

Обратите внимание!

Статья отозвана (ретрагирована)

Статья

Кухтин П. В., Соловьева М. В. Формирование регионального рынка недвижимости – сегмента жилого назначения, как признак развитой экономики государства / Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» №4 (2014), <http://naukovedenie.ru/PDF/140EVN414.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

отозвана (ретрагирована) редакцией журнала в соответствии с правилами отзыва (ретракции) Интернет-журнала «Науковедение»

<http://naukovedenie.ru/retraction.php>

В ходе дополнительной проверки выяснилось, что значительную часть статьи составляют некорректные заимствования

из следующих источников:

А. Б. Гусев, Доходное и жилищное неравенство граждан: механизм поддержания социальной стабильности // «Проблемы теории и практики управления», №4, 2007, с.50-59.

Бондаренко Марина Викторовна Эмпирическая оценка факторов, определяющих объемы жилищного строительства // Сервис +. 2011. №3.

Редакция приносит извинения читателям за доставленные неудобства

УДК 333 Р:378(075.8):330.8

Кухтин Петр Викторович

ФГОБУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»
Россия, Москва
Доцент, докторант кафедры «Государственное и муниципальное управление»
Кандидат экономических наук, доцент
E-Mail: uzr777@mail.ru

Соловьева Марина Викторовна

ФГОБУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»
Россия, Москва
Доцент кафедры «Общий менеджмент»
Кандидат экономических наук
E-Mail: uzr777@mail.ru

Формирование регионального рынка недвижимости – сегмента жилого назначения, как признак развитой экономики государства

Аннотация. Недвижимое имущество является важнейшей составляющей региональной экономики и оказывает существенное влияние на экономическое, социальное и политическое развитие территории. Именно недвижимое имущество как материальное благо, имеющее вещный характер, составляет основу благосостояния как общества в целом, так и его граждан в частности, являясь категорией богатства. Основными элементами рыночного механизма являются цена, спрос и предложение. В данной работе акценты будут сделаны на анализе такой компоненты предложения как объект строительства нового жилья. В зависимости от характеристик объектов жилищный рынок подразделяется на рынок первичного жилья (первичный рынок) и рынок вторичного жилья (вторичный рынок). Традиционно считается, что социальную стабильность в обществе определяет степень неравенства распределения доходов, которая оценивается с помощью индекса Джини (Gini Index). Индекс Джини показывает концентрацию доходов по группам населения с учетом размеров богатых и бедных слоев общества. Ведь разрыв между богатыми и бедными может быть высок, а количество представителей этих групп окажется незначительным. Соответственно будет меньше оснований для беспокойства относительно социальной напряженности. Индекс Джини дает также и представление о том, в пользу каких слоев населения работает экономическая система. Либо обеспечивается общественное благо, и доходы относительно равномерно распределяются среди граждан, либо выгоду получает узкий круг лиц, концентрация доходов носит ярко выраженный характер и данный экономический курс развития необходимо пересматривать.

Ключевые слова: недвижимое имущество; социально-политическое обустройство территории; рынок первичного и вторичного жилья; индекса Джини (Gini Index); показатель концентрации доходов у богатых и бедных слоев населения.

Идентификационный номер статьи в журнале 140EVN414

¹ 129301, Москва, ул. Касаткина, дом 17.

Недвижимое имущество является важнейшей составляющей региональной экономики и оказывает существенное влияние на экономическое, социальное и политическое развитие территории. Именно недвижимое имущество как материальное благо, имеющее вещный характер, составляет основу благосостояния как общества в целом, так и его граждан в частности, являясь категорией богатства.

Сфера недвижимости многогранна, представляет собой обширную область предметов и общественных отношений, связанных с собственностью, государственным регулированием, многими сферами человеческой деятельности. Определяющей характеристикой недвижимости является ее связь с землей, которая не может быть нарушена без несоизмеримых потерь для объекта.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Это так называемая недвижимость по происхождению.

Также России существует недвижимость по закону. К ней относят подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (ст. 130 ГК РФ). Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

В англо-саксонской правовой системе, недвижимость делится на «real-estate» — недвижимость как объекты материального мира (например, здания, сооружения, земельные участки); и на «real-property» — имущественные права на объекты недвижимости (в частности, ипотека, сервитуты).

Из перечисленных объектов недвижимости нас будут интересовать только жилые помещения, к числу которых, согласно статье 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, относятся дома, квартиры и комнаты, как части домов и квартир. Собственно указанные три объекта и являются предметами сделок на рынке жилья, то есть товарами, предназначенными для продажи, обмена или иного введения в оборот.

В классическом понимании рынок представляет собой совокупность социально-экономических отношений в сфере распределения и обмена, посредством которого осуществляется реализация товара. Рынок является формой связи между хозяйствующими субъектами, отношениями между которыми строятся на базе института частной собственности.

Применительно к рынку жилья можно сказать, что это регулируемая гражданским законодательством сфера обращения предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества, выражающаяся во взаимодействии друг с другом продавцов, покупателей и третьих лиц на предмет совершения сделок с жилыми помещениями (рис. 1).

Основными элементами рыночного механизма являются цена, спрос и предложение. В данной работе акценты будут сделаны на анализе такой компоненты предложения как объем строительства нового жилья. Мы также сосредоточимся на факторах, определяющих уровень цен на жилую недвижимость. В рамках проводимого нами исследования мы, конечно, не оставим без внимания и такую важную характеристику как спрос, определяемый уровнем доходов, существующей жилищной обеспеченностью, а также демографическими показателями (количество рожденных и умерших, число заключаемых браков, миграционные потоки).



