

DOI 10.31483/r-108531

*Акоева Мадина Айларовна*

## ДЕТЕРМИНАНТЫ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО СТРУКТУРНОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ

*Аннотация:* региональный рынок недвижимости обладает значительным мультипликативным эффектом, оказывая влияние не только на потенциал и динамику социально-экономической системы региона, но и на национальную экономику в целом. Это делает его эффективным инструментом регулирования на различных уровнях функционирования экономики. Поэтому изучение текущего состояния и перспективных тенденций развития регионального рынка недвижимости приобретает высокую актуальность. Оно позволяет рассмотреть внутренние закономерности его развития, определить его место в более широкой структуре региональной экономики, понять взаимовлияние между ними и выявить эффективные инструменты регулирования, что помогает определить стратегические приоритеты развития регионального рынка недвижимости.

*Ключевые слова:* детерминанты, недвижимость, рынок недвижимости, региональный рынок.

*Abstract:* the regional real estate market has a significant multiplier effect, influencing not only the potential and dynamics of the socio-economic system of the region, but also the national economy as a whole. This makes it an effective regulatory tool at various levels of the functioning of the economy. Therefore, the study of the current state and promising trends in the development of the regional real estate market is becoming highly relevant. It allows us to consider the internal patterns of its development, determine its place in the broader structure of the regional economy, understand the mutual influence between them and identify effective regulatory tools, which helps to determine strategic priorities for the development of the regional real estate market.

*Keywords:* determinants, real estate, real estate market, regional market.

Во многих научных исследованиях и литературных источниках рынок недвижимости часто определяется исключительно как пространство, где происходит обмен правами собственности. Однако такой узкий подход не позволяет признать наличие сложной системы экономических отношений, лежащих в основе развития, управления и использования объектов недвижимости. Такое ограниченное определение упускает из виду экономические интересы домохозяйств и не учитывает процессы, связанные с созданием новых и поддержанием существующих объектов недвижимости.

С учетом изложенного более точным представляется определение понятия «рынок недвижимости» как комплексной системы, включающей экономические, правовые, организационные и культурные отношения между его участниками. Эта система формируется процессами возникновения, распределения, обмена и потребления собственности, а также правами и обязанностями, связанными с владением объектами недвижимости.

Рынок недвижимости, если рассматривать его через эту теоретическую и концептуальную призму как систему, формируется под воздействием взаимосвязанных отношений, возникающих под влиянием различных факторов:

- возникновение и формирование объектов недвижимости связано с взаимодействием между инвесторами, застройщиками, подрядчиками и пользователями недвижимости;

- циркуляция прав собственности на рынке происходит через сделки между продавцами и покупателями, арендодателями и арендаторами, а также другими заинтересованными сторонами;

- в процессе эксплуатации существующих объектов недвижимости возникают отношения между собственниками и управляющими, управляющими и пользователями, а также другими заинтересованными сторонами.

По сути, рынок недвижимости представляет собой сложную сеть взаимоотношений, охватывающую создание, обмен и использование объектов недвижимости с участием различных участников и их соответствующих ролей.

Отношения, возникающие и развивающиеся на рынке недвижимости, могут существенно различаться по своей природе, но все они имеют общую отправную точку – объект недвижимости.

Отличительные характеристики объектов недвижимости играют важнейшую роль в формировании уникальных особенностей рынка недвижимости. Эти особенности обусловлены, прежде всего, тем, что для данной сферы рыночных отношений характерна несовершенная конкуренция. Это несовершенство обусловлено рядом специфических факторов, в том числе уникальностью каждого объекта недвижимости, тонкостями финансирования, а также присущей рынку недвижимости природой несовершенной конкуренции.

Развитие рынка недвижимости как значимой составляющей экономической сферы можно объяснить различными обстоятельствами, такими как.

1. Существенная стоимость национального богатства, значительную часть которого составляют объекты недвижимости. Это богатство, будучи интегрированным в рыночную систему, приносит собственникам доход в виде арендной платы, предоставляет возможности для предпринимательской деятельности, вносит налоговые и иные платежи в бюджеты различных уровней.

2. В последние годы рынок недвижимости вносит все больший вклад в валовой национальный продукт, достигая значительной доли. Это свидетельствует о растущем значении рынка как ключевого фактора экономической активности и формирования благосостояния.

