



УДК 336.027  
DOI: 10.25206/2542-0488-2019-4-2-108-116

О. П. КУЗНЕЦОВА  
Д. Ю. СМИРНОВ  
В. В. КУЗНЕЦОВ

Омский государственный  
технический университет,  
г. Омск

## МЕТОДЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ИХ КЛАССИФИКАЦИЯ

Государство оказывает поддержку рынку недвижимости не только в условиях экономического кризиса, но во всех фазах экономического цикла, так как наряду с антикризисным стимулированием строительной отрасли государство одновременно решает социальную задачу обеспечения населения жильем, а также способствует расширению банковского сектора за счет роста ипотечных кредитов и увеличивает капитализацию фондового рынка через эмиссию ипотечных ценных бумаг. Классификация методов государственной поддержки рынка недвижимости позволяет выявить соответствие того или иного метода фазе экономического цикла и, тем самым, повысить эффективность его практического использования.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, государственная поддержка рынка недвижимости, субсидирование процентных ставок по ипотечным кредитам, классификация методов государственной поддержки рынка недвижимости, механизм финансирования рынка недвижимости, ипотечные ценные бумаги.

В современных условиях государство активно влияет на развитие рынка недвижимости, так как государственная поддержка этого рынка не только способствует достижению важнейшей социальной задачи, а именно обеспечению жильем широких слоев населения, но также стимулирует развитие целого ряда отраслей и секторов народного хозяйства: строительной отрасли, банковского сектора (за счет расширения ипотечного кредитования), фондового рынка страны (в виде эмиссии и обращения ипотечных ценных бумаг). Не случайно в своем Послании Федеральному собранию в 2019 году Президент РФ В. В. Путин поставил решение жилищной проблемы на четвертое место: «Четвертое. Правительству и Центральному Банку нужно последовательно выдерживать линию на снижение ставок по ипотеке до 9 процентов, а затем — до 8 процентов и ниже».

А. Г. Бреусова отмечает, что первые теории регулирования «городской жилищной сферы» появились в XIX веке. Одним из наиболее ярких представителей, сформировавшейся в это время ад-

министративной школы, был, по мнению А. Г. Бреусовой, выдающийся немецкий экономист Адольф Вагнер (1835–1917), который в качестве основной причины неэффективности рыночного механизма спроса и предложения жилья выдвигал монополию городского землевладения. А. Вагнер был сторонником публичного вмешательства в процессы развития рынка городской недвижимости, говорил о необходимости государственного регулирования рынка жилья [1, с. 12–14].

А. Вагнер, говоря о неэффективности рыночного механизма при установлении цен на городское жилье, обусловленной монополизацией городской земли, в значительной мере предвосхитил те идеи, которые в дальнейшем были сформулированы в виде теории «провала» рынка. Согласно данной теории, рыночный механизм способен обеспечить оптимальную по Парето аллокацию ресурсов только при соблюдении трех условий, одним из которых является конкурентное поведение хозяйствующих субъектов. Если у одного из субъектов рынка появляется возможность влиять на цену за счет сво-

его монопольного положения и, благодаря этому влиянию, получать дополнительный доход или дополнительную полезность, то рынок теряет свою эффективность. Возникает провал рынка, который может быть устранен только за счет нерыночного (государственного) вмешательства [2].

Практическая реализация мер государственного вмешательства в рынок недвижимости, осуществляемая на системной и научно доказанной основе, связана с разработкой и осуществлением Нового курса Ф. Рузвельта. Программа Нового курса включала среди прочих мер создание Корпорации домовладельцев-заёмщиков (Home Owners' Loan Corporation), акт об учреждении которой был подписан в 1933 году [3].

Деятельность Корпорации домовладельцев-заёмщиков финансировалась за счет бюджетных средств. Корпорация выпускала облигации, а затем за счет полученных от их размещения денежных средств выкупала у кредиторов ипотечные кредиты тех домовладельцев-заёмщиков, которые имели проблемы с выплатами «не по своей вине». После этого задолженность домовладельцев-заёмщиков рефинансировалась на более льготных условиях: увеличился срок погашения, снижались проценты [4].

В 1938 году, как часть Нового курса, было основано крупнейшее американское ипотечное агентство — Federal National Mortgage Association (FNMA), больше известное как Fannie Mae. Цель создания Fannie Mae — скупка у банков ипотечных кредитов на вторичном рынке, их консолидация в пулы, дальнейший выпуск под обеспечение этих пулов ипотечных облигаций и продажа данных облигаций на открытом рынке [5].

В 1997 году в России по образцу и подобию Fannie Mae было создано Агентство ипотечного жилищного кредитования (АО «АИЖК»), которое в 2018 году изменило фирменное наименование на АО «ДОМ.РФ».

Учитывая значимость рынка недвижимости как для развития всей страны, так и для жизнедеятельности отдельного человека, вполне логичным представляется рассмотрение вопросов государственной поддержки рынка недвижимости в достаточном большом количестве научных публикаций последних лет.

Данные публикации с определенной долей условности можно подразделить на три группы. Во-первых, в ряде научных статей анализируются общие вопросы государственного регулирования рынка недвижимости, такие как: цели и задачи государственной жилищной политики, этапы ее реализации в современной России, факторы развития рынка недвижимости и т.д. [6, 7].

