

УДК 332.72 (575.2) (04)

## ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

*Ю.В. Шинко* – аспирант

The essence of housing property notion as the economic market system, the structure, peculiarities, and regularities of housing market functioning are exposed.

Согласно экономической классификации, недвижимость является одним из трех объектов собственности. В отечественной теории и практике существуют неоднозначные трактовки понятий “недвижимость” и “недвижимая собственность”. Недвижимость – это те объекты, которые не подлежат перемещению без их физического разрушения. Становление и развитие рыночных отношений во всех возможных сферах хозяйственной деятельности в обязательном порядке предполагает введение рыночных элементов и в область функционирования недвижимой собственности. Любой субъект рыночных отношений сможет свободно и эффективно выполнять свои функции, если у него будут условия для осуществления своей деятельности, одно из которых – территориальная обособленность и наличие удовлетворяющего объекта для возможности работы.

В истории экономической теории понятие недвижимости практически не изучалось, и основополагающим в аспекте данного исследования является понятие объект собственности. Однако наиболее близкими к нему по структуре являются экономические категории “земля” и “капитал”. Подробный историко-экономический анализ некоторых свойств и характеристик этих категорий способствует эффективному исследованию понятия недвижимая собственность и раскрытию специфики ее функционирования.

Недвижимость является весьма многогранным объектом для изучения экономической науки. На микроэкономическом уровне купля-продажа объектов недвижимости представляет собой оборот традиционного товарного рынка, где сделки осуществляются исходя из спроса и предложения, и на интенсивность оборота в значительной мере влияют субъективные предпочтения потребителей. В то же время объекты недвижимой собственности являются предметом макроэкономического регулирования, поскольку многие обобщающие показатели, свидетельствующие об уровне развития всей национальной экономики, относятся к сфере недвижимости, например, среднее количество жилплощади на душу населения или уровень развития производственных мощностей в том или ином регионе. Анализ и обобщение классификации видов недвижимости позволяют выявить специфические критерии недвижимой собственности.

Рассмотрим два типа классификации недвижимости – политэкономическую и прикладную. Политэкономическая классификация состоит из деления на объекты производственного и непроизводственного назначения. Данная классификация является основной, поскольку она отражает две главные сферы функционирования объектов недвижимости: потребительскую и производительную.

В зарубежной экономической науке существует другая классификация, которая строит-

ся по принципу четкого функционального назначения объектов недвижимости. Различие функционального назначения объектов недвижимости становится основой для выделения различных групп пользователей, которые отличаются друг от друга, главным образом, по видам деятельности.

Развитие и функционирование рынка недвижимости обусловлено спецификой самого объекта рыночных отношений. Специфическими характеристиками недвижимой собственности являются: редкость, специфика оборота и кругооборота объектов недвижимости, капиталоемкость, уникальная полезность, стационарность.

Раскрытие характеристики редкости позволяет сделать вывод о том, что современное планирование городов должно предусматривать максимально эффективное использование уже застроенных территорий. Оборот и кругооборот объектов недвижимости обуславливает деление рынка недвижимости на первичный и вторичный. Исходя из этого вытекает и такая особенность функционирования рынка – будучи произведенным, его объект остается на рынке в качестве резерва предложения очень долгое время. Характеристика капиталоемкости свидетельствует о том, что осуществление сделок с недвижимостью зависит от уровня дохода, и всегда связано с аккумулярованием финансовых ресурсов. Уникальная полезность и стационарность чаще всего влияют на потребительский выбор при покупке недвижимой собственности, поскольку ценность каждого объекта находится в тесной зависимости от его географического положения и связанных с ним характеристик.

Рынок недвижимости представляет собой сферу обращения специфического капиталоемкого товара, которая находит отражение в нетрадиционной для простого товарного рынка системе экономических отношений между его субъектами. Специфика данного товара позволяет не только использовать его в качестве инвестиционного объекта, но и объясняет существование операций, характерных в общей массе для данного вида имущества, таких, как траст, ипотека, лизинг и т.д. Наиболее общими особенностями формирования и

функционирования рынка недвижимости являются:

- 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 является 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.

Важное значение в исследовании рынка недвижимости имеет детальное изучение его структуры. Данный вид рынка имеет сложную структуру, которая сегментируется по целой группе критериев. Действительно, на рынке существует огромное количество пользователей, у которых разные потребности и различные финансовые ресурсы. В зависимости от этого каждый пользователь занимает свой сегмент рынка. Итак, различают следующие критерии сегментации рынка недвижимости: по использованию; географическому фактору; типу прав собственности; цене; инвестиционной мотивации (по цели использования).