3. В некоторых регионах и крупных городах Российской Федерации наблюдается значительный приток доходов в местные бюджеты от сделок с недвижимостью, в том числе с землей. Такие сделки способствуют экономическому росту и увеличению финансовых ресурсов, выделяемых на развитие местных территорий и оказание государственных услуг.

4. Формирование и функционирование рынка недвижимости привело к увеличению числа рабочих мест. Этот рынок требует привлечения различных специалистов и квалифицированных рабочих, в том числе агентов, строителей,

управляющих недвижимостью, юристов, что создает возможности для трудоустройства и стимулирует экономическую активность.

Таким образом, вышеперечисленные факторы сыграли решающую роль в формировании и становлении механизма формирования и функционирования рынка недвижимости. Способность этого рынка материализовывать национальное богатство, его существенный вклад в валовой национальный продукт, формирование доходов местных бюджетов, создание рабочих мест – все это говорит о его значимости и влиянии на экономику в целом.

Рынок недвижимости в рамках национальной экономики выполняет несколько ключевых функций, которые можно обозначить следующим образом.

1. Решение социальных задач: Рынок недвижимости служит эффективным средством удовлетворения социальных потребностей и использования полезных свойств объектов недвижимости. Он способствует появлению, развитию и использованию объектов недвижимости, отвечающих различным социальным потребностям, таким как жилье, коммерческие помещения, общественные объекты и инфраструктура.

2. Передача и защита прав собственности: Важнейшей функцией рынка недвижимости является обеспечение возможности передачи прав собственности, как полной, так и частичной, от одного участника рынка к другому. Он обеспечивает защиту прав и интересов, связанных с объектами недвижимости, создавая правовую базу для оформления прав собственности, совершения сделок, заключения договоров и разрешения споров.

3. Формирование цен: Рынок недвижимости обладает способностью устанавливать цены на различные виды объектов недвижимости и связанные с ними услуги. Процесс ценообразования определяется такими факторами, как динамика спроса и предложения, местоположение, состояние объекта, конъюнктура рынка и другие значимые факторы. Это позволяет заинтересованным сторонам оценивать стоимость объектов недвижимости и определять соответствующие стратегии ценообразования.

4. Перераспределение инвестиционных потоков: Рынок недвижимости играет важнейшую роль в перераспределении инвестиционных потоков между конкурирующими объектами недвижимости. Он позволяет инвесторам распределять капитал между различными объектами недвижимости с учетом таких факторов, как ожидаемая доходность, состояние рынка, степень риска и потенциал роста. Этот процесс помогает сбалансировать распределение инвестиций и способствует эффективному распределению ресурсов в секторе недвижимости.

5. Перераспределение инвестиционных потоков в пользу землепользования: Кроме того, рынок недвижимости способствует перераспределению инвестиционных потоков между альтернативными способами использования земельных участков. Он позволяет инвесторам выбирать между различными вариантами использования земли, такими как жилая, коммерческая, промышленная или сельскохозяйственная. Такая гибкость обеспечивает эффективное использование земли и помогает увязать инвестиции с наиболее подходящими способами землепользования. Таким образом, рынок недвижимости выполняет важнейшие функции в рамках национальной экономики: решение социальных задач, передача и защита прав собственности, ценообразование, перераспределение инвестиционных потоков между объектами недвижимости, распределение инвестиционных потоков на землепользование. Эти функции способствуют эффективному использованию ресурсов недвижимости, стимулируют экономический рост и способствуют динамике развития экономики в целом.

Рынок недвижимости обладает рядом отличительных характеристик, которые можно выделить следующим образом.

1. Локальный характер: Рынок недвижимости имеет локальный характер, прежде всего из-за ограниченного числа потенциальных сделок, которые могут быть совершены в зависимости от конкретного местоположения объекта. Физические факторы, такие как географическое положение, благоустроенность района, близость к услугам и инфраструктуре, могут существенно влиять на динамику рынка в конкретном районе или регионе.

2. Уникальные характеристики земельных участков: Земельные участки на рынке недвижимости часто обладают уникальными характеристиками, отличающими их от других видов недвижимости. На систему ценообразования на земельные участки влияют такие факторы, как местоположение, размер, зонирование, потенциал развития, доступность к инженерным и транспортным сетям.

3. Относительно низкая ликвидность: Активы недвижимости, как правило, характеризуются более низкой ликвидностью по сравнению с другими категориями товаров. В первую очередь это связано с участием юридических институтов в оформлении и регистрации сделок с недвижимостью. Эти юридические процессы, а также необходимость проведения тщательной юридической экспертизы могут удлинять сроки совершения сделки с недвижимостью, что делает ее менее ликвидной по сравнению с более легко реализуемыми товарами.

