

Анализ рынка недвижимости

УДК 339.13.017

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И ТЕНДЕНЦИЙ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ*

М. Ю. МАЛКИНА,

доктор экономических наук,
профессор, заведующая кафедрой теории экономики
E-mail: mmuri@yandex.ru

Е. А. ЩУЛЕПНИКОВА,

заместитель руководителя
Сормовского отделения факультета
управления и предпринимательства
E-mail: zhiznda@yandex.ru
Нижегородский государственный университет
имени Н. И. Лобачевского –
Национальный исследовательский университет

В статье исследуется динамика цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости, рассмотрены обобщающие показатели индексов цен на рынке жилья, рассчитываемые за период с начала до конца года. Выявлены и проанализированы факторы, влияющие на состояние рынка жилой недвижимости в Российской Федерации. Сделаны выводы о необходимости развития рынка доступного жилья.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, стоимость жилья, первичный рынок, вторичный рынок, ценообразующий фактор, ипотека, кредитование.

Как показывают опросы общественного мнения, 70% российского населения нуждаются в улучшении жилищных условий [13]. Индивидуальный

* Статья представлена Информационным центром Издательского дома «ФИНАНСЫ и Кредит» при Нижегородском государственном университете имени Н. И. Лобачевского – Национальном исследовательском университете.

спрос на рынке жилой недвижимости зависит от разных факторов, прежде всего от цены недвижимости, индивидуальных доходов покупателей и их динамики, накопленного богатства, процентной ставки и пр. В то же время общий рыночный спрос определяется суммированием индивидуального спроса и отражает распределение покупательских предпочтений и возможностей.

Особенностью рынка жилья является его неоднородность. На нем можно выделить несколько сегментов, различающихся условиями обмена и целями приобретения (продажи) жилой недвижимости. Поскольку целью большинства покупателей на рынке жилья является улучшение (иногда ухудшение) жилищных условий, покупка нового жилья часто сопровождается продажей имеющегося жилья. Поэтому активизация спроса и предложения на рынке используемого для проживания жилья может происходить одновременно. Это означает, что в периоды кризиса на этом сегменте будет наблюдаться

прежде всего уменьшение объема продаж. Другой сегмент рынка представлен жилой недвижимостью, приобретаемой для инвестиционных вложений. На этом рынке активизация продавцов и покупателей происходит асинхронно, спрос и предложение относятся к разным периодам времени, что зависит от направленности ожиданий инвесторов. Этот сегмент рынка может играть роль дестабилизирующего фактора на рынке жилья: спекулятивные вложения в недвижимость в период роста способствуют надуванию ценового пузыря на нем, а в период спада – его сдуванию.

По-разному ведут себя сегменты рынка, относящиеся к первичной и вторичной недвижимости. Особенностью рынка первичного жилья является меньшая эластичность предложения по цене в краткосрочном периоде. Для этого сегмента допустимый, с точки зрения застройщика, диапазон изменения цены построенного квадратного метра существенно ниже, чем для вторичной недвижимости, так как он определяется осуществленными затратами на производство. В то же время у этого сегмента, как правило, большая часть спроса является общей с рынком вторичной недвижимости. Поэтому максимальная волатильность цен должна наблюдаться именно на рынке вторичного жилья, обладающего большей гибкостью, приспособляемостью. При этом на первичном рынке в силу жесткости цен возможно длительное неравновесное состояние, превышение объемов предложения над объемами спроса. Происходящее в результате этого значитель-

ное уменьшение объема продаж в краткосрочном периоде может изменить планы строительных компаний на будущее, которые сократят предложение жилья в долгосрочном периоде. Таким образом, если рынок вторичной недвижимости обеспечивает приспособление цен и объемов к новому равновесному состоянию в краткосрочном периоде, то рынок первичной недвижимости обеспечивает это приспособление в долгосрочном периоде.

Анализ российского рынка жилой недвижимости России следует начать с исследования динамики среднегодовой стоимости квадратного метра жилой недвижимости в 2000–2011 гг. Для этого разделим рынок на два основных сегмента: первичный и вторичный. Данные Федеральной службы государственной статистики, представленные на рис. 1, свидетельствуют о том, что до 2008 г. наблюдался одновременно ускоряющийся рост цен на первичном и вторичном рынках, причем цены на первичном рынке были выше, чем цены на вторичном. С 2007 г. ситуация начала изменяться: цены на жилье на вторичном рынке стали выше цен первичного рынка, и до 2010 г. эта разница только увеличивалась. После небольшого спада цен в 2009 г. на обоих сегментах рынка жилья в 2010 г. возобновляется опережающий рост цены квадратного метра на вторичном рынке. Однако в 2011 г. произошло новое, еще большее, падение цены квадратного метра жилья. Причем за последние три года наибольшие перепады в стоимости единицы жилья наблюдались именно на вторичном рынке, где цены предложения лучше

