

Формирование и оценка развития рынка риэлтерских услуг и недвижимости в регионе

И.С.Алехина

НОУ ВПО (некоммерческое партнерство) «Кисловодский гуманитарно-технический институт»,
г.Кисловодск

Рынок риэлтерских услуг представляет собой один из основных элементов экономической системы любого региона. Во все времена известные экономисты, философы и политические деятели исследовали его законы, а также влияние на развитие регионального сообщества. Поступления от операций, связанных с недвижимостью, а также налоги на недвижимость, формируют большую часть доходов регионального бюджета. Помимо этого, в процессе развития данного рынка создается колоссальное количество рабочих мест, что влечет за собой рост занятости и, соответственно, улучшение социального положения населения региона.

Рынок риэлтерских услуг является сложной совокупностью рыночных инструментов, посредством которых осуществляется передача прав на объекты недвижимости и связанные с ней интересы в собственность, формирование ценовой политики и распределение пространства между различными по эффективности проектами землепользования (включая создание объектов недвижимости, их передачу, дальнейшую эксплуатацию, определение направлений дальнейшего финансирования и т.д.), параметры развития и регулирования которой служат неоспоримым доказательством эффективного функционирования экономики региона. В этой связи особую актуальность и новый отраслевой импульс приобретает необходимость исследования основных направлений развития и регулирования рынка риэлтерских услуг и объективная потребность в их дальнейшем научном осмыслении с учетом специфики признаков и свойств объектов недвижимости, тенденций, условий и факторов активизации риэлтерской деятельности, процессов управления рынком риэлтерских услуг, что, в конечном итоге, будет способствовать обеспечению устойчивого развития отрасли и экономической системы в целом и повышению качества жизни населения региона [1].

Термин «риэлтерские услуги» тесно связан с категорией «недвижимость».

Согласно ст. 130 ГК РФ, к недвижимости (недвижимым видам и недвижимому имуществу) относятся[2]:

1. земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т. ч.: леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Т. о. для большинства объектов недвижимости характерным признаком является неразрывная связь с землей.

2. также ГК РФ к недвижимости отнесены: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Основанием для их отнесения к объектам недвижимости является особый правовой режим их использования, выражающийся в следующем:

- 1) обязательной государственной регистрации объектов и прав на них;
- 2) ограничении возможных вариантов использования.

3. В ст. 130 к недвижимости отнесено также иное имущество, как то квартиры, комнаты, офисные и торговые помещения, предприятие как имущественный комплекс.

Недвижимость как физический объект - это группа объектов, включающая землю и неотрывно связанные с ней элементы. Если рассматривать недвижимость как экономический актив, то недвижимость относится к категории материальных, реальных активов. Как товар, недвижимость выполняет функции либо средства производства (служит для производственного использования), либо предмета потребления (служит для

конечного потребления), либо объекта инвестирования (служит для извлечения прибыли)[3-5].

Особенности недвижимости определяют и особенности рынка риэлтерских услуг (табл. 1).

