

УДК 332.7

З.Б. Проскурина, М.В. Александрова, О.В. Юткина

ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия» (РГУП), Москва,
email: 4664290@mail.ru

ОСОБЕННОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые слова: недвижимость, собственность, региональное управление, земельный участок, цена, спрос, предложение, арендная ставка, ипотечная ставка.

В статье представлены результаты исследования особенностей регионального управления объектами недвижимости на всех стадиях их жизненного цикла. По результатам проведенного изучения выявлены основные проблемы, возникающие при оценке стоимости недвижимости, а именно: отсутствие единых методик оценки; наделение СРО функцией разработки и утверждения внутренних профессиональных стандартов; отсутствие открытых информационных баз данных о сделках с недвижимостью. По результатам проведенного мониторинга, определены перспективы и основные пути совершенствования управления объектами недвижимости, в части оценки стоимости объекта недвижимости на всех стадиях жизненного цикла.

Z.B. Proskurina, M.V. Alexandrova, O.V. Yutkina

Russian State University of Justice, Moscow, email: 4664290@mail.ru

FEATURES OF REGIONAL GOVERNANCE REAL ESTATE

Keywords: real estate, property, regional management, land plot, price, demand, supply, rental rate, mortgage rate.

The article presents the results of a study of the features of regional management of real estate objects at all stages of their life cycle. Based on the results of the study, the main problems that arise when assessing the value of real estate have been identified, namely: the lack of unified assessment methods; empowering SROs with the function of developing and approving internal professional standards; lack of open information databases on real estate transactions. Based on the results of the monitoring, the prospects and main ways to improve the management of real estate objects were determined, in terms of assessing the value of a real estate object at all stages of the life cycle.

Объекты недвижимости являются наиболее значимым экономическим ресурсом абсолютно всех субъектов правоотношений, достоверная и компетентная оценка объектов недвижимости способствует приумножению дохода субъекта и росту его благосостояния.

На рынке недвижимости реализуется одно из важнейших управленческих правомочий собственника – правомочие распоряжения правовой судьбой принадлежащего ему объекта недвижимого имущества. При этом особенность недвижимости, как материального объекта и как объекта, имеющего правовой статус, расширяет границы и содержание традиционных рыночных операций купли-продажи объектов, включая сюда более широкий спектр операций с частичным изменением прав на объект недвижимости, например сдача в аренду [1].

Неотъемлемой частью управления недвижимостью является достоверная оценка стоимости объектов недвижимости на разных стадиях жизненного цикла при вовлечении данных объектов в гражданский оборот (купля-продажа, аренда, кредитование под залог, страхование и т.д.), при этом в ряде случаев оценка объектов недвижимости является обязательной.

Одной из сфер вложения денежных средств в систему финансово-экономических взаимоотношений, которая возникает при сделках с объектами недвижимости и недвижимым имуществом является рынок недвижимости [2].

На данный момент российский рынок недвижимости оказывает колоссальное влияние на все стороны жизнедеятельности людей, выполняя несколько функций. Рынок недви-

мости, самостоятельно функционируя, перераспределяет средства производства между разными сферами предпринимательства. Рынок в общем понимании не может существовать в отсутствие рынка недвижимости, в связи с тем, что рынок товаров, работ и услуг, и т.д. для своего функционирования должны иметь в собственности объекты недвижимости или арендовать соответствующие земельные участки, здания, сооружения, помещения.

Кроме того, если характеризовать недвижимость как системообразующий элемент структуры ЕГРН, то стоит отметить, что существует три главных типа недвижимости – это территория, жилье и нежилые строения, что отражается в базах данных ЕГРН, однако базовым объектом в любом случае выступает земельный участок. Если нет земельного участка, нет и объекта недвижимости, именно привязка к земельному участку отличает объекты недвижимости от иных объектов права [3].

Сделки с недвижимостью занимают особое место среди элементов рыночной экономики, так как руководители организаций все больше начинают понимать ценность недвижимого имущества, как стратегического ресурса, как актива, способного приносить максимально стабильную прибыль.

Цель исследования – выявить особенности регионального управления объектами недвижимости на всех стадиях их жизненного цикла.

Материал и методы исследования

В процессе исследования использовались следующие методы: сравнение, анализ, синтез, обобщение и др. Методика исследования основывалась на изучении, обобщении, систематизации полученных знаний в области оценки недвижимости.

Результаты исследования и их обсуждение

Анализ рынка земельных участков в г. Москве

Земля в государстве является ценным объектом природных ресурсов, выступая основой для экономической и социальной деятельности общества [4].

Общая площадь земельных участков категории земли населенных пунктов в г. Москве составляет 256 100 га, при этом в государственной и муниципальной находится 205 400 га, в собственности физических лиц находится 20 400 га, в собственности юридических лиц 30 300 га [5]. На рисунке 1 представлено распределение земель по праву собственности в г. Москве.

