

УДК 332.85

В.И. Емелин, А.В. Григорова

**АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫХ ФАКТОРОВ
НА СОСТОЯНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МЕГАПОЛИСА
(НА ПРИМЕРЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА)**

V.I. Emelin, A.V. Grigorova

**ECONOMETRIC ESTIMATION AND ANALYSIS OF THE IMPACT
OF INSTITUTIONAL FACTORS
ON THE PROPERTY MARKET A MAJOR METROPOLIS
(FOR EXAMPLE, ST. PETERSBURG)**

На основе накопленного статистического материала о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним анализируется состояние рынка недвижимости. По результатам анализа выявляется ряд устойчиво проявляющихся закономерностей в социально-экономической сфере деятельности.

ЭКОНОМЕТРИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА. ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ. ПРИВАТИЗАЦИЯ

In the article on the basis of existing statistical material on registration of rights to real estate and transactions with it examines the state of the property market. According to the analysis revealed a number of stable patterns are manifested in the socio-economic sphere.

ECONOMETRIC ESTIMATION. INSTITUTIONAL FACTORS. REAL ESTATE MARKET. PRIVATIZATION.

Введение. Реформирование экономики заставляет обратить особое внимание на состояние и эффективность действия институтов (институциональной среды), которая представляет собой правила, нормы и санкции, образующие политические, социальные и правовые рамки взаимодействия между субъектами права – жителями города. Следует отметить, что в настоящее время роль и место различных институциональных факторов в развитии экономики оценивается весьма неоднозначно. В соответствии с инновационной доктриной Й. Шумпетера [4] процесс экономического роста определяется целевым финансированием научно-исследовательской деятельности, которая проводится в рамках созданной для этого адекватной институциональной среды. Более радикальную точку зрения нобелевского лауреата Д. Норда [4] в кратком изложении можно выразить следующей фразой: «если создать условия (институты рынка), то технологическая модернизация сама произойдет». С конца 1970-х гг. в США (А. Берли, Д. Гелбрейт), а затем в Европе активно распрост-

раняется теория неинституционализма, в которой основное внимание уделяется анализу таких факторов, как транзакционные издержки, права собственности, контрактные агентские отношения. В отечественной литературе в [1–3, 10, 11] предложена серия моделей и результатов исследований, позволяющих отобразить действие рыночных механизмов на определенных этапах формирования институциональной среды в сфере недвижимости. Анализ накопленных результатов позволил описать действие этих механизмов за достаточно длительный период времени и сделать определенные выводы о наличии устойчивых тенденций и кратковременных в них отклонениях при действии различных факторов.

Постановка задачи. При проведении дальнейших исследований будем исходить из основных положений теории неинституционализма, определяющих необходимость подробного изучения взаимодействия прав собственности и системы стимулов субъектов экономики (экономических агентов). Эконометрическую оценку будем проводить на основе

статистических данных Управления Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (УФРС)*. Накапливаемые данные условно можно разделить на информацию о субъектах права, объектах недвижимости и о перечне прав собственности, регистрируемых при совершении сделок с недвижимостью. Ответить на первый вопрос об обобщенных портретах субъектов права позволяют также результаты социологических исследований посетителей УФРС. При исследовании системы предпочтений жителей города и оценки ими качества городской среды по результатам опроса в 2001 г. выделены две группы респондентов: постоянные посетители – 39 % и граждане, посещающие УФРС по мере необходимости, – 61 %.

В современной литературе первая группа определяется как экономический тип человека с рациональным поведением, которое «нацелено на получение строго определенных результатов». Для обозначения «экономического человека», под которым нами понимается риэлтор, будем использовать акроним REMM, что означает «изобретательный, оценивающий, максимизирующий человек». Такая модель предполагает, что человек по поводу извлечения пользы из экономических благ ведет себя полностью рационально. По результатам опроса 47 % риэлторов имеют высшее образование, 22 % – незаконченное высшее, 25 % – среднее специальное, 6 % – среднее.

