



ISSN 1993-3509 online

ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА
ЕКОНОМІКА БУДІВНИЦТВА І МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА
ECONOMICS OF CIVIL ENGINEERING AND MUNICIPAL ECONOMY

2018, ТОМ 14, НОМЕР 1, 57–64

УДК 335.12

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Т. М. Савельева, А. Р. Хамзина

ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,

2, ул. Державина, г. Макеевка, ДНР, 86123.

E-mail: manage_nasa@mail.ru

Получена 12 февраля 2018; принята 23 марта 2018.

Аннотация. В статье рассмотрено современное состояние рынка недвижимости таких стран, как Россия, Великобритания, Франция и Республика Беларусь. Выявлены особенности функционирования рынка недвижимости в современных условиях и определены основные факторы, влияющие на его развитие в каждой стране. Рассмотрены возможности использования зарубежного опыта в отечественной практике. Обоснована необходимость разработки практических рекомендаций, направленных на развитие республиканского рынка недвижимости на основе выявления тенденций, закономерностей, факторов и условий его функционирования в условиях нестабильной политической и экономической ситуации.

Ключевые слова: строительная отрасль, недвижимость, рынок недвижимости, зарубежный опыт, республика, особенности, факторы, тенденции развития.

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Т. М. Савельєва, Г. Р. Хамзіна

ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,

2, вул. Державіна, м. Макіївка, ДНР, 86123.

E-mail: manage_nasa@mail.ru

Отримана 12 лютого 2018; прийнята 23 березня 2018.

Анотація. У статті розглянуто сучасний стан ринку нерухомості таких країн, як Росія, Великобританія, Франція і Республіка Білорусь. Виявлено особливості функціонування ринку нерухомості в сучасних умовах та визначено основні фактори, що впливають на його розвиток у кожній країні. Розглянуто можливості використання зарубіжного досвіду у вітчизняній практиці. Обґрунтовано необхідність розробки практичних рекомендацій, спрямованих на розвиток республіканського ринку нерухомості на основі виявлення тенденцій, закономірностей, факторів і умов його функціонування в умовах нестабільної політичної та економічної ситуації.

Ключові слова: будівельна галузь, нерухомість, ринок нерухомості, зарубіжний досвід, республіка, особливості, фактори, тенденції розвитку.

FOREIGN EXPERIENCE OF FUNCTIONING OF THE REAL ESTATE MARKET

Tetiana Savelieva, Anna Khamzina

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, Derzhavina Str., Makeyevka, DPR, 86123.*

E-mail: manage_nasa@mail.ru

Received 12 February 2018; accepted 23 March 2018.

Abstract. This article discusses the current state of the real estate market of such countries as Russia, Great Britain, France and Republic of Belarus. The features of functioning of the real estate market in modern conditions are revealed and the basic factors influencing its development in each country are defined. The possibilities of using foreign experience in domestic practice are considered. The necessity of development of the practical recommendations directed on development of the Republican real estate market, on the basis of identification of tendencies, regularities, factors and conditions of its functioning in the conditions of unstable political and economic situation is proved.

Keywords: construction industry, real estate, real estate market, foreign experience, republic, features, factors, development trends.

Постановка проблемы

Значимым элементом любой экономики является рынок недвижимости, который в большинстве случаев определяет характер и особенности развития всей системы экономических отношений. Он оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирующую, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную. Кроме того, рынок недвижимости является основой существования и функционирования рынков труда, капитала, товаров и услуг [1, с. 19].

В связи с нестабильной политической и экономической ситуацией в Донецкой Народной Республике возникает ряд проблем, связанных с развитием рынка недвижимости республики, которые требуют немедленного решения.

Необходимость обоснованных практических рекомендаций, направленных на развитие республиканского рынка недвижимости на основе выявления тенденций, закономерностей, факторов и условий его функционирования и развития, обусловила актуальность данного исследования.

В этой связи крайне важно изучение опыта зарубежных стран, выявление особенностей развития рынка недвижимости различных стран в

условиях нестабильности для использования этого опыта в отечественной практике.