В настоящее время незастроенные земельные участки в Москве можно приобрести на праве аренды через специальные конкурсы или аукционы или на праве собственности, но уже с проектом. Если на участке расположены объекты капитального строительства, то право выкупить земельный участок есть только у собственников этих объектов недвижимости.



Рис. 1. Распределение земель по праву собственности в г. Москве

Таблица 1

Распределение общего числа предложений из категории земли населенных пунктов по видам разрешенного использования в Москве (без учета ТиНАО) на 4 квартал 2020 года

Виды разрешенного использования	Общее количество предложений		Суммарная площадь участков	
	ед.	%	соток	%
Ведение садоводства и огородничества	6	4,5	61,1	1,3
Для индивидуального жилищного строительства	107	80,5	1112,8	23,1
Для ведения личного подсобного хозяйства	4	3,0	43,3	0,9
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5	3,8	1743	36,2
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	4	3,0	1236	25,7
Гостиничное обслуживание	2	1,5	333	6,9
Объекты дорожного сервиса	3	2,3	131,2	2,7
Для размещения объектов производственно-складского назначения	2	1,5	153	3,2
Всего	133	100	4813,4	100

Наибольший объем предложения земельных участков составили участки для индивидуального жилищного строительства – 80,5%. Наименьший объем предложения составили участки для гостиничного обслуживания, для размещения объектов производственно-складского назначения, по 1,5% [6]. Распределение общего числа предложений из категории земли населенных пунктов представлено в таблице 1.

На рисунке 2 представлены средние значения цен за 1 кв.м. земельных участков на территории Москвы в зависимости от вида разрешенного использования.

По состоянию на 4 квартал 2020 года наибольший объем предложения земельных участков по критерию «суммарная площадь» составили участки с видом разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка 36,2%. Наименьший объем предложения составили участки с видом разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства – по 0,9% [6].

По итогам анализа рынка земель г. Москвы можно сделать следующие выводы:

– земельный рынок Москвы, сформированный за последние несколько лет,

характеризуется крайним дефицитом информации, как со стороны продавцов, так и со стороны покупателей;

– средний диапазон цен на земельные участки категории земли населенных пунктов под многоэтажную жилую застройку составил от 7 000 до 14 000 руб./кв. м.

– средний диапазон цен на земельные участки категории земли населенных пунктов под малоэтажную жилую застройку составил от 1 035 до 4 523 руб./кв. м.

Анализ рынка жилой недвижимости в г. Москве

Рынок жилой недвижимости в г. Москве занимает самую большую часть рынка недвижимости г. Москвы. Кроме того, на данном рынке самая большая конкуренция по сравнению с остальными сегментами рынка недвижимости, а также наибольшая доля наличия информации о ценах и составе рынка жилой недвижимости.

В таблице 2 представлен анализ цен на квартиры в г. Москве за 2016 – 2020 гг. в разных типах домов, а на рисунке 3 представлено наглядное изменение цен за м² квартир в Москве.

