

РЕГИОНАЛЬНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТЕОРИИ

Печенкина А. В.

Аспирантка экономического факультета Пермского государственного национального исследовательского университета (г. Пермь), ведущий специалист аналитического отдела ОАО «Камская долина» Пермь, Россия (614000, г. Пермь, Советская, 40) Pechenkina@kamdolina.ru

В статье обосновывается актуальность исследований по региональной экономике в России, в частности на рынке недвижимости как жизненно важном секторе экономики. При этом огромное значение приобретает пространственный критерий, поскольку обуславливает особенности рынков недвижимости. Автор рассматривает развитие пространственного аспекта в экономической науке, затем дает понятие регионального рынка недвижимости с точки зрения современной теории. В статье отражена стоимостная интерпретация рынка, которая базируется на изучении его структуры. Рынок недвижимости представлен в виде нескольких модификаций: рынка товаров, работ и услуг, рынка труда и рынка капитала. Капитал понимается в широком смысле и включает реальный капитал, нематериальный капитал (в том числе информацию), денежный капитал. Стоимость объекта недвижимости описана как сумма стоимостей ресурсов, затраченных на его создание. Целевой функцией на региональном рынке недвижимости принимается устойчивый экономический рост.

Ключевые слова: региональный рынок недвижимости, пространственный критерий, функциональный критерий, структура рынка, факторы производства, рынок товаров, работ, услуг, рынок труда, рынок капитала, стоимость, экономический рост.

REGIONAL REAL ESTATE IN THE MODERN ECONOMIC SCIENCE

Pechenkina A.V.

graduate student of the Perm state national research university, analyst of OJSC "Kamskaya dolina", Perm Perm, Russia (614000, Perm, Sovetskaya street, 40) Pechenkina@kamdolina.ru

The article grounds the urgency of regional economy research in Russia, particularly about real estate market as essential sector of economy. Herewith, space criteria is of great importance because it influences peculiarities of real estate market. The author studies development of space factor in the economic science. Then she gives the concept of the regional real estate market from the modern theory viewpoint. The article shows value interpretation of the market which is based on its structure. The author presents the real estate market in several modifications such as goods and services market, labor market and capital market. In a broad sense the capital is the real capital, intangible capital including information and the monetary capital. The paper describes the real estate value as sum of values of resources for developing. The author claims that the objective function of the regional real estate is stable economy growth.

Key words: regional real estate market, space criteria, functional criteria, market structure, factors of production, goods and services market, labor market, capital market, value, economy growth.

Особое значение для современной России, страны с огромной территорией и чрезвычайно разнообразными географическими, природно-климатическими и экономическими условиями производства и жизни людей, является поступательное социально-экономическое развитие регионов. Проводимые в стране политические и экономические преобразования привели к росту роли регионов во всех сферах экономической жизни. В условиях дифференциации территориального социально-экономического развития совершенствование системы управления экономикой регионов требует глубокого теоретического осмысления.

Целью данной статьи является изучение понятия «региональный рынок недвижимости» в рамках современной экономической теории. При исследовании использованы несколько

научных *подходов* во взаимосвязи. Среди них – системный, логический, воспроизводственный, комплексный, интеграционный, маркетинговый, структурный. Необходимость применения нескольких подходов вызвана сложностью системы обеспечения конкурентоспособности различных объектов в условиях перехода России на рыночные отношения. [7]

Если изучать истоки региональной экономики как науки, следует отметить, что пространственный аспект в экономической науке Запада изучался главным образом с позиций *теории размещения* (И. Г. фон Тюнен, А. Вебер, А. Леш). В то время как теория размещения оформилась в качестве особого направления в Германии, классическая экономическая теория пространственные вопросы не рассматривала.

Основоположником теории размещения производства принято считать И. Г. фон Тюнена. Он не был первым исследователем, который начал изучать пространство как экономическое явление (первой работой по теории размещения стала книга А. Вебера «Теория размещения производства: чистая теория штандорта»), но он был первым, кто использовал для исследования пространства соответствующие методы анализа. В работе «Изолированное государство» (1826 г.) Тюнен создал абстрактную географическую модель, в основе которой лежали такие характеристики, как удаленность от центра и площадь. Он полагал, что цена каждого продукта в любой точке пространства отличается от его цены в городе на величину транспортных затрат, которые прямо пропорциональны весу груза и дальности перевозки.

Создателем первой теории модели пространственного экономического равновесия является А. Леш. Он сделал обзор всех теорий рационального использования пространства, созданных за 100 лет, и обобщил их под углом зрения теории общего равновесия [5].

