

Институциональные факторы развития рынка жилой недвижимости Российской Федерации

Institutional Factors in the Formation of the Residential Real Estate Market in the Russian Federation

DOI: 10.12737/2306-627X-2024-13-1-19-24

Получено: 19 декабря 2024 г. / Одобрено: 26 декабря 2023 г. / Опубликовано: 25 марта 2024 г.

Ресин В.И.

Д-р экон. наук, профессор, заведующий базовой кафедрой «Управление проектами и программами Capital Group», ФГБОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова», г. Москва, e-mail: Resin.VI@rea.ru

Каллаур Г.Ю.

Канд. экон. наук, доцент базовой кафедры «Управление проектами и программами Capital Group», ФГБОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова», г. Москва, e-mail: Kallaur.GY@rea.ru

Васильченко П.П.

Аспирант 1-го года очной формы обучения базовой кафедры «Управление проектами и программами Capital Group», ФГБОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова», г. Москва, e-mail: vasilchenko.pierre@gmail.com

Resin V.I.

Doctor of Economic Sciences, Professor, Head of Project and Program Management Joint Department with Capital Group, Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, e-mail: Resin.VI@rea.ru

Kallaur G.Yu.

Candidate of Economic Sciences, Assistant Professor, Project and Program Management Joint Department with Capital Group, Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, e-mail: Kallaur.GY@rea.ru

Vasilchenko P.P.

Postgraduate Student, Project and Program Management Joint Department with Capital Group, Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, e-mail: vasilchenko.pierre@gmail.com

Аннотация

Авторами сформулированы ключевые постулаты институционального подхода к изучению закономерностей развития рынка недвижимости, проанализированы основные этапы функционирования рынка жилой недвижимости Российской Федерации, на которых выделены специфические тенденции и выявлены причины кризисных состояний. Для каждого рассматриваемого периода развития рынка установлены сферы влияния основных институциональных участников. В результате предложена обобщенная классификация институтов рынка жилой недвижимости на основе опыта зарубежных традиционной и неоклассической экономических школ, а также трудов отечественных авторов в области институциональной экономики. В результате проведенного исследования авторами выявлены ключевые институциональные факторы, определяющие развитие и состояние современного рынка жилья, которые структурированы по характеру влияния на отдельные показатели рынка недвижимости или поведение его участников.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, институт, жилищное строительство, институциональная среда, институциональные факторы.

Abstract

The authors formulated the fundamental postulates of the institutional approach to the study of the patterns of development of the real estate market, investigated the main stages of the functioning of the Russian Federation's residential real estate market, which identified specific trends and analyzed the causes of crisis conditions. For each period of market development under consideration, the spheres of influence of the main institutional participants have been established. As a result, a generalized classification of residential real estate market institutions is proposed based on the experience of foreign traditional and neoclassical economic schools, as well as the works of domestic authors in the field of institutional economics. As a result of the performed research, the authors identified the key institutional factors specifying the formation and state of the modern housing construction market, which are systematized by the source of their impact on individual indicators of the real estate market or the behavior of its participants.

Keywords: residential real estate market, institute, housing construction, institutional environment, institutional factors.

1. ВВЕДЕНИЕ

Рынок жилой недвижимости наряду со строительным сектором является важнейшей составляющей экономики Российской Федерации и занимает существенную долю в ВВП Российской Федерации на протяжении последних 10 лет.

На основе анализа данных табл. 1 можно сформулировать тезис о том, что рынок недвижимости — это основа формирования и развития экономической системы государства, которая, с одной стороны, выполняет функцию перераспределения инвестиционных потоков, а с другой — обеспечения удовлетворения главной потребности общества в жилище. При этом важнейшим инструментом его регулирования выступает институциональная среда, под которой подразумеваются правила, нормы и санкции, образующие политические, социальные и юридические рамки взаимодействия между индивидами [10].

Формирование институциональной среды в отраслях экономики невозможно без налаженной и законодательно урегулированной системы, выражающейся во взаимодействии её участников между собой через механизм контрактов.