Вторая группа посетителей и вторая модель (акроним OSAM) – человек восприимчивый, имеющий собственное мнение относительно разных сторон окружающего его мира и действующий в соответствии со своим мнением. Но он не имеет ничего общего с экономическим человеком. Указанный вывод подтверждается результатами проведенных социологического опроса второй группы посетителей УФРС Санкт-Петербурга: в марте 2002 г. из опрошенных 100 человек 63 % респондентов имели высшее образование, 28 % – среднее специальное, 5 % – среднее и 4 % – незаконченное высшее.

Методы решения задачи. При анализе поведения экономических агентов и оценке

ситуации на рынке недвижимости будем исходить из считающегося общепринятым утверждения [3–7], что естественной реакцией человека на окружающую его сложную действительность является стремление создать упрощенную информационную модель изучаемого объекта. На рис. 1 представлена такая формализованная схема механизмов оценки и регулирования рыночных отношений, позволяющая с использованием методов статистики объяснить происходящие события или действия экономических агентов путем указания их места в целостной структуре взаимосвязанных отношений в сфере недвижимости [4–11].

Основными элементами такой схемы являются:

- законодательная база, определяющая права и обязанности всех участников процессов, происходящих на рынке недвижимости;
- рынок недвижимости, предлагающий весь ассортимент объектов недвижимого имущества, а также услуг по его строительству и ремонту;
- учреждения юстиции, выполняющие функцию правового регулирования рынка недвижимости.

Результаты. Накапливаемые статистические данные о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним позволяют сделать некоторые вполне определенные выводы о поведении субъектов права на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, а также выявить закономерности, скрытые в описываемых ими процессах. В результате проведенных исследований установлено, что для социально-экономической системы крупного мегаполиса, имеющего достаточно большое число степеней свободы, существует конечный набор параметров порядка, определяющих поведение изучаемых объектов на больших отрезках времени. Как показывают результаты расчетов (рис. 2), в действиях субъектов права на рынке недвижимости Санкт-Петербурга отмечается наличие как долговременных тенденций, так и внутригодичных устойчивых колебаний (сезонности):

$$X(t) = f(t) + S(t) + E(t),$$

где $f(t)$ – тренд (долговременная тенденция) развития; $S(t)$ – сезонная компонента; $E(t)$ – остаточная компонента.

* До 2006 г. – Государственное учреждение юстиции Городского бюро регистрации прав на недвижимость (ГУЮ ГБР).

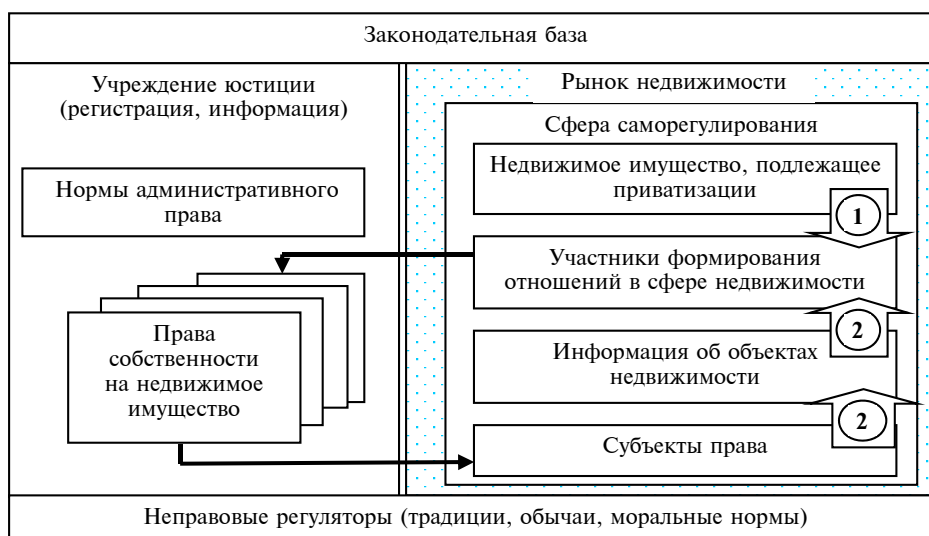


Рис. 1. Формализованная схема взаимосвязи механизмов регулирования отношений в сфере недвижимости социально-экономической системы