При изучении рынка недвижимости пространственный фактор приобретает огромное значение. Наличие региональных особенностей развития рынка недвижимости обусловлено с одной стороны различиями географического и социально-экономического положения регионов, а с другой стороны локальным характером развития рынка недвижимости (объекты недвижимости невозможно перенести) [6].

Региональный рынок недвижимости является элементом классификации рынков по двум критериям: пространственному и функциональному. С этой точки зрения, будем придерживаться мнения школы Московского государственного строительного университета, которая определила *региональный рынок недвижимости* как самостоятельную и крайне важную часть экономической системы страны, конкретизированную по критерию особенности обращающегося на данном рынке товара (недвижимости) и по уровню системной иерархии (микро-, мезо- и макроуровни) [7].

С точки зрения модели кругооборота в рыночной экономике, недвижимость присутствует как на рынке продуктов (товаров и услуг), так и на рынке ресурсов (факторов производства). В экономической теории под факторами производства понимаются все природные, людские и произведенные человеком ресурсы, которые используются для создания товаров и услуг. Рассмотрим пять категорий ресурсов:

1. *Земля.* Понятие «земля» охватывает все естественные ресурсы, применяемые в производственном процессе. В эту широкую категорию входят такие ресурсы, как пахотные земли, леса, месторождения минералов и нефти, водные ресурсы.

2. *Капитал.* Понятие «капитал» (или «инвестиционные товары») охватывает все произведенные средства производства, то есть все виды инструментов, машины, оборудование, здания и сооружения, транспортные средства и другие виды, используемые в производстве товаров и предоставлении услуг и в доставке их к конечному потребителю. В данном значении термин «капитал» подразумевает не деньги, а реальный капитал. Так называемый денежный или финансовый капитал является лишь средством для приобретения реального капитала.

3. *Труд.* Понятие «труд» – это широкий термин, который употребляется в экономической теории для обозначения всех физических и умственных способностей людей, применяемых в производстве товаров и услуг.

4. *Предпринимательская способность.* Существует особый человеческий ресурс, понимаемый как способность предпринимателя выполнять ряд особых функций: взять инициативу по соединению отдельных ресурсов, принимать основные решения по ведению бизнеса, быть новатором и принимать риск [4].

5. В наши дни неизмеримо большее значение приобретает еще один специфический фактор производства – *информация* (знания и сведения, которые необходимы людям для осознанной деятельности в мире экономики). Обладание достоверной информацией является необходимым условием для решения стоящих перед экономическим субъектом проблем. Вместе с тем даже полная информация не является гарантией успеха. Умение использовать полученные сведения для принятия наилучшего при сложившихся обстоятельствах решения характеризует такой ресурс как знания.

В конце XX в. общество переживает один из редких в своей истории моментов – трансформацию своей материальной культуры благодаря работе новой технологической парадигмы, построенной вокруг информационных технологий. Суть новой технологической парадигмы – технология воздействия на информацию, а не просто информация, предназначенная для воздействия на технологию, как это было в прежних технологических

революциях. В информационном, по Кастанельсу, обществе информация – это сырье и продукт производства [2].

С одной стороны, информация перекликается с таким фактором как труд, однако, с другой стороны, представляет собой самостоятельный фактор, поскольку она добывается с помощью специальных умственных способностей человека и в дальнейшем используется при принятии решений экономическими субъектами.

Основное содержание результатов анализа регионального рынка недвижимости и принимаемые на их основе управленческие решения должны иметь *стоимостное содержание*. В свою очередь, определение стоимостного содержания рынка базируется на изучении его структуры.

Изучив научные работы по рынкам недвижимости [1, 5, 6, 8], автор данной работы предлагает представить обобщенную структуру регионального рынка с учетом классификации рынков и факторов производства следующим образом (см. рис. 1).

