

С.В. Придвижкин, канд. физ.-мат. наук  
ЗАО "РЕНОВА-Стройгруп", Екатеринбург

## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАК ПРОСТРАНСТВЕННАЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИСТЕМА

В статье анализируются сложившиеся методологические подходы к исследованию рынка недвижимости и обосновывается необходимость более полного учета его пространственной составляющей. Рынок недвижимости рассматривается, с одной стороны, как иерархически организованная пространственная система, а с другой стороны, как элемент территориального рынка определенного пространственного уровня.

Современные процессы радикальной трансформации коренным образом видоизменяют принципы и механизмы функционирования всех элементов и подсистем социально-экономической системы страны. При этом, с одной стороны, существовавшие ранее элементы наполняются новым экономическим содержанием, а с другой стороны, появляются принципиально новые компоненты, эволюционное развитие которых было прервано в советскую эпоху. Одной из таких важнейших составляющих социально-экономической системы современного общества является рынок недвижимости, заменивший собой социалистическую систему воспроизводства и распределения недвижимого имущества производственного и непроизводственного назначения.

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, ибо недвижимость - важнейшая часть национального богатства, на долю которой приходится более 50% мирового богатства. Именно рынок недвижимости обеспечивает создание материально-вещественной основы для функционирования коммерческих и некоммерческих структур, рынков труда, капиталов, товаров и услуг. Важное значение отечественного рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается его высокой долей в валовом национальном продукте, высоким уровнем доходов, поступающих в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости, поступлением в бюджет налогов на недвижимое имущество и сборов, уплачиваемых при выполнении сделок с данным видом активов.

Важность рынка недвижимости для развития национальной экономики, в сочетании с новизной данной научной проблематики, предопределили рост интереса отечественных исследователей к вопросам экономики и управления недвижимостью<sup>1</sup>. Существенный вклад в понимание процессов, происходящих на современном российском рынке недвижимости, вносят работы ученых, иссле-

<sup>1</sup> Развернутое отражение вопросы развития российского рынка недвижимости и его отдельных элементов находят в трудах А.Н. Асаула, В.А. Горемыкина, В.В. Григорьева, А.И. Острина, А.В. Руднева, В.И. Бузырева, В.С. Чекалина. [1, 2, 3, 4], А.М. Платонова [10, 11]. Начинает формироваться массив литературы, посвященной анализу отдельных видов деятельности на рынке недвижимости, в частности, в работах Е.П. Дудина, А.К. Щукина, С.Н. Максимова раскрываются вопросы развития девелопмента [5, 8].

дующих проблемы градостроения, экономики строительства и градостроительной деятельности.

И хотя уже можно говорить о достаточно значительных научных результатах и переходе от описания текущих тенденций развития отдельных локальных рынков к их теоретическому осмыслению, однако некоторые вопросы остаются недостаточно изученными. Вне сферы системного научного анализа остаются вопросы взаимосвязи и соотношения общего и особенного в теории рынка недвижимости и других научных теорий и концепций. Каким образом, на основе каких причинно-следственных связей, изменения на других товарных и финансовых рынках могут оказать влияние на развитие рынка недвижимости. Какова специфика территориальной организации рынка товара, который обладает абсолютной пространственной немобильностью? Т.е. какова внутренняя организация рынка недвижимости и каким образом он включен в системы социально-экономических взаимодействий с другими рынками на различных уровнях пространственной организации.