Таблица 1- Особенности рынка недвижимости и риэлтерских услуг

Признак	Характеристика
Локальность	В отличие от других рынков, изменение спроса и предложения на рынке недвижимости в значительной степени зависит от состояния региональной экономики. В соответствии с различиями в уровне экономического развития регионов может различаться и степень развитости локальных рынков недвижимости. По этой причине данные о состоянии национального рынка недвижимости не могут точно отражать положение дел в регионах.
Вид конкуренции	- несовершенная, олигополия - небольшое число покупателей и продавцов - уникальность каждого объекта - контроль над ценами ограничен - вступление в рынок требует значительного капитала
Низкая эффективность спекулятивных сделок	Данная особенность обусловлена уникальностью каждого объекта недвижимого имущества, а также необходимостью государственной регистрации сделок. В отличие от других рынков, где спекулятивные сделки являются стабилизирующим фактором, устраняющим разницу между спросом и предложением, рынок недвижимости характеризуется большим разбросом цен спроса и предложения, что влечет за собой замедление рыночной активности в данном секторе экономики
Индивидуальность сделок с недвижимым имуществом	Каждый объект сделок на рынке недвижимости характеризуется множеством индивидуальных количественных и качественных особенностей, поэтому для проведения тех или иных сделок требуется провести большее количество операций, чем на других рынках. Стоимость объектов недвижимости определяется при помощи профессионалов (в отличие от других рынков, где объекты рыночных сделок характеризуются установленной ценой). По этой причине сделки на рынке недвижимости сопровождаются высокими издержками.
Эластичность предложений	- низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается - спрос может быть очень изменчивым
Степень открытости	- сделки носят частный характер - публичная информация, часто неполная и неточная
Конкурентоспособность товара	- во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства - специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей
Условия зонирования	- регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права - большая взаимозависимость частной и других форм собственности
Оформление сделок	юридические сложности, ограничения и условия
Государственная регистрация сделок	Использование объектов недвижимого имущества затрагивает интересы других граждан и организаций, поэтому право на обладание той или иной недвижимостью подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация сделок с недвижимостью

	обеспечивает защиту интересов государства и общества.
Ограниченная возможность контроля в пределах национальной экономики	<p>Данная особенность является следствием локальности рынка недвижимости. Методы государственного воздействия недостаточно эффективны для компенсации дефицита спроса в одном регионе за счет избытка спроса в другом, поскольку эта разница во многом объективна.</p> <p>Изменить спрос на недвижимое имущество на общегосударственном уровне можно, воздействуя на другие секторы национальной экономики (например, стимулирование роста производства в конкретном регионе будет способствовать притоку инвестиций, что вызовет активизацию рынка недвижимости).</p>
Стоимость	включает стоимость объекта и связанных с ним прав
Высокие пороговые инвестиции при совершении операций	Строительство, производство строительных материалов и оборудования требуют значительных финансовых вложений и характеризуются издержками. Большими затратами сопровождается приобретение и обслуживание объектов недвижимости. Это обуславливает крупные пороговые инвестиции для совершения сделок на рынке недвижимости. Высокие инвестиционные барьеры затрудняют межотраслевую и внутриотраслевую конкуренцию вследствие отсутствия высокого спроса и предложения, а также несоответствия их объемов.
Формирование цены.	Цена на объект недвижимости как единицы инвестирования относительно высокая, поэтому круг ее покупателей ограничен. На рынке недвижимости цена также является результатом взаимодействия спроса и предложения и изменений рыночной активности, однако, в отличие от эффективного рынка, цены на сходную по потребительским свойствам недвижимость не являются едиными. Другой отличительной чертой цены на недвижимость является ее нестабильность.
Способы финансирования сделки	Высокая единичная цена на объект недвижимости, длительный срок экономической жизни, прогнозируемость генерируемых недвижимостью доходов и рисков являются объективными предпосылками использования для сделок заемных средств. Поэтому возможность финансирования за счет кредита на экономически выгодных условиях влияют на решение о покупке недвижимости и, в конечном счете, на активность рынка недвижимости.
Степень ликвидности	Недвижимость как инвестиционный инструмент трудно реализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Это связано с тем, что покупка недвижимости связана с крупными затратами, а покупатель, как правило, не имеет доступа к альтернативным источникам финансирования, кроме того, недвижимость имеет фиксированное местоположение, поэтому предложение не может быстро адаптироваться к потребностям рынка.
Число потенциальных покупателей	Свободная конкурентная рыночная среда создается большим числом покупателей и продавцов, каждый из которых не контролирует достаточно большую долю рынка, чтобы оказывать существенное влияние на цену. В одно и то же время на конкретном сегменте рынка недвижимости (назначение, ценовой диапазон, географический район) обычно действует ограниченное число покупателей и продавцов. Высокие цены на недвижимость диктуют

	уровень покупательной способности, поэтому рынки недвижимости чутко реагируют на изменение таких экономических индикаторов, как уровень и стабильность доходов, занятость трудоспособного населения, его миграция и т.д.
Надежность прогнозирования рыночной ситуации	Несовершенство и неэффективность рынков недвижимости не позволяют сделать правильный прогноз поведения рынка. В связи с тем что рынок недвижимости специфичен по своему функционированию, в первую очередь оценщики должны анализировать те факторы, которые делают его неэффективным. Это реакция участников рынка на конкретные характеристики недвижимости и внешние факторы, определяющие ее стоимость.