4. Дисбаланс между стоимостью и финансовыми возможностями: Стоимость объектов недвижимости часто превышает финансовые возможности потенциальных покупателей. В результате приобретение недвижимости часто сопряжено с привлечением кредитных ресурсов или получением ипотечного финансирования, что позволяет покупателям преодолеть разрыв между значительной стоимостью объекта и их финансовыми возможностями.

5. Широкий ценовой диапазон: Рынок недвижимости характеризуется широким диапазоном цен, что отражает неполноту доступной участникам рынка информации о состоянии и динамике развития объектов. Прозрачность рынка может быть различной, а доступ участников к точной и полной информации может быть ограничен, что приводит к широкому диапазону цен в зависимости от таких факторов, как состояние объекта, местоположение, динамика спроса и предложения, а также настроение рынка.

Таким образом, рынок недвижимости характеризуется локальным характером, уникальностью земельных участков, относительно низкой ликвидностью по сравнению с другими товарами, дисбалансом между стоимостью недвижимости и финансовыми возможностями покупателей, а также широким диапазо-

ном цен из-за неполноты информации. Понимание этих особенностей позволяет определить динамику, риски и возможности рынка недвижимости.

Рынок недвижимости имеет ярко выраженную территориальную дифференциацию, что обуславливает его классификацию на различные уровни, включая международный, национальный, региональный и локальный рынки.

Для адекватного представления о проблемах, связанных с разработкой механизмов формирования и функционирования регионального рынка недвижимости, необходимо понимание фундаментальных характеристик этой экономической и институциональной категории. Региональный рынок недвижимости можно определить как отдельный сегмент региональной экономической сферы, в котором купля-продажа отдельных видов товаров (объектов недвижимости) осуществляется через товарно-денежные отношения, обуславливающие переход права собственности. К объектам регионального рынка недвижимости относятся земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и другие сопутствующие активы.

Основные функции регионального рынка недвижимости заключаются в обеспечении экономического оборота ключевых компонентов, составляющих основу основных производственных фондов хозяйствующих субъектов. Кроме того, он играет важнейшую роль в создании необходимых материально-экономических условий для обеспечения повседневной жизни населения региона.

Важнейшая роль регионального рынка недвижимости, как и любого рынка, заключается в установлении равновесных цен, уравнивающих платежеспособный спрос на объекты недвижимости и имеющееся предложение. Когда цены опускаются ниже равновесного уровня, возникает избыточный спрос, что приводит к перегреву рынка и искажению сигналов внутри рыночного механизма. В крайних случаях это может привести к ситуации «ценового резонанса», когда каждый рост цен подстегивает ожидания покупателей, что приводит к дальнейшему росту цен, превышающему равновесное значение на значительную величину.

В современных условиях недостатки рыночного механизма предполагается нивелировать с помощью государственного регулирования, осуществляемого как на национальном, так и на региональном уровнях, а также при активном участии местных властей. Однако современная ситуация в России показывает, что эффективность такого регулирования, в первую очередь из-за бездействия региональных властей, далека от удовлетворительной. Между тем коммерческий аспект рынка жилой недвижимости предполагает реализацию стоимости объектов через сочетание наценки, овеществленных затрат и потребительских предпочтений с целью получения прибыли на вложенный капитал.

Региональный рынок жилой недвижимости выступает в роли коллективного посредника, функционирующего как виртуальная площадка для взаимодействия индивидуальных продавцов и покупателей. Этому способствуют различные профессиональные посредники, присутствующие на рынке: риэлторы, оценщики, агенты, брокеры, страховщики, ипотечные кредиторы и другие поставщики услуг, обслуживающие заинтересованных участников.

С посреднической функцией тесно связана информационная функция рынка, направленная на обеспечение участников рынка актуальной информацией о состоянии и развитии регионального рынка недвижимости.

Инвестиционная функция рынка жилой недвижимости открывает перед населением привлекательную возможность как сохранить, так и приумножить свой капитал, в частности, располагаемые доходы населения. Выполняя инвестиционную функцию, рынок жилой недвижимости способствует переводу сбережений граждан из пассивных форм (например, акций) в активные (активы, приносящие доход владельцу недвижимости), что позволяет им получать доход от владения недвижимостью.

