

Интернет-журнал «Наукоедение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>

Том 8, №2 (2016) <http://naukovedenie.ru/index.php?p=vol8-2>

URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/17EVN216.pdf>

DOI: 10.15862/17EVN216 (<http://dx.doi.org/10.15862/17EVN216>)

Статья опубликована 04.04.2016.

**Ссылка для цитирования этой статьи:**

Лисицкая Т.С., Юркина Е.А. Иррациональные составляющие рынка недвижимости // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 8, №2 (2016) <http://naukovedenie.ru/PDF/17EVN216.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/17EVN216

**УДК 336.64**

**Лисицкая Татьяна Сергеевна**

ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет», Россия, Ростов-на-Дону<sup>1</sup>  
Доцент кафедры «финансы и кредит»  
Кандидат экономических наук  
E-mail: [tania\\_lisitskaia@rambler.ru](mailto:tania_lisitskaia@rambler.ru)  
РИНЦ: [http://elibrary.ru/author\\_items.asp?authorid=243031](http://elibrary.ru/author_items.asp?authorid=243031)

**Юркина Евгения Александровна**

ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет», Россия, г. Ростов-на-Дону  
Магистрант 1 года обучения  
E-mail: [yurkina.ea@yandex.ru](mailto:yurkina.ea@yandex.ru)

## **Иррациональные составляющие рынка недвижимости**

**Аннотация.** В условиях современной экономики российский рынок недвижимости характеризуется высоким уровнем волатильности и подвержен влиянию спекулятивных эффектов. Изменчивость внешней среды, кризисные процессы и общие макроэкономические тенденции обуславливают выбор недвижимости в качестве основного направления инвестиций, поскольку в стохастических условиях недвижимость остается наиболее доходным и наименее рискованным объектом капиталовложений. В результате наблюдается формирование спекулятивного спроса на рынке недвижимости. В этом контексте иррациональная составляющая становится определяющим фактором ценообразования на объекты недвижимости, что усложняет процесс управления и прогнозирования на рынке недвижимости, а также усугубляет жилищную проблему.

В статье рассмотрено воздействие различных факторов на стоимость объектов жилой недвижимости и оценена степень их взаимозависимости. Корреляционный анализ выявил ключевые детерминанты, формирующие стоимость жилой недвижимости, и доказал определяющую роль спекулятивных эффектов в ценообразовании на рынке жилой недвижимости. Авторами предложены направления совершенствования государственного регулирования рынка недвижимости, затрагивающие статистический учет рыночных индикаторов, налогообложение недвижимости и механизм государственных решений в контексте управления инвестиционным процессом на рынке жилой недвижимости. Предложенные меры призваны нивелировать влияние спекулятивных эффектов на ценообразование на рынке недвижимости, что создаст предпосылки для решения жилищной проблемы.

---

<sup>1</sup> 344038, г. Ростов-на-Дону, ул. Турмалиновская, д. 1, кв. 13

**Ключевые слова:** рынок недвижимости; инвестиции в жилье; спекулятивный эффект; стоимость жилья; потребительский спрос; спекулятивный спрос; факторы ценообразования; налогообложение недвижимости; иррациональные факторы; государственное регулирование

Особенностью развития российского рынка недвижимости является его изменчивость, высокая зависимость от множества рациональных и иррациональных факторов, а также несовершенство моделирования цен на жилую недвижимость. В условиях экономической нестабильности широко проявляется спекулятивная составляющая рынка недвижимости, а ее влияние отражается в динамике цен на жилье. Стремительный рост стоимости жилой недвижимости обуславливает переосмысление ценности объектов жилого назначения, которые все чаще рассматриваются как стабильные финансовые активы, приносящие прибыль и выступающие в качестве страхования вложенного капитала от инфляции [2, с. 32-33].

Таким образом, под влиянием кризисов, цены на недвижимость зачастую резко отрываются от реальной стоимости, однако для сохранения накопленных средств недвижимость становится одним из главных направлений капиталовложений. Инвестиции в недвижимость предполагают низкий риск потери капитала и генерируют постоянный доход вне зависимости от экономической ситуации и рыночных тенденций. Кроме того, при покупке объекта недвижимости на глубине падения возможен существенный выигрыш на цене ее продажи в долгосрочной перспективе. [1, с. 29] С учетом этих инвестиционно-выгодных характеристик, рынок недвижимости рассматривается в контексте спекулятивного интереса. В настоящее время ценность объекта недвижимости определяется не столько наличием имущества, сколько его способностью приносить экономические выгоды. Превалирование такого мотива является основой для возникновения инвестиционно-спекулятивного поведения участников рынка жилья. [2, с. 56]

