

## **СОВРЕМЕННЫЕ ОСОБЕННОСТИ ИНФРАСТРУКТУРЫ РЫНКА ЖИЛЬЯ**

***В.В. Погонин***

В статье рассматривается сущность, структурные элементы и факторы, влияющие на инфраструктуру рынка жилья. В работе изучены основные уровни и теоретические подходы к формированию инфраструктуры рынков жилья. Особое внимание в статье уделено функционированию информационной составляющей инфраструктуры рынка жилья.

Ключевые слова: рынок жилья, инфраструктура рынка жилья, факторы институциональной инфраструктуры, асимметричность информации, информационная инфраструктура рынка жилья, федеральные информационно-аналитические системы (ФИАС).

В условиях развертывания и укрепления системы рыночных отношений в России начал формироваться новый сегмент экономики – рынок жилья, который играет значительную роль, поскольку с ним прямо или косвенно

связаны социальные интересы людей и хозяйственная деятельность. Недвижимость выступает в качестве естественного пространственного базиса, на котором осуществляется жизнедеятельность людей, и составляет важную часть национального богатства страны. Улучшение жилищных условий обусловлено характеристиками рынка жилья, а также современными механизмами и тенденциями его развития. За последние десятилетия в рыночной экономике РФ были созданы основные институты, обеспечивающие функционирование рынка жилья. Однако его состояние не отвечает современным потребностям, действующий механизм функционирования данного сектора национальной экономики не позволяет улучшить качество и доступность жилья для населения в соответствующей мере.

Структура рынка недвижимости в период перехода от централизованной к рыночной экономике складывалась во многом стихийно, с учетом опыта стран с развитой экономикой (Германия, Франция, США), однако особенности развития России (технический уровень производства, низкая платежеспособность населения, специфика территориального планирования и др.) не позволяют механически копировать зарубежные образцы функционирования рынка жилья и приводят к необходимости разработки специфических эффективных механизмов реализации экономических отношений в данной сфере [1].

Результативность этих процессов во многом зависит от уровня развития инфраструктуры рынка жилья, в силу чего теоретические исследования сущности и закономерностей ее формирования приобретают большую значимость.

Инфраструктура – это обязательный компонент любой целостной экономической системы или подсистемы. Дословно «инфраструктура – это основание, фундамент, внутреннее строение экономической системы» [2].

Инфраструктура рынка недвижимости представляет собой вспомогательные, технологические, организационные, экономические процессы, влияющие на создание и потребление полезных свойств недвижимости, их распределение в рыночной среде [3].

Субъектами инфраструктуры рынка жилья выступают как профессиональные организации, которые наделены правом осуществлять соответствующую деятельность (риэлтерские фирмы, биржи недвижимости и т.п.), так и государственные органы и организации (комитеты по земельным ресурсам, по управлению имуществом и др.). Совокупность профессиональных и институциональных участников рынка жилья составляют инфраструктурную базу рынка.

Элементы инфраструктуры связаны и во многом детерминируют основополагающие показатели рынка, такие как спрос на жилье, предложения жилья и цена на жилье (рис. 1) [4].

