Черняк А.В. Перечисленные российские авторы внесли существенный вклад в адаптацию общепринятых мировых основ оценки недвижимости к современным отечественным условиям.

Исследованию финансово-кредитных и социальных аспектов регулирования рынка недвижимости посвящены работы таких российских ученых как: Ко-

сарева Н.Б., Копейкин А.Б, Прокофьев В.Ю., Рогожина Н.Н., Сиваев С.Б., Туманов А.А., Трутнев Э.К. и другие.

Цель и задачи исследования. Основной целью диссертационной работы является исследование процесса развития рынка недвижимости, выявление его основных закономерностей, а так же определение главных направлений, где государственное регулирование рынка недвижимости было бы более эффективным. Для достижения указанной цели в процессе исследования были поставлены следующие задачи:

- исследование сущности понятия недвижимость, научной классификации ее базовых (основных) свойств, влияющих на функционирование и развитие рынка;

- определение основных направлений и особенностей государственного регулирования рынка недвижимости в современных условиях;

- анализ отечественных и международных методик оценки показателей уровня развития рынка недвижимости и показателей доступности жилья;

- изучение инструментов государственного регулирования ипотечного кредитования, а также методов привлечения финансовых ресурсов на рынок недвижимости, значительно повышающих эффективность его функционирования;

- исследование методов государственного стимулирования финансирования жилищного развития, альтернативных ипотеке;

- изучение результатов реализации национальных жилищных проектов (программ) и разработка рекомендаций по их совершенствованию.

Область исследования. Диссертационная работа выполнена в рамках раздела «Общая экономическая теория» Паспорта специальности ВАК 08.00.01 — «Экономическая теория»: п. 1.1. «Политическая экономия (роль и функции государства и гражданского общества в функционировании экономических систем)».

Объектом исследования является рынок недвижимости, а также процесс его функционирования и развития в условиях отечественной экономики.

Предметом исследования являются экономические отношения, возникающие в процессе государственного регулирования рынка недвижимости в современных условиях.

Теоретическую основу исследования составляют фундаментальные положения современной экономической теории, труды представителей отечественных и зарубежных экономических школ. Теоретические положения и выводы, выдвинутые в диссертации, опираются на анализ фактического материала об особенностях государственного регулирования рынка недвижимости на современном этапе, исследовательские работы ученых в области становления и развития постэкономического общества, теоретические положения ведущих школ экономической теории. При реализации поставленных целей и задач применялись методы научной абстракции, индукции, дедукции, системного, логического, исторического, сравнительного и статистического анализа.

Информационная и эмпирическая база исследования. В процессе исследования изучены законодательные и нормативно-правовые акты РФ и отдельных субъектов федерации, труды зарубежных и отечественных авторов, материалы научно-практических конференций и отчетов о выполнении государственных программ в сфере недвижимости. Информационную основу диссертационной работы составляют данные Федеральной службы государственной статистики РФ и ее территориального органа по РТ; профессиональных аналитических агентств на рынке недвижимости; зарубежных статистических источников; данные министерств и ведомств РФ; документы, разработанные Советом при Президенте России по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике; результаты различных социологических исследований, данные периодической печати, Интернет-ресурсы.

Научная новизна диссертационной работы. Наиболее значимые результаты, полученные в ходе исследования и составляющие его научную новизну, сводятся к следующим положениям:

- обоснованы особенности функционирования недвижимости с точки зрения: материально-вещественной сущности недвижимости; статуса недвижимости как товара; статуса недвижимости как инвестиционно-финансового актива;

- установлено, что принятые в отечественной практике показатели уровня доступности жилья не соответствуют мировым методикам и не позволяют оценивать уровень развития рынка недвижимости в международном масштабе;

