

гаем, что это объясняется различиями в методиках расчетов, а также набором показателей.

Таким образом, предлагаемая нами методика может использоваться для осуществления оперативного мониторинга готовности регионов к информационному обществу, поскольку одинаковые веса всех подиндексов, являются основой максимальной простоты расчетов. Ограниченное количество показате-

телей и их информационная доступность создают возможность для проведения исследований в короткие сроки, тем самым позволяют получить оперативную информацию о состоянии дел в инфокоммуникационной отрасли регионов. Такая информация дает важный сигнал власти, предпринимателям и гражданам о том, насколько тот или иной регион «продвинут» в сторону информационного общества.

Литература

1. Rai L.P., Lal K/ Indicators of the information revolution // Technology in society. — N.Y. — 2000. — Vol.22. — P.221–235.
2. Knowledge-based Economy: Report / OECD. Paris, 1996.
3. Стоуньер Т. Информационное богатство: профиль постиндустриальной экономики (Новая технократическая волна на Западе). — М., 1986. — С. 392–409.
4. Авдулов А.Н., Кулькин А.М. Контуры информационного общества / РАН. ИНИОН. Центр науч.-информ. исслед. по науке, образованию и технологиям. — М., 2005. — 162 с.
5. OECD Workshop on the economics of information societies: Report on the Istanbul Workshop / OECD. Paris, 1996. — P. 97.
6. Львов Д.С. Экономика развития. — М.: «Экзамен», 2002. — 512 с.
7. Глазьев С.Ю. Теория долгосрочного технико-экономического развития. — М.: ВлаДар, 1993. — 310 с.
8. Бортовин Д.О., Лобза Е.В., Хасаншин Р.Р. Оценка инновационного потенциала через призму индикаторов развития информационного общества и экономики знаний // Вестник международных организаций. — 2010. — № 1(27). — С.33–50.
9. Чугунов А.В. Системы индикаторов и мониторинг развития информационного общества и экономики знаний // Вестник международных организаций, 2006. — № 7.
10. Индекс готовности регионов России и информационному обществу. 2008–2009 / Под ред. Ю.Е.Хохлова и С.Б.Шапошника. — М.: 2010. — 296 с.
11. Кузьмин, Д.И. Конкурентоспособность региона и государственно-частное партнерство / Кузьмин Д.И., Кузьмина Н.Н., Попов Н.А. — Ханты-Мансийск: Информационно-издательский центр ЮГУ, 2010. — 238 с.
12. Кузьмин, Д.И. Проблемы повышения конкурентоспособности региона / Кузьмин Д.И., Кузьмина Н.Н., Попов Н.А. — LAP LAMBERT Academic Publishing. — 2011. — 132 с.

О НЕКОТОРЫХ ОСОБЕННОСТЯХ СОВРЕМЕННОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

О.И. Лебедева,

доцент кафедры экономики и менеджмента Нижнекамского института информационных технологий и телекоммуникаций (филиала)

Казанского национального исследовательского технического университета им. А.Н. Туполева (КАИ),

кандидат экономических наук

olesyagaf@mail.ru

Т.П. Гафиятова,

доцент кафедры техники и физики низких температур

Нижнекамского химико-технологического института,

кандидат экономических наук

В статье представлены основные особенности становления и развития рынка недвижимости, обусловленные природой недвижимости и региональной спецификой. Выявлены основные положения функционирования российского рынка недвижимого имущества, сформулировано собственное определение рынка недвижимости.

Ключевые слова: рынок недвижимости, оценка недвижимости, риэлтерские фирмы, инвесторы.

УДК 332 (075) ББК 65.422.5

Система правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств объектов недвижимости, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания ими, формирует рынок недвижимости.

В целом рынок недвижимости представлен на рис.1.

Создавая или используя полезные свойства объекта недвижимости, субъекты гражданских правоотношений играют многочисленные и разнообразные функциональные роли: собственника, застройщика, заказчика в строительстве, строительного подрядчика, девелопера, инвестора, риэлтора, управляющего объектом недвижимости, гаранта (поручителя), специализи-

рованной эксплуатационной организации (организации, специализирующейся на эксплуатации объектов недвижимости), нотариуса, покупателя (потребителя), продавца, оценщика, арендодателя, арендатора, регистратора, инвентаризатора и др.

