



СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Е. В. Шелихова, Ю. В. Светличная

ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,

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

E-mail: shelikhova111@yandex.ru, svetlichnayayuv@mail.ru

Получена 08 ноября 2018; принята 23 ноября 2018.

Аннотация. В статье идентифицированы специфические черты, а также рассмотрены факторы, определяющие условия функционирования рынка недвижимости, охарактеризованы этапы адаптации рынка недвижимости к неблагоприятным внешним условиям; отмечен циклический характер процессов, определяющих функционирование рынка недвижимости; выявлены стимулы для развития рынка недвижимости в виде проектов реорганизации городских территорий (программы реновации, джентрификации), реализуемые в рамках девелопмента и редевелопмента.

Ключевые слова: рынок недвижимости, объекты недвижимости, развитие, девелопмент, редевелопмент.

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

О. В. Шеліхова, Ю. В. Світлична

ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,

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

E-mail: shelikhova111@yandex.ru, svetlichnayayuv@mail.ru

Отримана 08 листопада 2018; прийнята 23 листопада 2018.

Анотація. У статті ідентифіковано специфічні риси, а також розглянуто фактори, що визначають умови функціонування ринку нерухомості, охарактеризовано етапи адаптації ринку нерухомості до несприятливих зовнішніх умов; відзначений циклічний характер процесів, що визначають функціонування ринку нерухомості; виявлені стимули для розвитку ринку нерухомості у вигляді проектів реорганізації міських територій (програми реновації, джентрифікації), що реалізуються в рамках девелопменту та редевелопменту.

Ключові слова: ринок нерухомості, об'єкти нерухомості, розвиток, девелопмент, редевелопмент.

CURRENT STATE AND PROSPECTS DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET

Helen Shelikhova, Yulia Svetlichnaya

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

E-mail: shelikhova111@yandex.ru, svetlichnayayuv@mail.ru

Received 08 November 2018; accepted 23 November 2018.

Abstract. The article identifies specific features and considers the factors conditions for the functioning of the real estate market determine, describes the stages of the real estate market to unfavorable external conditions adaptation; marked cyclical nature of the processes that determine the functioning of the real estate market; identified incentives for the development of the real estate market in the form of projects for the reorganization of urban areas (programs of renovation, gentrification) implemented in the framework of development and redevelopment.

Keywords: real estate market, real estate, development, redevelopment.

Введение

Функционирование рынка недвижимости находится в тесной связи с социально-экономическими процессами в обществе, выступая маркером инвестиционной привлекательности территории, уровня комфортности созданных условий для проживающего населения, а также перспектив развития экономической системы в целом. Баланс спроса и предложения на рынке недвижимости в случаях деформации может выступать ранним индикатором грядущих проблем в экономике, что, определенным образом, способно предоставить информацию потенциальным инвесторам и иным заинтересованным лицам.

Анализ последних исследований и публикаций

Острота проблем, связанных с объектами недвижимости, близость вопросов организации комфортного городского пространства каждому жителю нашли проявление в повышенном интересе научного сообщества к вопросам идентификации современного состояния и развития рынка недвижимости. Так, особенности современного рынка недвижимого имущества рассмотрены в работах О. И. Лебедева, Т. П. Гафиятова; факторы, влияющие на функционирование региональных рынков недвижимости, а также вопросы ценообразования освещены в исследованиях С. Г. Капралина, В. А. Шеина; механизмы развития территорий и создания предпосылок интенсификации развития рынка недвижимости

представлены в работах Е. Б. Голованова, В. А. Киселевой, В. К. Попова, С. В. Серякова, Р. Э. Серяковой, К. В. Зайченко, М. В. Львовой, А. Г. Увайсаевой и др. Объективные предпосылки сложившегося устойчивого интереса к проблеме рынка недвижимости диктует необходимость дальнейших исследований, направленных на выявление особенностей рынка недвижимости, формирование действенного механизма обеспечения его развития.

Цель статьи

Целью статьи является выявление специфических характеристик рынка недвижимости, поиск механизмов обеспечения его развития.

