



ФАКТОРЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА СПОРТИВНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АСПЕКТ

Е. А. Глухова^а, Ю. В. Светличная^б

^а ГОО «Донецкий институт физической культуры и спорта»

80, ул. Байдукова, г. Донецк, ДНР, 83048.

E-mail: manage_nasa@mail.ru

^б ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,

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

E-mail: vol.3.77@mail.ru

Получена 19 февраля 2018; принята 23 марта 2018.

Аннотация. В статье рассмотрены факторы развития рынка недвижимости, идентифицированы национальный, региональный и локальный уровни возникновения факторов, определяющих предпосылки развития рынка недвижимости; выявлены специфические характеристики объектов недвижимости как потенциального товара на рынке, а также освещены особенности функционирования рынка недвижимости в целом. Рассмотрен сегмент спортивной недвижимости, выявлены особенности его наполнения, функционирования, а также рисков обеспечения предпосылок дальнейшего развития.

Ключевые слова: развитие, объекты недвижимости, рынок, спортивная недвижимость.

ЧИННИКИ РОЗВИТКУ РИНКУ СПОРТИВНОЇ НЕРУХОМОСТІ: ЕКОНОМІЧНИЙ АСПЕКТ

О. О. Глухова^а, Ю. В. Світлична^б

^а ДОО «Донецький інститут фізичної культури та спорту»,

80, вул. Байдукова, м. Донецьк, ДНР, 83048.

E-mail: manage_nasa@mail.ru

^б ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,

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

E-mail: vol.3.77@mail.ru

Отримана 19 лютого 2018; прийнята 23 березня 2018.

Анотація. У статті розглянуто чинники розвитку ринку нерухомості, ідентифіковано національний, регіональний і локальний рівні виникнення чинників, що визначають передумови розвитку ринку нерухомості; виявлено специфічні характеристики об'єктів нерухомості як потенційного товару на ринку, а також висвітлено особливості функціонування ринку нерухомості в цілому. Розглянуто сегмент спортивної нерухомості, виявлено особливості його наповнення, функціонування, а також ризиків забезпечення передумов подальшого розвитку.

Ключові слова: об'єкти нерухомості, ринок, спортивна нерухомість.

FACTORS OF MARKET OF THE SPORTING REAL ESTATE DEVELOPMENT: ECONOMIC ASPECT

Helen Glukhova ^a, Yulia Svetlichnaya ^b

^a *Donetsk Institute of Physical Culture and Sport,
80, Baydukova Str., Donetsk, DPR, 83048.*

E-mail: manage_nasa@mail.ru

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

E-mail: vol.3.77@mail.ru

Received 19 February 2018; accepted 23 March 2018.

Abstract. In the article the considered factors of market of the real estate development, identified national, regional and local even origins of factors which determine pre-conditions of market of the real estate development; educed specific descriptions of objects of the real estate as a potential commodity at the market, and also the lighted up features of functioning of property market on the whole. Considered segment of the sporting real estate, educed features of his filling, functioning, and also risks of providing of pre-conditions of further development.

Keywords: development, objects of the real estate, market, sporting real estate.

Введение

Развитие рынка недвижимости в целом, а также такого его сегмента, как спортивная недвижимость, является достаточно чувствительным индикатором состояния экономической системы всех уровней – от города до государства. Специфика рынка недвижимости предполагает вовлечение значительного количества участников при существенных потребностях в источниках финансирования и сложностях извлечения прибыли, что, в свою очередь, демонстрирует уровень социально-экономического развития, степень зрелости финансово-кредитной и правовых систем. Отдельно рассматривая сегмент спортивной недвижимости, следует отметить актуальность акцентирования внимания на максимальном вовлечении заинтересованных сторон в обеспечение инвестиционной привлекательности, так как развитие спорта способно снизить уровень социальной напряженности в обществе.