Составлено автором.

Региональный характер исследования подобных рынков подтверждается мировой практикой их регулирования на уровне региона. Это в первую очередь объясняется тем, что[4]:

- «...продажа, эксплуатация, обслуживание объекта недвижимости осуществляются по месту его создания и предназначено для удовлетворения потребностей населения региона;

- возможности реализации сделок ограничиваются параметрами регионального рынка в силу неподвижности объектов недвижимости; поступление налогов, сборов, пошлин от реализации данных сделок обеспечивает наполнение местных и территориальных бюджетов;

- недвижимость, как инвестиционный актив, обеспечивает получение прибыли от ее дальнейшей перепродажи на локальном рынке, конъюнктура которого формирует определенный уровень доходности на вложенный капитал; недвижимость, сдаваемая в аренду, обеспечивает удовлетворение внутрирегиональных жилищных потребностей населения, проживающего и осуществляющего экономическую деятельность на данной территории;

- предложение новой недвижимости формирует сопутствующее предложение объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры, потребление которых носит локальный характер и неотделимо от использования объектов недвижимости;

- факторный и институциональный потенциал рынка сосредоточен в территориальных образованиях (трудовые ресурсы, основные фонды, материально-технические ресурсы, потребительский потенциал), что обуславливает возможность управления им на уровне региона».

Среди множества статистических показателей, оказывающих воздействие на конечную производящую, применительно к тематике нашего исследования - цену жилой недвижимости в удельном измерении (за 1 м²) в динамике в региональном разрезе нами были выбраны основные. К ним следует отнести:

Э- совокупность экономических показателей (среднемесячная заработная плата в регионе, среднедушевые доходы населения в регионе и др.);

Д- совокупность демографических показателей (численность населения региона);

М- совокупность миграционных показателей ;

П- совокупность мезоуровневых социально-политических факторов;

Р- совокупнодействующие иные факторы, влияние которых сложно идентифицировать и представить количественными значениями.

Функционально эта зависимость может быть представлена посредством интегрирования значений комплекса факторов и выражена в следующем виде (формула (1)):

$$C = \int_a^b f(x) dx \int_a^b f(\text{Э} + \text{Д} + \text{М} + \text{П} + \text{Р}) = dx \quad (1),$$

где:

Ц- средняя по региону цена одного квадратного метра жилой недвижимости;

a- нижний предел;

b- верхний предел;

f(x)- подынтегральная функция.

Соответственно, путем дальнейших преобразований интегральных функций получим формулу (2), которая позволяет формализовать степень влияния установленных факторов на единицу жилой площади в данном пространственно-временном контексте:

$$C = \int_a^b \Delta dx + \int_a^b D dx + \int_a^b M dx + \int_a^b P dx + \int_a^b R dx \quad (2),$$

где:

Э- подынтегральная функция, определяющая функциональное влияние на результирующее значение совокупности экономических показателей;

Д- подынтегральная функция, определяющая функциональное влияние на результирующее значение совокупности демографических показателей;

М- подынтегральная функция, определяющая функциональное влияние на результирующее значение совокупности миграционных показателей;

П- подынтегральная функция, определяющая функциональное влияние на результирующее значение совокупности мезоуровневых социально-политических факторов;

Р- подынтегральная функция, определяющая функциональное влияние на результирующее значение совокупно действующих случайных и трудно регистрируемых факторов.

