

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).

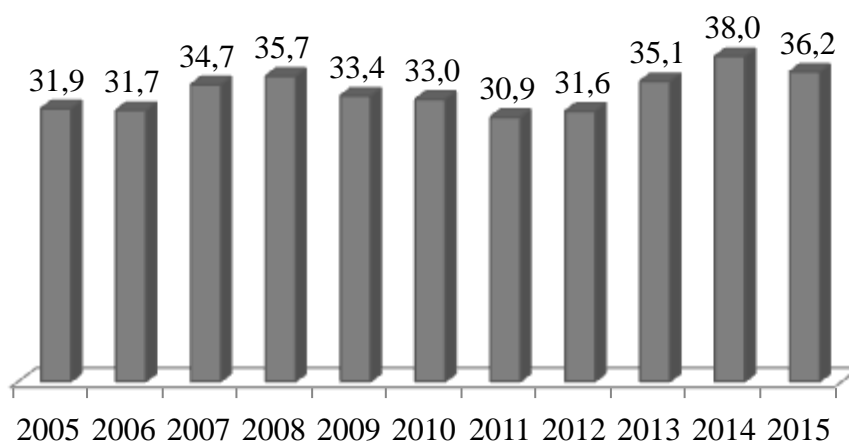


Рис. 1. Динамика доли общестроительных работ по возведению зданий, выполненных собственными силами организации по виду экономической деятельности «Строительство» в РФ, %

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 F) 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 – объ-

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

За период с 1995 г. по 2015 г. объем введенных в действие жилых домов в РФ возрос на 44,3 млн. м² общей площади или на 108,0%. В ЦФО наблюдался более интенсивный рост анализируемого показателя, который увеличился на 15,0 млн. м² общей площади или на 141,2%. (рис. 2).

