

- во главу угла всех решений в данной сфере должна быть положена цель, определенная для банковского регулирования законодателем;
- конкретные способы, приемы и методы являются лишь инструментами, выбор которых определяется целями, задачами и направлениями банковского регулирования в стране (при обеспечении необходимого их развития с учетом международного опыта);
- повышение эффективности банковского надзора и регулирования предполагает развитие конструктивного начала, то есть ориентирование на регулирование банковских рисков;
- действенность процедур регулирования и решение задач по повышению эффективности банковского надзора возможно при комплексном развитии и совершенствовании законодательства, функций банковского надзора и контроля, повышении уровня корпоративного управления, кредитной культуры, финансовой грамотности, а также осознании банковским сообществом своей ответственности.

Литература:

1. О Центральном банке Российской Федерации (Банке России) [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 10 июля 2002 года № 86-ФЗ. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.
2. Мегарегулятор: взаимодействие с кредитными организациями и финансовыми рынками [Текст]: колл. монография / Под ред. д-ра экон. наук, проф. Г. Н. Белоглазовой, д-ра экон. наук, проф. Н. П. Радковской. – СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2014. – 229 с.
3. Хасянова, С. Ю. Совершенствование банковского регулирования и надзора в России на основе международных принципов [Текст]: монография/ С.Ю. Хасянова. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2016.-342 с.
4. Чорба, П.М. Банк России: вчера, сегодня, завтра [Текст]/ П.М. Чорба, А.А. Гулько, С.Б. Гладкова // Экономика и предпринимательство. -2016. - № 8 (73). - С. 106-112.

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

*Н.С. Мельникова, Е.И. Филиппова
г. Белгород, Россия*

Рыночная экономика имеет сложную структуру, одним из важных видов рынка является рынок недвижимости. Объекты недвижимости не только важнейший товар, удовлетворяющий разнообразные личные потребности людей, но одновременно и капитал в вещной форме, приносящий доход. Состояние рынка недвижимости является одним из основных критериев оценки уровня экономики любого государства.

Рынок недвижимости – это сфера выгодного вложения капитала, а также целая система экономических отношений, которые возникают в процессе различных операций с недвижимостью [3, стр. 10].

Без существования рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как для осуществления своей деятельности все другие рынки (рынок труда, рынок товаров и услуг, рынок капитала) должны обладать собственной недвижимостью.

По утверждению экономистов-практиков [2, с. 317], текущее состояние рынка недвижимости с большой долей вероятности характеризует экономику страны, так как рынок недвижимости развивается пропорционально уровню развития экономики.

Анализируя существующие [2-5] теоретические исследования понятия «недвижимость» можно сказать, что на данный момент единого определения не существует. Также нет четкого разграничения между недвижимым и прочим имуществом. Примерный перечень объектов недвижимости приведен в статье 130 Гражданского кодекса РФ [1], где разъясняется, что к числу недвижимых относятся объекты, напрямую связанные с землей, и

любое перемещение без ущерба невозможно. Здесь же дается перечисление: земельные участки, водные объекты, поля, леса, многолетние насаждения, а также все сооружения, возведенные на земле. И при всем этом основной недвижимостью является земля.

Отличительной особенностью всех объектов недвижимости является то обстоятельство, что они обладают высокой экономической ценностью и предназначены для длительного срока эксплуатации.

С точки зрения экономики объекты недвижимости являются или благом, или источником дохода, т.е. один и тот же объект недвижимости может быть в одном случае благом, а в другом – источником дохода.

В связи с обладанием свойств блага и источника дохода, каждый объект недвижимости имеет потребительскую стоимость и может стать предметом купли-продажи на рынке недвижимости [4, стр. 98]. Так как рынок недвижимости характеризуется как совокупность мер, с помощью которых продавцы и покупатели совершают сделки по обмену недвижимостью, можно утверждать, что рынок недвижимости сопровождается набором механизмов по переходу прав собственности от одного юридического/физического лица другому, в результате которого устанавливаются цены на объекты недвижимости.

Рынок недвижимости в России начал развиваться только в 90-х годах после распада СССР, чему способствовала приватизация имущества в личную собственность, тогда же развивается законодательная база относительно рынка недвижимости. И к концу 90-х – началу 2000-х система рынка самоорганизовалась в четыре основных составляющих:

1. Рынок жилья (городского и сельского);
2. Рынок коммерческой недвижимости (офисов, торговых и складских помещений);
3. Рынок недвижимости культурно-бытового назначения (клубы, спортивные сооружения, больницы);
4. Рынок земли (городских и сельских земельных участков) [5, стр. 108].

