



РАЗРАБОТКА НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ю. В. Светличная¹, Е. В. Шелихова², Е. Д. Гладкая³

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

E-mail: ¹ y.v.svetlichnaya@donnasa.ru, ² shelikhova111@yandex.ua, ³ e.d.gladkaya@donnasa.ru

Получена 06 апреля 2022; принята 27 мая 2022.

Аннотация. В статье обоснована необходимость развития территориальных рынков недвижимости, дана характеристика объектам недвижимости в зависимости от основных признаков классификации (воспроизводимость в натуральной форме, функциональное назначение, готовность к эксплуатации, целевое назначение), определены цели развития территориальных рынков недвижимости, а также очерчен ожидаемый результат. Выявлено, что в качестве основной цели развития территориальных рынков недвижимости рассматривается симбиоз экономических, потребительских и социальных целей в виде получения достойных экономических результатов, оживление строительной отрасли, реализации социально-направленных проектов. Отмечено, что перспективные направления развития рынка недвижимости связаны с обеспечением взаимосвязи с природной средой и экологией, функциональной инфраструктурой и коммуникациями, социально-пространственной организацией, историко-культурной средой. Отмечено, что определение направлений развития территориальных рынков недвижимости должно осуществляться в рамках проводимой государственной градостроительной политики.

Ключевые слова: территории, рынок недвижимости, градостроительство, градостроительная политика.

РОЗРОБКА НАПРЯМКІВ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ РИНКІВ НЕРУХОМОСТІ

Ю. В. Світлична¹, Є. В. Шеліхова², О. Д. Гладка³

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

E-mail: ¹ y.v.svetlichnaya@donnasa.ru, ² shelikhova111@yandex.ua, ³ e.d.gladkaya@donnasa.ru

Отримана 06 квітня 2022; прийнята 27 травня 2022.

Анотація. У статті обґрунтовано необхідність розвитку територіальних ринків нерухомості, надано характеристику об'єктам нерухомості залежно від основних ознак класифікації (відтворюваність у натуральній формі, функціональне призначення, готовність до експлуатації, цільове призначення), визначено мету розвитку територіальних ринків нерухомості, а також окреслено очікуваний результат. Виявлено, що як основна мета розвитку територіальних ринків нерухомості розглядається симбіоз економічних, споживчих та соціальних цілей у вигляді отримання гідних економічних результатів, поживлення будівельної галузі, реалізації соціально-спрямованих проектів. Зазначено, що перспективні напрями розвитку ринку нерухомості пов'язані із забезпеченням взаємозв'язку з природним середовищем та екологією, функціональною інфраструктурою та комунікаціями, соціально-просторовою організацією, історико-культурним середовищем. Зазначено, що визначення напрямків розвитку територіальних ринків нерухомості має здійснюватися в рамках державної містобудівної політики, що проводиться.

Ключові слова: території, ринок нерухомості, містобудування, містобудівна політика.

DEVELOPMENT OF DIRECTIONS FOR THE DEVELOPMENT OF TERRITORIAL REAL ESTATE MARKETS

Yulia Svetlichnaya ¹, Helen Shelikhova ², Helen Gladkaya ³

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, str. Derzhavina, Makeyevka, DNR, 86123.*

E-mail: ¹ y.v.svetlichnaya@donnasa.ru, ² shelikhova111@yandex.ua, ³ e.d.gladkaya@donnasa.ru

Received 06 April 2022; accepted 27 May 2022.

Abstract. The article substantiates the need for the development of territorial real estate markets, characterizes real estate objects depending on the main features of the classification (reproducibility in kind, functional purpose, readiness for operation, intended purpose), defines the goals for the development of territorial real estate markets, and outlines the expected result. It has been revealed that the main goal of the development of territorial real estate markets is the symbiosis of economic, consumer and social goals in the form of obtaining decent economic results, revitalizing the construction industry, and implementing socially oriented projects. It is noted that promising areas for the development of the real estate market are related to ensuring the relationship with the natural environment and ecology, functional infrastructure and communications, socio-spatial organization, historical and cultural environment. It is noted that the definition of directions for the development of territorial real estate markets should be carried out within the framework of the ongoing state urban planning policy.