Объект жилой недвижимости выполняет несколько функций, представляющих интерес для потенциальных покупателей.

1. Он служит местом жительства покупателя и членов его семьи.
2. Он служит средством сохранения денежных средств в условиях колебаний валютных курсов, выступая в качестве инвестиционного актива.



3. Она может быть использована для получения стабильного дохода за счет сдачи в аренду.

4. Он выступает в качестве актива, который может приносить доход за счет перепродажи или за счет изменения его функциональности (например, переоборудования в нежилое помещение) и последующей продажи или сдачи в аренду.

Таким образом, жилая недвижимость выполняет различные функции для потенциальных покупателей, включая предоставление жилья, инвестирование, получение дохода от сдачи в аренду и возможность получения прибыли за счет перепродажи или перепланировки.

При исследовании динамического равновесия на региональном рынке жилой недвижимости становится очевидным, что на его динамику оказывают существенное влияние различные факторы. Основными факторами, влияющими на динамику рынка жилья, являются:

1) наличие у населения располагаемых доходов: Наличие или отсутствие свободных денежных средств у населения играет решающую роль. Этот фактор тесно связан с первыми двумя функциями недвижимости – проживанием и сбережением;

2) колебания курса национальной валюты: движение курса национальной валюты оказывает существенное влияние на склонность населения к сбережениям или тратам. В контексте рынка жилья это может служить дополнительным стимулом для приобретения недвижимости в периоды высокой инфляции или значительного снижения курса национальной валюты.

Таким образом, на динамику регионального рынка жилой недвижимости оказывают влияние такие факторы, как наличие располагаемого дохода и изменение курса национальной валюты. Эти факторы могут определять поведение и мотивацию потенциальных покупателей в отношении приобретения и инвестирования в недвижимость;

3) привлекательность территории, которая непосредственно влияет на рынок жилой недвижимости, может быть оценена по следующим критериям:

а) уровень жизни: Уровень благосостояния и качества жизни населения является важным показателем. Более высокий уровень жизни часто коррелирует с увеличением спроса на недвижимость в этом районе;

б) инвестиционная привлекательность: привлекательность территории для инвесторов, например наличие возможностей для ведения бизнеса, развитость инфраструктуры, благоприятные экономические условия, влияет на спрос на недвижимость в данном регионе;

в) динамика численности населения: понимание тенденций изменения численности населения, включая естественный прирост или убыль, а также миграционные потоки, дает представление о потенциальном спросе на жилье;

г) диверсификация экономики: степень диверсификации источников доходов муниципальных и региональных бюджетов, а также наличие ключевых работодателей влияют на стабильность и привлекательность территории для потенциальных покупателей. Кроме того, к специфическим факторам, непосредственно влияющим на привлекательность недвижимости в том или ином регионе, относятся:

а) уровень преступности: уровень преступности в регионе или конкретном районе напрямую влияет на воспринимаемую безопасность и привлекательность недвижимости, оказывая влияние на предпочтения покупателей. Таким образом, привлекательность территории на региональном рынке жилой недвижимости определяется такими факторами, как уровень жизни, инвестиционная привлекательность, динамика численности населения, диверсификация экономики и уровень преступности. Эти факторы позволяют оценить желательность и потенциальный спрос на недвижимость в конкретном регионе;

б) территориальное расположение в рамках местного рынка играет решающую роль в привлекательности недвижимости. Оно включает в себя пространственные характеристики окружающей среды и транспортную доступность. Транспортная доступность может быть оценена по следующим аспектам:

– транспортная доступность населенного пункта: если объект недвижимости расположен за пределами городских или районных центров, то существен-

ное значение для его транспортной доступности приобретает удобство передвижения и связанность с основными транспортными магистралями или системами общественного транспорта;

– транспортная доступность в пределах городской агломерации: если объект недвижимости расположен в городе областного значения или густонаселенном районе, то существенным фактором является транспортная инфраструктура района или населенного пункта, включая дороги, общественный транспорт и связанность с важными городскими узлами;

в) инфраструктурное обеспечение, в частности социальная инфраструктура, также влияет на привлекательность недвижимости в конкретном регионе. Наличие и качество таких объектов социальной инфраструктуры, как школы, больницы, парки, общественные центры и места отдыха, повышает общую привлекательность и благоустроенность района, что, в свою очередь, влияет на спрос на жилую недвижимость.