Классификация рынка недвижимости позволяет выделить в его составе рынок аренды — наиболее конкурентный из всех рынков, формирующих национальный рынок недвижимости. Его особенностью является большая эластичность спроса и предложения, связанная с тем, что товар на рынке аренды не соответствует определению товара на рынке недвижимости в части некоторых его особенностей. Здесь он в большей степени является инвестиционным товаром, чем потребительским, обладает делимостью, большей ликвидностью. Кроме того, на данном

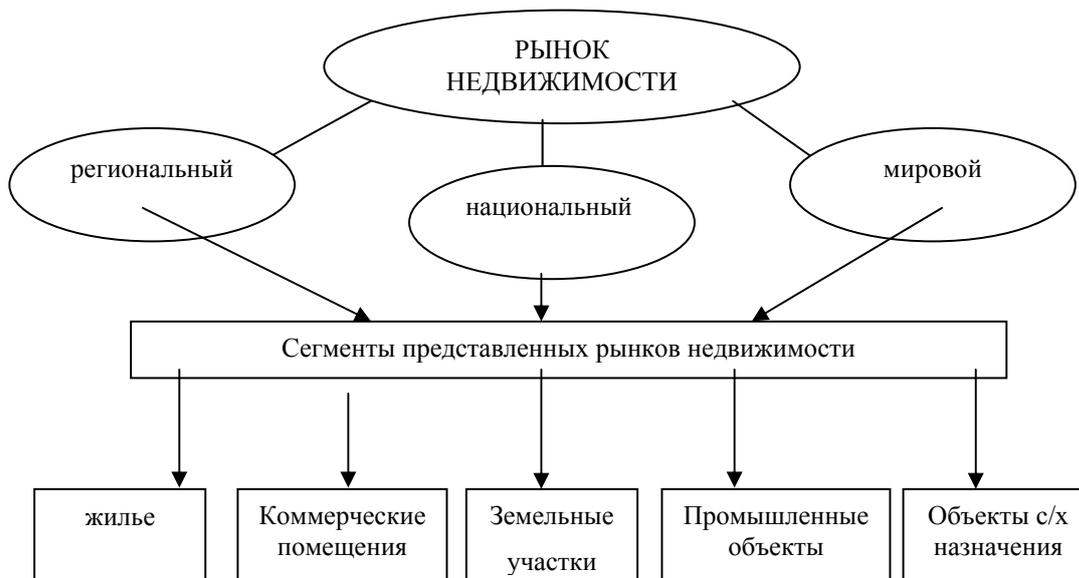


Рис. 1. Структура рынка недвижимости

рынке выше динамика спроса и больше эластичность предложения и он в меньшей степени подвержен государственному регулированию, чем рынок недвижимости в собственности.

Каждой функциональной роли соответствует определенный вид профессиональной деятельности: девелопмент (комплексная застройка и развитие территории), риэлтерская и оценочная деятельность, аренда объектов недвижимости, строительство объектов недвижимости, финансовая деятельность (кредитование строительства, инвестирование строительства, страхование операций с недвижимостью), купля-продажа объектов недвижимости, управление объектами недвижимости (государственной, областной, ведомственной, муниципальной недвижимостью, кооперативы, частные (индивидуальные) фонды и пр.).

Наиболее общими особенностями формирования и функционирования рынка недвижимости являются следующие:

- 1) **уровень развития (степень активности) рынка недвижимости** (как рынка инвестиционных товаров) находится в тесной зависимости от колебаний общеэкономической конъюнктуры;
- 2) **на функционирование рынка недвижимости** существенное влияние оказывает фактор сопутствующих затрат (имущественные налоги и затраты на обеспечение функционального состояния объектов недвижимости);
- 3) **специфика объекта рынка недвижимости в значительной степени** влияет на соотношение спроса и предложения на данном рынке.

Особенности функционирования данного вида рынка всегда будут определяться фактом, что недвижимость всегда будет тем продуктом, на который окружающая среда оказывает очень сильное воздействие. В то же время, бизнес может менять местоположение, если в существующих условиях его дальнейшее прогрессивное развитие не представляется возможным. Характеристика стационарности четко определяет невозможность какой-либо дислокации недвижимости в целях улучшения эффективности, что в последующем является основой всей системы функционирования рынка недвижимости.