Во-вторых, часть публикаций посвящена анализу проблем развития российского рынка недвижимости, вызванных экономическим кризисом последних лет, возникшему на фоне экономического кризиса ухудшению общего состояния российского рынка недвижимости, а также мерам государственной поддержки, направленным на преодоление подобного рода проблем на рынке недвижимости, и оценке их эффективности. В частности, по мнению авторов данных публикаций, вызванное кризисом падение реальных доходов населения отрицательно сказалось на спросе граждан на жилую недвижимость и, как следствие, привело к существенному падению объемов строительства жилья, стагнации строительной отрасли и смежных с ней отраслей. В указанных публикациях анализируют-

ся предпринятые правительством меры по государственной поддержке рынка жилой недвижимости и строительной отрасли, главным образом, бюджетное субсидирование процентных ставок по ипотечным кредитам, выдаваемых банками гражданам — участникам долевого строительства, оценивается эффективность данных мер, выдвигаются предложения по их дальнейшему совершенствованию. В целом, авторы сходятся во мнении, что предпринятые Правительством РФ в 2015–2016 годах и направленные на стимулирование долевого жилищного строительства меры по прямому субсидированию процентных ставок по выдаваемым банками конечным заемщикам ипотечным кредитам оказали значительный положительный эффект на первичный рынок жилой недвижимости и строительную отрасль в целом [8–10].

Публикации, формирующие третью группу, посвящены анализу частных проблем российского рынка недвижимости, связанных с ипотечным кредитованием, развитием предпринимательства на рынке недвижимости, управлением инвестициями в недвижимость и т.д., а также мерами, предпринимаемыми федеральными, региональными, местными органами власти для решения вышеуказанных проблем. Как правило, подобного рода проблемы рассматриваются вне связи с текущим экономическим кризисом, а предлагаемые авторами публикаций меры государственной поддержки рынка недвижимости имеют не антикризисный, а институциональный характер [11–17].

Вряд ли кто будет возражать против общего тезиса, согласно которому меры государственной поддержки рынка недвижимости должны соответствовать проблемам, для решения которых эти меры были разработаны. К примеру, для того чтобы преодолеть обусловленный экономическим кризисом спад строительной отрасли государство должно прибегнуть к использованию методов, направленных на увеличение спроса широких слоев населения на жилье, реализуемое на первичном рынке недвижимости. Одним из наиболее действенных методов стимулирования спроса населения на первичную жилую недвижимость является субсидирование процентных ставок по ипотечным кредитам, предоставленным российскими банками всем без исключения участникам долевого строительства. Напротив, методы государственной поддержки рынка недвижимости, целью которых является решение жилищных проблем отдельных, как правило, социально незащищенных слоев населения, будут малоэффективными в преодолении циклического спада строительной отрасли.

Вместе с тем применение вышеупомянутого тезиса о необходимости соответствия мер господдержки решаемым проблемам при оценке конкретной ситуации на рынке недвижимости может вызывать определенные затруднения. Так, авторы отдельных публикаций негативно оценили принятие в 2016 году Правительством РФ решение об отказе от субсидирования ипотечных ставок и расширении, взамен субсидирования, рефинансирования ипотеки путем увеличения выпуска Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) ипотечных ценных бумаг [10, с. 20]. По мнению данных авторов, принятое российскими властями решение об изменении мер господдержки рынка недвижимости негативно сказалось на развитии жилищного строительства, строительной отрасли в целом и смежных с ней отраслей.

Мы не можем согласиться с позицией вышеупомянутых авторов, прежде всего, с методологической точки зрения. На наш взгляд, неправомерно ставить вопрос о замене Правительством РФ одних мер господдержки рынка недвижимости другими мерами и, тем более, сравнивать эффективность этих мер. С точки зрения методологии, следует говорить не о замене, а о прекращении мер, направленных на сглаживание колебаний развития строительной отрасли в различных фазах экономического цикла. В связи с разразившимся в 2014 году экономическим кризисом произошло существенное падение со стороны населения спроса на жилье, что, в свою очередь, крайне отрицательно сказалось на развитии строительной отрасли. Реагируя на циклическое падение производства, Правительство РФ в срочном порядке разработало и реализовало систему мер господдержки, направленных на преодоление спада строительной индустрии. Основу этих мер составило бюджетное субсидирование процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение жилья на первичном рынке. К концу 2016 года, по мнению Правительства РФ, острая фаза кризиса в строительной отрасли была преодолена, наступила относительная стабилизация. В связи с этим обстоятельством Правительство РФ свернуло меры поддержки строительной индустрии путем прекращения субсидирования процентов по ипотечным кредитам.

Развернутая Правительством РФ через АИЖК программа по секьютизации ипотечных долговых обязательств не может быть отнесена к антикризисным, антициклическим мерам государственной поддержки рынка недвижимости. Данную программу следует рассматривать как метод господдержки инфраструктуры и институтов рынка недвижимости, привлечения потенциальных инвесторов на данный рынок. Основным бенефициаром подобных мер государственной поддержки является не строительная отрасль, а банки, занимающиеся ипотечным кредитованием, и профессиональные участники рынка ипотечных ценных бумаг.

Основная причина некорректных, по нашему мнению, выводов, к которым приходят авторы отдельных публикаций, посвященных господдержке рынка недвижимости, заключается в отсутствии классификации методов государственной поддержки рынка недвижимости и четкого понимания взаимосвязи данных методов с фазами экономического цикла.

Поэтому одна из задач экономической науки при изучении господдержки рынка недвижимости состоит в разработке правильной классификации методов, с помощью которых эта поддержка реализуется на практике.