Таким образом, на привлекательность недвижимости влияет территориальное расположение в рамках локального рынка, в том числе транспортная доступность населенных пунктов, районов в составе городских агломераций, а также обеспеченность инфраструктурой, особенно социальной. Эти факторы играют важную роль в определении желательности и удобства того или иного региона для потенциальных покупателей или жителей.

По данным опроса, при покупке квартиры люди, как правило, учитывают несколько факторов. Среди них – наличие двора с детскими площадками и зонами отдыха, близость к детским и взрослым больницам и поликлиникам, наличие детских садов и школ. Кроме того, во многих крупных городах России и региональных центрах при выборе жилья важную роль играют экологические особенности местоположения объекта.

Создание и функционирование эффективного механизма регионального рынка недвижимости зависит от нескольких ключевых факторов, среди которых:

1) экономический рост или ожидание такого роста в конкретном регионе. Хотя нередки случаи, когда благоприятная краткосрочная конъюнктура на региональном рынке недвижимости существует без сопутствующего экономического роста, это не является устоявшимся правилом;

2) финансовые возможности для совершения сделок с недвижимостью, на которые влияют стадии развития региональной экономики (кризис, стагнация или промышленный рост), а также наличие и характер рабочих мест;

3) взаимосвязь между рыночной стоимостью объектов недвижимости и потенциалом экономического развития и роста региона.

В целом эти факторы играют важнейшую роль в формировании и поддержании нормально функционирующего регионального рынка недвижимости.

Региональный рынок недвижимости находится под влиянием различных факторов, которые воздействуют на уровень социально-экономического развития как на национальном, так и на региональном уровне. Кроме того, существенную роль играют структурные сдвиги на самом рынке.

При рассмотрении условий и факторов, способствующих развитию регионального рынка недвижимости, большое влияние оказывает пространственный фактор. Это связано с тем, что отличительные особенности рынка недвижимости в каждом регионе формируются не только под влиянием различий в географических и социально-экономических условиях, но и под воздействием местных факторов, влияющих на его развитие. Другими словами, объекты недвижимости, расположенные в конкретном регионе, не могут быть легко воспроизведены или перенесены в другой регион.

Для комплексного понимания развития регионального рынка недвижимости рекомендуется сначала представить его обобщенную структуру с учетом классификационных признаков региональных рынков и региональных факторов производства. Для большей наглядности и удобства рассмотрения эту структуру можно представить на рис. 1.