Основной материал

В современных исследованиях рынок недвижимости трактуется как сфера обращения специфического капиталоемкого товара, находящая отражение в нетрадиционной для простого товарного рынка системе экономических отношений между его субъектами [1]. Идентификация состояния рынков недвижимости и поиск перспектив их развития предполагает учет специфических черт рынка недвижимости, проявляющихся в уникальности земельных участков; локальном характере рынка недвижимости; низкой ликвидности недвижимости по сравнению с другими товарами; необходимость участия

финансово-кредитных организаций; высокая степень влияния информационной среды.

Функционирование региональных рынков недвижимости определяется воздействием комплекса факторов, условно разделяемых на три уровня влияния: на первом уровне отмечается взаимодействие социальных, экономических, физических и политических факторов; на втором – влияние локальных факторов в масштабе территориальных общин; на третьем – учитывается характеристика непосредственно объекта недвижимости [2]. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости, принято классифицировать следующим образом: макроэкономические, микроэкономические, социальные, физические, природные. Все перечисленные группы факторов в конечном счете формируют спрос и предложение на рынке недвижимости. Решающая роль принадлежит макроэкономическим факторам, как: общеэкономическая ситуация в стране, политическая ситуация в стране, состояние финансового рынка и т. д. Если влияние макроэкономических факторов стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется другими группами факторов [3]. В качестве особенностей формирования и функционирования рынка недвижимости в современных исследованиях выделяют тесную зависимость уровня развития (степени активности) рынка недвижимости (как рынка инвестиционных товаров) от колебаний общеэкономической конъюнктуры; существенное влияние на функционирование рынка недвижимости фактора сопутствующих затрат (имущественные налоги и затраты на обеспечение функционального состояния объектов недвижимости); влияние специфики объекта недвижимости на соотношение спроса и предложения [1].

Рынок недвижимости, учитывая его вовлеченность в системные экономические процессы, характеризуется такими чертами, как адаптивность и инерционность. Поскольку потребность в недвижимости относится к группе удовлетворения базовых потребностей индивидуумов, то определенный интерес на рынке присутствует практически всегда, а неблагоприятные внешние факторы только определяют интенсивность спроса и ценовую политику. В частности, показателен пример функционирования рынка недвижимости в условиях продолжающегося конфликта на территории Донбасса. В подобных критически

неблагоприятных условиях основные этапы адаптации рынка недвижимости соответствуют интенсивности негативного внешнего влияния (рис.).

Подобное поведение рынка недвижимости будет характерным для реакции на любое негативное и чрезвычайно интенсивное влияние, что объясняется выжидательной позицией участников рынка на начальном этапе; реакции соответствующих структур в направлении организации на следующем этапе; негативная реакция на ситуацию; адаптация к изменяющимся условиям. В частности, на первоначальном этапе потенциальные покупатели массово откладывают планируемые сделки, что приводит к резкому падению спроса на рынке недвижимости; ответной реакцией рынка становится попытка адаптации правового поля к изменяющимся условиям, следствием чего выступает возвращение на рынок части покупателей и поиска нового баланса спроса и предложения. Специфической характеристикой функционирования рынка недвижимости в кризисных условиях выступает правовая неопределенность; усложнение или отсутствие доступа потенциальных покупателей к услугам кредитования; падение платежеспособного спроса, связанного со снижением уровня жизни населения; деформация соотношений арендных ставок на жилую и коммерческую недвижимость.

Следует отметить, что рынок недвижимости в своем развитии демонстрирует циклический характер изменений, соответствующий переменам экономической системы, к которой данный рынок относится. В зарубежных исследованиях для характеристики цикличности процессов принято использовать понятие «бумеранг недвижимости», подразумевающее наличие феномена неминуемости кризисного спада и последующего восстановления. Принято считать, что «...в результате неумеренного финансирования строительства и появления значительного объема нереализованного нового предложения главную роль на рынке начинают играть покупатели, в результате чего цены падают, ударяя «бумерангом» по прибыли застройщиков. В таких условиях ключевой проблемой для государств становится создание благоприятных условий для инвестирования в строительную отрасль, избежание перегрева своего рынка недвижимости и



Рисунок. Этапы адаптации рынка недвижимости к негативным внешним факторам.

ограничение спекуляций...» [4]. Для оценки уровня развития рынка недвижимости ориентируются на показатели объема и структуры сделок на первичном и вторичном рынках за определенный период; фиксированной нормы прибыли участников первичного и вторичного рынка; степени привлечения заемного капитала; наличия и активности рынка производных ценных бумаг; степени развития страховой деятельности на рынке недвижимости [1].

