

Попова Галина Львовна

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего профессионального образования

«Тамбовский государственный технический университет»

к.э.н., доцент кафедры «Экономический анализ и качество»

e-mail: galina2011.popova@yandex.ru

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НА РОСТ НАЛОГОВОГО ПОТЕНЦИАЛА

ANALYSIS OF THE IMPACT OF THE CONSTRUCTION AND THE REAL ESTATE MARKET ON THE GROWTH OF THE TAX POTENTIAL

Рассматриваемая проблема. Строительство является одним из важнейших видов экономической деятельности. С уровнем его развития связывают динамику развития различных направлений бизнеса, решение социально-демографических задач, стратегических направлений развития страны. Между развитием строительства и рынком недвижимости существует взаимосвязь, которая объясняется высоким удельным весом работ, связанных с общестроительными работами по возведению зданий, в составе вида экономической деятельности «Строительство». (рис. 1).

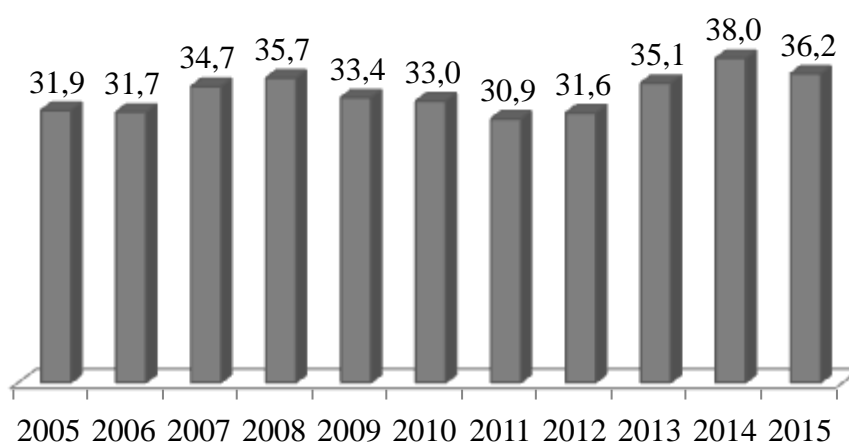


Рис. 1. Динамика доли общестроительных работ по возведению зданий, выполненных собственными силами организации по виду экономической деятельности «Строительство» в РФ

Кризис 2014-2016 гг. оказал негативное влияние на развитие этого вида экономической деятельности. Рынок недвижимости оказался высоко чувствительным к происходящим процессам на макро- и мезо-экономическом уровне. Как показывают

исследования Балаш В.А., Балаш О.С., Гавшина Е.А., Когтева А.Н., Лукмановой И.Г., Малкиной М.Ю., Медведевой М.А., Минц В.М., Мишлановой М.Ю., Осипенко Н.С., Раковского В.И., Рубинштейн Е.Д., Стерник Г.М., Стерник С.Г., Сутягин В.Ю., Черкашнев Р.Ю., Щулепниковой Е.А., Харламова А.В., на формирование цен на недвижимость оказывали влияние такие факторы, как пространственное расположение, ограниченный доступ или трудности поиска информации о формировании цен на недвижимость, наличие мобильного спроса при более низкой мобильности предложения, а также макро- и мезо- экономические процессы.

В последнее время широкую общественную дискуссию вызвала реализация главы 32 Налогового кодекса РФ «Налог на имущество физических лиц» и Федеральный закон от 09.12.1991 № 2003-1. Согласно изменениям, налоговой базой по имуществу физических лиц стала кадастровая стоимость объекта, а не инвентаризационная, как было ранее.

По материалам выборочных обследований, проведенных Федеральной службой государственной статистики, к факторам, ограничивающим производственную деятельность строительного бизнеса, относят: высокий уровень налогов; высокую стоимость материалов, конструкций, изделий; неплатежеспособность заказчиков; недостаток заказов на работы.

Текущая экономическая ситуация, принятие налоговых нововведений окажет в будущем существенное влияние на тенденции развития строительства и рынка недвижимости, а также рост налогового потенциала видов экономической деятельности «Строительство» (раздел D) и «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» (раздел K).

Научная новизна исследования заключается в разработке методологии статистического исследования взаимосвязи развития строительства, рынка недвижимости, аренды недвижимости и налогового потенциала на примере регионов ЦФО. Используемые в исследовании методологические подходы и приемы являются универсальными и могут быть использованы при проведении аналогичных исследований в других Федеральных округах и в целом по России.

Подход к решению проблемы. В качестве объектов исследования были выбраны регионы ЦФО. Исследование проводилось на основе статистических данных, предоставленных Федеральной службой государственной статистики и Федеральной налоговой службой за период с 2000 г. по 2015 г. В качестве показателей, характеризующих уровень налогового потенциала, был выбран объем налоговых поступлений в расчете на одного занятого в экономике по видам экономической деятельности, налоговая задолженность. А показателям, отражающим уровень развития

строительства и рынка недвижимости – объемы работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг», цены на первичном рынке недвижимости, доходы населения.

Этапы статистического анализа:

1) Анализ динамики развития общестроительных работ по возведению зданий в ЦФО, цен на первичном рынке недвижимости, который включал графический анализ и анализ абсолютных и относительных показателей динамики.

2) Анализ тенденций формирования налоговых поступлений и задолженности по анализируемым видам экономической деятельности.

3) Проведение многомерной классификации регионов ЦФО по уровню развития рынка недвижимости как источника роста налогового потенциала. Проведение сравнительного анализа результатов многомерной классификации регионов за ряд лет.

4) Построение на основе панельных данных регрессионных моделей развития строительства, рынка недвижимости, налоговых поступлений и налоговой задолженности.

По итогам расчетов будут сделаны следующие **выводы**:

- о тенденциях роста строительства и общестроительных работ по возведению зданий в ЦФО, цен на первичном рынке недвижимости, налоговых поступлений и задолженности по анализируемым видам экономической деятельности;

- о степени дифференциации развития строительства и рынка недвижимости по регионам ЦФО; сравнительный анализ позволит выявить тенденции пространственного развития анализируемых показателей.

- о ключевых факторах, оказывающих влияние на формирование анализируемых показателей.