Понятие и содержание экономических институтов получило широкую разработку в отечественной и зарубежной доктрине. Под институтом, согласно концепции Д. Норта, понимается совокупность норм и правил, установленных обществом и направленных на взаимодействие индивидов в интересах максимизации дохода. В современной отечественной науке сформировалось следующее понятие института — это правило или совокупность правил, имеющие внешний механизм принуждения индивидов к их исполнению [4].

Исследование институциональных факторов, оказывающих влияние на основной показатель раз-

Таблица 1

Структура валовой добавленной стоимости по отраслям экономики (в процентах к итогу в текущих основных ценах)

Отрасль	Год											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Строительство	7,6	7,7	7,0	6,8	6,3	6,4	6,0	5,6	5,4	5,4	4,8	5,0
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,1	11,4	11,0	10,6	10,2	10,2	10,0	9,5	9,8	10,3	10,3	11,1
Итого	18,7	19,1	18,0	17,4	16,5	16,5	16,0	15,1	15,2	15,8	15,1	16,1

Составлено авторами на основе официальных данных [8].

вития рынка недвижимости — объем ввода в эксплуатацию жилых домов, определяет цель данной статьи.

Задачами исследования являются:

- 1) анализ основных этапов формирования и развития рынка жилья Российской Федерации с выявлением ключевых кризисных состояний;
- 2) выделение основных участников, формирующих институциональную среду развития рынка недвижимости;
- 3) анализ и систематизация институциональных факторов в зависимости от характера их влияния на важнейшие показатели рынка жилой недвижимости;
- 4) моделирование перспектив развития рынка жилья, ключевых трендов и факторов влияния.

2. МЕТОДЫ

Теоретическую и методологическую основу исследования определили научные труды зарубежных и отечественных авторов в области институциональной и неоинституциональной экономики.

Статистические параметры исследования получены в результате аналитической обработки официальных данных Федеральной службы государственной статистики в части основных показателей рынка жилья Российской Федерации, документов стратегического планирования в части целевых индикаторов развития строительной отрасли, а также на основе действующих законодательных норм и положений в части порядка осуществления градостроительной деятельности и регламентирования процессов на рынке недвижимости.

При выполнении исследования были использованы методы системного и факторного анализа, синтеза, экспертной оценки, а также применена методология процессного и функционального подходов к управлению.

3. РЕЗУЛЬТАТЫ

Зарождение рынка недвижимости Российской Федерации неразрывно связано с законодательным закреплением прав собственности и внедрением ме-

ханизмов приватизации в 1990-х гг. [9]. Современный отечественный рынок жилой недвижимости пережил три полноценных десятилетия, по результатам которых прослеживается его эволюция и определенные этапы развития [1], связанные с появлением и развитием институтов рынка жилой недвижимости.

С момента зарождения рынка недвижимости Российской Федерации каждое десятилетие сопровождалось рецессией в российской экономике, связанной со снижением ВВП, что сказывалось на характеристиках рынка, таких как ввод в эксплуатацию и средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам. Остановимся подробнее на одной из них: за последние 30 лет ввод в действие жилых домов, будучи главным показателем состояния рынка первичной недвижимости, увеличился в 2,5 раза, что графически отражено на рис. 1.

Рисунок 1 демонстрирует поведение показателя ввода в эксплуатацию жилья после наступления спада в экономике. Так, в кризисном 1998 г. было введено 30,685 млн кв. м жилых домов и возврат к докризисным значениям ввода в 1997 г. (32,703 млн кв. м) осуществился в 2002 г., составив 33,832 млн кв. м. Мировой финансовый кризис 2008 г. ознаменовался ростом показателя ввода в эксплуатацию жилых домов на 4,6% по сравнению с докризисным 2007 г., однако превзойти исторически достигнутый максимум в 2008 г. (64,058 млн кв. м) после кризиса рынок первичной недвижимости Российской Федерации смог спустя четыре года — в 2012 г., превысив исторический максимум на 2,6%. Валютный кризис в России 2014 г. не оказал моментального отрицательного воздействия на ввод в эксплуатацию жилых домов, так как рынок жилой недвижимости обладает инерцией и по прошествии 1,5–2 лет — в 2016 г. — было зафиксировано снижение ввода на 6,0% по сравнению с 2015 г. Период с 2017 по 2020 г. включительно ознаменовался существенным снижением показателя ввода в эксплуатацию жилых домов по сравнению с максимумом 2015 г. Новый рекорд по вводу жилья (92,560 млн кв. м) был достигнут в 2021 г. Несмотря на рецессию начала 2020-х гг., вызван-

