

УДК 332.33

DOI: 10.18384/2310-6646-2015-3-118-127

**Сидоренко О.А.***Новосибирский государственный технический университет*

## СУЩНОСТЬ И СТРУКТУРА РЫНКА ЖИЛЬЯ

*Аннотация:* В статье рассматривается ряд спорных вопросов в понимании сущности рынка жилой недвижимости. В частности, связанных с выделением его инвестиционной и альтернативной характеристик, а также структур этого рынка, описанных различными исследователями. Дано определение рынка жилья, соответствующее пониманию структуры рынка жилой недвижимости автором статьи. В основе этого понимания лежит представление о рынке как системе субъектов, действующих независимо друг от друга. Отмечено, что структура рынка жилья определяется, в первую очередь, предложением. Указаны факторы, которые определяют предложение на рынке жилья.

*Ключевые слова:* жилищная недвижимость, субъект рынка, инвестиции, потребность в жилье, аренда.

**O. Sidorenko***Novosibirsk State Technical University*

## THE NATURE AND STRUCTURE OF RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

*Abstract.* The article considers some debatable issues in understanding the nature of residential real estate market, particularly those concerning the identification of its investment and alternative characteristics, as well as its structures. The definition of residential real estate market is suggested. According to it residential real estate market structure is understood as a system of market players acting independently. It is marked that the structure of residential real estate market is determined by supply. The factors influencing supply are revealed.

*Key words:* residential real estate, market player, investments, housing need, renting.

Жилье является важнейшим, основополагающим объектом общественных отношений. Такое значение напрямую обусловлено его функцией – места проживания любого человека, а кроме того, жилье является значительным по стоимости активом. Вполне объяснимо, почему рынок жилья является столь существенным для экономики. Как показали события мирового финансового кризиса 2008–2009 гг., со-

стояние этого рынка в отдельных случаях могут стать определяющими для других рынков.

Сущность жилья определяет его особенности как товара. Жилье может покупаться и продаваться, однако, в отличие от других активов, приобретением жилья реализуются специфические цели. Отличительным признаком жилой недвижимости от других товаров долгосрочного пользования является характер покупки – жилье

не приобретает только лишь на основании рациональных соображений потребителя. Указанные особенности жилья еще в первом приближении позволяют выделить отношения связанные с куплей-продажей жилья, равно как и операции по обслуживанию указанных отношений, в отдельный сегмент товарного рынка. Следует учитывать, что для жилья характерно не только длительное использование, но и длительный характер создания блага. Поэтому категория «рынок жилья» имеет расширенное значение и, хотя в базе отношений на этом рынке лежат спрос и предложение, долгосрочный характер создания жилого актива и характер его потребления усложняют структуру рынка. В свою очередь множество трудов по экономике жилой недвижимости и разноплановые взгляды авторов отражают эту сложность.

На основе анализа различных исследований, посвященных рынку жилья, можно выявить его значимые признаки:

- характеризуется неэластичным предложением, что связано с длительным характером создания объектов жилой недвижимости;

- характеризуется материальными, правовыми и экономическими отношениями, которые неразрывны в своей совокупности;

- взаимодействие происходит по поводу специфического товара;

- характерны вспомогательные субъекты, которые обеспечивают взаимодействие продавца и покупателя (специфические субъекты рынка контролирующие органы, прежде всего Роснедвижимость, риэлтерские фирмы и т.д.);

- включает в себя все возможные отношения – куплю-продажу, аренду, финансовую аренду и т.д.;

- цены устанавливаются исходя из рыночных отношений, то есть спроса и предложения;

- всегда существует конкуренция, но при этом каждый объект жилой недвижимости уникален;

- характерна сегментация рынка, то есть выделение определенных потребителей с конкретными запросами;

- носит локальный характер, то есть рынок складывается в определенном городе или регионе, поскольку недвижимость не может быть перемещена в другое место;

- включает в себя первичный и вторичный рынки;

- включает в себя определенную часть процесса создания конкретного объекта жилой недвижимости.

Также можно выделить ряд спорных черт:

- инвестиционный характер рынка (согласно мнению одних исследователей, данный рынок удовлетворяет и личные, и инвестиционные потребности, другие же рассматривают рынок жилой недвижимости только как специфическую сферу потребления);

- альтернативный характер рынка (одни исследователи рассматривают рынок как конкурентный, на котором происходит выбор между различными сравнимыми между собой вариантами, другие рассматривают каждый объект жилой недвижимости как уникальный);

- конкретный уровень производства (одна группа исследователей рассматривает рынок только как жилой фон, то есть как совокупность объектов завершенного жилья, другая –

анализирует рассматриваемый рынок с точки зрения всех этапов создания объекта жилой недвижимости или, по меньшей мере, завершающих этапов).