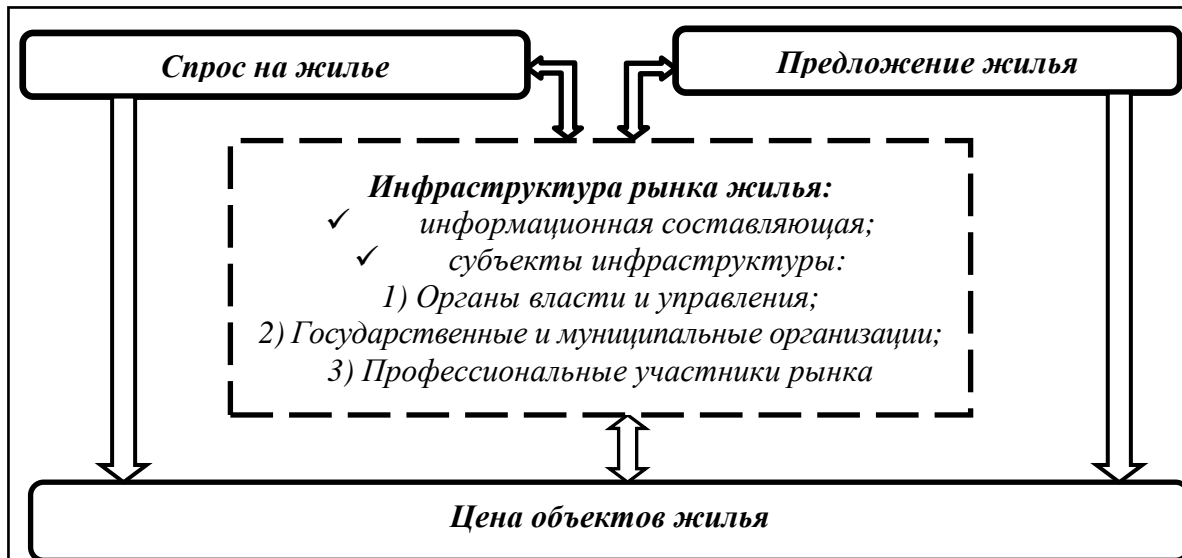


Рис. 1. Упрощенный механизм функционирования рынка жилья

При анализе элементов инфраструктуры рынка жилья и их взаимосвязей необходимо определить уровень, к которому они относятся.

Следует выделить следующие уровни инфраструктуры рынка жилья [5]:

- народнохозяйственный – макроуровень (на уровне национального рынка жилья);
- региональный уровень (рынок жилья отдельного региона);
- локальный (отдельный сектор рынка жилья);
- объектный.

Организация системы развития недвижимости в стране определяется формированием инфраструктуры рынка за счет усилий институциональных и неинституциональных участников рынка.

К факторам детерминации институциональной инфраструктуры развития рынка жилья следует отнести:

- 1) макроэкономические факторы;
- 2) развитие института землепользования;
- 3) инвестиционное и кредитно-финансовое обеспечение рынка;
- 4) система налогообложения;
- 5) политические и административные факторы;
- 6) информационное обеспечение рынка.

Данные факторы во многом определяют функционирование элементов институциональной инфраструктуры рынка жилья, которые могут быть представлены в виде следующей схемы (рис. 2).

Неотъемлемым элементом инфраструктуры рынка недвижимости на любом уровне выступает информационная составляющая, включающая в себя сведения о существующих нормах и правилах работы на рынке и их ожидаемых изменениях; о структуре спроса и предложения по различным объектам; об уровне и динамике цен объектов по сегментам рынка, а также способы доведения этой информации до субъектов рынка (см. рис. 1) [4].

