

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ НА УРОВНЕ КРУПНОГО ГОРОДА (РЕГИОНА) В РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ

За последние годы в отечественной экономике наблюдаются позитивные изменения: растет объем производства, снижаются темпы инфляции, увеличиваются расходы по социальным программам, снижается уровень налогового бремени и т.д. В условиях инвестиционного оживления в экономике России возрастает актуальность рассмотрения методических основ управления объектами недвижимости. Очевидно, что дальнейший экономический рост, декларируемый как основная стратегия в России невозможен без адекватного изменения ее рынка недвижимости. Сложившуюся в нем ситуацию, особенно в регионах, можно рассматривать как переходную. Переход на рыночные отношения в России за последнее десятилетие привел к появлению значительного количества собственников объектов недвижимости, а также инвесторов, готовых вкладывать финансовые средства в их развитие с целью получения прибыли. Возможность же передачи прав собственности привела к формированию рынка недвижимости. Важнейшей составляющей развития рыночных отношений в регионе является формирование и развитие рынка недвижимости и связанной с ним инфраструктуры: нормативной базы, методов управления и эксплуатацией недвижимостью, информатизации и так далее. Данный рынок имеет все основные составляющие: производственные и жилые помещения, землю, ценные бумаги, экономический механизм регулирования использования нежилых помещений в регионе и т.д.

Моделирование процесса управления недвижимым имуществом, его эксплуатацией и развития на уровне города (муниципалитета) может использоваться в качестве комплексного инструмента реализации социально-экономической политики региона (города). С одной стороны моделирование позволяет упорядочить и спрогнозировать функционирование промышленного комплекса региона (города) и объектов социальной сферы, а с другой стороны такое моделирование позволяет создать условия для привлечения частных инвестиций в развитие имущественного комплекса города (региона). На стыке двух этих направлений реализуется наиболее эффективный и признанный в мире принцип привлечения органами государственной власти к сотрудничеству общественности и частного бизнеса при выработке и реализации стратегически важных решений.

Инвестиции в данном случае будут рассматриваться как катализатор, способный запустить экономические механизмы развития рынка недвижимости города (региона) [2]. При этом отбор инвестиционных проектов не может быть осуществлен на основе одного сколь угодно сложного формального критерия. Решение должно приниматься с учетом множества различных характеристик проекта и его участников, носящих количественный или качественный характер. Администрация города (региона) принимая решение об инвестировании в те или иные объекты недвижимости, опирается на существующую (в стратегическом плане или другом программном документе) систему приоритетов (первоочередных целей), которые оформляются в конкретные задачи, преследуемые городом на конкретном временном интервале. При этом рассматриваются следующие виды эффектов от инвестиций в город:

- социальный (заключается в улучшении качества жизни населения);
- экономический (заключается в стимулировании экономического роста,
- создании благоприятных условий для развития бизнеса);
- бюджетно-финансовый (заключается в получении прямых и косвенных доходов по проекту в бюджет города).

Отбор проектов предлагается рассматривать как конкурс на использование городских и региональных ресурсов при разных формах участия города и региона в реализации проектов.

Для определения приоритетных инвестиционных зон промышленного и социально-бытового характера, а также территорий активного развития необходимо проанализировать распределение недвижимого имущества по территории города и региона. Необходим учет следующих параметров:

- интенсивность и доходность использования объектов недвижимости;
- возможности и потенциал дальнейшего развития объектов недвижимости;
- физическое состояние объектов недвижимости;
- транспортная и пешеходная доступность;
- цена земли и ставки аренды;
- градостроительный регламент застройки и экологическое качество территории.

Дальнейший анализ полученных данных предполагает характеристику различных территорий с точки зрения комбинации значений названных параметров. Полученные данные соотносятся с картой размещения инвестиционных проектов (реализуемых и планируемых), а также с данными о пространственном распределении сделок с недвижимостью на первичном и вторичном рынках [8]. В результате анализа отбираются зоны, имеющие наиболее высокий потенциал развития для промышленной и жилой застройки, а также (внутри этих зон) объекты недвижимости с относительно низкой стоимостью, которые в настоящее время используются недостаточно интенсивно.

Следующий шаг состоит в определении возможностей и ограничений развития каждой из выбранных зон под промышленные объекты:

- анализ прав собственности;

- морфологический и градостроительный анализ;
- анализ возможностей более прибыльного использования объектов недвижимости, для которых может быть предложено новое использование;
- желательные схемы транспортных и пешеходных потоков;
- определение ограничений, таких как плохое санитарное состояние, недостаточное водо- и энергоснабжение, слабая транспортная и пешеходная доступность, низкий уровень услуг, избыточный уровень шума, загрязненность, недостаточная связь с общественным транспортом, конфликт транспортного и пешеходного потоков, мешающие друг другу типы землепользования.