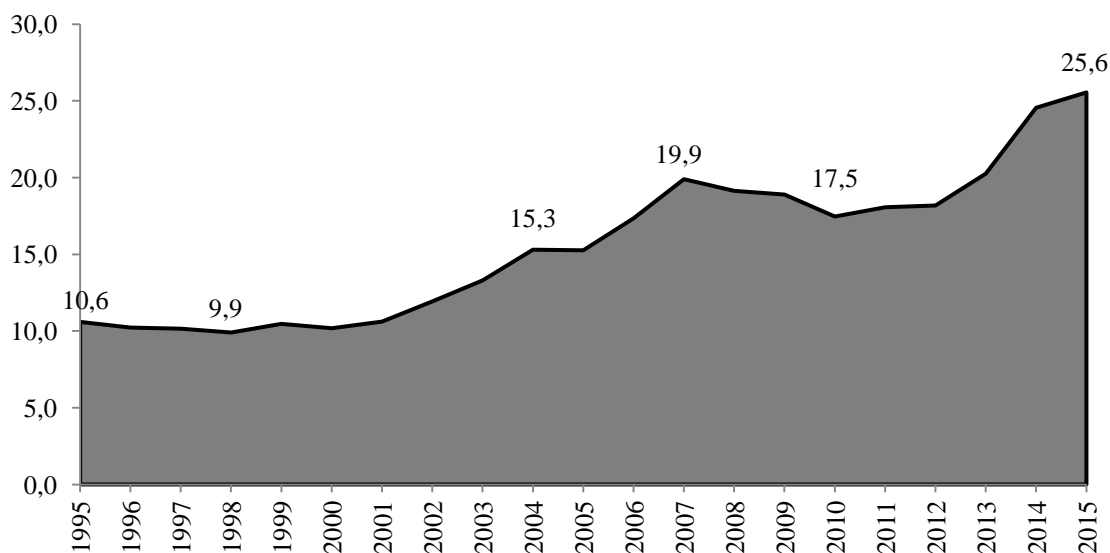


Рис. 2. Ввод в действие жилых домов, млн. м² общей площади

Отличительной особенностью динамики показателя «Ввод в действие жилых домов» на территории ЦФО от общих тенденций по РФ, является устойчивый рост анализируемого показателя, без резких колебаний. Если в общероссийской динамике наблюдался значительный спад вводимых в действие жилых домов в 2000 г., который сократился по сравнению с 1995 г. на 10,7 млн. м² общей площади или на 26,2%, то в ЦФО снижение объемов строительства наблюдалось в 1998 г. Таким образом, в 1998 г. наблюдался минимальный уровень анализируемого показателя, который составлял 9,9 млн. м² общей площади вводимого жилья и был ниже уровня 1995 г. на 0,7 млн. м² общей площади или на 6,5%.

Прирост ввода в действие жилых домов в период с 1998 г. по 2007 г. составил 10,0 млн. м² общей площади или 100,9%. Таким образом, в 2007 г. анализируемый показатель достиг уровня 19,9 млн. м² общей площади. Последовавший затем спад объемов строительства достиг пикового минимума в 2010 г. За период 2007 – 2010 гг. объем введенных в действие жилых домов сократился на 2,4 млн. м² общей площади или на 12,2%.

В последующие годы наблюдался рост анализируемого показателя, причем наиболее активно он происходит в 2012 – 2014 гг. Таким образом, за период с 2010 г. по 2015 г.

прирост объемов строительства жилых домов составил 8,1 млн. м² общей площади или 46,3%.

При исследовании динамики спада и роста объемов строительства, следует обратить внимание на особенности реакции строительства на внешние факторы. Если период финансового кризиса 1998 г. сопровождался незначительным спадом, а период активного роста 2007 г. – значительным подъемом, то реакция на кризис 2009 г. наступила уже с лагом в 1 год, а кризисный период 2014-2015 гг. – сопровождался резким ростом объемов введенной жилой площади.

Динамика формирования цен на недвижимость имела переменную тенденцию. В период с 1997 г. по 2008 г. наблюдался устойчивый рост показателя, достигнув в 2008 г. уровня 70,1 тыс. руб./м² (в текущих ценах). За анализируемый период цены на недвижимость возросли на 66,2 тыс. руб./м² или на 1718,4 %. В последующий период (с 2008 г. по 2015 г.) уровень цен на недвижимость сократился на 11,5 тыс. руб./м² или на 16,4%.

В сопоставимых ценах 2015 г. пик роста цен на недвижимость приходился на 2005 г. и составлял 90,7 тыс. руб./м². За период с 1997 г. по 2005 г. цены возросли на 30,4 тыс. руб./м² или на 50,5%. В последующие годы происходило постепенное снижение цен, которое в 2015 г. достигло уровня 58,6 тыс. руб./м². Таким образом, за период с 2005 г. по 2015 г. цены сократились на 32,1 тыс. руб./м² или на 35,4% (рис. 3).

