

Дроник Дарья Васильевна

магистрант

Вершинина Вероника Сергеевна

магистрант

Научный руководитель

Пупенцова Светлана Валентиновна

канд. экон. наук, доцент

ФГАОУ ВО «Санкт-Петербургский

политехнический университет Петра Великого»

г. Санкт-Петербург

РЫНОК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КАК ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КАТЕГОРИЯ И ОБЪЕКТ СТАТИСТИЧЕСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

Аннотация: в статье определена основная функция рынка недвижимого имущества, проанализированы его составляющие элементы, перечислены главные предпосылки к созданию рынка недвижимости, обеспечению его деятельности.

Ключевые слова: объект недвижимого имущества, рынок недвижимого имущества, недвижимое имущество.

Состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на положение экономики страны, так как обеспечивает необходимыми помещениями различные рынки с целью выполнения ими соответствующих функций [1] Становление рынка недвижимости исторически немного отстало от развития других секторов рыночной экономики. Это обусловило задержку в научном анализе его основных закономерностей, что, в свою очередь, тормозит познания трансформационных преобразований в экономике Российской Федерации [2] Развитие рынка недвижимости и его устойчивость тесно связаны с историей и развитием. В течение многих лет в обществе существовали многочисленные проблемы, включая социально-экономические. Статистическое исследование рынка недвижимости необходимо начинать с изучения и определения экономической

природы недвижимости как особого блага [3] Это позволит, с одной стороны, выяснить объективные свойства недвижимости, которые обеспечивают ее вхождение в экономические отношения, а с другой – определить ее особенности как экономического блага, с целью того, чтобы проанализировать специфику формирования рынка недвижимости как составной части рыночных отношений в целом [4; 5; 6].

В современном отечественном законодательстве отсутствует четкое определение термина «недвижимость». Это связано, в первую очередь, с неопределенностью относительно включения земли в состав недвижимого имущества. Так, впервые представление о недвижимости, и соответственно о рынке недвижимости, было сформировано в 1991 г. в Законе Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Определение недвижимости упоминается в Гражданском Кодексе Российской Федерации (статья 130) и Федеральном законе Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В Федеральном законе Российской Федерации также представлено определение «недвижимого имущества». Итак, согласно законодательной базе понятия «недвижимость» обобщенное и имеет физическое свойство, в то время как понятие «объект недвижимости» более конкретное, где объект недвижимости существует в единстве физических, правовых, экономических и социальных свойств [7].

Базовой стоимостью является рыночная. Ее определение есть в федеральных стандартах оценки и Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Среди других видов стоимости объекта недвижимости выделяют [8; 9; 10]: ликвидационную стоимость – ожидаемая стоимость объекта недвижимости при его ликвидации, обесценивание вследствие потери своих первоначальных функций, продажи в срок меньше срок экспозиции; инвестиционную стоимость, которая отражает субъективную взаимосвязь между инвестором и объектом инвестирования (недвижимостью), выраженная в ожидаемой доходности и ставки капитализации объекта недвижимости; к дополнительным стоимостям можно отнести восстановления, замещения, страховую стоимость, облагаемая налогом стоимость.

Статистическое исследование рынка недвижимости должно решать ряд задач социально-экономического характера, а именно [11; 12; 13; 14]:

- организационное обеспечение статистического наблюдения развития рынка недвижимости;

- формирование информационной базы для статистического анализа условий функционирования рынка недвижимости, состояния, структуры и динамики рынка, а также контроля качества исходной информации как источника для принятия эффективных управленческих решений;

- разработка классификации и группировки для обеспечения сравнительного анализа деятельности на рынке по отдельным элементам системы;

- определение системы показателей исследования процессов на рынке недвижимости [15];

- разработка методик анализа тенденций развития и взаимосвязей рынка, прогнозирования соответствующих процессов, необходимых для оценки качественных и количественных изменений на рынке недвижимого имущества;

- моделирование основных тенденций развития рынка с целью разработки эффективных управленческих решений по дальнейшему развитию этого сектора экономики [3];

- оценка возможностей влияния операций на рынке недвижимости на социально-экономическое развитие страны и ее регионов.

Решение указанных задач должно способствовать эффективному управлению процессами, происходящими на рынке недвижимости как на уровне государства, так и на уровне его составляющих, и проводиться по соответствующей системе в несколько этапов:

1. Организационный этап: обоснование цели исходя из задач статистического исследования, объекта, единицы наблюдения, разработка плана и выделение инструментария статистического исследования.

2. Методологический этап: включает в себя определение признакового пространства, формирование системы статистических показателей, выбор метода построения интегрального показателя.

