

УДК 332.72

DOI: 10.34670/AR.2023.39.42.009

Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика

Измайлов Михаил Геннадьевич

Аспирант,
Ессентукский институт управления, бизнеса и права,
357600, Российская Федерация, Ессентуки, ул. Ермолова, 2;
e-mail: m.izmailov-nauka@ro.ru

Аннотация

Статья посвящена вопросам, касающимся такой экономической категории, как «рынок недвижимости». Целью исследования в рамках данной статьи является изучение сущности и особенностей рынка недвижимости. Также в статье рассматриваются основные подходы к определению понятия «рынок недвижимости», описывается его структура и функции, раскрываются особенности его функционирования. Научная новизна исследования заключается в применении комплексного подхода к изучению вопросов функционирования рынка недвижимости. По результатам исследования делается вывод, что рынок недвижимости – это система экономических отношений, возникающих между его субъектами (продавцами и покупателями недвижимости, арендодателями и арендаторами) и включающая набор механизмов, обеспечивающих передачу прав владения, пользования, распоряжения на недвижимое имущество (куплю-продажу и аренду объектов недвижимости) и движение финансовых средств. Кроме того, рынок недвижимости имеет свои особенности, выполняет специфические функции и, тем самым, становится драйвером развития национальной экономики.

Для цитирования в научных исследованиях

Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Том 13. № 8А. С. 97-104. DOI: 10.34670/AR.2023.39.42.009

Ключевые слова

Недвижимость, недвижимое имущество, рынок недвижимости, жизненный цикл, понятие рынка недвижимости, особенности рынка недвижимости, функции рынка недвижимости, структура рынка недвижимости.

Введение

Рынок недвижимости является одним из важнейших элементов экономики и играет одну из ключевых ролей в удовлетворении потребностей населения. Кроме того, рынок недвижимости оказывает мультипликативное воздействие на многие отрасли национальной экономики, что обуславливает актуальность исследования рынка недвижимости и его особенностей.

Целью исследования в рамках данной статьи является изучение особенностей рынка недвижимости. Поставленная цель предопределила постановку следующих задач: 1) рассмотреть основные подходы к определению понятия «рынок недвижимости»; 2) рассмотреть структуру и функции рынка недвижимости; 3) раскрыть особенности функционирования рынка недвижимости.

Научная новизна исследования заключается в применении комплексного подхода к изучению вопросов функционирования рынка недвижимости.

При проведении исследования использовались методы системного и структурного анализа особенностей функционирования рынка недвижимости.

Эмпирической базой исследования послужили публикации как отечественных, так и зарубежных авторов, занимающихся изучением проблематики функционирования рынка недвижимости, а также исследования автора статьи [Восканов, Байрамукова, Измайлов, 2022; Восканов, Измайлов, 20230].

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в раскрытии особенностей функционирования рынка коммерческой недвижимости, что может стать основой дальнейших исследований по данной тематике.

Основная часть

«Рынок [в широком смысле] представляет собой экономическую систему, в основе которой лежит добровольный обмен. Он выступает в качестве важнейшего связующего звена между товаропроизводителями, продавцами и покупателями» [Эриашвили, 2017, 32], данное определение приводится Балашовым А.И., Имамовым Т.Д., Купрещенко Н.П., Тertyшным С.А. в учебнике по экономической теории под редакцией Эриашвили Н.Д.

В свою очередь, Николаева И.П. определяет рынок «как совокупность отношений между продавцами и покупателями, производителями и потребителями по поводу реализации произведенных товаров и удовлетворения потребностей» [Николаева, 2022, 65].

Исходя из этого, рынок в общем смысле можно определить как совокупность экономических отношений, возникающих между его субъектами (покупателями (потребителями) и продавцами (поставщиками)) по поводу движения (добровольного обмена) товаров и денег между ними и удовлетворения их потребностей. Существуют различные виды рынков, в том числе потребительский рынок, рынок средств производства, фондовый рынок, рынок труда, рынок недвижимости и др.