Относительно характера рынка, то есть назначения жилой недвижимости, можно отметить, что, безусловно, объект жилой недвижимости, как и любой другой объект прав собственности имеет стоимостную оценку и, как следствие, может рассматриваться как актив. Однако также следует отметить целевой характер жилой недвижимости. Жилье предназначено, изначально, не для последующей сдачи, а для проживания. Иначе говоря, оно имеет вполне конкретное назначение, поэтому первичным является именно способность жилья удовлетворять потребность в важнейшем из благ – защищенности, возможности проживания с комфортом. Иначе говоря, жилье, хотя и является объектом капитальных вложений, тем не менее, характеризуется иным, по сравнению с коммерческой недвижимостью целевым назначением, что и позволяет выделить рынок жилья в отдельный вид рынка. Однако возникает вопрос, являются ли экономические отношения, связанные с приобретением жилья для его последующей сдачи частью рынка жилой недвижимости, ведь если рынок ориентирован на удовлетворение потребности в жилье, то инвестиционная потребность предполагает отнесение инвестиционных покупок к сфере коммерческого обращения. Возникает некое логическое противоречие – одному и тому же объекту ( жилой недвижимости) приписываются противоположные свойства.

Данное противоречие объяснимо в том случае, если рынок жилой недви-

жимости не ограничивается только куплей-продажей жилья, а включает в себя различные формы аренды. В этом случае инвестор, предъявляющий спрос на жилье, выступает, по существу, посредником между продавцом и конечным потребителем, желающим приобрести жилье. Поскольку объект жилой недвижимости, пусть и через отношения аренды, тем не менее, удовлетворяет именно целевую потребность, вполне правомерно говорить о том, что рынок жилой недвижимости существует отдельно от рынка коммерческой недвижимости. Инвестиционный же спрос формирует в дальнейшем предложение на данном рынке, которое связано с арендными отношениями.

Следует отметить, что данное утверждение соотносится с еще одной специфической особенностью рынка жилья. Если доходность любого объекта коммерческой недвижимости формируется из арендных платежей и реверсии, причем последняя иногда занимает значительную часть поступлений инвестора, поскольку растет рыночная стоимость коммерческой недвижимости, то инвестиции в жилую недвижимость осуществляются только с целью получения арендной платы, а возможностью получения реверсии инвесторы пользуются сравнительно редко. Иначе говоря, жилая недвижимость как объект инвестирования характеризуется меньшей ликвидностью, чем коммерческая. Как следствие, если для инвестора на рынке коммерческой недвижимости доступны аналогичные с точки зрения формирования прибыли альтернативы, то рынок жилья не предполагает возможности быстрого перетекания

инвестиций от одного объекта к другому.

Другой спорный вопрос – насколько схож рынок жилья с рынком товаров, где все продукты гомогенны и способны удовлетворять идентичные потребности. Вопрос является весьма важным, поскольку само понятие рынка предполагает определенную конкуренцию, что, в свою очередь, предполагает возможность выбора между альтернативными вариантами. Ряд ученых совершенно справедливо отмечает, что каждый объект жилой недвижимости уникален.

С подобным мнением нельзя не согласиться, однако, следует помнить, что жилье предназначено для удовлетворения определенных потребностей. Более того, большинство ученых, на сегодняшний день, сходятся во мнении о наличии определенных сегментов рынка жилья. Иначе говоря, жилье может не просто удовлетворять определенные потребности, но делать это с учетом той или иной специфики запросов покупателей. Следовательно, спрос, в зависимости от характера удовлетворяемых потребностей, дифференцирован. Если существуют однородные группы потребностей, которые могут удовлетворять спрос за счет объектов жилой недвижимости, то закономерно говорить о возможности замены одного объекта жилой недвижимости другим. Следует подчеркнуть, что речь идет об этапе выбора потребителем жилья, когда он выбирает из равнозначных для него альтернатив. Альтернативы же эти описываются характеристикой сегментов рынка.