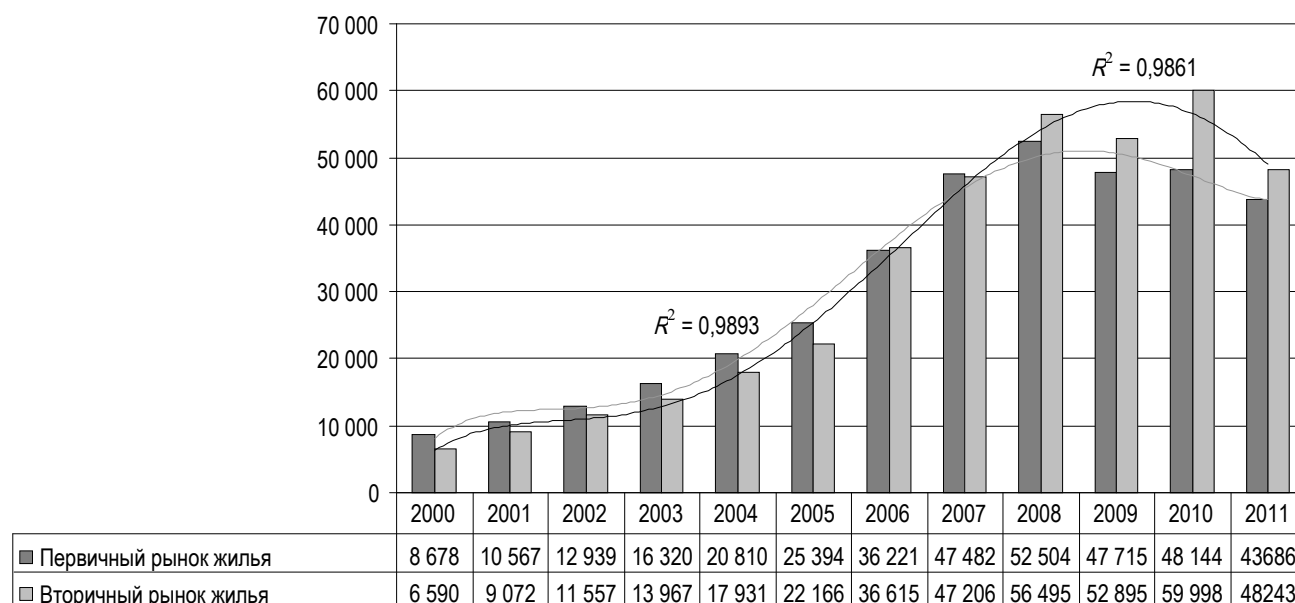


Рис. 1. Средняя цена 1 м² общей площади квартир на российском рынке жилья в 2000–2011 гг., руб./м² [12]

приспосабливаются к ценам спроса. На первичном рынке жилья тенденция снижения цены квадратного метра оказалась гораздо более сглаженной. За весь исследуемый период коэффициент вариации темпов прироста цен (отношение среднеквадратического отклонения к среднему значению) для первичного жилья составил 0,986, а для вторичного – 1,012.

Превышение стоимости квадратного метра на первичном рынке относительно цены вторичного рынка, наблюдавшееся до 2007 г. включительно, объясняется следующими факторами:

- в 1990-х гг. новые жилые дома практически не возводились, поэтому квартиры в новостройках с большим метражом и нестандартной планировкой воспринимались россиянами как предмет роскоши, а застройщики продавали это жилье по завышенным (спекулятивным) ценам;
- в начале 2000-х гг. доля нового жилья в общем объеме жилищного фонда Российской Федерации была небольшой, что свидетельствовало о редкости блага (наблюдался дефицит, особенно в сегменте доступного жилья). Затем постепенно наращивались темпы строительства, и на первичном рынке жилой недвижимости к 2007 г. объем предложений увеличился в 2 раза (рис. 2): с 30,3 млн. в 2000 г. до 61,2 млн м² в 2007 г.), что повлияло на снижение темпов роста цен новостроек;
- на первичном рынке фактором ценообразования является также высокая стоимость инвестиционных контрактов и земли, присутствие в них так называемой административной ренты – коррупционной составляющей приобретения

прав на участок для застройки (оформление в собственность или аренда), подключение к городским инженерным сетям, благоустройство придомовой территории и прочие расходы.

Тенденция превышения стоимости 1 м² на вторичном рынке жилой недвижимости относительно цен первичного рынка, начиная с 2008 г., требует особого объяснения. Прежде всего кризис привел к снижению затрат на строительство, что сказалось на ценах первичного жилья [6]. Во-вторых, в период роста рынка определенная часть квартир, предлагаемых застройщиками на различных стадиях строительства, приобреталась именно в инвестиционных целях. Остановка роста цен на жилье в 2008 г. привела к снижению интереса инвесторов к этому сегменту рынка. В-третьих, смещение интереса покупателей от первичного жилья в пользу вторичного, приобретаемого для проживания, объясняется следующими факторами:

- вторичное – это готовое, не просто сданное в эксплуатацию, а некоторое время эксплуатируемое, проверенное и обжитое жилье, на которое имеются все правоустанавливающие документы. За период интенсивного строительства вторичное жилье сильно помолодело, доля квартир улучшенной и современной планировки в нем увеличилась. В то же время приобретение жилья в новостройках связано с большим количеством рисков, таких как нарушение сроков сдачи, замораживание строительства объекта и др.;
- на покупку вторичного жилья легче взять ипотечные кредиты, так как в качестве залога используется покупаемое жилье;

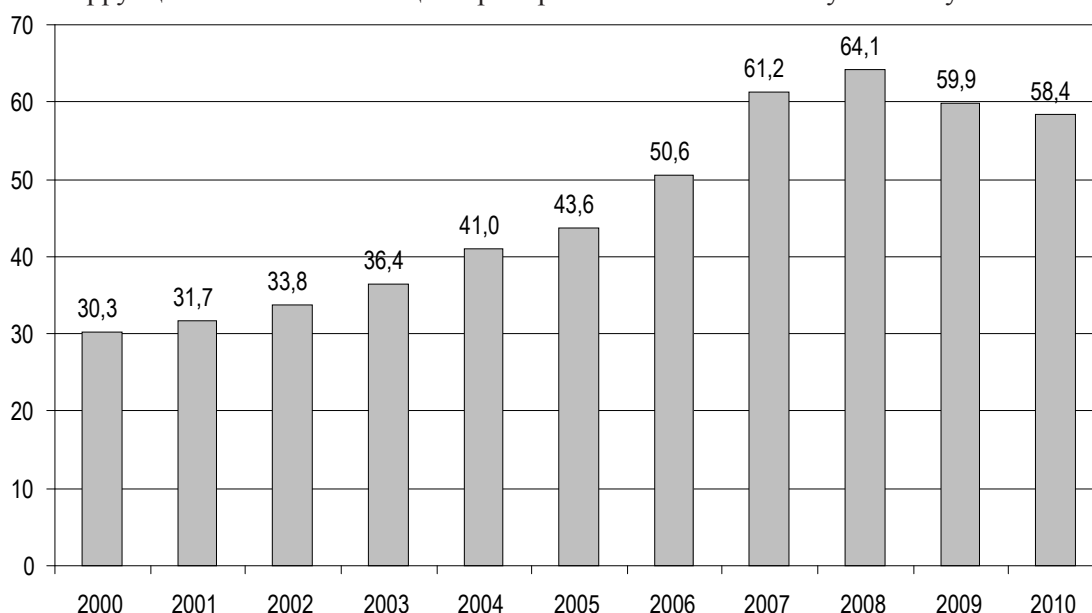


Рис. 2. Ввод в действие жилья в Российской Федерации в 2000–2010 гг., млн м² [12]

- приобретая объект недвижимости на вторичном рынке, покупатель имеет реальную возможность тут же вселиться, а не ждать окончания строительных работ, сдачи в эксплуатацию и т. д. Более того, вторичное жилье находится в черте поселений, где уже имеются все необходимые объекты инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники, магазины, остановки общественного транспорта и др.), а не где-нибудь в пригородах;
- россияне сильно охладели в последние годы к первичному жилью как в силу некомплектной сдачи, так и по причине снижения качества строительства и нарушения технологий, поэтому доверие к застройщикам упало.