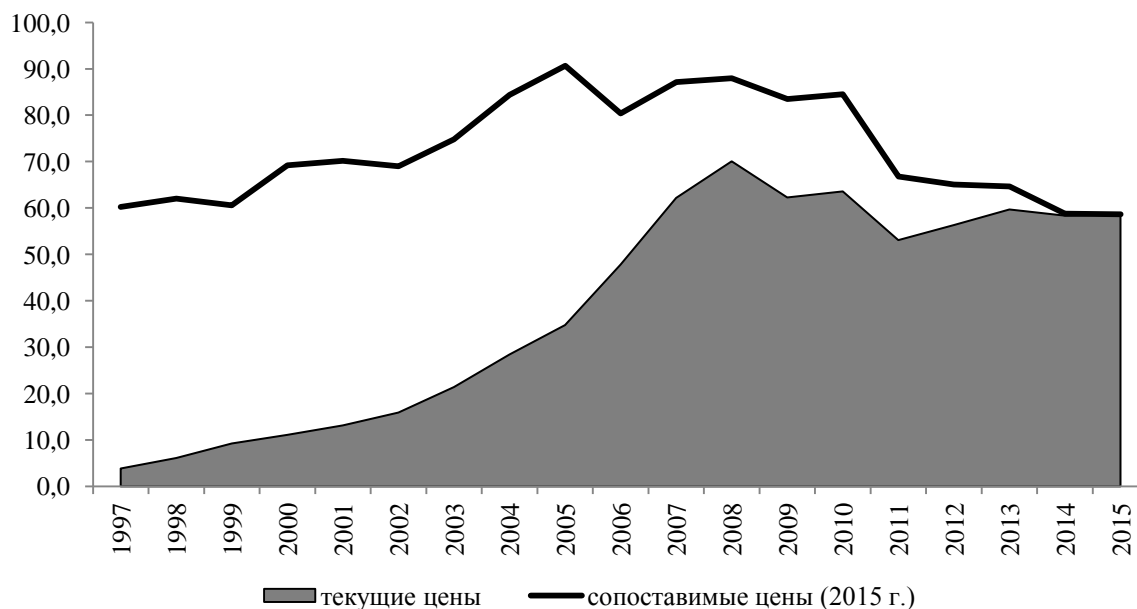


Рис. 3. Динамика цен на первичном рынке недвижимости, тыс. руб./м²

Цены на недвижимость в сопоставимых ценах в 2015 г. были ниже уровня 1997 г. на 1,6 тыс. руб./м² или на 2,7%.

За период с 2004 г. по 2015 г. наибольший удельный вес в составе валовой добавленной стоимости (ВДС) наблюдался в 2008 году у ВЭД «Строительство». Это был один из двух кризисных лет, когда на российской экономике отразилось влияние мирового финансового кризиса 2008-2009 гг.. Удельный вес в НДС этого вида экономической деятельности превысил уровень кризисного только в 2015 г. (на 1,6%). Резкое увеличение доли строительства в составе НДС в 2008 г., в последующий год сменилось на его резкое снижение (на 3,3%). В последующие годы (2009-2015 гг.) наблюдался постепенный рост доли строительства в составе НДС регионов ЦФО (рис. 4). Положительное влияние на сложившуюся тенденцию оказало развитие рынка ипотечного кредитования.

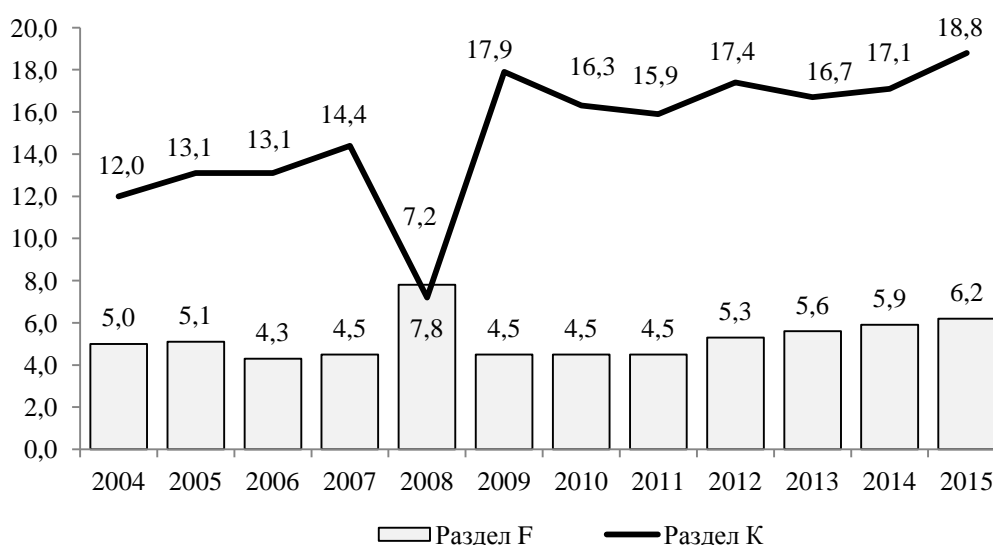


Рис. 4. Динамика структуры НДС видов экономической деятельности «Строительство» (раздел F) и «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» (раздел К) в период 2004-2015 гг., %.