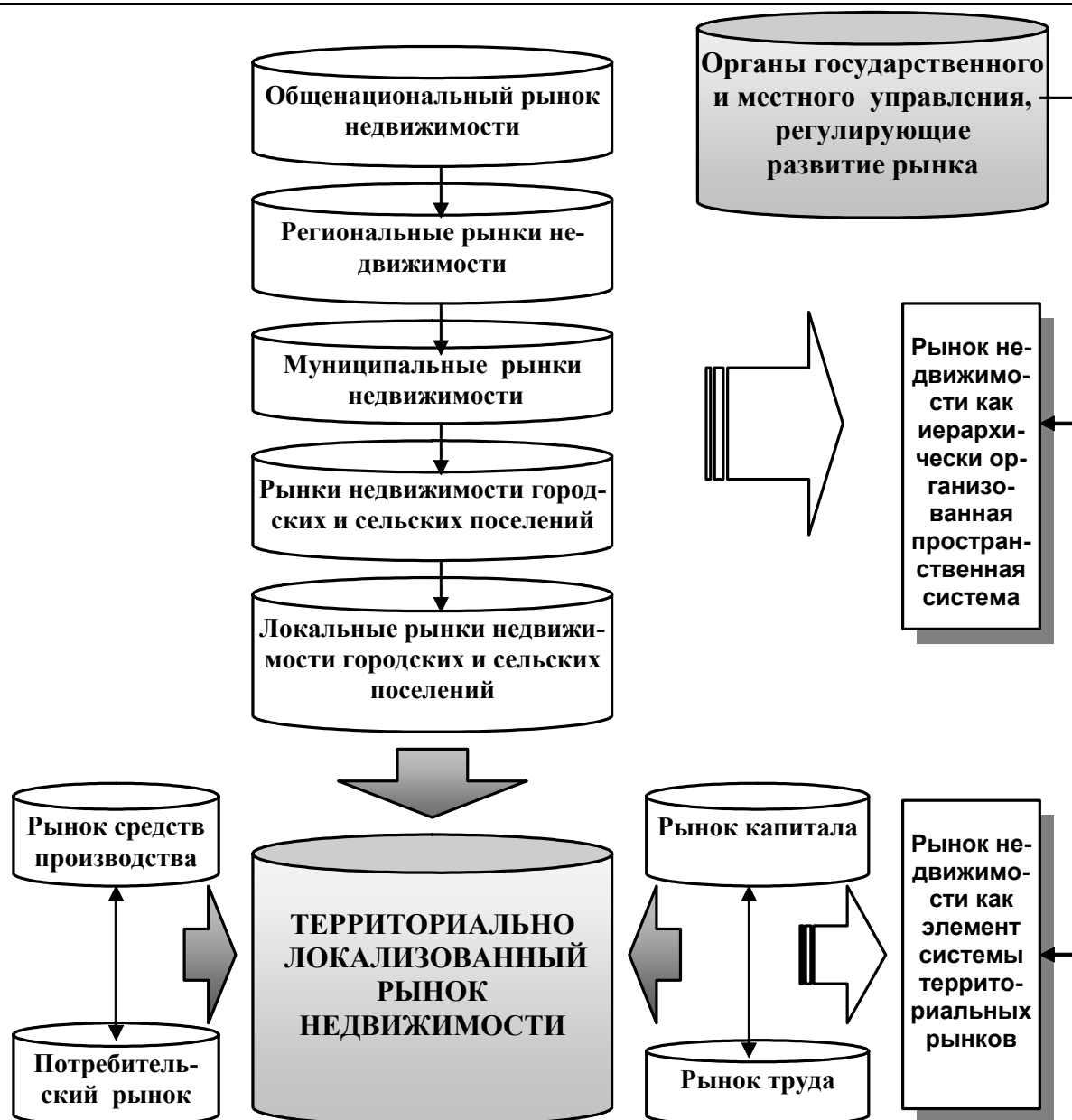
В данном контексте представляется наиболее методологически продуктивной трактовка рынка недвижимости как сложной пространственной социально-экономической системы, которая одновременно функционирует в двух качествах: как иерархическая, пространственно организованная система и как элемент системы территориальных рынков. В результате рынок недвижимости выступает, во-первых, как иерархическая, пространственно организованная система, включающая совокупность локальных, городских, муниципальных, региональных и общенациональных рынков.

Во-вторых, рынок недвижимости может рассматриваться как элемент системы территориальных рынков, включающих рынки труда, капитала, информации, потребительский рынок, рынок средств производства (рисунок).

И наконец, во всех этих качествах рынок недвижимости выступает и как элемент вертикально организованной системы государственного управления, испытывая на себе совокупность регулирующих воздействий со стороны местных и государственных органов управления.

Более широкая трактовка рынка понятия "рынок недвижимости" существенно продуктивнее как в практическом, так и в методологическом отношении, так как позволяет экстраполировать для объяснения динамики развития рынка теоретические и методические подходы, сформулированные в рамках иных научных школ региональных и отраслевых исследований.