Фридман Дж. и Ордуэй Н. дают следующее определение рынка недвижимости: «Рынок недвижимости представляет собой определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования» [Фридман, Ордуэй, 1997, 5].

«Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система гибких механизмов, обеспечивающих

создание, передачу и эксплуатацию объектов недвижимости, а также финансирование этих процессов» [Сиразетдинов и др., 2018, 9] – такое определение дают Сиразетдинов Р.М., Кульков А.А., Сайфуллина Ф.М., Белай О.С., Мухаметзянова Д.Д. «В связи с этим рынок недвижимости формирует, регулирует и обеспечивает отношения, возникающие между инвесторами, застройщиками, подрядчиками, пользователями недвижимости в ходе создания объекта недвижимости, между продавцами, покупателями, арендаторами, арендодателями, а также другими профессиональными участниками, в процессе оборота прав на него между собственниками, управляющими и пользователями, в процессе его эксплуатации» [там же].

По российскому законодательству «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом» (ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации).¹ Право владения означает физическое обладание имуществом, право пользования – возможность извлечения выгоды из этого имущества, распоряжения – возможность определения юридической судьбы этого имущества.

Обобщая вышесказанное, по нашему мнению, рынок недвижимости – это система экономических и правовых отношений, возникающих между его субъектами (продавцами и покупателями недвижимости, арендодателями и арендаторами) и включающая набор механизмов, обеспечивающих передачу прав владения, пользования, распоряжения на недвижимое имущество (куплю-продажу и аренду объектов недвижимости) и движение финансовых средств.

Товаром на рынке недвижимости являются объекты недвижимости, зарегистрированные в установленном порядке в соответствии с законодательством и признаваемыми таковыми.

Рынку недвижимости присущи следующие особенности:

- ограниченное число продавцов и покупателей объектов недвижимости;
- возможность стоимостной оценки объекта недвижимости и, как правило, рост его рыночной стоимости с течением времени;
- высокая стоимость объектов недвижимости;
- низкая ликвидность объектов недвижимости;
- долговечность объектов недвижимости;
- многообразие вещных прав и их комбинаций;
- государственная регистрация объектов недвижимости и сделок с ней, а также высокий уровень государственного регулирования рынка недвижимости;
- высокие транзакционные издержки на рынке недвижимости.

Кроме того, недвижимость как товар имеет следующую специфику – это локальность, связанная с неотделимостью объектов недвижимости от места их расположения, что предопределяет территориальные предпочтения на рынке недвижимости [там же].

Жизненный цикл объектов недвижимости как товара обобщенно включает следующие этапы и подэтапы:

4) Предварительный этап (нулевой этап):

- инвестиционный замысел и определение назначения объекта недвижимости;
- разработка проектно-сметной документации;

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022).

- поиск и определение источников финансирования;
- 5) Создание объекта недвижимости:
 - приобретение земельного участка;
 - строительство (реконструкция);
 - сдача объекта недвижимости в эксплуатацию;
- 6) Использование объекта недвижимости, т.е. реализация прав собственника на недвижимое имущество (владение, пользование и распоряжение);
- 7) Управление недвижимостью, включая эксплуатацию и ремонт объекта недвижимости.
- 8) Ликвидация объекта недвижимости, включая его физическую ликвидацию (снос, разборку и демонтаж объекта) и его ликвидацию юридически (снятие с кадастрового учета) [там же, 9-10].

Третий и четвертый этапы проходят параллельно или частично накладываются друг на друга с небольшим временным лагом. В ходе этих этапов происходит возврат вложенных средств и извлечение прибыли собственником.