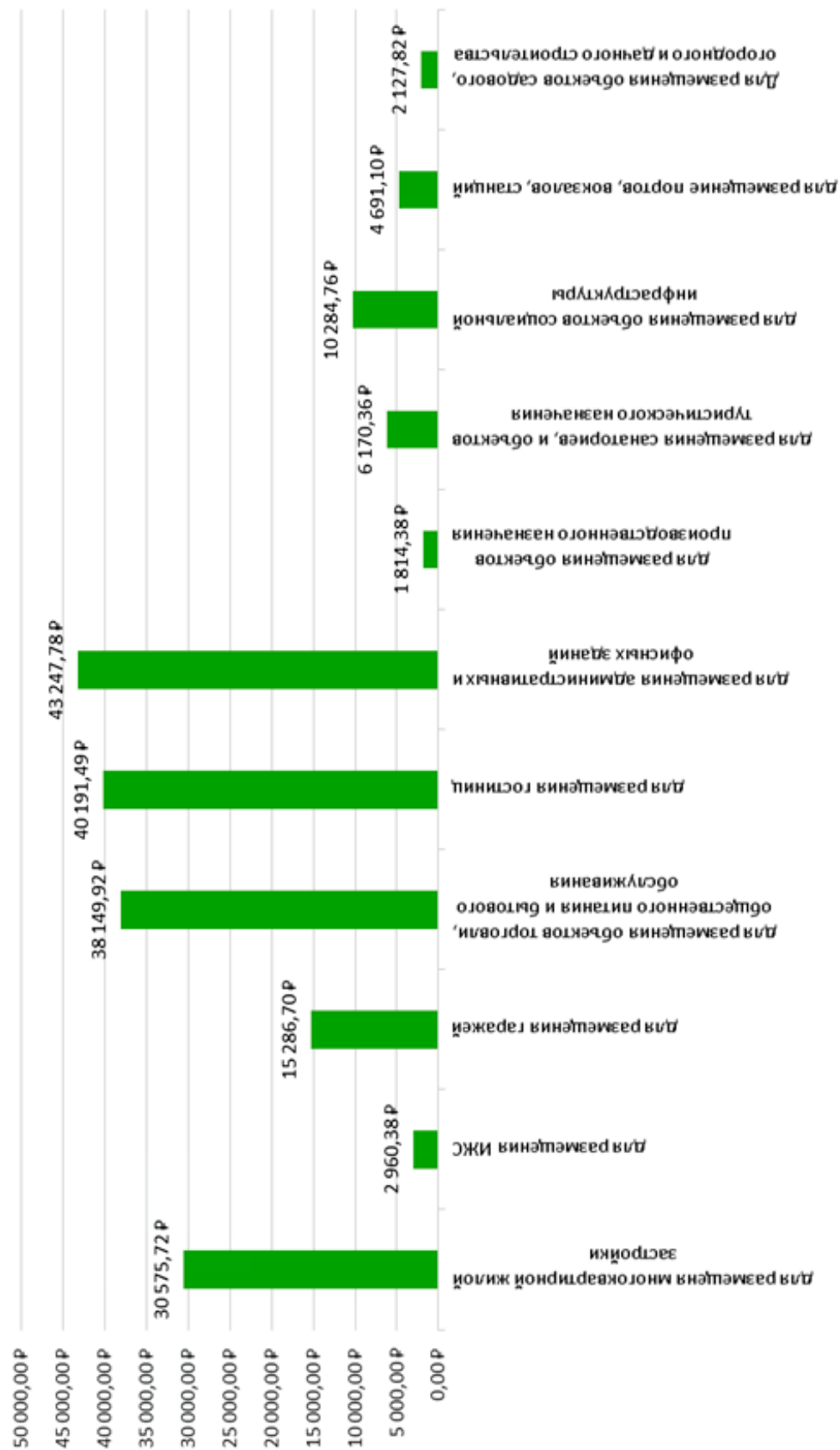


Рис. 2. Среднее значение стоимости земельных участков на территории Москвы

Таблица 2

Анализ цен на квартиры в г. Москве за 2016 – 2020 гг. в разных типах домов [8]

№	Тип дома	Цены за 1 м2 жилой недвижимости в Москве по типам домов									
		дек. 2016		дек. 2017		дек. 2018		дек. 2019		дек. 2020	
		Руб.	Изм. в% к 2015	Руб.	Изм. в% к 2016	Руб.	Изм. в% к 2017	Руб.	Изм. в% к 2018	Руб.	Изм. в% к 2019
1	Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	137 300	+1,2	134 550	-2,0	144 795	+7,6	152 152	+5,1	182 492	+19,9
2	Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	145 022	+1,9	140 677	-3,0	149 712	+6,4	157 023	+4,9	184 367	+17,4
3	Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных площадей)	158 708	-4,9	154 580	-2,6	159 945	+3,5	167 029	+4,4	194 067	+16,2
4	Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	154 188	-6,6	156 112	+1,2	159 746	+2,3	167 975	+5,2	203 473	+21,1
5	Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. площадей)	192 986	-7,9	190 809	-1,1	182 870	-4,2	193 264	+5,7	221 501	+14,6
6	Современный монолит-кирпич	218 160	-5,5	203 946	-6,5	199 084	-2,4	197 319	-0,9	213 713	+8,3
7	Все панельные и блочные дома	147 010	-8,1	143 269	-2,5	151 484	+5,7	158 735	+4,8	186 975	+17,8
8	Все монолитные и кирпичные дома	188 445	-6,5	183 622	-2,6	180 567	-1,7	186 186	+3,1	212 896	+14,3
9	Индекс стоимости «дорогого» жилья 20% самых дорогих квартир	302 914	+1,8	283 534	-6,4	285 004	+0,5	303 483	+6,5	323 481	+6,6
10	Индекс стоимости «дешевого» жилья 20% самых дешевых квартир	115 829	-5,3	113 461	-2,0	123 464	+8,8	128 828	+4,3	152 227	+18,2