Рис. 1. Схема взаимодействия участников рынка жилья

С точки зрения территориальных границ и масштабов рынка жилья, различают несколько его уровней: местный, региональный, национальный и мировой (внешний). На сегодняшний день в условиях глобализации экономических отношений и углубления интеграции России в мировое сообщество национальный рынок жилья не остается индифферентным к процессам, происходящим на мировых финансово-торговых площадках, а также метаморфозам в жилищной сфере крупных развитых стран. Таким образом, в исследовании внутреннего рынка жилья помимо эндогенных показателей необходимо учитывать и экзогенные факторы (например, мировые цены на нефть, динамика цен на жилье на европейском и североамериканском рынках). И хотя мы не стремимся недооценивать роль внешнего мира, роль внутренних факторов, определяющих спрос, предложение и цену остается ключевой.

Рассматривая масштабы внутреннего рынка жилья, необходимо выделить такую особенность, что чем ниже уровень (местный, региональный), тем плодотворнее и содержательнее результаты анализа. Это свойство обусловлено тем, что жилищный рынок территорий неоднороден в силу различной степени развития функционирующего экономического комплекса. В то же время, поскольку жилое помещение как объект сделок тесно связано с землей, максимальное к нему приближение позволяет установить уникальные характеристики локального рынка недвижимости, проливающие свет на специфику ценообразования, формирование спроса и предложения. Однако в условиях недостатка статистической информации выход на уровень агрегированных оценок для национального рынка неизбежен. Вместе с тем, изучение регионального рынка невозможно без иллюстрации выявленных эффектов на примере отдельных городов.

В зависимости от характеристик объектов жилищный рынок подразделяется на рынок первичного жилья (первичный рынок) и рынок вторичного жилья (вторичный рынок). И хотя в действующем российском законодательстве эти термины не фигурируют, обычаи делового оборота обуславливают их практическое использование.

Первичный рынок жилья предполагает осуществление сделок с новым жильем, переходящим на законных основаниях от застройщика (девелопера, инвестора) к покупателю. Такие объекты являются готовой продукцией жилищного строительства и выступают частью совокупного предложения на рынке жилья. Благодаря вводу в эксплуатацию нового жилья повышается жилищная обеспеченность граждан, создаются рабочие места, в соответствующие

бюджеты поступают налоговые доходы и обеспечивается прирост ВРП региона и ВВП страны. Кроме того, развитие сферы жилищного строительства стимулирует и смежные отрасли, например, как промышленность строительных материалов, отрасль бытовой техники и электроники, деревообрабатывающий комплекс. Можно сказать, что для региональной экономики активизации строительных компаний является залогом роста благосостояния территории.

Рынок вторичного жилья представляет собой механизм перераспределения между гражданами уже функционирующего жилищного фонда без его приращения. Если на рынке первичного жилья объемы предложения подлежат непосредственной оценке, то на вторичном рынке предложение носит латентный характер, масштабы которого можно выяснить, обратившись с запросом в соответствующие органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Отдельной проблемой для рынка первичного и вторичного жилья является разделение спроса, удовлетворяемого в результате совершения сделок с жилыми помещениями, на потребительский и инвестиционный. Согласно экспертным оценкам специалистов риэлторских компаний, за 2003 - 2012 годах в Москве примерно 63% сделок по приобретению жилья были обусловлены стремлением граждан выгодно вложить имеющиеся денежные средства, и только 19% сделок было направлено на улучшение жилищных условий.

Данный вопрос очень важен. Дело в том, что рынок жилья как и многие другие рынки подвержен циклическим колебаниям, зависящим от общей экономической конъюнктуры. При этом на некоторых участках волновых траекторий рынка недвижимости могут образовываться так называемые ценовые пузыри, одной из причин возникновения которых является перекос в структуре спроса в сторону инвестиционной компоненты. Таким образом, анализ спроса позволяет привести дополнительные доказательства существования ценового пузыря, стадию его развития, и, возможно, спрогнозировать момент его разрыва.

Пузырь на рынке недвижимости является разновидностью экономического пузыря и может образоваться по причине системного сбоя в структуре спроса и несоразмерном его превышении над предложением. Рассмотрим эти эффекты подробнее.

Среди факторов, усиливающих спрос на жилье, во-первых, отметим значительное увеличение реальных доходов населения. В результате экономического роста богатейшие слои населения начинают вкладываться в недвижимость. Считается, что данная причина является одним из факторов взрывного роста цен в Москве. Во-вторых, к увеличению доступности жилья для больших слоев населения приводит развитие института ипотечного кредитования. В-третьих, спрос на жилью недвижимость может подпитываться переходом средств инвесторов с рынка капитала на рынок жилья, вызванным снижением доходности на финансовом рынке. Подобная тенденция обозначилась в США после прокола пузыря в сфере Интернет-технологий в первые годы XXI века, когда значительные средства стали инвестироваться в недвижимость. Наконец, спрос может взвинчивать и человеческий фактор, порождающий неадекватный, экономически не обоснованный ажиотаж. Примером служит кризис 1920-х годов во Флориде, США.

С точки зрения экономической теории, растущий спрос является залогом повышения деловой активности. Однако практика показывает, что справедливость данного утверждения во многом зависит от контекста, а именно соответствуют ли объемы предложения требованиям, диктуемым рынком. Таким образом, накапливаемая ошибка в спросе на жилье (как правило, инвестиционном) вместе со сбоями в жилищном строительстве порождают дисбаланс на жилищном рынке. Негибкость объемов строительства нового жилья и компенсации

избыточного спроса приводят различные ограничения застройки: самостоятельные, законодательные и естественные.