В ходе всего жизненного цикла объекта недвижимости его стоимость изменяется:

- на первом и втором этапах происходит вложение средств и фактическое определение стоимости объекта недвижимости;
- на третьем и четвертом этапах происходит амортизация стоимости объекта недвижимости и рыночная корректировка его стоимости, как правило, в сторону увеличения;
- на пятом этапе производятся затраты, связанные с ликвидацией объекта недвижимости.

Впоследствии возможно создание нового объекта недвижимости посредством реконструкции старого, что приведет к началу жизненного цикла уже нового объекта недвижимости.

Субъектами рынка недвижимости являются:

- собственники (физические и юридические лица – продавцы недвижимого имущества и арендодатели);
- потребители (физические и юридические лица – покупатели и арендаторы недвижимого имущества);
- управляющие компании;
- посредники (агентства недвижимости, риэлторы, оценщики, банки, страховые компании и др.);
- инвесторы;
- органы власти, бюро технической инвентаризации [Касаткина, 2020, 18].

Согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности, раздел L «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» «включает: деятельность арендодателей, агентов или брокеров в одной или нескольких из следующих областей: покупка или продажа недвижимости, сдача внаем недвижимости, предоставление других услуг в сфере недвижимости, таких как оценивание, страхование или деятельность доверенных лиц.

Деятельность по предоставлению посреднических услуг в этом разделе также может осуществляться с собственной или арендованной недвижимостью и может осуществляться за вознаграждение или на договорной основе»².

² ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (утв.

В соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности управление коммерческой недвижимостью отнесено к следующим видам экономической деятельности:

- «68.20. Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом»³.
- «68.32. Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе»⁴.

По своей экономической сути, рынок недвижимости является средством перераспределения объектов недвижимого имущества.

Рынок недвижимости выполняет три основные функции:

- передачу вещных прав (прав на объекты недвижимости);
- обеспечение взаимодействия между собственниками недвижимого имущества и потребителями;
- установление рыночных цен на недвижимость (равновесных цен);

Кроме того, рынок недвижимости выполняет следующие функции:

- стимулирующую, которая позволяет мотивировать собственника снижать издержки;
- информационную, которая позволяет осуществлять сбор и обработку информации о состоянии рынка;
- saniрующую, которая позволяет разгрузить рынок от неконкурентоспособных и неэффективных участников;
- инвестиционную, которая позволяет обеспечить достаточно надежное вложение финансовых средств с целью их сохранения и получения прибыли;
- социальную, которая позволяет обеспечить появление новых рабочих мест, а также удовлетворить потребность населения в жилье.

Рынок недвижимости является саморегулируемой системой, в основе которой лежат рыночное (спрос и предложение) и государственное регулирование.

Например, в структуре валовой добавленной стоимости по отраслям экономики России, деятельность по операциям с недвижимым имуществом составляет около 11%. Эта доля остается практически неизменной в последнее десятилетие.

Рынок недвижимости, как и любой другой рынок, развивается циклично. Как правило, цикл развития рынка недвижимости включает следующие этапы:

- 1) Экспансия. Данный этап начинается в момент экономического роста и увеличения платежеспособного спроса на объекты недвижимости на фоне ограниченного предложения. Это стимулирует инвестиционные процессы и новое строительство. Цены на недвижимость и арендные ставки повышаются.
- 2) Этап насыщения рынка. Данный этап характеризуется снижением платежеспособного спроса, что приводит к постепенному сокращению предложения и снижению цен на объекты недвижимости и арендных ставок.

Приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-ст) (ред. от 11.05.2023)

3 ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (утв. Приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-ст) (ред. от 11.05.2023)

4 ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (утв. Приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-ст) (ред. от 11.05.2023)

- 3) Рецессия. Данный этап характеризуется перенасыщением рынка, значительным превышением предложения над спросом и предельно низкими ценами на объекты недвижимости. Инвестиции сокращаются, новое строительство приостанавливается.
- 4) Восстановление. На данном этапе цены начинают соответствовать реальному спросу. Происходит оживление рынка.

Выделяют различные виды рынков недвижимости.