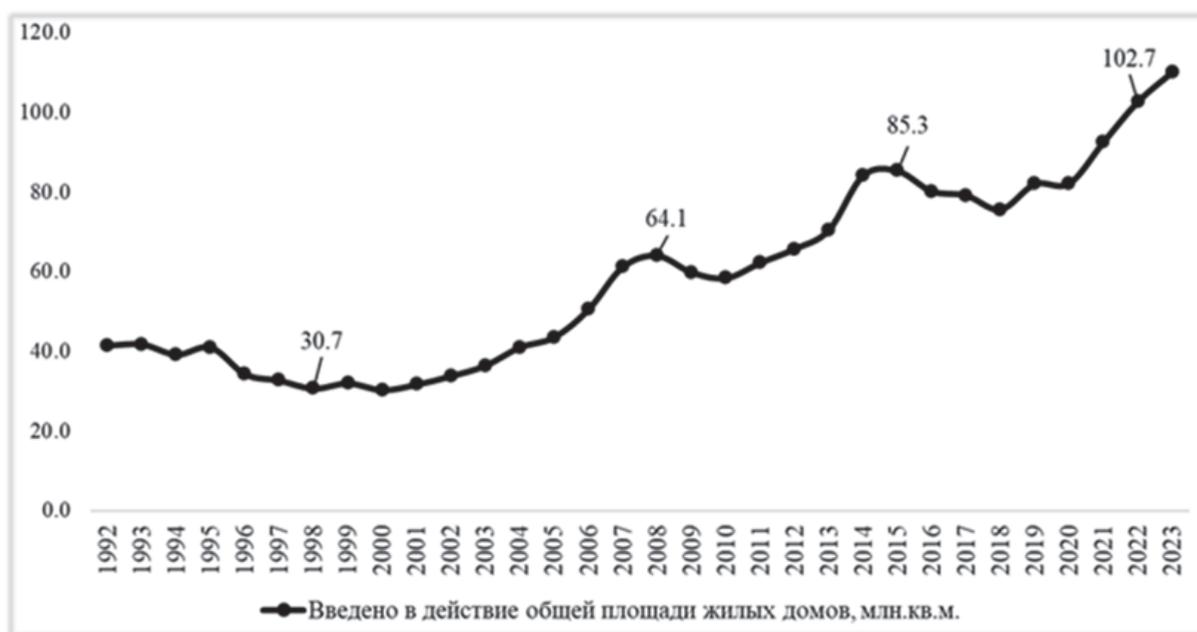


Рис. 1. Динамика ввода в эксплуатацию жилых домов за период с 1992 по 2023 г., млн кв. м

Составлено авторами на основе официальных данных [3].

ную пандемией *Covid-2019* и введением санкций на экономику Российской Федерации, ввод объектов в эксплуатацию увеличивался среднегодовыми темпами на 8,1%.

Для выявления ключевых институтов, определяющих факторы влияния на развитие рынка недвижимости, предлагается выделить ключевые периоды между кризисами национального и глобального масштаба.

