

УДК 332.85;339.13.017

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПРИРОДА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ф.Т. Артыкбаева

Рассмотрен вопрос социальной значимости жилой недвижимости в условиях переходной экономики. Изучены природа жилья, его экономическая сущность и содержание, а также социальные функции жилья и жилищной недвижимости в условиях переходной экономики.

Ключевые слова: жилье; жилищное строительство; социальные функции жилья и жилой недвижимости; социальная защищенность; социальная политика.

SOCIAL AND ECONOMIC NATURE OF RESIDENTIAL REAL ESTATE

F.T. Artykbaeva

In article the question of the social importance of residential real estate in the conditions of a transitional economy is considered. The housing nature, its economic essence and the contents are studied. Social functions of housing and housing real estate in the conditions of a transitional economy are revealed.

Keywords: housing; housing construction; social functions of housing and residential real estate; social security; social policy.

В настоящее время вопросы социальной защищенности граждан являются одним из приоритетных направлений государственной политики Кыргызской Республики. Социальные гарантии, предоставляемые гражданам Кыргызской Республики, должны, прежде всего, включать гарантию обеспеченности жильем. Именно жилье является основным капиталом любого гражданина, средой его обитания, средством удовлетворения его потребностей как материального, так и нематериального характера.

С переходом к рынку в экономической литературе стало уделяться внимание проблемам жилой недвижимости. Но в трактовке экономической природы жилой недвижимости до сих пор нет общепринятого обоснования. Чаще всего при ее определении основное внимание сосредоточивается на различных свойствах недвижимости, таких как стационарность, локальность, неподвижность и т. д. Эти свойства присущи всем объектам недвижимости.

Так, например, понятие недвижимости в законодательстве закреплено статей 24 Гражданского кодекса Кыргызской Республики (в редакции от 2008 г.), в соответствии с которой к недвижимым вещам (недвижимости, недвижимому имуществу) относятся: «земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение ко-

торых без несоразмерного их назначению ущерба невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и др.» [1, с. 14].

Выделение указанных свойств не имеет отношения к экономической природе жилой недвижимости. Последняя связана с характером экономических отношений, выражаемых жилой недвижимостью, и теми экономическими функциями, которые она выполняет в воспроизводственном процессе. Жилье характеризуется сложной экономической природой. Его нельзя подменять противопоставлением общественного и частного блага.

Жилье – это неотъемлемое право граждан иметь крышу над головой, базовая потребность. В современных условиях его нельзя рассматривать просто как товар, доступный тем, кто может купить. В развитых странах строительство жилья стало доступным всем жителям. Когда заходит речь о доступности жилья, то в этих странах ключевым вопросом являются не бизнес-интересы, а вопросы общего благосостояния, морали и этики, социальной справедливости, сохранения и выживания населения [2, с. 76].

Такой подход может показаться чрезмерно абстрактным, мало приемлемым для раскрытия подлинной социально-экономической природы жилой недвижимости. Это суждение было бы оправданным только в том случае, когда недвижимость рас-

смачивается исключительно с позиции методологического индивидуализма, с точки зрения парных отношений рыночной экономики – отношений производителя жилой недвижимости и ее потребителя. С развитием экономики, повышением уровня ее зрелости и социализации жилья недвижимость, помимо ее традиционного функционального качества, приобретает системные свойства, социальную значимость. При этом следует подчеркнуть, что роль этих системных качеств неуклонно возрастает, жилье недвижимость существенно расширяет экономическое поле макроэкономического воспроизводственного процесса.

Только последовательное использование системного подхода к рассмотрению жилой недвижимости позволяет реализовать в полной мере присущие ей свойства и функциональные предназначения. В современных условиях совершенно неприемлемым является чисто рыночный подход к решению жилищных проблем. В определенной мере можно считать, что сложный комплекс отношений жилищной сферы нельзя успешно реализовать, опираясь на государственные возможности и усилия.

В современных условиях все более ограниченным становится подход к жилой недвижимости, выполняющей роль объекта проживания. Она постоянно расширяет сферу своего воздействия на многие аспекты макроэкономического процесса воспроизводства, начиная с формирования среды обитания, территориального планирования, градостроительства и заканчивая оптимизацией и гармонизацией условий жизнеустройства, а также усилением социализации и институционализации отношений жилищной сферы [2, с. 34].

Жилая недвижимость не только выполняет функцию объекта, удовлетворяющего потребность в проживании, ее строительство и использование становятся органическим элементом социально-экономической системы, выполняя функции обеспечения благосостояния населения, социального единства. Особого внимания заслуживает трактовка нежилой недвижимости как потребительского блага и как инвестиционного актива. В действительности расходы на приобретение жилой недвижимости могут носить двойной характер. В одном расходуются денежные средства на приобретение жилой недвижимости как предмета длительного использования. В этом качестве она (жилая недвижимость) является частью потребительских ресурсов, исключенной из хозяйственного оборота и приносящей в течение длительного периода так называемую потребительскую услугу «проживание».