При описании структуры рынка недвижимости применяются три наиболее распространенных подхода: институциональный, объектный, воспроизводственный.

Если описать каждый вид профессиональной деятельности на рынке недвижимости с точки зрения правовых норм, правил и стандартов, типичных способов его осуществления и регулирования, т.е. как самостоятельный институт, а также указать взаимосвязи между институтами, — получим институциональный подход. Назовем некоторые институты рынка недвижимости:

- органы власти (федеральные; региональные; муниципальные), осуществляющие регулирование условий функционирования и развития рынка недвижимости;
- институт независимой оценки недвижимости;
- девелопмент;

- банки и др. финансовые институты (инвестиционные фонды, трастовые фонды), использующие в своей деятельности механизм залогового кредитования;

- институт управляющих недвижимостью;
- институт риэлторов;
- государственный и частный нотариат;
- строительные организации; арендаторы недвижимости;
- продавцы недвижимости;
- саморегулируемые и общественно-профессиональные объединения участников рынка недвижимости.

Покупатель — главный субъект рынка недвижимости. Им может быть физическое или юридическое лицо. Именно для покупателей и работает вся структура рынка недвижимости. Ввиду того, что права владения, пользования и распоряжения недвижимостью отличаются от прав владения другими видами собственности и затрагивают интересы многих физических и юридических лиц, приобретение и другие операции с объектами недвижимости (дарение, наследование, аренда) связаны с определенными процедурами. К ним относится государственная регистрация прав на недвижимое имущество, призванная обеспечить учет интересов государства, муниципальных органов власти и других субъектов рынка недвижимости и гарантировать достоверную информацию о недвижимом имуществе.

Под инвестором понимается юридическое или физическое лицо, принимающее инвестиционные решения. Он осуществляет вложение собственных или заемных денежных, а также иных привлеченных имущественных или интеллектуальных ценностей в инвестиционный проект и обеспечивает их целевое использование.

Инвесторы, владеющие современными методами управления недвижимостью, обладают контролем над недвижимым имуществом. В качестве инвестора могут выступать органы, уполномоченные управлять государственным или муниципальным имуществом или имущественными правами; физические лица — граждане, в том числе и иностранные; юридические лица всех форм собственности (вкладчики, заказчики, кредиторы, покупатели и др.).

Кредитные учреждения (банки), работая на рынке недвижимости, могут использовать разные пути: кредитование под залог недвижимости, вложение денег в те или иные проекты по преобразованию объектов недвижимости, создание собственных риэлтерских структур. Основной деятельностью кредитных учреждений на рынке недвижимости должно быть участие в инвестиционных и девелоперских проектах, ипотечное кредитование приобретения жилья.

Ключевой фигурой в развитии рынка недвижимости является профессиональный предприниматель — застройщик. Застройщик как субъект рынка недвижимости функционировал в России до конца 20-х гг. и исчез со становлением строительства

как отрасли материального производства в рамках социалистической организации народнохозяйственного комплекса.

Как субъект первичного рынка недвижимости он выполняет многие организационные и экономические функции, объединяемые понятием «управление инвестициями».

К ним относятся:

- выбор экономически эффективного проекта;
- создание или преобразование объекта недвижимости (застройка неосвоенного участка земли, реконструкция здания и др.);
- получение всей необходимой и предусмотренной законодательством документации и разрешений на реализацию проекта;
- поиск инвесторов;
- определение условий привлечения инвестиций и заемных средств;
- разработка механизмов оборота средств и форм их возврата;
- отбор и привлечение подрядчиков;
- контроль над осуществлением работ.

В дореформенной российской экономике некоторые из перечисленных функций выполнялись частично заказчиками, частично строительными организациями, выступавшими в качестве генеральных подрядчиков. Однако и те, и другие действовали в условиях гарантированного государством финансирования и материально-технического обеспечения. От них не требовалось деятельности по управлению инвестициями. Вся экономическая деятельность сводилась к отчетным и бухгалтерским функциям.

Осуществление операций по развитию проекта недвижимости застройщиком (девелопером) можно разделить на три стадии.

1. Определение экономической целесообразности и возможности реализации проекта.

На этой стадии принимается решение о целесообразности реализации проекта и формировании заявки в соответствующие органы на получение всех необходимых разрешений.