Keywords: territories, real estate market, urban planning, urban policy.

Введение

Проблема разработки направлений развития территориальных рынков недвижимости приобретает особую остроту вследствие трансформации экономической системы. Середина прошлого столетия ознаменовалась массовой застройкой территорий как жилищным фондом, так и промышленными объектами, часть из которых на сегодня практически утратила промышленный потенциал, формируя вокруг себя депрессивные зоны. Ребрендинг территорий должен быть связан с решением комплекса задач, обеспечивающих гармоничное объединение жилой застройки, инфраструктуры, а также рабочих мест. Экономическая целесообразность должна определять и направления развития территориальных рынков недвижимости, формируя предпосылки роста качества жизни на уровне района, города, региона и государства в целом.

Анализ последних исследований и публикаций

Проблемные аспекты формирования направлений развития территориальных рынков недвижимости на регулярной основе затрагиваются

в публикациях отечественных и зарубежных авторов. В частности, вопросы информационного обеспечения анализа данных рынка недвижимости освещены в работах: Е. В. Храповой, Н. М. Калининой, В. С. Володченко, Д. А. Ланцовой, О. Ю. Ивлева; вариантам воспроизводства объектов недвижимости посвящены научные труды С. Ф. Акимова, В. Д. Малахова; тенденции строительно-восстановительных работ, а также схемы развития территорий Донецкой Народной Республики представлены в трудах О. А. Савельевой, Д. С. Платонова, Я. В. Хоменко, С. С. Наумец, Р. С. Мизевич и др. Близость поднимаемой тематики каждому жителю, острая необходимость замены значительной части жилого фонда, формирования предпосылок для имиджевых сдвигов и ребрендинга территорий обуславливает актуальность дальнейшего развития теоретических и методических положений разработки направлений развития территориальных рынков недвижимости.

Цель работы

Целью исследования является теоретическое обоснование и практическое применение основ-

ных положений, касающихся разработки направлений развития территориальных рынков недвижимости, формирование предложений на основании полученных выводов.

Изложение основного материала исследования

Разработка направлений развития территориальных рынков недвижимости базируется на учете территориальных особенностей, а в качестве основной цели предполагает своевременное выявление и минимизацию существующих рисков, что обеспечит получение соответствующего экономического эффекта. В соответ-

ствии с действующим законодательством к недвижимости относятся «земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» [1]. Объекты недвижимости обладают основными признаками, позволяющими отличить их от прочего имущества (движимого, нематериальных ценностей, финансовых активов и пр.): стационарность (неподвижность), материальность, долговечность. Кроме основных признаков, объекты недвижимости имеют частные признаки (рисунок 1).



Рисунок 1 – Общая классификация объектов недвижимости.

Развитие территориальных рынков недвижимости должно ориентироваться на приведенные признаки классификации и определяться географическими, административными, культурными и ментальными особенностями; учетом сложившейся структуры объектов на рынке (соотношение производственной и непроизводственной сферы); ориентации на завершение строительства объектов, стадии готовности которых не являются конечными, а также на структуру земель в соответствии с их целевым назначением. Территориальные рынки недвижимости функционируют под воздействием массы факторов, большая часть которых определяется внешней средой и имеет проявление в экономической конъюнктуре, поведении покупателей недвижимости на рынке, а также планами развития территорий. Следовательно, развитие территориальных рынков недвижимости

преследует достижение соответствующих экономических, потребительских и социальных целей (рисунок 2).

Рассматривая процесс развития территориальных рынков недвижимости как обеспечение стабильного функционирования, формирование качественных преобразований в направлении развития комфортной среды для проживания, стоит отметить, что экономический аспект будет предполагать получение определенных финансовых результатов, создание условия для экономического развития государства, региона, муниципального образования; потребительский аспект нацелен на реализацию программ жилищного строительства, реконструкция зданий и сооружений, коммерческая недвижимость; социальный аспект ориентирован на реализацию проектов с социальной направленностью, защиту окружающей среды, использова-



Рисунок 2 – Цели и ожидаемый результат мероприятий по развитию территориальных рынков недвижимости.