Так, введение в анализ пространственного фактора позволяет расширить представления об особенностях конкуренции на рынке недвижимости. В конце XIX - начале XX века изменился взгляд на роль конкуренции в экономике, возникло новое направление в экономической теории, связанное с изучением различных моделей конкуренции и ее движущих сил. Работы Ф.Эджуорта, К. Викаля, П.Сраффы, Дж. Робинсон, Э.Чемберлина и др. заложили основы теории несовершенной конкуренции.



Рынок недвижимости как совокупность вертикально и горизонтально интегрированных систем

Впоследствии, изучая условия формирования конкурентной среды, ученые пришли к выводу, что она не может рассматриваться вне экономического пространства, без учета территориальных границ рыночных зон реализации различных товаров и региональных особенностей сферы производства и обращения.

Впервые классическая модель пространственной конкуренции введена Х. Хотеллингом [15]. Новое направление изучало концентрацию рыночной власти и ее влияние на конкурентную среду как на национальном, так и на региональных рынках. Проблемы формирования конкурентной среды на региональных рынках исследовали также А.Леш, У. Рейли, Н. Девлетглоу, Э.Миллс, А.Смитис. Представителями этой школы были разработаны методы определения размеров и географических границ рынков, изучена система факторов, оп-

ределяющих структуру рынка, включая эффект масштаба производства, транспортные издержки, технологические изменения и др., которые послужили основой для анализа конкурентной среды региональных рынков. В 50-х годах прошлого века на стыке двух научных направлений - теории конкуренции и теории антимонопольного регулирования возникла научная школа изучения структуры и организации рынков, которая первоначально акцентировала внимание на процессах организации исключительно промышленного производства [12, 13]. Таким образом, формируются научные представления об отрасли, функционирующей в рамках пространственно ограниченного рынка.

Применительно к рынку недвижимости теория конкуренции и теория отраслевых рынков позволяют дать ответы на вопросы, что представляет собой рынок такого высоко индивидуализированного товара, где пролегают его границы, какова степень монополизации и концентрации в разных сегментах рынка недвижимости, какие факторы определяют масштаб фирм, на нем оперирующих, каковы барьеры для вступления в разные территориальные рынки.

Физическая неподвижность и физическая связь с землей определяют важность учета для развития рынка недвижимости пространственных факторов размещения. В рамках теорий центральных мест, рыночных потенциалов, геомаркетинга формируются объективные основы для объяснения того, каким образом должно осуществляться пространственное размещение различных объектов недвижимости, выполняющих различные социально-экономические функции. Так, теория рыночных (гравитационных) потенциалов (А.Шеффле, У. Рейли, П. Конверс, С.Харрис), формализующая процессы пространственного взаимодействия территориально близких рынков, позволяет количественно оценить интенсивность процессов взаимодействия между локальными внутригородскими рынками недвижимости и между рынками недвижимости, расположенными в населенных пунктах, между которыми сформировалось общее экономическое пространство (например, между городами, входящими в единую агломерацию).

В работах Б. Берри была обоснована применимость теории центральных мест не только по отношению к идеальному экономическому ландшафту, но и для регионов с неравномерной плотностью населения и неравномерным распределением спроса по территории [14]. Модифицированная модель логически объясняет иерархию рыночных центров, которые в пределах городской территории эквивалентны центральным местам. Эта модель нашла широкое применение в США в прогнозировании развития и размещения объектов торговли различного уровня (центральных бизнес-центров, региональных торговых центров, локальных торговых центров и отдельных предприятий торговли). Создаются принципиально новые пространственные схемы размещения торговых объектов с обширными зонами влияния мегаполисов, в которых располагаются центры управления крупных торговых фирм.

Концепция геомаркетинга изучает отношения между центрами бизнеса и тяготеющими к ним рыночными зонами. Эти отношения рассматриваются как на уровне крупных регионов, так и на уровне города и населенного пункта, что позволяет оценить, как повлияет на размещение и стоимость объектов недви-

жимости изменение рыночной ориентации предприятий, действующих на данном территориальном рынке.