Длительность использования жилой недвижимости потенциально расширяет возможности домохозяйств для расходования доходов на текущее

потребление. Отсутствие жилья или неблагоприятные жилищные условия определяют необходимость накопления денежных средств и сокращения текущих расходов на потребление.

Особенно нуждается в уточнении положение о жилой недвижимости как инвестиционном активе. В странах с развитой рыночной экономикой аренда жилья приобрела широкие масштабы. Но этот процесс нельзя сводить к инвестированию. Он не выходит за рамки обмена и потребления. При аренде жилой недвижимости происходит обособление права собственности на жилье от права пользования им. Сами по себе акты аренды не увеличивают количество жилой недвижимости и не всегда сопровождаются ростом ее стоимости. В процессе аренды или перепродажи жилой недвижимости она не приобретает ни формы капитала, ни формы инвестиционных ресурсов, так как жилье не покидает сферы обращения и сферы потребления. С позиции владельца жилой недвижимости акты сдачи в аренду и продажи ее служат средством извлечения дохода благодаря отказу от использования жилья как потребительского блага длительного пользования.

При этом важно отметить определенное отличие аренды жилой недвижимости от ее перепродажи. Приобретение жилья с целью его продажи, по сути, носит спекулятивный характер. На Западе принимаются активные меры по ограничению и устранению таких действий. Что касается аренды жилья, то она представляет собой форму материализации сбережений и извлечения отхода из-за отказа от текущего использования. При определенной организационно-правовой форме использования аренды жилой недвижимости она служит эффективным способом обеспечения ее доступности. Приобретение жилья для последующей его сдачи в аренду мало чем отличается от перепродажи жилой недвижимости. Чаще всего это ведет к удорожанию жилья.

Двойное использование жилой недвижимости не следует из ее экономической природы. Действия, связанные с куплей жилья ради сдачи ее в аренду, а также ради продажи, определяются рыночной конъюнктурой и стремлением получить доход. В данном случае жилье недвижимость «служит» для приобретателя не как потребительское благо, а как средство получения дохода. В условиях острой нехватки жилья и потребности в нем такие действия должны быть ограничены, поскольку противоречат прямому функциональному предназначению жилой недвижимости.

Экономическая природа жилой недвижимости раскрывается через те функции, которые она выполняет в жизнедеятельности людей. По мере раз-

вития экономики и общества функции жилой недвижимости расширяются и дифференцируются.

Сегодня жилье – это место ведения домашнего хозяйства, общения, отдыха, семейного воспитания детей, учебы, трудовой и досуговой деятельности членов домохозяйства, место потребления ими материальных и культурных благ, а также защиты человека от социальных и информационных перегрузок.

Исходя из классической теории иерархии потребностей Маслоу, жилищная недвижимость является базовой потребностью, обеспечивающей безопасность домохозяйств. Жилье позволяет защищать человека от неблагоприятных воздействий природных и социальных условий. Оно также связано с обеспечением благоприятной среды обитания человека. Особенно эта функция возрастает в условиях урбанизации и развития научно-технического прогресса. Человек во все большей мере нуждается в защите от вредных веществ, содержащихся в воздухе крупных городов, от повышенного уровня шума, вызванного средствами городского транспорта, работой предприятий и т. д., от избыточной информации, от чрезмерного количества социальных контактов и других неблагоприятных факторов.

Жилищная недвижимость обеспечивает условия для удовлетворения многих естественных потребностей человека, таких как приготовление, прием, хранение пищи, стирка и ремонт одежды и т. д. По мере развития экономики данные функции частично выносятся за пределы жилья. Приготовление пищи, уход за одеждой и обувью во все большем объеме осуществляют специализированные предприятия сферы услуг. Тем не менее можно утверждать, что данные потребности никогда не будут полностью вынесены за пределы жилья, следовательно, будут сохраняться существующие функции жилья.

Жилье играет неопределимую роль в удовлетворении таких биологических потребностей, как сон, отдых, продолжение рода, поддержание здоровья, выполнение физических упражнений и общегигиенических процедур, а также потребности в личной безопасности и сохранности имущества от посягательств со стороны асоциальных элементов. Жилье, особенно благоустроенное и улучшенной планировки, становится важным фактором поддержания не только физического, но и психического здоровья человека.

