

АКТУАЛЬНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К АНАЛИЗУ ЛОКАЛЬНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ

© 2012 К.Г. Николаева*

Ключевые слова: анализ рынка жилья, методологические подходы к анализу рынка жилья, сегментация рынка жилой недвижимости, локальный рынок жилья, неоклассицизм, неомарксизм, эволюционный институционализм.

Рассмотрены принципиальные подходы, сложившиеся в отечественной и зарубежной науке к анализу рынка жилья, определены понятие “локальный рынок жилья”, цели и направления его исследования, выявлены преимущества и недостатки различных методологических подходов с учетом современного состояния рынка жилой недвижимости, обусловлена необходимость анализа локального рынка жилья с позиций эволюционно-институционального подхода.

С самого начала становления рынка жилья как экономической категории профессиональные участники рынка работали и работают над созданием системы обеспечения информационно-методологической деятельности профессиональных агентов рынка недвижимости - риелторов и оценщиков. Целью является обеспечение объективной и актуальной информацией, которая необходима для принятия решений о проведении тех или иных операций на рынке. Главный специалист по анализу рынка недвижимости РГР Г.М. Стерник¹ выделяет три самостоятельных, но тесно связанных направления:

- ◆ информационное обеспечение операций с недвижимостью (прием, хранение и переработка в фирме заявок на продажу и покупку объектов, межфирменный, межрегиональный, международный обмен);

- ◆ информационное обеспечение технологии риелторской деятельности (прием, хранение и использование юридической и иной общей информации, необходимой риелторам);

- ◆ информационное и методическое обеспечение исследований рынка недвижимости (мониторинг, анализ состояния и прогнозирование тенденций развития рынка).

Таким образом, исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Исследование (анализ) рынка может проводиться с частными целями и представлять

собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта.

Методологические основы анализа локального рынка жилья - это система научных идей, положений, совокупность научных способов, методов, раскрывающих сущность локального рынка жилья, оказывающих воздействие на его эволюцию во времени и пространстве, порядок формирования ключевых направлений его трансформации.

Рассмотрим принципиальные подходы, сложившиеся в отечественной и зарубежной науке, к адекватному мониторингу и анализу рынка жилья с целью последующего принятия управленческих, инвестиционных и стратегических решений всеми участниками рынка.

В зарубежной науке сложилось три методологических подхода к анализу функционирования локальных рынков жилья, а именно: неоклассический, неомарксистский и институциональный.

Наибольшее развитие к настоящему времени получил неоклассический подход. В основе указанного подхода лежит теория предлагаемой ренты, разработанная В. Алонсо, Р. Мьюмом и Е. Милсом².

Функция предлагаемой ренты указывает на то, сколько потребители и производители жилья готовы платить за единицу площади земельных участков и расположенных на них жилых помещений в различных районах моноцентрического города (все места приложе-

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

ния труда расположены в его центральной части).

В краткосрочном периоде все домохозяйства и строительные фирмы достигают равновесия мест размещения. Равновесие мест размещения происходит тогда, когда домохозяйства удовлетворены выбором своего места проживания, а фирмы - расположением по отношению к рынкам сбыта.

Простейшая экономическая модель городского развития предполагает, что по мере увеличения расстояния от центра города и в ответ на снижение цен на жилье домохозяйства потребляют больше жилья, а домостроительные фирмы отвечают на снижение цены на землю тем, что используют больше земли на единицу жилья.

В дальнейшем акцент с исследования соотношения "стоимость жилища - затраты на маятниковую миграцию" был перенесен на то, как потребители оценивают социальные, экологические, физические и иные характеристики места своего проживания. Экономисты рассматривали их в качестве положительных (отрицательных) побочных эффектов, которые наряду с расстоянием от центра города до данного жилого квартала оказывают существенное влияние на уровень цен на жилье.

Исследование влияния всей совокупности факторов, определяющих функционирование и развитие рынка жилья, привело к появлению теории сегментации локального рынка жилья³. Сегментирование рынка жилой недвижимости позволяет выделять составную часть рынка жилой недвижимости на основе следующих признаков: географическое положение, физические характеристики, функциональное назначение. Суть процесса сегментации состоит в объединении однородных объектов и стоящих за ними групп потребителей для лучшего понимания их поведения, это обеспечит принятие правильных экономических решений, что в конечном итоге приведет к успешным продажам объектов на рынке жилья. Также основу сегментации может составлять классификация самих потребителей. Например, на рынке жилья может быть целесообразным следующее разделение потенциальных потребителей:

1) население, рассматривающее покупку недвижимости для улучшения жилищных условий;

2) покупатели, желающие использовать жилую недвижимость как инвестиционный ресурс (investment property);

3) юридические и физические лица и организации, желающие вывести недвижимость из категории жилой для перевода в коммерческую для дальнейшего ее развития.

