

УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
«БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УДК 332.85(476-25)

ШАНЮКЕВИЧ
ИРИНА ВИКТОРОВНА

**ОРГАНИЗАЦИЯ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНСТРУМЕНТЫ
РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
(НА ПРИМЕРЕ Г. МИНСКА)**

Автореферат диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук
по специальности 08.00.05 — экономика и управление народным хозяйством
(специализация — экономика, организация и управление предприятиями,
отраслями, комплексами)

Минск, 2012

Работа выполнена в УО «Белорусский государственный экономический университет»

Научный руководитель Шимов Владимир Николаевич, доктор экономических наук, профессор, ректор, УО «Белорусский государственный экономический университет»

Официальные оппоненты: Ларионов Аркадий Николаевич, доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры, ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», кафедра экономики и управления в строительстве

Голубова Ольга Сергеевна, кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой, Белорусский национальный технический университет, кафедра экономики строительства

Оппонирующая организация ОАО «НИИ Стройэкономика»

Защита состоится 23 ноября 2012 г. в 14.30 на заседании совета по защите диссертаций Д 02.07.02 при УО «Белорусский государственный экономический университет» по адресу: 220070, г. Минск, просп. Партизанский, 26, ауд. 205 (1-й учеб. корпус), тел. 209-79-56.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке УО «Белорусский государственный экономический университет».

Автореферат разослан 22 октября 2012 года.

Ученый секретарь
совета по защите диссертаций



Миксюк С.Ф.

ВВЕДЕНИЕ

Анализ экономической ситуации на рынке жилой недвижимости в нашей стране показывает, что без эффективного совершенствования организационно-экономических инструментов по удовлетворению спроса и потребностей граждан в жилище, без активизации различных форм жилищного финансирования с учетом региональных особенностей невозможно его дальнейшее развитие. В свою очередь это определяет активное участие государства в регулировании рынка жилой недвижимости через соответствующую жилищную политику с учетом имеющегося мирового опыта.

В области экономико-управленческих исследований по проблематике рынка жилой недвижимости известны работы российских (А.Н. Асаула, П.Г. Грабового, А.Г. Грязновой, А.Н. Ларионова, С.Н. Максимова, Е.С. Озерова, Г.М. Стерника, Е.Н. Тарасевича, Н.Ю. Яськовой), а также белорусских (В.В. Валетко, Л.М. Воробей, Е.Г. Дорох, М.М. Ковалева, А.И. Лученка, С.А. Мартынова, В.В. Савицкого, А.Д. Сидоренко, Н.Г. Синяка) и других ученых.

Результаты диссертационного исследования можно оценить как шаг для дальнейшего развития отечественного рынка жилой недвижимости. Предложенные в работе методические, экономические и организационные инструменты максимально адаптированы к современным условиям, прошли практическую апробацию в рамках белорусской жилищной политики.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Связь работы с крупными научными программами (проектами) и темами. Диссертационное исследование связано с Государственной программой научных исследований на 2011—2015 годы «Гуманитарные науки как факторы развития белорусского общества и государственной идеологии (история, культура, общество, государство)», подпрограммой «Научное обоснование механизмов роста конкурентоспособности белорусской экономики в условиях глобализации (экономика)» и темой № 15-2011Б «Разработка теоретико-методологических основ государственной политики развития спроса на инновации в белорусской политике».

Диссертационные материалы и предложения использованы при разработке Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для населения города Минска, утвержденной решением Минского городского Совета депутатов от 22.09.2010 № 50 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, № 267, № 9/35323, 2010 г.), а также при подготовке Программы основных направлений и приоритетов устойчивого развития г. Минска

в 2010—2014 годах, утвержденной решением Минского городского Совета депутатов от 23.06.2010 № 31 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, № 215, № 9/33724, 2010 г.).

Результаты диссертационного исследования включены Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь в Постановление Совета Министров от 08.11.2011 г. № 1497 «О дополнительных требованиях к застройщикам, осуществляющим долевое строительство многоквартирных жилых домов» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, № 128, № 5/34750, 2011 г.).

Некоторые предложения диссертационной работы использованы при разработке ряда положений Указа Президента Республики Беларусь от 05.05.2010 г., № 234 «О внесении дополнения и изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 23 апреля 2003 г. № 165 «Об утверждении генерального плана г. Минска с прилегающими территориями и некоторых вопросах его реализации» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, № 118, 1/11620, 2010).

Отдельные предложения диссертационного исследования учтены при подготовке и последующей доработке проекта «Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь на 2012—2015 годы». Ряд результатов и предложений будет также использован при разработке мероприятий по реализации данной Концепции.

Цель и задачи исследования. Цель исследования состоит в разработке и развитии организационно-экономических и методических инструментов регулирования рынка жилой недвижимости в Республике Беларусь. Данная цель обусловила постановку и решение следующих задач:

- развить теоретико-методические основы механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости в современных условиях с учетом особенностей его циклического развития, экономических возможностей и потребительских предпочтений населения;
- провести социально-экономический анализ государственной жилищной политики и рынка жилой недвижимости в г. Минске;
- разработать методику оценки финансовой устойчивости деятельности застройщиков, осуществляющих долевое строительство многоквартирных жилых домов;
- обосновать необходимость, возможность, а также потенциальную результативность использования модели жилищного лизинга в Республике Беларусь;
- разработать организационно-методическую схему функционирования эффективной для современных условий Республики Беларусь системы жилищных строительных сбережений.

Объектом исследования является рынок жилой недвижимости в Республике Беларусь. Предмет исследования — организационно-экономические и методические инструменты регулирования рынка жилой недвижимости применительно к современным социально-экономическим условиям Республики Беларусь.

Выбор объекта и предмета исследования обусловлен недостаточной разработанностью организационно-экономического и методического инструментария для дальнейшего развития и регулирования рынка жилой недвижимости.

Положения, выносимые на защиту.