Результаты проведенного анализа позволяют выявить реальный потенциал развития объектов недвижимости на рассматриваемой территории и участки, представляющие интерес для инвесторов.

При анализе развития рынка недвижимости и прогнозировании его дальнейшего развития следует учитывать общие признаки для всех сегментов рынка недвижимости. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи, во-первых, обладают разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом [3]. Каждый конкретный рынок недвижимости может быть сегментирован по целому ряду параметров:

- по использованию - для собственности жилого, коммерческого, общественного, промышленного и сельскохозяйственного назначения существуют различные рынки недвижимости;
- по географическому фактору - каждый район может представлять собой отдельный рынок. В одной части города могут существовать одни рыночные условия, в другой - другие, например, в историческом центре и районах новостроек, в общественном центре города и в спальном районе;
- по цене объектов недвижимости;
- по качеству объектов недвижимости;
- по инвестиционной мотивации - одни инвесторы могут быть заинтересованы в собственности, требующей минимального менеджмента, не приносящей денежного потока, однако с большим потенциалом для прироста стоимости. Другие могут приобретать объекты, представляющие собой хорошее налоговое укрытие, для которых характерен продолжительный денежный поток, что в строительстве вполне возможно;
- по типу прав собственности - для различных видов прав на недвижимость существуют различные рынки. Эти права могут включать (неограниченные права собственности, сервитуты, права на недра, права на аренду и разделенные по времени права на участие в кондоминиумах).

Кроме этого следует учитывать, что в систему рынка недвижимости включаются отношения, возникающие:

- в ходе создания объектов недвижимости - между инвесторами, покупателями, арендодателями, арендаторами и т.д.;
- в процессе эксплуатации объектов недвижимости - между собственниками и управляющими, управляющими и пользователями, подрядчиками и пользователями недвижимости.

Объект недвижимости обладает такими характерными признаками, как стационарность, уникальность, долговечность, длительность создания, ограниченность и невозпроизводимость земли. Эти признаки обуславливают целый ряд особенностей рынка, в частности, такие, как индивидуальность ценообразования, ограниченность числа продавцов и покупателей, локальность рынков и вытекающая из нее высокая зависимость процессов, происходящих на рынке недвижимости, от состояния региональной экономики и региональной законодательно-нормативной базы [1].

К этим особенностям следует добавить и ряд других. В их числе:

- особый характер взаимодействия спроса и предложения;
- взаимовлияние первичного и вторичного рынков недвижимости;
- высокий уровень транзакционных издержек;
- низкая ликвидность объектов недвижимости;
- многообразие рисков.

На рынке недвижимости, так же, как и на любом другом, рост цен сменяется их падением, превышение спроса над предложением - избытком предложения. Любой объект недвижимости - это результат взаимодействия таких факторов производства, как земля, капитал и труд, причем два из них мобильны, а третий - земля - неподвижен и ограничен. [4]

Инвестиционно-строительная политика в сфере развития рынка городской (региональной) недвижимости является важной составной частью общей экономической политики региона. Её реализация требует формирования научно обоснованного механизма, способствующего воплощению в жизнь решений и намеченных действий всех субъектов инвестиционного процесса. Процесс управления объектами недвижимости как инструмента обеспечивающего осуществление функций рынка недвижимости, предполагает организованную деятельность в нескольких направлениях.

Первым направлением выступает разработка инвестиционных программ развития рынка каждого сегмента недвижимости региона, представляющих комплекс мероприятий по эффективному использованию конкурентных механизмов. Действия городских и региональных государственных органов должны быть направлены на развитие конкуренции между инвесторами, готовыми вложить

инвестиции в предложенные объекты недвижимости и производства [6]. Ко второму направлению можно отнести планирование очередности объектов недвижимости, которым необходимы инвестиции с точки зрения приоритетов социально-экономического развития региона, а также временных затрат необходимых для строительства, реновации, реконструкции и модернизации объектов недвижимости.

Для эффективной реализации этих направлений важно комплексно осуществлять следующие мероприятия:

1. Включение в работу (круг обязанностей) органов, ответственных за разработку и реализацию управления рынком недвижимости (Комитеты и управления администрации Ивановской области, территориальные федеральные органы исполнительной власти, исполнительные органы городского и местного самоуправления) осуществление мер по регулированию рынка недвижимости региона (города).

