

IV. ЭКОНОМИКА ПРОМЫШЛЕННОСТИ. ЭКОНОМИКА ТРУДА. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ОТРАСЛЕВЫХ КОМПЛЕКСОВ И РЕГИОНАЛИСТИКИ.

УДК 332.1

М.А. Liubarskaia, K.V. Glazkov

THE SIGNIFICANCE OF REGIONAL REAL ESTATE MARKETS FOR THE MODERN ECONOMY

The article reveals the features of the functioning of real estate markets in the regions of Russia at the present stage. The authors characterize the real estate market as a defining element and indicator of the state of the region's economy. As a theoretical significance of the study, it should be noted the identification of causal relationships between crises and cycles in the economy and the patterns of development of the real estate market. Of practical interest are recommendations on taking into account the factors of regional economic development for the most effective investments in real estate in the region.

Keywords: real estate market, regional economy, investments, crisis, economic cycle.

М.А.Любарская¹, К.В.Глазков²

ЗНАЧЕНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ СОВРЕМЕННОЙ ЭКОНОМИКИ

Статья раскрывает особенности функционирования рынков недвижимости в регионах России на современном этапе. Авторы характеризуют рынок недвижимости как определяющий элемент и показатель состояния экономики региона. В качестве теоретической значимости исследования следует отметить выявление причинно-следственных связей между кризисами и циклами в экономике и закономерностями развития рынка недвижимости. Практический интерес представляют рекомендации по учёту факторов регионального экономического развития в целях наиболее эффективного инвестирования в объекты недвижимости в регионе.

Ключевые слова: рынок недвижимости, региональная экономика, инвестиции, кризис, экономический цикл.

DOI: 10.36807/2411-7269-2023-2-33-46-50

Одним из факторов, определяющих территориальное социально-экономическое развитие, является состояние рынка недвижимости. Эксперты отмечают, что параметры регионального рынка недвижимости, в свою очередь, формируются под влиянием изменений в экономической и социальной сфере территории, а также зависят от экологической обстановки в данном и соседних регионах [2], [4]. На сегодняшний день существует целый комплекс характеристик и смыслового наполнения понятия "региональный рынок недвижимости". Недвижимость как экономическая категория представляет собой "материальный актив, стоимостной эквивалент которого определяется эффективностью его использования в качестве экономического блага, товара или источника дохода" [6. С. 815].

Обобщение основных подходов к понятийно-терминологическим трактовкам позволяет сделать вывод о том, что рынок недвижимости представляет собой "комплекс механизмов, за счёт которых становится возможным обеспечение создания объектов недвижимости, оборот прав на них, взаимодействие между спросом и предложением, установление равновесной цены, распределение недвижимости между различными конкури-

¹ Любарская М.А., профессор кафедры государственного и территориального управления, доктор экономических наук, профессор; ФГБОУ ВО "Санкт-Петербургский государственный экономический университет", г. Санкт-Петербург

Liubarskaia M.A., Professor of the Department of State and Territorial Administration, Doctor of Economics, Professor; Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "Saint-Petersburg State University of Economics", Saint-Petersburg

E-mail: liubarskaya@mail.ru

² Глазков К.В., аспирант; АНО ВО "Российский новый университет"

Glazkov K.V., Postgraduate; ANO VO "Russian New University"

E-mail: glazkov-garant@mail.ru

рующими вариантами её использования, эксплуатация, инвестирование и финансирование объектов недвижимости" [7. С. 36]. Таким образом, можно говорить о том, что региональный рынок недвижимости – это определённая совокупность экономико-правовых отношений субъектов рынка по поводу создания, распределения, обмена и потребления полезных свойств недвижимости, реализации прав и обязательств на определённой территории.

Региональный рынок недвижимости включает в себя следующие сегменты: рынок земли (земельных участков), рынок жилья, рынок нежилых помещений (коммерческая недвижимость), рынок промышленной недвижимости (Рис. 1). Необходимо отметить, что некоторые эксперты выделяют на региональных рынках другие специфические сегменты. Например, Асаул А.Н. рассматривает в качестве отдельных сегментов объекты незавершённого строительства и гостиничного хозяйства [1. С. 66].



Рис. 1 – Состав и функции регионального рынка недвижимости (РРН) (составлено авторами)

Каждый из входящих в региональный рынок недвижимости сегментов развивается самостоятельно, но между всеми сегментами существует определённая взаимосвязь. Так, рынок жилой недвижимости тесно связан с коммерческой недвижимостью, ведь формирование комфортной жилой среды немыслимо без соответствующей инфраструктуры и оказания комплекса услуг [10]. В связи с этим, изучая российский рынок недвижимости, необходимо принимать во внимание региональную специфику и динамику развития рассмотренных выше сегментов рынка. Проведённый анализ показал, что рынок недвижимости некоторых регионов Российской Федерации показывает положительный рост, а в других регионах наблюдается затяжная стагнация. В частности, лидирующими регионами с развитым рынком жилой недвижимости являются, в первую очередь, города с миллионным населением и территории вокруг них, как, например, Москва и Подмосковье. Лидеры по объёмам вводимого жилья и количеству девелоперских проектов постоянно меняются. В допандемический период (до 2020 г.) около 70% жилья вводилось девелоперами за пределами Москвы и Подмосковья, в начале 2020 г. региональным лидером по вводу жилья стал Краснодарский край, а в июне 2020 г. – Санкт-Петербург с долей рынка в 11% [5].