Анализ последних исследований и публикаций

Проблемные аспекты функционирования, развития рынка недвижимости рассмотрены в трудах множества авторов: факторы развития, влияющие

на рынок недвижимости, идентифицированы в работах А. А. Безшкурного, В. Н. Малейченко; структура и особенности рынка недвижимости исследованы в трудах Т. В. Власенко С. А. Белокобыленко; состояние рынка недвижимости на современном этапе проанализировано в трудах Г. А. Брюхановой, Н. Н. Яременко; характеристика современной спортивной инфраструктуры представлена в работах С. И. Подолинного, А. Е. Потопова, Я. А. Передерий. При значительном интересе к рынку недвижимости масштабность и сложность его функционирования требует дальнейших исследований, направленных на подтверждение экономических взаимосвязей, идентификацию специфических особенностей сегментов рынка и т. д.

Цель статьи

Целью статьи является идентификация факторов развития рынка недвижимости, выявление особенностей объектов недвижимости как потенциального товара, идентификация спортивной недвижимости на рынке, определение факторов обеспечения развития рынка спортивной недвижимости.

Изложение основного материала исследования

Развитие рынка недвижимости определяется комплексом факторов, отличающихся по масштабам и силе влияния. В частности, среди исследователей распространено мнение, что классификация факторов развития рынка недвижимости соответствует уровням их формирования, идентифицируемых по мере отдаленности от объекта недвижимости: национальный уровень; региональный уровень; локальный уровень (уровень непосредственного окружения объекта) [1]. На каждом из указанных уровней формируется собственный перечень факторов влияния. Так, национальный уровень, определяющий общие направления развития, представлен такими факторами, как этап социально-экономического развития государства, степень зрелости правовой системы, характер проводимой экономической и финансовой политики; региональный уровень, определяющий спрос и предложение на рынке недвижимости, представлен социальными, административными и экологическими факторами; местный уровень или уровень окружения объекта характеризуется факторами, зависящими от местоположения объекта недвижимости (рис. 1).

Треухуровневая структура идентификации факторов, влияющих на развитие рынка недвижимости, наглядно подтверждает системный характер процессов, основанный на симбиозе социальных, экологических и экономических характеристик. В то же время социальная, экологическая и экономическая составляющие системы функционирования рынка недвижимости подвергаются взаимному влиянию как положительного, так и отрицательного характера: экологические изменения отражаются на равновесии экономической и социальной составляющих; трансформации экономического характера – соответствующим образом влияют на экологический и социальный аспект; социальные сдвиги корректируют состояние экономической и экологической подсистем.

Характеристика территориальной экономической системы, в рамках которой возможно обеспечение развития рынка недвижимости, предполагает исследование совокупности элементов, взаимосвязанных и взаимодействующих между собой на определенной администра-

тивным делением территории под воздействием внешних и внутренних факторов, определяющих и развивающих систему производительных сил.

Рассматривая факторы, определяющие предпосылки развития рынка недвижимости, следует отметить, что развитие как таковое становится возможным при обеспечении качественных положительных изменений в результате устойчивого функционирования системы в целом. При этом рынок чаще всего трактуется как совокупность субъектов отношений (продавцов, покупателей и посредников) и сферы обмена товарами и услугами определенного вида на определенной территории, а также социально-экономических отношений между ними [2].

Для определения понятия рынка недвижимости и выявления его места в экономической системе следует акцентировать внимание на специфических характеристиках недвижимости:

- фиксация на определенном земельном участке: здания, сооружения возводятся на определенном земельном участке, в течение всего периода строительства и эксплуатации остаются недвижимыми, что предопределяет зависимость от стоимости земельного участка, конъюнктуры цен на рынке земли;
- необходимость индивидуального подхода к оценке объектов недвижимости: индивидуальность строительной продукции требует разработки отдельного проекта для создания каждой единицы продукции, а также индивидуального определения стоимости объекта;
- зависимость от фактора времени: влияние фактора времени на технико-эксплуатационные характеристики объектов недвижимости определяют соответствующие изменения стоимостных параметров;
- тесная связь объектов недвижимости с окружающей средой: объекты недвижимости расположены в определенной естественной среде, которая характеризуется собственными топографическими, инженерно-геологическими и климатическими условиями, что требует для каждого конкретного случая учета имеющихся конструктивно-компоновочных решений, рельефа местности, ветровых и снежных нагрузок, величины сейсмического действия, температурного режима и других