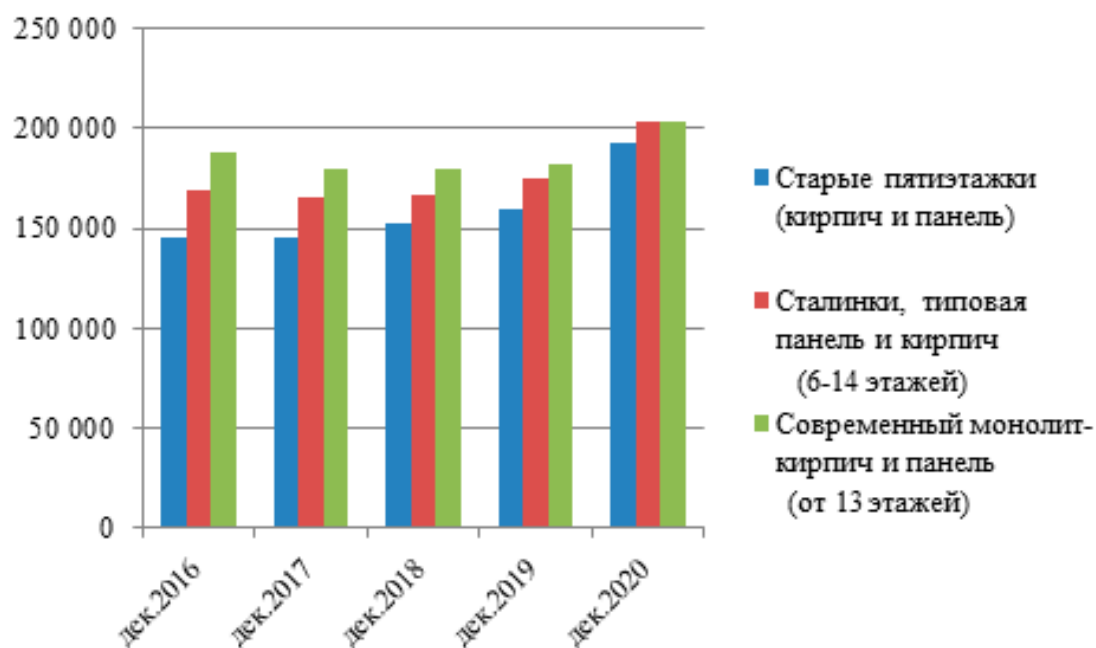


Рис. 3. Изменение цен за м² квартир в Москве за 2016 – 2020 гг. в разных типах домов

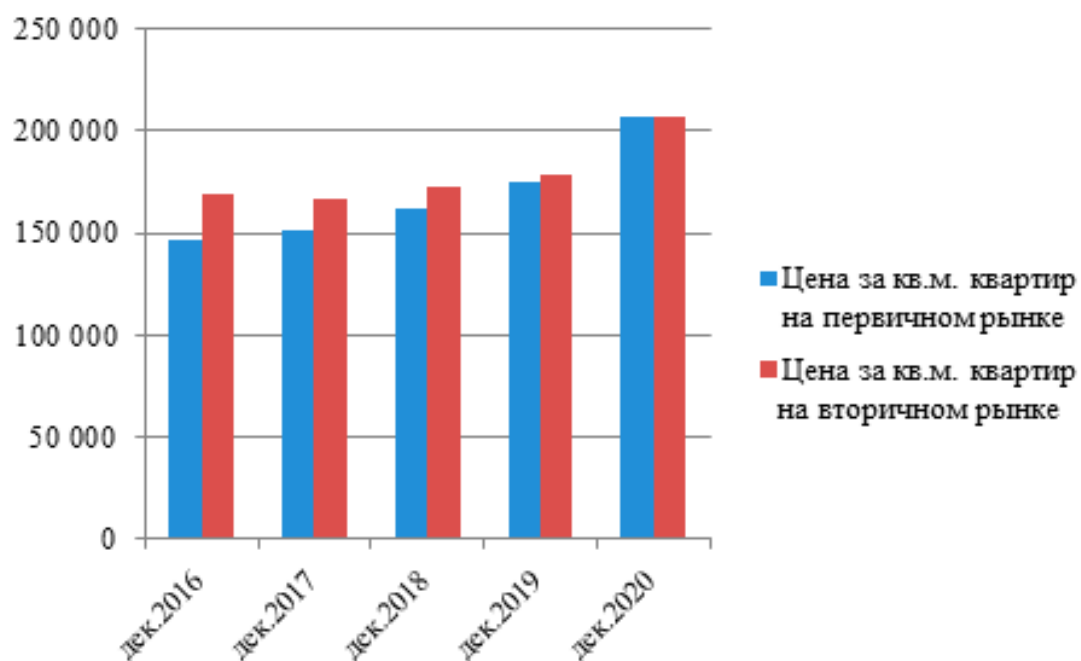


Рис. 4. Изменение цен за м² квартир в Москве за 2016 – 2020 гг. на первичном и вторичном рынке жилья

На рисунке 4 представлено наглядное изменение цен за м² квартир в Москве за пять лет на первичном и вторичном рынке жилья [7].