Умышленное ограничение объемов жилищного строительства имеет место при сговоре застройщиков либо монополии. Считается, что данная причина является одним из факторов взрывного роста цен в Москве, хотя недавнее расследование, проведенное Федеральной антимонопольной службой, данную версию не подтвердило.

В случае ограничения законом размеров строительства происходит снижение предложения на рынке и снижению ликвидности рынка недвижимости. Например, в Нью-Йорке существует ограничение на этажность постройки, называемое зональностью. Каждая зона допускает определенную высотность зданий, что ограничивает плотность проживания на территории зоны. Естественные (территориальные) ограничения застройки являются частой причиной роста цен, особенно в центрах крупных городов. Для рынка жилья Москвы этот пенообразующий фактор является одним из главных.

Предложение на рынке жилья может быть ограничено в силу психологического фактора. Он выражается в том, что потенциальные продавцы ожидают повышения рыночной стоимости имеющейся в их собственности жилой недвижимости.

Перегрев на рынке жилья и формирование ценового пузыря традиционно диагностируется с помощью следующих индикаторов:

- 1) отношение капитализации рынка жилья региона (страны) к величине ВРП (ВВП). Дополнительно может оцениваться уровень доступности жилья по территориям как стоимость недвижимости к доходам населения;
- 2) доля ипотечных платежей в доходе населения;
- 3) отношение арендных платежей к стоимости жилья;
- 4) рентабельность строительства.

Однако, несмотря на то, что индикаторы рынка недвижимости, свидетельствующие о его перегреве, достаточно проработаны, момент прокола пузыря предсказать не удастся. Основная причина, препятствующая предсказанию — инерционность ожиданий продавцов относительно доходности и инертность рыночных механизмов, реагирующих на существующий дисбаланс спроса и предложения. В итоге, корректировка часто производится за счет инфляционной составляющей, без падения номинальных цен. Тем не менее, кризис 1990-х в Японии был оштрафован и привел к значительному снижению цен в номинальном и реальном выражении в течение 14 лет подряд. В последние годы аналогичные ожидания существуют по поводу пузыря на рынке жилья столицы России, однако предположения относительно сроков его прорыва основываются преимущественно на личных ощущениях аналитиков и участников жилищного рынка.

По информации отечественных и зарубежных источников признаки серьезного перегрева на рынках недвижимости видны сейчас по всему миру. Последние 7-8 лет жилье дорожало практически во всех развитых странах. Например, за 2000-2005 гг. цены в Москве выросли в 6 раз, в Калифорнии за 10 лет в 10 раз, в Лондоне, Париже, Берлине, Мельбурне — за 10-12 лет в 8-10 раз.

Основной причиной синхронного перегрева по всему миру стал избыток ликвидности на мировых финансовых рынках, вызванный политикой низких процентных ставок, которой придерживались в последнее время Центробанки развитых стран [9].

Однако необходимо заметить, что речь идет о ценах, выраженных в долларах. Американская национальная валюта, как известно, дешевет не только по отношению к нефти,

недвижимости или золоту. Мировая финансовая система привязана к доллару. Соответственно все валюты, в том числе и российский рубль, ориентируются на доллар, намеренно завышая его обменный курс в целях поддержки экспорта. Таким образом, инфляция доллара, искусственно подавляемая мировой финансовой системой, выплескивается наружу через рост цен на нефть и недвижимость. Аналогичным образом социалистическая экономика реагировала дефицитом товаров на избыток денежных средств в обращении.

Однако перегрев рынка жилья Москвы выделяется даже на общемировом фоне. По расчетам аналитиков ИК «Финам», стоимость усредненной квартиры площадью 60 квадратных метров в Москве в 9 раз превышает размер годового дохода средней московской семьи (двумя работающими). В остальных крупных мировых столицах даже в условиях перегрева этот показатель значительно меньше. В Варшаве он составляет 4,6, в Берлине — 5,7, в Лондоне — 7. Сейчас, по расчетам экспертов, минимально необходимый для получения ипотечного кредита уровень доходов в 2-3 раза превышает средний уровень доходов по Москве [9].

В настоящее время в связи с увеличением процентных ставок уже намечается тенденция оттока капиталов с рынков недвижимости, а это значит, что мировой ценовой пузырь может лопнуть уже скоро. Риски обвала неоправданно завышенных цен на недвижимость увеличиваются, и это явление может затронуть не только западные, но и российский рынок жилья.

Насколько же изменятся цены в случае прорыва ценовых пузырей? Судить можно по мировому опыту. Так, по данным МВФ, с 1970 по 2001 год в мире было зарегистрировано около 20 случаев обвала рынков недвижимости в различных странах. Средний уровень падения цен составил 30% [9].

Рассмотрения жилья, как экономической категории (товар, объект инвестирования, предмет потребления), необходимо дополнять анализом ее влияния на социальную стабильность внутри страны.

Традиционно считается, что социальную стабильность в обществе определяет степень неравенства распределения доходов, которая оценивается с помощью индекса Джини (Gini Index). Индекс Джини показывает концентрацию доходов по группам населения с учетом размеров богатых и бедных слоев общества. Ведь разрыв между богатыми и бедными может быть высок, а количество представителей этих групп окажется незначительным. Соответственно будет меньше оснований для беспокойства относительно социальной напряженности. Индекс Джини дает также и представление о том, в пользу каких слоев населения работает экономическая система. Либо обеспечивается общественное благо, и доходы относительно равномерно распределяются среди граждан, либо выгоду получает узкий круг лиц, концентрация доходов носит ярко выраженный характер и данный экономический курс развития необходимо пересматривать.