Рынок недвижимости РФ начинает свое развитие с города Москва и Московской области, затем в других регионах страны. Особую нишу на рынке недвижимости заняло жилье. Цены в то время были не высокими, рынок был не велик.

После 2000 года страна полностью оправилась от кризиса 1998 года, стабилизировалась финансовая система государства, стал расти уровень доходов населения и, как следствие, начался рост рынка недвижимости. Стала появляться конкуренция между продавцами, с ростом спроса выросло и количество предложений на рынке, соответственно, в связи с этим стали расти и цены на недвижимость.

Формирование рынка недвижимости в общемировых масштабах в конечном итоге привело к его открытости. В связи с этим большое влияние на него оказывали тенденции общемирового масштаба, такие как цены на энергоресурсы, в первую очередь на нефть, курсы мировых валют и т.п. Именно поэтому мировой финансово-экономический кризис 2008-2009 годов имел огромное влияние и на российский рынок недвижимости, в следствие чего снизилась его эффективность из-за падения уровня экономики страны и уровня доходов населения [10].

После 2010 года рынок стабилизировался и продолжает постепенно развиваться. Кроме рынков недвижимости отдельных городов Москва, Санкт-Петербурга, Сочи и Ялты стали расти рынки Самары, Белгорода, Иркутска, Челябинска, Владивостока.

В 2013 году количество сделок на рынке недвижимости страны составило 25500 шт., в 2014 году – 25535 шт. Но в 2016 году количество сделок уменьшилось до 21960 шт. [10].

И на сегодняшний день рынки городов Москва, Санкт-Петербурга, Сочи и Ялты остаются самыми эффективными, жилье – самым востребованным, а цены – самыми высокими: средняя цена за м² на этих рынках составляет 190 тыс. руб.

В настоящее время стоимость квадратного метра жилой площади в таких городах как Белгород, Воронеж, Самара, Краснодар, Ярославль, Тверь, Волгоград, Владивосток на первичном рынке в среднем составляет 49-52 тыс. руб., а на вторичном – 52-58 тыс. руб. [10].

Не смотря на стремительный рост рынка недвижимости, наблюдаются проблемы, сдерживающие его развитие:

- 1) Невысокий уровень заработной платы населения;
- 2) Низкий объем строительства нового жилья и высокая его стоимость;
- 3) Высокая стоимость кредита – 11-14% годовых, тогда как в ряде других стран кредитная ставка составляет всего 2-4%.

Рынок недвижимости России еще молод и несовершенен в сравнении с рынками ведущих мировых держав. Поэтому проблемы развития этого рынка потребуют немало усилий со стороны Правительства РФ для регулирования развития рынка.

К общим мерам можно отнести:

- 1) Совершенствование имеющейся правовой базы, регламентирующей деятельность всех участников рынка.
- 2) Подготовка квалифицированных кадров для работы на этом участке экономики государства. Компетентных, энергичных, работоспособных менеджеров можно готовить как на базе уже действующих учебных заведений, так и во вновь созданных специализированных учебных заведениях.
- 3) Создание специализированной государственной структуры для мониторинга состояния рынка, тем более, что в условиях рыночных отношений повышение уровня эффективности работы во многом зависит от количества и качества информации. На основании наблюдений работниками этой структуры возможна разработка мероприятий для роста и укрепления рынка недвижимости в стране.

Рынок недвижимости каждой страны имеет свои национальные особенности, определяемые как уровнем экономического развития страны, так и географическим ее расположением.

Состояние рынков недвижимости экономически развитых государств не идет ни в какое сравнение с рынками стран малоразвитой экономики и низкими доходами населения.

Рынок недвижимости США является самым востребованным среди рынков других стран. В число крупнейших городов входят Нью-Йорк, Лос-Анджелес, Сан-Франциско, Вашингтон, Атланта, Бостон, Майами. В этих городах и их пригородах недвижимость самая дорогая: в среднем 195300 \$ за каждый объект. Но цена недвижимости в Вашингтоне составляет в среднем 416000 \$, а в густо населенных районах солнечной Флориды, Лос-Анджелеса и Майами – 220000-300000 \$. В этих районах наряду с жильем предлагаются и объекты коммерческой недвижимости – торговые и развлекательные центры [9].