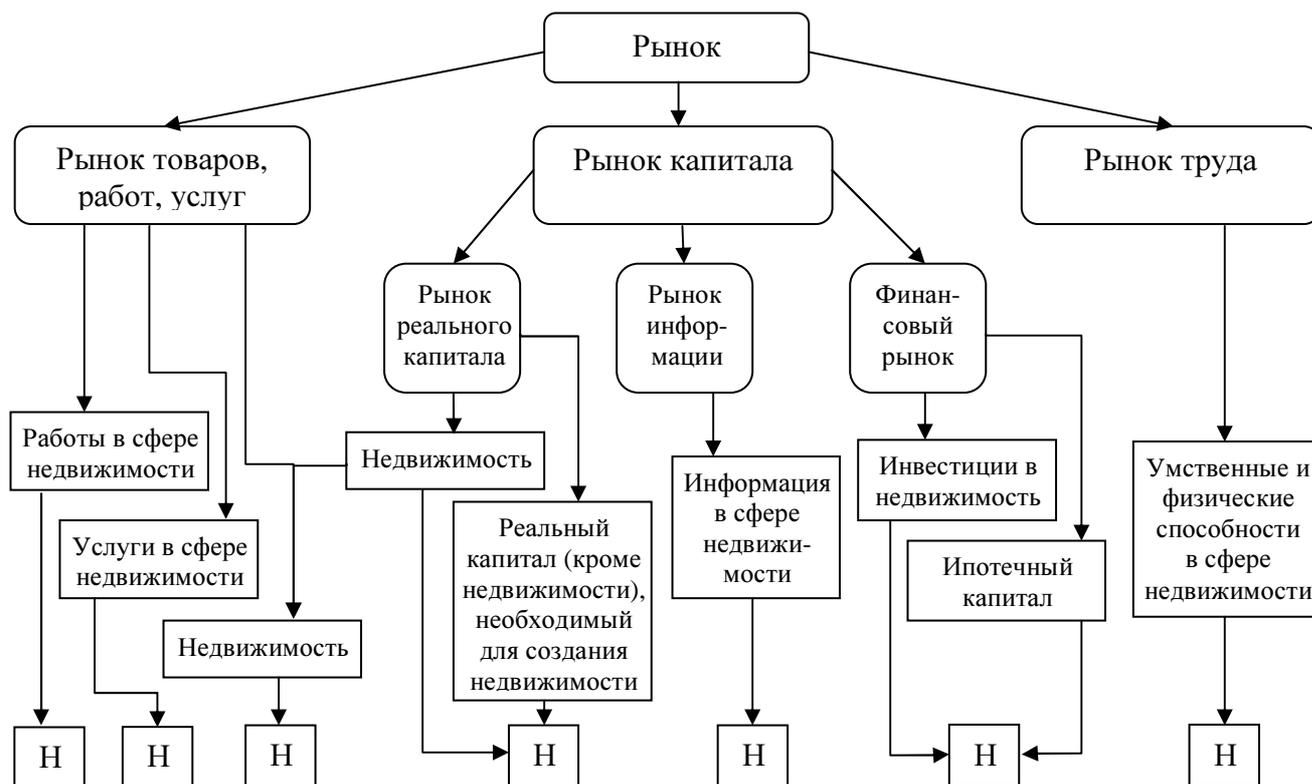


Рис. 1. Обобщенная схема регионального рынка недвижимости

Рынок недвижимости может быть представлен в виде трех модификаций: рынка товаров (работ, услуг), рынка капитала и рынка труда. Единичный элемент «Н» (объект

недвижимости) можно отнести к любому из этих рынков, так как недвижимость (за исключением земли) представляет собой продукцию, произведенную человеком. При производстве этого товара, как и другого, задействованы все известные факторы производства (земля, труд, капитал, предпринимательские способности, информация). Это полностью соответствует исходной характеристике любого объекта недвижимости, а именно – принадлежности к вещам.

Рынок товаров, работ, услуг на рисунке 1 охватывает все относящиеся к недвижимости сегменты общего товарного рынка. «Недвижимость» представляет собой произведенную для продажи продукцию, то есть товар-недвижимость. «Работы в сфере недвижимости» включают как минимум те работы, которые выполняются при содержании, эксплуатации и обслуживании объектов недвижимости (ремонтные, ремонтно-строительные, профилактические и т.д.). «Работы в сфере недвижимости» в расширенной интерпретации предполагают все работы, связанные с созданием объекта недвижимости. «Услуги в сфере недвижимости» включают весь спектр услуг, связанных с обеспечением, прежде всего, нормального рыночного оборота и эксплуатацией объектов недвижимости (риэлторские, оценочные, консалтинговые и другие услуги). Совокупностью этих структурных элементов исчерпывается товарность недвижимости в ее прямом значении, то есть присутствие на рынке в качестве основных форм экономического блага, предназначенного для конечного или промежуточного потребления.

На рынке труда задействуются те структурные элементы, которые включают профессиональные и квалификационные характеристики, связанные с процессом создания и использования объектов недвижимого имущества. Следует учитывать, что они носят универсальный характер, то есть соответствующие профессии не могут быть жестко «привязаны» к созданию какого-либо конкретного вида товара.