Тем не менее, наука не дает критических значений для степени концентрации доходов, ориентируясь на которые можно утверждать, что, например, в России имущественная дифференциация зашла слишком далеко и необходимо проводить политику по выравниванию доходов населения или наоборот — еще есть определенный резерв и беспокойства на этот счет неуместны (табл. 1).

Основываясь на данных табл. 1., можно сделать следующие выводы.

Во-первых, опыт показывает, что население развитых стран живет весьма спокойно в широком диапазоне значений дифференциации доходов: от 23,2% в Дании до 45% в США. По уровню концентрации доходов Дания, Швеция, Финляндия вообще находятся в социалистической эпохе, а такие страны, как США, Китай, Таиланд, Бразилия развиваются при весьма высокой неравномерности распределения денежных доходов населения. Таким образом,

чем жестче законы капитализма работают на данной территории, чем более радикальные формы он принимает, тем выше доходная дифференциация граждан. Одним из показателей является еще и то, что имея Индекс Джини выше 35%, то страна имеет достаточно большое количество социально-экономических и территориально-политических проблем, связанных как с внутренним устройством государств так и с самоопределением отдельных территорий страны. Что касается России, то по уровню концентрации доходов она занимает первое место среди европейских стран (табл. 1.).

Таблица 1

Индекс Джини по странам мира

Страна	Индекс Джини, %	Год оценки	Индекс Джини, %	Год оценки
Бразилия	59,7	2004	56,7	2012
Таиланд	51,1	2002	56,1	2012
США	45,0	2004	49,0	2012
Китай	44,0	2002	50,0	2012
Россия	38,0	2004	42,0	2012
Эстония	37,2	2002	38,2	2012
Великобритания	36,8	1999	41,8	2012
Польша	34,1	2002	37,1	2012
Литва	31,9	2000	31,9	2012
Австрия	31,0	2002	31,0	2012
Нидерланды	30,9	2000	30,9	2012
Германия	28,3	2000	25,3	2012
Финляндия	26,9	2000	28,9	2012
Швеция	25,0	2000	25,0	2012
Дания	23,2	2002	25,2	2012

Во-вторых, не удастся установить универсальное критическое значение индекса Джини, за которым лежит область социально опасных явлений (табл. 1.). Если приведенный список стран существенно расширить и тем самым повысить репрезентативность выборки, то поиск критического уровня неравенства все равно не выведет нас на нужные результаты. Отсюда, высокая дифференциация доходов даже если и стимулирует социальное недовольство, то оно все же не становится серьезной угрозой стабильности в обществе.

Тем не менее здесь могут быть аргументы о нецелесообразности идентификации максимума для индекса Джини, который был бы в равной степени применим ко всем странам, поскольку каждое общество обладает собственным понятием о допустимом и недопустимом уровне имущественного неравенства. Соответственно для каждого государства будет свое критическое значение индекса Джини. На этот счет мы можем сказать следующее. Если даже согласиться с тем, что каждое общество обладает своей толерантностью к имущественной дифференциации, история развития экономических систем эмпирически не установила искомого нами предел хотя бы для одной страны. Тем не менее, главный вопрос продолжает висеть в воздухе: при каких значениях индекса Джини население выходит на улицы с требованиями изменить экономический курс. Не исключено, что таких критических значений просто нет.

У рассмотренного нами доходного индекса Джини есть существенный недостаток: он рассматривает социальную дифференциацию с точки зрения распределения в обществе оборотных активов, то есть денежных доходов населения. При этом из виду упускаются жилищные активы домашних хозяйств.

Методика оценки индекса распределения жилья аналогична той, что используется при расчете доходного индекса Джини (1.):

$$G = \left(1 - 2 \cdot \sum_{i=0}^{n-1} (X_{i+1} - X_i) \cdot (Y_{i+1} + Y_i) / 2 \right) \cdot 100 \% \quad (1)$$

где G — индекс Джини; n — число доходных групп, на которые разделено население; i — номер группы; X_i — кумулятивная (накопленная) доля населения, входящая в i -тую группу; Y_i — кумулятивная (накопленная) доля жилищного фонда, приходящаяся на долю населения X_i . Число точек, по которым строится кривая Лоренца, будет равно величине $n+1$.

Таким образом, инструментарий анализа имущественной дифференциации населения пополняется еще одним показателем. Будем называть его жилищным индексом Джини.

В табл. 2 в аналитическом виде представлены две кривые Лоренца. Первая показывает распределение доходов населения, а вторая — распределение жилищного фонда России (данные за 2012 год).

Таблица 2

Распределение доходов населения и жилищного фонда России в 2012 году

Доля населения	Доля занимаемого жилья	Доля в общих доходах
0,0	0,00	0,00
0,2	0,16	0,05
0,4	0,35	0,16
0,6	0,55	0,31
0,8	0,75	0,53
1,0	1,00	1,00

Расчет жилищного индекса Джини на основе данных табл. 1. по формуле (1.) дает значение равное 8%. Для сравнения: доходный индекс Джини в том же году составил 38% (табл. 1.). Таким образом, если и возникает негативный социальный эффект от поляризации населения по размеру располагаемых денежных доходов, то он, скорее всего, амортизируется относительно равномерным распределением жилищных активов.

Графическая иллюстрация данного вывода представлена на рис. 2, согласно которому «жилищная кривая Лоренца» почти повторяет линию равномерного распределения, а относительно этой прямой «доходная кривая Лоренца» выгнута вниз и играет на повышение жилищного индекса Джини.