Расчет коэффициентов автокорреляции позволяет сделать вывод о наличии устойчивой закономерности в развитии процессов приватизации и купли-продажи недвижимости в Санкт-Петербурге в течение года:

- после начала уменьшения количества регистрируемых договоров приватизации жилья (поток 1 на рис. 2) с временным лагом 1–2 месяца наблюдается уменьшение количества покупок-продаж жилья;

- после фиксируемого момента увеличения числа регистрируемых договоров приватизации жилья с временным лагом в 1 месяц наблюдается начало роста количества покупок-продаж жилья (поток 2 на рис. 2).

Отсюда был сделан вывод [1], что процесс приватизации жилья на рынке недвижимости является своего рода «впередсмотрящим» по отношению к другим процессам: по изменению тенденции процесса приватизации жилья можно с высокой степенью достоверности предсказать время начала изменений в процессе покупок-продаж и, как следствие, в изменении стоимости жилого фонда.

Апробация полученных результатов подтверждает адекватность выбранных математических зависимостей исследуемому процессу поведения субъектов права на рынке недвижимости. Однако такие устойчивые тенденции могут быть нарушены под воздействием возмущающих факторов: в 2002 и 2003 гг. характер кривой временного ряда приватизации жилья

значительно изменился по сравнению с аналогичным периодом 2001 г. Отличие зафиксированных на рис. 2 тенденций развития ситуаций на рынке недвижимости в 2002 и 2003 гг. объясняется началом обсуждения в Государственной Думе вопросов, связанных с установлением сроков отмены бесплатной приватизации жилой недвижимости. Как известно, приватизация началась после вступления в силу Федерального закона РФ № 1541 от 04.07.1991 г. «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации», и в принятом законе не были указаны сроки ее окончания. После прекращения обсуждения этих вопросов, начиная с июля 2003 г., основные закономерности, проявляющиеся во взаимосвязи этих процессов, снова восстановились. Таким образом, указанные отклонения выявленной тенденции подтверждают тот факт, что важнейшим регулятором активности граждан на рынке недвижимости является принятие или отмена различных норм гражданского права.

Отметим, что во многих экономических исследованиях подчеркивается важность решения задачи и нашей способности статистически разделять экономический рост, внешние возмущения и экономическое развитие. При этом Й. Шумпетер понимал рост как отклонение внутри нормы и противопоставлял его развитию — изменению самой нормы. В рамках существующей методологии развития экономического знания, по нашему мнению,