1. 1990–1998 гг. – зарождение рынка, формирование первичных правовых институтов (Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Закон о приватизации), а также попытки государственного регулирования рынка путём создания по инициативе Правительства РФ в 1997 г. Агентства ипотечного жилищного кредитования (далее – АИЖК) с целью проведения государственной жилищной политики. К тому времени закладываются первые институциональные аспекты рынка недвижимости.
2. 1999–2008 гг. – создание второго полноценного института рынка жилой недвижимости, а именно, госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ». Госкорпорация наделена полномочиями оказания финансовой поддержки субъектов и муниципальных образований Российской Федерации в проведении капитального ремонта многоквартирных домов и переселении граждан из аварийного жилья. Нельзя не отметить вступление в силу Градостроительного кодекса Рос-

сийской Федерации, усилившего законодательное регулирование отрасли [7].

3. В послекризисные 2009–2014 гг. стоит выделить расширение полномочий госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» в части финансирования модернизации систем коммунальной инфраструктуры.
4. 2015–2019 гг. были подвержены институциональным реформам, главными из которых являются: преобразование АИЖК и банка «Российский капитал» в акционерное общество «ДОМ. РФ» в виде главного финансового института в жилищной сфере; создание публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (первоначальное название «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства») с целью восстановления прав граждан, чьи денежные средства были привлечены застройщиком для строительства многоквартирного дома. Фондом предусмотрены мероприятия, направленные на завершение строительства объекта, застройщик которого признан несостоятельным, или выплату компенсации участникам долевого строительства.
5. 2020-е гг. ознаменовались усилением роли и функции контроля государства над рынком недвижимости наряду со строительным сектором, а также внедрением мер господдержки как застройщиков (возмещение кредитным организациям недополученных доходов по льготным кре-

дителям, предоставленным субъектам строительной отрасли и возмещение недополученных кредиторами доходов по низкомаржинальным проектам строительства), так и участников долевого строительства (введение *IT*/льготной/семейной/дальневосточной/арктической ипотеки) [2]. Усиление контроля государства и банковского сектора над рынком недвижимости, сокращение объемов государственной поддержки, а также распространение адресных программ поддержки рынка недвижимости отдельных субъектов РФ и категорий граждан рассматриваются как ключевые стратегические факторы, влияние которых будет усиливаться в 2024–2027 гг.

На сегодняшний день следует выделить три основных действующих института рынка жилой недвижимости, функционирующих для выполнения государственных задач в области реализации жилищной политики: государственная корпорация «Фонд содействия реформированию ЖКХ» (дата образования — 12.11.2007), акционерное общество «ДОМ. РФ» (дата образования — 05.09.1997, дата реорганизации — 02.03.2018) и публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (дата образования — 20.10.2017). К функциям названных институтов следует отнести удовлетворение потребностей общества в повышении качества коммунальных услуг, координацию действий между участниками рынка, перераспределение ресурсов. К числу сфер влияния данных институтов относятся: достижение равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости, обеспечение доступности жилья для определенных категорий граждан с целью выполнения целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда» и сглаживание колебаний на рынке недвижимости, вызванных шоками денежно-кредитной политики.

Федеральная служба государственной статистики при расчете Валового внутреннего продукта Российской Федерации определяет пять институциональных секторов: государственное управление, финансовые корпорации, нефинансовые корпорации, домашние хозяйства и некоммерческие организации, обслуживающие домашние хозяйства [6]. Однако названная классификация представляется неполной, поскольку не учитывает таких участников рынка жилой недвижимости, как застройщик, технический заказчик, генеральный подрядчик и др., такие как инвесторы и участники долевого строительства, которые, будучи в качестве отдельных индивидов, не оказывают значимого влияния на состояние рынка недвижимости, в то время как совокупность данных индивидов

образует институт участников рынка жилой недвижимости.

На основе рассмотренных западных и отечественных теоретических концепций предлагается использовать новую классификацию институтов по критериям отношения к хозяйственной деятельности и государственности, опираясь на специфику рынка жилой недвижимости (табл. 2).