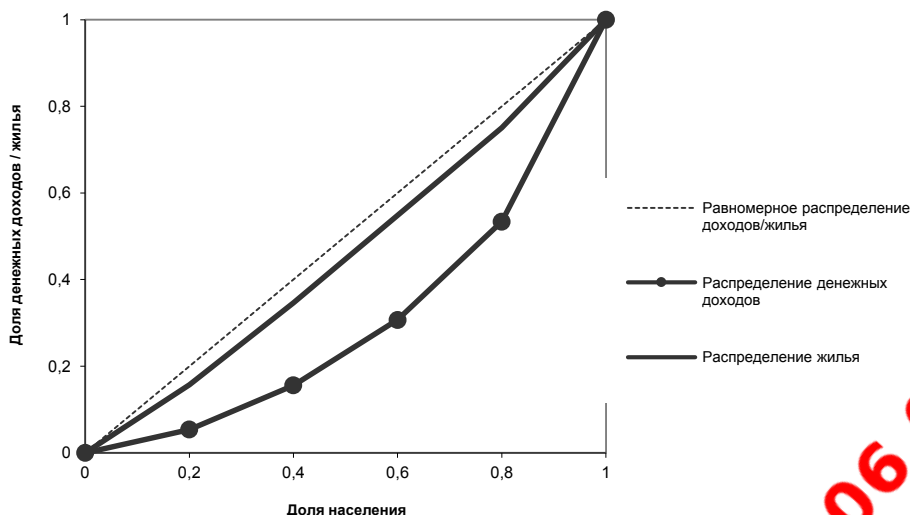


Рис. 2. Распределение денежных доходов и жилищного фонда в России в 2011 году.

Таким образом, введение в анализ жилищного индекса Джини оказывается плодотворным и позволяет объяснить корни относительно социальной стабильности в российском обществе. Можно говорить о том, что Россия в плане распределения доходов уверенно шагнула в капитализм, а вот распределение жилья выглядит по-социалистически. Что же в связи с этим предпринять? Наверное, для обеспечения сбалансированности надо сделать так, чтобы «жилищная кривая Лоренца» выгнулась и совпала с «доходной кривой Лоренца»?

Обратимся к зарубежному опыту. Для проведения межстрановых сопоставлений рассмотрим распределение жилья в США. Экономика этой страны классического капитализма находится на высокой ступени развития и поэтому данный пример будет для нас наиболее показательным (табл. 3).

Таблица 3

Распределение жилищного фонда среди домашних хозяйств США в 2011 году

Доля домашних хозяйств	Доля занимаемого жилищного фонда
0,00	0,00
0,17	0,11
0,39	0,28
0,60	0,53
1,00	1,00
Жилищный индекс Джини, %	14,00

Во-первых, американский жилищный индекс Джини (14%) по сравнению с доходным индексом Джини (45%) носит довольно социалистический характер. И хотя он в 2 раза выше, чем в России, все же траектория распределения жилья в США ни в коем случае не повторяет кривую распределения доходов.

Таким образом, бизнес-игра относительно перераспределения денежных доходов стоит обособленно от жилищных отношений. Игра в жилищной сфере подчинена несколько другим правилам, и собственно социалистический способ распределения жилья в развитых странах с рыночной экономикой оберегает те общества от конфликтов на почве неравенства в доходах.

Теперь обобщим полученные результаты (табл. 4).

Таблица 4

Жилищный и доходный индексы Джини в России и США

Показатель	Жилищный индекс Джини		Доходный индекс Джини	
	$G_{жил}$, %	Год оценки	$G_{дох}$, %	Год оценки
Россия	8	2004	38	2004
США	14	2001	45	2004

Во-первых, социальное значение каждого процентного пункта у жилищного индекса Джини намного больше, чем у доходного. Например, для США значение жилищного индекса Джини в 14% уже оказывается достаточным для того, чтобы во многих крупных городах страны образовались гетто, «черные» кварталы, где живет беднота, процветает криминал и т.п. В развитых странах Европы ничего подобного нет. К счастью, пока такого нет и в России, но устойчивые тенденции к образованию социально опасных городских районов имеются. И хотя в городах России «черных» кварталов в американском варианте пока не существует, в крупных городах уже формируются жилищные резервации богатых граждан. В Москве такую резервацию представляют дома на Рублевском шоссе. Таким образом, в жилищном плане богатые сами отгородились от остального мира. Теперь от остального мира будут отгораживаться бедные.

Во-вторых, доходный индекс Джини как агрегированное выражение денежного неравенства влияет на распределение жилья. Опираясь на данные табл. 1., можно предположить, что пока доходный индекс Джини не превышает 40% (как, например, в России и развитых европейских странах), нищие кварталы либо отсутствуют, либо воспринимаются как экзотика. При переходе порога в 40% неравенство по доходам стимулирует рост жилищного неравенства, и трущобы становятся нормой. Что касается предела доходного неравенства, за которым начинается формирование городских гетто, то он может быть оценен более точно при наличии жилищных индексов Джини для большего количества стран. Однако в силу недостатка статистической информации мы пока ограничимся констатацией выявленной закономерности.

Капитализм требует неравенства не только по доходам, но и по квадратным метрам площади жилого помещения. Этот принцип нашел отражение в современной жилищной политике России, закрепленной в новом Жилищном кодексе, вступившем в силу с 1 марта 2005 года.

На сегодняшний день в России около 30% квартир неприватизированы и находятся в государственной или муниципальной собственности. Согласно законодательству, в случае невнесения нанимателями, то есть проживающим в этой государственной или муниципальной квартире, платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев договора социального найма подлежит расторжению, а граждане в судебном порядке выселяются из помещения с расчетом 6 квадратных метров на человека (статьи 83 и 90 Жилищного кодекса РФ). Аналогичные меры легко могут быть применены к собственникам квартир, имеющих задолженность по коммунальным услугам. В этом случае по судебному решению квартира должника продается, и из вырученных средств погашается задолженность перед поставщиком коммунальных услуг.