Исходя из представленной информации в течение 2016 г. цены на рынке жилой недвижимости в Москве медленно снижались, цена за м² квартир за 2016 г. в Москве снизилась порядка на 4-5%, при этом как показывает динамика цен по типам квартир значительно лучше рынка держится дорогой сегмент («сталинки», современные монолитно-кирпичные дома), чем сегмент доступного жилья (старые пятиэтажные панельные дома и современные панельные дома), который упал в цене порядка 5%, связано это с тем, что кризис не особо повлиял на спрос квартир у обеспеченных людей.

2017 г. характеризуется высоким спросом квартир на первичном рынке жилья по сравнению с предшествующими годами, вследствие чего цены на первичном рынке недвижимости показали небольшой рост, при этом цены на рынке вторичного жилья показали незначительное снижение на фоне сокращения платежеспособного спроса и под давлением огромного объема предложения новостроек. Как показывает динамика: цены на «дешевое» жилье (старые пятиэтажные панельные дома и современные панельные дома) в 2017 г. снизились всего на 2%, при этом цены на «дорогой сегмент» (современные монолитно-кирпичные дома) упали на 6,5%. Связано это с тем, что в 2017 г. негативное влияние последствий кризиса 2014-2015 гг. исчерпало себя, социально-экономическая обстановка в стране начала приходить в состояние равновесия, и соответственно повысился спрос на жилье массового сегмента.

В 2018 г. стоимость квартир массового сегмента на вторичном рынке недвижимости Москвы повысилась на 8%, из-за оживления спроса на квартиры «дешевого» сегмента вторичного рынка недвижимости, в связи со снижением ипотечной ставки на вторичное жилье в среднем до 9,5% (снижение на 3% по сравнению с 2017 г.).

В 2019 г. рынок недвижимости Москвы в 2019 г. начал приходить в равновесие, по итогам года цены на «доро-

гое» жилье повысились на 4,3%, а цены на «дешевое» жилье продолжили устойчивый рост на 6,5%.

Рынок недвижимости Москвы 2020 г. характеризуется рекордным повышением цен на жилье за последнее десятилетие. По итогам 2020 года рынок вторичного жилья Москвы практически сравнялся с рынком новостроек: в наиболее ликвидных сегментах рост цен достиг 20%, а менее ликвидное «дорогое» жилье выросло порядка 10%. Как показывает динамика: цены на «дешевое» жилье (старые пятиэтажные панельные и кирпичные дома) в 2020 г. выросли на 20%, «средний» ценовой сегмент рынка (современные панельные дома, сталинки и типовой кирпич) вырос в среднем на 16%, при этом цены на «дорогой сегмент» (современные монолитно-кирпичные дома) повысились только на 8,3%. Данный рост цен на жилье связан с ростом спроса, вследствие значительного снижения ипотечной ставки, однако представленная динамика цен ставит под сомнение целесообразность снижения ипотечной ставки и льготной ипотеки.

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

Анализ объемов предложений первичной офисной недвижимости к общему объему новых сделок в г. Москве за 2016 – 2020 гг. представлен в таблице 3, а на рисунке 5 представлена динамика новых сделок по типу договора.

Исходя из представленной информации, объемы сделок с офисной недвижимостью из года в год с 2016 г. по 2019 г. увеличились на 40%, однако, в 2020 г. под влиянием эпидемиологической обстановки в мире, объем новых сделок с офисной недвижимостью за год снизился на 30% и приблизился к уровню 2016 г., при этом доля свободных площадей офисной недвижимости за последние 3 года практически не изменилась, что говорит о постоянстве спроса. Как видно из гистограммы большую часть объема новых сделок с офисной недвижимостью составляют договоры аренды, ниже на рисунке 6, представлен график изменения арендных ставок в Москве [8].

Таблица 3

Анализ объемов предложений первичной офисной недвижимости к общему объему новых сделок, а также доли свободных площадей

Объем офисной недвижимости	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Новое предложение, тыс. кв.м.	317	408	133	388	224
Объем новых сделок, тыс. кв.м.	1 061	1 275	1 450	1 795	1 216
Доля свободных площадей%	15,90%	13,70%	11,20%	9,10%	11,00%