Лукьянсков А.М. определяет рынок недвижимости в условиях глобализации «как совокупность национальных, региональных и локальных рынков недвижимости, связанных друг с другом путем экономической, политической и культурной интеграции и унификации, экономических и политических отношений, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости» [Лукьянсков, 2012, 8-9].

Кроме того, рынок недвижимости подразделяется по способу совершения сделок на:

- первичный и вторичный;
- организованный и неорганизованный;
- биржевой и внебиржевой.

На первичном рынке в качестве продавцов преимущественно выступают государство и строительные компании, в качестве товара - вновь построенные и введенные в эксплуатацию объекты недвижимости, а также объекты недвижимости находящиеся на этапе строительства. На вторичном рынке происходят процессы перепродажи недвижимости.

На организованном рынке недвижимости, в отличие от неорганизованного, оборот объектов недвижимости происходит при участии профессиональных участников рынка.

На биржевом рынке торги объектами недвижимости происходят на специализированных биржах или на аукционах, на внебиржевом – вне таковых.



Рисунок 1 - Структура рынка недвижимости (составлено автором)

Структура рынка недвижимости состоит из следующих элементов (рисунок 1):

- 1) Рынок земли (земельных участков).
- 2) Рынок жилья (жилой недвижимости).
- 3) Рынок коммерческой недвижимости. В свою очередь рынок коммерческой недвижимости включает в себя рынок купли-продажи коммерческой недвижимости и рынок аренды коммерческой недвижимости.

Следует отметить, что, в целом, на рынке недвижимости практически не представлены объекты специального назначения и промышленная недвижимость в силу их специфики,

отсутствия свободного предложения и ограниченного спроса на подобные объекты. По этой причине не представляется возможным говорить о сформированном рынке этих объектов.

Заключение

Подводя итог, можно отметить, что рынок недвижимости – это система экономических отношений, возникающих между его субъектами (продавцами и покупателями недвижимости, арендодателями и арендаторами) и включающая набор механизмов, обеспечивающих передачу прав владения, пользования, распоряжения на недвижимое имущество (куплю-продажу и аренду объектов недвижимости) и движение финансовых средств. Кроме того, рынок недвижимости имеет свои особенности, выполняет специфические функции и, тем самым, становится драйвером развития национальной экономики.

Библиография

1. Восканов М.Э., Байрамукова Ф.А., Измайлов М.Г. Особенности рынка аренды коммерческой недвижимости в России в современных условиях и тенденции его развития // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. 2022. № 12. С. 102-104.
2. Восканов М.Э., Измайлов М.Г. Недвижимость как экономико-правовая категория: понятие сущность, классификация // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. 2023. № 7. С. 110-113.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022).
4. Касаткина Е.А. Экономика коммерческой недвижимости. Ижевск, 2020. 75 с.
5. Лукьянсков А.М. Модель функционирования рынка недвижимости в мегаполисе в условиях глобализации: автореф. дис. ... канд. экон наук. Пенза, 2012. 24 с.
6. Николаева И.П. Экономическая теория. М.: Дашков и К°, 2022. 330 с.
7. ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (утв. Приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-ст) (ред. от 11.05.2023).
8. Сиразетдинов Р.М. и др. Основы экономики недвижимости. Казань, 2018. 168 с.
9. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 1997. 480 с.
10. Эриашвили Н.Д. (ред.) Экономическая теория. М.: Юнити-Дана, 2017. 527 с.

