

## НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ФАКТОР СОЦИАЛЬНОГО БЛАГОПОЛУЧИЯ РОССИЯН

*М.С. Ефремов, О.С. Селевич*  
(г. Томск, Томский политехнический университет)  
*e-mail: maksim\_efremov\_1993@mail.ru; osss@mail.ru*

### REAL ESTATE AS A FACTOR OF SOCIAL WELL-BEING OF RUSSIANS

*M.S. Efremov, O.S. Selevich*  
(Tomsk, Tomsk Polytechnic University)

The real estate remains a reliable way to preserve the well-being of Russians in conditions of the financial system instability and the low level of retirement income.

Keywords: Real estate, incomes, rent, mortgage, pension, benefit.

Российское общество традиционно высоко ценит недвижимость и сильно от нее зависит. Еще М. Булгаков сказал, что «квартирный вопрос испортил москвичей», но эти слова в равной степени относятся и к остальной России.

Сложившийся в советские годы механизм прописки требовал наличия у населения какого – либо жилья (в той или иной форме). В то же время существовавшая в дореволюционные годы система доходных домов была полностью разрушена. Поэтому советский человек оказывался полностью зависим от государства в вопросе жилья: будет это общежитие, а, возможно, в дальнейшем, и предоставление отдельной квартиры. Покупка кооперативной квартиры была по карману далеко не каждому. Также ценность недвижимости как реального актива была подкреплена многочисленными проявлениями неустойчивости финансовой системы и ненадежности рубля как средства сбережения.

К началу 2000-х годов страна имела огромный потенциальный спрос на жилье, низкие темпы строительства и достаточно низкие цены на жилье в связи с отсутствием кредитных механизмов его покупки. Участники ипотечного рынка России зачастую связывают день рождения ипотеки в нашей стране даже не с принятием в 1998 году закона об ипотеке [1], а с созданием в сентябре 1997 года единственного в стране института развития ипотеки – «Агентства по ипотечному жилищному кредитованию». Реально рынок ипотечного жилья начал формироваться в 2004 году.

За прошедший период рынок недвижимости прошел огромный путь в своем развитии, при этом объемы строительства выросли в разы (с 30,3 млн кв.м в 2000 году до 84 млн в 2015 году [2]). За пятнадцать лет цена одного квадратного метра выросла в 8,6 раза. Но это в среднем по России. В Центральном федеральном округе метр общей площади подорожал и вовсе в 10 раз [3].

В течение достаточно длительного периода времени цены на недвижимость росли быстрее зарплат. Например, в 2000 году на покупку условной однокомнатной квартиры на сорок квадратных метров общей площади надо было потратить 118,6 средних зарплат, а в 2008 – уже 130,7 [3].

На фоне общего роста доходов россиян недвижимость стала популярным способом инвестирования. Его плюсы:

- безопасность. В мировой практике известны случаи резкого падения цен и сохранения их на невысоком уровне, однако в России пока ситуация иная: если цены снижаются, то вскоре возвращаются назад и растут.

- доходность выше инфляции (не в настоящее время).

- стабильность и прогнозируемость. Сдача недвижимости в аренду дает возможность получать относительно стабильный доход.

Но, в то же время, есть и минусы:

- низкая ликвидность — быстро получить деньги, продав актив, не получится.
- необходимость тратить время на поддержание актива.
- дополнительные риски: пожар, залив, кража и т. п.
- невысокая доходность, в частности в случае аренды.

Одним из дополнительных факторов, повышающих интерес россиян к недвижимости, является маленький размер пенсий. В 2015 году коэффициент пенсионного замещения в России составил 35% и в ближайшие годы будет только падать, при том, что по рекомендации МОТ минимальная пенсия должна быть не менее 40% от зарплаты квалифицированного работника [4, 5]. Эти обстоятельства побуждают россиян, достигших пенсионного возраста, задуматься об использовании собственной недвижимости для получения дополнительного дохода.

Помимо традиционной сдачи недвижимости в аренду (причем доходность этого метода резко сократилась после падения курса рубля), в настоящее время существуют и другие возможности, в частности, обратная ипотека. Этот механизм предполагает поддержку пенсионеров через кредитование под залог имеющейся у него недвижимости. Проценты периодически капитализируются и возвращаются за счет продажи жилья после смерти пенсионера. Этот способ повысить свое благосостояние имеет большой спрос, так как граждане пожилого возраста не хотят размещать свои квартиры из-за нежелания переезжать с привычного места.

По оценкам Агентства по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов, «ежемесячные отчисления заемщикам в среднем составляют дополнительно полторы-две средние пенсии, что позволяет людям пожилого возраста улучшить свое материальное положение» [6].