Кроме средних цен на недвижимость в статистике существуют обобщающие показатели индексов цен первичного и вторичного рынка жилья, рассчитываемые за период с начала до конца года. Эти данные интересно сравнить с индексом потребительских цен, отражающим динамику стоимости потребительской корзины и являющимся официальным показателем инфляции в стране.

Темпы прироста цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в России до 2007 г. включительно превышали общий индекс потребительских цен (рис. 3). В целом за период

2000–2007 г. индекс цен на первичное жилье составил 5,23, на вторичное жилье – 6,23, а стоимость потребительской корзины за то же время подорожала в 2,31 раза. Иными словами, произошло не только абсолютное, но и относительное удорожание недвижимости в 2,3–2,7 раза.

Похожие результаты получаем, используя для расчета данные рис. 1: квадратный метр жилой площади во вторичной недвижимости в 2007 г. в среднем стоил в 5,5 раза дороже, а в первичной недвижимости – в 7,2 раза дороже, чем в 2000 г. Между тем с 2007 г. наблюдается уменьшение темпов прироста цен на рынке жилой недвижимости, а в 2008 г. они и вовсе сравнялись с темпом прироста потребительских цен. В 2009 г. индексы цен на недвижимость оказались меньше единицы, а в 2010 г. наблюдался рост цен только на рынке вторичной недвижимости. В 2011 г. произошло выравнивание темпов прироста индексов цен на рынке жилья и индекса потребительских цен на товары и услуги.

За весь изучаемый период максимальный рост цен на жилую недвижимость наблюдался в 2006 г. (порядка 50%), что объясняется значительным ростом реальных располагаемых доходов населения (на 13,5%), существенным увеличением денежной массы (на 48,7%), улучшением потребительских ожиданий, а также активизацией рынка ипотечных кредитов. Не

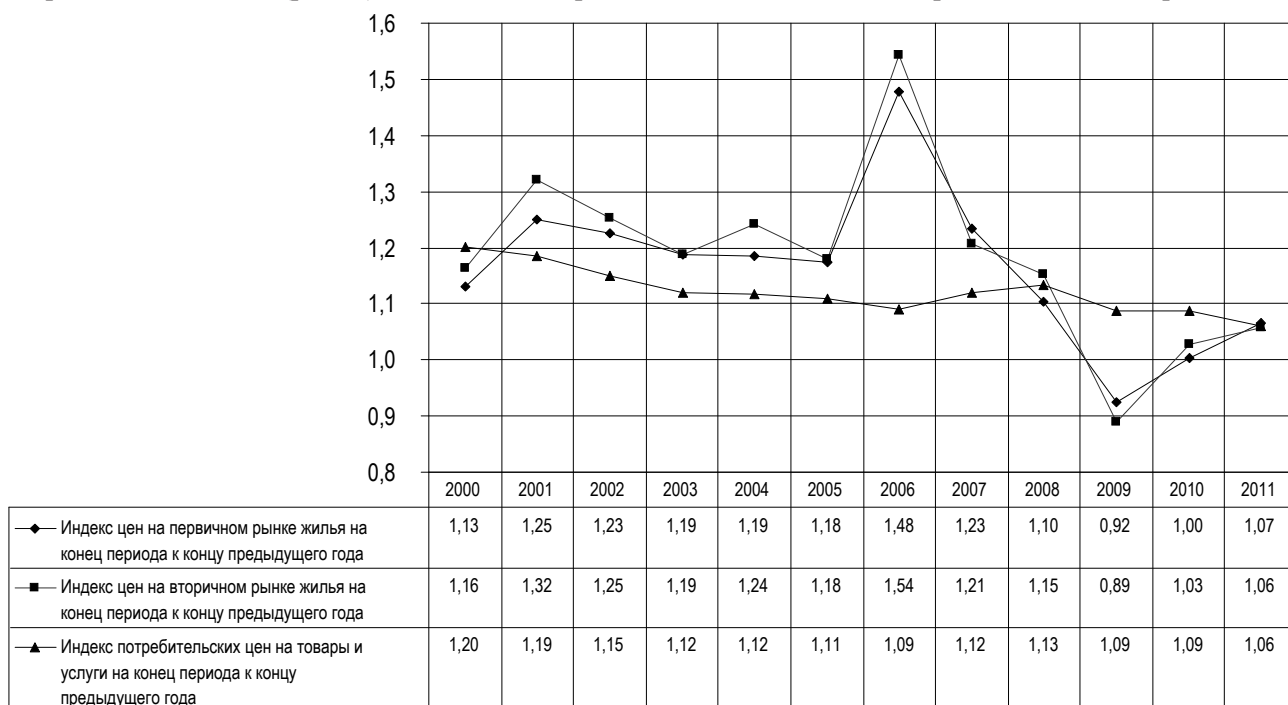


Рис. 3. Индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья в сравнении с индексом потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации в 2000–2011 гг. по отношению к предыдущему году, во сколько раз [12]

случайно в 2006 г. наблюдался максимальный прирост расходов населения на покупку недвижимости (он составил 62,5% по сравнению с 2005 г.).

Волатильность рыночных цен недвижимости объясняется разными причинами. Так, по мнению Н. В. Родионовой, основными характеристиками рынка жилой недвижимости являются высокая цена его объектов и низкая эластичность предложения по цене: при изменении стоимости жилья его предложение на рынке почти не меняется. Неэластичность предложения вызвана длительностью периода строительства. Поэтому существует постоянная взаимосвязь между изменением спроса и предложения. Так, при росте спроса на жилье увеличение предложения на рынке первичного жилья возможно только через год – два, а при его сокращении строительство продолжается, что связано с высоким уровнем понесенных затрат. Такая природа взаимодействия спроса и предложения приводит к тому, что цена является основным регулирующим фактором, с помощью которого уравниваются спрос и предложение [10].