Рост спекулятивной активности, сопровождающийся возникновением ситуации, когда текущая стоимость жилья становится выше его справедливой рыночной цены, и особенность строительного цикла формируют на рынке недвижимости экономический «пузырь». [11, с. 2] Ценовой «пузырь» на рынке жилья может угрожать развитию рынка недвижимости, стабильности экономики страны и даже мировой экономической системы (в случае с кризисом США в 2008 году). Негативные эффекты, которые порождаются инвестиционно-спекулятивным спросом, свидетельствуют о необходимости исследования иррациональных составляющих рынка недвижимости и разработки мер по их снижению.

На сегодняшний день доля спекулятивных сделок на российском рынке жилья составляет 50%, из чего можно сделать вывод о значительном воздействии этого фактора на динамику цен. Определяющее влияние спекулятивных эффектов на стоимость жилья также подтверждается исследованиями, которые выявили, что в настоящий момент в цене 1м<sup>2</sup> жилья на себестоимость приходится максимум 24-25% [2, с. 26].

Таким образом, остро становится вопрос о влиянии иррациональных факторов на рынок недвижимости и зависимость ценообразования на рынке жилья от спекуляций. В связи с этим актуальным становится вопрос о разработке корректирующей политики со стороны государства, способствующей сглаживанию негативных явлений на рынке недвижимости.

Особенностью ценообразования отечественного рынка жилья является то, что рост стоимости объектов недвижимости достаточно трудно объяснить с экономической точки зрения, поскольку фундаментальные экономические показатели, такие как численность населения, рост расходов на строительство или процентные ставки не совпадают с наблюдаемым увеличением цен жилья. Исследователи все чаще обращаются к изучению роли спекуляций в качестве дополнительного фактора в объяснении ускоренного повышения цен

на жилую недвижимость. [9] Американский ученый-экономист Роберт Дж. Шиллер пришел к выводу, что спекулятивное мышление среди инвесторов, экстраполяция ожиданий, рыночная психология в форме оптимистических и пессимистических прогнозов, стадное поведение и социальное заражение новыми идеями являются элементами, которые играют важную роль в определении цены на жилье. [10, с. 6] Это говорит о поведенческой природе спекулятивных операций. Следовательно, при анализе развития рынка недвижимости и оценке факторов ценообразования на жилье необходимо учитывать элементы субъективной иррациональности рыночных агентов. В основе таких исследований должны лежать концепции, выдвигаемые поведенческой экономикой, поскольку они позволяют лучше понять мотивы и стратегии спекулянтов. [4, с. 15]

Актуальность вопроса и необходимость рассмотрения инвестиционных процессов на рынке недвижимости через призму поведенческой экономики связаны с тем, что иррациональное поведение рыночных агентов не поддается прогнозированию и усложняет процесс регулирования рынка недвижимости.

Статистические исследования моделей прогнозирования цен на жилье, проведенные Робертом Дж. Шиллером, показали, что примерно половина факторов, влияющих на изменение цен, поддаются прогнозированию на год вперед. И хотя эта доля достаточно внушительна, остается другая половина факторов, которые имеют иррациональный характер. [5, с. 34]

Для оценки параметров влияния спекулятивной составляющей на рынок недвижимости обратимся к статистическим индикаторам рынка и рассмотрим их на примере Ростовской области. Для достижения этой цели были отобраны ключевые факторы, влияющие на стоимость жилья (табл. 1). Для оценки факторов, влияющих на цены жилой недвижимости, применим корреляционный анализ, позволяющий установить степень зависимости двух переменных.

Таблица 1

**Факторы и параметры рынка жилой недвижимости<sup>2</sup>**

Обозначение показателя	Наименование показателя
Y	Средняя цена 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир на рынке жилья, руб.
X <sub>1</sub>	Среднедушевой доход населения в месяц, руб.
X <sub>2</sub>	Объем задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам, млн. руб.
X <sub>3</sub>	Ввод жилой недвижимости по региону, тыс. м <sup>2</sup>
X <sub>4</sub>	Число построенных квартир, единиц
X <sub>5</sub>	Численность населения в регионе, тыс. чел.
X <sub>6</sub>	Число сделок купли-продажи жилой недвижимости, единиц
X <sub>7</sub>	Денежные расходы населения на приобретение недвижимости, руб.
X <sub>8</sub>	Инвестиции в основной капитал, млн. руб.
X <sub>9</sub>	Инфляция по региону, %

Для обоснования выбора указанных показателей и анализа их значимости для целевой функции (цены жилья) были рассчитаны коэффициенты корреляции. Результаты расчетов приведены в таблице 2, на основе которой можно сделать определенные выводы.