За анализируемый период с 2004 г. по 2015 г. удельный вес ВЭД «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» возрос на 6,8%. Но рост его не был равномерным. Резкое сокращение объемов анализируемого вида экономической деятельности в 2008 году связано с негативным влиянием мирового финансового кризиса. В 2008 г. по сравнению с 2007 г. доля в НДС сократилась на 6,6%, а в последующий год (2009 г.) возросла на 10,1%.

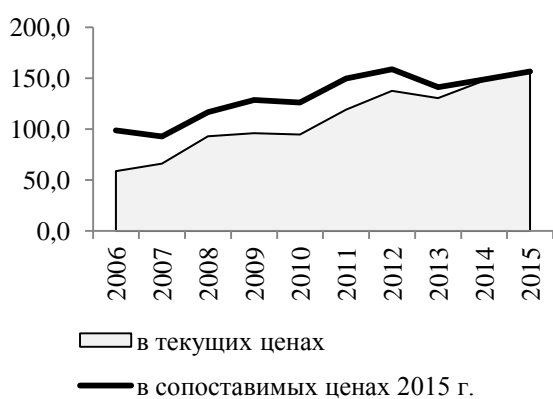
Уровень, достигнутый в составе НДС видом экономической деятельности «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» был превышен только в кризисном 2015 г. (на 0,9%).

Анализ объемов налоговых поступлений по исследуемым видам экономической деятельности позволяет сделать вывод о формировании общей тенденции на рост налоговых поступлений.

За период с 1996 г. по 2015 г. объемы налоговых поступлений по виду экономической деятельности «Строительство» возросли на 171,9 млрд. руб. или на 192,0%. За анализируемый период по виду экономической деятельности «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» наблюдался более интенсивный рост налоговых поступлений. Объемы анализируемого показателя возросли на 667,0 млрд. руб. или на 476,7%.

Задолженность по налогам и сборам по исследуемым видам экономической деятельности росла неравномерно. Более высокие темпы прироста наблюдались в строительстве, где за период с 2006 г. по 2015 г. задолженность по налогам и сборам возросла на 36,1 млрд. руб. или на 315,6%. В то время как прирост показателя по виду экономической деятельности (ВЭД) «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» составил 27,9 млрд. руб. или 205,6%. Таким образом, в строительстве темп прироста задолженности по налогам и сборам опережал темп прироста объемов налоговых поступлений на 123,6%, что оценивается как негативная тенденция. Обратная ситуация наблюдается по ВЭД «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг». В данном случае рост поступлений по налогам и сборам опережал рост задолженности на 271,1%.

За 2006-2015 гг. наблюдалась постоянная тенденция роста поступлений налогов и сборов на одного занятого в ВЭД «Строительство». Его прирост составил 97,70 тыс. руб./чел. или 166,30% в текущих ценах или 57,73 тыс. руб./чел. или 58,48% в сопоставимых ценах 2015 года (рис. 5а). Таким образом, налоговые поступления на одного занятого в строительстве возросли с 98,72 тыс. руб./чел. до 156,45 тыс. руб./чел. Их рост связан с ростом производительности труда в отрасли.



(а)



(б)

Рис. 5. Величина поступлений (а) и задолженности по налогам и сборам (б) на одного занятого в строительстве, тыс. руб./чел.

За анализируемый период также наблюдается рост задолженности по налогам и сборам, которая возросла на 20,95 тыс. руб./чел. или на 278,96% в текущих ценах или на 15,84 тыс. руб./чел. или на 125,53% в сопоставимых ценах 2015 года.

Уровень этого показателя характеризуется устойчивым ростом. Прирост ВЭД «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» составил 286,08 тыс. руб./чел. или 388,43% в текущих ценах или 235,97 тыс. руб./чел. или 190,68% в сопоставимых ценах 2015 года (рис. 6а). Таким образом, налоговые поступления на одного занятого в деятельности, связанной с операциями с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг возросли с 73,65 тыс. руб./чел. до 359,73 тыс. руб./чел.