Между тем представленные Н. В. Родионовой зависимости более характерны для первичного рынка жилья. На вторичном рынке жилья предложение в краткосрочном периоде является гораздо более гибким, и, как демонстрируют данные Г. В. Лукьянчикова, на рынке московской недвижимости во время кризиса 2008–2009 гг. изменение объема продаж оказалось гораздо более существенным, чем изменение цены [3]. Также нужно учитывать возможность установления неравновесных состояний на первичном рынке жилья.

Наиболее важным фактором, определяющим изменение и спроса, и равновесных цен на рынке жилой недвижимости в долгосрочном периоде, является рост реальных доходов населения в течение нескольких лет, что приводит к увеличению накоплений граждан. Как свидетельствуют данные выборочного обследования потребительских ожиданий населения, в 2007–2008 гг. большинство сбережений населения имело целевой характер и преобладающая их доля (37–40%) предназначалась для покупки жилья. В 2009 г. эта доля несколько снизилась (до 21–26%) [12], что свидетельствует о некотором насыщении потребности или о смене намерений в силу изменений условий продажи. По авторским расчетам, изменение реальных располагаемых денежных доходов населения положительно влияет на расходы на приобретение жилья: в

2000–2010 гг. коэффициент их корреляции с лагом в 1 год составляет 0,703, что свидетельствует о весьма заметной связи двух показателей.

Анализ данных, представленных на рис. 4, показывает, что с 2000 по 2007 г. в России наблюдался стабильный прирост реальных располагаемых доходов населения: 8,7–14,9% ежегодно. Одновременно с этим происходило (вплоть до 2008 г.) увеличение расходов населения на покупку жилья (см. рис. 3). Это отражалось как на увеличении объема сделок на рынке жилья, так и на росте стоимости 1 м² на рынке жилья (см. рис. 1).

Изменение поведения покупателей и продавцов на рынке жилой недвижимости объясняется также динамикой сбережений населения. В 2000–2007 гг. сбережения составляли приблизительно 1/10 часть доходов населения (колебались в интервале от 7,5 до 12,7%), в 2008 г. наблюдалось резкое сокращение доли сбережений: почти в 2 раза – с 9,6 до 5,3% (рис. 5).

Кризис сказался прежде всего на значительном уменьшении прироста наличных денег на руках у населения, в то время как прирост сбережений в форме вложений в иностранную валюту в тот период увеличился (особенно в IV квартале 2008 г.), что поддерживало повышательную тенденцию курса доллара США. Инфляционные ожидания населения (а также ожидания удорожания кредитов в силу повышения ставки рефинансирования и увеличения банковских рисков) привели к активизации спроса на рынке недвижимости. Люди, несмотря на начавшееся снижение темпов прироста реальных доходов, продолжали покупать недвижимость, стремясь израсходовать накопления прошлых периодов. Большой объем спроса на рынке жилой недвижимости в 2008 г. носил уже характер запоздалого ажиотажа.

Рынок недвижимости связан с рынком денег и с рынком иностранной валюты. Так, немаловажной причиной, спровоцировавшей наиболее высокий темп роста цен на жилую недвижимость в 2006–2008 гг., явилось ослабление позиций доллара и евро (рис. 6).

Вложение в недвижимость и покупка иностранной валюты являются альтернативными формами сбережения дохода. Если доходность одного из активов уменьшается, интерес спекулянтов смещается в пользу приобретения другого актива. Снижение доходности валютного рынка привело к усилению активности покупателей на рынке жилья, намерен-