1. Теоретико-методические аспекты механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости, включающие:

- механизм государственного регулирования рынка жилой недвижимости, особенность и методология которого состоят в выявлении и учете объективно существующих циклических фаз развития рынка, их продолжительности, факторов влияния, внешних эффектов. Это дает возможность применения соответствующих форм финансирования и конкретных инструментов регулирования, наиболее эффективных для каждой из фаз цикла. Установленная логическая взаимосвязь институтов, инфраструктуры, а также инструментов в рамках механизма регулирования (государство, система жилищных строительных сбережений, жилищный лизинг, доленое строительство, реконструкция и модернизация жилья), образующих систему жилищных отношений и содержание государственной жилищной политики, позволяет проводить адаптивное регулирование рынка путем более эффективного использования инвестиций, эксплуатации имеющегося жилищного фонда и обеспечения баланса спроса и предложения на рынке;

- впервые проведенную типологию городского жилья, новизна которой заключается в установлении потребительских моделей жилья с учетом его экономической доступности для населения Республики Беларусь (социальное, эконом-класс, средний класс, бизнес-класс, элитное), их потребительских характеристик и структурного соотношения в общем объеме рыночного спроса, а также в расчете индикаторов высокой, средней и низкой доступности жилья. Установленные типологические различия позволяют формировать дифференцированную жилищную политику с учетом экономических возможностей и предпочтений населения.

2. Впервые разработанная методика оценки финансовой устойчивости деятельности застройщиков, осуществляющих доленое строительство многоквартирных жилых домов, новизна которой состоит в комплексном применении трех показателей: норматива обеспеченности обязательств, норматива безубыточности и норматива целевого использования средств. Практическая значимость заключается в использовании данной методики местными органами

управления в качестве экономического инструмента регулирования долевого строительства жилья, а также в возможности получения потребителем объективной информации о застройщиках для обоснования своего инвестиционного выбора с минимальной долей риска относительно вкладываемых собственных средств в строительство жилого дома. Разработанную методику предлагается также применять как основу для возможного механизма аккредитации застройщиков органами местного управления и/или банковскими учреждениями.

3. Лизинговая модель приобретения жилой недвижимости населением, новизна которой в отличие от имеющейся в мировой практике состоит в возможности перманентного овеществления платежей лизингополучателя в физические размеры жилой площади, что максимально элиминирует влияние инфляционных процессов, тем самым способствует стабилизации финансовых и организационно-правовых отношений на рынке жилой недвижимости, а также обеспечивает благоприятный исход договора лизинга для лизингополучателя и лизингодателя. Предлагаемой лизинговой модели присуща высокая социальная ориентированность, так как появляется возможность приобретения жилья средне- и малообеспеченными гражданами без привлечения дорогих кредитных ресурсов.

4. Адаптированная к условиям Республики Беларусь система жилищных строительных сбережений, построенная на замкнутых внутрисистемных потоках («привлечение участников» — «уплата взносов» — «выделение ссуд» — «выплаты по процентам» — «привлечение участников»), государственном премировании участников системы и сочетании выплат из системы стройсбережений с банковским кредитованием. Особенностью предлагаемой системы является также использование для ее участников разнообразных стимулов (возможность приобретения земельного участка, кредитование модернизации и капитального ремонта жилья) и сертификатов как инструмента закрепления права собственности на выкупленную часть жилой недвижимости, что образует вторичный рынок сертификатов, где их можно реализовать в зависимости от состояния спроса и предложения на рынке недвижимости.

Личный вклад соискателя. Теоретические, методические и прикладные положения диссертационного исследования разработаны соискателем лично. В трех совместно опубликованных научных работах соавторы участвовали в изложении общих вопросов, связанных с рынком жилой недвижимости и жилищной политикой.

Апробация результатов диссертации. Основные положения диссертационного исследования докладывались на международных и республиканских научно-практических конференциях: «Актуальные проблемы экономики строительства (Минск, 2008, 2010); «Актуальные проблемы экономики, социологии и права в современных условиях» (Пятигорск, 2009); «Устойчивый рост нацио-

нальной экономики: инновации и конкурентоспособность» (Минск, 2009); «Экономика глазами молодых» (Вилейка, 2010—2012); «Экономические науки в России и за рубежом» (Москва, 2011); «Молодежь в науке — 2011» (Минск, 2011); «Государственное регулирование экономики и повышение эффективности деятельности субъектов хозяйствования» (Минск, 2012); «Формирование конкурентоспособной экономики: теоретические, методические и практические аспекты» (Тернополь, 2012); «2020: молодые смотрят в будущее» (Таллинн, 2012).

Опубликованность результатов диссертации. По результатам проведенного исследования опубликовано 20 научных работ, в том числе 5 статей (из них 2 в соавторстве) в научных рецензируемых журналах (2,87 авторского листа), 2 — в сборниках рецензируемых научных трудов (1 авторский лист), 2 — в информационно-аналитических журналах (1,28 авторского листа), 11 — в материалах конференций и тезисах докладов (из них 1 в соавторстве). Объем публикаций, соответствующих требованиям п. 18 Положения о присуждении ученых степеней и присвоении ученых званий в Республике Беларусь, составляет 3,87 авторского листа. Общий объем публикаций составляет 7 авторских листов.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, общей характеристики работы, трех глав, заключения, библиографического списка, включающего 287 наименований (из них 20 публикаций соискателя), и приложений. Работа изложена на 188 страницах. Объем, занимаемый 14 таблицами, 20 рисунками, 15 приложениями, составляет 49 страниц, объем библиографического списка — 28 страниц.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В первой главе «Теория и практика регулирования рынка жилой недвижимости» дается теоретический анализ рынка жилой недвижимости как объекта государственного регулирования. Концептуально схема механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости, по мнению автора, представляет собой замкнутый контур, где на «входе» — институты, инфраструктура, а также инструменты механизма регулирования, создающие предпосылки для формирования и функционирования рынка жилой недвижимости, а на «выходе» — удовлетворенные потребности и спрос населения в жилье, формирующие систему отношений эффективной собственности (рисунок 1). Государственное регулирование рынка жилой недвижимости реализуются через жилищную политику как систему организационно-правовых и экономических мер по регулированию отношений в жилищной сфере, закрепленную в соответствующих нормативных правовых документах.