<sup>2</sup> Таблица составлена автором на основе данных, опубликованных на официальном сайте Агентства ипотечного жилищного кредитования в сети Интернет – Режим доступа: <http://www.ahml.ru/> - Дата обращения: 27.11.2015.

Таблица 2

**Коэффициент корреляции между ценой на 1 м<sup>2</sup> жилья и другими показателями по Ростовской области<sup>3</sup>**

Показатель	Коэффициент корреляции	Сила зависимости	Направление зависимости
Y/X <sub>1</sub>	0,8556	высокая	прямое
Y/X <sub>2</sub>	0,8251	высокая	прямое
Y/X <sub>3</sub>	0,8443	высокая	прямое
Y/X <sub>4</sub>	0,8536	высокая	прямое
Y/X <sub>5</sub>	0,9346	весьма высокая	прямое
Y/X <sub>6</sub>	0,6067	заметная	прямое
Y/X <sub>7</sub>	0,9513	весьма высокая	прямое
Y/X <sub>8</sub>	0,8686	высокая	прямое
Y/X <sub>9</sub>	-0,0228	≈0, очень слабая	обратное

Из анализа полученных результатов следует, что между ценой на жилье, а также численностью населения в регионе и денежными расходами населения на приобретение недвижимости существует прямая весьма высокая корреляционная зависимость. Существенна связь цен на жилье с доходами населения, уровнем развития ипотечного кредитования, вводимых в эксплуатацию площадей, числа построенных квартир и инвестиций в основной капитал. Важной характеристикой регионального рынка является то, что на цену жилья в большей степени влияет уровень дохода населения, нежели на развитие ипотечного кредитования. Это указывает на формирование инвестиционного спроса на недвижимость, поскольку население, обладая свободными денежными средствами, стремится вложить их в недвижимость.

Необходимо отметить отсутствие тесной связи между ценой и числом сделок купли-продажи жилой недвижимости, что характеризует региональный рынок недвижимости как рынок продавца и свидетельствует о вытеснении спекулятивным (инвестиционным) спросом потребительского (социального) спроса. Отсутствие конкуренции среди застройщиков, сложности входа новых участников на рынок, привели за последние годы к его монополизации. Данный факт можно оценивать двояко. С одной стороны, наличие крупных застройщиков и девелоперов снижает риски инвесторов, позволяет решать задачи развития инфраструктуры. С другой стороны, отсутствие конкуренции снижает качество и эффективность управления объектами в период их эксплуатации. Мегазастройщики и девелоперы не всегда учитывают особенности регионального рынка. Стоит также отметить, что зависимость между показателями стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья и инфляцией в регионе отсутствует. Учитывая статистические погрешности, можно утверждать, что инфляция в регионе почти не влияет на цену жилья. Данный факт свидетельствует о том, что жилая недвижимость рассматривается, прежде всего, как объект инвестирования, то есть проявляется действие спекулятивного спроса. [3, с. 120-121]

Таким образом, спекуляции на рынке недвижимости Ростовской области влекут за собой рост цен, что в свою очередь приводит к снижению доступности жилья. Поэтому первоочередной задачей государственного управления должно стать не столько

<sup>3</sup> Авторские расчеты на основе статистических данных, опубликованных на официальном сайте АИЖК – Режим доступа: <http://www.ahml.ru/> - Дата обращения: 27.11.2015 и официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области – Режим доступа: <http://to61.rosreestr.ru/> - Дата обращения: 27.11.2015.

стимулирование предложения, сколько регулирование потребительского спроса, направленного на решение жилищной проблемы.

Большой интерес в этой связи приобретает статистический учет количества сделок купли-продажи жилья. В настоящий момент статистика показателя учитывает только общее число сделок с жилой недвижимостью и не учитывает их разделения на спекулятивные и потребительские. В первом случае должны рассматриваться сделки, совершенные с целью получения прибыли, а во втором – сделки, произведенные в целях удовлетворения текущих потребностей в жилье. При государственном регулировании рынком недвижимости особое внимание следует уделять именно потребительскому спросу, поскольку в данном случае решаются социальные задачи. Необходимо четко разграничить спекулятивные и потребительские интересы участников рынка недвижимости, что значительно упростит процесс управления инвестиционной активностью на рынке недвижимости и создаст условия для решения жилищной проблемы.