Для обеспечения экономического процесса, связанного с недвижимостью (так же, как и с любым другим экономическим благом), а именно воспроизводства, необходимым является использование труда и капитала [1].

«Капитал» в данной схеме понимается в широком смысле и включает реальный капитал, нематериальный капитал (в том числе информацию), денежный капитал.

Рынок реального капитала имеет двойственный характер. С одной стороны, его структурные элементы участвуют в воспроизводстве недвижимости как фактор производства (для создания объекта недвижимости необходим земельный участок, на котором он будет строиться, а также различные средства производства); с другой стороны, некоторые структурные элементы не только участвуют в создании объектов недвижимости, но и непосредственно являются ими (например, земля, а также здания, сооружения и некоторые

иные улучшения). На рисунке 1 эта двойственность отражается в пересечении рынка реального капитала с рынком товаров.

На финансовом рынке задействуются как минимум инвестиции в недвижимость, а также такой специфический структурный элемент, как ипотечный капитал.

На рынке информации для создания и использования недвижимости используются элементы информации в сфере недвижимости. В современном мире информационные технологии приобретают большое значение, а информация ценность. На рынке недвижимости, где при создании объектов требуются колоссальные затраты, а риски могут быть связаны со значительными убытками, инвестиционные исследования и мониторинг рынка приобретают большое значение для участников рынка – потребителей информации.

В данной схеме не представлен рынок предпринимательских способностей, поскольку автор данной работы придерживается того мнения, что рынка данного фактора производства не существует. В действительности представить себе рынок предпринимательства (предпринимательских способностей) крайне сложно в силу того, что данный «товар» не поддается точному количественному определению и не соответствует критериям бесконечной делимости и однородности. Одним из наиболее объективных на сегодняшний день методов определения прибыли предпринимателя считается остаточный метод.

Если предположить, что предпринимательские способности все же являются объектом купли-продажи, то очевидно, что доход предпринимателя должен определяться как предельный продукт специфического фактора производства и не может быть остаточным. Акт купли-продажи способностей менеджера относится исключительно к рынку труда, и ни о каком рынке предпринимательских способностей речи идти не может [3].

Стоимостная интерпретация структурной схемы рынка недвижимости позволит реализовать условие эквивалентности товарно-денежного обмена. Если учесть, что каждый ресурс, затраченный при создании объекта недвижимости, имеет стоимостное выражение, то стоимость этого объекта будет представлять собой сумму указанных стоимостей. Таким образом, стоимость объекта недвижимости может быть представлена в виде:

$$C(H) = C(Z) + C(HK_{\text{реал}}) + C(HTr) + C(HИ) + C(HK_{\text{фин}}) + \text{Налоги} + \text{ПП(H)}; \quad (1)$$

где $C(H)$ – стоимость объекта недвижимости;

$C(Z)$ – стоимость земельного участка;

$C(HK_{\text{реал}})$ – стоимость реального капитала;

$C(HTr)$ – затраты на оплату труда;

$C(HИ)$ – стоимость информации;

$C(HK_{\text{фин}})$ – стоимость финансового капитала;

ПП(Н) – прибыль предпринимателя.

Индекс (Н) в выражении (1) обозначает, что в стоимость объекта недвижимости включаются стоимости тех факторов производства, которые связаны с процессами его создания и использования. Отметим также, что в выражение (1) включены затраты на уплату налогов. Это обусловлено участием в рыночных экономических процессах государства.

Недвижимость представляет собой базисное экономическое благо, предназначенное для удовлетворения первичных человеческих потребностей (прежде всего, потребности в жилье). Данное обстоятельство в равной степени относится и к недвижимости, используемой в промежуточном (производственном) потреблении, поскольку ни один из видов предпринимательской деятельности невозможен без применения тех или иных объектов недвижимости (зданий, сооружений, строений). Из этого следует, что недвижимость обладает безусловным потребительским приоритетом. Это, в свою очередь, приводит к тому, что цены предложения на рынке недвижимости (за исключением, так называемых форс-мажорных ситуаций) всегда находятся на верхнем пределе платежеспособного спроса.

Одним из негативных последствий осуществления несистемных экономических реформ является крайне неравномерное социально-экономическое развитие субъектов Российской Федерации. Многие экономические показатели существенно различаются между собой для конкретных субъектов РФ, в связи с чем, приобретает актуальность региональный аспект рынка недвижимости. Необходимо подчеркнуть, что в отношении других экономических благ региональные отличия, разумеется, тоже имеют место, но на рынке недвижимости они проявляются в наибольшей степени.