The real estate market as a system of economic relations: the essence and specifics

Mikhail G. Izmailov

Postgraduate,
Essentuki Institute of Management, Business and Law,
357600, 2, Ermolova str., Essentuki, Russian Federation;
e-mail: m.izmailov-nauka@ro.ru

Abstract

The purpose of the research in this article is to study the essence and features of the real estate market. The article also discusses the main approaches to the definition of the concept of “real estate market”, describes its structure and functions, reveals the features of its functioning. The scientific novelty of the research lies in the application of an integrated approach to the study of the functioning

of the real estate market. The real estate market is one of the most important elements of the economy and plays a key role in meeting the needs of the population. In addition, the real estate market has a multiplicative effect on many sectors of the national economy, which determines the relevance of real estate market research and its features. According to the results of the study, it is concluded that the real estate market is a system of economic relations that arise between its subjects (sellers and buyers of real estate, landlords and tenants) and includes a set of mechanisms that ensure the transfer of ownership, use, disposal of real estate (purchase, sale and lease of real estate) and the movement of funds. In addition, the real estate market has its own characteristics, performs specific functions and, thereby, becomes a driver of the development of the national economy.

For citation

Izmailov M.G. (2023) Rynok nedvizhimosti kak sistema ekonomicheskikh otnoshenii: sushchnost' i spetsifika [The real estate market as a system of economic relations: the essence and specifics]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 13 (8A), pp. 97-104. DOI: 10.34670/AR.2023.39.42.009

Keywords

Real estate, real estate market, life cycle, the concept of the real estate market, features of the real estate market, functions of the real estate market, the structure of the real estate market.

References

1. Eriashvili N.D. (ed.) (2017) *Ekonomicheskaya teoriya* [Economic Theory]. Moscow: Yuniti-Dana Publ.
2. Friedman J., Ordway N. (1997) *Analiz i otsenka prinomyashchei dokhod nedvizhimosti* [Analysis and assessment of income-generating real estate]. Moscow: Delo Publ.
3. *Grazhdanskiy kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 25.02.2022) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.09.2022)* [Civil Code of the Russian Federation (part one) dated November 30, 1994 No. 51-FZ (as amended on February 25, 2022) (as amended and supplemented, entered into force on September 1, 2022)].
4. Kasatkina E.A. (2020) *Ekonomika kommercheskoi nedvizhimosti* [Economics of commercial real estate]. Izhevsk.
5. Luk'yanskov A.M. (2012) *Model' funktsionirovaniya rynka nedvizhimosti v megapolise v usloviyakh globalizatsii. Doct. Dis.* [Model of functioning of the real estate market in a metropolis in the context of globalization. Doct. Dis.]. Penza.
6. Nikolaeva I.P. (2022) *Ekonomicheskaya teoriya* [Economic theory]. Moscow: Dashkov i K° Publ.
7. *OK 029-2014 (KDES Red. 2). Obshcherossiiskii klassifikator vidov ekonomicheskoi deyatel'nosti (utv. Prikazom Rosstandarta ot 31.01.2014 № 14-st) (red. ot 11.05.2023)* [All-Russian classifier of types of economic activities (approved by Order of Rosstandart dated January 31, 2014 No. 14-st) (as amended on May 11, 2023)].
8. Sirazetdinov R.M. et al. (2018) *Osnovy ekonomiki nedvizhimosti* [Fundamentals of real estate economics]. Kazan.
9. Voskanov M.E., Bairamukova F.A., Izmailov M.G. (2022) Osobennosti rynka arendy kommercheskoi nedvizhimosti v Rossii v sovremennykh usloviyakh i tendentsii ego razvitiya [Features of the commercial real estate rental market in Russia in modern conditions and trends in its development]. *Konkurentosposobnost' v global'nom mire: ekonomika, nauka, tekhnologii* [Competitiveness in the global world: economics, science, technology], 12, pp. 102-104.
10. Voskanov M.E., Izmailov M.G. (2023) Nedvizhimost' kak ekonomiko-pravovaya kategoriya: ponyatie sushchnost', klassifikatsiya [Real estate as an economic and legal category: the concept of essence, classification]. *Konkurentosposobnost' v global'nom mire: ekonomika, nauka, tekhnologii* [Competitiveness in the global world: economics, science, technology], 7, pp. 110-113.