- выявлены особенности государственного регулирования рынка недвижимости в условиях отечественной экономики. Ими являются: излишняя административная регламентация рынка недвижимости, как значимого элемента всей экономической системы; создание институтов инфраструктуры рынка «сверху», по инициативе государства; в) региональный характер рынков недвижимости, который значительно влияет на регламентацию и управляемость сферы недвижимости в целом, негативно влияя на конкурентоспособность участников и показатели эффективности развития рынка недвижимости;

- доказана инвестиционная направленность развития рынка недвижимости в условиях недостаточного участия государства в его формировании и развитии на современном этапе. Эффективность функционирования рынка недвижимости в значительной мере зависит от деятельности региональной власти. Это приводит к тому, что административные интересы влияют крайне негативно на исследуемый рынок, происходит разрушение конкурентной среды на первичном рынке недвижимости. Данная ситуация является дополнительным существенным фактором роста цен на недвижимость;

- определены основные различия в направлениях и методах финансово-кредитного регулирования рынка недвижимости в США, Европейских странах и в Российской Федерации. Особенностью финансового регулирования рынка недвижимости в России является то, что здесь масштабы секьюритизации

ипотечных долгов минимальны, а велика зависимость банковских активов от международных финансовых ресурсов, что крайне негативно повлияло на финансовое регулирование рынка в период кризиса. Показано, как выявленные особенности влияют на регулирование рынка недвижимости в условиях мирового финансового кризиса;

- обоснованы основные направления совершенствования финансово-кредитного регулирования рынка недвижимости в России на современном этапе: а) введение ряда законодательных и институциональных изменений по совершенствованию механизмов ипотечного кредитования; б) принятие и ввод в действие федерального закона «О строительных сберегательных кассах». Реализация данных законов, касающихся финансирования жилищного строительства, является альтернативой ипотеке и имеет важное значение для эффективного развития системы ипотечного кредитования за счет использования накопленных средств населения;

- предложены меры организационного, законодательного и институционального характера, направленные на комплексное и системное планирование развития территорий, (в том числе используя преимущества малоэтажного строительства). Для эффективного функционирования сферы недвижимости в РФ необходимы разработка и законодательное оформление системы ленд-девелопмента (территориального развития), которая будет способствовать упорядочению и регламентации взаимоотношений между застройщиками и региональными органами власти в распределении земельных участков под застройку.

Практическая и теоретическая значимость исследования во многом обусловлена его актуальностью и определяются тем, что результаты исследования могут быть использованы при обосновании и выборе направлений государственной политики в области регулирования рынка недвижимости в целях повышения эффективности его функционирования. Рассмотренные в данной работе проблемы могут являться методологической основой дальнейших иссле-

дований рынка недвижимости. Кроме того, в работе содержатся конкретные рекомендации по совершенствованию административного, финансово-кредитного регулирования рынка недвижимости, и меры по совершенствованию реализуемых государственных жилищных программ.

Предложенные положения представленной диссертационной работы могут быть использованы при разработке, и осуществлении региональных инвестиционных проектов и программ целевого финансирования.

Выводы диссертации и некоторые положения данного исследования, целесообразно использовать в учебном процессе при изучении таких дисциплин, как «Экономическая теория», «Институциональная экономика», «Мировая экономика», «Экономика недвижимости».

Апробация диссертационной работы. Основные теоретические положения и практические выводы диссертационного исследования докладывались, обсуждались и получили одобрение на межвузовских и республиканских научно-практических конференциях в г. Казани, Альметьевске, Волгограде и др.

Публикации. По теме диссертации автором опубликовано 8 работ в журналах, сборниках научных трудов и докладах конференций общим объемом 2,1 п.л., в том числе: 2 статьи в изданиях, рекомендованных ВАК РФ, объемом 0,55 п.л.

Структура диссертации и логика исследования. Диссертация состоит из введения, двух глав, состоящих из шести параграфов, заключения, библиографического списка, включающего 152 источника и 2 приложений. Работа изложена на 185 страницах, содержит 2 рисунка и 8 таблиц. Логика исследования представлена на рисунке 1.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Особенности функционирования недвижимости с точки зрения: её материально-вещественной сущности, статуса недвижимости как товара, и статуса недвижимости как инвестиционно-финансового актива.