Таблица 2

Классификация институтов рынка недвижимости Российской Федерации по критерию отношения к хозяйственной деятельности и государственности

Институты	Финансовые	Нефинансовые
Государственные	Банк России	Министерство строительства РФ, Органы местного самоуправления, Росреестр
Квазигосударственные	Банки и страховые компании с гос. участием ¹ , АО «ДОМ. РФ»	Фонд содействия реформированию ЖКХ, Фонд развития территорий
Негосударственные	Коммерческие банки и страховые компании	Участники долевого строительства, застройщики, тех. заказчик, проектная организация, генподрядчик

Источник: составлено авторами.

Формирование институтов является следствием траектории развития современного общества. Благодаря сформированной институциональной среде рынка жилой недвижимости и своевременно введенным мерам государственной поддержки, рынок жилой недвижимости преодолел последствия рецессии 2020-х гг., что выражается не только в росте ввода жилья в эксплуатацию, но и характеризуется снижением средневзвешенной процентной ставки по кредитам на приобретение жилой недвижимости. Рост предложения на рынке первичного жилья, а также снижение стоимости заимствования содействовали наращиванию объемов продаж у застройщиков, кредитного портфеля у ипотечных банков и увеличению количества сделок в Росреестре, однако в противовес этому, государственное вмешательство в рыночные механизмы привело к поступательному росту средневзвешенных цен на 1 кв. м жилой недвижимости и к снижению доступности жилья для граждан.

Таким образом, институциональные изменения тесно связаны с механизмами и способами реализации государственной власти в обществе, из чего следует, что влияние институтов на ключевые показатели развития рынка недвижимости можно рассматривать как проявление институциональных факторов.

К институциональным факторам следует отнести мероприятия, направленные на изменение институ-

¹ Банки, финансирующие застройщика согласно ФЗ-214 и выступающие эскроу-агентами, а также ипотечными банками.

циональной среды, посредством изменений во взаимоотношениях институтов и индивидов. По характеру влияния на рынок недвижимости и на его участников институциональные факторы можно структурировать по следующим основным группам:

- 1) обеспечивающие: факторы, направленные на упорядочение норм и правил функционирования (Градостроительный кодекс Российской Федерации, закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними», Федеральные стандарты оценки рыночной стоимости недвижимости, механизмы контроля целевого использования застройщиками привлеченных денежных средств от участников долевого строительства, законодательные новеллы ФЗ-214 в части перехода на расчеты с применением эскроу-счетов [5], создание новых контролирующих органов и др.);
- 2) регулирующие: факторы, определяющие целевые индикаторы развития и влияющие на динамику определенных показателей рынка (Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ Российской Федерации на период до 2030 г., национальные проекты, инструменты денежно-кредитной политики Банка России и др.);
- 3) стимулирующие: факторы адресного воздействия на поведение конкретной категории участника рынка (субсидирование со стороны государства процентной ставки по ипотечным займам, установление ставки НДС в размере 0% при строительстве апартаментов, механизм льготы по плате за изменение вида разрешенного использования (далее – ВРИ) участков под строительство жилья на территории города Москвы и др.).

Литература

1. Арсабаев Д.И., Попов А.П. Рынок недвижимости: определение, развитие в РФ, сегментация [Электронный ресурс] // Форум молодых ученых. — 2019. — № 1.
2. Блохин А.А. Институциональные трансформации сферы жилищного строительства в 2020 году [Текст] / А.А. Блохин, С.Г. Стерник, Г.В. Телешев // Проблемы прогнозирования. — 2021. — № 2. — С. 43–55. — DOI: 10.47711/0868-6351-185-43-55
3. Жилищное строительство. Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. — URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 19.01.2024).
4. Институциональная экономика. Новая институциональная экономическая теория: учебник. — 2-е изд., перераб. и доп.; под общ. ред. А.А. Аузана. — М.: Проспект, 2024. — 448 с.
5. Каллаур Г.Ю. Проектное финансирование в инновационной системе управления строительством [Текст] /

4. ОБСУЖДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Результаты проведенного исследования укладываются в концепцию Д. Норта о том, что институциональные изменения неразрывно связаны с трансформацией отдельных институтов и институциональной структуры общества. Факторным анализом доказано, что рынок недвижимости, как совокупность институтов, является чувствительным к влиянию институциональных факторов.