Анализ последних исследований и публикаций

В числе работ, посвященных анализу процессов функционирования и развития рынка недвижимости, инвестированию в недвижимость, экономике жилой недвижимости, выделяются труды таких исследователей, как А. Н. Асаул, В. В. Иванов, Е. А. Гриценко, О. К. Хан, С. Н. Макасимов, И. Т. Балабанов, Г. М. Стерник, А. Г. Грязнова и др.

Постановка цели

Целью статьи является изучение мирового опыта для определения дальнейших тенденций функционирования и развития рынка недвижимости республики.

Основной материал исследования

Строительная отрасль – это одна из отраслей экономики, от нормального функционирования которой зависит жизнь всех граждан страны. Она напрямую связана с понятием «рынка недвижимости». Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система гибких механизмов, обеспечивающих создание, передачу и эксплуатацию

объектов недвижимости, а также финансирование этих процессов. В связи с этим рынок недвижимости формирует, регулирует и обеспечивает отношения, возникающие между инвесторами, застройщиками, подрядчиками, пользователями недвижимости в ходе создания объекта недвижимости, между продавцами, покупателями, арендаторами, арендодателями, а также другими профессиональными участниками в процессе оборота прав на него, между собственниками, управляющими и пользователями в процессе его эксплуатации [2].

В настоящее время рынок недвижимости во многих странах является одним из самых выгодных объектов инвестиций, так как в последнее время стоимость недвижимости постоянно растет.

Рассмотрим зарубежный опыт функционирования и развития рынка недвижимости на примере Российской Федерации, Великобритании, Франции и Республики Беларусь, выявим особенности, специфику развития их рынков и определим возможности использования изученного зарубежного опыта в отечественной практике для дальнейшего развития рынка недвижимости в Донецкой Народной Республике.

В настоящее время рынок недвижимости Российской Федерации продолжает испытывать на себе негативные последствия событий последних двух лет. Однако можно говорить о замедлении негативных процессов, а также росте ряда

показателей (темпы роста ВВП и инвестиции в собственный капитал), которые говорят о положительных тенденциях развития рынка недвижимости в ближайшем будущем.

Значительное благоприятное влияние на рынок недвижимости оказала государственная поддержка в виде субсидирования процентной ставки по ипотеке, которая помогла удержать объем продаж в отрасли от резкого сокращения. Вследствие того, что существенная часть сделок по продаже квартир осуществляется с использованием ипотеки, доступность данного банковского продукта чрезвычайно важна [3].

По итогам 2016 года можно сказать о снижении спроса на рынке недвижимости вследствие уменьшения доходов населения, однако предложение не уменьшилось.

На сегодняшний день можно выделить несколько основных факторов, влияющих на развитие рынка недвижимости России:

- снижение платежеспособности населения;
- снижение спроса на рынке недвижимости;
- невыгодные условия ипотечного кредитования;
- высокая стоимость жилья;
- увеличение ветхих и аварийных зданий, домов;
- низкая прозрачность рынка недвижимости.

На рисунке 1 видно, что в начале 2017 года средние цены на первичном рынке имеют тенденцию к увеличению, а средние цены на вторичном рынке уменьшаются [4].