2. Выбор и обоснование инвестиционной стратегии возрождения и реализации основных фондов (в частности недвижимости) предприятий региона. Для осуществления эффективного управления и эксплуатацией объектов недвижимости необходимо разработать ряд программных документов, объединенных в инвестиционную стратегию. В общем виде инвестиционная стратегия, которая позволит, по-нашему мнению, привлечь в значительных объемах внебюджетные (частные) инвестиции, должна включать как меры, создающие общие привлекательные условия для развития рынка недвижимости в целом и объектов городской недвижимости в частности, так и меры специального характера для решения особенно сложных проблем, индивидуальных для каждого региона [5]. Данные меры группируются в нескольких направлениях. Это, во-первых, формирование благоприятного хозяйственного и особенно инвестиционного климата, существенное снижение административных барьеров для бизнеса, что позволит повысить деловую активность и создать спрос на городскую недвижимость, создавать новые рабочие места, повышать доходы населения.

Во вторых, это обеспечение потенциальных инвесторов и владельцев надежной информацией, включая реестр имеющейся недвижимости, составляющей спрос и предложение на рынке.

В-третьих, это формирование среднесрочной региональной инвестиционной программы развития и упорядочения объектов городской недвижимости, в которой инвестиции сфокусированы на решении основных проблем инфраструктуры региона, с учетом общего благоустройства городских территорий.

3. Анализ спроса и предложения на рынке различных секторов недвижимости.

4. Создание конкурентного механизма путем проведения конкурса между инвесторами, готовыми вложить инвестиции в предложенные объекты и производства, а также между промышленными предприятиями, претендующими на эти инвестиции.

5. Планирование (моделирование) региональными органами направлений инвестиционных потоков по времени и по объемам в долгосрочной перспективе с учетом потребностей реновации, реконструкции и модернизации существующих и создания новых промышленных зданий и сооружений.

6. Прогноз достижения целей и результатов управления объектами недвижимости, понимаемой как инструмент формирования и развития рынка недвижимости региона (то есть прогноз изменений на этом рынке в плане предложения и спроса в результате управления рынком недвижимости).

Реализация мероприятий по формированию и развитию рынка недвижимости региона, по мнению автора, способствует улучшению стабильности региональной экономики, что имеет существенное социально-экономическое значение для её развития, так как обеспечивает осуществление государственных социальных программ. Таким образом, управление и регулирование рынка недвижимости обеспечивает эффективность механизма формирования и эксплуатации объектов недвижимости региона.

Важное значение развития объектов городской и муниципальной недвижимости как сектора рыночной экономики подтверждается:

Во-первых, достаточно существенной стоимостью национального богатства, материализованного в городской и муниципальной недвижимости, из которого по крайней мере половина может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту - владельцам, доход - предпринимателям, налоговые и другие платежи - в федеральный, региональные бюджеты, бюджеты муниципальных образований.

Во-вторых, предполагаемым высоким уровнем доходов бюджета от первичной продажи, сдачи в аренду государственного и муниципального имущества.

В-третьих, высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней.

Схематично, модель управления рынком недвижимости на уровне города можно представить следующим образом (рис. 1).

