



ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В КРУПНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ГОРОДАХ

О. В. Мовчан

ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,
2, ул. Державина, г. Макеевка, ДНР, 86123.

E-mail: mvolya@mail.ru

Получена 25 сентября 2019; принята 27 сентября 2019.

Аннотация. В статье рассмотрены теоретические аспекты функционирования рынка недвижимости в Донецкой Народной Республике. Состояние рынка недвижимости в настоящее время находится на стадии формирования, что оказывает существенное влияние на экономику всей республики в целом. Структура рынка отличается рядом факторов, которые затрудняют его исследование, что определяет важность его исследования при принятии экономических решений. Рассмотрены: состав рынка, сегментация, подробно изложена структура рынка недвижимости. Также были приведены определения понятий «недвижимость», «рынок недвижимости». Следует заметить, что эффективное совершенствование экономики недвижимости в условиях современной ДНР – это перспективное направление, и его необходимо изучать, проводить анализ, совершенствовать, развивать, используя отечественный и зарубежный опыт.

Ключевые слова: недвижимость, рынок недвижимости, фонды рынка, спрос, структура, объект, жилищная недвижимость, коммерческая недвижимость, сделка, процесс, инвестиции, задачи.

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ У ВЕЛИКИХ ПРОМИСЛОВИХ МІСТАХ

О. В. Мовчан

ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,
2, вул. Державіна, м. Макіївка, ДНР, 86123.

E-mail: mvolya@mail.ru

Отримана 25 вересня 2019; прийнята 27 вересня 2019.

Анотація. У статті розглянуті теоретичні аспекти дослідження ринку нерухомості в Донецькій Народній Республіці. Стан ринку нерухомості на даний час знаходиться на стадії формування, що суттєво впливає на економіку усієї республіки в цілому. Структура ринку відрізняється рядом факторів, які ускладнюють його дослідження, що визначає важливість його дослідження при прийнятті економічних рішень. Розглянуто: склад ринку, сегментація, детально викладена структура ринку нерухомості. Так само були наведені визначення понять «нерухомість», «ринок нерухомості». Слід зауважити, що ефективне вдосконалення економіки нерухомості в умовах сучасної ДНР – це перспективний напрям, і його необхідно вивчати, проводити аналіз, удосконалювати, розвивати використовуючи вітчизняний та зарубіжний досвід.

Ключові слова: нерухомість, ринок нерухомості, фонди ринку, попит, структура, об'єкт, житлова нерухомість, комерційна нерухомість, угода, процес, інвестиції, завдання.

THEORETICAL ASPECTS OF RESEARCH OF THE REAL ESTATE MARKET IN LARGE INDUSTRIAL CITIES

Olga Movchan

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

E-mail: mvolya@mail.ru

Received 25 September 2019; accepted 27 September 2019.

Abstract. The article deals with the theoretical aspects of the functioning of the real estate market in the Donetsk People's Republic. The state of the real estate market is currently in the formation stage, which has a significant impact on the economy of the entire republic as a whole. The market structure is distinguished by a number of factors that impede its research, which determines the importance of its research in making economic decisions. Considered: composition of the market, segmentation, detailed structure of the real estate market. The definitions of real estate, real estate market were also given. It should be noted that the effective improvement of the real estate economy in the conditions of modern DPR is a promising direction, and it should be studied, analyzed, improved, developed, using domestic and foreign experience.

Keywords: real estate, real estate market, market funds, demand, structure, object, residential real estate, commercial real estate, transaction, process, investments, tasks.

Введение

В Донецкой Народной Республике на данном этапе рынок недвижимости является нестабильным. В отличие от товарного или фондового рынков он далек от идеального по многим причинам, что определяет особенности его исследования. Данный факт привел к задержке в научном анализе его основных закономерностей, состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на экономику наравне с рынком капитала, труда, товаров и услуг и т. д.

Анализ последних исследований и публикаций

Вопросы, посвященные исследованию рынка недвижимости в крупных промышленных городах, достаточно широко изучаются отечественными и зарубежными учеными. Это обусловлено тем, что с каждым годом в операциях с недвижимостью участвует все большее число граждан, предприятий и организаций. Недвижимость как экономическая категория является одним из социально значимых факторов общественного воспроизводственного процесса, который оказывает влияние на

стабильность общества в целом и экономический рост в частности, выступает одним из основных ресурсов воспроизводственного процесса в экономике республики. Разным аспектам организации и регулирования рынка недвижимости посвящены работы специалистов: С. Айвазяна, Г. Богословец, К. Борисюк, В. Воронина, М. Гончаренко, П. Рогожина, Г.М. Стерник, В. Анохин, Е. Анохина, Ж. Касатова и др.