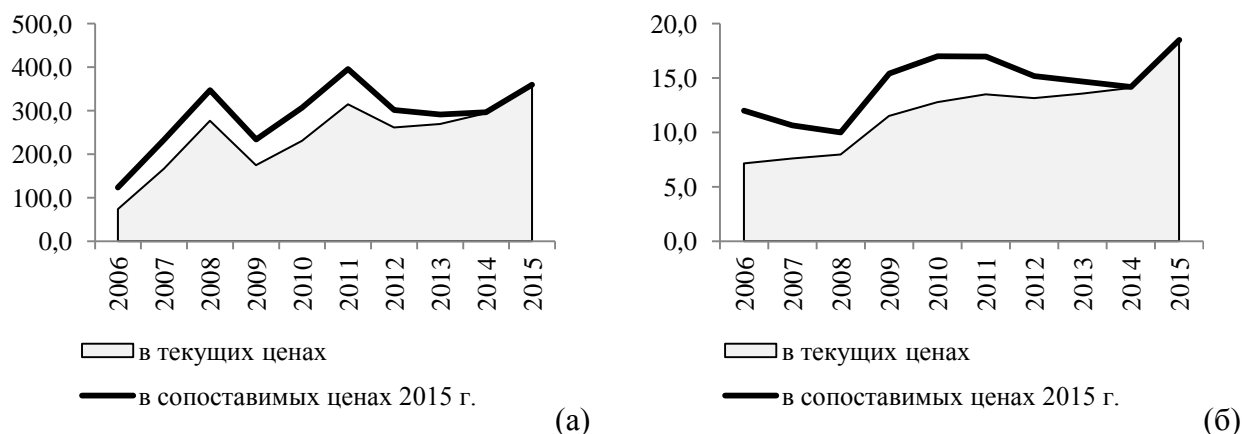


Рис. 6. Величина поступлений (а) и задолженности по налогам и сборам (б) на одного занятого в ВЭД «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг», тыс. руб./чел.

За 2006-2015 гг. налоговые поступления на одного работника ВЭД «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» возросли с 7,14 тыс. руб./чел. до 18,49 тыс. руб./чел. (в текущих ценах). Прирост анализируемого показателя составил 11,35 тыс. руб./чел. или 158,80% в текущих ценах или 6,49 тыс. руб./чел. или 54,02% в сопоставимых ценах.

Развитие ВЭД «Строительство» и «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» по регионам ЦФО осуществляется неравномерно. С целью изучения дифференциации регионов ЦФО по уровню развития строительства и услуг, связанных с арендой, продажей и прочими операциями с недвижимостью, а также их налоговых

потенциалов, была проведенная многомерная классификация регионов. Для этого все показатели были разделены на три группы, характеризующие уровень:

1. Развития ВЭД «Строительство» и «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг»:

x_1 - Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения, m^2 общей площади;

x_2 - Средние цены на первичном рынке недвижимости, тыс. руб./ m^2 ;

x_3 – Средние цены на вторичном рынке недвижимости, тыс. руб./ m^2 ;

x_4 - Структура ВДС ВЭД «Строительство» (раздел F), %;

x_5 - Структура ВДС ВЭД «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» (раздел K), %;

x_6 – Объем продукции, выпущенный по ВЭД «Строительство» на душу населения, тыс. руб./чел.;

x_7 – Стоимость услуг, оказанная по ВЭД «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг», тыс. руб./чел.;

2. Налогового потенциала в ВЭД «Строительство» и «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг»:

x_8 – Величина поступлений налогов и сборов на одного занятого в строительстве, тыс. руб./чел.

x_9 – Величина задолженности по налогам и сборам на одного занятого в строительстве, тыс. руб./чел.

x_{10} – Величина поступлений налогов и сборов на одного занятого в ВЭД «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг», тыс. руб./чел.

x_{11} – Величина задолженности по налогам и сборам на одного занятого в ВЭД «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг», тыс. руб./чел.

