

# ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННОЙ ЭКОНОМИКЕ

ГУМЕРОВА  
Ф.

- ◆ соискатель кафедры экономической теории Казанского национального исследовательского технического университета им. А.Н.Туполева — КАИ

Последствия мирового экономического кризиса и рецессии, которые вызвали обострение структурных, воспроизводственных и отраслевых диспропорций в российской экономике, выражаются, в том числе, и в том, что особую актуальность приобретает задача сохранения качества жизни, что предполагает необходимость удовлетворения растущих потребностей населения, обеспечения устойчивых темпов социально-экономического развития при росте благосостояния граждан и высокого уровня ответственности общества за результаты развития отдельных территориальных образований и государства в целом. Решение данной проблемы связано с качественными преобразованиями во всех секторах российского общества, что возможно лишь в случае одновременного решения экономических и социальных задач, согласования тактических задач антикризисной политики со стратегическими целями общества, трансформации механизма функционирования отраслей социальной сферы, в рамках которых создаются товары и услуги, обеспечивающие всеобщие условия жизнедеятельности человека. Противоречивость и неоднозначность процессов реформирования в тех секторах российской экономики, которые участвуют в производстве, распределении, обмене и потреблении общественных благ — жилищно-коммунальном хозяйстве, образовании, науке, культуре, искусстве, медицинском обслуживании и др., — свидетельствуют о необходимости разработки качественно новых теоретических подходов к принципам их функционирования, переосмысления механизмов взаимодействия государственных и рыночных регуляторов. В свою очередь, повышение социальной эффективности воспроизводственных процессов, создание оптимальных условий

жизнедеятельности граждан является необходимым фактором увеличения совокупных расходов, формирования эффективного спроса и восстановления поступательной макроэкономической динамики.

Современная парадигма постиндустриального общества рассматривает высокий уровень обеспеченности населения благоустроенным и комфортным жильем как одну из ключевых составляющих качества жизни. При этом развитие процессов регионализации экономики, предполагающей расширение полномочий территорий в выборе направлений, форм и методов хозяйствования, а также усиление их ответственности за результаты функционирования отдельных субъектов хозяйствования, обусловило перенос центра ответственности за решение проблемы развития рынка жилищной недвижимости и обеспечения доступности жилья на мезоэкономический уровень, что, в свою очередь, предопределило необходимость разработки эффективных мер регионального регулирующего воздействия, учитывающих динамику социальных и экономических индикаторов.

Жилая недвижимость как товар обладает рядом специфических свойств, а именно: способность удовлетворять базовую потребность в укрытии и безопасности, неподвижность, долговечность, капиталоемкость, длительность воспроизводственного цикла, неоднородность. Эти характеристики обусловили отличительные особенности рынка жилья: отсутствие территориального товародвижения, возможность многократного обмена одного объекта, высокие транзакционные издержки, тесную связь с рынками земельных участков и ипотечных кредитов. Жилая недвижимость принадлежит к чистым общественным (бюджетная жилая недвижимость), смешанным общественным (льготная жилая недвижимость) и частным благам (рыночная жилая недвижимость), производство и потребление которых определяется как индивидуальным спросом, так и потребностями общества в целом. Выгода, получаемая отдельными лицами от потребления объектов жилой недвижимости, выражается в повышении качества их жизни, что подтверждает наличие положительного внешнего эффекта контрактных отношений по их поводу.

Рынок недвижимости — экономическая подсистема, совокупность социально-экономических отношений между субъектами инвестиционно-строительного комплекса, сферы эксплуатации жилищного фонда и домохозяйствами, эффективность которых определяется наличием специализированных институтов, обеспечивающих трансформацию потребности

в жилье в платежеспособный спрос и организационно-экономических механизмов, отвечающих современным условиям экономики. При этом в качестве системообразующего элемента данного рынка выступает организационно-экономический механизм трансформации потребности в жилье в платежеспособный спрос.

Рынок недвижимости как экономическое пространство, в котором процессы инновационного развития и инвестирования реализуются параллельно, имеет непосредственное отношение к обоснованию инвестиционных решений, росту инвестиционной привлекательности и конкурентоспособности объектов недвижимости, а также к определению наиболее комфортных условия при определении стратегии и программ инновационного развития, как исследуемых объектов, так и рынка в целом. При этом особой привлекательностью обладают объекты коммерческой недвижимости, инвестиционный потенциал которых имеет многоуровневый характер, позволяющий выявлять и эффективно использовать его инновационные возможности.

Для эффективного управления объектами коммерческой недвижимости необходимо учитывать специфику развития исследуемого рынка. Во многом сложности инвестирования в объекты коммерческой недвижимости обусловлены высокой капиталоемкостью (любое здание или сооружение представляет собой капитал, величина которого исчисляется десятками и сотнями миллионов рублей), а сложности их инновационного развития — высокой регламентированностью управленческих бизнес-процессов на фоне большого срока окупаемости исследуемых объектов.