Однако наличие исследований по данной теме не исключает необходимости обобщения существующего опыта с целью дальнейшего совершенствования теоретических и прикладных аспектов проблемы. Целью исследования является теоретический анализ рынка недвижимости для дальнейшего обоснования наиболее эффективных схем развития данного направления и его отдельных функциональных составляющих.

Основной материал

В Донецкой Народной Республике в сложных условиях восстановления рыночной экономики значимую роль играет рынок. Стоит заметить, что одним из его видов является

рынок недвижимости, в котором основную роль играет недвижимое имущество, его стоимость и участники рынка. Долгое время экономическая теория не рассматривала «недвижимость» как особую категорию, потому что в административной экономике она не имела экономической ценности. Однако в процессе экономических реформ становится понятным, что недвижимость является экономическим явлением, имеет специфические свойства товара и капитала, особые закономерности развития и функционирования. Сейчас недвижимость является полноправным объектом рыночных отношений. В современных условиях понятие недвижимости наиболее активно используют в правовой науке. Но без определения его экономического содержания очень трудно будет рационально регулировать отношения, возникающие в связи с недвижимой собственностью. Недвижимость – вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым. Недвижимое имущество – любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней. Одним из особых свойств ограниченности недвижимости является незыблемость (иммобильность), что означает не только физическую невозможность передвижения, а прежде всего закрепленное местоположение недвижимости как объекта хозяйственного и правового оборота, в связи с чем складываются специфические формы торговли, возникает необходимость государственной регистрации, меняются условия налогообложения. Владение недвижимостью, как непередаваемым капиталом, формирует у ее владельцев потребность в политической и экономической стабильности.

Рынок недвижимости – это система организационных мер, при помощи которых покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен таким специфическим товаром, как недвижимость [8]. Однако есть и более обобщенное понимание рынка недвижимости. Рынок недвижимости сводится не только к сделкам купли-продажи, передачи прав. Это практически весь цикл объекта недвижимости: от появления идеи, концепции объекта, исследования рынка, принятие инвестиционного решения о создании объекта,

привлечение финансирования возведения объекта, выход его на первичный рынок, выход его на вторичный рынок и все, что с этим связано вплоть до утилизации объекта. Это все рынок недвижимости. Рынок недвижимости в значительной степени подвержен государственному регулированию законодательными требованиями. К ним относятся требования об обязательной государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об уплате налогов, а также возможность законодательного обременения объекта недвижимости правами третьих лиц в различных комбинациях (сервитуты, права членов семьи на долю жилья и др.).

Рынок недвижимости, по сути, можно разделить на две составляющие этого рынка, а именно жилая и нежилая недвижимость.

В качестве объектов на рынке жилой недвижимости выступают жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы. Жилым помещением признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям и предназначенное для проживания граждан. Не допускается размещение в жилых домах промышленных производств. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений или организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое, определяемом жилищным законодательством.

Рынок коммерческой недвижимости состоит из рынка нежилых помещений и рынка промышленной недвижимости. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или обмены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно.

Рассуждая о рынке, можно утверждать, что структура рынка включает:

- 1) субъекты рынка;
- 2) объекты недвижимости.

По сути своей, субъекты рынка недвижимости – это физические и юридические лица, осуществляющие деятельность по созданию, обороту и эксплуатации недвижимости. Безусловно, главным субъектом является покупатель, ради которого, собственно, и создается весь рынок.

Для полного понятия объекта рынка недвижимости будет сложно перечислить все без исключения объекты недвижимости, однако определить критерии, позволяющие отнести тот или иной объект к недвижимому имуществу, не составляет труда: «к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей», а также суда и космические объекты.

Также к участникам рынка относятся государственные структуры: комитеты городской администрации и федеральные органы, курирующие вопросы санитарных норм, экологии, правил производства строительных работ и пр. Они дают разрешение на строительство, перевод помещений из жилого фонда в нежилой, сдают в аренду землю и принадлежащие городу объекты недвижимости, регистрируют право собственности на недвижимость и т. д.