Следовательно, до тех пор, пока покупка не совершена, существует возможность выбора, как следствие, су-

ществует определенная совокупность альтернатив, различия между которыми приемлемы для потребителя. Иначе говоря, в пределах определенного сегмента объекты жилой недвижимости сравнительно однородны, хотя и дифференцированы между собой. Дифференциация между ними имеет конкретное количественное выражение через цену. Использование сравнительного подхода к оценке объекта жилой недвижимости позволяет обоснованно выделить для покупателя некий определенный объект, который в наибольшей степени ему подходит, причем, что важно, покупатель точно знает стоимость отказа от другого варианта или альтернативную стоимость. Таким образом, объекты купли-продажи на рынке жилья дифференцированы, но сравнимы между собой, а различия имеют количественную оценку. Отметим, что на сегодняшний день в большинстве крупных городов с развитием жилищного строительства жилье однородно только в пределах определенного сегмента. Но в малых городах оно может быть однородно в пределах всего рынка в том случае, если рынок недостаточно развит. Специфика рынка жилья на примере Новосибирской области уже была рассмотрена автором ранее [10, с. 161].

Наконец, важным является вопрос, что же включается в понятие рынка жилья – только лишь готовый объект жилой недвижимости или же определенная совокупность отношений, связанных с возведением и экспозицией объектов недвижимости. Очевидно, что разночтения в понимании объектов рынка определяются разными подходами авторов к фактору времени. Данный фактор является важнейшим,

поскольку в краткосрочном периоде предложение на рынке жилья неэластично, может удовлетворяться только за счет вторичного рынка жилья, который и обеспечивает более быструю адаптацию предложения на рынке к спросу. В долгосрочном периоде, как следует из экономической теории, рынок недвижимости характеризуется эластичным предложением. Тем не менее, для рынка жилой недвижимости даже в долгосрочном периоде характерно предложение, которое не может обладать абсолютной эластичностью, что напрямую связано с таким фактором как земля. Если рассматривать рынок жилой недвижимости на определенный момент времени, то справедливым будет утверждение, что предложение на нем определяется только тем количеством объектов жилья, которые предложены на данный момент времени. Если рассматривать рынок как динамическую структуру, то очевидным является вывод о том, что на рынке предлагается некая совокупность факторов производства, которые при их объединении позволяют возводить жилье, удовлетворяя меняющийся спрос. Если спрос на рынке формируется за счет конечного потребления и аренды, то на уровне предложения речь должна идти обо всем процессе создания жилья – начиная от выделения земельного участка и заканчивая продажей объекта жилой недвижимости в совокупности с сопутствующими услугами. Поскольку именно предложение определяет долгосрочный характер развития рынка, оно должно рассматриваться как совокупность производства и экономических отношений, обеспечивающих возведение жилья.

На основе анализа и обобщения подходов различных исследователей к пониманию рынка жилой недвижимости можно предложить нижеследующее понимание рассматриваемой категории. *Рынок жилой недвижимости* представляет собой систему экономических, правовых и материальных отношений, связанных с удовлетворением потребности в жилье за счет взаимозаменяемых объектов недвижимости при различных формах прав собственности. При этом формируется прямой и опосредованный спрос на жилье, а предложение определяется совокупностью производственных и экономических отношений, обеспечивающих возведение и доведение жилья до потребителя.

Предложенное определение не является абсолютно полным с точки зрения выявления всех особенностей рынка жилой недвижимости. Тем не менее, с одной стороны, оно дает ответы на все спорные вопросы, связанные с особенностями рынка, а с другой стороны, объединяет различные аспекты рынка. Более полное определение может быть только описательным, в результате систематизации различных подходов к определению рынка жилой недвижимости. Предложенное определение позволяет выделить принципиальный аспект, а именно, рынок жилья – это не только отношения, связанные с куплей-продажей, но также все множество отношений, связанных с доведением до потребителя конкретного объекта жилой недвижимости: жилье требуется не только возвести, его требуется продать через агентство недвижимости, которому, в свою очередь, необходима реклама; переход права собственности должен быть над-

лежащим образом зарегистрирован; рынок должен обеспечивать обмен информацией между его участниками, причем не только в форме рекламы и т.д. Иначе говоря, из предложенного определения следует, что рынок неоднороден по составу участников, причем, не только на уровне доведения объекта жилой недвижимости до потребителя, но и на уровне создания самого объекта. Последнее позволяет перейти к обсуждению вопросов, связанных со структурой рынка жилой

недвижимости (см. в табл. обобщение различных подходов к структуре рынка жилой недвижимости). Представленный перечень различных подходов к определению структуры рынка жилой недвижимости показывает, что основания для структурирования весьма различны. Одни авторы исходят из спроса и предложения, другие основываются на этапах создания жилья, третьи концентрируют свое внимание непосредственно на сфере купли-продажи жилой недвижимости.