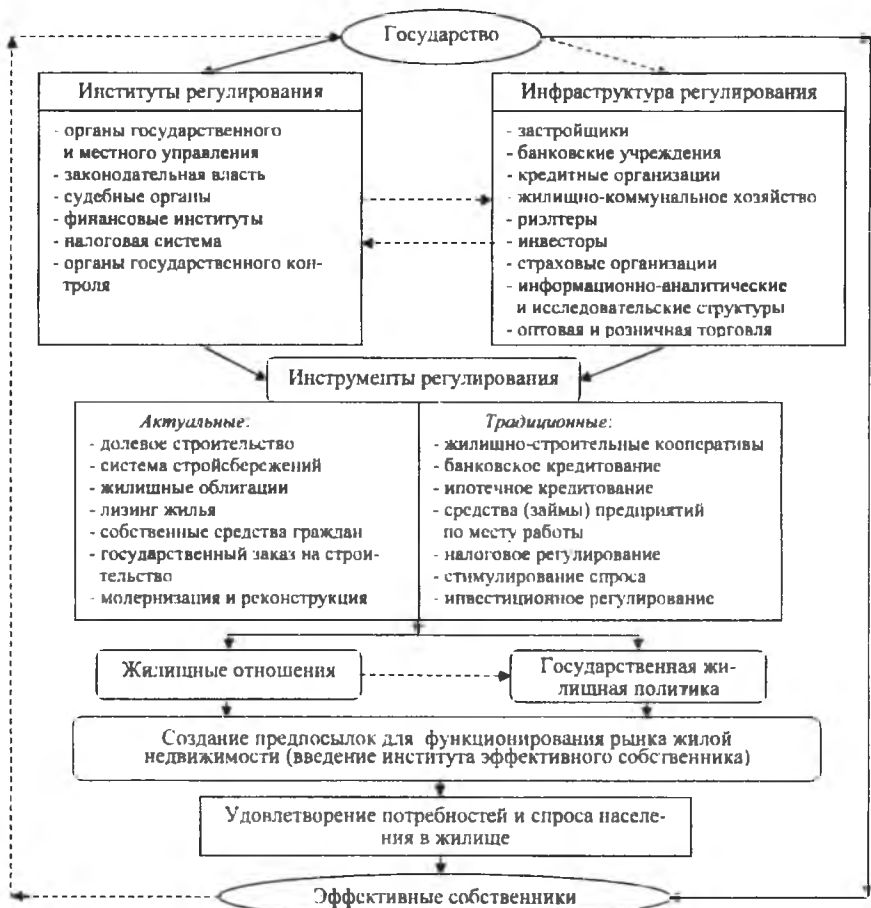


Рисунок 1 — Концептуальная схема механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости

В работе теоретически обоснован и эмпирически доказан объективный характер циклического развития рынка жилой недвижимости, который в зависимости от соотношения спроса и предложения (следовательно, цены) имеет четыре качественно разных состояния: подъем, стабильность, спад, оживление. Исходя из параметров развития рынка жилой недвижимости в г. Минске определена приблизительная продолжительность полного цикла, равная 12—15 годам (рисунок 2). В каждой из фаз развития рынка жилой недвижимости выявлены наиболее характерные эффекты (проявления), предложены предпочтительные формы финансирования, установлена вероятная продолжительность каждой из фаз и определяющие ее факторы.

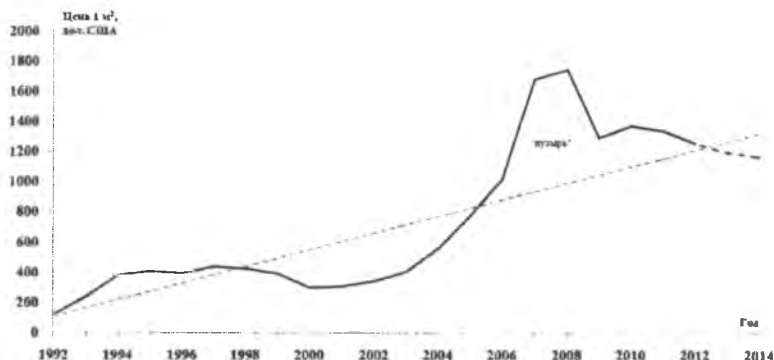


Рисунок 2 — Динамика развития рынка жилой недвижимости в г. Минске за период с 1992 по 2011 г.

Циклический характер развития рынка жилой недвижимости установлен на основе эмпирического исследования и математической аппроксимации тенденций изменения средней цены 1 м² жилья на вторичном рынке г. Минска за период с 1992 по 2011 г. Воспроизведение временного ряда показателя осуществлялось с временным тактом в один год (1992—2011 гг.) и в один месяц (118 месяцев за период с января 2001 г. по октябрь 2011 г.). В первом случае наиболее приемлемым оказался метод локальной аппроксимации, а для показателя ряда в месячной динамике — метод авторегрессии проинтегрированного скользящего среднего (метод ARIMA).

Циклический характер рынка недвижимости актуализирует проблему эффективного менеджмента и государственного участия в регулировании рыночных процессов. Объемы инвестиций, их структуру, интенсивность жилищного строительства, а также формирование государственного заказа на жилье целесообразно определять с учетом установленных циклов. Выявленная закономерность позволяет успешно прогнозировать развитие рынка жилой недвижимости и на основе соответствующих инструментов минимизировать возможные социально-экономические и финансовые риски.

В работе оценены основные модели жилищного финансирования. В результате чего установлена целесообразность комплексного использования всех источников финансирования жилищного строительства и их рационального сочетания на различных этапах социально-экономического развития страны.

Во второй главе «Социально-экономический анализ рынка жилой недвижимости» определены современные тенденции и структурные изменения на рынке жилой недвижимости г. Минска, исследованы существующие и обоснованы авторские методические подходы к оценке доступности объектов жилой недвижимости, проведена типология современных потребительских моде-

лей жилища с учетом экономических возможностей и предпочтений населения, определены императивы и пути повышения эффективности жилищной политики в Республике Беларусь.