Применительно к строительству объектов жилой недвижимости на территории муниципального образования это означает:

- прогноз динамики населения и его семейной структуры;
- оценку состояния платежеспособного спроса на жилье в различных социально-демографических группах населения;
- определение экономических параметров градостроительной ситуации (выбор выгодных мест застройки, состояние территории застройки и т.д.).

2. Определение наилучших условий реализации проекта и разработка детального плана его осуществления.

На этой стадии определяются границы конкретных земельных участков, необходимых для реализации проекта, и конкретное состояние их инфраструктурной обеспеченности. Исходя из анализа конъюнктуры первичного рынка недвижимости, производятся необходимые проектные работы и расчет стоимости реализации проекта. Определяются возможные источники финансирования (собственные или заемные средства, средства муниципального бюджета, ипотека и т.д.). Вывод о реальной возможности привлечения средств, необходимых для реализации проекта, а также экономической эффективности его инвестирования (возврат средств с получением необходимой прибыли) позволяет застройщику перейти к получению всех предусмотренных законодательством разрешений, проведению переговоров с собственниками участков земли и проведению рекламной кампании, если предполагается широкое привлечение средств населения.

В конце этого этапа деятельности застройщик получает права на застройку, необходимую проектную-сметную документацию, полный набор разрешений и согласований, комплект договоров на получение привлекаемых финансовых ресурсов и переходит к подготовке практической реализации проекта.

3. Практическая реализация проекта.

На этой стадии привлекаются строительные фирмы, организуется финансирование осуществляемых работ, проводится приемка законченного строительством объекта недвижимости и его продажа. Из общей суммы дохода, полученного от реализации проекта, застройщик рассчитывается с кредиторами и участвовавшими в проекте инвесторами. Он отвечает:

— перед инвесторами — за эффективное управление их средствами, а перед кредитными учреждениями — за своевременный возврат кредитов;

— перед уполномоченными государственными и региональными органами — за соблюдение условий проекта;

— перед подрядчиками — за своевременное финансирование работ;

— перед потребителями — за качество продукции;

В конечном счете, он является координатором всего инвестиционно-строительного цикла в границах реализуемого проекта.

Таким образом, застройщик (девелопер) — центральная и системообразующая фигура в процессе развития первичного рынка недвижимости.

Еще одним участником рынка недвижимости является строительный подрядчик — физическое или юридическое лицо (специализированная фирма), которое выполняет для заказчика строительство объектов к оговоренному сроку за плату на основе договоров подряда на капитальное строительство.

Оценка объектов недвижимости — обоснованное мнение независимой стороны о рыночной стоимости недвижимости в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщиков, поэтому многие крупные финансовые и инвестиционные структуры, банки без независимой оценки вообще не работают.

При выборе оценочной фирмы потребителю следует собрать информацию об опыте ее работы на рынке оценки (количество выполненных отчетов, сложность оцениваемых объектов), выяснить, являются ли сотрудники фирмы или сама фирма членами профессиональной организации, есть ли у фирмы полис о страховании профессиональной (гражданской) ответственности.

Развитие рынка недвижимости и, в частности, земельного рынка, рынка ипотеки, когда объект залога будет нуждаться в объективной оценке, неуклонно приведет к активному развитию оценочной деятельности.

Посредническая деятельность на рынке недвижимости и организационно-правовое оформление являются прерогативой представителей риэлтерской сети — агентств недвижимости — организаций, профессионально занимающихся разрешенными законодательством операциями с объектами недвижимости: земельными участками, жилищным фондом и коммерческой недвижимостью. Агентства недвижимости представляют специалисты, выполняющие функции консультантов по сделкам с объектами недвижимости.

С появлением рынка недвижимости возникли риэлтерские фирмы, которые профессионально осуществляют операции со всеми объектами недвижимости:

— совершение сделок купли-продажи, дарения, обмена (в том числе посреднических);

— сдача в аренду помещений, находящихся в собственности как юридических, так и физических лиц (в том числе и посредническая);

— расселение коммунальных квартир, отселение жителей из домов, подлежащих реконструкции;

— продажа объектов недвижимости с аукционов и на конкурсной основе.