3. Социально-экономического развития региона и покупательная способность населения:

x_{12} – Объем инвестиций на душу населения, тыс. руб./чел.;

x_{13} – Среднедушевые денежные доходы населения, тыс. руб./чел.;

x_{14} – Сальдированный финансовый результат на душу населения, тыс. руб./чел.

x_{15} – Удельный вес денежных доходов населения на приобретение недвижимости, %;

x_{16} – Удельный вес денежных доходов населения на покупку товаров и оплату услуг, %.

Так как выбранные для анализа показатели имеют разные размерности и единицы измерения, то с целью приведения их в сопоставимый вид были использованы унифици-

рованные шкалы. Если рост анализируемого показателя оказывал положительное влияние на развитие налогового потенциала в строительстве, но применялась формула (1), а если негативное влияние – то формула (2).

$$I_{ij} = \frac{x_{ij} - x_{\min j}}{x_{\max j} - x_{\min j}} \quad (1)$$

$$I_{ij} = \frac{x_{\max j} - x_{ij}}{x_{\max j} - x_{\min j}} \quad (2)$$

где I_{ij} – индекс j -го показателя на территории i -го региона, доли;

$x_{\min j}$, $x_{\max j}$ – минимальное и максимального значение j -го показателя на территории i -го региона, соответственно;

x_{ij} – значение j -го показателя на территории i -го региона, доли.

В ходе исследования показатели $x_1 - x_8$, x_{10} , $x_{12} - x_{15}$ рассчитывались по формуле (1), а показатели x_9 , x_{11} , x_{16} – по формуле (2).

В ходе корреляционного анализа было выявлено наличие коллинеарных связей. Для их исключения, а также с целью снижения размерности был использован к каждой группе факторов компонентный анализ. После его применения для комплексной оценки интегральных индексов были оставлены факторы, вклад которых в формирование первой главной компоненты был наиболее существенным. Таким образом, для первой главной компоненты (P_1), характеризующей уровень развития ВЭД «Строительство» и «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» были оставлены факторы x_2 , x_3 , x_5 и x_7 . Для первой главной компоненты (P_2), характеризующей уровень налогового потенциала в ВЭД «Строительство» и «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг», были оставлены факторы $x_8 - x_{10}$. Для третьей главной компоненты (P_3), характеризующей уровень социально-экономического развития региона и покупательную способность населения, были оставлены факторы x_{12} , x_{14} и x_{16} .

После применения к выбранным факторам компонентного анализа, были получены первые главные компоненты, между которыми не было выявлено тесных корреляционных взаимосвязей.

Следующим этапом исследования стало построение многомерной классификации (рис. 7). Для ее построения была использована Евклидова метрика и метод Варда.

По итогам классификации было выделено три кластера. В первый кластер вошли Рязанская, Костромская, Ивановская, Владимирская, Орловская, Смоленская и Брянская области, во второй кластер были включены Тамбовская, Липецкая, Тверская, Курская области, а к третьему кластеру были отнесены Ярославская, Курская, Воронежская, Тульская и Белгородская области.