Заложенная А. Лешем в его работе "Географическое размещение хозяйства" (1940) концепция классификации рынков по территориальному масштабу, а не по видам товаров, позволяет сформировать трактовку рынка недвижимости как пространственно-организованной, иерархической системы. А. Леш рассматривает рынок как главный районообразующий фактор, который формируется под воздействием борьбы различных экономических сил: одни способствуют тенденции к концентрации, другие - к рассредоточению. Любой товар имеет определенный максимальный радиус сбыта, за пределами которого его продажи становятся невыгодными. Таким образом, выделяется три типа экономических районов - простые рыночные зоны, сети районов, т.е. совокупность всех зон реализации товара, системы районов. Высшим и самым сложным типом экономической зоны является экономический ландшафт, или система рынков [7]. Логическим продолжением этого подхода является сформулированное У. Изардом положение о том, что каждой стране присущ не единый рынок, а иерархия рынков: рынки местные, субрегиональные, региональные и национальные [6]. Однако немобильность объектов недвижимости ведет к тому, что границы рынков на всех пространственных уровнях будут определяться исходя из возможностей перемещения покупателей, а не продавцов.

Не менее важные результаты можно получить, рассматривая рынок недвижимости как элемент системы рынков определенного территориального уровня. Так, уже в 60-70-е годы XX века западные экономисты - исследователи ощутили необходимость рассматривать региональные рынки в рамках единой системы, учитывающей как внутренние связи ее элементов, так и взаимодействие с внешней средой. Наиболее полно принципы системного подхода к анализу региональных рынков были сформулированы в работах Д. Ревзана, который рассматривает региональные рынки как систему взаимодействующих институтов, выполняющих рыночные функции, необходимые для осуществления рыночных процессов. При этом автор выделяет "анатомию" (составные элементы системы) и "физиологию" (рыночные функции), обеспечивающие состояние гомеостаза (рыночного равновесия) [16]. Позднее, в 80-90-е гг. в рамках системно-динамического подхода накапливается опыт изучения взаимодействия региональных рынков товаров потребительского и производственного назначения, рынка недвижимости, финансового рынка, рынка труда на основе анализа процесса кругооборота материальных, финансовых и трудовых ресурсов, осуществляемого посредством внутри и межрегиональных связей. Таким образом, рынок недвижимости как неотъемлемый элемент регионального рынка может быть представлен как сложная открытая социально-экономическая система, взаимодействующая и испытывающая влияние процессов, протекающих на других рынках данного пространственного уровня территориальной организации хозяйства. И наконец, в 90-е годы формируется воспроизводственный подход к изучению региональных рынков на основе анализа процессов воспроизводства материальных, финансовых, трудовых и информационных ресурсов в региональной системе, формирования внутреннего и внешнего экономического

пространства региональных рынков, изучения экономических интересов и взаимосвязей субъектов различных подсистем региональной экономики [9]. В результате, многофункциональность рынка недвижимости, выступающего как средство удовлетворения как производственных, так и личных потребностей человека, становится основой для выявления того, каким образом и в какой степени рынок недвижимости взаимосвязан с другими рынками региона в процессе реализации спектра своих разнообразных функций. Рынок недвижимости, с позиций процесса воспроизводства предстает как переплетение многочисленных взаимодействий субъектов региональной экономики, выступающих производителями и потребителями различных видов товаров и услуг.

В обобщенном виде возможности применения теоретико-методологических подходов, сформулированных в рамках научных школ региональных исследований и отраслевого развития, для анализа процессов, происходящих на рынке недвижимости, представлены в таблице.

**Возможности применения к анализу рынка недвижимости исследований научных школ региональной экономики и отраслевого развития**

	Научные школы	Основные представители	Принципы и методы исследования, применимые к анализу рынка недвижимости
<i>Рынок недвижимости как сфера взаимодействия конкурентных сил</i>	Теория несовершенной конкуренции	Ф. Эджуорт, К. Виксель, П.Сраффа, Дж. Робинсон, Э.Чемберлин	Особенности поведения фирм, выполняющих разные виды деятельности, на разных стадиях процесса воспроизводства, в условиях отклонения от совершенной конкуренции
	Теория пространственной конкуренции	Х. Хотеллинг, А.Леш, У. Рейли, Н. Девлетглоу, Э. Миллс, А. Смитис	Анализ пространственных особенностей конкурентной среды территориальных рынков, определение географических границ рынков различных товаров
	Теория отраслевых рынков	Ф.М. Шерер, Д. Росс, Р. Коуз	Факторы, определяющие оптимальный размер фирм, выполняющих разные виды деятельности на разных территориальных рынках, барьеры для вступления в отрасль, формы координации деятельности фирм и особенности ценообразования на неконкурентных рынках

