

Тихоокеанского региона, но и Европейского пространства. Но сегодня доступность телекоммуникационных услуг в этих районах повышается с приходом сотовых операторов, которые предлагают целый спектр услуг, в том числе доступ к сети интернет.

Возможно, развитие инфраструктуры связи может повлиять на закрепление населения на территориях в отдалённом будущем, поскольку телекоммуникационная инфраструктура является одним из факторов развития современной экономики, образования, здравоохранения и других отраслей.

ГОРЮШКИН А.А.
ИЭОПП СО РАН, г. Новосибирск

МАССОВАЯ ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ В РОССИИ:
УЧЕТ РАЗЛИЧИЙ И ОСОБЕННОСТЕЙ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ
ЛОКАЛЬНЫХ РЫНКОВ

Необходимость массовой оценки объектов недвижимости в России возникла в связи с появлением рынка жилья, т.е. сравнительно недавно. Однако ясно, что модели такой оценки, эффективно реализуемые во многих развитых странах, к нашим условиям слабо применимы, поскольку состояние жилищной сферы пока не адекватно этим моделям. Наш рынок жилья непрозрачен и деформирован в результате преобладания инвестиционного спроса над реальным.

Известные модели массовой оценки объектов недвижимости в основном ориентированы на уровень локального рынка. Однако во всякой экономике, в т.ч. в российской, представлено множество рынков, так или иначе связанных между собой и функционирующих в едином экономическом и правовом пространстве. Это требует учета при разработке подхода к массовой оценке стоимости жилья различий и особенностей взаимодействия отдельных локальных рынков. Следует, кроме того, учитывать и тот факт, что в последние годы рынок жилья, будучи рынком капитального актива, претерпевает серьезные деформации, в результате которых цена жилья перестала отражать его реальную стоимость.

Все это требует разработки не только нового подхода к массовой оценке жилья в России, но и методологии определения справедливой налогооблагаемой базы, т.е. такого налогообложения, которое снижало бы инвестиционный и стимулировало реальный спрос на жилье.

В рамках подготовительного этапа предложенного подхода для подбора адекватного метод оценки каждого сегмента рынка жилья должна быть проведена его сегментация, а также определены те факторы локального рынка, которые наиболее сильно влияют на стоимость жилья, например, социально-экономические показатели региона (города), цены на других региональных рынках жилья и стройматериалов и т.п.

На следующем этапе формируется модель оценки, представляющая собой комбинацию кластерного и регрессионного анализа. Кластерный анализ позволяет получить «эталонную» цену квадратного метра жилья на локальном рынке с учетом внешних по отношению к жилью факторов. Цена при этом рассматривается как функция от факторов, действующих на спрос и предложение жилья (доходы населения, средняя цены квадратного метра жилья разного класса, динамика продаж, масштабы строительства жилья, уровень развития инфраструктуры и др.), но не являющихся его характеристиками (тип и размер жилья, этажность, расположение, транспортная доступность и т.п.). Регрессионный анализ призван учесть качественные и количественные характеристики жилья, от которых зависит рыночная цена квадратного метра на конкретном локальном рынке жилья. Таким образом, цена «привязывается» уже к конкретным характеристикам жилья.

Объединение в модели кластерного и регрессионного анализа обеспечивает систему массовой оценки единым методологическим подходом, учитывая в то же время региональные различия локальных рынков и отражая динамику реальных рыночных цен на рынке жилья.

На последнем этапе в целях налогообложения определяется «справедливая» стоимость жилья, поскольку, несмотря на недавний кризис, нынешние рыночные цены, по мнению специалистов, по-прежнему не отражают реальную стоимость жилья.

Справедливая стоимость жилья должна, на наш взгляд, учитывать то, как собственник использует жилье. На рынке это отражает тип предъявляемого спроса: реальный и инвестиционный. Реальный спрос на жилье предполагает приобретение жилья для проживания в нем покупателя или членов его семьи, инвестиционный спрос преследует цель получения дохода от использования приобретаемого жилья: либо от сдачи в аренду, либо от роста его стоимости. В период бурного роста российской экономики именно инвестиционный спрос разгонял цены на рынках жилья крупных городов России и сформировал на них серьезную ценовую деформацию.

Введение специального понижающего коэффициента, представляющего собой соотношение стоимости квадратного метра «реального» и «инвестиционного» жилья, позволит, на наш взгляд, получить социально-справедливую базу налогообложения того жилья, в котором реально проживают его владельцы. Налогооблагаемая база инвестиционного жилья должна учитываться по рыночной стоимости с применением доходных методов массовой оценки.

Предложенный подход к определению налогооблагаемой базы с учетом целей использования жилья на основе его массовой оценки может стать основой для разработки справедливой и адекватной системы налогообложения.

МАТОВЫХ Е.А.

ФГОУ ВПО «Сибирская академия государственной службы»,
г. Новосибирск

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ В РАЗВИТИИ ГОРОДОВ И ГОРОДСКИХ СИСТЕМ

На протяжении последнего десятилетия социально-экономическое развитие России сопровождалось глубокими и разносторонними реформами, продиктованными переходом к рыночной системе экономических отношений. При этом естественно изменяются и динамика развития городов и система расселения в целом: в их основе – механизмы территориальной концентрации производства и населения.