Более широко известен другой способ получения дохода от квартиры при одновременном проживании в ней – пожизненная рента. Получать ее могут одинокие пенсионеры, которые переоформляют недвижимость на нового собственника. В свою очередь, тот обязуется содержать бывшего владельца – пенсионера. Хотя второй стороной сделки может выступать и частное лицо, все таки пенсионеры предпочитают оформлять отношения пожизненной ренты с муниципалитетом.

Рассуждая о недвижимости как о факторе социального благополучия россиян, нельзя не отметить еще один момент, побуждающий к владению недвижимостью. Уже упоминавшийся низкий уровень пенсий не позволяет снимать жилье. При этом, пенсионер – собственник квартиры (или наниматель муниципального жилья) может получать дополнительную финансовую помощь от государства в виде жилищных субсидий на оплату коммунальных услуг.

Есть еще два довода в пользу обладания недвижимостью. Во-первых, этот положительный момент при оценке кредитоспособности россиянина. Во-вторых, существующая система налогообложения недвижимости не имеет дестимулирующего воздействия. Ставка налога на имущество невелика, и даже изменение системы определения налоговой базы (переход с инвентаризационной на кадастровую стоимость) не вызовет существенного увеличения налогового бремени для большинства россиян.

Подводя итоги, можно с уверенностью сказать, что в ближайшие годы стремление россиян стать обладателями недвижимости, как минимум, не ослабнет.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ. Справочно – правовая система «КонсультантПлюс».
2. Редакционная статья «Объем ввода жилья в РФ в 2015 году». Информационное агентство АК&М. Электронный ресурс. URL:

[http://www.akm.ru/rus/news/2016/february/01/ns\\_5418441.htm](http://www.akm.ru/rus/news/2016/february/01/ns_5418441.htm). (дата обращения 02.05.2016).

3. Усачев, М. Как изменилось благосостояние россиян с 2000 года. Информационный портал New Retail. Электронный ресурс. URL: [https://new-retail.ru/marketing/kak\\_izmenilos\\_blagosostoyanie\\_rossiyan\\_s\\_2000\\_goda9489/](https://new-retail.ru/marketing/kak_izmenilos_blagosostoyanie_rossiyan_s_2000_goda9489/) (дата обращения 02.05.2016).

4. Метелица, Е. Сбербанк предсказал снижение пенсий в случае отмены накопительной системы. Информационный портал РБК. Электронный ресурс. URL: <http://www.rbc.ru/finances/17/03/2015/550810959a79475f7b250459> (дата обращения 02.05.2016).

5. Башкатова, А. Российским пенсионерам грозит относительное обнищание. Независимая газета. Электронный ресурс. URL: [www.ng.ru/economics/2014-04-30/1\\_pensii.htm](http://www.ng.ru/economics/2014-04-30/1_pensii.htm) (дата обращения 02.05.2016).

6. Алиев, А. Рентозаменитель. Эксперт. Электронный ресурс URL: <http://expert.ru/2012/08/28/rentozamenitel/> (дата обращения 02.05.2016).

## **БЛАГОПОЛУЧИЕ УНИВЕРСАЛЬНЫХ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ИННОВАЦИИ**

*С.А. Жиронкин, Г.А. Барышева, А.Д.Барчук  
(г. Томск, Томский политехнический университет)*

## **THE WELL-BEING OF UNIVERSAL CONSUMERS AND CONSUMER INNOVATIONS**

*S.A. Zhironkin, G.A. Barysheva, A.D.Barchuk  
(Tomsk, Tomsk Polytechnic University)*

Today, creativity is becoming a major feature, both of producers and consumers, based on which the innovations are born. The employees of firms as well as and consumers themselves become a generator of innovation. Today, the world's leading manufacturers carried out "mass customization" – a permanent process of adaptation of producing goods to the consumer's requirements. As a result, the mass customization and innovative development of modern industry and the service sector, delivers sufficient market group of universal consumers. Their main difference is a large amount of information about market innovations and neglecting of attachment to some specific brands. It makes the synergy of information exchange and the production of goods, which puts social welfare to a new level.

Keywords: innovations, information, social well-being, universal consumer, utility.

**Введение.** Потребительская инновация – это результат творчества потребителей, воплощенный в новом или усовершенствованном продукте, который востребован рынком и непосредственно удовлетворяет ту или иную потребность. Потребительские инновации имеют наиболее большую вероятность быть востребованными на рынке и будут значительно эффективнее, так как их идею выдвинули сами потребители, исходя из собственных потребностей и предпочтений. И поскольку новые блага разрабатываются для потребителей и оцениваются потребителями, то инновации, которые созданы на основании потребительских предложений, являются более жизнеспособными и экономически эффективными.

**Методы.** Положительный эффект от реализации потребительских инноваций тем сильнее, чем больше задействованы потребители в их формировании. При формировании потребительских инноваций необходимые интеллектуальные идеи выдвигают потребители, т.е. используются интеллектуальные ресурсы, знания и опыт