*Таблица*

**Существующие подходы к определению структуры рынка  
жилой недвижимости**

<b>автор</b>	<b>особенности определения</b>
А.Н. Асаул [1, с. 81]	выделяет три сектора: - возведение объектов жилой недвижимости; - управление жильем; - оборот прав на жилую недвижимость.
Л.С. Валинурова [2, с. 172]	выделяет в качестве элементов: - объекты недвижимости; - взаимодействие между продавцами и покупателями.
О.Ю. Григорьева [3, с. 47]	выделяет такой специфический фактор как сбережения домашних хозяйств, а структуру анализирует с позиций возможности домашнего хозяйства приобрести объект недвижимости.
Е.В. Носкова, И.В. Моисеенко [7, с. 102]	авторы выделяют факторы макроуровня и микроуровня, а саму структуру рынка жилья по их мнению определяют спрос и предложение.
Е.С. Матвеева [5, с. 49]	рассматривает структуру как взаимодействие между застройщиком и населением при продажах на первичном рынке, выделяя отдельные аспекты правовых отношений, определяющие структуру рынка.
С.И. Нестерова [6, с. 123]	структуру рынка рассматривает с точки зрения совокупности факторов, определяющих рынок.
Я.В. Паттури [9, с. 42]	выделяет продавцов, покупателей, профессиональных участников и органы государственной власти.
И.В. Соколов [11, с. 19]	рассматривает уровни создания жилой недвижимости, выделяя дополнительные группы участников.

А.С. Орехова [8, с. 15]	выделяет создание, развитие, продажа и управление объектами жилой недвижимости.
А.Г. Королев [4, с. 57]	наибольшее внимание уделяет спросу на рынке жилой недвижимости, выстраивая сложную систему классификации факторов, на него влияющих.

Ряд авторов уделяет внимание только отдельным аспектам рынка жилой недвижимости, не предлагая единой концепции, однако, внося новые элементы в существующие подходы к определению структуры рассматриваемого рынка. Прежде всего, следует остановиться на мнении А.Н. Асаула. В целом соглашаясь с ним, тем не менее, отметим, что органы государственной власти, в отличие от любых других участников рынка, обладают особыми властными полномочиями. Как следствие, они имеют определенные специфические признаки, которые не свойственны другим участникам рынка. Данные признаки определяются юридическим содержанием самой власти. Поскольку А.Н. Асаул рассматривал рынок жилой недвижимости с позиций его самоорганизации, он вполне справедливо отнес органы власти к перечню институциональных участников рынка [1, с. 81]. Однако для исследования рынка жилой недвижимости с точки зрения государственного регулирования подобная схема не может быть использована.

Следующий подход к определению структуры рынка жилья предложила Л.С. Валинурова. Поскольку она является сторонником инвестиционного подхода к рынку жилой недвижимости (в одну структуру включена и коммерческая, и жилая недвижимость), тем не менее, в ее схеме четко видны специфические для рынка жилья участники, при этом выделены две стороны рын-

ка – объекты жилой недвижимости и взаимодействие между продавцами и покупателями [2, с. 172]. При этом дано развернутое описание инфраструктуры, обслуживающей рынок жилой недвижимости. С предложенной автором структурой рынка жилья можно в целом согласиться, однако нельзя не отметить, что строительная инфраструктура выделена обособленно от предложения на рынке жилья, что верно только в краткосрочном периоде. Как было показано выше, в долгосрочном периоде инфраструктура, обеспечивающая возведение жилой недвижимости, становится частью предложения. В целом, предложенная структура рынка жилья является наиболее подробной среди рассматриваемых с точки зрения выявления перечня участников рынка, которые обеспечивают создание и доведение до потребителя объектов жилой недвижимости.

Несколько иного подхода к определению структуры рынка жилья придерживается И.В. Соколов. Он рассматривает рынок жилья в трех различных аспектах – с точки зрения его территориальной организации, факторов производства и организаций, формирующих предложение на рынке. С точки зрения создания объектов жилой недвижимости автор, вслед за А.Н. Асаулом, придерживается мнения о том, что рынок жилья представляет собой не только возведение объектов недвижимости и их оборот, но и управ-

ление ими, то есть эксплуатацию [11, с. 19]. Кроме того, следует согласиться с автором в отношении рассмотрения возведения жилой недвижимости как части предложения на рынке. Можно отметить, что иерархия рынков с точки зрения их территориальной организации, хотя и важна, но, вероятно, в большей степени определяет рынок ресурсов для возведения объектов жилой недвижимости (строительных материалов, труда и капитала), чем сам рынок жилья, поскольку рынок жилой недвижимости является локальным.

