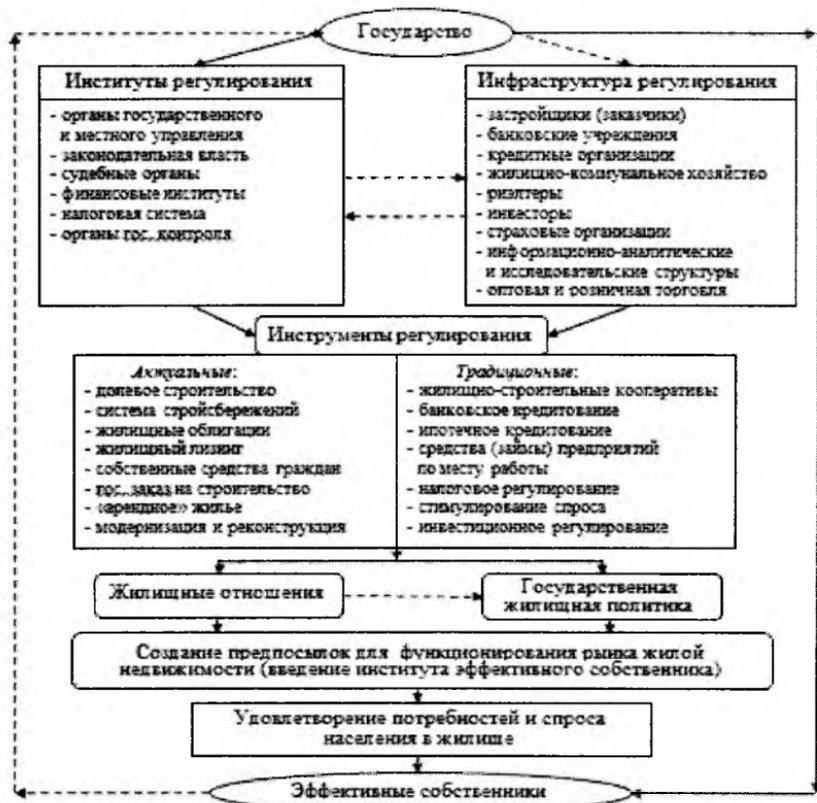


О РЕГУЛИРОВАНИИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок жилой недвижимости можно представить как совокупность отношений, возникающих между его участниками относительно их объекта – жилья. Под жилищными отношениями следует понимать субъект-объектное взаимодействие по удовлетворению потребностей граждан в жилье через приобретение и использование жилых помещений, управление и сохранность жилищного фонда, реализуемое через жилищную политику. С одной стороны, она затрагивает экономические интересы каждого гражданина, а с другой – находится в тесной связи с прочими направлениями социально-экономической политики государства, и поэтому успешное развитие жилищных отношений невозможно без последовательной и активной роли государства. Формирование рынка жилой недвижимости также определяется факторами и неэкономического порядка – социальными, демографическими и т.д.

Концептуально схема механизма рынка жилой недвижимости как объекта государственного регулирования, по мнению автора, представляет собой замкнутый контур, где на «входе» – институты, инфраструктура, а также инструменты регулирования, создающие предпосылки для формирования и функционирования рынка жилой недвижимости, а на «выходе» – удовлетворенные потребности и спрос населения в жилье (рисунок).

В настоящее время в Республике Беларусь все более актуальной становятся вопросы значительного улучшения качества жилья и структуры рынка жилой недвижимости, обеспечения населения жильем в соответствии с существующими экономическими возможностями как государства, так и населения. Однако на протяжении длительного времени массовое сознание населения формировалось из посыла, что основным способом улучшения жилищных условий в стране является приобретение жилья в индивидуальную собственность граждан.



Концептуальная схема механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости

Но эти цели непосредственно не связывались с количеством и качеством их труда, текущими доходами. Социально-экономический инфантилизм существенного числа граждан (в основном, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий) стал нормой и он нашел законодательное закрепление, в соответствии с которым государство в лице других налогоплательщиков взяло на себя обязательство по оказанию гражданам помощи при приобретении в собственность жилья, а у домохозяйств возникло ожидание этой помощи.

Вместе с тем, не может быть эффективным собственником владелец жилья, которое не используется, которое выступает как объект капитализации свободных личных денежных средств и тем более кредитных ресурсов на льготных условиях. Проблема эффективного собственника проявляется в использовании различных «серых» схем, спекулятивных продажах и сдачи в аренду жилья в новостройках, построенного на льготных условиях по стоимости и с использованием практически «нулевой» кредитной ставке.

По мнению автора, современные жилищные отношения должны быть основаны на формировании в механизме государственного регулирования рынка жилой недвижимости института эффективной собственности, который следует рассматривать как необходимое и достаточное условие подобного регулирования. Эффективный собственник жилья – его владелец, обеспечивающий необходимый инвестиционный эффект от его эксплуатации (использования), под которым следует понимать социально-экономическую результативность строительства нового и использование имеющегося жилищного фонда. Поэтому представленная схема механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости ориентирована не только на удовлетворение потребностей и спроса населения в жилище, но и на эффективное управление и сохранение жилищного фонда через их собственников.

Важно также учитывать и типологию жилья. Определение конкретных потребительских предпочтений невозможно без дифференцированной оценки доступности жилья для различных групп потребителей. Разные экономические возможности у населения Республики Беларусь обуславливают разнообразие требований к его качественным характеристикам, и необходимость диверсификации товарных предложений объектов жилой недвижимости на его рынке. Такой подход может обеспечить создание новых потребительских моделей, ориентированных на конкретные социально-экономические группы.