В работе отмечено, что важнейшей проблемой реализации жилищной политики в Республике Беларусь, особенно в г. Минске, является опережающий рост количества граждан (семей), нуждающихся в улучшении жилищных условий, по сравнению с количеством граждан (семей), улучшивших жилищные условия. Так, за период с 2000 по 2011 г. количество граждан (семей), нуждающихся в улучшении жилищных условий, увеличилось в 1,72 раза, а количество улучшивших — в 1,12 раза. В г. Минске сосредоточено 32,1 % граждан (семей), нуждающихся в улучшении жилищных условий, от общего их числа в Республике Беларусь. При этом по состоянию на 01.06.2010 г. в г. Минске имелось 26 610 квартир, находящихся в собственности и в которых не было зарегистрировано ни одного человека, что свидетельствует об определенном несовершенстве механизма регулирования рынка жилой недвижимости. Главным образом это гипертрофированная ориентация данного рынка на развитие института частной собственности, что приводит к нежелательным явлениям. В г. Минске на начало 2012 г. в частной собственности находилось 85,4 % квартир, что значительно больше, чем во многих странах с развитой экономикой.

В настоящее время экономические возможности отечественных потребителей определяют наличие на рынке жилой недвижимости самых разных по стоимости, комфорту, экономичности и технологичности эксплуатации типов жилья. Исходя из существующих типологических особенностей спроса населения, структуры имеющегося жилого фонда и программных документов государства по реализации жилищной политики, в работе предлагается пять реально и потенциально востребованных потребительских типов жилища: социальное, эконом-класса, среднего класса, бизнес-класса и элитное, имеющих разные потребительские характеристики. Установлена следующая структура возможного спроса на жилье по его типам: социальное — 5—10 %, социальное и эконом-класса — 20—35 %, эконом-, средний и бизнес-класс — 75—95 %, средний и бизнес-класс — 60—70 %, бизнес-класс, элитное, коттеджи — 15—25 %. Доминирующей моделью нового жилья (удельный вес 65—80 %) для населения г. Минска является эконом- и средний класс стоимостью 800—1300 дол. США за 1 м², конструкция — из панелей (в основном) и каркасно-блочная, с покупкой за счет собственных и кредитных средств. В обозримом будущем такой тип останется доминирующим на рынке жилой недвижимости.

Анализ проблем и приоритетов в государственной жилищной политике за период с 1991 по 2010 г. позволил установить, что существующие подходы к регулированию жилищных отношений нуждаются в дальнейшем развитии. Если в период с 1991 по 1995 г. в результате строительства каждой тысячи квартир улучшало жи-

личные условия 1100 домохозяйств, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (модуль эффективности равен 1,1), то в 2006—2010 гг. — 630 домохозяйств (модуль эффективности равен 0,63). Переход от механизмов государственного обеспечения жильем, характерных для советского периода, к механизмам приобретения жилья в частную собственность породил некоторые элементы социальной несправедливости. Объекты жилой недвижимости для ряда граждан становятся средством капитализации личных средств за счет государственной поддержки (льготных кредитов, субсидий). Для изменения такой ситуации в работе обосновываются необходимость и целесообразность формирования в системе жилищных отношений института эффективного собственника, что позволит: а) изменить философию поведения потребителей на рынке жилой недвижимости, прежде всего минимизировать их социально-жизненные ориентиры; б) эффективно использовать средства государственной поддержки для действительно малоимущих граждан; в) вовлечь в эффективный денежный оборот имеющиеся у населения финансовые ресурсы; г) значительно снизить дотационную составляющую в обслуживании и эксплуатации жилищного фонда; д) сделать рынок жилой недвижимости более прозрачным и конкурентным на основе имеющегося спроса и предложения; е) обеспечить значительный прогресс строительной отрасли по технологиям, технике и строительным материалам; ж) обеспечить на рынке разнообразие потребительских типов жилища, ориентированных на экономические возможности потребителей; з) создать конкурентное предложение жилья на рынке и снизить его стоимость при улучшении потребительских характеристик.

В третьей главе **«Методические и организационные инструменты развития рынка жилой недвижимости»** определены критерии оценки и разработан методика измерения финансовой устойчивости застройщиков, осуществляющих долевое строительство многоквартирных жилых домов, предложена модель лизинга объектов жилой недвижимости, а также организационно-методическая схема функционирования системы жилищных строительных сбережений населения в Республике Беларусь.

В результате исследования установлено, что чрезвычайно актуальной для потребителей, органов государственного регулирования рынка жилой недвижимости, кредитных учреждений и контролирующих организаций является задача получения объективной информации о надежности застройщика как участника рынка. Важнейшей проблемой при этом является минимизация финансовых рисков, главным образом потребителей, выбирающих долевое строительство как наиболее распространенную в настоящее время форму привлечения денежных средств населения для строительства жилья. В работе предложена методика оценки финансовой устойчивости застройщика, под которой понимается его способность выполнять взятые на себя организационные, строительные и финансовые обязательства перед дольщиками. Разработанная методика основана на

использовании трех параметров, которые необходимо соблюдать застройщику: норматива обеспеченности обязательств, норматива безубыточности, норматива целевого использования средств. Предлагается использовать комплексную оценку экономической состоятельности деятельности застройщиков, включающую нормативы оценки, а также типы финансовой устойчивости, например при их аккредитации, которая может осуществляться органами местного управления или банковскими учреждениями.

В работе обоснована объективная необходимость практического применения новых инструментов государственного регулирования, к числу которых относится и жилищный лизинг. Авторское видение сущности и преимуществ лизинговой схемы на рынке жилой недвижимости позволило разработать ее организационную структуру (рисунок 3).



Рисунок 3 — Организационно-сущностная модель лизинга жилья

Модель базируется на активном привлечении денежных средств населения и государственной поддержке некоторых категорий граждан. Сумма лизинго-

вых платежей включает: 1) арендную плату, компенсирующую все затраты лизингодателя по строительству жилья и эксплуатационные затраты по его содержанию лизингополучателем; 2) вознаграждение лизингодателя; 3) оплату страховки, налогов, расходы на капитальный ремонт. Предлагаемая методика расчета лизинговых платежей основывается на теории финансовых рент, в соответствии с которой платежи осуществляются в конце периода равными аннуитетными величинами и рыночная стоимость жилья с дополнительными затратами полностью погашается лизингополучателем за срок договора лизинга.