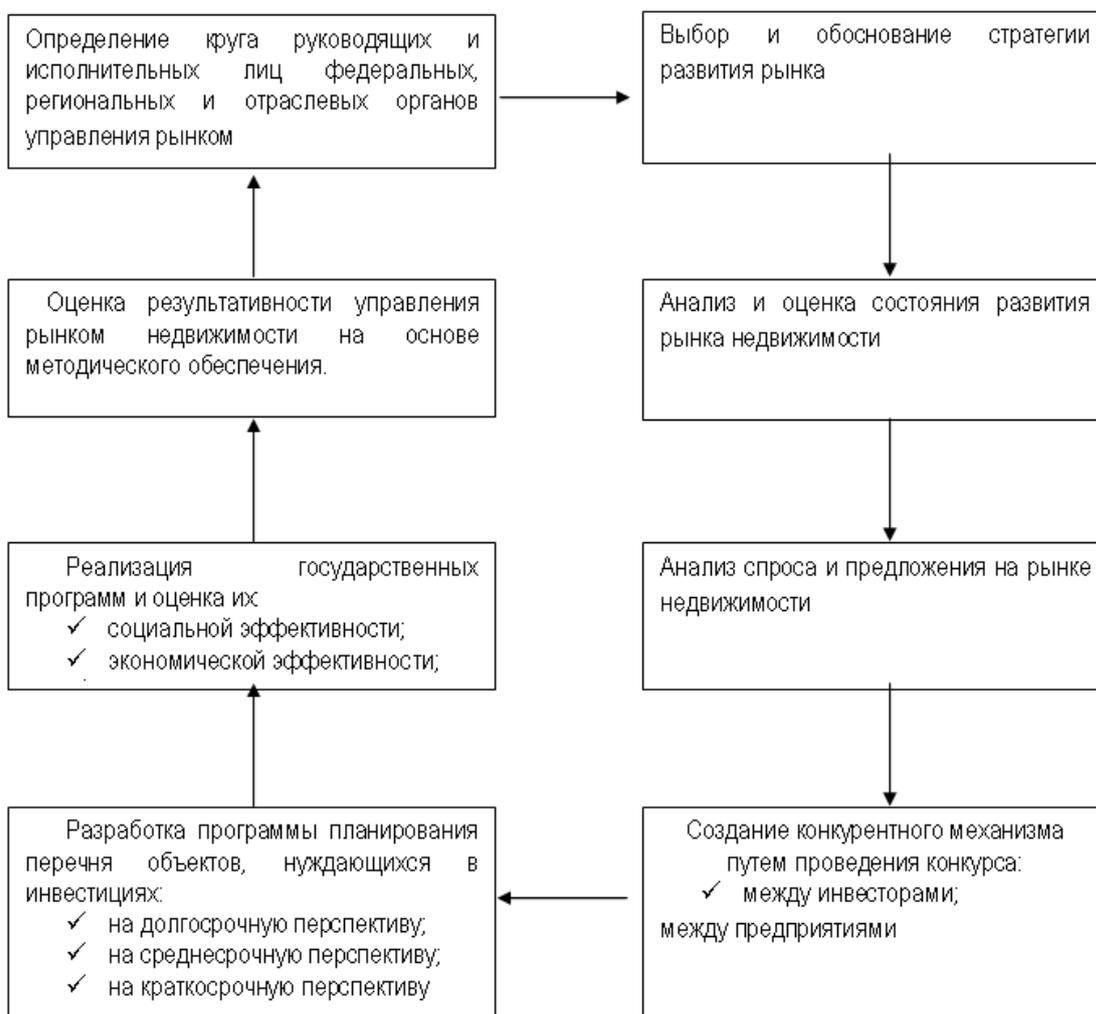


Рисунок 1. Модель управления рынком недвижимости на уровне города

Следует отметить, что рынок недвижимости региона имеет социальную направленность, так как в конечном счете поддерживает промышленное производство на предприятиях как социально-экономических значимых на региональном и отраслевом уровнях [7]. На спрос и предложение на рынке недвижимости воздействует ряд факторов, среди которых наиболее важное значение имеют следующие: экономические, социальные, административные, экологические.

Кроме этого функциональные области управления недвижимостью могут быть охарактеризованы: социальной средой; правовой средой; государственной средой; политической средой; экономической средой [9].

- **Социальная среда** определяет потенциал рынка недвижимости данного сектора по следующим компонентам: демографический состав - состояние и прогнозы, структура образования, культурный уровень; тенденции изменения потребностей в количестве и качестве потребляемых благ (в частности, продуктов, жилья, комфорта); изменение стиля жизни, включая досуг и др.
- **Правовая среда** означает юридические рамки, в которых функционирует рынок недвижимости.
- **Государственная среда** - предполагает одну из трех ролей государственного участия в сфере недвижимости: невмешательство государства в процессы экономики (свободный рынок); радикальное вмешательство в экономику; прагматическое вмешательство, т. е. согласование политических воззрений, индивидуальной инициативы, прибыльной мотивации, рыночных сил.
- **Политическая среда** - рынок недвижимости находится (во многом зависит) под влиянием политических событий и решений.
- **Технологическая среда** - определяет силы конкуренции, которые стимулируют процесс развития технологий; динамика спроса и предложения на рынке трудовых, материальных и финансовых ресурсов влияет на темпы инновационных процессов в технологии.
- **Экономическая среда** - влияет на рынок недвижимости в соответствии с уровнем занятости населения, платежеспособным спросом, темпами общего экономического роста. При прочих благоприятных условиях сокращение свободных площадей в регионе вынудит инвестора осваивать территории заводов и промышленных зон даже при высоком уровне затрат на их реорганизацию, что повлечет за собой рост сроков окупаемости проектов подобного рода.