Как и в предыдущей структуре, в системе предложенной А.С. Ореховой прослеживается, хотя и не столь четко, распределение уровней рынка жилой недвижимости на создание, обращение и управление [8, с. 15]. Следует отметить, что в данной схеме отсутствуют органы государственной власти как участники рынка, в то же время, вероятно, производители строительных материалов должны находиться в одной цепочке со строительными организациями, а не обособленно от них. Тем не менее, предложенная система может рассматриваться как один из вариантов организации рынка жилья. Ее несомненное преимущество – детальное описание функций всех участников, обслуживающих рынок.

Исходя из рассмотренных выше вариантов организации рынка жилой недвижимости, определяем структуру рынка жилья (см. рис.) на основе собственного подхода. Предлагается исходить в определении базовой структуры рынка жилья из положения, что она определяется спросом и предложением. Как следствие, выделяются две ключе-

вых группы субъектов. Кроме того, как отмечали уже рассмотренные авторы, функционирование рынка жилья обеспечивается совокупностью участников, которые обозначаются как обслуживающие организации. Наконец, в структуру рынка входят и органы государственной власти. Перечень их функций весьма широк, однако в целом, он определяется как государственное регулирование рынка жилья. Учитывая значительное количество органов власти, они определяются только с точки зрения непосредственного регулирования и выполняемых ими функций.

Таким образом, на основе анализа и обобщения подходов различных исследователей к пониманию рынка жилой недвижимости, предложено собственное понимание рассматриваемой категории. Рынок жилой недвижимости представляет собой систему экономических, правовых и материальных отношений, связанных с удовлетворением потребности в жилье за счет взаимозаменяемых объектов недвижимости при различных формах прав собственности. При этом формируется прямой и опосредованный спрос на жилье, а предложение определяется совокупностью производственных и экономических отношений, обеспечивающих возведение и доведение жилья до потребителя. Рассмотрен перечень характеристик рынка жилой недвижимости, определяющей особенность данного рынка. На основе анализа различных подходов к определению структуры рынка жилья предложена авторская модель данного рынка и система взаимосвязей между его участниками.





Рис. Структура рынка жилой недвижимости

## ЛИТЕРАТУРА:

1. Асаул А.Н. Теория и методология институциональных взаимодействий субъектов инвестиционно-строительного комплекса. СПб.: Гуманистика, 2004. 280 с.
2. Валинурова Л.С. Инвестирование. М.: Волтер Клуверс, 2012. 442 с.
3. Григорьева О.Ю. Проблемы привлечения сбережений домашних хозяйств на рынок жилой недвижимости // Экономика. Управление. Право. 2011. № 10 (ч. 1). С. 47–49.
4. Королев А.Г. Основные группы факторов спроса на рынке жилой недвижимости // Академический вестник. 2010. № 4. С. 57–58.
5. Матвеева Е.С. Особенности взаимоотношений между застройщиком и населением на первичном рынке жилой недвижимости // Экономика, предпринимательство и право. 2012. № 2. С. 48–52.
6. Нестерова С.И. Экономические механизмы ценообразования на первичном рынке жилой недвижимости // Альманах современной науки и образования. 2013. № 9. С. 121–125.
7. Носкова Е.В., Моисеенко И.В. Методика определения емкости локального рынка жилой недвижимости // Вестник ТГЭУ. 2011. № 3. С. 101–118.
8. Орехова А.С. Статистическое исследование рынка жилой недвижимости Российской Федерации: автореф. дисс. ... канд. экон. наук. М., 2012. 24 с.
9. Паттури Я.В. Экономика недвижимости. В. Новгород: НовГУ им. Ярослава Мудрого, 2010. 66 с.
10. Сидоренко О.А., Литвинцева Г.П. Рынок жилья и проблемы его развития в Новосибирской области // Вестник НГУЭУ. 2014. № 1. С. 161–166.
11. Соколов И.В. Анализ рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга и основные тенденции его развития: автореф. дисс. ... канд. экон. наук. СПб., 2010. 24 с.