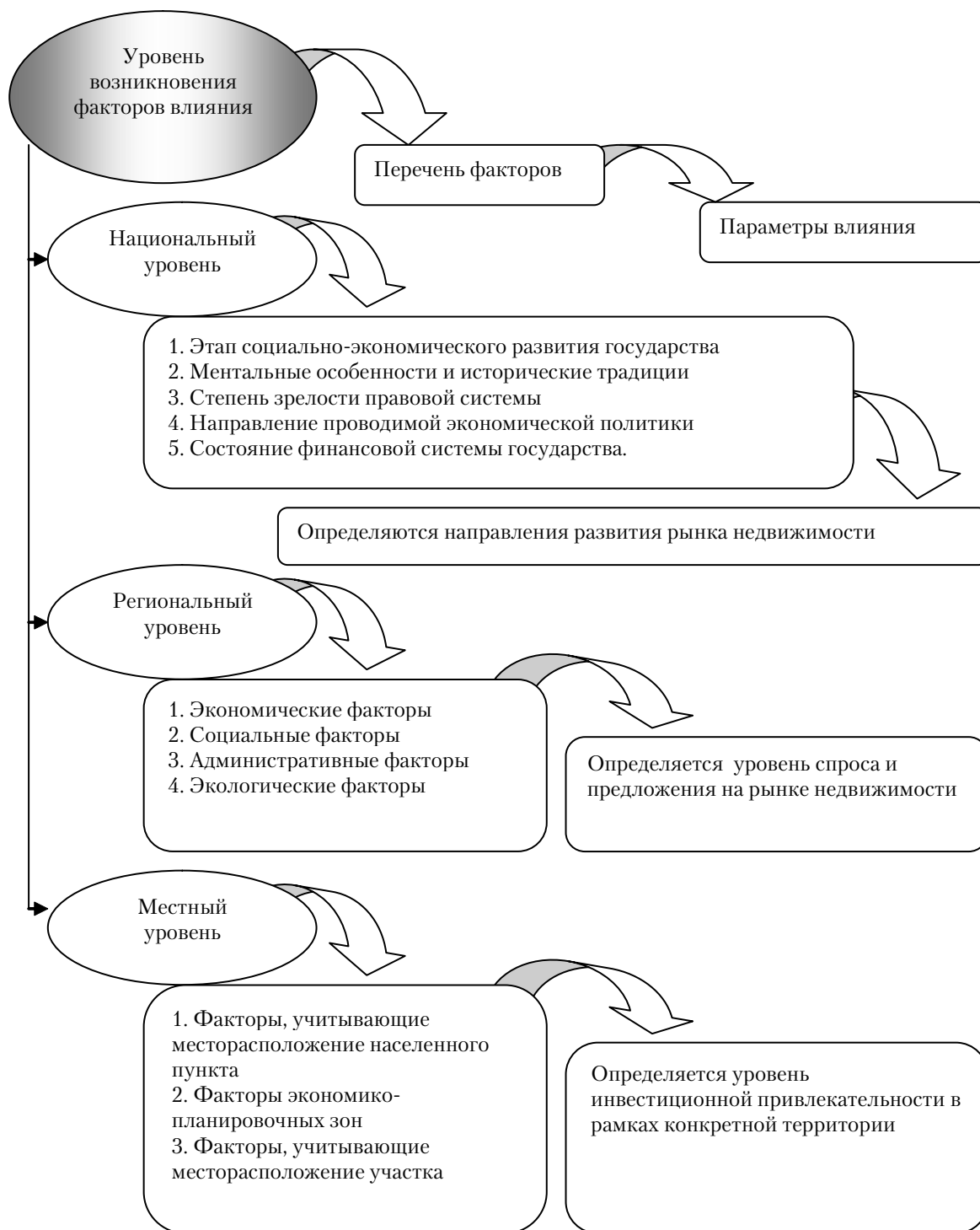


Рисунок. Факторы, определяющие предпосылки развития рынка недвижимости.

