

**Королева Анна Михайловна**старший преподаватель  
Тюменского индустриального университета**РОЛЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
В ЭКОНОМИКЕ ГОСУДАРСТВА****Аннотация:**

*Рынок недвижимости является ключевым элементом экономики и частью национального богатства государства. Его роль обусловлена важностью удовлетворения потребностей общества в жилых и нежилых помещениях, долей сектора в ВВП страны, мультипликативным эффектом воздействия на смежные отрасли и т. д. Проведен анализ статистических данных за период с 2010 по 2015 г. по объемам ввода жилья в эксплуатацию, размерам предоставляемых ипотечных кредитов, темпу прироста цен. На основе данных о мультипликативном эффекте сделан вывод о необходимости государственной поддержки рынка недвижимости в аспектах спроса и предложения.*

**Ключевые слова:**

*ипотечное кредитование, рынок недвижимости, мультипликатор.*

**Koroleva Anna Mikhailovna**Senior Lecturer,  
Industrial University of Tyumen**THE ROLE OF THE REAL ESTATE  
MARKET IN THE STATE ECONOMY****Summary:**

*The real estate market is a key element of the economy and a part of the national wealth of a state. Its role is determined by the importance of meeting the needs of the society in the residential and non-residential premises, the share of the sector in the GDP, the multiplier effect on related industries, etc. The article analyses statistical data for the period from 2010 to 2015 regarding the volume of housing construction in operation, the volume of provided mortgage loans, the rate of price increase. On the basis of the multiplicative effect data, the author concludes that there is a need for public support of the real estate market in the aspects of demand and supply.*

**Keywords:**

*mortgage lending, real estate market, multiplier.*

Рынок недвижимости является базовым элементом экономики и частью национального богатства России. Его роль обусловлена необходимостью удовлетворения потребностей общества в жилых и нежилых помещениях, долей сектора в ВВП государства, мультипликативным эффектом воздействия на смежные отрасли и т. д.

В 2015 г. на рынок недвижимости в России оказывали влияние разные факторы. К числу негативных можно отнести сокращение ВВП на 3,7 % в сравнении с показателями 2014 г., продолжающуюся девальвацию рубля (курс национальной валюты снизился на 17,0 % к евро и 30,0 % – к доллару к концу 2015 г.), высокие темпы инфляции (15,5 %), снижение реальных доходов населения на 4,0 % и рост уровня безработицы до 5,6 % против 5,2 % в предыдущем году [1]. Положительными факторами выступили снижение Центральным банком ключевой ставки с 17,0 % в 2014 г. до 11,0 % в 2015 г. и субсидирование государством строительного сектора.

Следует отметить, что ухудшение экономической ситуации в стране и усиление неуверенности населения в завтрашнем дне привели к возникновению так называемого «парадокса бережливости» [2]. Объем вкладов граждан в 2015 г. увеличился на 24 % в сравнении с данными за предыдущий период. Это оказывает негативное воздействие на текущее потребление, однако в долгосрочном периоде при улучшении экономического положения может стать драйвером повышения спроса на жилье.

Несмотря на кризисную ситуацию в экономике, отрасль жилищного строительства показала рост в 2014 и 2015 гг. – как в секторе многоквартирных домов, так и в ИЖС (рисунок 1).

Значительную роль в развитии рынка жилья играют ипотечное кредитование и субсидии государства. В 2014 г. объемы выдачи ипотечных кредитов выросли на 30,0 %, несмотря на то что объемы потребительских кредитов снизились на 7,6 % в сравнении с данными предыдущего года. В 2015 г. доля сделок с ипотекой возросла до 36,0 %, а в первом квартале 2016 г. рынок ипотеки увеличился на 48,0 % (рисунок 2).

Несмотря на увеличение числа сделок, общеэкономическая ситуация оказала понижающее давление на цены. Так, стоимость жилья в номинальном выражении уменьшилась на 0,4 % на первичном рынке и на 2,2 % – на вторичном. В реальном выражении сокращение превысило 13,0 %, что меньше снижения цен в 2008–2009 гг. на 4,0 % (рисунок 3).

Средняя цена квадратного метра на первичном рынке в 2015 г. составила 51,5 тыс. р., вторичном – 56,3. При этом отмечается значительная региональная дифференциация стоимости жилья и объемов строительства [3]. На долю девяти регионов приходится около 47 % объема ввода жилья в эксплуатацию и выданных ипотечных кредитов.