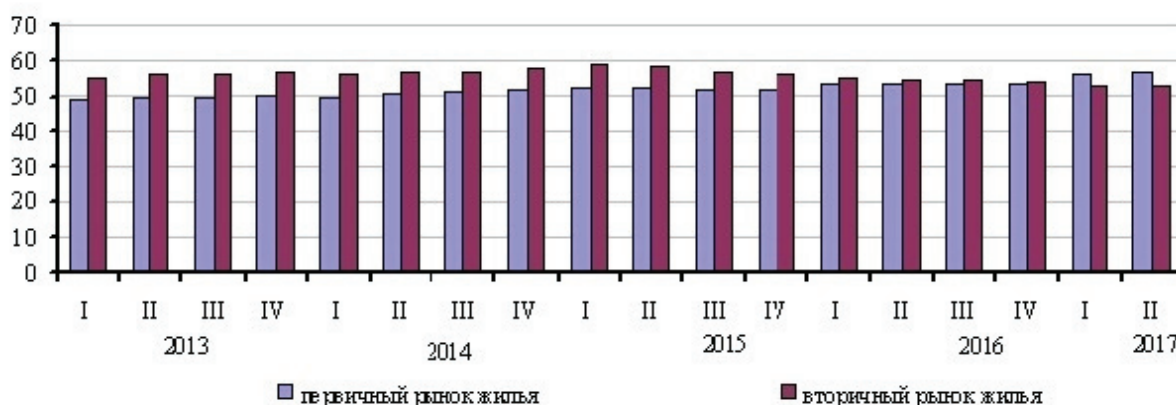


Рисунок 1. Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья в России в 2013–2017 гг. (на конец квартала, тыс. руб. за 1 кв. м общей площади).

На рынке коммерческой недвижимости можно наблюдать положительные тенденции развития. Это связано с ростом спроса на коммерческие помещения, стабилизацию доли вакантных площадей, рост потребительских ожиданий и замедление отрицательной динамики реальных располагаемых доходов.

Рынок недвижимости России является слишком чувствительным к макроэкономическим изменениям и кризисам в стране, так как формирование цены на рынке происходит при соотношении спроса и предложения. Таким образом, рынок недвижимости России имеет немало количество проблем.

Сфера недвижимости Великобритании характеризуется такими свойствами, как традиционность, так как он сформировался давно, прозрачность, предсказуемость и разнообразие.

Большая часть населения страны предпочитает жить на съёмных квартирах. Во-первых, это даёт определённую мобильность при смене места жительства (переезд ближе к новому офису и прочие причины). Во-вторых, избавляет от поиска крупной суммы на покупку жилья, особенно в молодом возрасте.

Для англичан актуальность покупки дома или квартиры наступает после завершения трудовой деятельности [5].

Рынок недвижимости страны считается высоколиквидным и жилая недвижимость, расположенная в ключевых местах, редко когда простаивает и сдаётся в аренду довольно быстро.

Главными особенностями, которые присущи рынку недвижимости Великобритании, являются следующие [5]:

- инвесторы – основные покупатели жилья;
- рынок жилья обладает высокой ликвидностью;
- рынок недвижимости является прозрачным;
- сложное налогообложение британской недвижимости;
- цены на продаваемые объекты являются рыночными.

Выделим основные факторы, которые влияют на рынок недвижимости Великобритании: состояние рынка труда, увеличение заработной платы; выгодные условия ипотечных кредитов.

Годовое изменение цен в Великобритании по стране за последние пять лет представлено на рисунке 2 [6].

Как видно из рисунка 2, средние цены на жилье в Великобритании выросли на 5,0 % за год до августа 2017 года. Наибольший рост цен на жилье наблюдается в Англии, где цены выросли на 5,3 % в течение года до августа 2017 года. В Уэльсе наблюдается увеличение цен на жилье на 3,4 % за последний год. В Шотландии средняя цена увеличилась на 3,9 % за год. Средняя цена в Северной Ирландии выросла на 4,4 % за год.