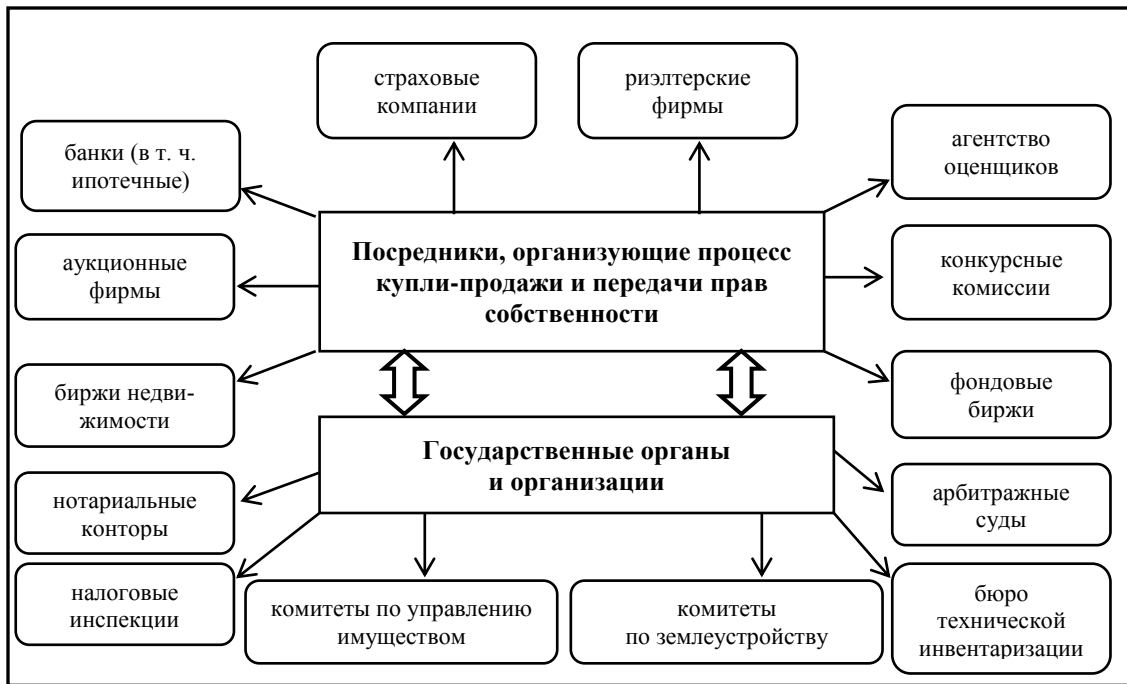


Рис. 2. Структурные элементы инфраструктуры рынка жилья

Важность изучения и анализа информационной составляющей инфраструктуры рынка жилья связана с тем, что с одной стороны, асимметричность информации (неравномерное распределение информации о товаре и процессах между сторонами сделки) относится к «провалам» рынка (с точки зрения неоклассического подхода к рынку жилья), приводящим к дисбалансу спроса и предложения на рынке жилья и невозможности установления равновесной рыночной цены, а с другой, отсутствие полной и достоверной информации о рыночных процессах, вызывает повышение административных и формальных барьеров (с точки зрения неоинституционального подхода к рынку жилья) [6, 7].

В современной научной литературе сложилось 4 основных подхода к формированию инфраструктуры рынка недвижимости [3]:

- транзакционный (психолого-поведенческий);
- рыночный и макрорыночный;
- социальный;
- информационно-технологический.

Учитывая важность информационной составляющей инфраструктуры рынка жилья наиболее значимым подходом для ее изучения является информационно-технологический (инженерно-технологический). С его точки зрения инфраструктура рынка представляет собой набор механизмов профессиональной деятельности, обеспечивающих распределение достоверной информации об объектах жилой недвижимости между различными категориями потребителей [4].

В современных условиях развития и внедрения стандартизированных информационных систем и технологий именно информационно-технологиче-

ческий подход к формированию инфраструктуры рынка недвижимости приобретает особую актуальность. Развитие инфраструктуры рынка недвижимости в данном контексте связано с созданием и совершенствованием единого информационного пространства рынка недвижимости и обеспечением его открытости; разработкой и внедрением стандартов описания объектов недвижимости, применением информационных технологий взаимодействия субъектов рынка, прежде всего продавцов и покупателей [8].

Примером совершенствования информационной составляющей инфраструктуры рынка жилья является разработка и внедрение федеральных информационных аналитических систем (ФИАС) рынка жилья.

На современном этапе развития рынка недвижимости в РФ как на федеральном, так и региональном уровне отсутствует система, позволяющая органам власти и населению, иным субъектам данного рынка получить объективную информацию о состоянии рынков жилья в разрезе регионов и городов, ценовой ситуации на них, предложении и спросе на конкретные объекты, аналитическую информацию о текущих и прогнозируемых тенденциях на рынке. Информационная закрытость рынков недвижимости связана с одной стороны с тем, что органы государственной власти не имеют достаточных средств сбора достоверной рыночной информации, а с другой, имеющаяся официальная информация от органов управления зачастую недоступна профессиональным участникам рынка.

ФИАС рынка жилья предназначены для обеспечения заинтересованных органов государственной власти и местного управления, коммерческих структур, населения достоверной и своевременной информацией о предложении и спросе на рынке жилья, состоянии и тенденциях развития рынка, ценовой ситуации на различных сегментах рынка, информацией, необходимой для составления и реализации федеральных целевых программ, формирования жилищной, миграционной, инвестиционной, налоговой политики, развертывания и поддержания системы ипотечного кредитования, развития и повышения эффективности бизнеса и решения других вопросов хозяйственной деятельности в жилищной сфере.

Так, в частности с января 2018 года в РФ начала функционировать единая информационная система жилищного строительства – «Наш.Дом.РФ.» Воспользоваться информационной платформой могут граждане, организации – участники строительства, контролирующие органы, органы власти, профессиональные участники жилищного рынка. Структурная схема данной информационной системы представлена на рис. 3 [9].

Использование данной информационной аналитической системы позволит преодолеть проблему асимметричности информации в функционировании рыночного механизма в сфере жилищного строительства, являющейся важнейшим элементом рынка жилья.