Требования к местоположению могут быть разными в зависимости от целей покупки:

♦ для 1-й категории определяющее значение будет иметь сочетание факторов развитой социальной инфраструктуры и экологические условия;

♦ для 2-й категории необходимо наличие удобной транспортной развязки;

♦ для 3-й категории факторы размещения будут определяться возможными сферами деятельности.

В свою очередь, рынок жилья для 1-й группы потребителей недвижимости может быть сегментирован уже по качеству предлагаемых на рынке объектов.

Таким образом, в процессе развития неоклассического подхода последовательно выдвигались следующие теоретические обоснования выбора жилища со стороны рационального потребителя:

1) стремление минимизировать издержки передвижения;

2) поиск наилучшего соотношения стоимости жилья и затрат на маятниковую миграцию при фиксированном уровне дохода домохозяйства;

3) влияние уровня дохода, вкусов, предпочтений, соседства и условий финансирования приобретения жилья.

Неоклассический подход к анализу рынка жилья способствовал появлению статических и динамических микроэкономических моделей равновесия. Однако из-за неоправданного, на наш взгляд, сужения круга проблем вне сферы анализа остались влияние макроэкономических факторов и оценка характера предшествующего социально-экономического развития города.

В основе неомарксистского подхода, представителями которого применительно к анализу рынка жилья стали Р. Мартамо, Д. Массе⁴, лежит именно внимание к исследованию роли макроэкономических параметров.

Согласно их теории макроэкономические изменения в период глобализации экономи-

ки и перехода к постиндустриальному обществу определяют динамику цен на землю и другую недвижимость. В ходе данного процесса развиваются: города с диверсифицированной сферой обслуживания; города, специализирующиеся на производстве одной или нескольких услуг; индустриальные центры и т.д. Таким образом, к специфическим особенностям города, определяющим темпы роста цен на недвижимость, относятся уровень экономического развития, административный статус и масштаб города, широта распространения рыночных ареалов и т.д. К макроэкономическим показателям, влияющим на стоимость жилой недвижимости, относят цены на сырьевом рынке, валютный курс, цены на золото, объем денежного обращения.

В целях преодоления слабых сторон неоклассического и неомарксистского подходов (выявление только микроэкономических либо только макроэкономических закономерностей) экономисты перешли к анализу функционирования и развития локального рынка жилья с позиций институционального подхода.

Институты представляют собой политические организации, формы предпринимательства, системы кредитных учреждений, в границах которых осуществляется деятельность субъектов экономических отношений. Это налоговое и финансовое законодательство, организация социального обеспечения, связанного с хозяйственной практикой.

В первую очередь, рассматривая институциональный подход, следует остановиться на эволюционной теории. Согласно последней, локальный рынок жилья представляет собой самоорганизующуюся систему, динамика которой носит нелинейный характер. Функционирование и развитие системы оказываются возможными благодаря комплексному механизму обратной связи между объектами и субъектами рынка. Представление о нелинейной динамике системы вносит элемент нестабильности в соотношение "стоимость жилища - качество жилища - сегментация рынка". Например, одни и те же регулирующие меры по улучшению качества жилища в одном случае приводят к росту цен на жилье, а в другом - к снижению.

С точки зрения институционализма, спрос и предложение на рынке жилья определяют

ся, кроме всех прочих, влиянием культурных и организационных факторов. В силу этого локальный рынок жилья гораздо более неоднороден, чем это допускают сторонники неоклассического и неомарксистского подходов.

Объектом анализа институционалистов выступает роль правил, предписаний и организаций в развитии рынка жилья, эволюция экономических систем в целом.

Согласно институциональному подходу, субъектом экономических отношений на рынке недвижимости выступает индивид, который в принятии решений мыслит рационально. Жилье представляет собой товар, реализуемый на рынке, специфическими чертами которого являются значительные транзакционные издержки. Кроме высоких транзакционных издержек, функционирование рынка жилья осуществляется в рамках законодательного регулирования прав собственности на недвижимое имущество, политики землепользования, проводимой органами местного самоуправления, и т.д.