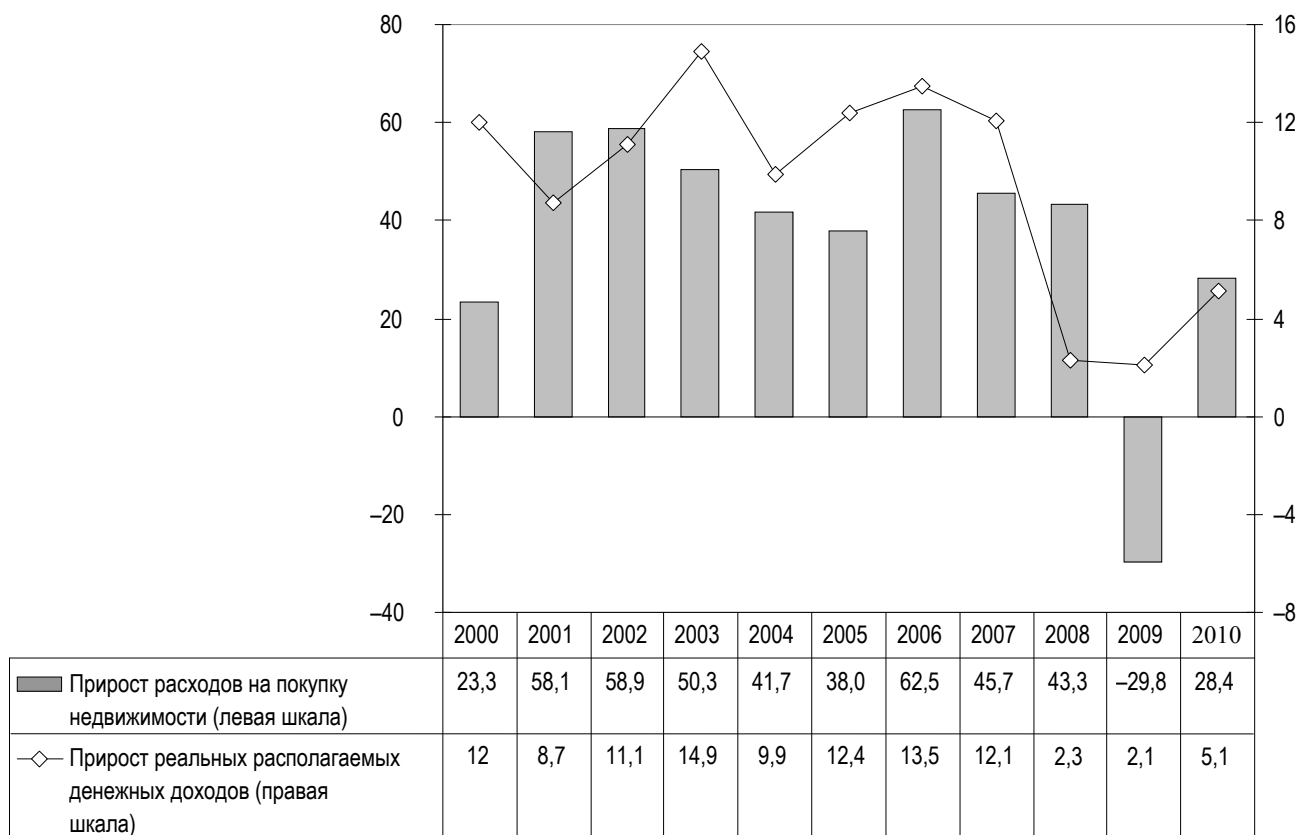


Рис. 4. Динамика реальных располагаемых денежных доходов и расходов населения на покупку жилья в Российской Федерации в 2000–2010 гг., % [12]



Рис. 5. Сбережения населения и активность на рынке недвижимости Российской Федерации в 2000–2011 гг. (данные за 2011 г. на 01.11.2011), % [12]

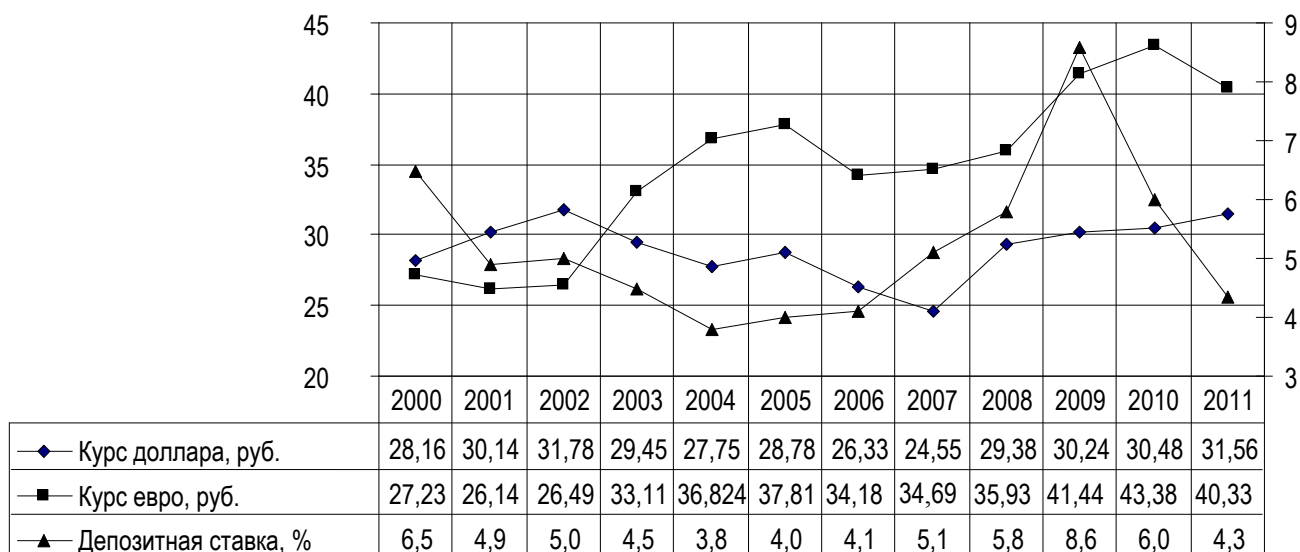


Рис. 6. Курс доллара США и евро (левая шкала), средневзвешенная ставка по депозитам физических лиц в кредитных организациях, включая Сбербанк России (правая шкала) в 2000–2011 гг., сроком до 1 года [2]

ных как ускорить его приобретение для себя, так и выгодно вложить свои сбережения.

Анализ показывает, что динамика курса доллара США традиционно оказывает большее влияние на рынок недвижимости, чем изменение курса евро. Это объясняется следующими причинами:

- в период с 1990-х гг. до 2004 г. цены на недвижимость в Российской Федерации вообще измерялись в долларах США. Поскольку рубль в то время был нестабильным, расчеты по сделкам купли и продажи недвижимости также часто производились наличными долларами США (банковские расчеты и ипотечное кредитование еще не были распространены) или рублями по курсу на день сделки. В то время именно доллар считался и мерой стоимости, и средством платежа, и альтернативной формой сбережения дохода. Поэтому снижение курса доллара в 2002–2004 гг., а не повышение курса евро спровоцировало рост цен на жилую недвижимость [1]. Ситуация начала меняться с вступлением в действие с 15.06.2004 Федерального закона от 10.12.2003 №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле», который установил запрет на осуществление валютных операций между резидентами, за исключением отдельных случаев, указанных в законе;
- на рынке жилой недвижимости сложились определенные стереотипы. Например, московский рынок недвижимости измерялся и продолжает измеряться в долларах. Несмотря на запреты

и угрозу штрафных и прочих санкций, доллар США использовался при расчетах, оценке и прочих операциях в сделках со столичной недвижимостью. Объясняется это неудобством оперирования многомиллионными рублевыми суммами. Однако на территории других субъектов Федерации, где стоимость жилья значительно ниже, чем в Москве, и где не наблюдается серьезных ежедневных ценовых колебаний в связи с меньшим объемом рынка, участники, начиная с 2004 г., постепенно перешли на рублевую оценку стоимости квартир;

- евро – относительно молодая валюта (наличный евро введен в 2002 г.) по сравнению с долларом США (введен в 1786 г.). В момент введения евро некоторое время сохранялся его паритет по отношению к доллару, однако потом началось плавное снижение его курса к доллару, что отнюдь не укрепляло доверия к новой валюте (она не так активно использовалась в качестве альтернативной формы сбережения доходов). Значительный рост евро к доллару США начался в 2003 г., сохранился в 2004 г., новый рост наблюдался в 2007 г. и в 2009–2010 гг., вплоть до нарастания кризиса в зоне евро, после чего началось его значительное падение. Недолгий срок существования и неустойчивость европейской валюты не делают ее надежным измерителем стоимости и формой сбережения дохода.