При рассмотрении функций жилой недвижимости нельзя не подчеркнуть общее функциональное назначение, заключающееся в условиях, обеспечивающих воспроизводство человеческого капитала. Потребность в жилье удовлетворяется посредством приобретения его в собственность или в аренду и получения жилищных услуг. Это

разграничение позволяет выявить в жилье черты общественного и частного блага. Жилищные услуги обладают свойством делимости и подвержены действию принципа исключения. Они потребляются индивидуально (каждой жилой ячейкой) и дают возможность, исключая бесплатное пользование ими, вести учет их потребления и взимать плату в соответствии с их качеством. В то же время существуют жилищные услуги, в большей степени потребляемые жителями городов, имеющие характер общественного блага, потребляемые всеми и обеспечивающие качество среды обитания людей. К ним относятся: содержание и эксплуатация дорог, улиц города, его благоустройство, обслуживание прилегающих к жилью территорий и мест общего пользования (лифтов, мусоропроводов, лестничных площадок), услуги, связанные с водоснабжением, отоплением, электричеством и оказываемые централизованными системами инженерного обеспечения города.

Наряду с отмеченными свойствами жилье обладает рядом черт, выделяющих его из всех других благ, предназначенных для удовлетворения человеческих потребностей. Это, прежде всего, качественная неоднородность и неподвижность, долговечность и высокая стоимость жилья. Жилье как объект правового регулирования относится к недвижимому имуществу, и в этой связи его главным дифференцирующим признаком является неразрывная связь с землей. Ему присущи уникальные характеристики как с точки зрения собственно жилища, так и с точки зрения местности, где оно расположено, а именно: характеристики участка, внешнего вида соседних жилищ, внешнего вида всего квартала, доступности к месту работы, центру города, местам развлечения и отдыха, магазинам, обеспеченности общественными услугами (школа, поликлиника и др.), а также уровня местного налогообложения.

Жилье не только определяется многими условиями местоположения, но и обратно влияет на окружающую его местность: высокое качество жилищного фонда и жилищных услуг привлекает в район новых инвесторов и новых жильцов, влияет на инвестиционный климат в местности, где оно расположено.

Жилье, являясь долговечным объектом, обеспечивает условия жизнедеятельности нескольких поколений людей и формирует вещественную часть национального богатства, что определяет потребность общества в строительстве более перспективных и дорогих домов (квартир), чем это диктует платежеспособный спрос. Высокая стоимость жилья и жилищных услуг для потребителя определяет жилье как важнейшее приобретение

и достояние любого домохозяйства как часть их накопленного имущества.

Важно отметить, что потребность в жилье практически ненасытаема вследствие безграничности человеческих потребностей, а также изменения состава и образования новых семей, повышения их благосостояния. На выбор жилой недвижимости оказывают влияние многие неденежные факторы, такие как образование, профессия и род занятий, национальная и этническая принадлежность, уровень культуры, вероисповедание, предпочтение в отношении соседей, издержки расставания с привычным окружением, удовлетворение потребностей в самоутверждении и самовыражении. Жилье может подчеркнуть социальный статус своего обладателя, его принадлежность к определенной социальной группе.

Завершая рассмотрение функционального назначения жилой недвижимости, выделим обобщенно его характерные свойства.

Во-первых, жилая недвижимость является благом, удовлетворяющим базовую потребность и обеспечивающим безопасность ее пользователя.

Во-вторых, она представляет собой продукт, характеризующийся высоким эффектом от масштаба его производства.

В-третьих, использование жилой недвижимости требует профессионального управления и значительных затрат на его поддержание и обслуживание.

В-четвертых, жилье является объектом сложного комплекса правоотношений, включая право собственности и право пользования.

В-пятых, жилая недвижимость используется для материализации сбережений и инвестирования.

В-шестых, жилье носит локальный характер, и оно связано с земельным участком с определен-

ной территорией и другими природными и социальными факторами.

В-седьмых, жилая недвижимость является частью богатства домохозяйств и влияет на качество жизни в зависимости от пересмотра способов его использования и обновления.

В-восьмых, жилье представляет собой неотъемлемый элемент среды обитания и жизнеустройства, сложной системы градостроительства [3, с. 67].

Эти свойства жилой недвижимости и их реализация предполагают, по нашему мнению, усиленную институционализацию всего комплекса отношений, складывающихся в процессе производства, продажи и предоставления, использования жилья, формирование определенных требований, связанных с правами и всей совокупностью правоотношений в жилищной сфере, стандартизацию, системный подход к жилищному сектору как интегрированному образованию, включающему жилищное строительство, жилищную сферу и жилищно-коммунальное хозяйство, создание дифференцированных нормативов продажи и предоставления жилья в зависимости от его доступности и уровня текущих затрат на обслуживание жилья.

Литература

1. Гражданский кодекс Кыргызской Республики. В редакции от 2008 г.
2. Глазунов С.Н. Модели и методы управления структурой собственности жилого фонда: дис. ... канд. экон. наук / С.Н. Глазунов. М.: ИПУ РАН РФ, 2005. 175 с.
3. Симионов Ю.Ф. Экономика недвижимости: учеб. пособие для вузов / Ю.Ф. Симионов, Л.Б. Домрачев. М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: ИЦ «МарТ», 2004. 224 с.
4. Жилищный кодекс Кыргызской Республики от 9.05. 2013.