увиденная... недвижимость

раскрытие информации на рынке недвижимости: проблема государственного регулирования и создания системы индикаторов рынка недвижимости

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, эксплуатацию (использование), передачу и финансирование объектов недвижимости, передачу и защиту прав на эти объекты, а также механизмов, обеспечивающих функционирование рынка недвижимости (инфраструктуру)[1].

Никифоров С.А.
аспирант кафедры «Финансы и кредит» Российского государственного торгово-экономического университета, заместитель генерального директора ГУП «Центр поддержки и развития фондового рынка»

На рынке недвижимости государство выполняет следующие функции:
– внедрение инновационных проектов и концепций развития отдельных видов рынка и программы их реализации;
– нормативно-правовое обоснование;
– разработка правила функционирования рынка недвижимости;
– контроль устойчивости и безопасности рынка (регистрация прав и сделок с недвижимостью).

В развитых странах широко используются системы индикаторов, позволяющих легко ориентироваться в ситуации. К наиболее известным индексам можно отнести PHS (Philadelphia Housing Sector index) США, NCREIF (National Council of Real Estate Investment Fiduciaries) США, HSBP (Housing Starts and Building Permits) США, BPI (Building permits) США, CIPS Construction PMI Великобритания, IPD (Investment Property Databank) Великобритания, IPI (International Prognostic Index) Австралия и др.

[1] Боровкова В., Мокин В., Пирогова О. Экономика недвижимости. - СПб.: Питер, 2007. – 416 с.

В России, несмотря на наличие отдельных индексов, определяющих стоимостную характеристику жилой недвижимости, еще только предстоит разработка и внедрение отраслевых индексов недвижимости.

Для понимания текущей ситуации на рынке недвижимости необходим набор простых и понятных инструментов. Возьмем, к примеру, рынок недвижимости США – рассмотрим основные индексы и индикаторы и организации, осуществляющие расчет значений индексов рынка недвижимости.

В России сбором и изучением общей информации на рынке недвижимости занимаются Федеральная служба государственной статистики и Федеральная служба по финансовым рынкам РФ[2]. Служба государственной статистики выделяет следующие индексы и индикаторы в строительстве:

– индексы физического объема ввода в действие жилых домов;
– оценка экономической ситуации в строительстве (диаграмма);
– индексы ввода в действие жилых домов (график);
– ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения (график);
– индекс предпринимательской уверенности строительных организаций.

[2] Согласно федеральному закону от 18.07.2006 № 111-ФЗ ст.23 п. 1., государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (далее – уполномоченный орган), а также другими федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции. Кроме того, согласно Постановлению правительства РФ №645 от 27.10.2005 г. в редакции от 16. 01. 2007 г., сбором и проверкой ежеквартальной отчетности по финансовой устойчивости застройщиков занимается Федеральная служба по финансовым рынкам РФ.

в России, несмотря на наличие отдельных индексов, определяющих стоимостную характеристику жилой недвижимости, еще только предстоит разработка и внедрение отраслевых индексов недвижимости

Таблица 1

Основные индикаторы рынка недвижимости США

Название индикатора (индекса)	**Перевод**	**Значения и функции индикатора (индекса)**
Building permits	Разрешения на строительство новых домов	Разрешения на строительство — количество ордеров на начало экскавации. Данные о количестве выданных разрешений собираются у 19 000 организаций, имеющих право их выдавать, и рассматриваются как указатель на количество строек, которые начнутся в ближайшем будущем. Это количество является хорошим опережающим индикатором экономической активности и включается в Индекс опережающих экономических индикаторов (Index of Leading Economic Indicators)
Housing Starts and Building Permits	Строительство новых домов и разрешения на строительство	Показатель «Строительство новых домов и разрешения на строительство» (иногда название переводят как «Начало жилищных строительств») — это общая сумма количества новых строительных объектов, появившихся за отчетный месяц, и выданных на строительство разрешений. Существуют оптимальные показатели для Housing starts and building permits. Если значение показателя находится в пределах между 1,5 млн. и 2 млн., то это соответствует здоровому состоянию экономики США
New home sales	Продажи нового жилья	Показывает количество проданных или выставленных на продажу домов, рассчитанных на одну семью, за год

Таблица 1. Продолжение

Название индикатора (индекса)	**Перевод**	**Значения и функции индикатора (индекса)**
Existing Home Sales	Продажи жилья на вторичном рынке недвижимости	Показатель, измеряющий уровень продаж на вторичном рынке недвижимости. Включает разделение по географическому принципу, а также индикатор цен и запасов недвижимости (число месяцев, необходимых для исчерпания существующих запасов жилья на вторичном рынке недвижимости при текущих темпах продаж). Также публикуются два других индикатора: запасы домов на продажу и средние цены. Запасы домов обычно относят к текущим рыночным ценам на недвижимость. Если данное отношение равняется 5, то это говорит о том, что все имеющиеся объекты недвижимости будут проданы в течение 5 месяцев по текущим ценам, и чем ниже этот показатель, тем выше спрос на новые дома. Изменение других цен от года к году свидетельствует об инфляции в секторе недвижимости
Philadelphia Housing Sector index	Индекс строительного сектора	Индекс строительного сектора, отслеживающего положение дел у 20 крупнейших застройщиков США. Индекс рассчитывается со 2 января 2002 года
House price Index	Индекс изменения стоимости на одну семью	Показатели данного индекса отражают изменение стоимости стандартного дома на одну семью. Индекс рассчитывается с января 1975 г.