условий, влияющих на итоговую стоимость объекта недвижимости и потенциальной его привлекательности;

- необходимость широкого вовлечения кредитных ресурсов при осуществлении сделок

с объектами недвижимости вследствие высокой цены последних;

- распространенный характер следок, связанных с оформлением аренды объектов недвижимости.

Сформулированные специфические особенности объектов недвижимости как потенциально-го товара на рынке определяют трактование рынка недвижимости как понятия, что согласно мнению современных исследователей, представляет собой «...совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т. е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, а также механизмов, обеспечивающих функционирование рынка недвижимости (инфраструктуры и правовой среды рынка)...» [2].

Сложный характер процессов, происходящих на рынке недвижимости, а также необходимость тесного взаимодействия участников отражается в выполняемых функциях: «...регулирующей (распределение ресурсов по сферам экономики, формирование структуры экономики, удовлетворение общественных интересов); стимулирующей (развитие конкуренции, использование научно-технических новаций при создании и последующем функционировании недвижимого имущества); социальной (увеличение роста активности населения, стремящегося стать собственниками недвижимости); коммерческой (организация движения капитала, максимизация прибыли) [3]. При этом особенности объектов недвижимости находят отражение в формировании специфических черт и самого рынка недвижимости: уникальность всех земельных участков, что требует дифференцированного подхода к ценообразованию; локальный характер рынка недвижимости, т. е. сокращение числа возможных сделок из-за определенного местоположения; низкая ликвидность недвижимости по сравнению с другими товарами; несоответствие высокой цены и финансовых возможностей покупателей, что требует дополнительного участия финансово-кредитных организаций; различная цена объектов недвижимости по причине неполной информированности покупателей и продавцов.

Останавливаясь подробнее на таком сегменте рынка недвижимости, как спортивная недвижимость, следует отметить принадлежность рассматриваемого сегмента к рынку нежилых помещений, большая часть которого сформирована в результате масштабных приватизационных процессов. Среди характерных особенностей

объектов спортивной недвижимости стоит выделить следующие:

- незначительный в масштабах общего рынка недвижимости объем операций в сегменте объектов спортивной инфраструктуры при одновременно высокой их стоимости;
- превалирование в сегменте спортивной недвижимости сделок аренды над сделками купли-продажи с наличием дополнительных требований к арендатору (проведение текущего ремонта, благоустройство прилегающей территории и т. д.) и тесной связью между суммой арендной платы и характеристиками объекта (тип объекта, месторасположение, наличие парковочных мест, близость к основным городским магистралям и т. д.).

Согласно проведенным исследованиям, наибольшее распространение на территории постсоветского пространства отмечено за закрытыми типами спортивных сооружений (крытые бассейны, крытые физкультурно-рекреационные и кооперированные сооружения, специализированные по отдельным видам спорта стадионы), что обусловлено температурным режимом и ментальными особенностями населения (предпочтения, спортивные интересы) при одновременно достаточно широком представительстве и открытых сооружений (открытые специализированные спортивные и физкультурно-оздоровительные поля и площадки, открытые универсальные площадки, спортивные залы) [4]. Функционирование рынка спортивной недвижимости тесно связано с циклическими процессами в экономике, проявлением которых выступают этапы роста, стабилизации, стагнации. Появление новых объектов на рынке спортивной недвижимости чаще всего выступает следствием разработки соответствующей концепции, направленной на решение социальных задач (при возведении объектов спортивной инфраструктуры за счет бюджетных средств) или на достижение коммерческого эффекта в виде получения прибыли. Среди особенностей развития рынка спортивной недвижимости (ограничивающих факторов) следует выделить следующие:

- высокий риск недостижения поставленных коммерческих целей вследствие значительной суммы необходимых первоначальных капитальных вложений, а также существенных эксплуатационных затрат;

- необходимость возмещения и содержания объекта на значительной площади (крытые катки, футбольные поля, бассейны и т. д.), что не всегда обеспечивает должный объем генерируемой прибыли;
- земельные участки под объекты спортивной недвижимости выделяются преимущественно в непривлекательных зонах (участки на внутридомовых территориях, вблизи промышленных зон и т. д.) вследствие заинтересованности девелоперов использования привлекательных участков под объекты недвижимости с гарантированной окупаемостью (торгово-офисные центры и т. д.);
- зависимость направления дальнейшего использования объекта спортивной недвижимости от территориальной фиксации земельного участка (фитнес-клуб, теннисный корт, картинг клуб, скалодром – выбор объекта зависит от наличия соответствующих коммуникаций, транспортной доступности, рельефа местности и особенностей земельного участка и т. д.).

Экономический аспект среди перечисленных факторов развития рынка спортивной недвижимости предполагает учет цикличности [1]: этап развития рынка спортивной недвижимости отмечается при превышении спроса над предложением (характерной особенностью этапа является рост цен, что способствует развитию недвижимости, стимулирует строительство); этап стабилизации фиксируется при продолжающемся масштабном строительстве новой недвижимости для обеспечения равновесия между спросом и предложением; этап стагнации и спада предпо-

лагает снижение цен и рентабельности инвестиций в недвижимость при снижении спроса, выводу капитала из сферы. Рынок спортивной недвижимости является наиболее чувствительным сегментом, выступающим ранним индикатором грядущих изменений в экономической системе. Рост или снижение интереса девелоперов к объектам спортивной недвижимости демонстрирует уровень развития экономики в целом, тенденции в изменении качества жизни населения, а также характеризует степень вовлеченности государства в решение социально-экономических задач, заботу об уровне благосостояния населения, степени физического и материального развития социума.

Выводы

Экономический аспект рассмотрения рынка спортивной недвижимости выявил принадлежность спортивной сферы к специфической структурной прослойке объектов, сформировавшейся, преимущественно, в рамках масштабных приватизационных процессов. Развитие рынка спортивной недвижимости подчинено влиянию тех же факторов, что определяют направления функционирования рынка недвижимости в целом и структурно подразделяются на национальный, региональный и локальный уровни. Особенности функционирования рынка недвижимости демонстрируют уязвимость сегмента спортивных объектов к циклическому характеру изменений в экономических системах, что провоцирует возникновение рисков инвестиционной привлекательности проектов, направленных на использование и развитие спортивной недвижимости.

Литература

1. Безшкурный, А. А. Факторы развития, влияющие на рынок недвижимости [Электронный ресурс] / А. А. Безшкурный, В. Н. Малейченко // Экономика и социум. – 2017. – №3(34). – Режим доступа : <http://docplayer.ru/47522234-Factory-razvitiya-vliyayushchie-na-rynok-nedvizhimosti.html>.
2. Власенко, Т. В. Рынок недвижимости и его структура [Электронный ресурс] / Т. В. Власенко, С. А. Белокобыленко // Экономика и экология территориальных образований. 2015. №1. С. 50–53. – Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-nedvizhimosti-i-ego-struktura>.