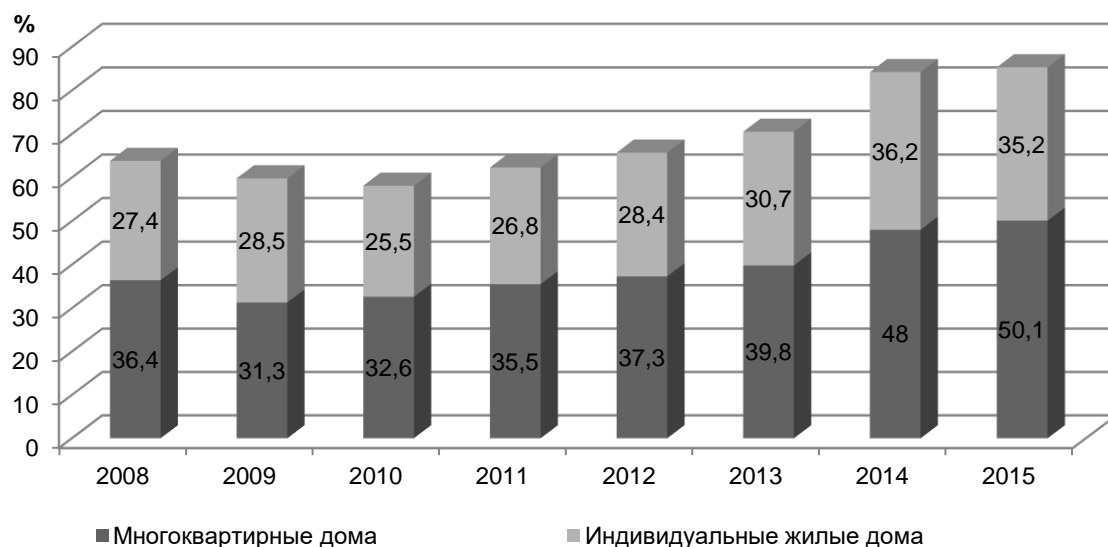


Рисунок 1 – Объем ввода жилья в 2008–2015 гг., млн м²



Рисунок 2 – Количество зарегистрированных договоров долевого участия в 2009–2015 гг.



Рисунок 3 – Темпы прироста цен на первичном и вторичном рынке недвижимости в реальном выражении, % к показателям предыдущего года

Необходимость государственной поддержки спроса населения на жилье, особенно в новостройках, объясняется действием мультипликативного эффекта. Как известно, мультипликатор представляет собой коэффициент, показывающий, как поменяется совокупный доход при изменении совокупных расходов. Отрасль строительства затрагивает значительное количество смежных секторов. Так, по мнению экспертов, одно рабочее место в строительной сфере создает девять рабочих мест в других [4].

Следует отметить, что строительная отрасль имеет один из наиболее высоких коэффициентов мультипликатора, что подтверждается результатами исследования А.А. Широ́ва и А.А. Ян-товского по важнейшим секторам российской экономики (таблица 1) [5].

**Таблица 1 – Оценка значений мультипликатора по важнейшим секторам экономики (по данным межотраслевого баланса)**

Отрасль	Без учета влияния импорта	С учетом влияния импорта
Сельское и лесное хозяйство	1,06	0,75
Цветная металлургия	1,23	0,90
Добыча природного газа	1,31	1,01
Связь	1,34	1,00
Пищевое производство	1,40	1,02
Химическое производство	1,44	1,03
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	1,52	1,14
Черная металлургия	1,65	1,18
Производство автомобильной техники и оборудования	1,66	1,06
Транспортировка и хранение	1,75	1,24
Фармацевтика	1,78	1,05
Производство компьютерной и офисной техники	1,80	1,11
Переработка нефти	1,88	1,58
Строительство	2,05	1,29
Авиастроение и производство космической техники	2,11	1,32
Производство морской техники и оборудования	2,20	1,34
Производство неметаллических минеральных продуктов	2,22	1,41
Производство железнодорожного транспорта	2,57	1,53

Помимо мультипликативного эффекта следует отметить влияние рынка недвижимости на демографическую ситуацию. Так, по оценкам американских исследователей, снижение стоимости жилья на 10,0 % приводит к увеличению количества семей на 0,25 % [6].

Следовательно, роль строительной отрасли в развитии экономики страны достаточно значима. В связи с этим государству необходимо продолжать поддерживать темпы строительства в аспекте факторов как спроса, так и предложения.

#### Ссылки и примечания:

1. См. статистические данные на официальном сайте Единого института развития в жилищной сфере [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ahml.ru/analytics/statistic/> (дата обращения: 16.06.2016).
2. Королева А.М. «Парадокс бережливости» в современной экономике // Экономика и предпринимательство. 2016. № 2, ч. 2. С. 36–39.
3. Махмудова М.М., Королева А.М. Рынок ипотечного кредитования в Уральском федеральном округе: современное состояние и тенденции развития // Там же. 2015. № 2. С. 238–241.
4. Строительная отрасль дает импульс развитию смежных отраслей – заммэра [Электронный ресурс]. URL: <http://stroi.mos.ru/news/stroitel'naya-otrasl-daet-impuls-razvitiu-smezhnyh-otraslei-zammэra> (дата обращения: 16.06.2016).
5. Широ́в А.А., Ян-товский А.А. Оценка мультипликативных эффектов в экономике. Возможности и ограничения [Электронный ресурс]. URL: [www.macroforecast.ru/doc/shirov\\_yantovsky.doc](http://www.macroforecast.ru/doc/shirov_yantovsky.doc) (дата обращения: 16.06.2016).
6. Овсянникова Т.Ю. Жилье как фактор роста человеческого потенциала // Томский финансовый журнал. 2004. № 3. С. 14–15.

#### References:

- Koroleva, AM 2016, "Paradox of thrift" in the modern economy', *Ekonomika i predprinimatel'stvo*, no. 2, part 2, pp. 36-39, (in Russian).
- Makhmudova, MM & Koroleva, AM 2015, 'Mortgage lending market in the Urals Federal District: the current state and development trends', *Ekonomika i predprinimatel'stvo*, no. 2, pp. 238-241, (in Russian).
- Ovsyannikova, TY 2004, 'Housing as a growth factor of human potential', *Tomskiy finansovyy zhurnal*, no. 3, pp. 14-15, (in Russian).
- Shirov, AA & Yantovskiy, AA 2016, *Estimation of multiplicative effects in the economy. The possibilities and limitations*, viewed 16 June 2016, <[www.macroforecast.ru/doc/shirov\\_yantovsky.doc](http://www.macroforecast.ru/doc/shirov_yantovsky.doc)>, (in Russian).