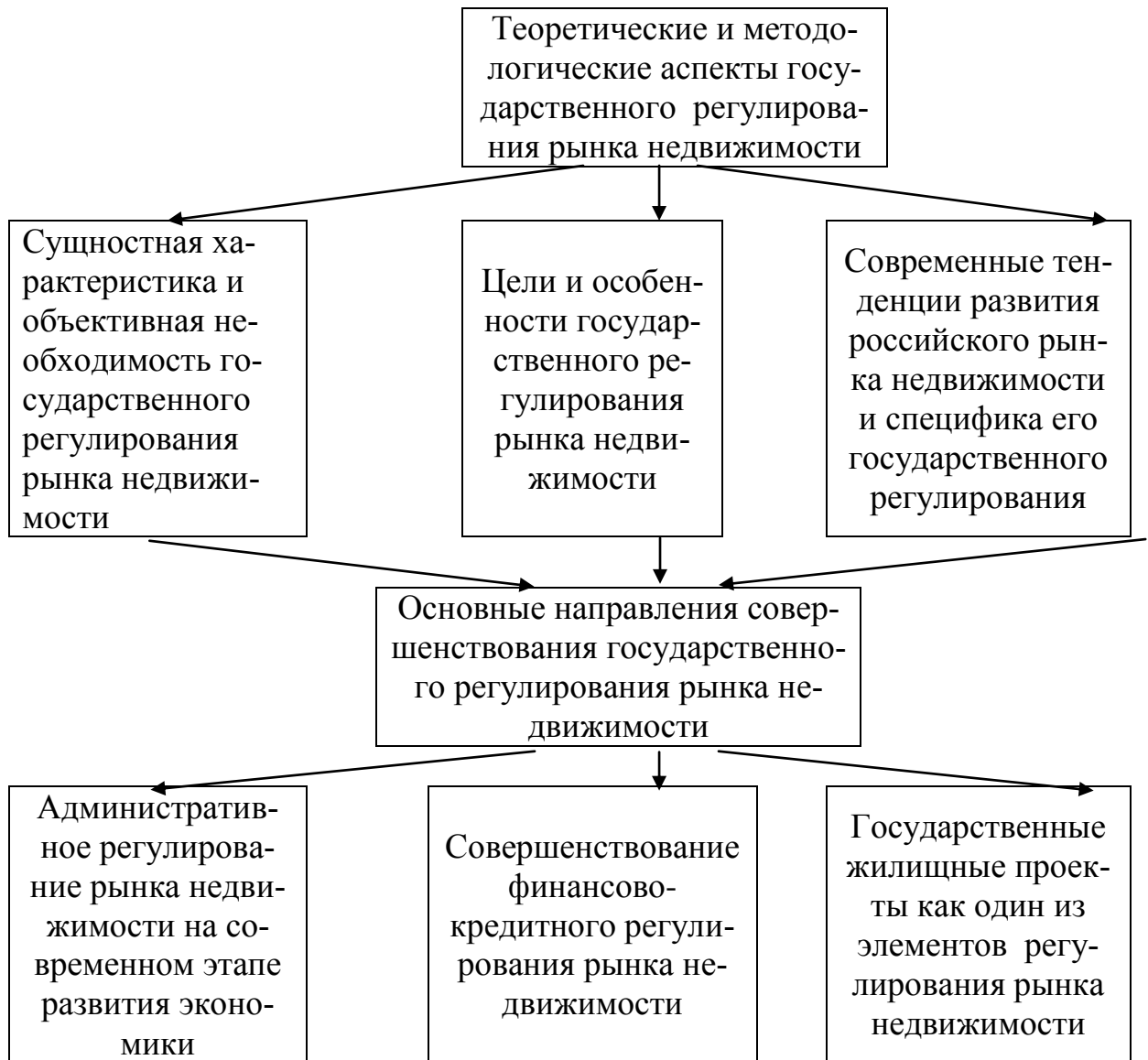


Рис.1 Блок-схема диссертационного исследования

Материально-вещественную сущность недвижимости характеризуют такие особенности как: стационарность (иммобильность), уникальность, длительность создания и сроков службы зданий и сооружений. Объекты, не отвечающие требованиям стационарности, не могут быть определены как недвижимые. Фиксированность местоположения означает, что на потребительские свойства каждого объекта недвижимости непосредственно влияет его окружение. По сравнению с любыми другими товарами объекты недвижимости имеют один из самых длительных сроков эксплуатации.

К свойствам недвижимости как товара относятся: низкая эластичность предложения объектов недвижимости; специфика юридического оборота

(движения) недвижимой собственности; специфика жизненного цикла объектов; специфика налогообложения объектов недвижимости. Сущностные экономические, материальные и стоимостные характеристики данных объектов приводят к тому, что в хозяйственной практике часто применяется раздельное использование недвижимого имущества. Именно для таких объектов более характерна частичная реализация отношений собственности. Пользователю выгоднее не покупать в собственность все недвижимое имущество, а только приобретать право его временного использования, либо отдельных элементов объекта. Возможно разделение прав по их типу (права пользования, владения, распоряжения); по элементам объекта (земельный участок или здание); по времени их осуществления (заклад, сервитут, контрактные ограничения и т.д.). Таким образом, специфика юридического оборота (движения) недвижимости, оказывает значительное влияние в целом на обращение объектов недвижимого имущества и показатели его экономической эффективности.

К финансово-инвестиционным характеристикам недвижимости относятся: низкая ликвидность и высокая устойчивость по отношению к инфляции, гибкость условий финансирования; необходимость осуществления текущих (эксплуатационных) расходов. В целом объекты недвижимости обладают сравнительно низкой ликвидностью. Обладание объектом недвижимости подразумевает права на его составную часть - земельный участок. Данный компонент не имеет сроков создания, и срок службы земли рассматривается как неограниченный. С точки зрения норм бухгалтерского учета земля является неамортизируемым основным средством. Эта перманентная «нерушимость» земли вместе с долгосрочной природой ее улучшений обуславливает стабильность инвестиций в землю и объекты недвижимости.

2. Принятые в отечественной практике показатели уровня доступности жилья не соответствуют мировым методикам и не позволяют оценивать уровень развития рынка недвижимости в международном масштабе.

Наиболее известными и используемыми в отечественной экономике являются индикаторы социально-экономической эффективности государственных жилищных программ, характеризующие уровень развития и доступности жилья в нашей стране. К общепринятым комплексным индикаторам разработчи- ки федеральной целевой программы «Жилище» отнесли следующие показате- ли: уровень обеспеченности населения жильем, и коэффициент доступности жилья. Первый показатель рассчитывается органом государственной статисти- ки по Российской Федерации и по субъектам Российской Федерации или поль- зователями самостоятельно по официальным статистическим данным. По своей экономической сути данный показатель характеризует лишь один из факторов доступности жилья, а именно соотношение цен на рынке жилья и уровня доходов населения. Федеральной программой «Жилище» на 2010 год предусмотрено целевое значение данного показателя, равное трем годам, а его среднее значение за 2008 год составило 4,3 года.

Существуют определенные методологические особенности расчета и использования данного и близких к нему показателей. В международной практике наиболее значимым и известным является обзор доступности жилья – «Annual Demographia International Housing Affordability Survey»¹, который про- водится только по городам англоязычных стран: Австралии, США, Велико- британии, Канады, Ирландии и Новой Зеландии. Основной показатель, кото- рый рассчитывается и анализируется в данном исследовании это – «Median Multiple» (median house price divided by median household income) to assess hous- ing affordability.