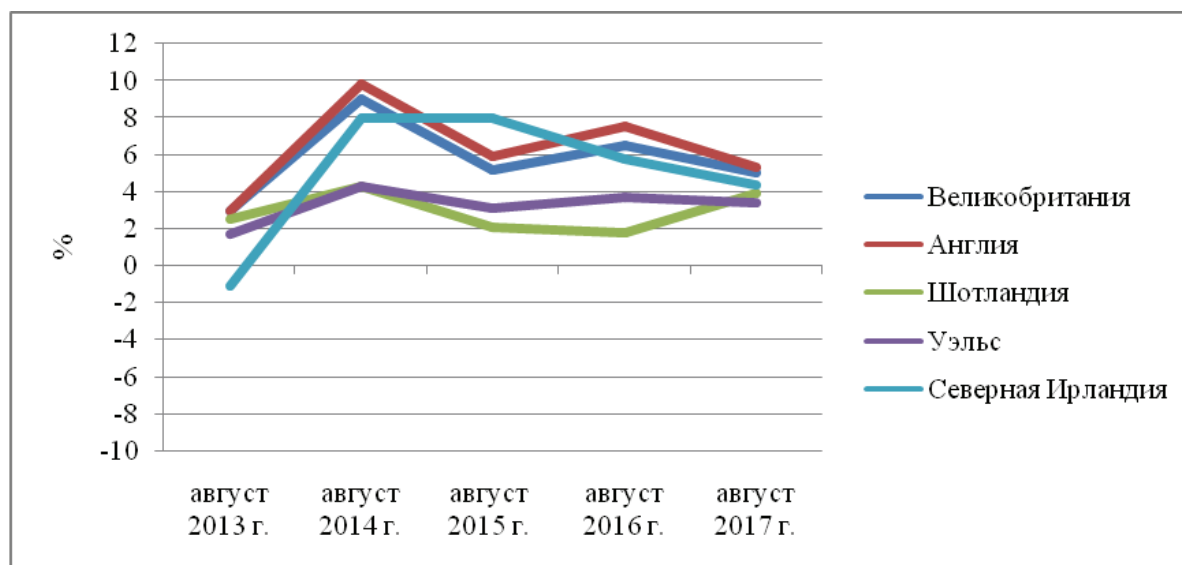


Рисунок 2. Годовое изменение цен в Великобритании по стране.

На сегодняшний день рынок недвижимости Великобритании является более интересным и неоднозначным. Рынок недвижимости страны является традиционным, прозрачным и предсказуемым, следовательно, он наименее рискованный. Отличительной чертой британского рынка недвижимости от рынка недвижимости России является, то, что владелец дома или квартиры и жилец – это разные люди, так как англичане в основном большую часть своей жизни проводят в съемной квартире.

Следует подчеркнуть, что рынок недвижимости во Франции достаточно многообразен и имеет свои особенности.

Главными отличительными особенностями рынка недвижимости Франции являются:

- высокий уровень стабильности рынка недвижимости;
- превышение спроса над предложением;
- прозрачность рынка недвижимости;
- застрахованность от рисков природных катаклизмов;
- сложность налогообложения рынка недвижимости;
- ликвидность, устойчивость и надежность рынка.

В различных регионах Франции динамика цен, а также соотношение спроса и предложения на недвижимость сильно отличаются друг от друга. В среднем во Франции за последнее время объем продаж недвижимости увеличился на 5,4 %.

Стабильный рост цен на жилье наблюдается в Париже и в крупных городах – в основном в тех, где есть аэропорты. В других регионах Франции, напротив, в последние годы был зафиксирован небольшой спад спроса на недвижимость, а соответственно и ее стоимости. Что касается последних событий в Париже, а также волне иммиграции, то, согласно официальной статистике, эти негативные факторы сильно не отразились на общей картине рынка [7].

Особенности успешного развития рынка недвижимости Франции:

- развитая инфраструктура;
- стабильная экономика страны;
- высокий уровень жизни населения;
- разнообразие исторических и культурных достопримечательностей и курортов;
- престижность школ и университетов;
- новейшие методы строительства и стандарты в области звуко- и теплоизоляции, сейсмической безопасности;

- стабильный спрос на недвижимость в ключевых регионах Франции;
- интересный выбор объектов для реновации, будь то старинные замки и фермы или виноградники и производства;
- нет квот на покупку недвижимости иностранцами, следовательно, многие работающие в других ближайших странах зачастую покупают жилье в приграничных регионах Франции.

По результатам исследования можно сделать вывод, что рынок недвижимости Франции является привлекательным для инвесторов. Он относится к самым стабильным рынкам недвижимости мира, на нем не наблюдается резкого роста или снижения цен. Французский рынок недвижимости отличается от рынка недвижимости России условиями кредитования. Франция обладает более выгодными условиями кредитования, в отличие от России.