Перспективы развития рынка недвижимости тесно связаны с прогнозами развития экономики, вовлеченности государства в проекты, направленные на развитие территорий. Реализация проектов, направленных на повышение комфортности мест проживания населения, создает предпосылки соответствующего развития и рынка недвижимости, особенностью функционирования

которого выступает необходимость учета воздействия окружающей среды на основной продукт (объекты недвижимости). Стимулом для развития рынка недвижимости могут стать проекты реорганизации городских территорий (программы реновации, джентрификации), реализуемые в рамках девелопмента и редевелопмента.

Понятие редевелопмент образовано от девелопмент (development), т. е. развитие объектов недвижимости, и представляет собой процесс вторичного, как правило, комплексного развития территории (её «возрождения»), процесс преобразования уже имеющихся на территории объектов недвижимости (в основном, на базе ветхого фонда) в совершенно новые, часто с изменением их функционального назначения [5]. Под редевелопментом специалисты предлагают понимать процесс изменения функционального

назначения земельно-имущественного комплекса посредством изменения концепта входящих в его состав объектов с целью наиболее эффективного использования [6]; деятельность по перепрофилированию не востребуемых на рынке объектов недвижимости или нерационально используемых территорий в виде перепрофилирования или реконструкции старых промышленных зданий с целью дальнейшего использования в качестве административных или складских помещений; сохранения полной или частичной промышленной функции объекта в совокупности с внедрением новых производственных технологий; ликвидации крупных промышленных зданий и использование территории для жилой застройки или строительства недвижимости коммерческого назначения; рефункционализации неэффективно используемых территорий для последующей потенциально привлекательной застройки [7].

Инструмент редевелопмента – программы реновации – часто применяются для ребрендинга старопромышленных регионов, ориентируясь на схемы воплощения концепции по признаку исходной базы: работа с действующими предприятиями или с территориями под прекратившими свою непосредственную деятельность предприятиями [8]. Промышленные территории в черте города сдерживают возможности развития инфраструктуры, а собственники территорий зачастую ограничены в средствах и не имеют достаточной заинтересованности в финансировании соответствующих программ (проекты развития инженерной и транспортной инфраструктуры, проекты экологической направленности). Отдельной проблемой является наличие бездействующих промышленных объектов на территориях городов, решаемая в рамках проектов реконструкции под офисы, торговые и развлекательные центры [5]. Реновация промышленных территорий позволяет переквалифицировать пространство из помещений производственного назначения в территорию под рентабельные

административные здания и технопарки, что повышает привлекательность районов, стимулирует интерес арендаторов [9]. Ожидаемым эффектом в данном случае выступает джентрификация (*gentrification*), т. е. повышение уровня «престижности», привлекательности для проживания или коммерческой аренды как отдельных помещений и зданий, так и целых районов, ранее считавшихся неблагополучными в социальном плане или ставших таковыми в результате объективных социально-экономических и природных процессов (депопуляция, снижение уровня материального благополучия населения, деиндустриализация, последствия стихийных бедствий) [10]. Комплексный подход, реализуемый на всех уровнях экономических систем (от национальной до городских), способен создать условия для последующего развития рынка недвижимости, что особенно важно для перезапуска старопромышленных регионов, крупных городов. Масштабные государственные проекты при одновременном стимулировании частных инвестиций привлекают на рынок недвижимости новых игроков, меняя образ современных городов, что в конечном итоге позволит повысить качество жизни населения.

Вывод

Современное состояние рынка недвижимости определяется уровнем развития экономики, наличием интереса у потенциальных инвесторов, сложившимся балансом спроса и предложения на рынке. Ряд особенностей рынка недвижимости (зависимость уровня развития от колебаний общеэкономической конъюнктуры; влияние фактора сопутствующих затрат; влияние специфики объекта недвижимости на соотношение спроса и предложения) формируют тесную связь потенциальных возможностей и рычагов стимулирования на уровне государства, следствием чего выступает оперативная реакция рынка на проводимые программы в рамках девелопмента и редевелопмента.