Для более точной идентификации мы обозначили предлагаемый показа- тель как «медианный коэффициент» (индекс) доступности жилья. «Median Mul- tiple» рассчитывается как отношение медианной стоимости жилья к медианно- му размеру дохода домохозяйства за год. Величина такого показателя соответ- ствует числу лет, в течение которых семья может накопить на жилищный объ-

¹ Performance Urban Planning Demographia, (Wendell Cox Consultancy) // <http://www.demographia.com/>

ект (в практике перечисленных стран, как правило, отдельный жилой дом) при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на его приобретение.

Доступность жилья на рынках развитых стран предполагает использование медианных значений стоимости жилья и уровня доходов домохозяйств. В расчет берется показатель «заработная плата или доход среднего человека», что принципиально расширяет сферу применения данного показателя счет нивелирования погрешностей, вызванных имущественным расслоением населения.

В данном исследовании проведен расчет «медианного коэффициента» для отдельного регионального рынка РТ в соответствии с международной методикой. Самый массовый тип жилья в России (на 2006 год), медианную стоимость которого необходимо определить для расчета медианного коэффициента («Median Multiple») – это двухкомнатная малогабаритная квартира, средний размер двухкомнатной квартиры составляет 45,9 кв.м. Используя информацию о социально-экономическом положении республики Татарстан в январе-декабре 2008 г. в работе проведена группировка необходимых исходных данных, расчет коэффициента доступности жилья и медианного коэффициента («Median Multiple» (табл. 1, табл. 2.).

Таблица 1

Расчет коэффициента доступности жилья в Республике Татарстан
на конец 2008 год.

Показатель	Значение
1. Денежные доходы на душу населения в месяц, руб.	14456,12
2. Стоимость жилья на первичном рынке (все типы квартир) руб./кв.м.	34628,28
3. Стоимость жилья на вторичном рынке (все типы квартир) руб./кв.м.	38076,49
4. Средняя рыночная стоимость стандартной квартиры (54 м ²), тыс. руб.	1963,029
5. Средний годовой доход семьи тыс. руб.	520,42
6. Коэффициент доступности жилья	3,8

При расчете индекса (медианного коэффициента) доступности жилья не было возможности получить точные данные о медианной стоимости жилья, поэтому были использованы максимально приближенные, на наш взгляд, показатели: площадь медианного типа жилья, и средняя стоимость медианного жилья. Невзирая на различия, расчет данного показателя осуществлен в соответствии с теми же принципами, что и обзор Annual Demographia International Housing Affordability.

Таблица 2

Расчет индекса доступности жилья «Median Multiple» в
Республике Татарстан за 2008 год

Показатель	Значение
1. Распределение населения по размеру среднедушевого доходов, доход 8000,1-10000 рублей в месяц, доля в % ²	46,2
2. Медианный доход домохозяйства из 3-х членов, тыс. руб.	350,649
3. Площадь медианного типа жилья, кв.м.	45,9
4. Стоимость типового жилья на вторичном рынке, руб./кв.м.	37808,64
5. Средняя стоимость медианного жилья, тыс.руб.	1735,417
6. Индекс («медианный коэффициент») доступности жилья, «Median Multiple»	4,95

На наш взгляд, соблюдение этих методологических принципов позволяет дать некоторую условную оценку полученному значению в сравнении с международными рынками. Таким образом, исходя из международной классификации, рынок жилья в Татарстане характеризуется как «опасно недоступный» (Seriously Unaffordable).

В международном рейтинге близкими к данному уровню индекса характеризуются такие города как: №190³ Санта-Барбара (США, Калифорния) - 4,8;

² Состав и использование денежных доходов населения Республики Татарстан.
<http://www.tatstat.ru/digital/region12/default.aspx>

³ № 190 ...и.т.д. обозначает порядковый номер в международном рейтинге, который составлен по признаку уменьшения доступности жилья. 5th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2009 Ratings for Metropolitan Markets// <http://www.demographia.com>. page 32.