При разработке классификации методов господдержки рынка недвижимости необходимо учитывать не только способ выделения бюджетных средств, но и объем выделенных бюджетных средств. В частности, субсидирование процентных ставок по ипотечным кредитам в зависимости от объема выделенных на эти цели бюджетных средств может рассматриваться и как мера по обеспечению жильем социально незащищенных слоев населения, и как мера поддержки строительной отрасли. В первом случае из бюджета выделяется относительно небольшая сумма субсидий, которая предоставляется социально незащищенным гражданам вне зависимости от того, на каком рынке (первичном или вторичном) они приобретают жилье. В силу послед-

него обстоятельства, а также относительной незначительности объема выделяемых на эти цели бюджетных средств данная мера господдержки рынка недвижимости едва ли окажет существенный стимулирующий эффект на строительную отрасль.

Во втором случае из бюджета на субсидирование ипотечных кредитов выделяется большая сумма. Кроме того, программой субсидирования ипотечных кредитов могут воспользоваться широкие слои населения, однако покупать субсидируемое жилье они могут только на первичном рынке недвижимости. Данная мера направлена в первую очередь на поддержку строительной отрасли, решение же социальной задачи улучшения жилищных условий отдельных категорий граждан носит в данном случае вторичный характер.

В результате, несмотря на схожий, на первый взгляд, механизм выделения бюджетных средств, следует говорить о двух самостоятельных методах господдержки рынка недвижимости. Первый метод — это метод субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам с целью улучшения жилищных условий отдельных слоев населения. Второй метод — это метод субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам с целью господдержки строительной отрасли. Более того, эти два метода должны быть классифицированы в разные группы государственной поддержки экономики недвижимости, так как они соответствуют различным фазам экономического цикла.

Классификация методов господдержки рынка недвижимости позволит решить еще одну задачу, а именно увязать те или иные методы с фазой экономического цикла, что, в свою очередь, приведет к существенному повышению эффективности данных методов. В частности, возвращаясь к рассмотренному выше примеру, использование такого метода, как субсидирование процентных ставок по ипотечным кредитам с целью поддержки строительной отрасли, должно стать основным методом государственной поддержки рынка недвижимости в фазе экономического спада. Зато в фазе подъема, а тем более экономического бума, субсидирование процентных ставок по ипотечным кредитам с целью поддержки строительной отрасли вряд ли можно признать эффективным, так как это приведет к неэффективному расходованию бюджетных средств, перегреву строительной отрасли и росту цен на жилье.

По нашему мнению, все множество методов государственной поддержки рынка недвижимости можно разделить на три группы методов.

Первую группу образуют методы, основное предназначение которых состоит в решении социальной задачи, а именно в улучшении жилищных условий отдельных, как правило, социально незащищенных категорий граждан. Общая суть методов, включенных в первую группу, состоит в снижении затрат на приобретение жилья данной категорией граждан. Снижение затрат на приобретение жилья достигается за счет бюджетного субсидирования расходов на его покупку или строительство. Так как первоочередной целью господдержки является решение социальных проблем отдельных слоев населения, а не стимулирование развития строительной отрасли, то бюджетные субсидии предоставляются независимо от того, на каком рынке приобретается жилье — первичном или вторичном.

В зависимости от механизма бюджетного субсидирования затрат населения на приобретение

Таблица 1  
Выпуск и распределение государственных жилищных сертификатов

Категории граждан	Количество сертификатов, шт.	
	2015 год	2018 год
Военнослужащие, сотрудники органов внутренних дел, подлежащие увольнению с военной службы (службы) и приравненные к ним лица	304	797
Граждане, подвергшиеся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении «Маяк» и приравненные к ним лица	1344	1523
Граждане, признанные в установленном порядке вынужденными переселенцами	819	1668
Граждане, выезжающие из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей	2916	3007
Граждане, подлежащие переселению из закрытых административно-территориальных образований и территорий, ранее входивших в границы закрытых административно-территориальных образований	236	278
Граждане, подлежащие отселению с комплекса «Байконур»	–	146
Всего	5619	7419

жилья методы господдержки, входящие в первую группу, можно подразделить на две подгруппы.

Первую подгруппу образуют методы субсидирования части стоимости или всей стоимости приобретаемого жилья.

В качестве примера методов господдержки рынка недвижимости, входящих в первую подгруппу, можно привести направление средств материнского (семейного) капитала на приобретение (строительство) жилого помещения или на строительство, реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства. Тем самым государство субсидирует улучшение жилищных условий женщинам, родившим (усыновившим) второго ребенка начиная с 1 января 2007 года, или родившим (усыновившим) третьего ребенка или последующих детей, если ранее они не воспользовались правом на дополнительные меры государственной поддержки, а также мужчинам, которые являются единственными усыновителями второго, третьего ребенка или последующих детей и ранее не воспользовались правом на дополнительные меры государственной поддержки [18].

Еще одним примером методов, входящих в первую подгруппу, являются меры по обеспечению граждан жильем, право на получение которого удостоверяется государственным жилищным сертификатом. Социальной группой, на которую направлена данная мера, являются военнослужащие, подлежащие увольнению с военной службы; граждане, подвергшиеся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении «Маяк»; граждане, признанные в установленном порядке вынужденными переселенцами и т. д. [19].