Особенностью данной модели является возможность не только накопления денежных средств, но и овеществления исполненных платежей лизингополучателя в реальную площадь, что эффективно в нестабильных экономических средах. В этом случае лизингополучатель будет иметь право и возможность ежегодно выкупать часть площади квартиры (долю) по оговоренным в договоре условиям, т.е. поэтапное (в рассрочку) приобретение жилья.

В работе обоснована схема формирования и функционирования системы жилищных строительных сбережений как эффективного для нынешних условий Беларуси способа мобилизации денежных средств населения с целью улучшения его жилищных условий (рисунок 4).



Рисунок 4 — Предлагаемая схема функционирования системы строительных сбережений в Республике Беларусь

По мнению автора, система стройсбережений должна базироваться на следующих посылах:

- формирование системы следует начать с введения относительно простых ссудосберегательных форм (например, создание жилищно-накопительных счетов граждан);
- целесообразно установление размера процентов на внесенные вкладчиком денежные средства с учетом жилищной премии государства и ранее капитализированных процентов не ниже ставки рефинансирования в виде плавающих договорных ставок;
- постоянное обеспечение баланса между изменяющимся во времени притоком сбережений и их оттоком в виде ссуд своим участникам;
- реализация системы стройсбережений как государственной формы социальной поддержки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий (при условии, что государство будет выступать в роли заказчика строительства и реализатора социального жилья);
- использование системы стройсбережений не заменяет программ социального жилья, при этом сочетание того и другого институтов окажется весьма эффективным инструментом (например, гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий и накопившим необходимую сумму в системе, можно предложить льготный кредит вне очереди);
- участие гражданина в системе стройсбережений и, следовательно, его право на получение соответствующей ссуды не отрицают возможности получения дополнительного банковского кредита (при необходимости), что естественным образом делает его жилье объектом двойного залога;
- для защиты от обесценивания вкладов предлагается предоставление гражданам возможности выкупа своей будущей квартиры по долям (квадратным метрам) путем оформления соответствующего сертификата;
- корректировка накапливаемых и используемых стройсбережений на индекс скорости инфляционного процесса (дефлятор), значение которого либо устанавливается путем расчетов, либо приравнивается к ставке рефинансирования;
- процент государственного премирования участников системы стройсбережений предлагается сделать для Республики Беларусь ниже, чем в большинстве стран мира, внедривших ее, но распространить на больший объем накоплений, и дифференцировать размер государственной жилищной премии в зависимости от года постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Для формирования эффективной системы стройсбережений предложена методика расчета средней величины ежемесячного сберегательного взноса, предназначенного для накопления договорной суммы, необходимой для получения кредита на строительство, покупку или ремонт жилья. Методикой предусмотрено оп-
ределение равных величин ежемесячных взносов до истечения периода накопле-

ния при условии, что накопительная сумма составит 50 % договорной. В таком случае величина ежемесячного взноса (x) может определяться по формуле

$$x = 0,5 \cdot S \cdot \left(\frac{(1+\beta)^n \cdot (1+r)^{12n} - 1}{(1+r)^{12} - (1+\beta)^{-1}} \cdot (1+1/r) \cdot [(1+r)^{12} - 1] \right)^{-1},$$

где S — договорная сумма, рассчитанная на накопительный период плюс период оплаты полученного кредита, руб.;

β — фиксированная процентная ставка (в долях единицы в годовом исчислении) к годовой сумме накоплений, представляющая собой ежегодную премию государства по вкладам в жилищные строительные сбережения;

r — процентная ставка (в долях единицы) в расчете на 1 месяц;

n — количество лет, в течение которых накапливается определенная часть договорной суммы.

Формула позволяет провести оценку экономической выгоды для граждан от участия в системе стройсбережений по сравнению с банковским кредитованием.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основные научные результаты диссертации. Проведенное исследование и полученные теоретико-методологические и практические результаты работы позволили сделать следующие основные выводы:

1. Рынок жилой недвижимости представляет собой совокупность организационно-экономических и правовых отношений, возникающих между его участниками относительно объекта таких отношений — жилья. Главным субъектом и регулятором жилищной политики в Республике Беларусь является государство, что объективно в силу его социально ориентированного характера и особенностей рынка жилой недвижимости. Система государственного регулирования рынка жилой недвижимости представляет собой контур, где на «входе» — институты, инфраструктура, а также инструменты и формы регулирования, создающие в совокупности предпосылки формирования эффективного рынка, а на «выходе» — удовлетворенные потребности и спрос населения в жилье как условие становления эффективного собственника. Формирование такой системы регулирования рынка жилой недвижимости позволит более эффективно использовать государственные и личные средства, а также привлекать другие финансовые ресурсы в инвестиционный оборот и повысить эффективность использования имеющегося жилищного фонда. В работе доказан циклический характер развития рынка жилой недвижимости на основе данных по г. Минску. Примерная продолжительность полного цикла равна 12—15 годам. Проведенный анализ и расчеты позволили описать конкретную математическую зависимость, на основе которой получены прогнозные значения цены 1 м² на период с 2012 по 2014 г.

Социально-экономическая диагностика рынка жилой недвижимости в Республике Беларусь выявила его основные тенденции и проблемы, на ее основе

определены императивы и пути повышения эффективности жилищной политики в Республике Беларусь, обоснованы методологические схемы оценки доступности жилья и разработки приемлемых потребительских типов жилища для населения. Исходя из экономических возможностей домохозяйств в работе предложена методика определения частных и интегрированного индексов доступности жилья в зависимости от финансовых возможностей населения: индикаторы высокой (I_v), средней (I_c) и низкой (I_n) доступности жилья.

На основе анализа экономических возможностей населения, современных тенденций в архитектурно-планировочных решениях и строительной индустрии выявлена типология городского жилья с учетом его экономической доступности. В результате структура рыночного спроса выглядит следующим образом: социальное — 5—10 %, социальное и эконом-класса — 20—35 %, эконом-, средний и бизнес-класс — 75—95 %, средний и бизнес-класс — 60—70 %, бизнес-класс, элитное, коттеджи — 15—25 %. Доминирующей потребительской моделью нового жилья (удельный вес 65—80 %) для населения г. Минска в настоящее время является квартира эконом- и среднего класса стоимостью 800—1300 дол. США за 1 м², конструкция — из панелей (в основном) и каркасно-блочная, покупка за счет собственных и кредитных средств (возможен лизинг и система стройсбережений). Сформулирован вывод, что в нынешних условиях жилищная политика должна быть ориентирована на разные потребительские типы жилища с достаточно определенными для конкретной группы потребителей функциональными, экономическими и санитарно-гигиеническими характеристиками [2, 5—7, 9, 10, 12—14, 16, 18, 19].