В нашей работе в качестве исходных данных были использованы данные органов официальной государственной и региональной статистики субъектов Северо-Кавказского федерального округа.

При помощи показателей корреляции и детерминации проведена оценка степени связи между показателями удельной цены 1 квадратного метра жилой недвижимости, складывающейся на первичном и вторичном рынке (соответственно Y_1 и Y_2), а также- с использованием функций регрессионного анализа- между результирующей- удельной ценой 1 м² (Y_1) и анализируемыми показателями, а именно:

x₁- среднедушевые доходы населения в регионе, руб. в месяц на душу населения;

x₂- численность населения в регионе, тыс.чел. на 01.01;

x₃- количество вновь вводимого в регионе жилья, тыс. м².

Исходные данные для проведения корреляционно-регрессионного анализа представлены в таблице 2.

Таблица 2

Исходные данные для корреляционно-регрессионного анализа по Ставропольскому краю

Годы	Y ₁	Y ₂	X ₁	X ₂	X ₃
2005	15787	13469	5172,9	2718	701
2006	20956	17653	6534,6	2713	796
2007	23092	22935	8273,4	2701	946
2008	29768	31919	9952,5	2705	1065
2009	31896	33984	11507,7	2707	1079
2010	30931	30496	12912,9	2711	1101
2011*	31834	30675	14567,7	2715	1290

*- предварительные данные

Составлено автором по данным: Российский статистический ежегодник. 2011, а также данным официального сайта Росстата [www://gks.ru](http://gks.ru)

Из анализа полученных результатов следует, что между ценой на недвижимость, а также уровнем доходов населения региона и объемом вводимого жилья существует сильная прямая корреляционная зависимость. Корреляционная связь слабой силы и обратной направленности характеризует взаимодействие численности населения и ценовых характеристик на первичном и вторичном рынках.

Таблица 3

Матрица результатов детерминантного/корреляционного анализа

	Y ₁	Y ₂	X ₁	X ₂	X ₃
Y ₁	1	0,9633	0,8699	0,1020	0,8746
Y ₂	0,981501	1	0,7539	0,1888	0,7917
X ₁	0,932691	0,868347	1	0,097	0,9493
X ₂	-0,31935	-0,43447	-0,09828	1	0,046
X ₃	0,935179	0,889782	0,974313	-0,21396	1

Составлено автором по собственным расчетным данным

Проведенный регрессионный анализ, часть результатов которых представлен в таблице 3, позволил построить уравнение зависимости результирующих показателей от использованных в анализе факторных признаков (уравнения (3) и (4)):

$$y_1 = 683040 + 1,74x_1 - 248,42x_2 - 0,64x_3 \quad (3)$$

$$R = 0,96035 \text{ и } R^2 = D = 0,922271$$

и для вторичного рынка жилой недвижимости Ставропольского края:

$$y_2 = 1249293 + 1,81x_1 - 458,85x_2 + 2,25x_3 \quad (4)$$

$$R = 0,936602 \text{ и } R^2 = D = 0,877224.$$

Высокие значения множественного коэффициента детерминации подтверждают, что основная доля вариации цены 1 квадратного метра жилой недвижимости – 92,2 и 87,7% соответственно для первичного и вторичного рынка недвижимости – обусловлено вариацией факторных признаков. В свою очередь, уровень значимости подтверждает значимость коэффициента детерминации.

Литература:

1. Мухамадиев А.С., Алехина И.С. Инновационные аспекты модернизации регионального рынка недвижимости (Гл. в коллективной монографии «Тенденции, закономерности и специфика организации и управления экономическими структурами в регионах»). Пятигорск: РИА на КМВ, 2011. – 1,1 п.л.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации Часть 1 от 30.11.1994г. №51-ФЗ (действующая редакция).
3. Гарифуллин Р.С. Формирование и развитие рынка риэлторских услуг крупного города: Автореф. ... канд. экон. наук. - СПб., 2008.
4. Катаева econom.psu.ru/files/0149/Kataeva_28_12_09.doc