Вторую подгруппу образуют методы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам, взятым отдельными категориями граждан. Главный отличительный признак данного метода заключается в том, что бюджетная поддержка в виде субсидирования процентов по ипотеке предоставляется достаточно узкой целевой группе населения.

Примером подобного рода методов является предоставление бюджетных субсидий по ипотечному жилищному кредитованию семьям, в которых после 1 января 2018 года родился второй, третий или последующий ребенок. Семьи, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родился второй ребенок, имеют право на субсидирование процентной ставки по ипотечному кредиту. За счет бюджетных средств погашаются проценты сверх 6% годовых. Срок предоставления субсидии составляет три года. При рождении в семье третьего или последующего ребенка предполагается льготное субсидирование кредита сроком в 5 лет [20].

При использовании методов первой группы необходимо учитывать, что они наиболее эффективны в фазе экономического подъема. В условиях растущей экономики и увеличения бюджетных доходов государство может позволить себе нарастить социальные обязательства и гарантировано профинансировать их. Однако в условиях экономического кризиса государство должно снижать социальную нагрузку на бюджет (табл. 1).

Как мы видим, по мере стабилизации экономической ситуации в России объем бюджетных средств, выделяемый на социальную поддержку отдельных слоев населения, возрастает. В частности, количество выданных государственных жилищных сертификатов в 2018 году возросло по сравнению с 2015 годом более чем на 30% [21, 22].

Вторую группу методов государственной поддержки рынка недвижимости формируют методы, нацеленные, главным образом, на стимулирование развития строительной отрасли. Общим для методов, включенных во вторую группу, является то, что они увеличивают спрос на жилье на первичном рынке недвижимости со стороны широких слоев населения.

Основным методом поддержки со стороны государства строительной отрасли является метод субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам. Данный метод выделяют три отличительных признака.



Во-первых, бюджетное субсидирование ипотечных кредитов становится доступным не только для узкоцелевой группы граждан, а для широких слоев населения. В рамках данной меры господдержки ипотечных кредитов по отношению к заемщикам не устанавливается никаких профессиональных, имущественных и тому подобное ограничений (рождение детей, служба в армии и т.д.). Это позволяет увеличить спрос населения на жилье в объеме, достаточном для поддержки строительной отрасли.

Во-вторых, субсидируется приобретение жилья по ипотеке только на первичном рынке. Как следствие, спрос граждан на жилье перетекает со вторичного на первичный рынок. Возрастающий спрос на строящиеся жилье дома оказывает существенную поддержку строительной отрасли.

В-третьих, так как субсидии по ипотеке становятся доступными для большого количества граждан, то подобная мера поддержки строительной отрасли связана со значительными бюджетными расходами.

Методы второй группы наиболее эффективны в фазе экономического спада. При этом бюджетная поддержка строительной отрасли ведет не только к оживлению самой отрасли, но через значительный мультипликативный эффект к оживлению всей экономики в целом.

В частности, в 2014–2015 гг. для преодоления кризиса российской экономики с целью дополнительного стимулирования жилищного строительства осуществлялось прямое субсидирование процентных ставок по выдаваемым банками конечным заемщикам ипотечным кредитам. Всего по состоянию на декабрь 2016 г. общий объем средств, затраченных государством на такое субсидирование, составил 10,7 млрд руб. [10, с. 21].

Наконец, третью группу методов господдержки рынка недвижимости составляют методы, цель которых состоит в создании современного рыночного механизма финансирования рынка недвижимости. Непосредственными выгодополучателями данных мер государственной поддержки становятся банки, занимающиеся ипотечным кредитованием, и участники фондового рынка, связанные с операциями с ипотечными ценными бумагами.

В качестве примера подобного рода мер можно привести рефинансирование со стороны Центрального банка ипотечных кредитов, выданных кредитными организациями конечным заемщикам на приобретение или строительство жилья.

В самых общих чертах данный метод реализуется следующим образом. Коммерческий банк выдает заемщикам ипотечные кредиты, формирует пул стандартизированных закладных и продает этот пул непосредственно Центральному банку или, что встречается на практике гораздо чаще, созданному государством специально для этих целей агентству. При этом банк по-прежнему остается агентом по обслуживанию выданных им ипотечных кредитов, собирает платежи с заемщиков и передает собранные средства ипотечному агентству. Агентство, в свою очередь, опираясь на стабильный и прогнозируемый денежный поток, генерируемый приобретенными у банка ипотечными кредитами, выпускает на рынок обеспеченные требованиями к ипотечным заемщикам ценные бумаги, новые владельцы которых становятся, по сути, совладельцами конкретного пула закладных.

Разновидностью вышеуказанного метода государственной поддержки рынка недвижимости явля-

ется метод, при котором государство не выкупает закладные или ипотечные ценные бумаги у коммерческого банка, а выдает по ним государственную гарантию или обменивает их на государственные ценные бумаги. Цель — за счет гарантии государства повысить надежность ценных бумаг и сделать их более привлекательными для инвесторов.

Третья группа мер господдержки рынка недвижимости не требует больших бюджетных расходов, за исключением значительных первоначальных вложений бюджетных средств при создании государственного ипотечного агента. В отличие от бюджетных субсидий, которые выплачиваются получателям безвозвратно и безвозмездно, государственный ипотечный агент финансирует заемщиков по ипотечным кредитам на возвратной и возмездной основах. За счет увеличения объема предложения ресурсов и выдачи государственных гарантий государственный ипотечный агент облегчает для заемщиков рыночные условия кредитования при приобретении недвижимости (снижение процентных ставок, увеличение сроков ипотечных кредитов), но не предоставляет "бесплатных подарков" в виде субсидий из бюджета. Учитывая отсутствие бюджетных расходов, методы, включенные в третью группу, реализуются на постоянной основе, независимо от фазы экономического цикла.