Рынок недвижимости Республики Беларусь имеет сравнительно небольшой период развития, однако активно развивается и располагает обширным рынком недвижимости.

В Беларуси существуют два основных рынка недвижимости: первичный рынок и вторичный рынок [8, с. 243]. В настоящее время преобладает вторичный рынок недвижимости, хотя в последние годы после интенсивного строительства коммерческой жилой площади первичный рынок набрал серьезные обороты [8, с. 244].

Рынок недвижимости Республики Беларусь имеет свои отличительные особенности, такие как [9]:

- недостаточная информированность участников;
- низкая ликвидность недвижимости;
- непрозрачность рынка недвижимости;
- невозможность точных прогнозов тенденций развития;
- ориентация рынка недвижимости преимущественно на внутренний спрос.

На сегодняшний день на белорусский рынок недвижимости влияют следующие факторы:

- низкий уровень доходов населения;
- условия ипотечного кредитования;
- участие законодательства в сфере недвижимости;
- экономическая нестабильность;
- ветхость и аварийность зданий и сооружений.

Исследуем динамику средних цен предложения квартир в г. Минске за 2014–2018 года (рис. 3) [10].

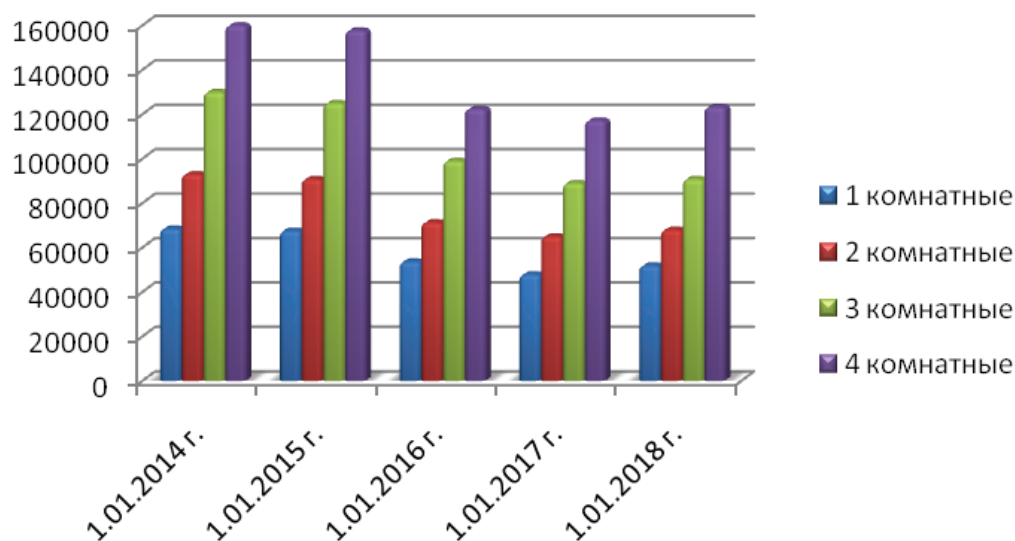


Рисунок 3. Статистика по средним ценам предложения квартир в г. Минске за 2015–2018 года (на начало квартала, долл. США).