Литература

1. Лебедева, О. И., Гафиятова, Т. П. О некоторых особенностях современного рынка недвижимого имущества [Электронный ресурс] / О. И. Лебедева, Т. П. Гафиятова // Проблемы современной

Reference

1. Lebedeva, O. I. ; Gafiyatova, T. P. On some features of the modern real estate market [Electronic resource]. In: *Problems of modern economics*. 2012. № 1. PP. 298–302. – Access mode :

- экономики. 2012. № 1. С. 298–302. – Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/o-nekotoryh-osobennostyah-sovremennogo-rynka-nedvizhimogo-imuschestva>
2. Шейн, В. А. Классификация факторов, влияющих на функционирование региональных рынков недвижимости [Электронный ресурс] / В. А. Шейн // Известия РГПУ им. А. И. Герцена. 2007. Вып. 22 № 53. С. 252–255. – Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/klaskifikatsiya-faktorov-vliyayuschih-na-funktsionirovanie-regionalnyh-rynkov-nedvizhimosti>.
 3. Капралин, С. Г. Ценообразование и ценообразующие факторы на рынке недвижимости [Электронный ресурс] / С. Г. Капралин // Вестник Томского государственного университета. 2012. № 362. С. 142–145. – Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/tsenoobrazovanie-i-tsenoobrazuyushchie-factory-na-rynke-nedvizhimosti>.
 4. Евстафьев, А. И., Перетрухин, А. О. Стратегии инвестирования в недвижимость на внутреннем и иностранном рынках [Электронный ресурс] / А. И. Евстафьев, А. О. Перетрухин // Известия Саратовского университета. Новая серия. Серия: Экономика. Управление. Право. 2013. Вып. 13. № 3–2. – Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/strategii-investirovaniya-v-nedvizhimost-na-vnutrennem-i-inostrannom-rynkah>.
 5. Голованов, Е. Б., Киселева, В. А. Развитие redevelopment как направления по преобразованию городских территорий [Электронный ресурс] // Е. Б. Голованов, В. А. Киселева // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Экономика и менеджмент. 2013. Вып. 7. № 3. С. 12–16. – Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-redevelopmenta-kak-napravleniya-po-preobrazovaniyu-gorodskih-territoriy>.
 6. Попов, В. К. Redevelopment как средство экологизации землеустройства урбанизированных территорий [Электронный ресурс] / В. К. Попов, С. В. Сераков, Р. Э. Серакова // Известия Томского политехнического университета. Инжиниринг георесурсов. 2014. Вып. 325. № 1. С. 191–197. – Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/redevelopment-kak-sredstvo-ekologizatsii-zemleustroystva-urbanizirovannyh-territoriy>.
 7. Зайченко, К. В., Львова, М. В. Redevelopment как механизм развития городских территорий промышленного назначения [Электронный ресурс] / К. В. Зайченко, М. В. Львова // European research. 2016. № 12(23). С. 53–55. – Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/redevelopment-kak-mehanizm-razvitiya-gorodskih-territoriy-promyshlennogo-naznacheniya>.
 8. Увайсаева, А. Г. Реновация территорий как разновидность инвестиционных проектов [Электронный ресурс] / А. Г. Увайсаева // Российское [leninka.ru/article/n/o-nekotoryh-osobennostyah-sovremennogo-rynka-nedvizhimogo-imuschestva](https://cyberleninka.ru/article/n/o-nekotoryh-osobennostyah-sovremennogo-rynka-nedvizhimogo-imuschestva). (in Russian)
 2. Shein, V. A. Classification of factors affecting the functioning of regional real estate markets [Electronic resource]. In: *News of the Russian State Pedagogical University named after A. I. Herzen*. 2007. Vol. 22 № 53. PP. 252–255. – Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/klaskifikatsiya-faktorov-vliyayuschih-na-funktsionirovanie-regionalnyh-rynkov-nedvizhimosti>. (in Russian)
 3. Kapralin, S. G. Pricing and pricing factors in the real estate market [Electronic resource]. In: *Tomsk State University Bulletin*, 2012. № 362. PP. 142–145. – Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/tsenoobrazovanie-i-tsenoobrazuyushchie-factory-na-rynke-nedvizhimosti>. (in Russian)
 4. Evstafyev, A. I. ; Peretrukhin, A. O. Strategies for investing in real estate in the domestic and foreign markets [Electronic resource]. In: *News of Saratov University. New series. Series: Economy. Control. Right*. 2013. Vol. 13. № 3–2. – Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/strategii-investirovaniya-v-nedvizhimost-na-vnutrennem-i-inostrannom-rynkah>. (in Russian)
 5. Golovanov, E. B. ; Kiseleva, V. A. Development of redevelopment as a direction for the transformation of urban areas [Electronic resource]. In: *Bulletin of the South Ural State University. Series: Economics and Management*. 2013. Issue 7. № 3. PP. 12–16. – Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-redevelopmenta-kak-napravleniya-po-preobrazovaniyu-gorodskih-territoriy>. (in Russian)
 6. Popov, V. K. ; Seryakov, S. V. ; Seryakova, R. E. Redevelopment as a means of ecologization of land management in urbanized areas [Electronic resource]. In: *Bulletin of Tomsk Polytechnic University. Georesource engineering*. 2014. Vol. 325. № 1. PP. 191–197. – Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/redevelopment-kak-sredstvo-ekologizatsii-zemleustroystva-urbanizirovannyh-territoriy>. (in Russian)
 7. Zaichenko, K. V. ; Lvova, M. V. Redevelopment as a mechanism for the development of urban territories for industrial use [Electronic resource]. In: *European research*. 2016. № 12(23). PP. 53–55. – Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/redevelopment-kak-mehanizm-razvitiya-gorodskih-territoriy-promyshlennogo-naznacheniya>. (in Russian)
 8. Uvaisaeva, A. G. Territorial renovation as a type of investment projects [Electronic resource]. In: *Russian Entrepreneurship*. 2014. № 8(254). PP. 139–147. – Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/renovatsiya-territoriy-kak-raznovidnost-investitsionnyh-proektov>. (in Russian)
 9. Kulkov, A. A. ; Shpyakina, Yu. L. Development of loft-complexes as a promising direction of redevelopment of industrial zones [Electronic resource]. In: *Russian Entrepreneurship*. 2015. Issue 16.