Специфика самого объекта рыночных отношений – недвижимости, позволяет объяснить некоторые особенности функционирования рынка недвижимости. Такими особенно-

стями являются: очень низкая ликвидность спроса и предложения на рынке, которые не позволяют достаточно быстро реагировать на изменения стоимостных и количественных показателей на рынке; функционирование рынка недвижимости находится в тесной зависимости от общеэкономической конъюнктуры; в современных условиях государство вынуждено тщательно контролировать и оказывать содействие развитию рынка недвижимости в сфере личного потребления, поскольку обеспечение нормальных условий существования граждан входит в функции государства и относится к области социального регулирования.

На понятие эффективности (развитости) большое влияние оказывает жесткая географическая зависимость объектов недвижимого имущества, а также широкая сегментация рынка по критерию видов назначения недвижимости. Недвижимость всегда есть и останется продуктом, на который окружающая среда оказывает очень сильное воздействие. Другими словами, можно говорить о высоком или низком уровне развития рынка недвижимости для определенного географического региона относительно отдельных сегментов рынка.

При этом существует вполне объяснимая взаимосвязь развития различных сегментов рынка. Так, в частности, развитие производственной базы, или увеличение объектов производственного назначения способствует увеличению уровня занятости в регионе, что в свою очередь является объективным фактором спроса на рынке жилья.

Учитывая существующие особенности, основными показателями, характеризующими уровень развития рынка недвижимости, являются следующие:

- объем и структура сделок, осуществляемых на первичном и вторичном рынках за определенный период;
- фиксированная норма прибыли, получаемая участниками первичного и вторичного рынка;
- степень привлечения заемного капитала;
- наличие и активность рынка производных ценных бумаг;

- степень развития страховой деятельности на рынке недвижимости.

Основой для определения именно этих показателей является анализ развития рынка недвижимости в странах с развитой рыночной экономикой – США, Великобритании, Германии. Уровень развития отечественного рынка недвижимости в настоящее время остается достаточно низким. Это объясняется тем фактом, что процесс формирования рыночных отношений в сфере недвижимости требует существенной структурной перестройки всей экономики, и научно-обоснованной постановки целей государственной политики в области недвижимости.

Некоторые традиционные функции государственного регулирования влияют на развитие и функционирование сферы недвижимости, наиболее важными являются две: функция защиты экономических интересов собственника и социальная функция государства.

Частная собственность является основой индивидуального присвоения, на котором базируется эквивалентный обмен продукта труда, а также развитие конкуренции, предпринимательства и деловой активности. Как в производстве, так и в потребительской сфере реализация государством своей функции защиты прав собственности становится необходимым залогом товарно-денежных отношений и всей хозяйственной деятельности. Значимость данного вида объекта собственности подтверждается тем фактом, что в современной экономике функционирует система определения прав собственности именно на недвижимое имущество, и то, что расходы на организацию и работу данной системы берет на себя государство.

Другой функцией государства, которая оказывает непосредственное влияние на сферу недвижимости, является регулирование баланса общественных интересов в экономике и обеспечение социальной стабильности всех членов общества. Совершенно естественно, что основные меры государственного воздействия в данном случае направлены большей частью на сферу потребления. Так, во всех странах с развитой рыночной инфраструктурой удовлетворение жилищных потребностей

осуществляется исходя из двух принципов: первый – принцип рыночного самообеспечения, на основе которого количество, качество и уровень потребляемых жилищных услуг определяется соотношением спроса и предложения; второй – принцип распределения или бесплатного предоставления государственного жилья тем категориям населения, которые не в состоянии покупать жилищные услуги на рынке.

Зарубежные экономисты активно исследуют критерии государственного вмешательства в сферу недвижимости, поскольку с макроэкономической точки зрения индустрия недвижимости является чрезвычайно важной. В

настоящее время правительства всех уровней стремятся обеспечить удовлетворение спроса для ускорения экономического роста, увеличения национального богатства и создания новых рабочих мест. В такой ситуации участники рынка недвижимости должны осознавать, что государство будет сохранять конкурентную среду, используя для этого методы прямого и косвенного воздействия. Таким образом, детальный анализ функционирования рынка недвижимости, специфических особенностей объекта данного рынка однозначно приводят к выводу, что в условиях эффективно развивающейся экономики необходимо государственное участие в развитии сферы недвижимости.