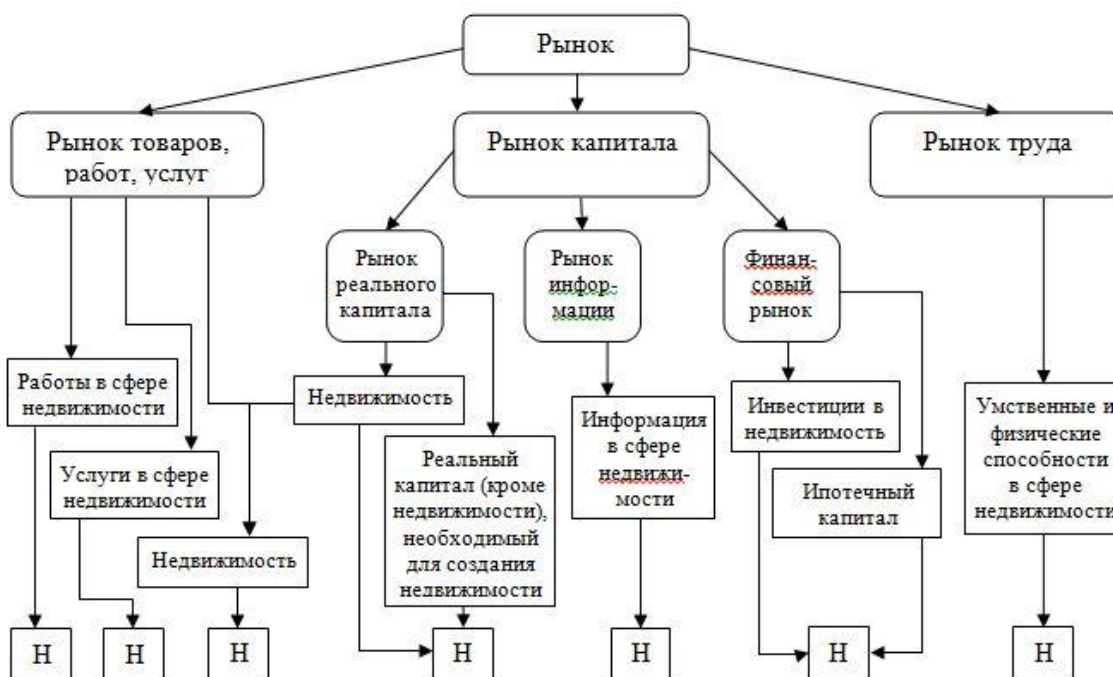


Рис. 1. Обобщенная структура регионального рынка недвижимости

Исходя из комплексной структуры, представленной на рисунке 1, региональный рынок недвижимости можно разделить на три взаимосвязанные составляющие: рынка товаров, рынка капитала, рынка труда. В рамках этой структуры элемент «Н», представляющий объект недвижимости (кроме земли), может быть отнесен к любому из перечисленных типов рынка. Это связано с тем, что объект недвижимости является результатом экономической деятельности человека, включающий в себя производственный процесс, в котором задействованы все факторы производства. Таким образом, исходная характеристика любого объекта, будь то земля, капитал, труд, предпринимательские способности или информация, в полной мере отражается в объекте недвижимости.

Региональный рынок недвижимости функционирует в рамках мезоуровня национальной экономической системы и представляет собой сложно организованный механизм. Выявление ключевых факторов, влияющих на его состояние и динамику развития, может быть затруднено в силу их разнопланового и неоднозначного воздействия на рынок.

Основными факторами, определяющими состояние и динамику развития регионального рынка недвижимости, являются факторы внешней среды.

В контексте современной экономической науки внешняя среда рассматривается как пространственно-многомерная и многоуровневая система, включающая различные институциональные компоненты, тесно взаимодействующие друг с другом. Важно признать, что недвижимость обладает фундаментальной характеристикой – долговечностью, что обуславливает необходимость учета возможных трансформаций, которые могут произойти с течением времени в отдельных институциональных компонентах внешней среды.

Анализ внешней среды любой экономической системы, основан на современных методических инструментах, таких как метод STEP-анализа, широко используемый на международном уровне. Однако уникальные особенности формирования и функционирования регионального рынка недвижимости, а также географические особенности самой Российской Федерации (обширные территории, значительные расстояния между региональными рынками, различие климатических зон в пределах одного региона) обуславливают необходимость принятия и использования метода эколого-географического анализа в качестве инструмента факторного анализа на региональном рынке недвижимости. Данный подход позволяет сгруппировать ключевые факторы по их институциональным составляющим.

В каждом регионе формируется уникальная структура рынка недвижимости, которая определяется различными факторами, способными изменить характер и уровень деловой активности на рынке.

Внешняя среда играет решающую роль в формировании динамики регионального рынка недвижимости, приводя к структурным изменениям под влиянием основных факторов, воздействующих на спрос и предложение объектов недвижимости. Спрос на недвижимость обусловлен двумя основными мотивами.

1. Во-первых, как физический объект для различных целей, таких как проживание, отдых или деловая активность.
2. Во-вторых, как инвестиционный актив.

Спрос на недвижимость как на физический объект может быть понят с точки зрения ее практического использования в различных целях.

1. Потребительский спрос на рынке недвижимости формируется под влиянием различных факторов, в том числе демографических и социальных, которые определяют величину и состав спроса. Эти факторы также формируют потребительские предпочтения в отношении нового жилья, что приводит к продаже имеющейся и покупке новой жилой недвижимости.

На потребительские возможности населения на региональном рынке недвижимости оказывают влияние экономические и организационно-правовые факторы. Эти факторы способствуют развитию платежеспособного спроса, предоставляя населению средства для финансирования покупки недвижимости за счет личных сбережений или кредитов. Структура занятости и уровень доходов населения региона, а также инвестиционная практика и денежно-кредитная политика страны в значительной степени влияют на объем личных сбережений населения.

Таким образом, на спрос на недвижимость влияют демографические и социальные факторы, которые определяют величину и характеристики спроса. Кроме того, существенную роль в формировании потребительских возможностей населения играют экономические и организационно-правовые факторы, влияющие на его способность финансировать покупку недвижимости за счет собственных сбережений или заемных средств.

2. Коммерческая недвижимость находится под влиянием различных факторов, формирующих спрос в этом секторе. Одним из ключевых факторов является уровень развития рыночных институтов на региональном уровне. Сюда относятся такие факторы, как количество присутствующих хозяйствующих субъектов, структура секторов экономики, наличие территориальных преференций и другие сопутствующие аспекты.