- предпринимательство. 2014. № 8(254). С.139–147. – Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/renovatsiya-territoriy-kak-raznovidnost-investitsionnyh-proektov>.
9. Кульков, А. А., Шпякина, Ю. Л. Развитие лофт-комплексов как перспективное направление redevelopment промышленных зон [Электронный ресурс] / А. А. Кульков, Ю. Л. Шпякина // Российское предпринимательство. 2015. Вып.16. № 19. С. 3331–3340. – Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-loft-kompleksov-kak-perspektivnoe-napravlenie-redevelopmenta-promyshlennyh-zon>.
 10. Мокроносов, А. Г., Скорин, А. В. Джентрификация как фактор развития рынка индивидуальной жилой недвижимости крупнейшего города [Электронный ресурс] / А. Г. Мокроносов, А. В. Скорин // Известия Уральского государственного экономического университета. 2013. № 2(46). С. 96–104. – Режим доступа : <https://cyberleninka.ru/article/n/dzhentifikatsiya-kak-faktor-razvitiya-rynka-individualnoy-zhiloy-nedvizhimosti-krupneyshego-goroda>.
 - № 19. PP. 3331–3340. – Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-loft-kompleksov-kak-perspektivnoe-napravlenie-redevelopmenta-promyshlennyh-zon>. (in Russian)
 10. Mokronosov, A. G. ; Skorin, A. V. Gentrification as a factor in the development of an individual residential property market in the largest city [Electronic resource]. In: *News of the Ural State University of Economics*. 2013. № 2(46). PP.96–104. – Access mode : <https://cyberleninka.ru/article/n/dzhentifikatsiya-kak-faktor-razvitiya-rynka-individualnoy-zhiloy-nedvizhimosti-krupneyshego-goroda>. (in Russian)

Шелихова Елена Викторовна – кандидат технических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: оценка эффективности инженерных решений в строительстве; экономика эксплуатации строительных объектов.

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.

Шеліхова Олена Вікторівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДООУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: забезпечення оцінка ефективності інженерних рішень у будівництві; економіка експлуатації будівельних об'єктів.

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

Shelikhova Helen – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Department of Economics, Expertise and Property Management; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: an estimation of efficiency of engineering decisions in building; economy of operation of construction sites.

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