2. В результате исследования впервые предложена методика оценки финансовой устойчивости застройщиков, осуществляющих долевое строительство многоквартирных жилых домов. Такой инструмент необходим как для домохозяйств, которые вкладывают денежные средства в строительство жилья, так и для органов государственного и местного управления. Подходы к оценке основаны на установлении и расчете в качестве пороговых значений трех нормативных показателей: обеспеченности обязательств, безубыточности, целевого использования средств. Применение методики возможно и для других целей, например при аккредитации застройщиков, которая может осуществляться органами местного управления и/или банковскими учреждениями. Такая система позволит минимизировать возможные негативные социально-экономические последствия привлечения финансовых средств населения по схеме долевого строительства («обманутые дольщики») и обеспечит прозрачность финансовой деятельности застройщиков [3, 17].

3. Исследованы и аргументированы возможности применения лизинговой схемы на рынке жилой недвижимости в Республике Беларусь. Новизна предло-

женной лизинговой формы приобретения жилья, по сравнению с имеющейся зарубежной практикой, состоит в возможности перманентного овеществления платежей лизингополучателя в реальные для плательщика квадратные метры площади жилья, что элиминирует влияние инфляционных процессов, способствует уверенности лизингополучателя и лизингодателя в благоприятном исходе договора лизинга, уменьшает арендные платежи. В работе установлены и доказаны преимущества лизинговой модели приобретения жилья для лизингополучателя, лизингодателя и государства. Рекомендована математическая модель расчета лизинговых платежей, включающих арендную плату, доход арендодателя и ежегодные разовые платежи по страхованию, налогам, капитальному ремонту и другие. Эта модель расчета платежей основана на теории финансовых рент, в соответствии с которой платежи осуществляются в конце периода равными аннуитетными величинами. Предложенная лизинговая форма приобретения жилья эффективна и востребована в случаях, когда традиционные кредитные механизмы покупки жилья не могут быть использованы по причине их недоступности для определенных групп населения [3, 4, 8, 20].

4. Обоснована авторская схема организации системы жилищных строительных сбережений в Республике Беларусь при активном участии государства и с учетом зарубежного опыта. Система жилищных сбережений включает четыре основных элемента (договор сбережений, взносы, кредиты, субсидии), механизм стимулирования участников, в том числе возможность приобретения земельного участка, кредитование модернизации и капитального ремонта, и предполагает высокий уровень менеджмента финансовых потоков замкнутого цикла («привлечение участников» — «уплата взносов» — «выделение ссуд» — «выплаты по процентам» — «привлечение участников»). Предложена методика расчета ежемесячной суммы взноса средств с целью формирования накопительной суммы, гарантирующей беспрепятственное получение кредита. Важным элементом новизны и практической значимости предлагаемой системы стройсбережений является возможность выкупа жилья по частям (например, путем оформления сертификата на каждую их них). Тем самым создается вторичный рынок сертификатов, которые можно реализовать в зависимости от состояния рынка недвижимости и экономических интересов его владельца [1, 3, 5, 11, 15].

Рекомендации по практическому использованию результатов. Ряд положений и результатов диссертации, прикладные и методические разработки автора использованы практически (внедрены) при подготовке ряда нормативных правовых документов (Указ Президента Республики Беларусь, постановление Совета Министров Республики Беларусь, решения Минского городского Совета депутатов) органами государственного управления (Аппарат Совета Министров Республики Беларусь, Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь), местными исполнительными и распоряди-

тельными органами (Минский городской Совет депутатов и Минский городской исполнительный комитет), а также в работе крупных строительных организаций страны (входящих в ГПО «Минскстрой»), что подтверждено соответствующими документами (2 актами и 3 справками). Ряд материалов диссертации принят органами государственного управления к дальнейшему использованию при разработке нормативных правовых документов (2 справки).

Результаты диссертационного исследования применяются в учебном процессе строительного факультета Белорусского национального технического университета (1 справка), а также могут быть использованы в работе строительными и риэлтерскими организациями, научно-исследовательскими учреждениями и учебными заведениями.

СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ СОИСКАТЕЛЯ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи в научных рецензируемых журналах

1. Шанюкевич, И.В. Система жилищных строительных сбережений: опыт, действительность и перспективы / И.В. Шанюкевич // Весн. Беларус. дзярж. экан. ун-та. — 2011. — № 3. — С. 31—40.

2. Шанюкевич, И.В. Жилищная политика: социальная и экономическая эффективность, перспективные направления трансформации / А.Д. Сидоренко, И.В. Шанюкевич // Беларус. экан. журн. — 2011. — № 3. — С. 106—117.

3. Шанюкевич, И.В. Формирование единой системы механизмов финансирования строительства жилья / И.В. Шанюкевич // Весн. Беларус. дзярж. экан. ун-та. — 2011. — № 5. — С. 74—80.

4. Шанюкевич, И.В. Жилищный лизинг как инструмент повышения доступности жилья / В.Н. Шимов, И.В. Шанюкевич // Беларус. экан. журн. — 2011. — № 4. — С. 24—31.

5. Шанюкевич, И.В. Концепция строительства доступного и комфортного жилья для населения г. Минска — основа дальнейшего развития жилищной сферы / И.В. Шанюкевич // Молодежь в науке — 2011 : прил. к журн. «Вес. Нац. акад. навук Беларусі». Сер. гуманит. наук : в 5 ч. / Нац. акад. навук Беларусі ; редкол.: А.А. Коваленя (гл. ред.) [и др.]. — Минск, 2012. — Ч. 2. — С. 386—389.

Статьи в сборниках научных рецензируемых трудов

6. Шанюкевич, И.В. Перспективы жилищного строительства в Минске в 2011—2015 гг.: барьеры, императивы, пути решения / И.В. Шанюкевич // Науч. тр. Беларус. гос. экон. ун-та ; редкол.: В.Н. Шимов (гл. ред.) [и др.]. — Минск, 2011. — С. 443—451.