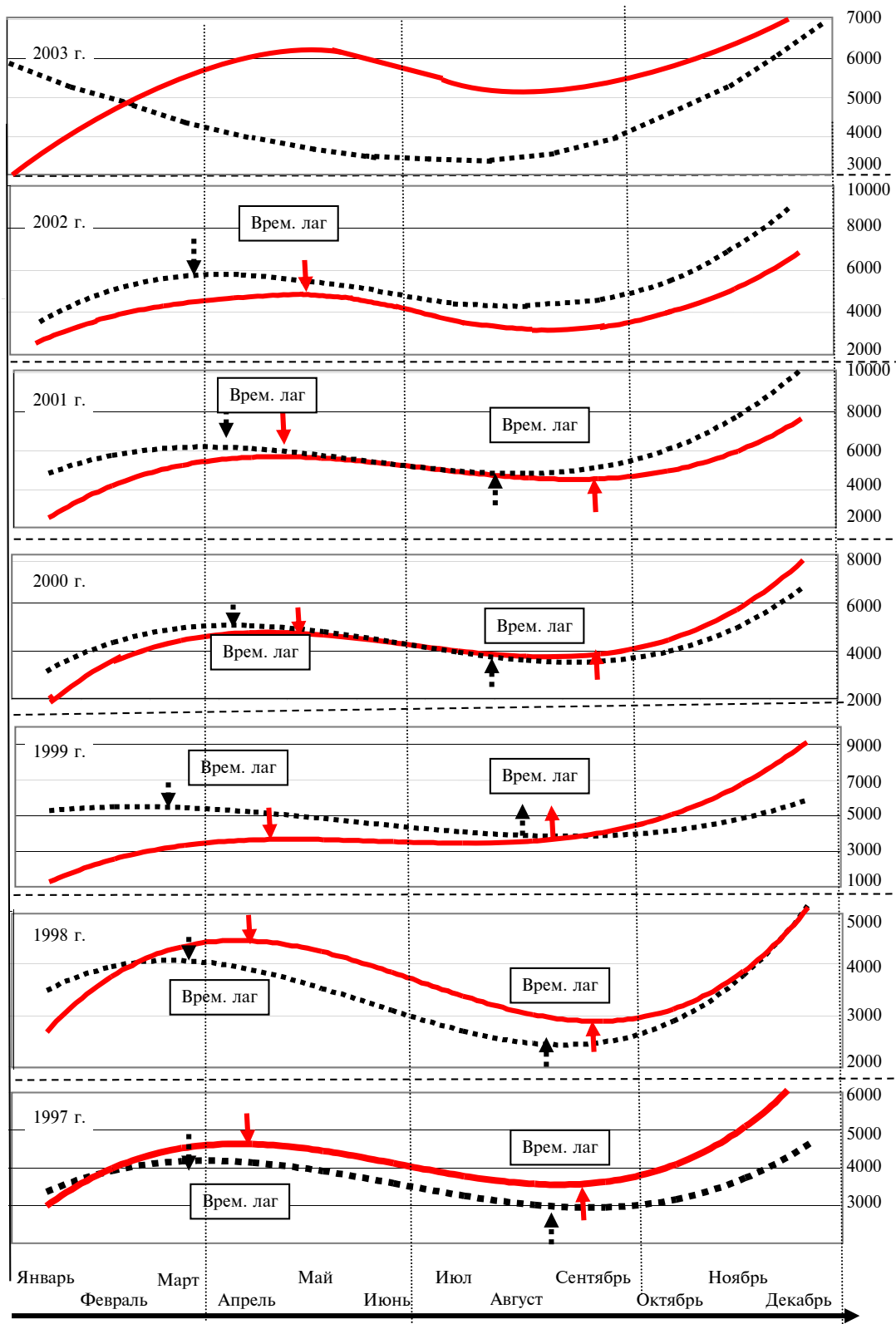


Рис. 2. Результаты обработки данных о договорах приватизации и купли-продажи недвижимости в период 1997–2003 гг.

Полиномиальные тренды: (.....) – приватизации жилищного фонда, (—) – купли-продажи жилищного фонда

в сфере недвижимости выявленные тенденции соответствуют эволюционной парадигме экономического роста (по терминологии Й. Шумпетера), который происходит в условиях различных внешних воздействий. Как уже отмечалось, к ним, прежде всего, следует отнести сообщения об ожидаемых датах окончания изучаемого процесса: приватизацию продлевали несколько раз: до 1 января 2007 г., до 1 января 2010 г., затем до 1 марта 2010 г. и, наконец, до 1 марта 2013 г. Поэтому вполне прогнозируемый новый всплеск активности у граждан Санкт-Петербурга вызвало выступление 09.07.2004 г. на пресс-конференции председателя Комитета Госдумы РФ по законодательству П.В. Крашенинникова, когда он заявил, что с 1 января 2007 г. закон о приватизации жилья будет отменен.