ние материалов и конструкций с учетом интересов местных заказчиков, эффективное налогообложение [2].

Ожидаемый результат мероприятий по развитию рынка недвижимости можно описать совокупностью экономических, правовых, технических и прочих характеристик. Это могут быть показатели доходности недвижимости, технико-экономические показатели предприятия, условия аренды, физический износ и физические параметры здания. Развитие рынка недвижимости неразрывно связано с реализацией функций планирования и программирования, маркетинга, мониторинга, аудита, регистрации, учета, контроля и оценки [3].

Планирование направлений развития территориальных рынков недвижимости трактуется как разработка и практическое осуществление планов, определяющих будущее состояние рынка недвижимости, путей, способов и средств его достижения. Программирование в развитии рынка недвижимости рассматривается как форма планирования, управления и регулирования, опирающаяся на использование программ и проектов, применение программно-целевого метода управления [4]. В процессе планирования и программирования развития рынка недвижимости разрабатываются прогнозы развития рынка недвижимости на краткосрочный, среднесрочный и долгосрочный периоды; программы приватизации государственного и муниципального имущества; планы по проведению капитального ремонта жилищного фонда; программы по реконструкции и развитию инфраструктуры. Маркетинг в разработке направлений развития территориальных рынков недвижимости рассматривается как деятельность в сфере рынка товаров и услуг, осуществляемую в целях стимулирования сбыта товаров, развития и ускорения обмена во имя лучшего удовлетворения потребностей и получения прибыли [5]. Фиксация изменений территориальных рынков недвижимости реализуется посредством ведения учета, в процессе которого фиксируются сведения, характеризующие местонахождение, стоимость, физические характеристики, обременение имущества.

Разработка направлений развития территориальных рынков недвижимости реализуются в рамках соответствующей градостроительной

деятельности, основанной на организации взаимодействия формы города с природными факторами (экология, санитарно-гигиенические условия жизнедеятельности), технической инфраструктурой (технический регламент, инженерные коммуникации и транспорт) [6–10]. При «появлении» частных застройщиков важными становятся вопросы «правового зонирования» и другие пространственные аспекты социальной жизни в виде межевания и градостроительного зонирования, а также реального использования территории и участия населения. В тоже время, стоит отметить недостаточное внимание к культурным приоритетам (историко-культурная ценность городской среды, содержательность), а также духовной направленности градостроительной деятельности (гармония целей и средств, единство формы и содержания, образы идеальных моделей жизнеустройства и их выразительное воплощение).

Стратегические цели развития территориальных рынков недвижимости связаны с интересами государства, устройство городов служит интересам местного населения, отдельные объекты – интересам физических и юридических лиц. Очевидно, что эти интересы различны и что строительные проекты различных масштабов необходимо координировать между собой (рис. 3).

Развитие рынков недвижимости, ориентированное на формирование предпосылок качественных трансформаций социального, экономического пространства, ограничивается рядом факторов, связанных как с финансированием, так и с отсутствием целостного видения градостроительной концепции. Градостроительная концепция формируется с учетом местных факторов, определяющих проблематику данного момента и формирующих перспективы ближайшего и отдаленного времени. В частности при развитии территориальных рынков недвижимости приоритетными направлениями градостроительной политики ДНР являются: повышение устойчивости и безопасности при условии улучшения качества среды для жизнеобеспечения населения; создание системы расселения, которая, в первую очередь, направлена на формирование экономических, научно-инновационных, рекреационно-туристических центров с необходимой инженерно-транспортной и информационной инфраструктурой ДНР.