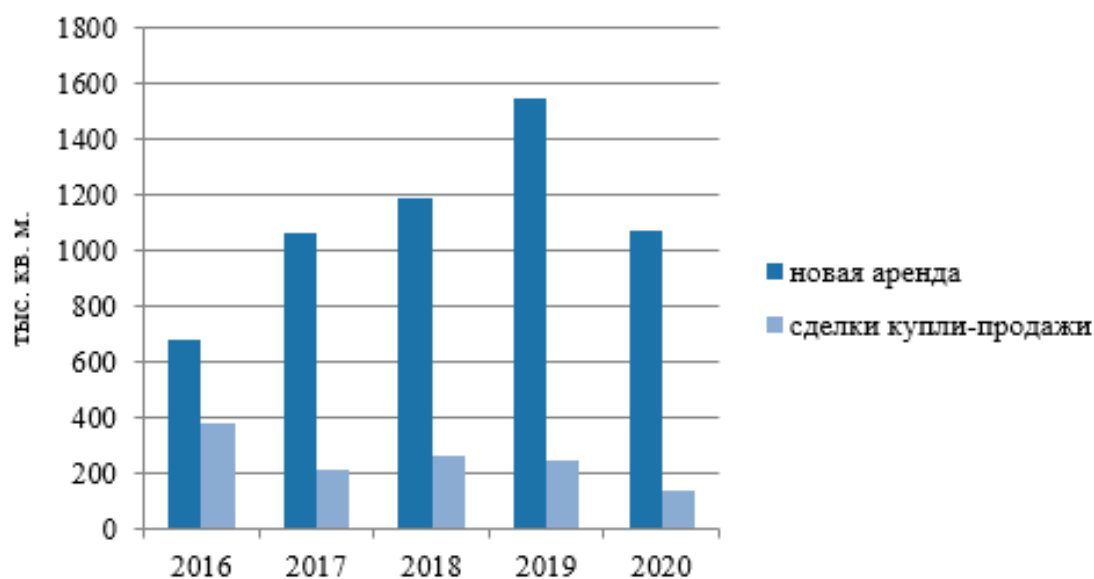


Рис. 5. Динамика объема новых сделок по типу договора

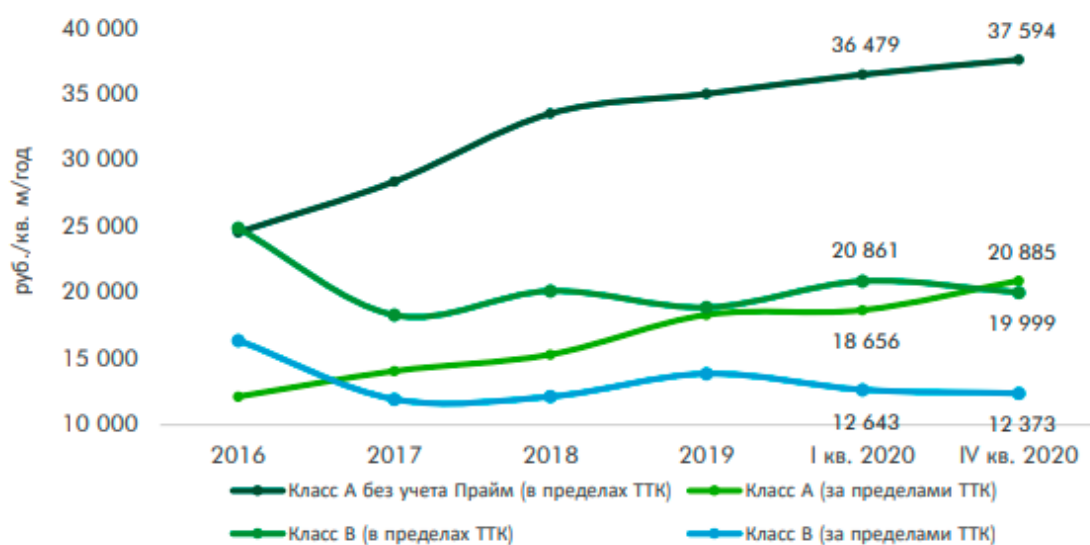


Рис. 6. График изменения арендных ставок в Москве за 2016 – 2020 гг. по классам офисной недвижимости

Таблица 4

Анализ объемов предложений первичной торговой недвижимости к объему предложений на начало года, а также доли свободных площадей

Объем торговой недвижимости	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Новое предложение, тыс. кв.м.	473	240	187	200	242
Объем предложений на начало года, тыс. кв. м.	5 261	5 733	5 974	6 160	6 400
Общий объем предложений	5 734	5 973	6 161	6 360	6 642
Доля свободных площадей%	10,4%	7,4%	5,4%	5,6%	9,3%