Совершенно естественно, что отмену нормы, разрешающей бесплатную приватизацию жилья, предопределяет последовательное накопление жилищного фонда в частной собственности, а также инновационный рост нормативной базы. Наступление новой фазы, связанной с отменой нормы (дискретным развитием институтов), является своеобразной точкой бифуркации в нелинейном процессе развития недвижимости.

Проведем оценку процесса приватизации и обоснованность выбора даты, определяющей его завершенность, с точки зрения оценки количественных и качественных изменений в сфере недвижимости. Сущность такой оценки заключается в анализе влияния процессов приватизации на процессы покупки-продажи жилья в период 1997–2002 гг., когда

процентное соотношение квартир, находящихся в частной и государственной собственности, от всего объема жилищного фонда определялось соответственно как 60 : 40. По данным «Горжилобмена» в 2012 г. в собственность горожан перешло уже больше 85 % квартир.

Для получения дополнительной информации об активности процессов, происходящих в сегменте жилищной сферы рынка недвижимости, необходимо несколько усложнить рассмотренную выше статистическую модель, включив в нее показатели покупок-продаж жилья на первичном рынке. Этот шаг является вполне обоснованным: жилье приватизируют для покупки квартир не только на вторичном, но и на первичном рынке. В указанной модели проведем оценку ситуации, сложившейся на рынке недвижимости Санкт-Петербурга в 2001–2003 гг.

Результаты анализа процессов в сфере недвижимости на обобщенной модели по критерию знаков показаны в следующей таблице.

На основании рассчитанных статистических данных нулевая гипотеза (H): $P(x_i < y_i) = P(x_i > y_i) = 0,5$ должна быть отвергнута в пользу правосторонней альтернативы $P(x_i < y_i) > 0,5$ для всех $i = 1, \dots, n$.

Общим выводом из проведенного анализа является констатация факта, что в Санкт-Петербурге уже в период 1997–2002 гг. приватизировалось меньше жилья, чем его покупалось. Разница между количеством приватизируемого и покупаемого жилья на рынке недвижимости может колебаться в значительном диапазоне, но всегда является величиной отрицательной. Одно из объяснений этого факта можно

Статистические данные и результаты анализа информации об объектах жилищного фонда на первичном и вторичном рынках недвижимости

Временной интервал	Количество договоров о приватизации квартир x_i	Количество договоров покупок-продаж квартир y_i	$z_i = x_i - y_i$	s
1997	43 875	57923	-14 048	$s(-)$
1998	41 197	51443	-10 246	$s(-)$
1999	57 319	61346	-4027	$s(-)$
2000	53 239	67137	-13 868	$s(-)$
2001	72 711	72907	-196	$s(-)$
2002	70 887	78659	-7772	$s(-)$

