

Котляров Максим Александрович

д-р экон. наук, профессор

ФГБОУ ВПО «Уральский государственный

экономический университет»

г. Екатеринбург, Свердловская область

О КОНЦЕПТУАЛЬНОЙ ОСНОВЕ ДИСЦИПЛИНЫ

«ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

***Аннотация:** в статье раскрывается необходимость концептуального подхода к изложению дисциплины «Экономика недвижимости». На основе российского и международного опыта сделаны выводы об оптимальной структуре и логике курса, что в целом направлено не только на повышение качества образовательного процесса, но и на решение крупной проблемы, имеющей народнохозяйственное значение – обеспечение эффективного и равномерного территориального развития России.*

***Ключевые слова:** недвижимость, девелопмент, стоимость, развитие территорий.*

Дисциплина «Экономика недвижимости» представляет собой одну из сфер, требующих принципиально новой качественной методологической основы и учебных пособий соответствующего уровня. Значительная часть научных изданий и учебных пособий по данной тематике зачастую представляет собой толкование действующих нормативных актов и законов в области гражданского и земельного права, полны описательных моментов. В такого рода работах минимально происходит проникновение в суть исследуемых явлений, и в большей степени имеет место описание текущего состояния нормативной базы.

По нашему мнению, основная цель дисциплины «Экономика недвижимости» заключается в исследовании того, как могут быть удовлетворены различные потребности людей с использованием объектов недвижимости в условиях, когда ограничены ресурсы. Большая часть нашей активности происходит с использованием недвижимости, что определяет значимость курса не только для научных

образовательных, но и для прикладных целей, одной из которых вполне может быть эффективное развитие территорий нашей страны. Наличие корректного содержательного курса «Экономика недвижимости» является, в определенной степени, насущной научно-практической задачей, вносящим свою лепту в развитие рынка недвижимости России и частично определяющим перспективы экономического роста в нашем государстве.

Учебное пособие или монография по экономике недвижимости не должны быть просто набором блоков информации, имеющих отношение к недвижимости. Необходима обоснованная единая концепция повествования, из которой следует, почему и для чего конкретные знания приведены в работе. Повествование должно иметь сюжетную линию и законченный характер [1, с. 9–11]. Примером здесь, безусловно, являются работы зарубежных авторов [2, с. 7].

В данной статье мы предложим собственную логику изложения дисциплины «Экономика недвижимости», которая подробно представлена в одноименной работе автора [1]. Исходным моментом курса является понимание недвижимости как средства удовлетворения человеческих потребностей, т.е. представление недвижимых вещей не только с позиции факта присоединения к земельному участку и невозможности перемещения, но и как сосредоточения имущественных интересов по поводу конкретного объекта. Способом фиксации этих интересов является земельный участок, что соответственно выступает вторым логическим блоком в курсе «Экономика недвижимости».

Сосредоточение интересов в отношении объектов недвижимости способствует формированию стоимости объектов недвижимости. Именно поэтому следующим логическим блоком в курсе «Экономика недвижимости» является стоимость. В данном разделе рассматривается природа формирования стоимости объекта недвижимости, виды стоимости и методика определения вариантов лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

Следующим понятием, логично вытекающим из понятия стоимости, является рынок недвижимости, который можно представить, как способ или место, где происходит трансформация стоимости в цену и, соответственно, переход

прав на объекты. В этом разделе важно рассмотреть совокупность факторов, которые оказывают влияние на формирование цен на недвижимость, включая влияние государственной экономической, финансовой, денежно-кредитной и региональной политики.

Изменение потребностей людей влечет трансформацию недвижимости, а значит дает старт процессам девелопмента недвижимости. Именно поэтому мы рассматриваем девелопмент недвижимости не только как многостадийный управленческий процесс, но и как экономическое явление. Девелопмент конкретных объектов недвижимости связан с развитием территорий в целом, что уже свидетельствует о государственном значении данной темы.

Девелопмент недвижимости и девелопмент территорий нашей страны – это два взаимосвязанных процесса, которые требуют прочной экономической основы. Необходимо выделить стратегическое значение вопроса эффективного территориального развития России, направленного на: преодоление неравномерности размещения производительных сил, расселения людей; разгрузку гипертрофированно развитых точек деловой активности и создание новых мест притяжения экономических интересов людей.

Таким образом, наряду с новым подходом к курсу «Экономика недвижимости» мы неизбежно выходим на еще одно фундаментально значимое направление – «Экономика территориального развития». И первое, и второе требуют глубоких междисциплинарных исследований, подразумевающих прочную экономическую основу и последовательное логичное представление.

Список литературы

1. Котляров М.А. Экономика недвижимости [Текст]: Монография / М.А. Котляров. – Екатеринбург, 2016. – 157 с.
2. Dennis J. McKenzie, Richard M. Betts, Carol A. Jensen. Essentials of Real Estate Economics. Sixth Edition. – Cengage Learning, 2011.