на основе балансов оценок рассчитывается композитный индикатор – индекс предпринимательской уверенности

Обследования деловой активности строительных организаций[3] представляют собой репрезентативные выборочные обследования, представительные по территориальному признаку, охватывающие все группы организаций по формам собственности и размеру.

В качестве простых индикаторов результатов обследований используются балансы оценок показателей (в процентах), определяемые как разность долей респондентов, отметивших увеличение и уменьшение показателя по сравнению с предыдущим периодом, или как разность долей респондентов, оценивших уровень показателя выше и ниже нормального уровня.

На основе балансов оценок рассчитывается композитный индикатор – индекс предпринимательской уверенности. В строительстве индекс предпринимательской уверенности определяется как среднее арифметическое значение балансов оценок фактического состояния портфеля заказов и ожидаемого изменения численности занятых в строительных организациях[4].

При данной методике расчета возникает множество вопросов относительно того, какие компании служба государственной статистики относит к строительным. С момента вступления в 2005 году в силу ряда федеральных законов и постановлений Правительства РФ на рынке появилось несколько профессиональных участников – застройщики и жилищно-накопительные кооперативы. Это те компании, которые имеют право в соответствии с действующим законодательством привлекать денежные средства физических лиц на строительство и приобретение недвижимого имущества и имущественных прав. Но также существуют и альтернативные сделки, которые

[3] Обследования проводятся Росстатом по методологии Центра экономической конъюнктуры при Правительстве Российской Федерации.

[4] Согласно данным Федеральной службы государственной статистики.

государство не может контролировать: приобретение имущественных прав через посреднические фирмы; вексельные схемы; схемы простого товарищества и т.д. Существуют различия между застройщиком и строительной (подрядной) организацией. Но в отчетах и анализе службы статистики этого разделения не происходит. В результате в текущей ситуации становится практически невозможно контролировать все сделки по продаже жилой недвижимости. Изучив модель работы индикаторов рынка недвижимости США, автор пришел к выводу о том, что для корректного анализа рынка недвижимости РФ (конкретно рынка недвижимости г. Москвы) необходим следующий региональный индикатор:

Индикатор выдаваемых разрешений на строительство (для расчета индикатора данные берутся только по разрешениям на строительство, полученным в г. Москве).

Значения и функции индикатора (индекса). Разрешение на строительство – это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

Данные о количестве выданных разрешений собираются по 30 крупнейшим застройщикам г. Москвы, разрешения которым выданы Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Формула расчета:

$$K_{pc} = K_1 + K_2 + K_3 + ...K_n$$

где K_{pc} – индикатор выдаваемых разрешений на строительство жилых домов в рамках долевого строительства 30 крупнейшим застройщикам г. Москвы; $K_{1, 2, 3} ..... _n$ – количество выдаваемых разрешений каждому из 30 застройщиков.

Прогнозируемая дата публикации:16.00 МСК, на 3-ей неделе каждого месяца.

Организации, осуществляющие расчет инди-

с момента вступления в 2005 году в силу ряда федеральных законов и постановлений Правительства РФ на рынке появилось несколько профессиональных участников – застройщики и жилищно-накопительные кооперативы

Литература
1. Боровкова В., Мокин В., Пирогова О. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2007. – 416 с.
2. Российская Федерация. Законы : Федеральный закон: от 18.07.2006: №111: ст. 23.
3. Данные Федеральной службы государственной статистики.

каторов (индексов): Росстат, ФСФР, Комитет государственного строительного надзора города Москвы, информационные агентства, уполномоченная подведомственная государственная организация.

Введение данного индикатора в систему раскрытия информации на рынке недвижимости Москвы поможет решить следующие задачи:

– получать актуальную информацию о краткосрочных планах крупнейших застройщиков Москвы;

– прогнозировать средний объем строящихся площадей;

– изучать и прогнозировать тенденции на рынке недвижимости;

– вести централизованный учет информации, доступный большинству участников на рынке недвижимости Москвы;

– получить неценовой индикатор состояния рынка недвижимости.

pn

Nikiforov, S.A.
postgraduate student, Finance and Credit Department, Russian State University of Trade and Economics; Deputy CEO, GUP (State Unitary Enterprise) Centre for the Support and Development of Stock Market

Disclosure of Information in the Real Estate Market: the Problem of Public Control of the Real Estate Market and of Development of a System of Real Estate Market Indicators

An analytical evaluation is presented of ways to disclose information about structural aspects of the Russian Federation real estate market; tasks and functions are outlined for the State as a regulator in the real estate market. Principles are reviewed for information disclosure using indicators and indices in the US real estate market; basic descriptions are provided for sectoral indices of real estate. A need is demonstrated for the development of new sectoral indicators in the real estate market, independent of the prices for real property. By way of illustrating application of the indices in question, a principle is developed for the operation of the indicator of building permits issued, and the capabilities of this indicator are outlined for Moscow real estate marketeers.
The item is meant for entrepreneurs active in real estate and readers who take an interest in the state of affairs in the market in question.

Отпечатано в типографии ООО «Баллада РПК». Тираж 4000 экз.