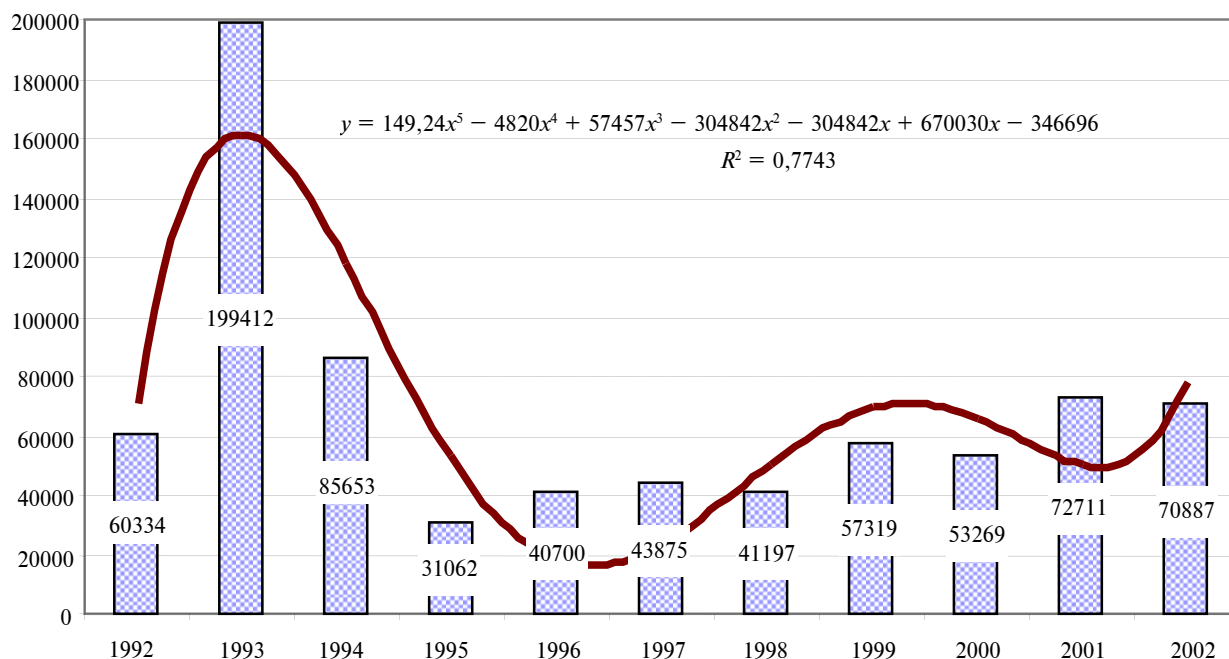


Рис. 3. Динамика регистрации договоров о передаче в собственность объектов жилищного фонда в период 1992–2002 гг.

найти, если провести ретроспективный анализ процесса приватизации, начиная с 1992 г. (рис. 3). Как следует из представленной информации, на начальном этапе приватизации был создан значительный запас приватизированных квартир для того, чтобы механизм саморегулирования рынка недвижимости требовал ежегодно дополнительно только вполне определенного количества частных квартир в соответствии со складывающейся ситуацией.

При ответе на вопрос о персонификации права собственности на рынке недвижимости необходимо отметить, что в качестве объектов недвижимости выделяются жилищный фонд, нежилой фонд и земельные участки. Дальнейшее «дробление», например, объектов жилищной сферы при регистрации прав на недвижимость и сделок с ним осуществляется до уровня «доли коммунальной квартиры», «доли квартиры», «квартиры», «жилого дома».

И, наконец, наиболее интересным является вопрос о типологии регистрируемых прав и сделок с недвижимым имуществом, расположенным на территории Санкт-Петербурга. В связи с этим следует отметить, что набор сделок, которые в принципе могут быть совершены на рынке недвижимости Санкт-

Петербурга, достаточно широк. Об этом, в частности, можно судить по значительному перечню различных правоустанавливающих документов, права на основании которых регистрируются в Санкт-Петербурге как субъекте РФ. Так, например, в справочнике автоматизированной системы УФРС инспектору отдела приема и выдачи документов предлагается порядка 50 различных шаблонов для формализованной записи правоустанавливающего документа. Однако реализация этих возможностей осуществляется не в полном объеме. Если проанализировать статистические данные о регистрируемых сделках, то мы увидим, что в сфере оборота прав на недвижимость, подавляющую часть составляют сделки купли-продажи, а в сфере управления недвижимостью почти отсутствуют сделки о передаче объектов недвижимости в доверительное управление.

Более детальный анализ перечня прав, которыми обмениваются экономические агенты на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, позволяет установить, например, что при покупке-продаже недвижимости регистрируются также ограничения вида «...с условием пожизненного содержания», «собственность в доме-памятнике» и некоторые другие.

Выводы. Таким образом, правовые регуляторы рыночных отношений в сфере недвижимости в основном оказывают положительное влияние на область действия экономических отношений, складывающихся в ходе купли-продажи, аренды, залога, дарения и наследования недвижимого имущества.