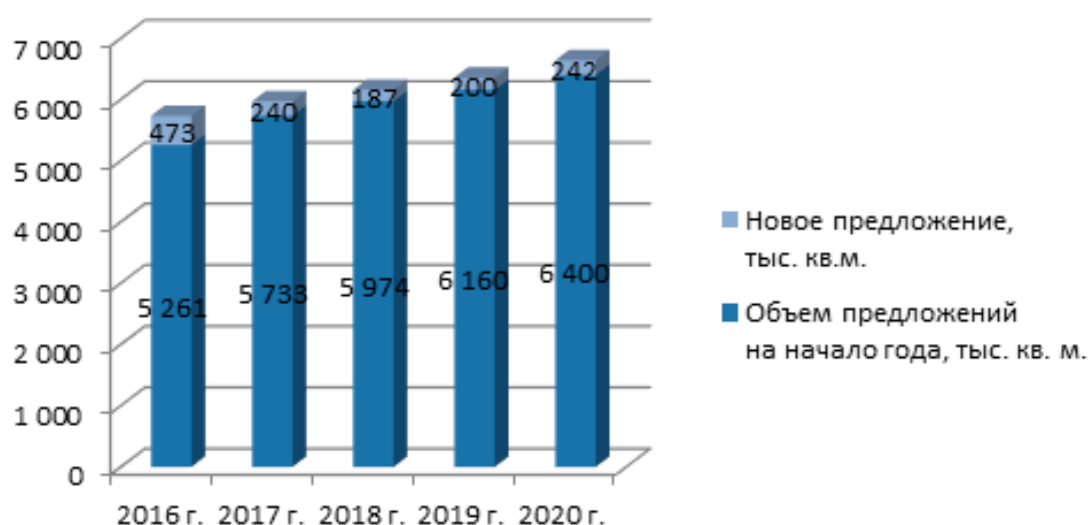


Рис. 7. Динамика изменения объемов предложений первичной торговой недвижимости к объему предложений торговой недвижимости на начало года в г. Москве за 2016 – 2020 гг.

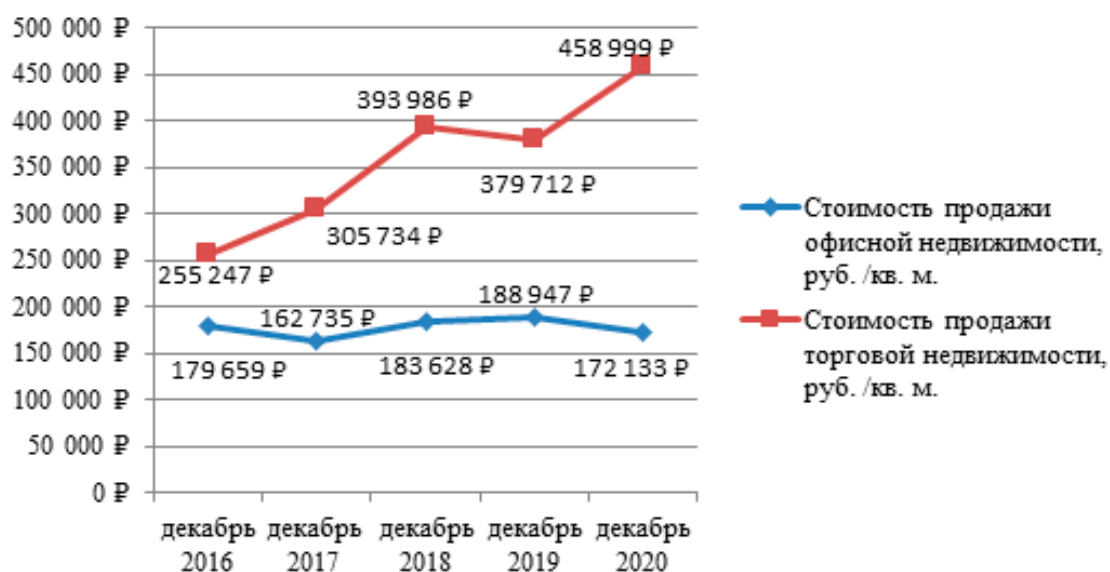


Рис. 8. Цена продажи торговой и офисной недвижимости в Москве



Рис. 9. Основные стадии развития рынка недвижимости

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что на рынке офисной недвижимости в 2017 г. было снижение ставок арендной платы на 20% офисной недвижимости класса А (в пределах ТТК) и класса В (за пределами ТТК), связано это с вводом в эксплуатацию 400 тыс. кв.м. офисной недвижимости в 2017 г., главным образом в Москва-Сити. Также, исходя из представленного графика, можно сделать вывод, что пандемия оказала незначительное влияние на ставки арендной платы на офисную недвижимость в 2020 г.

Анализ объемов предложений первичной торговой недвижимости к общему объему новых сделок в г. Москве за 2016 – 2020 гг. представлен в таблице 4, а на рисунке 7 представлена динамика изменения объемов предложений первичной торговой недвижимости к общему предложению на начало года.

Проведя анализ торговой недвижимости, можно сделать вывод, что в период пандемии увеличилась доля свободных площадей на 4%, связано это с очищением экономики от неконкурентоспособных организаций, переходом многих торговых организаций в онлайн продажи, вследствие чего высвободились торговые площади, с этим же связано снижение ставки арендной платы в 2020 г. на 20% по сравнению с предыдущим годом.