Таким образом, необходимым условием создания эффективного рынка является взаимодействие всех секторов общества (власть, бизнес, общественность).

В отечественной литературе методологические подходы к анализу рынка жилья с целью выработки участниками рынка стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка разрабатывались лишь М.А. Федотовой и Л.П. Белых⁵, Е.И. Тарасевичем⁶.

Особенности концептуального подхода к анализу рынка недвижимости вообще и рынка жилой недвижимости в частности, по мнению М.А. Федотовой и Л.П. Белых, заключаются в учете взаимосвязи рынка недвижимости и рынка капитала. Исходя из данной основной предпосылки, в ходе анализа рынка недвижимости последние выделяют несколько этапов:

1. Целеполагание. Цель анализа может быть обусловлена необходимостью решения следующих вопросов: целесообразности инвестирования в строительство или покупку нового объекта недвижимости; определения уровня риска кредитора в связи с финансированием покупки; определение наиболее перспективных сегментов рынка и т.д.

2. Выявление основных проблем. Они могут быть разделены на два крупных блока: относящиеся к краткосрочным либо долгосрочным целям. Четкое определение целей анализа помогает установить, какой из этих двух периодов должен иметь большее значение, на какой сектор рынка следует сделать упор, а также определить глубину изучения рынка.

3. Изучение конъюнктуры. Рынок жилья необходимо изучать, учитывая влияние конъюнктуры на отдельные сегменты рынка. Анализ любого сегмента рынка недвижимости требует изучения факторов спроса и сочетания этих факторов.

4. Выяснение уровня риска, характерного для рынка жилья. Источниками риска могут быть: вид права собственности, изменения соотношения предложения и спроса; местоположение, условия арендного договора и предоставления кредитов; физическое старение и изнашивание; изменения в законодательном регулировании и в налогообложении; инфляция; возможности реинвестирования; снижение ликвидности. Риски, характерные для рынков жилья, необходимо подразделить на три группы:

- ◆ управляемые или несистематические риски, которые поддаются диверсификации за счет портфеля недвижимости (структура инвестированного капитала и его стоимость, местоположение жилой недвижимости и др.);

- ◆ систематические риски, которые не поддаются диверсификации и указывают на характер связи уровня риска инвестиций в жилую недвижимость со среднерыночным по рынку капитала уровнем риска (низкая ликвидность недвижимости, неопределенность законодательного регулирования, неопределенность в налогообложении, демографические тенденции, тенденции занятости и изменения платежеспособности населения и др.);

- ◆ случайные риски как результат некачественного управления объектами недвижимости.

5. Независимо от целей анализа следует учесть влияние рынка капитала на рынок жилой недвижимости, поскольку для него характерно циклическое избыточное вложение капитала.

6. На этом этапе необходимо определить стадию развития рынка жилья (кризис, деп-

рессия, оживление и подъем). М.А. Федотова и Л.П. Белых исходят из предположения, что инвестиционная привлекательность рынка падает с сокращением инфляции, развитием производства и, следовательно, ростом инвестиционной привлекательности традиционных финансовых активов.

На наш взгляд, ориентация изложенного подхода к анализу доходной недвижимости обуславливает его ограниченность, исключая из сферы анализа социальную составляющую рынка жилья.

Е.И. Тарасевич в анализе рынка жилья выделяет два этапа:

1. Выявление общих характеристик активности локального рынка. К таким характеристикам он относит: общие объемы сделок или предложений в целом по городу, в том числе с разделением по составу передаваемых прав собственности; распределение сделок и предложений по диапазонам площадей; распределение сделок и предложений по физическим характеристикам объектов; распределение сделок и предложений по диапазонам цен.

2. Выявление целевых характеристик локального рынка жилья на узких сегментах. Задача второго этапа - целевое микросегментирование и выявление характеристик сделок и предложений максимально однородных выборок, характеризующих отдельные виды товара на рынке жилья. В качестве общих целевых характеристик мини-сегментов Е.И. Тарасевич предлагает рассматривать средние цены сделок и предложений, средний маркетинговый период, доходность и другие экономические характеристики сделок и предложений.

Очевидно, что оба методологических подхода сконцентрированы на анализе экономических характеристик и совершенно не учитывают влияния социодемографических факторов.