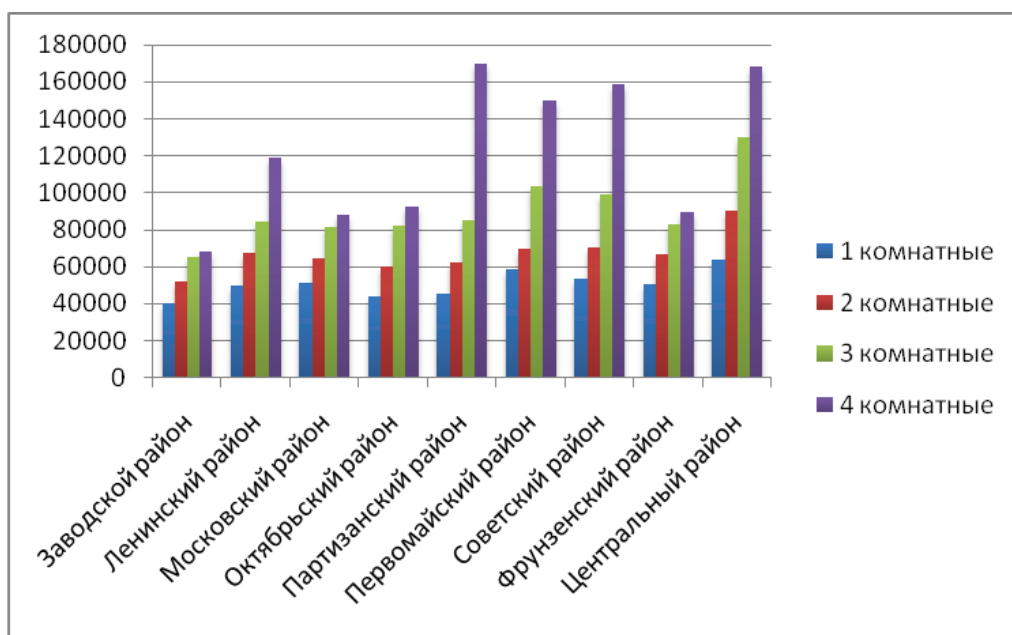


Рисунок 4. Динамика средних цен стоимости квартир по административным районам в г. Минске (на 01.01.2018 г., долл. США).

Таким образом, видим, что с 2014 года произошёл спад цен на квартиры в г. Минске. Самая низкая цена наблюдается в 2017 году. Однако можно заметить, что средняя цена предложения квартир в г. Минске начинает расти в 2018 году.

Рассмотрим средние цены стоимости квартир по административным районам в г. Минск (рис. 4) [10].

На основании данных рисунка 4 видно, что самую низкую стоимость имеют квартиры, которые расположены в Заводском районе, а са-

мой высокой стоимостью обладают квартиры, расположенные в Центральном районе города. Однако самая высокая стоимость 4-комнатных квартир наблюдается в Партизанском районе.

Следовательно, можно говорить о нестабильности рынка недвижимости Республики Беларусь, однако он имеет значительный потенциал для дальнейшего развития. Экономика Республики Беларусь и России очень завязаны, доказательством этого является колебание цен на недвижимость, особенности рынков и факторы, влияющие на их развитие.

Вывод

На основании рассмотренного материала можно сказать о том, что рынки недвижимости Великобритании и Франции на сегодняшний день являются более перспективными и привлекающими интерес инвесторов, что нельзя сказать о рынке недвижимости России и Республики Беларусь.

Рынок недвижимости Донецкой Народной Республики также чувствителен, как и рынок не-

движимости России, к макроэкономическим изменениям и имеет немалое количество схожих проблем.

Следовательно, для эффективного функционирования рынка недвижимости республики необходимо:

- развивать экономику республики, чтобы повысить уровень жизни населения;
- ликвидировать ветхие и аварийные здания, дома и сооружения;
- повысить уровень нового строительства;
- развивать инфраструктуру республики;
- активизировать изменение законодательства для облегчения деятельности субъектов хозяйствования на рынке недвижимости;
- развивать выгодную и доступную систему кредитования в сфере недвижимости;
- привлекать инвестиции;
- в период снижения активности проводить семинары для повышения уровня квалификации сотрудников, работающих в сфере недвижимости.

Литература

1. Гриценко, Е. А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования. (Вопросы методологии и теории) : монография [Текст] / Е. А. Гриценко. – Харьков : Бизнес-информ, 2002. – 283 с.
2. Подсорин, В. А. Экономика недвижимости [Текст] : учебное пособие для студентов специальности «Экономика и управление на предприятии» / В. А. Подсорин, О. Г. Евдокимов. – М. : МИИТ, 2009. – 110 с.
3. Аналитический обзор. Рынок недвижимости в 2016 году и в I полугодии 2017 года. Национальное рейтинговое агентство [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.ra-national.ru/sites/default/files/analitic_article/_2016_I_2017_.pdf. – 25.10.2017.
4. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.gks.ru>. – 25.10.2017.
5. Недвижимость в Великобритании: обзор рынка [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.zametrani.ru/evropa/velikobritaniya/nedvizhimost-v-velikobritanii>. – 18.10.2017.
6. Official Statistics UK House Price Index summary: August 2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.gov.uk/government/publications/uk-house-price-index-summary-august-2017/uk-house-price-index-summary-august-2017>.