Реализация этого документа вкупе с реформированием коммунального хозяйства, связанного пока только с неуклонным повышением тарифов, как раз и направлены на приведение «жилищной кривой Лоренца» в соответствие с кривой распределения доходов (рис. 2). С точки зрения обеспечения социальной стабильности это очень опасно.

Совсем недавно был реализован проект монетизации льгот, по результатам которого социально незащищенные слои стали еще более незащищенными. Официальные прибавки к

пенсиям и социальным пособиям нейтрализуются инфляцией. Все эти метаморфозы помогают «жилищной кривой Лоренца» принять капиталистический облик.

Однако региональные и местные власти понимают социальную опасность масштабных переселений и вынуждены притормаживать реализацию реформы ЖКХ. По данным Префектуры Юго-Восточного административного округа г. Москвы, по состоянию на октябрь 2014 года долг по оплате коммунальных платежей в округе составляет 155 млн. рублей. Количество жителей, не оплачивающих коммунальные услуги более 6 месяцев и по закону подлежащих переселению (статья 90 ЖК РФ), составляет 16 тысяч 200 человек. Принимая во внимание общую численность населения округа — 1 млн. 141 тысячу человек, можно констатировать, что должником является каждый сотый и каждая сотая квартира в ближайшее время может освободиться.

Чтобы хоть как-то бороться с неплатежами и стимулировать экономическую активность должников, 25 октября 2006 года был проведен показательный процесс — состоялось первое переселение неплательщика из отдельной квартиры в общежитие района Капотня при сумме задолженности за квартиру 12 тысяч рублей.

Итак, на сегодняшний день пока только 1% российских граждан может быть выселен из занимаемых жилых помещений за неуплату коммунальных услуг. Однако данная цифра не должна успокаивать, поскольку в ближайшее время она может на порядок возрасти. Причиной увеличения числа должников является как ежегодное повышение тарифов на ЖКХ, так и усиление доходной дифференциации населения. Например отдельные исследователи показывают, что в мегаполисах и сельских населенных пунктах России прирост доходного индекса Джини за 2005-2010 годы составил 6 процентных пунктов, и к апрелю 2010 года достиг 42% и 73% соответственно. Если пролонгировать эту тенденцию на несколько лет вперед, в мегаполисах следует ожидать высокой концентрации бедноты, а соответственно и рост числа кандидатов на переселение. Что же касается сел, то их существование вообще оказывается под угрозой. Добавим к числу переселяемых должников также и членов их семей. Таким образом, в связи с обозначенными тенденциями вероятность того, что в скором времени не 1%, а уже 10% населения страны станут переселенцами, достаточно высока.

Допустим, что каждый десятый гражданин переселен и получил свои 6 кв.м. Как в этом случае изменится жилищный индекс Джини? Вариантные расчеты показывают, что в зависимости от перераспределения освободившегося жилья среди остальных доходных групп населения, значение жилищного индекса Джини будет находиться в интервале 10-16%. Соответственно на сегодняшний день Россия потенциально имеет все шансы догнать США в плане рыночного распределения жилья.

Возвращаясь к Москве, официально задача переселения всех неплательщиков в Капотню не стоит, но как бы там ни было, прецедент создан, и можно говорить о заложении первого камня в строительство московских «трущоб» по американскому образцу.

Конечно, распределение жилья в России более равномерное, чем в США, но необходимо также учитывать и такой параметр, как жилищная обеспеченность, то есть, сколько в среднем квадратных метров жилплощади приходится на одного американца или россиянина. Эта деталь существенна, так как позволяет дать характеристику доступности жилья с точки зрения оценки масштабов потенциального предложения на рынке.

Например, если жилья в стране много, то соответственно повышаются шансы бедняка найти себе угол. По информации открытых источников в 1993 году на одного среднестатистического бедного американца приходилось в среднем 438,6 квадратных футов жилплощади, или 40 кв.м. Для России на сегодняшний день это неслыханная цифра, и такая жилищная обеспеченность по карману только очень богатым людям. По последним данным,

средняя жилищная обеспеченность в России более чем в 5 раза меньше аналогичного показателя в США (табл. .2).

Таким образом, оценка жилищного индекса Джини подкрепляется параметром жилищной обеспеченности: вместе они формируют продуктивный исследовательский инструментарий имущественной дифференциации населению по жилищному критерию.

Анализ данных табл. 1. и .2 позволяет зафиксировать место России среди европейских стран: по уровню концентрации денежных доходов наша страна занимает одно из первых мест, а по уровню жилищной обеспеченности — одно из последних. Таким образом, неблагоприятные стартовые условия жилищной реформы налицо. В связи с этим, если государству дорого социальное спокойствие, проводимая жилищная политика должна очень сбалансированной и осторожной.

Подчеркнем, что оборот денежных средств и жилья различен по своей сути. В условиях рыночной экономики деньги и жилье — ресурсы дефицитные. Однако деньги, как оборотные активы, имеют свойства периодически появляться и расходоваться, а жилье такой повышенной оборачиваемостью не обладает. Более того, на жилищные активы рыночный принцип распределения ресурсов распространяется в меньшей мере (табл. 4).

Практика показывает, что неправомерное отчуждение денежных средств у граждан (например, финансовые пирамиды 1993-1994 гг.) сопровождалось меньшими социальными выступлениями, чем потеря жилья. Ярким примером социальных волнений по поводу жилищного конфликта является ситуация с переселением жителей района Южное Бутово г. Москвы из индивидуальных домов в стандартные квартиры без адекватной рыночной компенсации. Анализ развития событий вокруг этого переселения и аналогичных акций по регионам страны позволяет установить, что социальный протест в российском обществе в ответ на отчуждение жилища значительно мощнее, чем реакция на «отъем» денежных средств. Дополняющие картину акции протеста обманутых соинвесторов КТ «Социальная инициатива и К» также недвусмысленно дают понять всю серьезность намерений граждан бороться за свое жилье и отстаивать свое конституционное право на жилище.