Нами предлагается осуществлять анализ локального рынка жилья с позиций эволюционно-институционального подхода, что обусловлено рядом причин:

- ◆ во-первых, высоким уровнем развития методологического аппарата и полнотой охвата эволюционного процесса;

- ◆ во-вторых, тем, что современная экономика представляет собой бурно эволюци-

онирующую систему, от которой зависят благосостояние, качество жизни и возможности самореализации каждого человека. Поэтому изучение эволюции экономических систем имеет важное практическое значение.

Ключевые понятия эволюционной теории содержались уже в трудах классиков экономической теории. В частности, идеи Т. Мальтуса о конкуренции людей за ограниченные ресурсы⁷ и А. Смита о “невидимой руке” рынка, направляющей экономических субъектов в процессе конкуренции к последовательному повышению общественного благосостояния, легли в основу биологической теории эволюции Ч. Дарвина⁸.

В дальнейшем идея Ч. Дарвина, примененная к анализу социальной эволюции Г. Спенсером, послужила основой для последующего развития представлений об эволюции экономических систем. Но непонимание своеобразия общественных систем, редукция экономической эволюции к биологическим механизмам эволюции не позволяли в полной мере осмыслить экономические аспекты эволюции.

Следующим шагом в изучении эволюции экономических систем явилась теория общественно-экономических формаций К. Маркса⁹, связанная с открытием экономического базиса всей социальной структуры человеческих сообществ. Теория последовательной и закономерной смены формаций, обусловленной развитием производительных сил общества и их противоречивым единством с производственными отношениями, внесла решающий вклад в понимание истории как эволюции, предложила простую и содержательную модель для истолкования фактов экономической и социальной эволюции.

Впоследствии развитие взглядов на эволюционные процессы в экономике происходило в западной науке главным образом в связи с развитием эволюционно-институционального подхода.

Институционально-эволюционная теория возникла еще на рубеже XIX-XX вв. как реакция на внеисторическую трактовку детерминации экономических процессов в рамках классической доктрины. Главная идея институционализма состоит в ориентации на рассмотрение причин экономических явлений, их объяснение не только непосредственными

факторами, лежащими в одной только хозяйственной деятельности, но и более опосредованными, отдаленными от прямого наблюдения - системой сложившихся в обществе разнообразных институтов. Господствующие в обществе институты и объекты экономической деятельности соотносятся между собой как сущность и явление. Такая исходная для институционализма постановка вопроса предполагает постоянное обращение к проблемам эволюции, поскольку институты постоянно эволюционируют. В самом понятии институционализма содержится историко-эволюционный аспект, поскольку все человеческие институты представляют собой эволюционирующую составляющую всякого общественного устройства¹⁰.

Таким образом, локальный рынок жилья есть совокупность постоянно эволюционирующих и взаимодействующих общественных институтов. В данной связи именно институциональный подход является наиболее актуальным и представляется весьма перспективным для исследования формирования и развития локального рынка жилья.

¹ *Стерник Г.М.* Технология анализа рынка недвижимости. М., 2005.

² *Kauko T.* Combining Theoretical Approaches: the Case of Urban Land Value and Housing Market Dynamics // *Housing, Theory and Society*. 2009. □ 18. P. 167-173.

³ *Schnare A., Struyke R.* Segmentation in Urban Housing Markets // *J. of Urban Economics*. 2006. □ 3. P. 146-166.

⁴ Экономика и финансы / под ред. Ю.В. Пашкуса. СПб., 1999.

⁵ *Федотова М.А., Белых Л.П.* Методологические основы анализа рынка доходной недвижимости // *Вопр. оценки*. 2009. □ 3. С. 34-38.

⁶ *Тарасевич Е.И.* Современные принципы анализа рынка недвижимости // *Вопр. оценки*. 2010. □ 3. С. 27-35.

⁷ *Борисов В.А.* Демография. М., 2008.

⁸ *Зоидов К.Х.* Эволюционно-институциональный подход и методология проведения антикризисных мероприятий в экономике // *Экономика и математические методы*. 2009. Т. 40. □ 3. С. 16-31.

⁹ *Семенович В.А., Крючков С.А.* Экономическая теория: макроэкономика : учеб. пособие. Новосибирск, 2008.

¹⁰ *Зарова Е.В., Коннова Т.О.* Статистический анализ цен на жилую недвижимость // *Вестн. Самар. гос. экон. ун-та*. 2011. □ 9 (83). С. 39.

Поступила в редакцию 22.03.2012 г.