7. Шанюкевич, И.В. Рынок жилой недвижимости Республики Беларусь как объект государственного регулирования / И.В. Шанюкевич // Науч. тр. Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь ; редкол.: А.Н. Морозевич (гл. ред.) [и др.]. — Минск, 2012. — Вып. 14. — С. 234—241.

Статьи в информационно-аналитических журналах

8. Шанюкевич, И.В. Жилищный лизинг как перспективная форма обеспечения населения жильем / И.В. Шанюкевич // Жилищ. экономика. — 2011. — № 2. — С. 35—45.

9. Шанюкевич, И.В. О циклическом развитии рынка жилой недвижимости в Беларуси / И.В. Шанюкевич // Жилищ. экономика. — 2011. — № 3/4. — С. 54—67.

Материалы конференций

10. Шанюкевич, И.В. Особенности аукционной продажи объектов недвижимости в Республики Беларусь / И.В. Шанюкевич, Н.Е. Винокурова // Актуальные проблемы экономики строительства : материалы Респ. науч.-практ. конф., посвященной 30-летию кафедры «Экономика строительства», Минск, 25—26 апр. 2008 г. / Белорус. нац. техн. ун-т ; редкол.: Л.К. Корбан [и др.]. — Минск, 2009. — С. 206—209.

11. Шанюкевич, И.В. Особенности ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь / И.В. Шанюкевич // Актуальные проблемы экономики, социологии и права в современных условиях : статьи и тез. докл. IV Междунар. науч.-практ. конф., Пятигорск, 23—24 окт. 2009 г. : в 4 ч. / Междунар. акад. финансовых технологий ; отв. за вып. А.Е. Медовый. — Пятигорск, 2009. — Ч. 3. — С. 194—197.

12. Шанюкевич, И.В. Формирование и исполнение инвестиционной программы как составной части бюджета Минска на 2009 г. / И.В. Шанюкевич // Устойчивый рост национальной экономики: инновации и конкурентоспособность : материалы I Междунар. науч.-практ. конф. аспирантов и молодых ученых, Минск, 15—16 дек. 2009 г. / Белорус. гос. экон. ун-т ; редкол.: Г.А. Короленок (отв. ред.) [и др.]. — Минск, 2009. — С. 349—351.

13. Шанюкевич, И.В. Анализ методов оценки доступности жилья / И.В. Шанюкевич // Экономика глазами молодых : материалы III Междунар. экон. форума молодых ученых, Вилейка, 28—30 мая 2010 г. / Белорус. гос. экон. ун-т ; редкол.: Г.А. Короленок (отв. ред.) [и др.]. — Минск, 2010. — С. 339—341.

14. Шанюкевич, И.В. Основания привлечения денежных средств граждан при строительстве жилья в Республике Беларусь и их особенности / И.В. Шанюкевич // Актуальные проблемы экономики строительства : материалы VIII Респ.

науч.- практ. конф., Минск, 29 нояб.—3 дек. 2010 г. / Белорус. нац. техн. ун-т ; редкол.: О.С. Голубова [и др.]. — Минск, 2011. — С. 184—188.

15. Шанюкевич, И.В. О системе жилищных строительных сбережений в Республике Беларусь / И.В. Шанюкевич // Экономические науки в России и за рубежом : материалы I Междунар. науч.-практ. конф., Москва, 21 марта 2011 г. ; редкол.: Л.В. Акимова [и др.]. — М. : Спутник+, 2011. — С. 96—101.

16. Шанюкевич, И.В. Воспроизводство жилья города Минска путем реконструкции жилищного фонда / И.В. Шанюкевич // Экономика глазами молодых : материалы IV Междунар. экон. форума молодых ученых, Вилейка, 3—5 июня 2011 г. / Белорус. гос. экон. ун-т ; редкол.: Г.А. Короленок (отв. ред.) [и др.]. — Минск, 2011. — С. 494—496.

17. Шанюкевич, И.В. Финансовая устойчивость как критерий экономической состоятельности организаций-застройщиков при долевом строительстве жилья / И.В. Шанюкевич // Государственное регулирование экономики и повышение эффективности деятельности субъектов хозяйствования : материалы VIII Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 26—27 апр. 2012 г. / Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь ; редкол.: И.И. Ганчеренок (пред.). — Минск, 2012. — С. 108—109.

18. Шанюкевич, И.В. К оценке уровня доступности жилья / И.В. Шанюкевич // Формирование конкурентоспособной экономики: теоретические, методические и практические аспекты : материалы Междунар. науч.-практ. интернет-конф., Тернополь, 26—27 апр. 2012 г. [Электронный ресурс]. — Тернополь, 2012. — Режим доступа: http://confiapv.at.ua/publ/konf_26_27_kvitnja_2012_r/sekcija_5_konomichni_nauki/k_ocenke_urovnja_dostupnosti_zhilja/41-1-0-1916. — Дата доступа : 26.04.2012.

19. Шанюкевич, И.В. Развитие рынка жилой недвижимости г. Минска // 2020: молодые смотрят в будущее : материалы III Междунар. науч.-практ. конф. молодых ученых и студентов, проводимой в рамках III Евразийского экон. форума молодежи «Диалог цивилизаций — путь навстречу», Таллинн, 18—19 мая 2012 г. / Ин-т экономики и упр. ECOMEN ; ред.-изд. совет: Х.З. Барабанер (пред.) [и др.]. — Таллинн, 2012. — С. 552—553.

20. Шанюкевич, И.В. Лизинг жилой недвижимости с целью повышения доступности жилья / И.В. Шанюкевич // Экономика глазами молодых : материалы V Междунар. экон. форума молодых ученых, Вилейка, 1—3 июня 2012 г. / Белорус. гос. экон. ун-т ; редкол.: Г.А. Короленок (отв. ред.) [и др.]. — Минск, 2012. — С. 456—458.