Таким образом, мы классифицируем меры государственной поддержки рынка недвижимости в зависимости от того, кому эта поддержка адресована в первую очередь кто является основным бенефициаром. Это могут быть отдельные категории населения (работники бюджетной сферы, военнослужащие и приравненные к ним лица, молодые ученые и т.д.), компании строительной отрасли и смежных отраслей, кредитные организации и профессиональные участники фондового рынка. В соответствии с этим подходом нами выделены три группы мер государственной поддержки рынка недвижимости.

Первую группу образуют меры, нацеленные на обеспечение жильем отдельных слоев населения, в первую очередь социально незащищенных граждан, работников бюджетного сектора, государственных служащих, занятых военной или правоохранительной деятельностью. Суть включенных в первую группу мер состоит в том, чтобы за счет бюджетных субсидий уменьшить для вышеуказанных категорий граждан стоимость жилья до уровня, позволяющего им приобрести жилье в собственность.

Во вторую группу можно объединить меры, цель которых заключается в поддержке и развитии строительной отрасли и связанных с ней отраслей. При этом субсидии могут напрямую выделяться организациям, занятым строительством жилья. Однако, как правило, государство осуществляет косвенное субсидирование предприятий строительной отрасли, выделяя бюджетные средства гражданам, решившим улучшить жилищные условия, и, тем самым, стимулируя спрос населения на жилье. В результате государство параллельно решает и социальную задачу обеспечения граждан жильем помещениями. Тем не менее главный бенефициар мер второй группы — строительная индустрия, а не население: граждане могут воспользоваться субсидиями только при покупке жилья на первичном рынке, а объем субсидирования составляет незначительную долю в общих расходах граждан на улучшение жилищных условий.

Третью группу мер государственной поддержки рынка недвижимости формируют меры по соз-

данию и развитию рыночных институтов рынка недвижимости, обеспечивающих привлечение средств широкого круга инвесторов в строительную отрасль за счет повышения ликвидности обязательств, гарантированных ипотекой, и снижения рисков по этим обязательствам. Основными бенефициарами мер третьей группы являются финансовые посредники, стоящие между основными участниками рынка недвижимости. В первую очередь, к ним следует отнести банки, занимающиеся ипотечным кредитованием, а также профессиональных участников рынка ипотечных ценных бумаг.

Любая классификация, в том числе и классификация мер господдержки рынка недвижимости, важна сама по себе, так как вносит логику, системность и последовательность в процесс изучения экономических явлений. Однако классификация мер по поддержке со стороны государства экономики недвижимости актуальна также потому, что позволяет оценить эффективность этих мер в той или иной фазе экономического цикла, а следовательно, применять в каждой фазе цикла наиболее результативные меры. Природа участника рынка недвижимости, выступающего основным выгодоприобретателем государственной поддержки данного рынка, определяет эффективность рассматриваемых мер в зависимости от фазы цикла.

В частности, решение жилищных проблем отдельных категорий граждан за счет бюджетных средств предполагает рост перераспределительных процессов в экономике. Государство может себе позволить забирать больше средств у одних категорий граждан в пользу других категорий только тогда, когда доходы граждан растут. Следовательно, меры господдержки рынка недвижимости, объединенные в первую группу, наиболее эффективны в условиях экономического подъема.

И наоборот, меры второй группы, заключающиеся в бюджетной поддержке строительной отрасли, наиболее эффективны в фазе экономической депрессии, так как строительная отрасль обладает значительным мультипликативным эффектом и, по сути, становится тем локомотивом, который способен вытащить за собой из кризиса всю экономику. Направляя бюджетное финансирование в строительную отрасль, государство тем самым создает дополнительные рабочие места не только в строительной индустрии, но и в смежных со строительством отраслях. В результате возрастает совокупный спрос. Вслед за ним начинает расти совокупное предложение. Экономика начинает преодолевать стадию депрессии.

Меры третьей группы несут скорее институциональный, а не антициклический характер. Кроме того, эти меры предполагают выделение значительных бюджетных средств не на постоянной или периодической основе, а одномоментно, разово. Поэтому включенные в третью группу меры господдержки рынка недвижимости могут использоваться во всех фазах экономического цикла.

#### Библиографический список

1. Бреусова А. Г. Жилищная политика. Омск: Изд-во ОмГУ, 2014. 160 с.
2. Ledyard J. O. Market Failure // The New Palgrave Dictionary of Economics. London: Palgrave Macmillan, 2008. DOI: 10.1057/978-1-349-95121-5\_1052-2.
3. Kennedy D. M. What the New Deal Did // Political Science Quarterly. 2009. Vol. 124, no. 2. P. 251–268.

4. Harriss C. L. History and Policies of the Home Owners' Loan Corporation. 1st ed. NY: National Bureau of Economic Research, 1951. P. xix, 204. ISBN 0-870-14142-2.

5. Pickert K. A brief history of Fannie Mae and Freddie Mac // Time. Monday, July 14, 2008. URL: <http://content.time.com/time/business/article/0,8599,1822766,00.html> (дата обращения: 11.02.2019).