Кроме того, совершенствование статистического учета предполагает ведение статистики цен на жилье по результатам фактических сделок, а не цены предложения, что происходит в настоящий момент. Во-первых, это позволит оценивать реальное состояние рынка недвижимости. Во-вторых, стабилизирует ценообразование, которое основывается на тенденциях, формируемых ценой предложения на рынке, т.к. спекулянты при установлении цены и принятии решения о покупке или продаже объекта недвижимости ориентируются, преимущественно, на данный показатель.

Управление рынком жилья, ориентированное на снижение спекулятивных эффектов, лежит в плоскости налогообложения, поскольку сдерживать спекуляцию на рынке возможно с помощью социально-дифференцированного налога на имущество и налога с перепродажи жилья. Для поддержания социального спроса на жилье государство использует налоговые льготы (льготы по налогу на доходы физических лиц по расходам на приобретение и строительство жилья, доходам от продажи жилья). [5] Следовательно, налоговая политика является инструментом государственного регулирования, обеспечивающим повышение социального спроса на жилье и снижение спекулятивных эффектов. Эффективная система налогообложения в сфере недвижимости должна устранить асимметрию на рынке жилья, вызванную доминированием спекулятивного спроса.

Зарубежная практика показывает, что грамотная налоговая политика в сфере рынка недвижимости играет роль основного препятствия для спекуляций с жильем. Именно по этой причине во многих странах мира жилье дешевле, чем в России, даже несмотря на объективные факторы ценообразования, как уровень жизни, доходы населения и т.д. В этом заключается серьезный перекос отечественного рынка недвижимости по отношению к мировым стандартам, в результате которого жилье в России становится недоступным для основной массы населения. [6]

С января 2016 года в России вступают в силу поправки, увеличивающие срок, за который выплачивается подоходный налог при продаже недвижимости с 3 до 5 лет. Претерпел изменения и налог с продаж: сумма налога будет определяться от кадастровой стоимости объекта недвижимости, а не от цены договора купли-продажи. Данные меры были разработаны для снижения спекулятивных операций на рынке недвижимости. Кроме видимых положительных моментов, которые обеспечит пересмотр налогового законодательства, эти меры содержат в себе некоторые угрозы. Принятые ограничения приведут к сокращению количества профессиональных инвесторов, в результате чего активность на рынке недвижимости упадет. Застройщики лишатся платежеспособных клиентов, что повлечет снижение темпов строительства. Следует вывод, что предложенная мера налогообложения не решает проблему в долгосрочной перспективе, имея только краткосрочный эффект. Поэтому

предполагается, что реализация мер налогообложения должна осуществляться в совокупности с системными преобразованиями и поддержкой потребительского спроса на жилье. На сегодняшний день налоговые преобразования могут привести не столько к снижению спекулятивных операций, сколько помешать гражданам в улучшении жилищных условий и увеличить налоговое бремя в имущественной сфере.

При разработке и внедрении изменений в налогообложении недвижимости необходимо учитывать проблемы, связанные с поиском путей устранения недостатков, свойственных российской системе имущественных налогов. В первую очередь, речь идет о сложностях определения налогооблагаемой базы и адекватной оценки кадастровой стоимости имущества. Решение данных проблем заключается, в частности, в изменении порядка формирования и учета недвижимости, а также в совершенствовании практики налогового администрирования [7, с. 20-21]. Кроме того, каждое нововведение в сфере налогообложения недвижимости следует оценивать в контексте отрицательных последствий. Они могут проявляться в снижении активности на рынке недвижимости и негативно сказываться на развитии инвестиционно-строительного кластера, а также способны проявляться на социальном уровне в виде увеличения доли расходов на содержание имущества, ограничении возможностей для населения улучшить жилищные условия и так далее.