В сложившихся условиях высокая дифференциация граждан по доходам и низкая жилищная обеспеченность играют против проводимой реформы жилищной сферы. Если в настоящий момент гражданин лишается своего жилья по решению суда на основании статей 83 и 90 Жилищного кодекса РФ, то он уже никогда не сможет вернуться к прежнему состоянию, учитывая отношение скромных доходов и ничем не обоснованных высоких цен на недвижимость.

Денежные средства и жилище — это два актива домашних хозяйств, взаимосвязанных между собой и влияющих друг на друга. Более того, оценка жилищного неравенства населения представляется более достоверной в силу существования государственной регистрации объектов недвижимого имущества и следок с ним. Если денежные доходы люди зачастую стремятся скрыть, то с жилищем подобные действия весьма затруднительны.

Наличие жилья является одним из последних оплотов социальной стабильности, сглаживающей дифференциацию граждан по доходам, а выселение из жилища за неуплату коммунальных услуг будет разрушать этот фундамент, перешедший стране по наследству со времен социализма. Людям, лишенным нормального жилища и обреченным жить в условиях б.кв.м на человека, будет нечего терять, и они пополнят социальную группу риска.

Итак, проведенный теоретико-методологический анализ рынка жилой недвижимости позволяет сделать вывод о его ключевой роли в социально-экономическом благополучии страны и ее регионов. Принимая во внимание проблемы ценового перегрева рынков жилья и высокую социальную значимость жилища, мы переходим к исследованию механизмов формирования рынка доступного жилья и повышения жилищной обеспеченности российских граждан. Этим вопросам и будет посвящен следующий параграф.

ЛИТЕРАТУРА

1. Кухтин П.В. Методология управления земельными ресурсами // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2004. — 264 с.
2. Кухтин П.В. Экономическая оценка земель населенных пунктов (теория, методика, практика) // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2005. — 187с.
3. Кухтин П.В., Левов А.А., Стадолин М.Е. Управление жилищно-коммунальным комплексом как объектом муниципального имущества // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2004.
4. Кухтин П.В., Левов А.А. Маркетинг и экономическая оценка земельно — имущественного комплекса городов (населенных пунктов): учебно-методическое пособие // Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2005. — 262с.
5. Кухтин П.В., Левов А.А. Методология управления земельно-имущественным комплексом в регионе // Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2003. — 410с.
6. Кухтин П.В., Левов А.А., Дружков Р.В., Тихомиров Р.А.. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне // Монография. — М.: Издательство ООО «ПКТ Альтекс», 2008. — 237с.
7. Кухтин П.В., Левов А.А. Управление земельными ресурсами: Учебно-методическое пособие. — 2-е изд. — М.: Карпов Е.В., 2006. — 59 с.
8. Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В., Семкина О.С. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие — СПб.: Питер, 2005.— 384 с.
9. Кухтин П.В., Левов А.А., Мирзалиев М.Н., Ряховская А.Н., Широков А.Н., Юркова С.Н. Управление муниципальным хозяйством и местными финансами: Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2004. — 242 с.
10. Кухтин П.В., Левов А.А., Морозов В.Ю., Руднев А.В., Семкина О.С., Хованова Н.В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие — 2-е изд. — СПб.: Питер, 2006. — 448 с.
11. Кухтин П.В., Левов А.А., Руднев А.В., Семкина О.С., Хаванова Н.В., Антонов А.Н. Инфраструктура муниципальных образований // Инфраструктура муниципальных образований. Учебное пособие под ред. П.В. Кухтина — М.: КНОРУС, 2008. — 208 с.
12. Кухтин П. В. Государственная стратегия управления земельными ресурсами: методология управления. - Москва: «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 136с.
13. Кухтин П. В., Левов А.А., Левов Ф.А., Левов Н.А. «Государственная стратегия управления земельными ресурсами на государственном и муниципальном» коллективная монография - Москва: Издательство «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 154 с.
14. Моттаева А.Б. Методология пространственного распределения предпринимательских структур региона на основе развития транспортной инфраструктуры/А.Б.Моттаева.-СПб.: Изд-во «Астерион», 2013. – 301 стр.

15. Моттаева А.Б. Региональная практика стимулирования инвестиционной активности и инноваций. Журнал Мир экономики и права– 2012. – №3.
16. Стратегия государственного управления собственностью: государственный и муниципальный аспект. Коллективная монография под общей ред. к.э.н., доцента Кухтина П.В., д.э.н., доцент Моттаевой А.Б.: Коллективная монография. - Москва: «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 366 с.

Рецензент: Мохов Андрей Игоревич, д.т.н., проф., Зав. Кафедрой математики и прикладной информатики, НОУ ВПО «Институт государственного управления, права и инновационных технологий» (ИГУПИТ), г. Москва, Россия.