Сфера деятельности риэлтерских фирм постоянно расширяется: укрепляются взаимосвязи между риэлторами и застройщиками, кредитными учреждениями, инвесторами. При развитии ипотечного кредитования, одного из основных элементов современной государственной политики в области недвижимости, появляются дополнительные возможности для активизации риэлтерской сети, что является, по сути, реальной предпосылкой для внедрения в сферу недвижимости элементов сервисного производства и использования сервисной концепции маркетинга, в наибольшей степени отвечающей целям и задачам данного рынка.

Особенности рынка недвижимости обусловлены природой недвижимости. В отличие от финансового рынка, рынка ценных бумаг или рабочей силы, рынок недвижимости имеет четко выраженный региональную специфику, поскольку «привязан» к конкретному месту расположения объектов недвижимости.

Величина и характер спроса на объекты недвижимости предопределены политической системой общества, географическими, историческими и культурными факторами, состоянием инфраструктуры и наличием потенциальных рабочих мест,

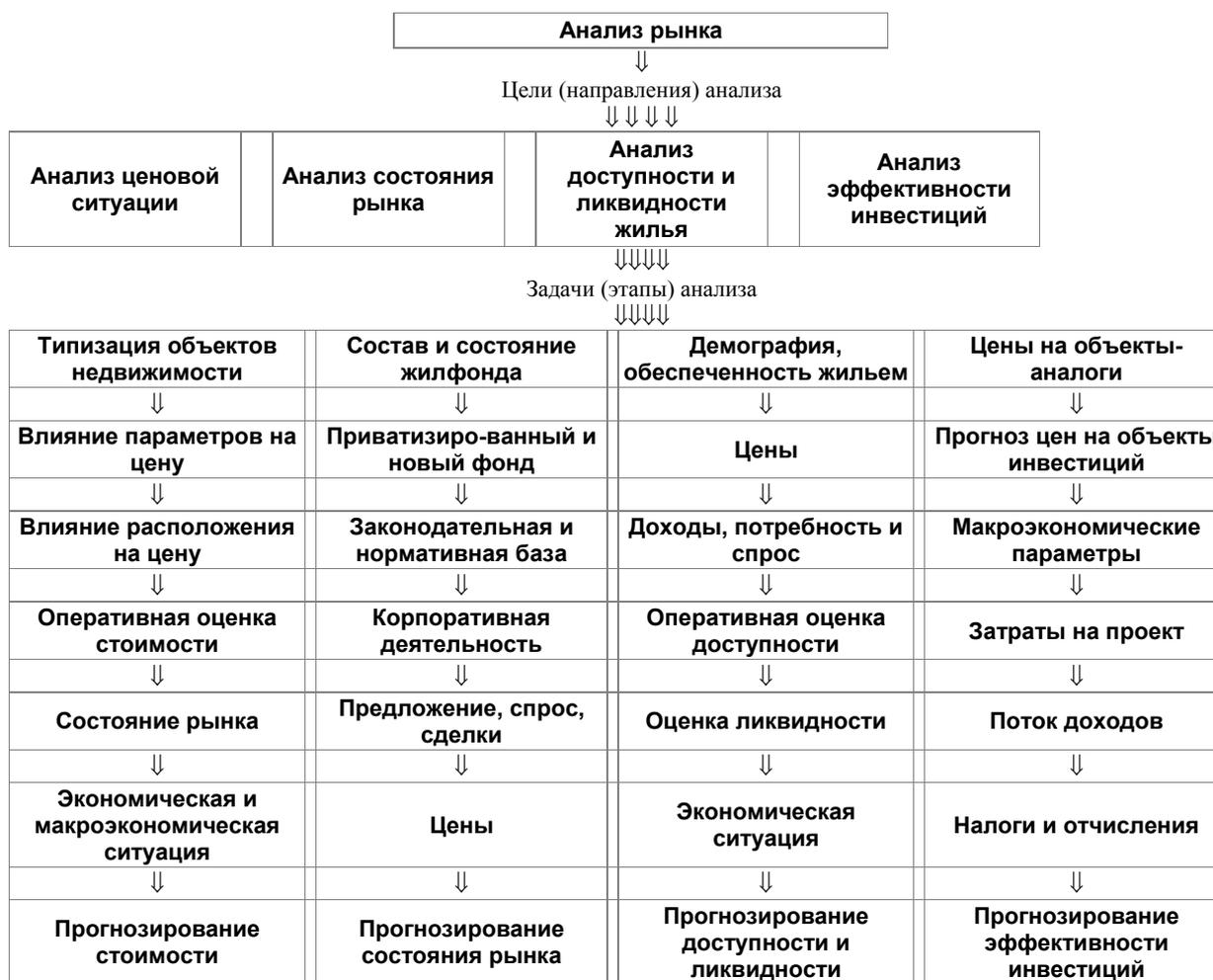


Рис. 2. Структура целей и этапов анализа рынка недвижимости

уровнем экономического развития региона в целом. Спрос на объекты недвижимости не является взаимозаменяемым (например, спрос на жилье невозможно переориентировать на промышленные объекты).

Почти все операции на рынке недвижимости требуют государственной регистрации.

Подавляющее большинство граждан выступает собственником единственного вида недвижимости — жилья. Поэтому рынок недвижимости выполняет функцию социального стабилизатора. Так, передача в собственность граждан жилищного фонда и разумное регулирование прав на жилье позволили советской России в 1924–1928 гг. сформировать самостоятельное самоуправление, преодолеть 30%-ную разруху городского хозяйства и поднять уровень жизни населения до показателей 1913 года. Наоборот, нарушение социальной функции рынка недвижимости ведет к дестабилизации и краху правящего режима, как это произошло в январе-марте 1997 г. в Албании.

Совокупность всех факторов и формирует в каждом регионе особый характер местного рынка недвижимости. Региональная привязка рынка недвижимости имеет ряд важных следствий.

1). Понятие «единый рынок недвижимости России» надо воспринимать со значительной степенью условности. Так, например, «общий (единый) рынок» рабочей силы России означает не только систему отношений по поводу купли-продажи (найма) рабочей силы, но и возможность ее свободного перемещения между регионами. Из определения недвижимости очевидно, что «переместить» ее невозможно. Следовательно, термин «единый» в отношении рынка недвижимости России может быть расшифрован как «совокупность общих для России норм, правил и процедур движения прав на недвижимое имущество, или как единое нормативно-правовое пространство».