№195 Портленд (США, Орегон) - 4,9; №199 Глазго (Великобритания, Шотландия) - 5,0.

В условиях глобализации мировой экономики, оценка показателей развития рынков недвижимости в развитых зарубежных странах должна способствовать определению направлений и тенденций развития рынка недвижимости в России, а использование несопоставимых оценок лишь вуалирует существенное отставание отечественного рынка от уровня развитых стран.

3. Особенности государственного регулирования рынка недвижимости в условиях отечественной экономики.

Особенностями государственного регулирования рынка недвижимости в условиях отечественной экономики являются: а) излишняя административная регламентация рынка недвижимости, как значимого элемента всей экономической системы; б) создание институтов инфраструктуры рынка «сверху», по инициативе государства; в) региональный характер рынков (стационарность объектов недвижимости) значительно влияют на регламентацию и управляемость сферы недвижимости в целом, негативно влияя на конкурентоспособность участников и показатели эффективности развития рынка недвижимости.

В процессе изучения государственного регулирования рынка недвижимости исследованы особенности функционирования государства в рыночной экономике с позиции институционального подхода. Изучено функционирование формальных и неформальных институтов. Автором доказывается, что в ряде случаев неформальные институты оказывают негативное влияние на развитие и эффективность рынка недвижимости. В диссертационной работе на основе исследования регламентации риэлтерской и строительной проектной деятельности сделан вывод о наличии излишней административной регламентации, уровень которой заметно сокращается в связи изменениями в законодательстве РФ.

Региональный характер рынков и стационарность объектов недвижимости на первый план выводят вопросы землепользования и градостроительную

политику регионов. Одним из определяющих факторов развития каждого отдельного регионального рынка недвижимости становится деятельность местных (региональных) властей по управлению рынком недвижимости на подчиненной территории. Большинство аналитиков рынка отмечают целый ряд негативных характеристик такой деятельности: это и незаконное или неэффективное распределение земельных участков под застройку (как основная причина «точечной» застройки); создание конкурентных преимуществ аффилированным структурам в виде распределения государственных заказов и подрядов на строительство, а также многочисленные преференции при приватизации муниципального имущества.

4. Инвестиционная направленность развития рынка недвижимости в условиях недостаточного участия государства на современном этапе.

Инвестиционная направленность развития рынка недвижимости в последние годы явилась прямым следствием недостаточного участия государства в формировании и развитии рынка недвижимости. Известно, что возможности саморегулирования посредством ценового механизма на рынке недвижимости существенно ограничены. Дополнительным регулятором в этом случае должна являться система государственного воздействия на рынок недвижимости на местном и национальном уровнях.

Зависимость развития рынка от деятельности региональной власти нередко приводит к негативному влиянию административных интересов, разрушению конкурентной среды на первичном рынке недвижимости, что является дополнительным существенным фактором роста цен на недвижимость. Рост платежеспособного спроса населения вызвали адаптивные ожидания наиболее обеспеченной группы потребителей. Ожидания роста цен на недвижимость, например, только стимулировали дальнейший спрос, увеличивая нормы прибыли действующих участников, и привлекая новых потенциальных инвесторов. Такая ситуация сложилась в крупных городах России (и особенно столичных городах) в период 2005-2007 годов, когда рост цен на отдельных сегментах рынка недви-

жимости достигал 100% годовых и выше. Волнообразные тенденции роста стоимости жилья в России за последние 5-6 лет имеют и другую характерную особенность.

До начала 2000-х годов рост объема и стоимости рынка был вызван преимущественно неудовлетворенным спросом на жилье как на функциональный объект (проживания). Следующий этап роста вызван во многом спросом на жилье как на инвестиционный товар. Согласно экспертным оценкам специалистов риэлторских компаний, за 2008 год в Москве примерно 30% сделок по приобретению жилья были обусловлены стремлением граждан выгодно вложить имеющиеся денежные средства. В данном случае спрос на жилую недвижимость подпитывается переходом средств инвесторов с рынка капитала на рынок жилья, вызванным снижением доходности на финансовом рынке.