К превращению денежных накоплений в реальные ценности (к каковым относится недвижимость)

людей может мотивировать также уменьшение реальной доходности номинальных активов, в частности снижение процентной ставки по депозитам физических лиц в кредитных организациях. По данным Центрального банка Российской Федерации, средневзвешенная депозитная ставка по вкладам физических лиц в период с 2000 по 2004 г. снизилась с 6,5 до 3,8%. В период с 2004 по 2006 г. она оставалась на низком уровне, потом росла в связи с усилением конкуренции в банковском секторе экономики. Во время кризиса 2008–2009 гг. она увеличилась значительно, что объясняется как усилением инфляционных тенденций и ростом ставки рефинансирования, так и стремлением банков удержать вкладчиков. В 2009 г. средневзвешенная ставка по депозитам физических лиц в кредитных организациях достигла максимального за анализируемый период значения – 8,6% (см. рис. 6). В 2010–2011 гг. процентное значение депозитной ставки уменьшалось. Таким образом, снижение доходности по депозитам физических лиц в 2000–2004 гг., а также низкая доходность в период с 2004 по 2006 г. являются дополнительным объяснением повышенного интереса домохозяйств к альтернативным вложениям, следовательно, и роста цен на рынке жилой недвижимости.

Важным фактором, влияющим на динамику цен на рынке жилой недвижимости, является доступность ипотечного кредитования (объемы и условия предлагаемых кредитов). Так, рост количества выдаваемых ипотечных кредитов с начала 2000-х гг. приводил к увеличению объема спроса на рынке и в силу неэластичности предложения в краткосрочном периоде отражался прежде всего на росте цены квадратного метра. Резкое сокращение количества выдаваемых ипотечных кредитов в 2009 г. по причине банковского кризиса, а также увеличение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам физическим лицам (по кредитам в рублях с 12,4% на 01.04.2008 до 14,6% на 01.05.2009 [2], а по кредитам в иностранной валюте – с 10,8 до 13,8% [2]) (рис. 7), повлияли на снижение спроса на рынке жилой недвижимости и вызвали небольшое снижение стоимости жилья при значительном сокращении объема продаж.

С 2010 г. начался новый этап активизации программ ипотечного кредитования, который привел к увеличению объема выдаваемых кредитов и снижению ставки по ним (рис. 7). Однако в краткосрочном периоде он не сказался на росте стоимости жилья, потому что происходила своего рода расчистка рынка, уменьшение разрыва между предложением и

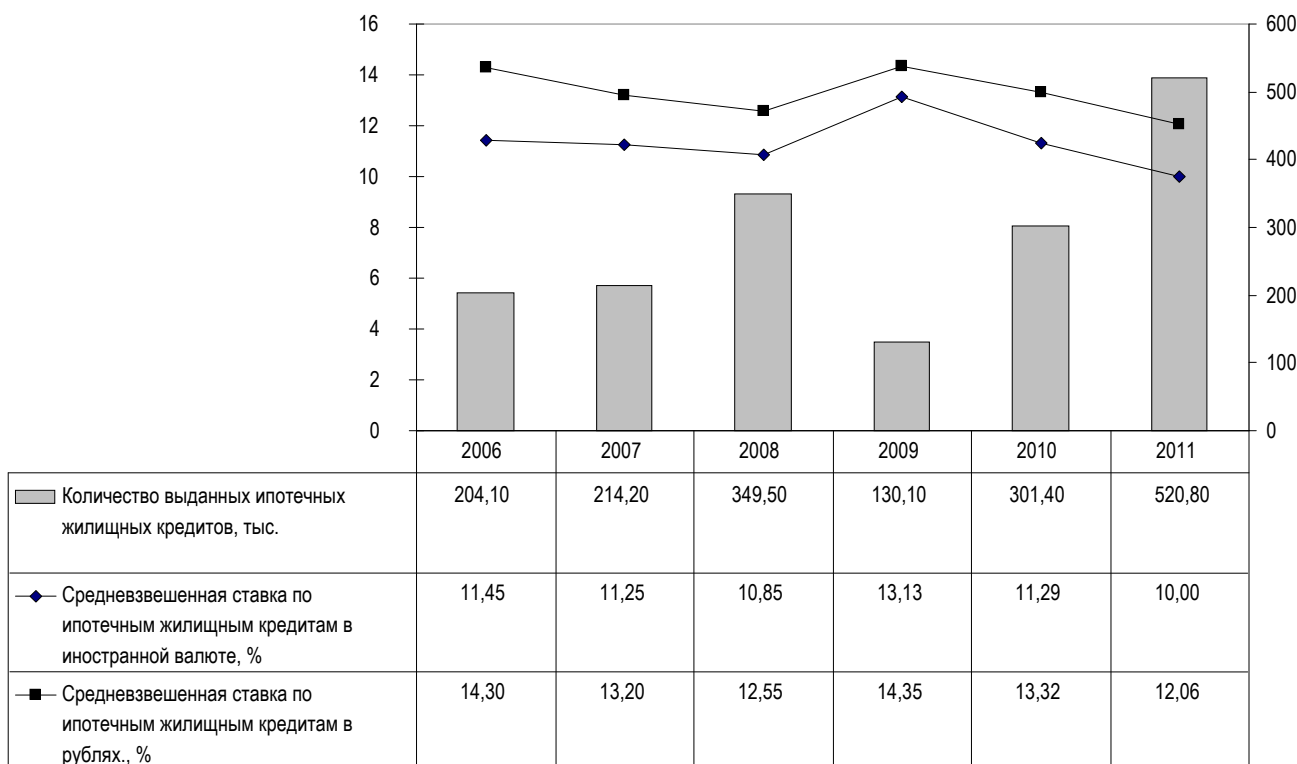


Рис. 7. Стоимость (левая шкала) и количество выданных ипотечных жилищных кредитов (правая шкала) в Российской Федерации в 2006–2011 гг. [2, 7]

спросом на жилье. Новый этап взлета цен на жилье начался лишь в 2012 г.