References

1. Bezshkurny, A. A. Development Factors Affecting the Real Estate Market [Electronic resource] / A. A. Bezshkurny, V. N. Maleychenko // *Economics and Society*. – 2017. – No. 3 (34). – Access mode : <http://docplayer.ru/47522234-Factory-razvitiya-vliyayushchie-na-rynok-nedvizhimosti.html>.
2. Vlasenko, T. V. The real estate market and its structure [Electronic resource] / T. V. Vlasenko, S. A. Belokobylenko // *Economics and ecology of territorial formations*. 2015. № 1. pp. 50–53. – Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-nedvizhimosti-i-ego-struktura>

3. Брюханова, Г. А. Состояние рынка недвижимости на современном этапе [Электронный ресурс] / Г. А. Брюханова, Н. Н. Яременко // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. – 2015. – № 1. – Режим доступа : <http://cyberleninka.ru/article/n/sostoyanie-rynka-nedvizhimosti-na-sovremennom-etape>.
4. Подолінний, С. І. Характеристика сучасної спортивної інфраструктури України [Текст] / С. І. Подолінний, А. Е. Потапов, Я. А. Передерій // Вісник ПДАБА. 2012. №1–3 (166–168). С. 184–189.
5. Налогообложение объектов недвижимости: опыт зарубежных стран [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Б. А. Хахук, Е. С. Бондаренко // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2017. № 2 (200). С. 153–162.
6. Хахук, Б. А. Вопросы земельной собственности и ренты в современных условиях [Текст] / Б. А. Хахук // Строительство – 2010 : материалы международной научно-практической конференции / М-во образования и науки Российской Федерации, Ростовский гос. строительный ун-т [и др. ; редкол.: А. И. Шуйский – отв. ред. и др.]. – Ростов-на-Дону : Ростовский гос. строительный ун-т, 2010. – С. 160–161.
7. Friedman, Jack P. Appraisal Review in a Litigation Support Role [Текст] / Jack P. Friedman, Nicholas Ordway // The Appraisal Journal. 2000. January. P. 20–31.
3. Bryukhanova, G. A. The state of the real estate market at the present stage [Electronic resource] / G. A. Bryukhanova, N. N. Yaremenko In: *Humanitarian, socio-economic and social sciences*. - 2015. – № 1. – Access mode : <http://cyberleninka.ru/article/n/sostoyanie-rynka-nedvizhimosti-na-sovremennom-etape>.
4. Genuine, S. I. Characteristics of the modern sports infrastructure of Ukraine [Text] / S. I. Podolinniy, A. E. Potapov, Y. A. Peredery In: *News of PUBA*. 2012. № 1–3 (166–168). pp. 184–189.
5. Osennyyaya, A. V.; Budagov, I. V.; Khakhuk, B. A.; Bondarenko, E. S. Taxation of real estate objects: experience of foreign countries. In: *The Bulletin of Adyghe State University*. Series 5: Economics, 2017, No. 2 (200), pp. 153–162. (in Russian)
6. Khakhuk, B. A. Issues of land ownership and rent in modern conditions. In: *Shuyskiy, A. I. (Ed.) et al. Construction–2010: materials of the international scientific-practical conference*. Rostov-on-Don: Rostov State Building University, 2010, pp. 160–161. (in Russian)
7. Friedman, Jack P.; Ordway, Nicholas. Appraisal Review in a Litigation Support Role. In: *The Appraisal Journal*, 2000, January, pp. 20–31.

Глухова Елена Александровна – кандидат экономических наук, доцент кафедры теории методики физической культуры ГОУ «Донецкий институт физической культуры и спорта». Научные интересы: проблемы социально-экономического развития общества.

Светличная Юлия Владимировна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: обеспечение устойчивого функционирования территориальных экономических систем, экономика строительства и сметное ценообразование.

Глухова Олена Олександрівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри теорії методики фізичної культури ДОУ «Донецький інститут фізичної культури і спорту». Наукові інтереси: проблеми соціально-економічного розвитку суспільства.

Світлична Юлія Володимирівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи і управління нерухомістю ДОУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: забезпечення стійкого функціонування територіальних економічних систем, економіка будівництва і кошторисне ціноутворення.

Glukhova Helen – associate professor, department of methods theory the physical culture of Donetsk Institute of Physical Culture and Sport. Scientific interests: socio-economic development problems of society.

Svetlichnaya Yulia – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Economy, Examinations and Managements Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: providing the territorial economic systems steady functioning, building economy and estimate pricing.