Для рынка США характерно, что спрос на недвижимость, а, следовательно, и цены на нее, в последние 10 лет неуклонно растут примерно на 7% в год. И недвижимость приобретается как в курортных городах на побережье, так и в горах, и в крупных мегаполисах.

Особенностью рынка недвижимости США является то обстоятельство, что существует и рынок земли (но иностранцам продавать землю для занятий сельским хозяйством запрещено) [9].

Рынок недвижимости Италии – одной из самых ярких стран мира, занимающей выгодное географическое положение на сегодняшний день является очень ликвидным и активно развивается. Цены на недвижимость стабильно растут примерно на 6% в год. Наибольшей популярностью пользуется жилье и коммерческие объекты (места для отдыха, развлечений, магазины), расположенные в курортных районах Италии.

Характерно, что цены итальянского рынка недвижимости на порядок ниже, чем в странах с более высоким качеством жизни, таких как Германия, Франция, Швейцария, Австрия и Англия. Двухкомнатные апартаменты можно купить за 100000 \$.

Недвижимость в Италии приобретают в основном американцы, немцы и китайцы [7].

На рынке недвижимости Франции, расположенной в центре Европы, спрос на объекты недвижимости опережает предложение. Дело в том, что во Франции ощущается недостаток земли, поэтому строительство нового жилья не ожидается. В результате растет

спрос на вторичное жилье, соответственно растет и его цена примерно на 8% ежегодно. Не смотря на это объем продаж увеличивается примерно на 5-7% в год, особенно в таких городах как Париж, Ницца, Монако, Сан-Марино. Англичане отдают предпочтение Парижу. Жители Китая вкладывают свои сбережения во французские виноградники и землю. В 2016 году на рынке недвижимости Франции было заключено 690000 сделок [8].

Великобритания – небольшая страна, поэтому цены на объекты недвижимости постоянно повышаются, что обусловлено экономическими условиями, в частности высоким уровнем занятости населения и низкими процентными ставками на кредиты. При покупке недвижимости главным критерием является местонахождение недвижимости. Цены понижаются по мере удаления от центра города [6].

Сейчас на подъеме Болгарский рынок недвижимости. За последние годы стоимость земли даже в небольших поселках у моря многократно возросла. Рост рынка недвижимости объясняется ростом экономики страны, развитием туристического бизнеса, уменьшением ставок, ипотечного кредитования и низким налогом на недвижимость.

Что касается недвижимости Испании, то наиболее выгодные и дорогие коммерческие объекты расположены подальше от линии побережья в результате частого ухудшения погодных условий на побережье [6].

В результате проведения анализа состояния современного рынка недвижимости стало очевидным:

1. Рынок недвижимости любой страны не зависит от зарубежных рынков и развивается самостоятельно в экономическом пространстве.
2. Чем более развитой является экономика страны, тем активнее развивается ее рынок недвижимости.
3. Степень развития рынков недвижимости государств существенно зависит от географического расположения, экономических факторов и наличия развитой инфраструктуры.

При существовании огромных различий между ранками недвижимости разных государств имеются характерные особенности для всех рынков: во-первых, рынок недвижимости представляет возможность для выгодного вложения капитала, во-вторых, на всех рынках недвижимости превалирует жилье.

Литература:

1. «Недвижимые и движимые вещи» федер. закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, ч. I., Ст. 130 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/2a54eb7c0c87a49c41aa10efb253f6bdea2bfcf4/
2. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости [Текст]: учеб. пособие / А.Н. Асаул. – Санкт-Петербург: Питер, 2010. – 621 с.
3. Балабанов, И.Т. Операции с недвижимостью в России [Текст]: монография / И.Т. Балабанов. – Москва: Финансы и статистика, 1996. – 338 с.
4. Волков, Д.Л. Экономика и финансы недвижимости [Текст]: учеб. пособие / Д.Л. Волков. – Санкт-Петербург: Изд-во Санкт-Петербургского университета, 1999. – 304 с.
5. Новиков, Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России [Текст]: монография / Б.Д. Новиков. – Москва: Экзамен, 2000. – 512 с.
6. «Ярмарка недвижимости» — международная выставка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.y-expo.ru/>
7. Обзор рынка недвижимости Италии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.homesoverseas.ru/articles/6566>
8. Обзор рынка недвижимости Франции [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.homesoverseas.ru/articles/6503>
9. Рынок недвижимости США: текущая ситуация [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.homesoverseas.ru/articles/7341>
10. Обзор рынка недвижимости в России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://adindex.ru/specprojects/market4/realty-1.phtml>