Динамика рынка жилой недвижимости отражает циклические процессы в экономике, а цены на рынке жилья меняются в зависимости от стадии экономического цикла и ожиданий людей относительно будущих доходов и занятости. В связи с этим некоторые экономисты обнаруживают циклический характер и самого рынка жилой недвижимости. В теории строительных циклов С. Кузнеца именно подъемы и спады активности на рынке жилья выступают в качестве точек роста экономики. Не случайно искусственный разогрев экономик развитых стран, приведший в конечном счете к кризису, был связан прежде всего с активизацией ипотечных программ при активной поддержке государства [5].

По данным современного исследователя Г. В. Лукьянчикова, средняя продолжительность цикла на рынке недвижимости США составляет 6–8 лет [4]. Другое его исследование, проведенное по 18 странам ОЭСР за 1970–2005 гг., выявило циклы продолжительностью 10 лет, что вполне соответствует классическим промышленным циклам К. Жугляра – К. Маркса, при этом максимальное изменение цен составило в Нидерландах 98,4% в стадии подъема и – 50,4% – в стадии спада [3].

На российском рынке недвижимости циклическая проявляется, главным образом, в значитель-

ном изменении количества совершаемых сделок, в то время как колебания цен оказываются гораздо меньшими. Обычно происходит ускорение или замедление темпов прироста цен, в то время как абсолютное снижение цен в рублевом эквиваленте на российском рынке недвижимости наблюдается только в короткие периоды и, как правило, незначительное. Следует заметить также, что рынку недвижимости присуща сезонная составляющая, которая может имитировать краткосрочный цикл.

Состояние рынка недвижимости связано с состоянием рынка труда и его конъюнктурой. Спад в экономике сопровождается увеличением безработицы, снижением реальных доходов населения и негативными ожиданиями относительно будущей занятости [11] и будущих доходов. По мнению Н. В. Родионовой, особую важность этот вопрос приобретает в случае массового распространения жилищного кредитования, так как при падении экономической активности возрастает безработица, и доходы населения теряют стабильность, что усложняет выполнение принятых гражданами обязательств по кредитным договорам. Одновременно в стадии экономического спада усиливается давление на рынок жилой недвижимости. Это приводит к падению ее цены [10]. В России с 2000 по 2008 г. наблюдалось плавное сокращение численности безработных (рис. 8), одновременно с этим проис-

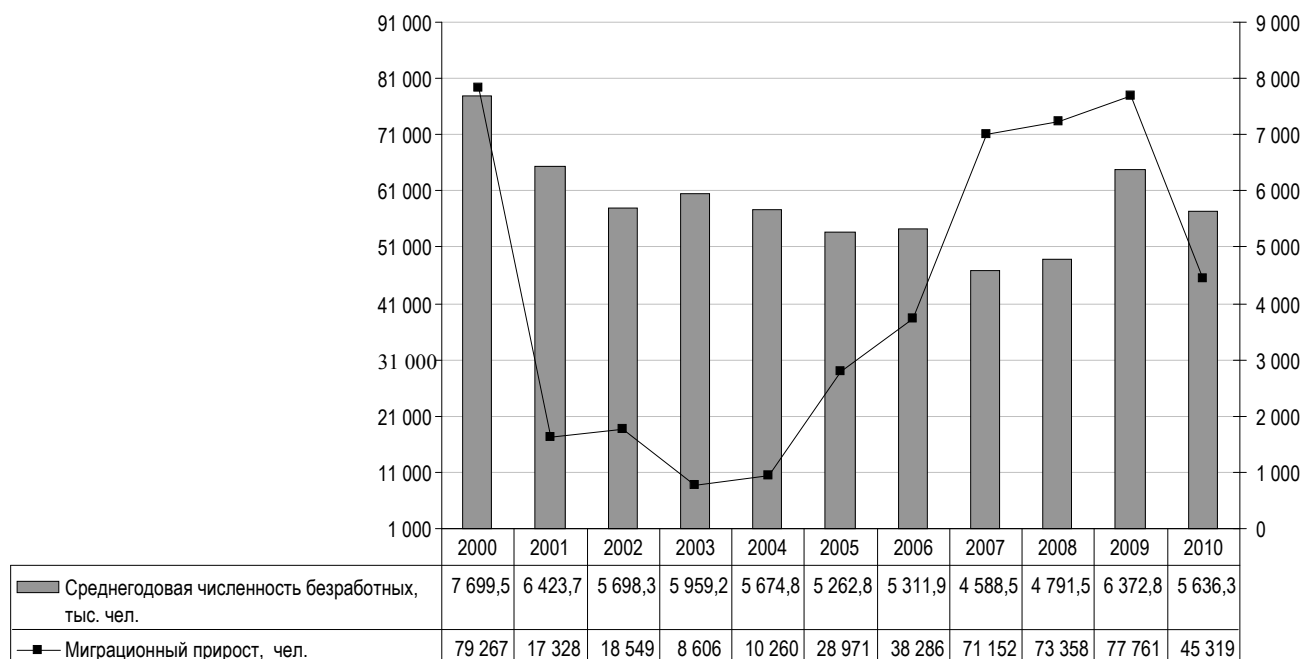


Рис. 8. Среднегодовая численность безработных (левая шкала) и результаты миграционного обмена населения Российской Федерации с другими странами (правая шкала) в 2000–2010 гг.

ходил стабильный рост цен на российском рынке жилой недвижимости (см. рис. 1). Но если за этот период безработица сократилась лишь в 1,6 раза, то стоимость 1 м² увеличилась в 7,4 раза.

В 2009–2010 гг. Правительство Российской Федерации активно проводило политику по борьбе с последствиями мирового финансового кризиса, одними из реализуемых первоочередных мер которой являлись содействие занятости населения, жилищное строительство и содействие гражданам на рынке жилья [8]. На начало 2010 г. наблюдалось уменьшение численности безработных с одновременным увеличением доступности объектов жилой недвижимости, что свидетельствовало об эффективности проводимой политики.

На состояние рынка жилья и его динамику оказывают влияние также миграционные процессы, поскольку прибывшее из других стран трудоспособное население, как правило, нуждается в жилье. Поскольку потребность в жилье возникает сразу по прибытии, большое значение приобретает рынок аренды жилой недвижимости, который позволяет без серьезных потерь отсрочить во времени приобретение объектов жилой недвижимости. При этом сдача жилья в аренду становится самостоятельным бизнесом, а используемые для этого квартиры изымаются с рынка жилья. Появляется особый слой инвесторов, приобретающих жилую недвижимость для получения дохода от его использования.