ОТЗВАНА 06.03.2017

RETRACTED 06.03.2017

Peter Kuhtin

Financial Academy at the Government of the Russian Federation
Russia, Moscow
E-Mail: uzr777@mail.ru

Marina Solov'eva

Financial Academy at the Government of the Russian Federation
Russia, Moscow
E-Mail: uzr777@mail.ru

The formation of a regional real estate market segment residential purposes, as a sign of a developed economy

Abstract. Real estate is the most important component of the regional economy and has a significant impact on the economic, social and political development of the territory. It is real property as tangible benefit of having a proprietary nature, is the basis of the welfare of society as a whole and its citizens in particular, as a category of wealth. The main elements of the market mechanism are the price, supply and demand. In this paper the emphasis will be made on the analysis of components such proposals as the construction of new housing. Depending on the characteristics of the housing market is divided into the primary housing market (primary market) and the secondary housing market (secondary market). Traditionally it is believed that social stability in the society determines the degree of income inequality, which is measured using the Gini index (Gini Index). The Gini index shows the concentration of income in the population with regard to the size of the rich and the poor. Because the gap between rich and poor can be high, and the number of representatives of these groups will be insignificant. Accordingly, there will be less reason for concern about social tensions. The Gini index also gives an idea in favor of what people working economic system. Or provides a public good, and the income is relatively evenly distributed among the citizens, or the benefits of a narrow circle of persons, the concentration of income is pronounced and this economic development course should be reviewed.

Keywords: real estate; socio-political development; the primary market and the secondary market; the Gini index (Gini Index); the index of income concentration among the rich and the poor.

Identification number of article 140EVN414

REFERENCES

1. Kukhtin P.V. Metodologiya upravleniya zemel'nymi resursami // Monografiya. — M.: Karpov E.V., 2004. — 264 s.
2. Kukhtin P.V. Ekonomicheskaya otsenka zemel' naselennykh punktov (teoriya, metodika, praktika) // Monografiya. — M.: Karpov E.V., 2005. — 187s.
3. Kukhtin P.V., Levov A.A., Stadolin M.E. Upravlenie zhilishchno-kommunal'nym kompleksom kak ob'ektom munitsipal'nogo imushchestva // Monografiya. — M.: Karpov E.V., 2004.
4. Kukhtin P.V., Levov A.A. Marketing i ekonomicheskaya otsenka zemel'no-imushchestvennogo kompleksa gorodov (naselennykh punktov): uchebno-metodicheskoe posobie // Uchebno-metodicheskoe posobie — M.: FGNU «Rossiyskiy nauchnyy tsentr gosudarstvennogo i munitsipal'nogo upravleniya», 2003. — 623s.
5. Kukhtin P.V., Levov A.A. Metodologiya upravleniya zemel'no-imushchestvennym kompleksom v regione // Uchebno-metodicheskoe posobie — M.: FGNU «Rossiyskiy nauchnyy tsentr gosudarstvennogo i munitsipal'nogo upravleniya», 2003. — 410s.
6. Kukhtin P.V., Levov A.A., Druzhkov R.V., Tikhomirov R.A.. Metodologiya upravleniya zemel'nymi resursami na regional'nom urovne // Monografiya. — M.: Izdatel'stvo OOO «PKT Al'teks», 2008. — 237s.
7. Kukhtin P.V., Levov A.A. Upravlenie zemel'nymi resursami: Uchebno-metodicheskoe posobie. — 2-e izd. — M.: Karpov E.V., 2005. — 59 s.
8. Kukhtin P.V., Levov A.A., Lobanov V.V., Semkina O.S. Upravlenie zemel'nymi resursami: Uchebnoe posobie — SPb.: Piter, 2005.— 384 s.
9. Kukhtin P.V., Levov A.A., Mirzaliev M.N., Ryakhovskaya A.N., Shirokov A.N., Yurkova S.N. Upravlenie munitsipal'nym khozyaystvom i mestnymi finansami: Uchebno-metodicheskoe posobie — M.: FGNU «Rossiyskiy nauchnyy tsentr gosudarstvennogo i munitsipal'nogo upravleniya», 2004. — 242 s.
10. Kukhtin P.V., Levov A.A., Morozov V.Yu., Rudnev A.V., Semkina O.S., Khovanova N.V. Upravlenie zemel'nymi resursami: Uchebnoe posobie — 2-e izd. — SPb.: Piter, 2006. -448 s.
11. Kukhtin P.V., Levov A.A., Rudnev A.V., Semkina O.S., Khovanova N.V., Antonov A.N. Infrastruktura munitsipal'nykh obrazovaniy // Infrastruktura munitsipal'nykh obrazovaniy. Uchebnoe posobie pod red. P.V. Kukhtina — M.: KNORUS, 2008. — 208 s.
12. Kukhtin P. V. Gosudarstvennaya strategiya upravleniya zemel'nymi resursami: metodologiya upravleniya. - Moskva: «MMTK-STROY», 2013. - 136s.
13. Kukhtin P. V., Levov A.A., Levov F.A., Levov N.A. «Gosudarstvennaya strategiya upravleniya zemel'nymi resursami na gosudarstvennom i munitsipal'nom» kolektivnaya monografiya - Moskva: Izdatel'stvo «MMTK-STROY», 2013. - 154 s.
14. Mottaeva A.B. Metodologiya prostranstvennogo raspredeleniya predprinimatel'skikh struktur regiona na osnove razvitiya transportnoy infrastruktury/A.B.Mottaeva.-SPB.: Izd-vo «Asterion», 2013. – 301 str.
15. Mottaeva A.B. Regional'naya praktika stimulirovaniya investitsionnoy aktivnosti i innovatsiy. Zhurnal Mir ekonomiki i prava— 2012. – №3.
16. Strategiya gosudarstvennogo upravleniya sobstvennost'yu: gosudarstvennyy i munitsipal'nyy aspekt. Kollektivnaya monografiya pod obshchey red. k.e.n., dotsenta Kukhtina P.V., d.e.n., dotsent Mottaevoy A.B.: Kollektivnaya monografiya. - Moskva: «MMTK-STROY», 2013. - 366 s.