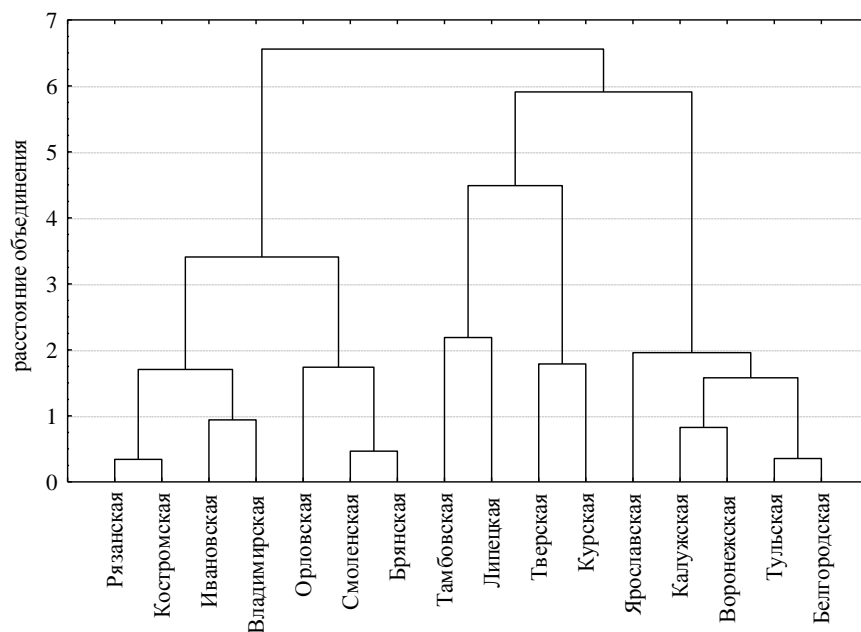


Рис. 7. Дендограмма распределения регионов ЦФО по уровню развития ВЭД «Строительство» и «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» и их налоговому потенциалу в 2015 году.

Применение компонентного анализа к группе факторов, характеризующих уровень развития исследуемых видов экономической деятельности и налоговому потенциалу позволило рассчитать значения интегральных индексов $P_1 - P_3$ с помощью средней арифметической взвешенной (1):

$$P_{nj} = \sum_{i=1}^3 w_i I_{ij} \quad (1)$$

где w_i – вес выбранного i -го показателя для оценки значения n -го интегрального индекса для j -го региона, доли. $\sum_{i=1}^3 w_i = 1$

Для определения веса каждого из показателей была применена формула:

$$w_i = \frac{\delta_i^2}{\sum \delta_i^2} \quad (2)$$

где δ_i - вклад i -го показателя в формирование первой главной компоненты (табл. 1).

В результате расчетов были получены весовые коэффициенты для интегральных индексов (табл. 1), характеризующих уровень развития ВЭД «Строительство» и «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» (P_1), уровень налогового потенциала в ВЭД «Строительство» и «Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» (P_2) и уровень социально-экономического развития региона и покупательную способность населения (P_3).

Таблица 1. Весовые коэффициенты для интегральных индексов

Показатели	Первая главная компонента (F 1)	Собственное значение (λ_v)	Доля, ед. (w_i)
Интегральный индекс, характеризующий уровень развития видов экономической деятельности (раздел F и K) (P_1)			
X ₂	-0,801	0,641	0,241
X ₃	-0,895	0,801	0,301
X ₅	-0,797	0,635	0,238
X ₇	-0,765	0,585	0,220
итого	--	2,662	1,000
Интегральный индекс налогового потенциала видов экономической деятельности (раздел F и K) (P_2)			
X ₈	0,585	0,342	0,203
X ₉	-0,833	0,694	0,412
X ₁₀	0,805	0,648	0,385
итого	--	1,684	1,000
Интегральный индекс социально-экономического развития региона и покупательной способности населения (P_3)			
X ₁₂	-0,764	0,583	0,351
X ₁₄	-0,783	0,612	0,369
X ₁₆	0,681	0,464	0,279
Итого	--	1,659	1,000

Значения интегральных индексов, рассчитанные по формуле (1.) изменяются в пределах от 0 до 1. Значения интегральных индексов кластеров определялись по формуле среднего арифметического простого (табл. 2).

Таблица 2. Средние значения показателей, характеризующих уровень развития и налоговый потенциал видов экономической деятельности, относящихся к разделу F и K регионов ЦФО.