6. Великославинский М. С., Кудряшов В. С. Основные этапы реализации государственной жилищной политики в современной России // Juvenis Scientia. 2017. № 12. С. 25–29.

7. Дергачев Г. Б., Храмешин С. Н., Дадаян Д. С. Государственное регулирование рынка недвижимости: особенности и проблемы // Экономика и социум: современные модели развития. 2017. № 16. С. 99–109.

8. Дугина Е. Л., Соболева В. И. Государственная поддержка развития рынка недвижимости // Актуальные проблемы современной экономики. Сер. Экономические науки. Вып. 23. Улан-Удэ: Изд-во ВСГУТУ, 2016. С. 177–181. ISBN 978-5-89230-775-8.

9. Колечкина К. С., Артамонова Ю. С. Строительная отрасль экономики в условиях кризиса // Аллея науки. 2018. Т. 5, № 4 (20). С. 166–168.

10. Кострикин П. Н. Методы государственной поддержки строительного комплекса: от субсидирования ипотечных ставок к стимулированию рынка облигаций // Недвижимость: экономика, управление. 2017. № 4. С. 20–26.

11. Городнова Н. В. Направления и меры государственной поддержки системы ипотечного кредитования // Финансы и кредит. 2011. № 29 (461). С. 2–8.

12. Калинина В. А. Ипотечное кредитование как инструмент государственного регулирования цен на рынке недвижимости // Научные революции: сущность и роль в развитии науки и техники: материалы междунар. науч.-практ. конф. Уфа: Аэтерна, 2018. С. 136–144.

13. Козловская С. А., Приходько К. С. Современное состояние жилищной ипотеки в России: проблемы и пути их решения // Инновации и инновационные технологии в науке: материалы междунар. науч.-практ. конф. М.: РИО ЕФИР, 2016. С. 20–27. ISBN 978-5-9907872-2-3.

14. Лозовская А. Н., Скорик М. А. Ипотечные ориентиры жилищной политики в России // Статистика и экономика. 2018. Т. 15, № 2. С. 80–88.

15. Медовый В. В. Совершенствование системы государственной поддержки субъектов предпринимательства на рынке недвижимости // Terra Economicus. 2014. Т. 12, № 2-3. С. 131–135.

16. Савельева Т. М., Хамзина А. Р. Зарубежный опыт функционирования рынка недвижимости // Экономика строительства и городского хозяйства. 2018. Т. 14, № 1. С. 57–64.

17. Сибирев В. В. Роль государственной поддержки ипотечного кредитования в условиях экономического кризиса // Государство и бизнес. Современные проблемы экономики: материалы VIII Междунар. науч.-практ. конф. СПб.: Информац. издат. учеб.-науч. центр Стратегия будущего, 2016. С. 107–110.

18. О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей: Федер. закон от 29 декабря 2006 г., № 256-ФЗ (ред. от 30.10.2018). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_64872/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64872/) (дата обращения: 01.02.2019).

19. О некоторых вопросах реализации основного мероприятия «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» Государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: постановление Правительства РФ от 21 марта 2006 г., № 153 (ред. от 20.11.2018). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_59164/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_59164/) (дата обращения: 01.02.2019).

20. Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей: постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г., № 1711 (ред. от 21.07.2018). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_287440/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287440/) (дата обращения: 01.02.2019).

21. О графике выпуска и распределения в 2018 году государственных жилищных сертификатов в рамках реализации основного мероприятия «Выполнение Государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: распоряжение Правительства РФ от 30 января 2018 г., № 119-р (ред. от 08.11.2018). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_289502/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_289502/) (дата обращения: 01.02.2019).

22. О графике выпуска и распределения в 2015 году государственных жилищных сертификатов в рамках реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2015–2020 годы: распоряжение Правительства РФ от 16 апреля 2015 г., № 666-р (ред. от 03.11.2015). URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_178331/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_178331/) (дата обращения: 01.02.2019).

**КУЗНЕЦОВА Ольга Павловна**, доктор экономических наук, профессор (Россия), заведующая кафедрой «Государственное, муниципальное управление и таможенное дело», проректор по внеучебной работе и социальным вопросам.

SPIN-код: 9578-8756; ORCID: 0000-0002-3371-956X  
ResearcherID: E-9693-2014

**СМИРНОВ Дмитрий Юрьевич**, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Государственное, муниципальное управление и таможенное дело».

SPIN-код: 9554-4138

**КУЗНЕЦОВ Владимир Владимирович**, кандидат технических наук, доцент кафедры «Государственное, муниципальное управление и таможенное дело».

SPIN-код: 4157-4390

AuthorID (SCOPUS): 57189386541

Адрес для переписки: [smirdu@yandex.ru](mailto:smirdu@yandex.ru)

#### Для цитирования

Кузнецова О. П., Смирнов Д. Ю., Кузнецов В. В. Методы государственной поддержки рынка недвижимости и их классификация // Омский научный вестник. Сер. Общество. История. Современность. 2019. Т. 4, № 2. С. 108–116. DOI: 10.25206/2542-0488-2019-4-2-108-116.

Статья поступила в редакцию 06.03.2019 г.

© О. П. Кузнецова, Д. Ю. Смирнов, В. В. Кузнецов

## METHODS OF STATE SUPPORT OF REAL ESTATE MARKET AND ITS CLASSIFICATION

The state supports the real estate market not only during the economic crisis, but in all phases of the economic cycle. As a result the state simultaneously solves tasks of providing housing to the population, the expansion of the banking sector through the growth of mortgage loans and the increase of the stock market capitalization through the issuance of mortgage-backed securities, but not only anti-crisis stimulation of the construction industry. Classification of methods of state support of the real estate market allows to identify the compliance of a method to the phase of the economic cycle and, thereby, increase the efficiency of its practical use.