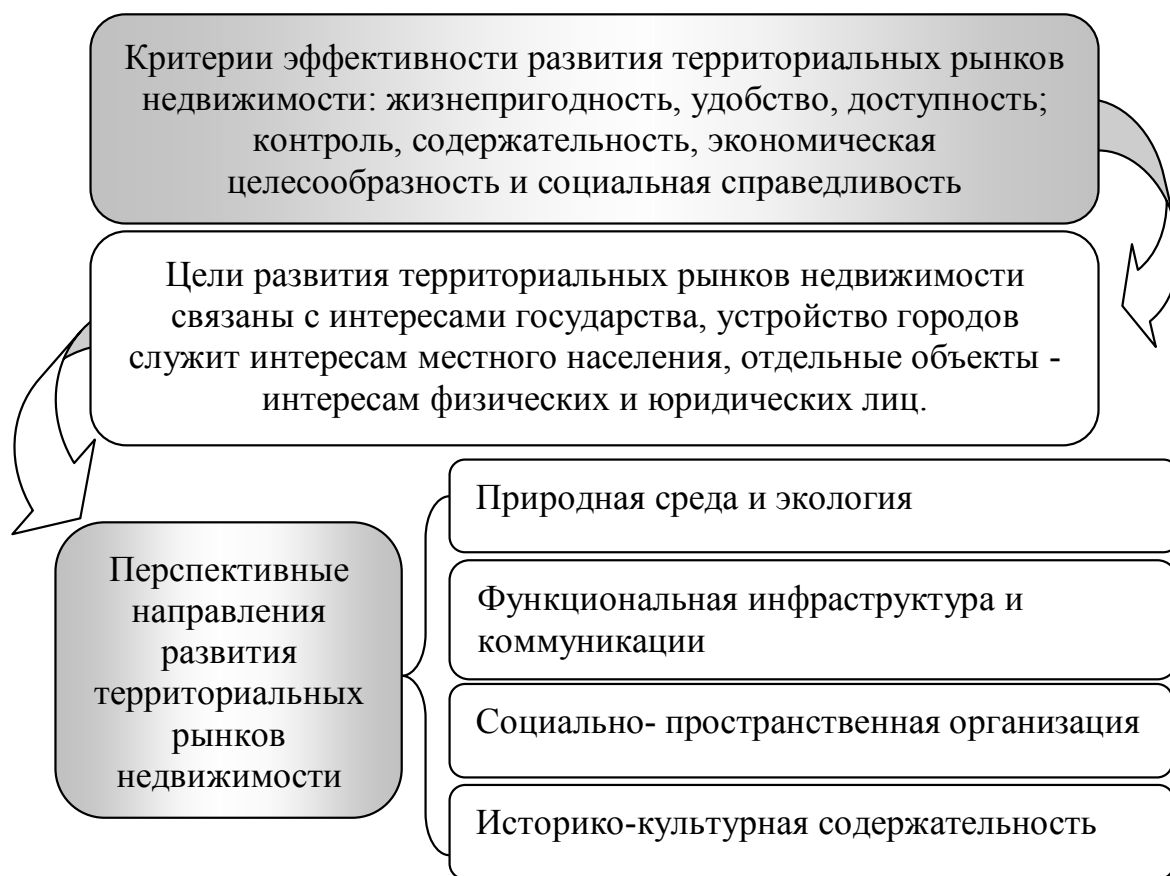


Рисунок 3 – Цели, критерии и перспективные направления развития территориальных рынков недвижимости.

Выводы

Разработка направлений развития территориальных рынков недвижимости определяется потребностями территорий в данный момент времени и на перспективу. Направления развития территориальных рынков недвижимости подчинены целям градостроительной политики и связаны с интересами государ-

ства, так как устройство городов служит интересам местного населения, отдельные объекты – интересам физических и юридических лиц. Критериями эффективности развития территориальных рынков недвижимости выступает жизнепригодность, удобство, доступность; контроль, содержательность, экономическая целесообразность и социальная справедливость.