Различение рынка недвижимости по ее видам дополняется таким критерием, как способ ее использования. Этот аспект позволяет выделить рынки потребительской, производственной, коммерческой, доходной и инвестиционной недвижимости. В этом случае главное значение имеет не сам вид недвижимости, а то, каким образом ее используют. Например, жилую недвижимость могут использовать как офис (коммерческая недвижимость) или для получения прибыли путем сдачи ее в аренду (доходная недвижимость). Если разделение недвижимости на потребительские блага и фактор производства обусловлен ее товарной формой, то существование инвестиционной недвижимости является следствием ее существования как капитала.

По составу рынок недвижимости делится на две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости [10].

Первичный рынок – это экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Количество недвижимости, предлагаемой на первичном

рынке, зависит от нового строительства. Основными продавцами в таком случае является государство в лице своих региональных или местных органов власти, а также строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На вторичном рынке недвижимость выступает как ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику товар – физическому или юридическому лицу. Первичный и вторичный рынки тесно взаимосвязаны. Например, если по каким-либо причинам в регионе увеличивается предложение недвижимости на вторичном рынке, то автоматически падает спрос и цены на первичном рынке. Следует отметить, что в настоящее время систематизированная, полная и доступная информация о состоянии первичного и вторичного рынка нежилых и жилых помещений отсутствует. Рынок недвижимости исходя из назначения недвижимости подразделяется на сегменты (табл.) различных участников рынка. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

По географическому фактору:

- каждый регион и район может представлять собой отдельный рынок;
- даже в различных районах отдельного города могут существовать различные рыночные условия (местный, городской, региональный, национальный, мировой).

Таблица. Сегментация рынка недвижимости

Признак классификации	Виды ранка недвижимости
Вид объекта (товара)	1) земельная; 2) здания; 3) сооружения; 4) предприятия; 5) помещения; 6) другие объекты.
Географический (территориальный фактор)	1) местный; 2) городской; 3) региональный; 4) национальный; 5) мировой.
Функциональное назначение	1) жилая; 2) нежилая (коммерческая недвижимость).
Степень готовности к эксплуатации	1) рынок существующих объектов (старый фонд); 2) незавершенного строительства; 3) нового строительства.
Тип участников	1) рынок индивидуальных продавцов и покупателей; 2) промежуточных продавцов; 3) муниципальных образований; 4) коммерческих организаций.
Вид сделок	1) купля-продажа; 2) аренда; 3) ипотеки; 4) вещных прав (аренды, залога и др.).
Отраслевая принадлежность	1) рынок промышленных объектов; 2) с/х объектов; 3) общественных зданий.
Форма собственности	1) государственная; 2) муниципальная; 3) частная.
Способ совершения сделок	1) первичный и вторичный; 2) организованный и неорганизованный; 3) биржевой и внебиржевой; 4) традиционный и компьютеризированный.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта рынок недвижимости по структуре делится на:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земли.

На рисунке отображена общая структура рынка недвижимости. Что касается городского фонда и фонда загородного жилья, то в городской фонд входит несколько групп, учитывающих характер застройки. Это и жилье низкого качества (аварийное и под снос), застройка сталинских времен, типовая советская застройка, современное жилье эконом-, комфорт-, бизнес-класса. В зависимости от того, в чьей собственности находится жилой объект, он может относиться либо к жилищному фонду частной (когда объект принадлежит физическому или юридическому лицу), либо государственной (когда принадлежит государству), либо муниципальной (когда принадлежит городу) собственности.

Рынок загородного жилья представлен в основном объектами малоэтажного строительства. Спрос на объекты загородной недвижимости определяется местоположением (как правило, предпочтение отдается ближайшему пригороду, также важную роль играет на-правление), сложившейся инфраструктурой, близостью рекреационных зон (лесов, водоемов).

Земельный фонд – вся территория республики, включая водные просторы в пределах зафиксированных границ [10]. В зависимости от целевого назначения земли подразделяются на следующие категории:

- сельскохозяйственные угодья;
- земли для поселений;
- промышленные, транспортные, энергетические зоны, а также области безопасности и обороны;
- лесной и водный фонд;
- земли запаса;
- объекты и территории с особым режимом охраны.



Рисунок. Структура рынка недвижимости.

Каждый из перечисленных фондов недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Выводы

Обобщив все вышеизложенное, можно сделать несколько выводов. Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости. Разумеется, и сегментация рынка, и позиционирование продукта – все это лишь инструменты, которые используются для достижения главной задачи – принятия оптимального экономического решения, приносящего максимальный доход предпринимателю.