2). Поэтому главная задача федерального центра — формирование единых и обязательных для всех участников рынка

недвижимости норм, правил и процедур движения прав на недвижимое имущество, учитывающих различия экономического развития регионов.

Необходимо также изменить содержание региональной политики федерального центра: стимулируя хозяйственную самостоятельность регионов, основанную на вовлечении имущества субъектов Федерации и муниципальных образований в экономический оборот. Он должен пресекать попытки ввести какие-либо местные ограничения законных прав либо условий экономического оборота недвижимости, если они обусловлены не экономической целесообразностью, а политическими предпочтениями региональных органов власти.

Одной из основных задач развития и становления рынка недвижимости в нашей стране на сегодняшний момент является разработка Единого классификатора недвижимости.

В экономической науке и практике отсутствует комбинированный показатель, отражающий уровень развития рынка недвижимости. В то же время анализ его развития показывает, что отдельные аспекты его функционирования находят отражение в целой группе индикаторов.

Уровень развития рынка недвижимости отражается: в объеме и структуре сделок, осуществляемых на первичном и вторичном рынках за определенный период; фиксированной норме прибыли, получаемой участниками первичного и вторичного рынка; степени привлечения заемного капитала; наличии и активности рынка производных ценных бумаг; степени развития страховой деятельности на рынке недвижимости.

Рынок недвижимости развивается. Постепенно складывается система регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Наиболее свободно осуществляется обращение жилья. Формируются механизмы продажи квартир в кредит. Существуют органы лицензирования риэлтерской деятельности. Развивается независимая оценка. Действуют государственный и негосударственный нотариат. Идет обсуждение концепции реформы сис-

темы налогообложения недвижимости. Предпринимаются попытки развития ипотеки. Получили развитие и законодательную основу товарищества собственников жилья и кондоминиумы. В регионах имеется опыт работы с ценными бумагами (жилищные облигации, сертификаты).

Однако рынка объектов недвижимости (в том смысле, как они определены в Гражданском Кодексе) пока не существует. Правильнее, скорее, говорить о наличии рынков отдельных элементов недвижимого имущества (квартир, офисов, помещений производственного назначения) и формировании разрозненных предпосылок рынка объектов недвижимости.