<i>Рынок недвижимости как пространственная система</i>	Теория центральных мест	В.Кристаллер, А.Леш, Б. Берри, У. Изард	Классификация рынков по уровням пространственной организации, размещение объектов недвижимости с учетом пространственной иерархии центральных мест
	Теория рыночных (гравитационных) потенциалов	А. Шеффле, У. Рейли, П. Конверс. С. Харрис	Анализ процессов пространственного взаимодействия территориально близких рынков
	Теория геомаркетинга	Н. В. Армстронг, Дж. Кларк, Р. Дэвис	Влияние на размещение объектов недвижимости рыночной ориентации предприятий, действующих на данном территориальном рынке
<i>Рынок недвижимости как элемент системы территориальных рынков</i>	Системный и системно-динамический подход к изучению территориальных рынков	Д. Ревзан, Ф. Булдерстон, Хогарт А., Дж. Блэйр	Рынок как сложная открытая социально-экономическая система, активно взаимодействующая с другими рынками на данном уровне пространственной организации
	Воспроизводственный подход к изучению территориальных рынков	М. Тэмпл	Изучение рынка на основе анализа процессов воспроизводства материальных, финансовых, трудовых и информационных ресурсов в экономике региона

Таким образом, переход к анализу рынка недвижимости как сложной пространственно организованной вертикально и горизонтально интегрированной системы позволяет не только преодолеть трудности, возникающие при решении практических аспектов его функционирования, но и выйти на качественно новый уровень теоретико-методологического осмысления существующих проблем и перспектив трансформации данного рынка как элемента социально-экономической системы страны в целом.

### Библиографический список

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул. СПб.: Питер, 2004. 512 с.
2. Бузырев В.В. Экономика жилищной сферы / В.В. Бузырев, В.С. Чекалин. М.: ИНФРА-М, 2001. 256 с.
3. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости / В.А.Горемыкин. М.: Проспект, 2004. 848 с.

4. Григорьев В.В. Управление муниципальной недвижимостью / В.В. Григорьев, И.А. Острина, А.В. Руднев. М.: Дело, 2001. 704 с.
5. Дудин Е.П. Что такое девелопмент / Е.П. Дудин, А.К. Щукин. М.: Монолит, 2001.
6. Изард У. Методы регионального анализа: введение в науку о регионах / У. Изард. М.: Наука, 1966.
7. Леш А. Географическое размещение хозяйства / А. Леш. М.: Наука, 1959.
8. Максимов С.Н. Девелопмент (развитие недвижимости) / С.Н. Максимов. СПб.: Питер, 2003.
9. Новоселов А.С. Теория региональных рынков / А.С. Новоселов. Ростов-на-Дону: Феникс, 2002. 448 с.
10. Платонов А.М. Решение проблемы обеспечения доступности жилья для различных категорий населения за рубежом/ А.М. Платонов, С.В. Рудный // Вестник УГТУ-УПИ. Серия "Экономика и управление". 2003. № 3.
11. Платонов А.М. Развитие механизмов обеспечения доступности жилья/ А.М.Платонов // Вестник УГТУ-УПИ. Серия "Экономика и управление". 2004. № 4.
12. Тироль Ж. Рынки и рыночная власть: теория организации промышленности / Ж. Тироль. СПб. 1996.
13. Шерер Ф.М. Структура отраслевых рынков / Ф.М. Шерер, Д. Росс. М.: Дело, 1997. 569 с.
14. Berry B. J. Geography of Market Centers and Retail Distribution / B. J. Berry. Englewood, 1967. 235 p.
15. Hotelling H. Stability in Competition / H. Hotelling // The Economics Journal, 1929. №39.
16. Revzan D.A. A Geography of Marketing: Integrative Statement / D.A. Revzan. Berkeley, 1968. 362 p.