**Keywords:** real estate market, government support for the real estate market, mortgage interest rate subsidies, classification of methods of state support for the real estate market, real estate financing mechanism, mortgage securities.

### References

1. Breusova A. G. Zhilishchnaya politika [Housing policy]. Omsk: OmSU Publ., 2014. 160 p. (In Russ.).
2. Ledyard J. O. Market Failure // The New Palgrave Dictionary of Economics. London: Palgrave Macmillan, 2008. DOI: 10.1057/978-1-349-95121-5\_1052-2. (In Engl.).
3. Kennedy D. M. What the New Deal Did // Political Science Quarterly. 2009. Vol. 124, no. 2. P. 251–268. (In Engl.).
4. Harriss C. L. History and Policies of the Home Owners' Loan Corporation. 1st ed. NY: National Bureau of Economic Research, 1951. P. xix, 204. ISBN 0-870-14142-2. (In Engl.).
5. Pickert K. A brief history of Fannie Mae and Freddie Mac // Time. Monday, July 14, 2008. URL: <http://content.time.com/time/business/article/0,8599,1822766,00.html> (accessed: 11.02.2019) (In Engl.).
6. Velikoslavinskiy M. S., Kudryashov V. S. Osnovnyye etapy realizatsii gosudarstvennoy zhilishchnoy politiki v sovremennoy Rossii [The main stages of realization of the state housing policy in Russia today] // *Juvenis Scientia. Juvenis Scientia*. 2017. No. 12. P. 25–29. (In Russ.).
7. Dergachev G. B., Khrameshin S. N., Dadayan D. S. Gosudarstvennoye regulirovaniye rynka nedvizhimosti: osobennosti i problemy [State regulation of the real estate market: features and problems] // *Ekonomika i sotsium: sovremennyye modeli razvitiya. Economy and Society: Contemporary Models of Development*. 2017. No. 16. P. 99–109. (In Russ.).
8. Dugina E. L., Soboleva V. I. Gosudarstvennaya podderzhka razvitiya rynka nedvizhimosti [State support of real estate market] // Aktual'nyye problemy sovremennoy ekonomiki. Ser. Ekonomicheskkiye nauki. Vyp. 23. *Aktual'nyye Problemy Sovremennoy Ekonomiki. Serie. Ekonomicheskkiye Nauki. Issue 23*. Ulan-Ude: ESSUTM Publ., 2016. P. 177–181. ISBN 978-5-89230-775-8. (In Russ.).
9. Kolechkina K. S., Artamonova Yu. S. Stroitel'naya otrasl' ekonomiki v usloviyakh krizisa [Building industry in a crisis] // *Alleya nauki. Alleya Nauki*. 2018. Vol. 5, no. 4 (20). P. 166–168. (In Russ.).
10. Kostrikin P. N. Metody gosudarstvennoy podderzhki stroitel'nogo kompleksa: ot subsidirovaniya ipoteknykh stavok k stimulirovaniyu rynka obligatsiy [Methods of state support of the construction complex: from subsidizing mortgage rates to stimulating the bond market] // *Nedvizhimost': ekonomika, upravleniye. Real Estate: Economics, Management*. 2017. No. 4. P. 20–26. (In Russ.).
11. Gorodnova N. V. Napravleniya i mery gosudarstvennoy podderzhki sistemy ipoteknogo kreditovaniya [Directions and measures of state support of the mortgage lending system] // *Finansy i kredit. Finance and Credit*. 2011. No. 29 (461). P. 2–8. (In Russ.).
12. Kalinina V. A. Ipoteknoye kreditovaniye kak instrument gosudarstvennogo regulirovaniya tsen na rynke nedvizhimosti [Mortgage lending as a tool for state regulation of prices in the real estate market] // *Nauchnyye revolyutsii: sushchnost' i rol' v razvitii nauki i tekhniki. Nauchnyye Revolyutsii: Sushchnost' i Rol' v Razvitii Nauki i Tekhniki*. Ufa: Aeterna Publ., 2018. P. 136–144. (In Russ.).
13. Kozlovskaya S. A., Prikhod'ko K. S. Sovremennoye sostoyaniye zhilishchnoy ipoteki v Rossii: problemy i puti ikh resheniya [The current state of housing mortgage in Russia: problems and their solutions] // *Innovatsii i innovatsionnyye tekhnologii v nauke. Innovatsii i Innovatsionnyye Tekhnologii v Nauke*. Moscow: RIO EFIR Publ., 2016. P. 20–27. ISBN 978-5-9907872-2-3. (In Russ.).
14. Lozovskaya A. N., Skorik M. A. Ipoteknyye oriyentiry zhilishchnoy politiki v Rossii [Mortgage lending targets of housing policy in Russia] // *Statistika i Ekonomika. Statistics and Economics*. 2018. Vol. 15, no. 2. P. 80–88. (In Russ.).
15. Medovyy V. V. Sovershenstvovaniye sistemy gosudarstvennoy podderzhki sub"yektov predprinimatel'stva na rynke nedvizhimosti [Improvement of the state support system of subjects of business in the market of real estate] // *Terra Economicus. Terra Economicus*. 2014. Vol. 12, no. 2-3. P. 131–135. (In Russ.).
16. Savel'yeva T. M., Khamzina A. R. Zarubezhnyy opyt funkcionirovaniya rynka nedvizhimosti [Foreign experience of functioning of the real estatemarket] // *Ekonomika stroitel'stva*



i gorodskogo khozyaystva. *Economics of Civil Engineering and Municipal Economy*. 2018. Vol. 14, no. 1. P. 57–64. (In Russ.).