Не выработано общегосударственной политики формирования правовых и экономических условий деятельности на рынке недвижимости:

- единая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним находится в стадии становления;
- в части определения состава и размеров сборов, тарифов арендной платы за землю и другую недвижимость, а также регулирования операций с ней господствует «местное право»;
- весьма незначительны гарантии прав добросовестного приобретателя недвижимого имущества, что способствует криминализации рынка недвижимости;
- условия деятельности на рынке недвижимости «непрозрачны», что, в частности, мешает эффективному определению рыночной стоимости объектов недвижимости.

Отсутствует координация деятельности подразделений исполнительных органов власти, осуществляющих регулирование рынка недвижимости и управление недвижимостью. В результате в различных секторах рынка недвижимости действуют различные правила и процедуры вовлечения его в оборот.

Исследование рынка недвижимости — вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Предметом исследования являются:

- ценовая ситуация на рынке, включая оценку стоимости конкретных объектов;
- конъюнктура спроса и предложения;
- активность рынка, объем операций на рынке;
- ликвидность объектов;
- доступность объектов, состояние платежеспособного спроса;
- эффективность инвестиций, в том числе конкретных инвестиционных проектов.

Исследование рынка может проводиться с частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта. В контексте данной работы речь идет об исследовании рынка недвижимости с самыми общими целями — для выработки риэлтерским сообществом,

руководителями риэлтерских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

Для обеспечения комплексности исследования рассчитывается определенный набор показателей (индикаторов) состояния рынка, характеризующих:

- ценовую ситуацию: средние за период (например, среднемесячные) цены предложения и сделок (продажи, покупки, аренды) объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по типам объектов и районам города и обобщенные по совокупности сделок (предложений), размах индивидуальных значений в выборках и объем выборок, частотное распределение цен в выборках (гистограмма), среднеквадратические отклонения выборок (СКО) и погрешности в определении средних значений;
- конъюнктуру спроса и предложения: объем и структура спроса и предложения, соотношение спроса и предложения объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по типам объектов и районам города и обобщенные по совокупности заявок на покупку и продажу (аренду) объектов;
- активность рынка: число зарегистрированных сделок купли-продажи, аренды, залога на вторичном и первичном рынках по фирме и по городу в целом, отношение этих величин к объему предложения, спроса, общему объему частных объектов различных видов в городе (доля объектов в рыночном обороте), дифференцированные по типам объектов и районам города и обобщенные по совокупности сделок;
- ликвидность объектов: среднее за месяц время экспозиции проданных и непроданных объектов (время от момента выставления на продажу или последней корректировки цены до момента продажи и время от момента выставления на продажу до момента корректировки цены или снятия с продажи) объектов различных видов на вторичном и первичном рынках, дифференцированные по типам объектов и районам города и обобщенные по совокупности сделок, размах индивидуальных значений в выборках и объем выборок, частотное распределение времени в выборках (гистограмма), среднеквадратические отклонения выборок (СКО) и погрешности в определении средних значений.

В ходе исследования рынка решаются следующие задачи: анализ и оценка текущего состояния показателей; исследование динамики показателей; совместное исследование динамики различных показателей; исследование факторов, влияющих на изменение показателей; прогнозирование тенденций изменения показателей.

Таким образом, можно сформулировать собственное определение: *рынок недвижимости представляет собой сферу обращения специфического капиталоемкого товара, которая находит отражение в нетрадиционной для простого товарного рынка системе экономических отношений между его субъектами.*

Литература

1. Калачева С.А. Операции с недвижимостью: Жилые и нежилые помещения, земельные участки. — М.: ПРИОР, 1999; Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. — СПб.: «Лань», 2000.
2. Кужелев И.Д. и др. Управление недвижимостью. — Ростов н/Д. — 1997.
3. Лимаренко В.И. Ипотека: шаг за шагом. — Саров; Саранск: Крас. Окт, 1999. Кн. 2. Проблемы внедрения ипотечного кредитования в российских регионах. Теория и практика; Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. — М.: «Экзамен», 2000.
4. Новый порядок регистрации прав на недвижимость / Авт.-сост. Е. Рыбакова. — Ростов н/Д: Феникс, — 2000.
5. Общие проблемы управления собственностью в условиях рыночной экономики / С.А. Асинов и др. — Нальчик: Полиграф сервис. — 2001.