Постоянные изменения законодательной базы, условий финансирования, форм владения делают рынок недвижимости турбулентным, а его сегменты уникальными не только на уровне отдельных регионов, но даже городов. Такая неравномерность, наблюдаемая в том числе и на региональных российских рынках, связана с тем, что крупные инвесторы предпочитают вкладывать средства в недвижимость центральных регионов. Как отмечает эксперт в сфере развития индустриально-промышленной недвижимости О.Г. Решетиллов, обладающие значительным капиталом инвесторы "не хотят рассматривать удалённые от центра регионы и федеральные округа как потенциальные объекты для инвестиций, в силу упущения экономической выгоды" [8. С. 41]. Сдерживающим фак-

тором для инвесторов является и то, что географическая удалённость значительно осложняет осуществление постоянного контроля над объектами, в которые были вложены средства.

Различные группы современных исследователей в результате анализа влияния инвестирования в недвижимость на развитие экономики пришли к двум противоположным выводам [8. С. 42]:

- "инвестиции в недвижимость стимулируют развитие экономики;
- инвестиции в недвижимость отвлекают ресурсы из других секторов экономики".

Сходятся лишь мнения исследователей относительно влияния внешних факторов на инвестиционную активность в сфере недвижимого имущества. Чем стабильнее политическая, социальная, экологическая ситуация в регионе, тем больше приток средств в его экономику в целом и в недвижимость в частности [12]. В связи с этим состояние регионального рынка недвижимости рассматривается как показатель состояния экономики данной территории.

Существует определённая взаимосвязь экономических циклов и циклов развития рынка недвижимости, которая может проявляться в следующих вариантах [7. С. 62]:

- "циклы не совпадают во времени;
- спад на рынке недвижимости предшествует спаду в экономике;
- этап развития рынка недвижимости наступает раньше, чем подъём в экономике".

Действительно, на рынке недвижимости всегда ощущалась сильная зависимость от колебания курсов доллара и евро, как показателей состояния экономики. Так, рост курса валют влечёт за собой увеличение цен на строительные материалы, технику и услуги, которые используются в строительстве. Несмотря на то, что более двух третей строительных материалов и оборудования производятся в России, зависимость от импорта определённого типа станков, комплектующих и строительных материалов продолжает сохраняться. Соответственно, это является одним из факторов, который оказывает влияние на повышение цен на рынке недвижимости.

Рынок недвижимости представляет собой особую сферу деятельности, выступая в качестве источника объектов для инвестирования капитала и среды для формирования отношений собственности. Важность функционирования рынка недвижимости для экономики региона находит своё отражение в следующих аспектах [7. С. 102]:

- "стоимость национального богатства, материализованного в недвижимости, которая может быть вовлечена в рыночный оборот и являться доходом для различных экономических субъектов в регионе;
- высокая доля рынка недвижимости в валовом национальном и региональном продукте (для России этот показатель составляет порядка 10%);
- уровень доходов регионального бюджета от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли);
- количество рабочих мест в регионе, которые создаются в процессе развития рынка недвижимости".

За счёт функционирования рынка недвижимости государство, в лице региональных и местных органов власти, исполняет возложенные на него социальные обязательства по предоставлению жилья и всей необходимой инфраструктуры гражданам. Развитие данного рынка, в свою очередь, позволяет получить дополнительный социальный эффект за счёт повышения занятости населения и создания источников доходов для самозанятых граждан. Также рынок недвижимости выполняет экономическую функцию сведения покупателей и продавцов прав собственности на недвижимость через механизм цен [3. С. 920].

Высокая стоимость объектов недвижимости и её оборот способствует расширению клиентской базы финансовых институтов за счёт того, что субъекты рынка прибегают к займу денежных средств у банков. Большое значение имеет рынок недвижимости и для бюджетной системы, поскольку имущественные налоговые поступления выступают в качестве источников доходов для региональных и местных бюджетов. Для местных бюджетов, которые испытывают большие трудности с наполняемостью, налог на имущество физических лиц является основной доходной статьёй.

Таким образом, можно сделать вывод относительно того, что региональные рынки недвижимости находятся в тесной взаимосвязи со всей экономической системой региона. Другими словами, рынок недвижимости связан с целой группой смежных рынков: финансов, подрядных работ, строительных материалов, рабочей силы, инвестиций.

