

УДК 332.85

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАК ИНТЕГРИРОВАННАЯ КАТЕГОРИЯ: ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ, ОСОБЕННОСТИ

© 2014 К.Г. Николаева*

Ключевые слова: подходы к определению рынка недвижимости, особенности функционирования рынка недвижимости, эффективный рынок, параметры рынка недвижимости, рынок товаров и услуг, инвестиционный рынок.

Рассматриваются основные подходы к определению рынка недвижимости, дана характеристика особенностей рынка недвижимости в сравнении с рынком товаров, услуг, финансов. Обосновывается важность рынка недвижимости в составе национальной экономики и необходимость его изучения во взаимосвязи с другими рынками.

Современный рынок недвижимости в России стал предметом изучения относительно недавно. Актуальность изучения рынка недвижимости и закономерностей его развития обосновывается тем, что он является составляющей любой национальной экономики, на его долю приходится до 50% мирового богатства¹, выступает необходимым условием существования и развития рынка труда, капитала, товаров и услуг. Именно важность рынка недвижимости для развития национальной экономики в сочетании с новизной научной проблематики в нашей стране предопределили рост интереса к данной теме.

Сегодня нет юридически закрепленного понятия "рынок недвижимости". Существующие трактовки данного термина, сформированные на основе изучения и развития подходов, принятых в мировой и отечественной практике, сильно отличаются и будут приведены ниже. Некоторые исследователи рассматривают рынок недвижимости с позиций экономической теории - как определенный набор механизмов ценообразования, передачи прав собственности, а также как распределение пространства между различными вариантами землепользования². Этот подход в большей степени теоретический, так как не учитывает многообразия отношений на рынке недвижимости, существующих на практике. Более полным определением понятия рынка недвижимости будет его определение как комплекса отношений, связанных как с созданием новых объектов недвижимости, так и с эксплуатацией уже существующих. Ры-

нок недвижимости - это взаимосвязанная система рыночных механизмов и отношений, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию уже имеющихся и финансирование новых объектов недвижимости³.

Существует экономико-философская точка зрения, в первую очередь акцентирующая внимание на создании и развитии инфраструктуры рынка недвижимости для производственной, коммерческой, социальной, экологической и иной деятельности.

Наряду с вышеперечисленными определениями, регионалисты предлагают свою трактовку, основываясь на различиях между национальными, региональными и локальными рынками по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость и т.д. Согласно их точке зрения, рынок недвижимости - это сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов, механизмов и условий функционирования рынка. Под процессами и механизмами, определяющими состояние рынка недвижимости, понимаются процессы создания, использования и обмена объектами недвижимости, управления инфраструктурой рынка.

Таким образом, рынок недвижимости имеет сложную социально-экономическую природу, и, по мнению автора, именно подход регионалистов наиболее полно отражает современную сущность понятия.

Необходимо отметить, что рынок недвижимости должен рассматриваться во взаимо-

* Николаева Ксения Георгиевна, аспирант Самарского государственного экономического университета. E-mail: nik9387@ya.ru.

связи с рынками товаров, инвестиций и услуг, т.е как интегрированная категория рынка.

Чтобы подтвердить взаимосвязь рынка недвижимости и инвестиционного рынка, выделим ряд общих черт:

- ◆ совокупность инвесторов-покупателей и инвесторов-продавцов;
- ◆ возможность использования финансовых инструментов;
- ◆ наличие экономических отношений между продавцами и покупателями;
- ◆ получение дохода от объекта инвестирования;
- ◆ необходимость в управлении.

Также существует подход к изучению социально-экономической сущности рынка недвижимости, увязывающий этот рынок с рынком услуг.

Назначением рынка услуг, как известно, является создание условий для жизнедеятельности и жизнеобеспечения человека⁴. По аналогии с рынком услуг рынок недвижимости также предназначен для обслуживания конкретных процессов в жизни человека и общества: обеспечения жилищных нужд; реализации производственно-технологических процессов; обеспечения сельскохозяйственного производства, промышленно-гражданского строительства, рекреационных нужд.

Несмотря на это, некорректно отождествлять рынок услуг и рынок недвижимости, так как услуга как товар особого рода обладает рядом специфических черт:

- ◆ неотделимостью от производителя;
- ◆ неосвязаемостью;
- ◆ непостоянством во времени;
- ◆ непостоянством качества.

Очевидно, что услуги, предоставляемые на рынке недвижимости, существенно отличаются от предоставляемых на рынке услуг. В частности, они могут осуществляться и при отчуждении непосредственного производителя объекта, имеют возможность сохраняться и носить осязаемый характер.

Рынки недвижимости отличаются от товарных рынков экономическими характеристиками и эффективностью по таким наиболее существенным параметрам, как: товар, формирование цены, степень ликвидности, баланс спроса и предложения и т.д.