Наибольший официальный миграционный прирост в Российскую Федерацию из других стран наблюдался в 1990-х гг., далее он замедлился, хотя и по сей день составляет внушительную величину. Так, средний показатель миграционного прироста с 1992 по 2000 г. (405 421 чел. ежегодно) в 9,5 раза превосходил средний показатель миграционного прироста в 2000–2010 гг. (42 624 чел. ежегодно). По данным официальной статистики, в 2001–2004 гг. миграционный прирост в Российскую Федерацию был на низком уровне, однако с 2005 г. снова стал расти (см. рис. 8). Выявленное несоответствие между увеличивающимся ростом цен на жилье и сокращающимся миграционным приростом в 2001–2004 гг. отчасти может быть объяснено спросом на жилье ранее прибывшими, а также влиянием других факторов. Между тем в 2005–2008 гг. миграционный прирост в Российскую Федерацию сопровождался ростом цены квадратного метра на российском рынке жилой недвижимости. В 2009–2011 гг. тенденции в обеих рыночных сферах сменились на противоположные.

Важной особенностью российского рынка жилой недвижимости является дефицит качественного и доступного жилья. В настоящее время в крупнейших городах России стоимость жилья завышена, из-за чего даже ипотека недоступна для большей части среднего класса. Первое, что предлагается сделать, – это снижать стоимость строительства за счет снижения цен на строительные материалы, прекращения раздувания цен из-за коррупционной нагрузки на строительный бизнес. Он сегодня буквально тонет в согласованиях. Наверное, две трети усилий и затрат специалистов строительных фирм приходится на прохождение разнообразно выстроенных бюрократических барьеров, а не на организацию производства. В совокупности можно снизить цены на современное комфортабельное жилье не менее чем на 20%, а в отдельных регионах – до 30% [9].

Программа Правительства Российской Федерации по развитию рынка доступного жилья включает:

- введение в экономический оборот большого количества земельных участков и предоставление их на бесплатной основе тем, кто строит социальное, экономичное жилье и социальные объекты (в обмен на ограничение продажной цены жилья) [9];
- снижение цены ипотеки вместе со снижением инфляции, развитие строительно-накопительных механизмов, расширяющих программу субсидирования процентной ставки по ипотеке для молодых семей, а также для работников бюджетного сектора;
- создание программы развития некоммерческой аренды жилья.

По прогнозам Правительства Российской Федерации, в совокупности представленные меры дадут возможность к 2020 г. решить проблему доступности нового жилья не для четверти, как сейчас, а для 60% российских семей. А к 2030 г. – снять проблему полностью [9].

Таким образом, состояние и динамика основных показателей рынка жилья (цен и объемов продаж) определяются уровнем доходов и накоплений людей, их ожиданиями и настроениями. Рынок жилой недвижимости отражает тенденции на товарных и финансовых рынках, а также на рынке труда. Он демонстрирует проциклическое развитие, поэтому его параметры коррелируют с изменением денежной массы и объемов производства в стране, а также повышением или снижением инвестиционной привлекательности страны.

Состояние рынка жилой недвижимости в России определяется как доставшимся в наследие жилым фондом, так и современными технологическими и институциональными проблемами российской экономики, определяющими особенности предпринимательства в данной сфере. Наконец, важное влияние на изменение тенденций на рынке жилой недвижимости оказывает политика государства в этой сфере.

Список литературы

1. Грановский А. О расчетах в иностранной валюте между резидентами на территории Российской Федерации // bankir. ru. URL: <http://bankir.ru/tehnologii/s/o-raschetah-v-inostranoi-valute-mejdy-rezidentami-na-territorii-rossiiskoi-federacii-1366873/>.
2. Динамика курса доллара США с 29.03.2007 по 30.01.2012 // Центральный банк Российской Федерации. URL: http://www.cbr.ru/currency_base/dynamics.aspx?VAL_NM_RQ=R01235&date_req1=29.03.2007&r1=1&date_req2=30.01.2012&C_month=03&C_year=2007&rt=1&x=30&y=6&mode=1.
3. Лукьянчиков Г.В. Рынок недвижимости Москвы: перепутье // Index Russia. ru. URL: http://indexrussia.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=24:2009-12-29-13-55-33&catid=16:2009-12-29-13-41-25&Itemid=18.
4. Лукьянчиков Г.В. Циклы рынка жилья в США // Index Russia. ru. URL: http://indexrussia.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=26:2009-12-29-15-51-06&catid=16:2009-12-29-13-41-25&Itemid=18.
5. Малкина М.Ю., Лавров С.Ю. Институциональные причины цикличности экономического развития и особенности современного кризиса // Экономический анализ: теория и практика. 2011. № 40.
6. Обзор московского рынка недвижимости по итогам 2009 года // Индикаторы рынка недвижимости. URL: <http://www.irn.ru/news/37843.html>.
7. Основные показатели ипотечного кредитования в цифрах // Русипотека. URL: http://www.rusipoteka.ru/ipoteka_statistika_ipotechnoe_kreditovanie_v_cifrah/.
8. Перечень первоочередных мер, принимаемых Правительством Российской Федерации по борьбе с последствиями мирового финансового кризиса. URL: <http://www.sakha.gov.ru/node/7038/>.
9. Путин В.В. Строительство справедливости. Социальная политика для России // Комсомольская правда. URL: <http://premier.gov.ru/events/news/18071/>.
10. Родионова Н.В. Специфика ценообразования на рынке жилья и факторы, влияющие на цену недвижимости // Аудит и финансовый анализ. 2009. № 2. URL: <http://www.auditfin.com/fin/2009/2/Rodionova/Rodionova%20.pdf>.
11. Тургель И.Д. Российский рынок труда: тенденции и угрозы развития в условиях экономического кризиса // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2010. № 1.
12. Федеральная служба государственной статистики – <http://www.gks.ru/>.
13. Щербачков В. Доступное жилье – новый рыночный продукт // Русипотека. URL: <http://real.nn.ru/articles/?news=4012>.