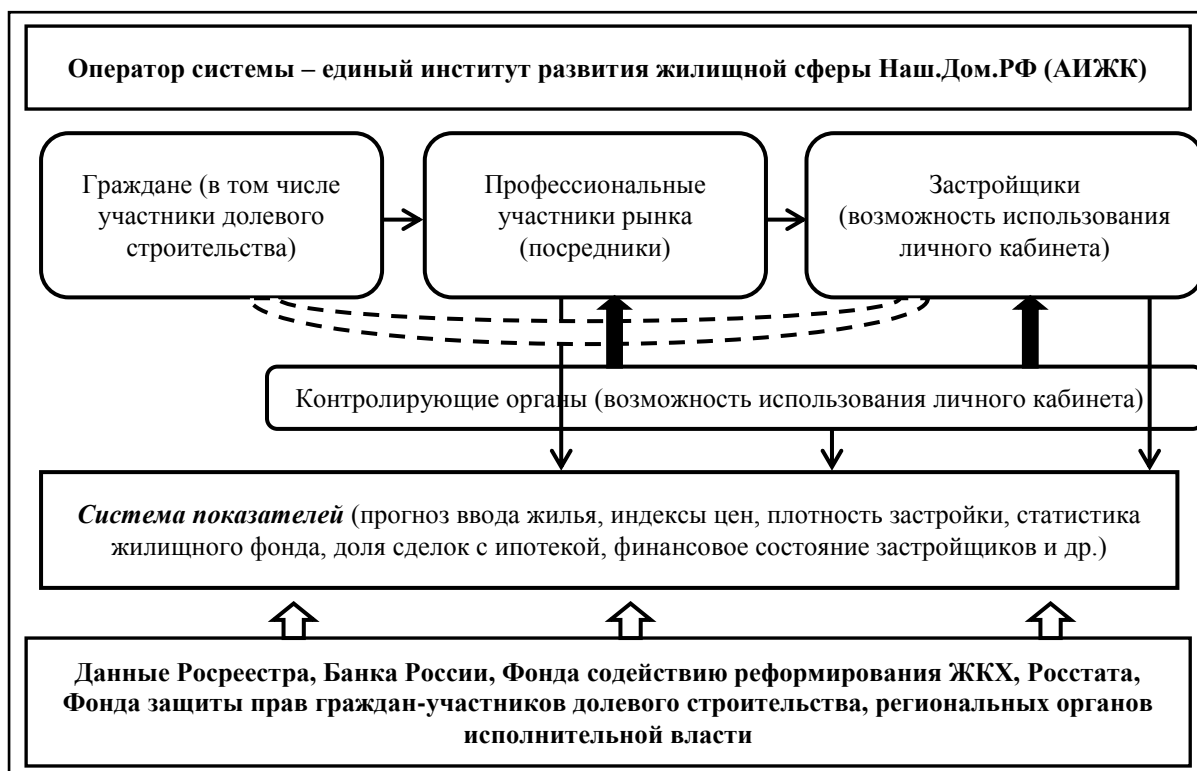


Рис. 3. Структурная схема информационно-аналитической системы Наш.Дом.РФ

Таким образом, наличие развитой инфраструктуры, под которой следует понимать, посредническую деятельность по созданию условий развития рынка, а также сами созданные этой деятельностью условия, является обязательным условием сбалансированного и эффективного функционирования рынка жилья. Инфраструктура обеспечивает взаимодействие между участниками процессов, происходящих на рынке; ее развитие позволяет снизить риски, сократить транзакционные издержки при сделках с жильем, уменьшить влияние административных барьеров, создать условия для конкуренции.

Развитие инфраструктуры рынка жилья должно основываться на формировании системы, учитывающей возможности и особенности институциональных и неинституциональных участников рынка при совершенствовании «пронизывающей» все элементы информационной составляющей рынка.

#### Библиографический список

1. Титова, Н.Г. Формирование и особенности функционирования рынка недвижимости в условиях экономических преобразований в России: автореф. дис. ... канд. экон. наук / Н.Г. Титова. – Н. Новгород, 2005. – 24 с.
2. Словарь экономических терминов [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.uafi.net/>.
3. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. – 3-е изд., исправл. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.

4. Антонюк, В.С. Концептуальная модель развития регионального рынка жилья: структура и принципы построения / В.С. Антонюк, В.В. Погонин // Экономика и предпринимательство. – 2013. – Вып. 12 (ч. 2). – С. 237–242.

5. Стерник, Г.М. Системный подход к анализу рынка недвижимости / Г.М. Стерник // Доклад на конференции Российской Гильдии риелторов. – 2000.

6. Фокина, А.А. Система регулирования и развития рынка жилой недвижимости Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. экон. наук / А.А. Фокина. – Владимир, 2015. – 22 с.

7. Stiglitz J.E. Economic theory of information. In Galperin V. M. (ed.) Vekhi ekonomicheskoi mysli [Milestones of economic thought]. Vol. 2. Saint Petersburg, School of Economics Publ., 2000. Pp. 507–529.

8. Тургель, И.Д. Рынок недвижимости как сложная пространственная система: теория и методология анализа / И.Д. Тургель // Региональная экономика: теория и практика. – 2006. – № 6. – С. 22–31.

9. [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.minstroyrf.ru/>.

[К содержанию](#)