Еще одним важным условием формирования эффективной системы налогообложения в сфере недвижимости является своевременное принятие государственных решений, которое способно быстро и качественно реагировать на изменение рыночных тенденций. Этот аспект государственного регулирования рынка жилья видится весьма актуальным, поскольку оценка характера изменений налогового законодательства, направленных на борьбу со спекулятивной составляющей рынка недвижимости, дает основание полагать, что реалии рынка жилья опережают принимаемые меры. Пик спекулятивных операций приходился на 2007 и 2011 годы, сейчас же наблюдается общее снижение активности на рынке недвижимости. Из этого следует вывод, что принятые меры налогообложения, призванные снизить спекулятивную составляющую на рынке жилья, в настоящий момент теряют свою актуальность, поскольку государственное регулирование на рынке недвижимости должно ориентироваться в первую очередь на поддержку здорового, потребительского спроса на жилье. В рамках стимулирования социального спроса на жилье налоговые ограничения целесообразнее накладывать не с учетом срока владения объектом недвижимости, а исходя из числа объектов недвижимости, находящихся в собственности у налогоплательщика. Предложенная мера включает в себе двойное воздействие: во-первых, это условие обезопасит граждан, которые продают свое единственное жилье для улучшения жилищных условий; во-вторых, сделает спекулятивные операции менее выгодными.

Таким образом, для снижения влияния спекулятивного эффекта на рынок недвижимости предлагается регулирование в следующих направлениях:

1. Совершенствование статистического учета, предполагающего классификацию сделок на рынке жилья на сделки, вызванные потребительским спросом, и сделки спекулятивного характера. Данная мера позволит выявить реальную долю спекулятивных сделок и, соответственно, отслеживать реальные процессы на рынке жилья, оценивать состояние рынка недвижимости и на основе полученных результатов определять вектор государственных преобразований.
2. Ведение статистики цен на жилье по результатам фактических сделок, а не цены предложения, что происходит в настоящий момент. Эта мера даст реальные представления о состоянии рынка недвижимости, выведя его из теневой зоны, и стабилизирует ценообразование.

3. Спекулятивные ограничения в сфере налогообложения необходимо строить, исходя из числа объектов недвижимости, находящихся в собственности у налогоплательщика. Ограничителем спекулятивных операций должна стать высокая, невыгодная для спекулянтов ставка налогообложения, которая действует в том случае, если у налогоплательщика в собственности находится более одного объекта недвижимости.
4. Государство должно своевременно разрабатывать меры регулирования на рынке недвижимости, учитывая быструю изменчивость тенденций его развития. При проведении антиспекулятивной политики важно оценивать влияние нововведений для потребительского спроса.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Зеленьюк А.Н. Движение спекулятивного капитала на рынке недвижимости // Российский внешнеэкономический вестник - №7, 2011 – с. 27-39.
2. Ивакин Е.К., Иванова Д.Г., Миргородская Е.О., Семенов М.Е. Инвестиционное обеспечение рынка жилья: институциональный и поведенческий подходы // монография / Е.К. Ивакин, Д.Г. Иванова, Е.О. Миргородская, Семенов М.Е. — Ростов н/Д: Содействие XXI-век, 2013 – 336 с.
3. Лисицкая Т.С., Мерзлякова Е.А. Управление инвестиционный процессом на региональном рынке недвижимости // Современные тенденции в экономике и управлении - № - с. 118-125.
4. Миргородская Е.О., Семенов М.Е. Теневые рынки жилья: поведенческая интерпретация // TERRA ECONOMICUS - №2-3, т.11 – 2013 – с. 9-15.
5. Огурцова А.Н. Роль государства на рынке жилья // Наукovedение [Электронный ресурс] - №5 (24), 2014 – Режим доступа: <http://naukovedenie.ru/PDF/112EVN514.pdf> (Дата обращения: 25.11.2015).
6. Пошморга Т. Налог на недвижимость в РФ. Проблемы и перспективы. [Электронный ресурс]: Недвижимость и цены – 2011. – Режим доступа: <http://realty.dmir.ru/interviews/29432/> (Дата обращения: 25.11.2015).
7. Седаев П.В. Анализ проблем введения налога на недвижимость и пути их решения // Налоги и финансы - №4 (24), 2014 – с. 18-22.
8. Шиллер Р.Дж. Иррациональный оптимизм: Как безрассудное поведение управляет рынками / Р.Дж. Шиллер; Пер. с англ. – М: Альпина Паблишер – 2014 – 416 с.
9. A. Chincó, C. Mayer. Misinformed speculators and mispricing in the housingmarket // NBER Working Paper [Электронный ресурс] - №19817, 2014 - Режим доступа: <http://www.nber.org/papers/w19817> (Дата обращения: 20.11.2015).
10. R. Dieci, F. Westerhoff. A simple model of a speculative housing market // Working Paper №52, 2010 – p. 1-36.
11. M. Jurgilas, K.J. Lansing. Housing Bubbles and Homeownership Returns // Economic Letter - №19, 2012 – p. 1-7.