Но вместе с тем, как отмечают аналитики, в последнее время рынок недвижимости всё больше "живёт своей жизнью, развиваясь на основе собственных закономерностей

стей" [9. С. 29]. Примером этого является общий рост инвестиций в недвижимость, несмотря на сложную геополитическую ситуацию в стране, которая сначала была вызвана пандемией, а впоследствии и антироссийскими санкциями. С одной стороны, государственные меры были направлены на стимулирование рынка жилой недвижимости. С другой стороны, государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен на строительные материалы в 2021–2022 гг. и рост номинальных зарплат, связанный с дополнительными выплатами в период пандемии, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости.

На сегодняшний день в качестве драйвера сохранения сферы строительства и рынка недвижимости могут выступать комплексные программы развития территорий в регионах России. В 2023 г. рынок недвижимости, вероятно, будет восстанавливаться по мере стабилизации политической и экономической ситуации. Вместе с тем, конкретные прогнозы развития рынка недвижимости в регионах абсолютно разнятся [11].

В целом, можно говорить о том, что для современного этапа характерно развитие в реалиях ситуационных кризисов (как внутренних, так и внешних). Первым из них является кризис, вызванный пандемией коронавируса, а второй вызван введением антироссийских санкций. Данные кризисы во многом определяют уровень инвестиционной привлекательности отдельных видов недвижимого имущества в регионах, они же влияют на стратегии региональных органов власти и принятие ими стимулирующих мер поддержки региональных программ жилищного строительства и обеспечения доступным жильём льготных категорий граждан.

Подводя итог, следует подчеркнуть, что недвижимость всегда выступала в качестве экономического блага, выполняя ряд функций, в частности регулируемую, стимулирующую, инвестиционную и социальную. Инвестиции в недвижимость являются прибыльными только при положительной динамике показателей экономики, поэтому для успешного инвестирования в регионах необходимо прогнозировать влияние факторов регионального экономического развития и учитывать цикличность, которая является объективной закономерностью развития региональных рынков недвижимости. Например, снижение экономических показателей происходит на фоне роста инфляции, санкций стран-импортёров, снижения стоимости национальной валюты и прочих кризисных ситуаций.

Мультипликативное воздействие рынка недвижимости на региональную экономику находит своё отражение в том, что данный рынок способствует обеспечению хозяйственного оборота производственных фондов, созданию дополнительных рабочих мест и материальных благ для нормальной жизнедеятельности населения. Недвижимость является важной составляющей и продуктом инвестиционно-строительной деятельности в регионах. Таким образом, можно говорить о том, что в современных реалиях рынок недвижимости занимает одну из фундаментальных позиций в региональной экономике.

Список использованных источников

1. Асаул А.Н., Загидуллина Г.М., Люлин П.Б., Сиразетдинов Г.А. Экономика недвижимости. – М.: Юрайт, 2018. – 353 с.
2. Берлизев Р.Н. Рынок жилой недвижимости России на современном этапе развития экономики // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2021. – № 3-1(73). – С. 44-47.
3. Бердова Ю.С. Различные подходы к понятию "рынка недвижимости" // Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 11-2 (64-2). – С. 919-921.
4. Васильев Н.И. Инвестирование в недвижимость – "популярный" вид получения прибыли в современной экономике после пандемии // Матрица научного познания. – 2021. – № 1-1. – С. 75-77.
5. Города для инвестиций: где будет выгодно покупать жильё в 2023 году // [Электронный ресурс]. – <https://realty.rbc.ru/news/63c654069a79472dbbf5fa47> (дата обращения: 20.04.2023).
6. Копылов Е.Н. К вопросу о проблеме понятия и содержания недвижимого имущества // Инновации. Наука. Образование. – 2022. – № 53. – С. 815-821.
7. Котляров М.А. Экономика недвижимости. – М.: Издательство Юрайт, 2018. – 238 с.
8. Решетиллов О.Г. Инвестиции в недвижимость в РФ на современном этапе развития национальной экономики // Экономические исследования и разработки. – 2022. – № 2. – С. 40-47.
9. Хацкелевич А.Н. Перспективы развития рынка недвижимости в условиях нестабильной экономики // Научные записки академии. – 2022. – № 2(42). – С. 23-29.

10. Чекалин В.С., Любарская М.А. Развитие "Smart City": комплементарность ESG-принципов // В сборнике: Современный менеджмент: проблемы и перспективы. Сборник статей по итогам XVII национальной научно-практической конференции с международным участием. – Санкт-Петербург, 2022. – С. 168-172.

11. Чернышов И. Искусство мрачных прогнозов: что сулят аналитики рынку недвижимости в 2022 году // Новострой.ру. – URL: <https://www.novostroy.ru/articles/market/iskusstvo-mrachnykh-prognozov-chto-sulyat-analitiki-rynku-nedvizhimosti-v-2022-godu/> (дата обращения: 08.04.2022).

12. Официальный сайт Международной независимой консалтинговой компании Knight Frank // [Электронный ресурс]. – <https://www.knightfrank.com/ru/> (дата обращения: 20.04.2023).