Необходимо отметить, что используемое в статье понятие “эффективность рынка” опре-

деляется на основе того, как быстро информация находит отражение в цене актива. Эффективный рынок - институциональная структура, в рамках которой обменивающиеся стороны получают выгоду, минимизировав транзакционные издержки. С этой точки зрения, рынок недвижимости является менее эффективным, чем другие рынки, так как процесс заключения сделки проходит ряд необходимых этапов, т.е. транзакционные издержки на современном уровне развития рынка недвижимости в РФ остаются значительными.

Рассмотрим более подробно параметры сравнения рынка недвижимости с другими рынками по критериям: товар, цена, способы финансирования, баланс спроса и предложения, степень ликвидности, число агентов на рынке, степень информированности, методы регулирования, надежность прогнозирования.

Основная особенность объекта недвижимости как товара, отличающая его от других рынков, - совпадение места его производства с местом продажи и потребления, т.е. локальная ограниченность, длительный процесс создания, большая стоимость объекта из-за возможных территориальных предпочтений потребителя.

Ценообразование на рынке недвижимости также имеет свои особенности: цена на объект недвижимости существенно выше, чем на других рынках (товарном, инвестиционном), что ограничивает круг покупателей. Индивидуальные предпочтения потребителей играют ключевую роль, несмотря на то, что на рынке недвижимости также действуют законы спроса и предложения, но, в отличие от рынка ценных бумаг и товарного рынка, цены на сходную по потребительским свойствам недвижимость могут значительно отличаться.

Способы финансирования покупки объекта недвижимости тесно связаны с такими факторами, как прогнозируемость доходов и рисков, цена, срок экономической жизни объекта. В отличие от других рынков, например инвестиционного, возможность более точного прогноза доходов и рисков, длительный срок экономической жизни, высокая цена обуславливают приоритетное использование для сделок заемных средств. Таким образом, часто именно возможность финансирования за счет кредита оказывается решающим факто-

ром при покупке недвижимости, влияя в итоге на активность рынка недвижимости.

Степень ликвидности объектов недвижимости самая низкая по сравнению с товарным и инвестиционным рынками, так как находится под влиянием различных факторов: высокой стоимости, временных затрат на строительство или реконструкцию, локальной ограниченности. Эти факторы существенно влияют на спрос и предложение: наиболее типична ситуация отставания предложения от спроса, но и при снижении спроса избыток предложения также не может быть поглощен рынком быстро.

Число агентов на рынке недвижимости также существенно влияет на уровень конкуренции. На товарном и финансовом рынках большое количество продавцов и покупателей формируют предпосылки для свободной конкурентной рыночной среды, но по отдельности не оказывают существенного влияния на цену товара⁵. В отличие от них рынок недвижимости характеризуется определенным числом экономических агентов. Количество продавцов ограничено высокими входными барьерами - финансовыми, законодательными и др. Со стороны покупателей главными ограничивающими факторами выступает высокая цена товара - жилой недвижимости, а также юридические вопросы сделок купли-продажи. Наряду с ними, на рынок недвижимости сильнее, чем на другие рынки, влияют и социально-экономические индикаторы, определяющие покупательную способность: уровень и стабильность доходов, занятость трудоспособного населения, его миграция и т.д.

Информационная открытость рынка недвижимости гораздо ниже, чем других рынков, это связано с тем, что для покупателя - физического лица доступ к актуальной информации о состоянии рынка недвижимости, об уровне рыночной активности, ценах на товары-аналоги, уровне спроса и предложения обычно затруднен, также у многих покупателей отсутствует опыт сделок с недвижимостью, а привлечение специализированных служб влечет дополнительные издержки.

Таким образом, рынок недвижимости не обладает способностью саморегулирования, что объясняет высокую степень государственного регулирования по сравнению с товарным и финансовым рынками. В условиях несовершенства рынка недвижимости и специфичности его функционирования очевидна необходимость привлечения, наряду с государственным регулированием, рыночных структур для оценки тех факторов, которые делают рынок неэффективным, а также необходимость прогнозирования реакций участников рынка на конкретные характеристики и ситуации в целом, что в конечном итоге позволит более точно определять стоимость недвижимости⁶.

Таким образом, в результате сравнения параметров рынка недвижимости и других рынков (товаров, инвестиций, услуг) были выявлены как общие с товарным и финансовым рынками черты, так и специфические. Это, по мнению автора, доказывает, что рынок недвижимости - это не просто интегрированная категория, но и неотъемлемая часть национальной экономики, что подтверждается высокой долей рынка недвижимости в валовом национальном продукте, высоким уровнем сборов в бюджет от налогов, большим количеством создаваемых рабочих мест.

¹ Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. СПб., 2011.

² Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: пер. с англ. М., 2008.

³ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие для вузов. М., 2009.

⁴ Экономика недвижимости: рынок, правовые основы, инвестиции: учеб. пособие / И.Р. Айтмухаметова [и др.]. Новосибирск, 2003.

⁵ Зарова Е.В., Коннова Т.О. Статистический анализ цен на жилую недвижимость // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2011. № 9 (83). С. 39.

⁶ Ардемасов Е.Б., Песоцкая Е.В. Маркетинг в управлении недвижимостью / под ред. А.А. Горбунова. СПб., 2009.

Поступила в редакцию 12.11.2013 г.