Литература

1. Храпова, Е. В. Автоматизация процесса анализа данных о рынке недвижимости / Е. В. Храпова, Н. М. Калинина. – Текст : электронный // Концепт. – 2019. – № 11. – С. 12–13. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/avtomatizatsiya-protssesa-analiza-dannyh-o-rynke-nedvizhimosti> (дата обращения: 02.05.2022).

References

1. Khrapova, E. V.; Kalinina, N. M. Automation of the real estate market data analysis process. – Text : electronic. – In: *Concept*. – 2019. – № 11. – PP. 12–13. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/avtomatizatsiya-protssesa-analiza-dannyh-o-rynke-nedvizhimosti> (date of access: 02.05.2022). (in Russian)

2. Информационные технологии на рынке недвижимости и их влияние / В. С. Володченко, Д. А. Ланцова, О. Ю. Ивлев [и др.]. – Текст : электронный // Достижения науки и образования. – 2018. – № 19 (41). – С. 43–44. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/informatsionnye-tehnologii-na-rynke-nedvizhimosti-i-ih-vliyanie> (дата обращения: 02.05.2022).
3. Акимов, С. Ф. Реновации как направление воспроизводства жилищного фонда / С. Ф. Акимов, В. Д. Малахов. – Текст : электронный // Экономика строительства и природопользования. – 2017. – № 1(2). – С. 23–23. – URL: <http://https://cyberleninka.ru/article/n/renovatsii-kak-napravlenie-vozproizvodstva-zhilischnogo-fonda> (дата обращения: 03.05.2022).
4. Савельева, О. А. Анализ основных тенденций формирования строительно-восстановительных работ в Донецкой Народной Республике / О. А. Савельева, Д. С. Платонов. – Текст : электронный // Вестник Института экономических исследований. – 2019. – № 1(13). – С. 54–55. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-osnovnyh-tendentsiy-formirovaniya-stroitelno-vozstanovitelnyh-rabot-v-donetskoj-narodnoy-respublike> (дата обращения: 03.05.2022).
5. Хоменко, Я. В. Концепция Генеральной схемы развития территории Донецкой Народной Республики / Я. В. Хоменко, С. С. Наумец, Р. С. Мизевич. – Текст : электронный // Вестник Института экономических исследований. – 2018. – № 2 (10). – С. 78–79. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/kontsepsiya-generalnoy-shemy-razvitiya-territorii-donetskoj-narodnoy-respubliki> (дата обращения: 03.05.2022).
6. Following Stock Trades and Mattress Sales, Real Estate Investing Goes Digital. – Текст : электронный // Forbes : [сайт]. – 2019. – URL: <https://www.forbes.com/sites/iintoo/> (дата обращения: 03.05.2022).
7. Jumpstart Our Business Startups Act. – Текст : электронный // Wikipedia : [сайт]. – 2019. – URL: <https://en.wikipedia.org/wiki/> (дата обращения: 03.05.2022).
8. Процедура восстановления жилых объектов, пострадавших в результате проведения боевых действий. – Текст : электронный. – Донецк : Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства, 2016. – URL: <https://minstroy-dnr.ru/proczedura-vozstanovleniya-zhilyix-obektov-postradavshix-v-rezultate-provedeniya> (дата обращения: 04.05.2022).
9. Разрушения объектов в Донецкой Народной Республике. – Текст : электронный. – Донецк : Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства, 2016. – <http://informburo.dn.ua/cgibin/iburo/start.cgi?info53=25015&page=1> (дата обращения: 04.05.2022).
10. Об утверждении Временного положения об архитектурно-строительной деятельности в
2. Volodchenko, V. S.; Lantsova, D. A.; Ivlev, O. Yu. [et al.]. Information technologies in the real estate market and their influence. – Text : electronic. – In: *Achievements of science and education*. – 2018. – № 19(41). – PP. 43–44. – URL: cyberleninka.ru/article/n/renovatsii-kak-napravlenie-vozproizvodstva-zhilischnogo-fonda (date of access: 02.05.2022). (in Russian)
3. Akimov, S. F.; Malakhov, V. D. Renovations as a direction of housing stock reproduction. – Text : electronic. – In: *Economics of construction and environmental management*. – 2017. – № 1(2). – PP. 23–23. – URL: cyberleninka.ru/article/n/renovatsii-kak-napravlenie-vozproizvodstva-zhilischnogo-fonda (date of access: 03.05.2022). (in Russian)
4. Savelyeva, O. A.; Platonov, D. S. Analysis of the main trends in the formation of construction and restoration work in the Donetsk People's Republic. – Text : electronic. – In: *Bulletin of the Institute for Economic Research*. – 2019. – № 1(13). – PP. 54–55. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-osnovnyh-tendentsiy-formirovaniya-stroitelno-vozstanovitelnyh-rabot-v-donetskoj-narodnoy-respublike> (date of access: 03.05.2022). (in Russian)
5. Khomenko, Ya. V.; Naumets, S. S.; Mizevich, R. S. The concept of the General Scheme for the Development of the Territory of the Donetsk People's Republic. – Text : electronic. – In: *Bulletin of the Institute for Economic Research*. – 2018. – №2(10). – PP. 78–79. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/kontsepsiya-generalnoy-shemy-razvitiya-territorii-donetskoj-narodnoy-respubliki> (date of access: 03.05.2022). (in Russian)
6. Following Stock Trades and Mattress Sales, Real Estate Investing Goes Digital. – Text : electronic. – In: *Forbes* : [site]. – 2019. – URL: <https://www.forbes.com/sites/iintoo/> (date of access: 03.05.2022).
7. Jumpstart Our Business Startups Act. – Text : electronic. *Wikipedia* : [website]. – 2019. – URL: <https://en.wikipedia.org/wiki/> (date of access: 03.05.2022).
8. The procedure for the restoration of residential facilities damaged as a result of hostilities. – Text : electronic. – Donetsk : Ministry of Construction and Housing and Communal Services, 2016. – URL: <https://minstroy-dnr.ru/proczedura-vozstanovleniya-zhilyix-obektov-postradavshix-v-rezultate-provedeniya> (date of access: 05.04.2022). (in Russian)
9. Destruction of facilities in the Donetsk People's Republic. – Donetsk : Ministry of Construction and Housing and Communal Services, 2016. – Text : electronic. – Donetsk : Ministry of Construction and Housing and Communal Services, 2016. – URL: <http://informburo.dn.ua/cgibin/iburo/start.cgi?info53=25015&page=1> (date of access: 05.04.2022). (in Russian)