**Lisitskaya Tatiana Sergeevna**

Rostov State University of Civil Engineering, Russia, Rostov-on-Don  
E-mail: [tania\\_lisitskaia@rambler.ru](mailto:tania_lisitskaia@rambler.ru)

**Yurkina Evgeniya Aleksandrovna**

Rostov State University of Civil Engineering, Russia, Rostov-on-Don  
E-mail: [yurkina.ea@yandex.ru](mailto:yurkina.ea@yandex.ru)

## **The irrational components of the real estate market**

**Abstract.** The Russian market of real estate is characterized by the high level of volatility and one is subject to influence of speculative effects in the conditions of modern economy. Variability of environment, crisis processes and the general macroeconomic tendencies cause a real estate choice as the main direction of investments, because the property remains the most profitable and least risky object of capital investments in stochastic conditions. Formation of speculative demand is observed in the market of real estate. The irrational component becomes the defining pricing factor on real estate objects in this context, it complicates management process and forecasting in the market of real estate, also it aggravates housing problem.

An impact of various factors on the cost of residential property is considered and an degree of their interdependence is estimated in the article. The correlation analysis revealed the key determinants forming residential real estate cost and proved the defining role of speculative effects in pricing in the market of residential property. The authors offered the directions of improvement of state regulation of real estate by the market mentioning the statistical accounting of market indicators, the taxation of real estate and the mechanism of the state decisions in the context of management of investment process in the market of residential real estate. The offered measures are urged to level influence of speculative effects to pricing in the market of real estate. It creates conditions for the solution of housing problem.

**Keywords:** real estate market; residential investment; speculative effect; housing cost; social demand; speculative demand; pricing factors; taxation of real estate; irrational factors; state regulation



## REFERENCES

1. Zelenyuk A.N. Dvizhenie spekulativnogo kapitala na rynke nedvizhimosti // Rossiyskiy vneshneekonomicheskiy vestnik - №7, 2011 – s. 27-39.
2. Ivakin E.K., Ivanova D.G., Mirgorodskaya E.O., Semenov M.E. Investitsionnoe obespechenie rynka zhil'ya: institutsional'nyy i povedencheskiy podkhody // monografiya / E.K. Ivakin, D.G. Ivanova, E.O. Mirgorodskaya, Semenov M.E. — Rostov n/D: Sodeystvie XXI-vek, 2013 – 336 s.
3. Lisitskaya T.S., Merzlyakova E.A. Upravlenie investitsionnyy protsessom na regional'nom rynke nedvizhimosti // Sovremennye tendentsii v ekonomike i upravlenii - № - s. 118-125.
4. Mirgorodskaya E.O., Semenov M.E. Tenevye rynki zhil'ya: povedencheskaya interpretatsiya // TERRA ECONOMICUS - №2-3, t.11 – 2013 – s. 9-15.
5. Ogurtsova A.N. Rol' gosudarstva na rynke zhil'ya // Naukovedenie [Elektronnyy resurs] - №5 (24), 2014 – Rezhim dostupa: <http://naukovedenie.ru/PDF/112EVN514.pdf> (Data obrashcheniya: 25.11.2015).
6. Poshmorga T. Nalog na nedvizhimost' v RF. Problemy i perspektivy. [Elektronnyy resurs]: Nedvizhimost' i tseny – 2011. – Rezhim dostupa: <http://realty.dmir.ru/interviews/29432/> (Data obrashcheniya: 25.11.2015).
7. Sedaev P.V. Analiz problem vvedeniya naloga na nedvizhimost' i puti ikh resheniya // Nalogi i finansy - №4 (24), 2014 – s. 18-22.
8. Shiller R.Dzh. Irratsional'nyy optimizm: Kak bezrassudnoe povedenie upravlyaet rynkami / R.Dzh. Shiller; Per. s angl. – M: Al'pina Pablisher – 2014 – 416 s.
9. A. Chincio, C. Mayer. Misinformed speculators and mispricing in the housingmarket // NBER Working Paper [Elektronnyy resurs] - №19817, 2014 - Rezhim dostupa: <http://www.nber.org/papers/w19817> (Data obrashcheniya: 20.11.2015).
10. R. Dieci, F. Westerhoff. A simple model of a speculative housing market // Working Paper №52, 2010 – p. 1-36.
11. M. Jurgilas, K.J. Lansing. Housing Bubbles and Homeownership Returns // Economic Letter - №19, 2012 – p. 1-7.