17. Sibirev V. V. Rol' gosudarstvennoy podderzhki ipotechnogo kreditovaniya v usloviyakh ekonomicheskogo krizisa [The role of state support for mortgage lending in the economic crisis] // *Gosudarstvo i biznes. Sovremennyye problemy ekonomiki. Gosudarstvo i Biznes. Sovremennyye Problemy Ekonomiki*. St. Petersburg, 2016. P. 107–110. (In Russ.).

18. O dopolnitel'nykh merakh gosudarstvennoy podderzhki semey, imeyushchikh detey [On additional measures of state support for families with children]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_64872/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64872/) (accessed: 01.02.2019). (In Russ.).

19. O nekotorykh voprosakh realizatsii osnovnogo meropriyatiya «Vypolneniye gosudarstvennykh obyazatel'stv po obespecheniyu zhil'yem kategoriy grazhdan, ustanovlennykh federal'nykh zakonodatel'stvom» gosudarstvennoy programmy Rossiyskoy Federatsii «Obespecheniye dostupnym i komfortnym zhil'yem i kommunal'nymi uslugami grazhdan Rossiyskoy Federatsii» [On some issues of the implementation of the main event «Fulfillment of state obligations to provide housing for citizens of the category established by federal legislation» of the state program of the Russian Federation «Providing affordable and comfortable housing and utilities for citizens of the Russian Federation»]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_59164/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_59164/) (accessed: 01.02.2019). (In Russ.).

20. Ob utverzhdenii Pravil predostavleniya subsidii iz federal'nogo byudzheta rossiyским kreditnym organizatsiyam i aktsioneromu obshchestvu «DOM.RF» na vozmeshcheniye nedopoluchennykh dokhodov po vydannym (priobretnym) zhilishchnym (ipotchnym) kreditam (zaymam), predostavlenym grazhdanam Rossiyskoy Federatsii, imeyushchim detey [On approval of the Rules for granting subsidies from the federal budget to Russian credit organizations and the joint-stock company DOM.RF for compensation of lost income on housing loans (mortgages) issued (acquired) granted to citizens of the Russian Federation having children]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_287440/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287440/) (accessed: 01.02.2019). (In Russ.).

21. O grafike vypuska i raspredeleniya v 2018 godu gosudarstvennykh zhilishchnykh sertifikatov v ramkakh realizatsii osnovnogo meropriyatiya «Vypolneniye gosudarstvennykh obyazatel'stv po obespecheniyu zhil'yem kategoriy grazhdan, ustanovlennykh federal'nykh zakonodatel'stvom» gosudarstvennoy programmy Rossiyskoy Federatsii «Obespecheniye dostupnym i komfortnym zhil'yem i kommunal'nymi uslugami grazhdan Rossiyskoy Federatsii» [On the schedule of release and distribution in 2018 of state housing certificates in the framework of the main event «Fulfillment of state obligations to provide citizens

with categories established by federal law»]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_289502/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_289502/) (accessed: 01.02.2019). (In Russ.).

22. O grafike vypuska i raspredeleniya v 2015 godu gosudarstvennykh zhilishchnykh sertifikatov v ramkakh realizatsii podprogrammy «Vypolneniye gosudarstvennykh obyazatel'stv po obespecheniyu zhil'yem kategoriy grazhdan, ustanovlennykh federal'nykh zakonodatel'stvom» federal'noy tselevoy programmy «Zhilishche» na 2015–2020 gody [On the schedule of release and distribution in 2015 of the state housing certificates in the framework of the implementation of the subprogram «Fulfillment of state obligations to provide housing for the categories of citizens established by federal legislation» of the federal target program «Housing» for 2015–2020]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_178331/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_178331/) (accessed: 01.02.2019). (In Russ.).

**KUZNETSOVA Olga Pavlovna**, Doctor of Economic Sciences, Professor, Dean of State, Municipal Administration and Customs Business Department, Vice-Rector for Extracurricular Activities and Social Issues.

SPIN-code: 9578-8756

ORCID: 0000-0002-3371-956X

ResearcherID: E-9693-2014

**SMIRNOV Dmitriy Yuryevich**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of State, Municipal Administration and Customs Business Department.

SPIN-code: 9554-4138

**KUZNETSOV Vladimir Vladimirovich**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of State, Municipal Administration and Customs Business Department.

SPIN-code: 4157-4390

AuthorID (SCOPUS): 57189386541

Address for correspondence: [smirdu@yandex.ru](mailto:smirdu@yandex.ru)

#### For citation

Kuznetsova O. P., Smirnov D. Yu., Kuznetsov V. V. Methods of state support of real estate market and its classification // *Omsk Scientific Bulletin. Series Society. History. Modernity*. 2019. Vol. 4, no. 2. P. 108–116. DOI: 10.25206/2542-0488-2019-4-2-108-116.

Received 6 March 2019.

© O. P. Kuznetsova, D. Yu. Smirnov, V. V. Kuznetsov