Донецкой Народной Республике : Постановление Совета Министров ДНР : утверждено распоряжением Совета Министров ДНР от 06 ноября 2017 г. № 14-39. – Текст : электронный. – Донецк : Совет Министров ДНР, 2017. – URL: http://doc.dnr-online.ru/wp-content/uploads/2018/01/Postanov_N14_39_06112017.pdf (дата обращения: 04.05.2022).

10. On approval of the Interim Regulations on architectural and construction activities in the Donetsk People's Republic : Decree of the Council of Ministers of the DPR : approved by order of the Council of Ministers of the DPR dated November 06, 2017 № 14-39. – Text : electronic. – Donetsk : Council of Ministers of the DPR, 2017. – URL: http://doc.dnr-online.ru/wp-content/uploads/2018/01/Postanov_N14_39_06112017.pdf (date of access: 05/04/2022). (in Russian)

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.

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

Гладкая Елена Дмитриевна – старший преподаватель кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: современные аспекты сметного ценообразования и нормирования в строительстве.

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

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

Гладка Олена Дмитрівна – старший викладач кафедри економіки, експертизи і управління нерухомістю ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: сучасні аспекти кошторисного ціноутворення та нормування у будівництві.

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

Shelikhova Helen – Ph. D. (Eng.), Associate Professor, Economics, Expertise and Real Estate Management Department, 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.

Gladkaya Elena – Senior Lecturer, Economics, Expertise and Real Estate Management Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: modern aspects of estimated pricing and rationing in construction.