Актуальность проведения эконометрической оценки и анализа влияния институциональных факторов на состояние рынка недвижимости крупного мегаполиса подтверждают исследования, опубликованные в 1993 г. в журнале «Economist», которые доказывают, что успешный переход к рыночной экономике в XX в. совершили те страны,

которые смогли сформировать рынок торговли обязательствами и правами собственности. По мнению известного перуанского экономиста Э. де Сото, в конечном итоге «спрос на право» определяет уровень развития экономики.

Широко распространенная в экономических исследованиях теорема Коуза [2, 3] также свидетельствует о том, что при достаточно четком определении прав собственности решается проблема внешних эффектов («экстерналий»), снижаются трансакционные издержки и рынок (в терминологии экономической теории права собственности) приближается к совершенному.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Антропова, Т.Г. Экономическая безопасность: институциональные факторы и возможности их оценки [Текст] / Т.Г. Антропова // Проблемы современной экономики. – 2008. – № 4(28). – С. 42–43.
2. Емелин, В.И. Оценка статистических данных по регистрации договоров о передаче жилищного фонда в собственность граждан [Текст] / В.И. Емелин, Л.В. Пинчук // Информационный бюллетень ГУЮ ГБР. – 2004. – С. 7–10.
3. Емелин, В.И. Оценка рынка городской недвижимости Санкт-Петербурга [Текст] / В.И. Емелин, В.Л. Назаров, Г.А. Волчецкая, Б.П. Анисимов, Д.В. Маркус. – СПб.: Изд-во 444 Военно-картографической фабрики, 2002. – С. 95.
4. Кияткина, Е.П. Анализ подходов к моделированию инвестиционной деятельности в жилищной сфере [Текст] / Е.П. Кияткина // Научно-технические ведомости СПбГПУ. Экономические науки. – 2012. – № 1(139). – С. 206–210.
5. Новиков, Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России [Текст] / Б.Д. Новиков. – М., 2000. – С. 512.
6. Новиков, Д.А. Теория управления организационными системами [Текст] / Д.А. Новиков. – М.: МПСИ, 2005. – С. 584.
7. Норт, Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики [Текст] / Д. Норт; пер. с англ. А.Н. Нестеренко. – М.: Наука, 2007. – С. 108–111.
8. Рябоконе, С.В. Организационно-экономический инструментарий оценки эффективности и перспектив развития рынка риэлторских услуг [Текст] / С.В. Рябоконе // Научно-технические ведомости СПбГПУ. Экономические науки. – 2012. – № 4(151). – С. 46–50.
9. Стерник, Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов [Текст] / Г.М. Стерник, Г.С. Стерник. – М.: Экономика, 2009. – С. 605.
10. Улучшение инвестиционного климата в интересах всех слоев населения [Текст] // Обзор Всемирного Банка. – 2005. – С. 2.
11. Халафян, А.А. STATISTICA 6. Статистический анализ данных [Текст] / А.А. Халафян. – М.: Бином-Пресс, 2008. – С. 512.

ЕМЕЛИН Вадим Иванович – ведущий научный сотрудник ОАО «НИИ Вектор», кандидат технических наук, старший научный сотрудник.

194156, Россия, Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 23, тел. (812)295-27-24. E-mail: emelin41@mail.ru

EMELIN, Vadim I. – НИИ «Vektor».

194156, pr. Engel'sa. 23. St. Petersburg. Russia. E-mail: emelin41@mail.ru

ГРИГОРОВА Анастасия Викторовна – аспирант кафедры политической экономики и мирового глобального хозяйства ТГУ им. Г.Р. Державина, преподаватель отделения экономики Университетского политехнического колледжа «Радиополитехникум».

195251, Россия, Санкт-Петербург, ул. Политехническая, д. 29, тел. (812)294-08-46. E-mail: gav.2508@mail.ru

GRIGOROVA, Anastasiya V. – St. Petersburg State Polytechnical University.

195251, Politekhnikeskaya str. 29. St. Petersburg. Russia. E-mail: gav.2508@mail.ru