Кластеры	Интегральные индексы факторов			Обобщающий интегральный индекс
	P1	P2	P3	
S1	0,262	0,379	0,326	0,322
S2	0,428	0,423	0,456	0,436
S3	0,595	0,462	0,412	0,489
в среднем	0,435	0,425	0,384	0,416

Таким образом, к первому кластеру были отнесены регионы, имеющие минимальные значения у всех интегральных индексов. Регионы, вошедшие во второй кластер, характеризовались максимальным уровнем развития социально-экономического развития региона и покупательной способности населения (P_3). Значения остальных индексов у них были на среднем уровне. Регионы, вошедшие в третий кластер, характеризовались максимальным уровнем развития видов экономической деятельности (раздел F и K) и их налогового потенциала. Интегральный индекс P_3 у этих регионов находился на среднем уровне.

По формуле средней арифметической простой был определен обобщающий интегральный индекс, характеризующий уровень развития и налоговый потенциал ВЭД «Строительство» и Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг». На рисунке 8 представлены результаты ранжирования этого показателя по регионам ЦФО.

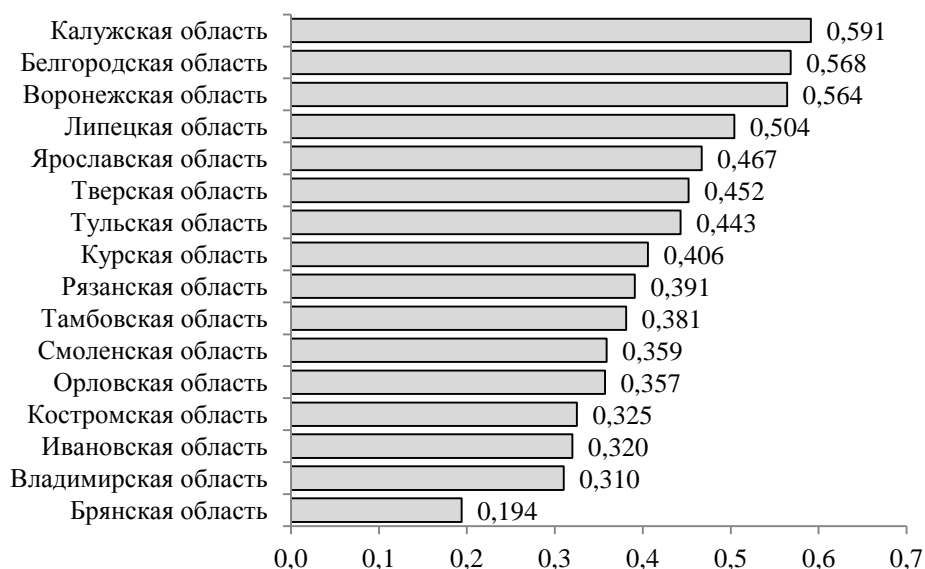


Рис. 8. Ранжирование регионов ЦФО по обобщающему интегральному индексу в 2015 г.

Максимальное значение обобщающего интегрального индекса наблюдалось у Калужской области и составляло 0,591 или 59,1%. Таким образом, лидирующий регион по анализируемым показателям не смог в полной мере достичь максимального уровня по всем трем интегральным индексам, что оценивается негативно.

Как показывают результаты расчетов, среди регионов ЦФО наблюдается значительная дифференциация регионов по уровню обобщающего индекса. Минимальные значения в 2015 г. наблюдались у Ивановского, Владимирского и Брянского регионов, а максимальные – у Калужского, Белгородского и Воронежского. Разрыв между обобщающего

интегрального индекса между регионами с максимальным и минимальным уровнем составил 0,397 или 39,7%, то есть в 3 раза.

Таким образом, уровень развития исследуемых видов экономической деятельности взаимосвязан с уровнем достигнутого налогового потенциала в регионе. При низком уровне социально-экономического развития и покупательной способности населения в регионе не наблюдается высокий уровень развития строительства и значительный объем операций с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг. Регионы ЦФО характеризуются высоким уровнем дифференциации по развитию строительства и операций с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг.

Показатели, характеризующие объемы строительства и совершенных операций с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг в 2014 -2015 гг. имеют устойчивую тенденцию роста.