Таким образом, на возникновение спроса на коммерческую недвижимость влияет уровень развития рыночных институтов в регионе. Доступ к коммерческой недвижимости облегчают хорошо отрегулированные отношения соб-

ственности, благоприятное налоговое регулирование, возможности для накопления и роста капитала, наличие кредитных механизмов и стимулов для инвестиций. Эти факторы обуславливают общую привлекательность коммерческой недвижимости для бизнеса и инвесторов.

Спрос на недвижимость как на объект инвестиций зависит от нескольких факторов. Одним из важных факторов является уровень доходности, предлагаемый альтернативными вариантами инвестирования, с учетом сопутствующих рисков.

На процесс формирования предложения на региональном рынке недвижимости влияют такие факторы, как рыночные цены на конкретные виды объектов и наличие востребованных вариантов недвижимости.

Таким образом, спрос на недвижимость как на объект инвестиций обусловлен предполагаемой доходностью по сравнению с альтернативными инвестиционными возможностями с учетом уровня сопутствующих рисков. Состояние и развитие российского фондового рынка и банковского сектора играют решающую роль в принятии инвестиционных решений. Что касается предложения, то рыночные цены и доступность желаемых вариантов недвижимости определяют процесс формирования предложения на региональном рынке недвижимости.

Рост цен на недвижимость может привести к различным последствиям. Это может привести к увеличению предложения недвижимости на рынке, поскольку владельцы недвижимости мотивированы продать ее и воспользоваться преимуществами более высоких цен. Такое увеличение предложения может расширить емкость вторичного рынка как жилой, так и коммерческой недвижимости. Кроме того, рост цен может стимулировать строительство новых объектов недвижимости, увеличивая емкость первичного рынка.

Однако доступность желаемой недвижимости на региональном рынке зависит от нескольких факторов. К ним относятся размер и структура существующего имущественного комплекса, а также наличие свободных земельных участков, пригодных для нового строительства.



В целом, когда цены на недвижимость растут, это может привести к увеличению предложения объектов, так как у владельцев появляется стимул к продаже. Это может стимулировать рост вторичного рынка.

Темпы строительства недвижимости в значительной степени зависят от внедрения современных инновационных технологий, которые позволяют оптимизировать строительный процесс, сокращая время и затраты. Однако важно отметить, что избыток предложения на рынке недвижимости может занять определенное время, что не обязательно приведет к снижению цен.

Существенное влияние на оборот недвижимости также оказывают факторы, связанные с организацией самого регионального рынка недвижимости. Это качество и спектр услуг, предоставляемых профессионалами рынка, наличие современных технологий покупки и продажи недвижимости, возможности страхования имущественных рисков, использование инструментов финансирования, а также уровень доступа к информации на рынке.

Таким образом, темпы строительства недвижимости зависят от внедрения современных технологий, которые позволяют сократить сроки и стоимость строительства. Однако поглощение избыточного предложения на рынке может занять определенное время, не вызывая снижения цен. Организация и функционирование регионального рынка недвижимости, включая качество услуг, технологический прогресс, возможности финансирования и доступ к информации, также оказывают существенное влияние на оборот недвижимости.

Первичный региональный рынок недвижимости играет важнейшую роль в удовлетворении спроса на качественную жилую недвижимость, поскольку покупка на вторичном рынке зачастую не обеспечивает перехода на новый уровень жилищной среды. Этот переход включает в себя такие факторы, как повышение комфортности, развитие инфраструктуры, создание социально однородной микросреды. Для содействия развитию регионального рынка недвижимости необходимо направить усилия на укрепление и повышение статуса первичного рынка как основного источника удовлетворения потребностей в жилье.

Кроме того, необходимо ориентироваться на поступательное развитие отдельных сегментов регионального рынка недвижимости. Это развитие должно способствовать появлению и росту жилой среды, предлагающей новый уровень качества. Примером такого качественного развития может служить строительство малоэтажных микрорайонов, коттеджных поселков и других подобных типов жилья.

Подводя итог, можно сказать, что для процветания регионального рынка недвижимости необходимо сделать акцент на укреплении статуса первичного рынка как основного источника качественной жилой недвижимости. Кроме того, необходимо развивать отдельные сегменты рынка для создания новых и улучшенных условий проживания, таких как малоэтажные микрорайоны и коттеджные поселки.