Шанюк

РЭЗЮМЭ

Шанюкевіч Ірына Віктараўна

Арганізацыя і эканамічныя інструменты рэгулявання рынку жыллой нерухомасці (на прыкладзе г. Мінска)

Ключавыя словы: жылая нерухомасць, рынак, рэгуляванне, цыклічнасць, даступнасць жылля, мадэль жылля, фінансавая ўстойлівасць, жыллёвы лізінг, сістэма жыллёвых будаўнічых зберажэнняў.

Мэта работы: распрацоўка і развіццё арганізацыйна-эканамічных і метадычных інструментаў рэгулявання рынку жыллой нерухомасці ў Рэспубліцы Беларусь.

Метады даследавання: аналітычны, аналогій, графічны, статыстычны, эканоміка-матэматычнай фармалізацыі, мадэлявання сітуацый, індэксны.

Атрыманыя вынікі і іх навізна: распрацаваны тэарэтыка-метадычныя асновы механізму дзяржаўнага рэгулявання рынку жыллой нерухомасці, які базуецца на вылучэнні фаз яго цыклічнага развіцця і адаптаваных да іх інструментаў рэгулявання з улікам эканамічных магчымасцей і спажывецкіх прэферэнцый насельніцтва; прапанавана метадыка ацэнкі фінансавай устойлівасці забудовшчыкаў, якая дазваляе мінімізаваць рызыкі ўкладчыкаў пры долевым будаўніцтве; распрацавана лізінгавая мадэль набыцця жыллой нерухомасці, якая дазваляе арэчавіць аплаты лізінгаатрымоўцы ў фізічныя памеры жыллой плошчы, што вельмі важна ва ўмовах нестабільнага фінансавага рынку; распрацавана адаптаваная да ўмоў Беларусі сістэма жыллёвых будаўнічых зберажэнняў, якая будзеца на замкнутых унутрысістэмных фінансавых патоках, механізмах матывацыі ўдзельнікаў і выкарыстанні сертыфікатаў як інструмента рынкавага выбару ўдзельніка сістэмы будаўнічых зберажэнняў.

Ступень выкарыстання: вынікі працы скарыстаны ў дзейнасці органаў дзяржаўнага і мясцовага кіравання, будаўнічых арганізацый і ў навучальным працэсе.

Галіна прымянення: вынікі даследавання могуць быць выкарыстаны органамі дзяржаўнага і мясцовага кіравання, забудовшчыкамі, будаўнічымі і рыелтарскімі арганізацыямі, навукова-даследчымі і навучальнымі ўстановамі.

РЕЗЮМЕ

Шанюкевич Ирина Викторовна

Организация и экономические инструменты регулирования рынка жилой недвижимости (на примере г. Минска)

Ключевые слова: жилая недвижимость, рынок, регулирование, цикличность, доступность жилья, модель жилища, финансовая устойчивость, жилищный лизинг, система жилищных строительных сбережений.

Цель работы: разработка и развитие организационно-экономических и методических инструментов регулирования рынка жилой недвижимости в Республике Беларусь.

Методы исследования: аналитический, аналогий, графический, статистический, экономико-математической формализации, моделирования ситуаций, индексный.

Полученные результаты и их новизна: разработаны теоретико-методические основы механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости, основанного на выделении фаз его циклического развития и адаптированных к ним инструментов регулирования с учетом экономических возможностей и потребительских предпочтений населения; предложена методика оценки финансовой устойчивости застройщиков, позволяющая минимизировать риски вкладчиков при долевом строительстве; разработана лизинговая модель приобретения жилой недвижимости, позволяющая овеществлять платежи лизингополучателя в физические размеры жилой площади, что очень важно в условиях нестабильного финансового рынка; разработана адаптированная к условиям Беларуси система жилищных строительных сбережений, построенная на замкнутых внутрисистемных финансовых потоках, механизмах мотивации участников и применении сертификатов как инструмента рыночного выбора участника системы строительных сбережений.

Степень использования: результаты работы использованы в деятельности органов государственного и местного управления, строительных организаций и в учебном процессе.

Область применения: результаты исследования могут быть использованы органами государственного и местного управления, застройщиками, строительными и риэлтерскими организациями, научно-исследовательскими учреждениями и учебными заведениями.

SUMMARY

Shaniukevich Iryna Viktorovna

Organization and economic tools for regulation of the residential real estate market (in terms of Minsk)

Key words: residential real estate, market, regulation, cyclicity, housing affordability, housing model, financial stability, residential leasing, system of constructional savings.

The purpose of the work: development and promotion of organizing-economic and procedural tools for regulation of the residential real estate market in the Republic of Belarus.

Methods of study: analytical, analogic, graphic, statistic, economic-mathematical formalization, situation modeling, index.

The results obtained and their novelty: theoretic-methodological principles of mechanism for state regulation of residential real estate market, based on emphasizing of its cycle development phases and instruments for regulation adapted to them, considering population's economical opportunities and consumers' preference, are worked out; technique for estimation of financial stability of real estate developers, allowing to minimize risks of depositors in case of construction by owner builders under shared ownership terms is offered; leasing model of residential real estate purchasing, allowing to externalize payments of lessee into physical dimensions of residential real estate, is developed, that is very important in terms of instable financial market; system of residential constructional savings, adapted to the conditions of Belarus, created basing on closed internal financial flows, mechanisms of participants motivation and certificates used as a tool for market choice of the constructional savings system participant, is developed.

Efficiency: the results of the work are used by state and local authorities, building organizations and for training process.

Applicability: the results of the investigation can be used by state and local authorities, real estate developers, building and realtor organizations, scientific and research institutes and educational institutions.

Редактор *Е.Г. Сазончик*
Корректор *О.С. Сафронова*
Технический редактор *О.В. Амбарцумова*
Компьютерный дизайн *Н.А. Лиходиевская*

Подписано в печать 16.10.2012. Формат 60×84/16. Бумага офсетная. Гарнитура Times New Roman. Офсетная печать. Усл. печ. л. 1,6. Уч.-изд. л. 1,4. Тираж 66 экз. Заказ 259

УО «Белорусский государственный экономический университет».
Лицензия издательская № 02330/0494500 от 08.04.2009.
220070, Минск, просп. Партизанский, 26.

Отпечатано в УО «Белорусский государственный экономический университет».
Лицензия полиграфическая № 02330/0494173 от 03.04.2009.
220070, Минск, просп. Партизанский, 26.