Конкретизация регионального рынка недвижимости как мезоуровня экономической системы является достаточно сложной задачей. Основная проблема заключается в том, что следует определить качественно новый экономический результат, который генерируется на каждом уровне системной иерархии.

Для микроуровня экономический результат является очевидным – это предпринимательский доход (прибыль). Для макроуровня в качестве экономического результата целесообразно принять прирост национального богатства, поскольку именно в нем концентрируются конечные цели социально-экономического развития. Для анализа рынка недвижимости данная позиция является обоснованной, так как именно недвижимое имущество занимает основной удельный вес в структуре национального богатства.

На региональном уровне (мезоуровне) одной из целевых функций является инициирование и поддержание устойчивого экономического роста. Естественно, в решении данной проблемы принимает участие и субъект макроуровня (государство), однако, это участие выражается не в непосредственной экономической деятельности, а в создании стимулирующих условий

экономического роста. Вместе с тем именно региональные органы власти должны определить конкретное содержание направлений и предлагаемых результатов экономического роста. Активность субъектов предпринимательства на микроуровне является необходимым, но недостаточным условием экономического роста.

Таким образом, в рамках данной статьи удалось выяснить:

1. Осознание важности изучения дифференциации развития регионов привело к росту исследований в региональной экономике в настоящее время.
2. При изучении рынка недвижимости пространственный фактор приобретает огромное значение в силу фундаментальности объектов недвижимости (их прочной связи с землей).
3. Региональный рынок недвижимости представляет собой самостоятельную и крайне важную часть экономической системы страны, конкретизированную по функциональному и пространственному критериям.
4. Очевидной является необходимость управления региональным рынком недвижимости как жизненно важной экономической подсистемой.
5. Основное содержание результатов анализа регионального рынка недвижимости и принимаемые на их основе управленческие решения должны иметь стоимостное содержание.
6. Если учесть, что каждый ресурс, затраченный при создании объекта недвижимости, имеет стоимостное выражение, то стоимость этого объекта будет представлять собой сумму стоимостей факторов производства, а также стоимости денежного капитала, налогов и прибыли предпринимателя.
7. Информация рассматривается автором в качестве фактора производства, который не был выделен отдельно в классической экономической теории.
8. На региональном рынке недвижимости (на мезоуровне) одной из целевых функций является инициирование и поддержание устойчивого экономического роста.

Список литературы

1. Епишина Э. Д. Совершенствование управления региональной недвижимостью на основе методов массовой и индивидуальной оценки: Дис. ... канд. экон. наук. М.: МГСУ, 2003.
2. Кастельс М. Информационная эпоха. Экономика, общество и культура / Пер. с англ. под науч. ред. О. И. Шкаратана. – М.: ГУ ВШЭ, 2000. – 608 с.
3. Кузнецов О. Ю. К вопросу об эволюции теорий предпринимательства // Журнал научных публикаций аспирантов и докторантов. 2008. URL: <http://www.jurnal.org/articles/2008/ekon16.html> (дата обращения 07.06.2011).

4. Макконелл К. Р., Брю С. Л. Экономикс: принципы, проблемы, политика: В 2 т. Т. 1: Пер. 16-го англ. изд. – М.: ИНФРА-М, 2008. – XXVI, 467с.
5. Основы региональной экономики: учебное пособие / А. В. Андреев, Л. М. Борисова, Э. В. Плучевская. – М.: КНОРУС, 2007. – 336 с.
6. Стерник С. Г. Методология финансового инвестиционного анализа и проектного консалтинга региональных рынков недвижимости (на примере Москвы и Московской области): Автореф. дис. ... докт. экон. наук. М.: ВГНА Минфина России, 2009.
7. Фатхутдинов Р. А. Стратегический менеджмент: Учебник. – 7-е изд., испр. и доп. – М.: Дело, 2005. – 448 с.
8. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / Под общ. ред. П. Г. Грабового. – М.: Изд-во АСВ, 2000.

Рецензенты:

Стерник Сергей Геннадьевич, доктор экономических наук, профессор, заместитель декана факультета экономики недвижимости, Федеральная государственная бюджетная образовательная организация высшего профессионального образования Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, г. Москва.

Лаврикова Юлия Георгиевна, доктор экономических наук, доцент, заместитель директора по научным вопросам, Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт экономики Уральского отделения Российской академии наук, г. Екатеринбург.