Литература

1. Анализ научных подходов к проведению маркетинговых исследований [Текст] / В. Анохин, Е. Анохина, Ж. Касатова // Экономический анализ: теория и практика. 2014. № 23. С. 17–28.
2. Стерник, Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов [Текст] / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. – М. : Экономика, 2009. – 601 с.
3. Стерник, Г. М. Методология анализа рынка недвижимости [Электронный ресурс] / Г. М. Стерник // ООО «Стерник Консалтинг» (Sternik's Consulting) Аналитическая группа. – Режим доступа : <http://www.realtymarket.ru>.
4. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости [Текст] : учеб. пособ. / С. Н. Максимов. – СПб. : Изд-во СПбГУ, 1999. – 423 с.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ [Электронный ресурс] / Собрание законодательства Российской Федерации ;

References

1. Anokhin, V.; Anokhin, E.; Kasatova, J. Analysis of scientific approaches to marketing research [Text]. In: *Economic analysis: theory and practice*. 2014. № 23. Pp. 17–28. (in Russian)
2. Sternik G. M.; Sternik, S. G. Real Estate Market Analysis for professionals [Text]. – M. : Economics, 2009. – 601 p. (in Russian)
3. Sternik, G. M. Methodology of analysis of the real estate market [Electronic resource]. – Access mode : <http://www.realtymarket.ru>. (in Russian)
4. Maksimov, S. N. Real Estate Economics [Text]. – St. Petersburg : Publishing House of St. Petersburg State University, 1999. – 423 p. (in Russian)
5. Town Planning Code of the Russian Federation № 190-FL [Electronic resource]. – Access mode : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_51040/. (in Russian)

- введ. 29.12.2004 ; ред. от 15.12.2018 // Консультант Плюс. – [М., 1997–2019]. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_51040/.
6. Современный экономический словарь [Текст] / Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцева. – 6-е изд., перераб. и доп. – М. : ИНФРАМ, 2017. – 512 с.
 7. Лылов, А. С. Управление недвижимостью: развитие понятийного аппарата [Текст] / А. С. Лылов, А. П. Третьяков // Теория и практика мировой науки. 2016. № 4. С. 48–53.
 8. Бусов, В. И. Управление недвижимостью. Теория и практика [Текст] : учебник для академического бакалавриата / В. И. Бусов, А. А. Поляков. – М. : Издательство Юрайт, 2014. – 517 с.
 9. Good Practice Guide. [Electronic resource] / Facilities Management. – Melbourne: Facility Management Association of Australia Ltd., 2012. – Access mode : <https://www.melbourne.vic.gov.au/SiteCollectionDocuments/good-practice-guide-facilities-management.pdf>.
 10. Kavrakov, D. Facility and Property Management – Find the Differences or the Points of Convergence [Electronic resource] / D. Kavrakov // EuroFM Publication. 2015. Issue 33. PP. 1–6. – Access mode : http://www.tcapital.bg/presentations/FMvsPM_1_ENG_TCM.pdf.
 6. Raizberg, B. A.; Lozovsky, L. Sh.; Starodubtseva, E. B. The Modern Economic Dictionary [Text]. – М. : INFRAM, 2017. – 512 p. (in Russian)
 7. Busov, V. I.; Polyakov, A. A. Real estate management [Text]. – М. : Publishing house Yurayt, 2014. – 51 p. (in Russian)
 8. Lylov, A. S.; Tretyakov, A. P. Real estate management: development of the conceptual apparatus [Text]. In: *Theory and practice of world science*. 2016. № 4. PP. 48–53. (in Russian)
 9. Good Practice Guide. [Electronic resource]. – Melbourne: Facility Management Association of Australia Ltd., 2012. – Access mode : <https://www.melbourne.vic.gov.au/SiteCollectionDocuments/good-practice-guide-facilities-management.pdf>.
 10. Kavrakov, D. Facility and Property Management – Find the Differences or the Points of Convergence [Electronic resource]. In: *EuroFM Publication*. 2015. Issue 33. PP. 1–6. – Access mode : http://www.tcapital.bg/presentations/FMvsPM_1_ENG_TCM.pdf.

Мовчан Ольга Васильевна – ассистент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: изучение основных проблем функционирования рынка недвижимости.

Мовчан Ольга Василівна – асистент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДОУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: вивчення основних проблем функціонування ринку нерухомості.

Movchan Olga – Assistant; Department of Economics, Expertise and Real Estate Management; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: study of the main problems of the functioning of the real estate market.