5. Основные различия в методах и направлениях финансово-кредитного регулирования рынка недвижимости в России и за рубежом.

Статистика показывает, что наиболее динамичное развитие ипотечное кредитование приобрело в США во второй половине XX века. Объем задолженности по ипотечным кредитам в США существенно превышает аналогичный показатель в странах Европы. При этом более половины этой задолженности финансируется за счет выпускаемых ипотечных ценных бумаг, т.е. более половины всех ресурсов для предоставления долгосрочных кредитов населению привлекается от институциональных и частных инвесторов. Перелив капитала осуществляется не только в финансовой сфере (с фондового рынка в систему кредитования), но и в географическом разрезе, когда регионы, нуждающиеся в долгосрочных кредитных ресурсах, привлекают средства из регионов, где они в избытке. Чрезвычайно мобильный и эффективный фондовый рынок США позволяет привлекать частные инвестиции в сферу недвижимости и ипотечного кредитования.

Основной причиной кризиса на ипотечном рынке США стало низкое качество обеспечения и андеррайтинга потенциальных заемщиков Неквалифициро-

ванная оценка рисков повлекла за собой дефолты и кризисные явления как для финансовой системы США и для мировых фондовых рынков. Убытки, полученные по результатам 2008-2009 годов крупнейшими ипотечными агентствами США, являются наихудшими показателями за всю историю их существования.

Кризис на американском ипотечном рынке одновременно вылился в кризис ликвидности на международных рынках капитала, что негативно отразилось и на экономической ситуации в России. Особенностью финансового регулирования рынка недвижимости в нашей стране является то, что масштабы секьюритизации ипотечных долгов здесь минимальны, а велика зависимость банковских активов от международных финансовых ресурсов. Этим объясняются повышение стоимости ипотечного кредитования, сокращение объемов секьюритизации ипотеки, почти полная приостановка ипотечного кредитования ряда российских коммерческих банков с началом финансового кризиса.

6. Основные направления совершенствования финансово-кредитного регулирования в России на современном этапе.

Предлагается ввести ряд законодательных и институциональных изменений по совершенствованию механизмов ипотечного кредитования. Данные изменения направлены на упрощение процедуры выпуска ценных бумаг, снижение издержек на выпуск ипотечных ценных бумаг и расширение возможностей инвестирования в ипотечные ценные бумаги средств пенсионных накоплений. Другим элементом совершенствования финансово-кредитного регулирования рынка недвижимости в России является скорейшее принятие и ввод в действие федерального закона «О строительных сберегательных кассах». Реализация данных законов финансирования жилищного строительства будет способствовать эффективному развитию системы ипотечного кредитования за счет использования накопленных средств населения.

Система стройсбережений является достаточно замкнутой, которая, с одной стороны предусматривает предварительное накопление стройсбережений,

а с другой стороны гарантирует своим вкладчикам возможность кредитования под фиксированный процент более низкого уровня по сравнению с традиционной ипотекой. Благодаря принципу строгой специализации стройсберкасс клиентам предлагается продукт, не зависящий от колебаний рынка капитала и сочетающий в себе накопление сбережений и кредитование. Изучение опыта развития и функционирования стройсберкасс в Германии показывает, что принцип строгой специализации, применяющийся в течение многих лет, способствовал формированию достаточно крупных коллективов вкладчиков, что при ограниченной марже обеспечило довольно низкий уровень административных расходов и высокую эффективность основной деятельности.

7. Совершенствование государственных жилищных проектов на основе комплексного и системного планирования развития территорий.

Предложены меры организационного, законодательного и институционального характера, направленные на комплексное и системное планирование развития территорий, в том числе используя преимущества малоэтажного строительства. Целесообразно, чтобы предлагаемые меры осуществлялись в рамках совершенствования государственных жилищных проектов, что обеспечило бы их скорейшую реализацию.