Если формирование, оценку и использование инвестиционного потенциала рассмотреть с точки зрения стадий жизненного цикла объектов коммерческой недвижимости, данный потенциал можно представить в качестве многоуровневой системы инновационных и инвестиционных возможностей, требующих корректировок в зависимости от текущего состояния объектов, а также от их взаимодействия между собой и с внешней средой.

Это означает, что процесс инновационного развития инвестиционного потенциала для объектов коммерческой недвижимости невозможен без совершенствования системы принятия инновационных и инвестиционных решений, предоставления своевременного методического обеспечения для реализуемых меро-

приятий, формирования механизмов и методик рации рационального управления группой взаимосвязанных или портфелем разрозненных объектов. В данной связи разработка инновационного механизма развития инвестиционного потенциала объектов коммерческой недвижимости представляется весьма актуальной.

Современная практика инновационного развития инвестиционного потенциала объектов коммерческой недвижимости акцентирует внимание на изучении методов и механизмов формирования, оценки и эффективного использования их инновационных и инвестиционных возможностей. При этом не уделяется должного внимания многоуровневой «природе» инвестиционного потенциала исследуемых объектов, позволяющей получить существенный синергетический эффект при его определении и возможность эффективного управления процессом его инновационного развития.

Проявившаяся в условиях современного экономического кризиса функциональная неполноценность традиционных методов и механизмов развития инвестиционного потенциала объектов коммерческой недвижимости требует корректировки в части разработки таких инновационных механизмов и методик, которые смогли бы учитывать современную динамику меняющейся рыночной среды при определении возможностей исследуемых объектов и потребностей развития рынка коммерческой недвижимости.

Сложившиеся в настоящее время подходы к развитию инвестиционного потенциала объектов коммерческой недвижимости не в полной мере отражают потребности современной экономики, что обуславливает повышенный интерес к процессам его формирования, оценки и рационального использования на различных уровнях управления. При этом существующие подходы к построению механизма развития инвестиционного потенциала объектов коммерческой недвижимости достаточно разрозненны.

### Литература

1. Агитаев Е.А. Доступное жилье: ожидания и реальность // Коммунальный комплекс России. 2006. № 9 (27). С. 26–27.
2. Булгаков С.А. Как устранить жилищный кризис в России? // ЖКХ. 2006. № 12. С. 20–22.
3. Смирнов С. Система опережающих индикаторов для России // Вопросы экономики. № 3. 2001. С. 23–42.

Гумерова Ф. Особенности реализации инвестиционного потенциала  
рынка недвижимости в современной экономике

Гумерова Ф., соискатель кафедры экономической теории Казанского национального исследовательского  
технического университета им. А.Н. Туполева — КАИ

**ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В  
СОВРЕМЕННОЙ ЭКОНОМИКЕ**

В статье исследована сущность рынка недвижимости, проанализирован инвестиционный потенциал рынка  
недвижимости.

*Ключевые слова:* недвижимость, институт, интерес, качество жизни, рынок, инвестиционный потенциал, ка-  
питалоемкость, платежеспособный спрос.

Gumerova F.

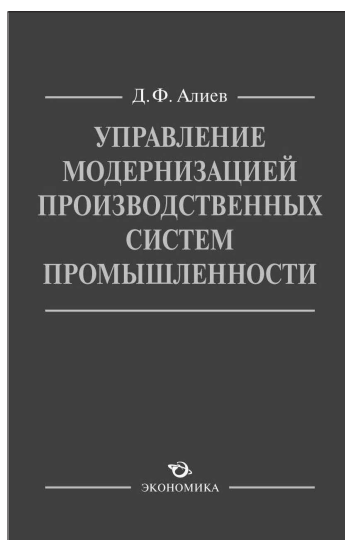
**FEATURES OF REALIZATION INVESTMENT CAPACITY OF THE MARKET OF REAL ESTATE IN MODERN  
ECONOMY**

In the clause investigated the essence of the market of real estate, analysed investment capacity of the market of  
real estate.

*Keywords:* Real estate, institute, interest, quality of life, market, investment potential, capital intensity, solvent  
demand.

e-mail: verkbund@rambler.ru

## Издательство «Экономика» предлагает



Алиев Д.Ф.

**СОЦИОЭКОНОМИКА  
УПРАВЛЕНИЕ МОДЕРНИЗАЦИЕЙ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ СИСТЕМ  
ПРОМЫШЛЕННОСТИ**

ISBN 978-5-282-03232-1

В книге представлен подход к управлению модернизацией и развитием про-  
изводственных систем промышленности и предложены составляющие соответ-  
ствующего организационно-экономического инструментария. В качестве мето-  
дологической основы формирования инструментария рассматривается совокуп-  
ность экономических ресурсов, необходимых для развития производственных  
систем как носителей информации. Предложены новые подходы к управлению  
проектами развития производственных систем и венчурными проектами.

Для специалистов в области производственного и инновационного менеджмента,  
экономики промышленности, а также аспирантов и студентов экономических и ин-  
женерно-экономических специальностей.