3. Аналитический этап: изучение имеющейся информационной базы, наполнение сложившейся системы показателей, анализ уровня информационного обеспечения статистического анализа состояния и развития рынка недвижимости, разработка новых или совершенствование существующих методик статистического анализа с учетом специфики рынка

4. Этап прогнозирования: многомерные группировки регионов по уровню развития рынка недвижимости с помощью кластерного анализа, оценка состояния, структуры и взаимосвязей уровня регионального развития рынка недвижимости и состояния регионов, планирования или прогнозирования объемов региональных рынков недвижимости на основе интегральной оценки развития рынка.

Представление результатов исследования: представление достоверной научно-обоснованной информации о состоянии рынка, деятельность субъектов и эффективность принятия управленческих решений внешним и внутренним пользователям статистической информации.

Подведя итог всему вышесказанному, можно сделать следующий вывод: существование проблем терминологического определения основных понятий в имеющихся литературных источниках и законодательных и нормативных документах, требует единого подхода к пониманию и трактовке понятий «рынок недвижимого имущества», «недвижимое имущество», «объект недвижимого имущества». Теоретическое обоснование сути рынка недвижимости и его основных понятий, как экономических категорий, позволяет считать их объектами статистического исследования, которые представляют собой сложные системы в развивающихся странах. В свою очередь, статистическое исследование рынка недвижимости должно базироваться на решении ряда задач как экономического, так и социального характера, и представлять собой систему.

Список литературы

1. Пупенцова С.В. Экономика недвижимости: учебное пособие / С.В. Пупенцова; М-во образования и науки Российской Федерации, Санкт-Петербургский гос. политехнический ун-т. – СПб., 2010. – 177 с.

2. Пупенцова С.В. Методы анализа риска инвестиций в недвижимость // Научно-технические ведомости СПбГТУ. – 2006. – №4 (46). – С. 360–364.
3. Озеров Е.С. Моделирование процесса ценообразования в сделках с коммерческой недвижимостью / Е.С. Озеров, С.В. Пупенцова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – №12 (171). – С. 29–37.
4. Ласкин М.Б. Использование коэффициента капитализации при изучении тенденций рынка недвижимости / М.Б. Ласкин, С.В. Пупенцова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – №10 (133). – С. 51–55.
5. Ласкин М.Б. Логарифмически нормальное распределение цен на объекты недвижимости / М.Б. Ласкин, С.В. Пупенцова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – №5 (152). – С. 52–59.
6. Ласкин М.Б., Пупенцова С.В. Определение темпов инфляции в инвестиционно-строительном секторе экономики / М.Б. Ласкин, С.В. Пупенцова // Статистика и Экономика. – 2018. – Т. 15. – №3. – С. 14–22.
7. Пупенцова С.В. Исследование зависимости нормы отдачи на капитал от размера капиталовложений / С.В. Пупенцова, О.А. Шаброва // Экономика строительства. – 2016. – №5 (41). – С. 16–21.
8. Озеров Е.С. Преодоление недостатков нормативно-методического обеспечения оценочной деятельности / Е.С. Озеров, С.В. Пупенцова // Вопросы оценки. – 2016. – №2 (84). – С. 13–19.
9. Пупенцова С.В. Актуальные вопросы оценки активов в трудах профессора Е.С. Озерова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2020. – №3 (222). – С. 59–66.
10. Пупенцова С.В. Оценка инновационного наращивания стоимости компании // Новая экономическая реальность, кластерные инициативы и развитие промышленности (ИНПРОМ-2016). Труды международной научно-практической конференции. под ред. А.В. Бабкина. – 2016. – С. 524–530.
11. Купцов А.А. Оценка эффективности реконцепции торговых центров / А.А. Купцов, С.В. Пупенцова // Экономика строительства. – 2016. – №2 (38). – С. 66–77.

12. Пупенцова С.В., Алексеева Н.С. Определение стоимости подключения системы «умный дом» // В книге: Инновационные кластеры в цифровой экономике: теория и практика. Труды VIII научно-практической конференции с международным участием. Под редакцией А.В. Бабкина. – 2017. – С. 182–186.

13. Пупенцова С.В. Инвестиционный анализ: учебное пособие / СПб, 2011 – 166 с.

14. Поляков Д.К. Мировой и отечественный опыт редевелопмента территорий / Д.К. Поляков, С.В. Пупенцова, Т.П. Некрасова // Проблемы социально-экономического развития Сибири. – 2018. – №4 (34). – С. 67–75.

15. Пупенцова С.В. Обоснование нормы рентабельности инвестиционно-строительного проекта / С.В. Пупенцова, А.А. Кузнецов // Экономика строительства. – 2020. – №5 (65). – С. 48–62.