На основе изучения документов государственного стратегического планирования можно сделать вывод об усилении роли государства в регулировании строительной отрасли (посредством совершенствования законодательной базы, наделения большими полномочиями государственных и квазигосударственных институтов, внедрения адресных программ государственной поддержки и др.), укрупнении застройщиков-лидеров отрасли и усилении их процентного соотношения по отношению к общему объему текущего и перспективного строительства (посредством формирования инвестиционно-строительных компаний, вертикальной интеграции, расширения географии строительства и др.) и о совершенствовании качественных характеристик многоквартирных жилых домов (посредством совершенствования социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры, расширения характеристик отделки и меблировки и др.), что приведет в перспективе к контролируемому росту цен на жилую недвижимость и достижению целевых показателей, заявленных в Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ Российской Федерации на период до 2030 г. и паспорте национального проекта «Жилье и городская среда».

References

1. Arsabaev D.I., Popov A.P. Real Estate Market: Definition, Development in the Russian Federation, Segmentation [Electronic resource] // Forum of Young Scientists. 2019. № 1.
2. Blokhin A.A., Sternik S.G., Teleshev G.V. Institutional transformations of housing construction in 2020 // Problems of forecasting, 2021, no. 2, pp. 43–55. DOI: 10.47711/0868-6351-185-43-55
3. Housing construction. Commissioning of residential buildings in the Russian Federation [Electronic resource] // Federal State Statistics Service. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (accessed 19 January 2024).
4. Institutional economy. New institutional economic system theory: uchebник. 2nd ed., revised and add-ons; under general. edited by A.A. Auzan. M.: Prospekt, 2024. 448 s.
5. Kallaur G.Yu., Fedotova A.E. Project financing in the innovative construction management system // Construction. Economics and Management, 2019, no. 2, pp. 20–26.
6. National accounts. Gross domestic product [Electronic resource] // Federal State Statistics Service. URL: <https://>

- Каллаур Г.Ю., Федотова А.Е.// Строительство. Экономика и управление. — 2019. — № 2. — С. 20–26.
6. Национальные счета. Валовой внутренний продукт [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. — URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts> (дата обращения: 12.01.2024).
 7. О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федер. закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Консультант Плюс: справ.-правовая система.
 8. О производстве и использовании валового внутреннего продукта (ВВП) в 2022 году [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. — URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/55_07-04-2023.html (дата обращения: 24.01.2024).
 9. О собственности в СССР [Электронный ресурс]: Федер. закон от 06.03.1990 № 1305-1 (ред. от 24.12.1990) // Консультант Плюс: справ.-правовая система.
 10. *Розмаинский И.В.* История экономического анализа на Западе. Текст лекций [Текст] / И.В. Розмаинский, К.А. Холодилин; Санкт-Петербургский филиал нац. исслед. ун-та «Высшая школа экономики». — СПб.: Отдел оперативной полиграфии НИУ ВШЭ, 2012. — 216 с.
7. About the introduction of the Urban Planning Code of the Russian Federation [Electronic resource]: Feder. Law No. 191-FZ of 29 December 2004 (as amended on 28 December 2016) // Consultant Plus: reference. the legal system.
 8. About the production and use of gross domestic product (GDP) in 2022 [Electronic resource] // Federal State Statistics Service. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/55_07-04-2023.html (accessed 24 January 2024).
 9. About property in the USSR [Electronic resource]: Feder. Law of 06.03.1990 No.1305-1 (ed. from 24 December 1990) // Consultant Plus: help. the legal system.
 10. Rozmainsky I.V., Kholodilin K.A. The history of economic analysis on The West. Text of lectures [Text] / I.V. Rozmainsky, K.A. Kholodilin; St. Petersburg Branch of the National Academy of Sciences. research. Higher School of Economics University. St. Petersburg: Department of Operational Printing of the Higher School of Economics. 2012. 216 p.