Для эффективного функционирования сферы недвижимости в РФ необходимы разработка и законодательное оформление системы ленд-девелопмента (территориального развития). В рыночных условиях частный девелопер способствует развитию только тех элементов территории или окружения, которые важны для его будущих жителей, и потенциально повышают стоимость его товара (объектов). Наличие концепций развития территорий, (когда системно спроектированы и построены коммуникации и дороги, известны перспективы дальнейшего освоения района), является факторами, снижающими потенциальные коррупционные отношения между застройщиками и муниципальной властью, и обоснованно повышающими стоимость земельного участка под застройку. Информационная обеспеченность застройщиков о перспективах раз-

вития территорий, подготовка земель к строительству упорядочивают строительный процесс и систематизируют развитие территорий, поскольку, именно местные власти, а не частные компании, должны решать, как будет развиваться город, район или отдельная улица.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В работе проведено исследование экономической сущности понятия «недвижимость», обоснована научная систематизации (классификация) базовых (основных) свойств недвижимости, раскрыты особенности и наиболее существенные факторы, влияющие на спрос и предложение на отечественном рынке недвижимости. Определены особенности государственного регулирования рынка недвижимости в современных условиях.

В процессе диссертационного исследования был проведен анализ отечественных и международных методик оценки показателей уровня развития рынка недвижимости и показателей доступности жилья.

Большое внимание в работе уделяется исследованию инструментов государственного регулирования ипотечного кредитования, а также методам привлечения финансовых ресурсов на рынок недвижимости, значительно повышающим эффективность его функционирования.

СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ АВТОРА ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Публикации в изданиях, рекомендованных ВАК

1. Нурийхметова С.М. Теоретические основы регулирования рынка недвижимости в современных условиях [Текст] / С.М. Нурийахметова // Экономический вестник Республики Татарстан. - 2009. - №3. - С.142-146. – 0,3 п.л.

2. Нурийахметова С.М. Совершенствование государственного регулирования рынка недвижимости [Текст] / С.М. Нурийахметова // Вестник Казанского аграрного университета. - 2009. - №4(14). - С.68-71. - 0,25 п.л.

Публикации в других изданиях

3. Нурийахметова С.М. Особенности рынков недвижимости и закономерности их развития [Текст] / С.М. Нурийахметова // Материалы научной

сессии ученых по итогам 2007 г. – Альметьевск: АГНИ, 2008. - С.172-177. – 0,4 п.л.

4. Нурийахметова С.М. Методы и инструменты государственного регулирования рынка недвижимости [Текст] / С.М. Нурийахметова // Ученые записки, том 6. – Альметьевск: АГНИ, 2008. - С.239-241. – 0,2 п.л.

5. Нурийахметова С.М. Стратегия долгосрочной государственной политики на рынке недвижимости [Текст] / С.М. Нурийахметова // Известия ВУЗов. Нефть и газ. – 2008. - №6. - С.117-122. – 0,4 п.л.

6. Нурийахметова С.М. Государственное регулирование риелторской деятельности на рынке недвижимости [Текст] / С.М. Нурийахметова // Актуальные проблемы экономики и права. – 2009. - №3. - С.82-85. – 0,2 п.л.

7. Нурийахметова С.М. Перспективы развития рынка девелоперских услуг в России [Текст] / С.М. Нурийахметова // Материалы научной сессии ученых по итогам 2008 г. - Альметьевск: АГНИ, 2009. - С.186-188. – 0,2 п.л.

8. Нурийахметова С.М. Жилищный индекс Джини – как инструмент оценки имущественной дифференциации населения [Текст] / С.М. Нурийахметова // Экономика и управление: проблемы развития: материалы международной научно-практической конференции. - Волгоград, 2009 г. - С.143-144.-0,12 п.л.