Ниже на рисунке 8 представлен анализ изменения цены продажи кв. м. офисной и торговой недвижимости [9].

Учитывая вышеизложенное, пандемия в 2020 г. оказала незначительное

влияние как на ставки арендной платы на офисную недвижимость, так и на цены продажи офисной недвижимости (цены снизились всего на 8%). Однако, пандемия в 2020 г. оказала значительное влияние на рынок торговой недвижимости: увеличилась доля свободных площадей на 4%, ставки арендной платы снизились на 20%, при этом цены продажи торговой недвижимости выросли порядка 23%.

Рынок недвижимости, как и любая другая система, имеет свой жизненный цикл, который представлен на рисунке 9.

Стадия нового строительства характеризуется повышенным спросом на объекты недвижимого имущества, вследствие чего растет цена на объекты. Стадия насыщения характеризуется увеличением излишек построенной недвижимости, в связи со снижением спроса на недвижимость. Стадия спада характеризуется перенасыщением рынка недвижимости, вследствие чего цены на недвижимость падают. Стадия поглощения характеризуется восстановлением равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости, вследствие чего цены на недвижимость начинают расти и цикл повторяется.

Выводы

Проведенное исследование доказывает, цикличность развития рынка недвижимости.

В ходе проведенного исследования выявлен ряд проблем при оценке стоимости объекта недвижимости на разных

стадиях жизненного цикла, решение которых требуется в ближайшее время, главным образом это:

– Несоответствие законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности Международным стандартам оценки, в частности трактовка определения «рыночная стоимость».

– Отсутствие единых методик расчета по ряду ключевых моментов оценочной деятельности (методики оценки объектов недвижимости для целей изъятия для государственных или муниципальных нужд, методики оценки ликвидационной стоимости, методики оценки причальных стенок в портах, методики оценки аренды земли для строительства линейных сооружений и т.д.).

– Наделение СРО функцией разработки и утверждения внутренних профессиональных стандартов СРО с целью урегулирования ряда вопросов, не прописанных в ФСО, что привело к наличию нескольких стандартов разных СРО по одному вопросу, разрозненности ключевых понятий и, как следствие – к затруднению оценочной деятельности в целом.

– Отсутствие открытых информационных баз данных о сделках с недвижимостью, а также отсутствие баз данных с информационно-аналитической информацией

и с доступом к ним оценочных сообществ и специалистов-оценщиков.

Совершенствование оценки стоимости объекта недвижимости на всех стадиях жизненного цикла предлагается достичь путем проведения следующих мероприятий:

– внесение изменения в статью 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», заменив слова «наиболее вероятная цена» в определении рыночной стоимости словами «расчетная цена»;

– разработка ФСО «Оценка для торгов (аукционов)», методики оценки для целей изъятия для государственных или муниципальных нужд, методики оценки причальных стенок в портах, методики оценки аренды земли для строительства линейных сооружений, методики оценки аренды взлетных полос в аэропортах;

– исключение из Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» положения о необходимости руководствоваться стандартами СРО;

– создание открытых информационных баз данных, которые позволят упростить процесс оценки недвижимости на разных стадиях жизненного цикла.

Библиографический список

1. Александрова М.В., Юткина О.В. Анализ состояния рынков жилой и коммерческой недвижимости в Российской Федерации // Актуальные проблемы бухгалтерского учета, анализа и аудита: Материалы XII Всероссийской молодежной научно-практической конференции, в 2-х томах. Отв. ред. Е.А. Бессонова. Курск, 2020. С. 38-53.
2. Макарова Е.Е., Сыщикова Е.Н., Проскурина З.Б. Современное состояние рынка недвижимости России в условиях цифровой экономики // Наука Красноярья. 2021. Т. 10. № 3. С. 71-86.
3. Проскурина З.Б. Совершенствование государственного управления в сфере кадастра и недвижимости // Трансформация национальной социально-экономической системы России: Материалы IV Международной научно-практической конференции. Москва, 2022. С. 83-94.
4. Проскурина З.Б., Макарова Е.Е. Налогообложение в сфере недвижимости: Учебное пособие. М., 2022. 156 с.
5. Государственный доклад о состоянии и использовании земель. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/activity/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/> (дата обращения 20.03.2023).
6. Обзоры рынков недвижимости городов России. [Электронный ресурс]. URL: <https://analytics.brn.media/authorization.html/> (дата обращения 20.03.2023).
7. Анализ рынка недвижимости. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.irm.ru/info/>.
8. Metrium. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.metrium.ru/> (дата обращения 20.03.2023).
9. Цены на недвижимость в Москве. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosrealt.ru/moskva/cena/> (дата обращения 20.03.2023).