References

1. Gritsenko, E. A. The real estate market: patterns of formation and functioning. (Issues of methodology and theory): monograph [Text] / E. A. Gritsenko. – Kharkiv : Business-Inform, 2002. – 283 p.
2. Podsorin, V. A. The Economics of Real Estate [Text]: a textbook for students of the specialty «Economics and Management at the Enterprise» / V. A. Podsorin, O. G. Evdokimov. – M. : MIIT, 2009. – 110 p.
3. Analytical review. Real estate market in 2016 and in the first half of 2017. National rating agency [Electronic resource]. – Access mode : http://www.ra-national.ru/sites/default/files/analitic_article/_2016_I_2017_.pdf. – 10/25/2017.
4. Federal Service of State Statistics [Electronic resource]. – Access mode : <http://www.gks.ru>. – 10/25/2017.
5. Real estate in the UK: market review [Electronic resource]. – Access mode : <http://www.zametrani.ru/evropa/velikobritaniya/nedvizhimost-v-velikobritanii>. – 10/18/2017.
6. Official Statistics UK House Price Index summary: August 2017 [Electronic resource]. – Access mode : <https://www.gov.uk/government/publications/uk-house-price-index-summary-august-2017/uk-house-price-index-summary-august-2017>. – 10/18/2017.
7. Portal about foreign real estate. Overview of the real estate market in France [Electronic resource]. –

- august-2017/uk-house-price-index-summary-august-2017. – 18.10.2017.
7. Портал о зарубежной недвижимости. Обзор рынка недвижимости Франции [Электронный ресурс] – Режим доступа : <https://www.homesoverseas.ru/articles/6503>. – 19.10.2017.
 8. Устюшенко, Н. А. Некоторые аспекты развития рынка недвижимости Республики Беларусь [Текст] / Н. А. Устюшенко // Стратегии развития отраслей в региональной экономике : сб. науч. трудов науч.-практ. конф., Киров, 31 мая 2013 г. – Киров : ФГБОУ ВПО Вятская ГСХА, 2013. – С. 242–246.
 9. Проблемы развития рынка недвижимости Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа : https://www.nb.by/publikacii-prochee/*633. – 13.02.2018.
 10. Статистика рынка недвижимости в г. Минске [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://realt.by/statistics/price-table>. – 13.02.2018.
- Access mode : <https://www.homesoverseas.ru/articles/6503>. - 10/19/2017.
8. Ustyushenko, N. A. Some aspects of development of the real estate market of the Republic of Belarus [Text] / N. A. Ustyushenko // Strategies for the development of industries in the regional economy: Edited Volume of the scientific-practical. Conf., Kirov, May 31, 2013 – Kirov : The Vyatka State Agricultural Academy, 2013. – p. 242–246.
 9. Problems of development of the real estate market of Belarus [Electronic resource]. – Access mode : https://www.nb.by/publikacii-prochee/*633. – 13/02/2018.
 10. Statistics of the real estate market in Minsk [Electronic resource]. – Access mode : <https://realt.by/statistics/price-table>. – 13/02/2018.

Савельева Татьяна Михайловна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: управление капиталом предприятия.

Хамзина Анна Ринатовна – студент ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: исследование вопросов развития строительной отрасли.

Савельєва Тетяна Михайлівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: управління капіталом підприємства.

Хамзіна Ганна Рінатівна – студент ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: дослідження питань розвитку будівельної галузі.

Savelieva Tetiana – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Economics, Expertising and Property Management Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: wealth management businesses.

Khamzina Anna – student; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: study of the development of the construction industry.