На региональном рынке недвижимости будет происходить формирование и рост различных типов торговой и офисной недвижимости. В том числе строительство многофункциональных торгово-развлекательных центров, ориентированных на предоставление потребителям комплексных и качественных услуг. Потребность в таких объектах обусловлена недостаточной обеспеченностью торговыми площадями по сравнению с мировыми стандартами, даже с учетом разницы в доходах населения. Кроме того, не хватает возможностей для получения качественных услуг, связанных с товарами и другими сферами.

Другими словами, на региональном рынке недвижимости будут создаваться и расширяться разнообразные торговые и офисные объекты. При этом будут строиться многофункциональные торгово-развлекательные центры, предлагающие потребителям комплексные услуги. Причиной такого развития событий является недостаточное предложение торговых площадей, даже с учетом разницы в доходах между регионами. Кроме того, ощущается заметная нехватка возможностей для получения качественных услуг, связанных с товарами и другими сферами.

4. На региональном рынке недвижимости будет происходить формирование и расширение спроса на услуги в сфере рекреационной недвижимости, та-

кие как парки отдыха и развлечений. Соответственно, это приведет к появлению и функционированию отдельного сектора, удовлетворяющего данный спрос на региональном рынке недвижимости.

5. Фирмы, работающие на рынке недвижимости, претерпят процесс дифференциации, выражающийся в выделении крупных компаний, тесно связанных с банковским сектором и занимающихся различными видами риэлторской деятельности. К ним относятся строительство, реконструкция, управление недвижимостью, брокерские услуги. Кроме того, на рынке выделяются более мелкие компании, специализирующиеся на брокерских услугах.

6. На рынке происходят кардинальные изменения среди фирм, занимающихся операциями с недвижимостью. Это и переоценка отношений между фирмой и агентом, и превращение брокерских фирм в активных участников рынка недвижимости, оказывающих посреднические услуги.

7. Развиваются рыночные процессы, в частности, выделение девелоперских компаний в самостоятельную категорию хозяйствующих субъектов на первичном рынке недвижимости. Эти компании самостоятельно занимаются организацией и управлением процессами девелопмента недвижимости, но не принимают непосредственного участия в строительной деятельности в качестве подрядных организаций.

8. Важность маркетинговых исследований возрастает при принятии инвестиционных решений в сфере недвижимости. Это является следствием усиления дифференциации покупателей на рынке и обострения конкуренции между профессиональными участниками регионального рынка недвижимости.

Таким образом, региональный рынок недвижимости является важнейшим и интегрированным компонентом современной национальной экономики. Он признан сложным и многообразным образованием, претерпевающим значительные структурные изменения. На функционирование этого сегмента рынка в первую очередь влияет институционализация экономических и правовых отношений на региональном рынке недвижимости, выявление основных драйве-

ров его роста и совершенствование законодательной базы, регулирующей сделки с недвижимостью.

Очевидно, что рост регионального рынка недвижимости напрямую связан с развитием социально-экономической системы в соответствующем регионе.

Кроме того, этот рынок оказывает существенное влияние на регион, что побуждает региональные власти проводить региональную политику. Такая политика основывается на тщательном анализе обширной информационной базы, включающей данные о текущем состоянии и перспективных тенденциях развития социально-экономической системы региона. Она позволяет органам власти принимать обоснованные управленческие решения, учитывающие взаимовлияние и взаимозависимость различных факторов.

### *Список литературы*

1. Березкина И.С. Исследование региональных рынков / И.С. Березкина. – М.: ПРОФИТ, 2018. – 416 с.
2. Гранберг А.Г. Основы региональной экономики / А.Г. Гранберг. – М.: ГУ, ВШЭ, 2016. – 495 с.
3. Дейнеко Д.Т. Стратегический анализ рынка недвижимости / Д.Т. Дейнеко; пер. с англ. – М.: ЭКСМО-Пресс, 2019. – 640 с.
4. Козырев О.М. Недвижимость как инструмент инвестиционной привлекательности региона / О.М. Козырев. – М.: СОФИТ, 2012. – 294 с.
5. Новоселов А.С. Теория региональных рынков: учебник / А.С. Новоселов. – Ростов н/Д.: Феникс; Новосибирск: Сибирское соглашение, 2018. – 448 с.

---

**Акоева Мадина Айларовна** – канд. экон. наук, доцент кафедры экономики ФУБОУ ВО «Северо-Осетинский государственный университет им. К.Л. Хетагурова», Владикавказ, Россия.

---