

Глава 1. ОСОБЕННОСТИ САМООРГАНИЗАЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ СИСТЕМ

1.1. Концепции и теории исследования самоорганизующихся систем

В современной науке понятие самоорганизации используется при описании социальных, природных, физических, биологических или химических систем. Особенность теории самоорганизации заключается в ее универсальности. В рамках экономики возможно применение этих теоретических воззрений от макроэкономических систем до экономики отдельных предприятий. Управленческий аспект подобных исследований может быть реализован в рамках различных функций управления, планирования, организации, руководства, контроля и координации.

Исследование построено таким образом, что в начале изложены теоретические основы процессов самоорганизации, затем рассмотрены особенности самоорганизации на рынке недвижимости и, в частности, жилой недвижимости, а только затем, предложенные теоретические положения, автор попытался использовать для анализа регионального рынка жилья.

Для начала проследим историю развития идей о самоорганизации - весьма обобщая, можно выделить две фазы исследования процессов самоорганизации: предыстория или древняя история (античность вплоть до середины 20-го века) и история становления (с 1960 г.)¹

Все начальные идеи о самоорганизации имели натурфилософский характер. Особое значение в предыстории размышлений относительно хаоса и изменчивости, как о причинах порядка, отводится Гераклиту. Согласно Гераклиту, порядок образуется из постоянного противостояния противоположных сил. Всё образовавшееся, по его мнению, подвержено изменениям.

Помимо Гераклита необходимо также упомянуть Платона, который постулировал движущийся сам по себе принцип природы, который он обозначал как «мировую душу».

В естественных науках XVIII, XIX и XX веков преобладало механистическое мышление. Лишь теория эволюции Дарвина позволила в XIX веке по-новому взглянуть на развитие с позиций естественнонаучного подхода.

В 1920-1960 развитие системной теории, кибернетики и термодинамики привели к выявлению новых проблем в исследованиях самоорганизации. В данный период Людвигом фон Бергаланфи была разработана теория систем, внесшая важный вклад в динамическое рассмотрение комплексных систем.

Действительная история становления современного исследования самоорганизации начинается только со второй половины 20-го века. Относительно позднее начало связано с тем, что доминировавшая на тот момент, механистическая парадигма препятствовала процессу переосмысления.

¹ Волькенштейн М. В. Энтропия и информация / М. В. Волькенштейн. - М.: Наука, 1986. - 190 с.

В этот период, связанные с самоорганизацией феномены игнорировались и упрощались, ощущалась нехватка подходящих математических методов для исследования самоорганизации, так как отсутствовала необходимая для исследования самоорганизующихся систем возможность решения нелинейных уравнений при помощи автоматизированных способов подсчетов.

Теория нелинейных сложных систем стала успешным подходом к решению проблем в естественных науках - от физики лазеров и твердого тела, химии, метеорологии до моделей биологического развития. Применение самоорганизации к экономическим процессам не означает аналогии между социальными и биологическими науками.

Положения самоорганизации имеют целью создание математических моделей с нелинейной динамикой и хорошо определенными экономическими параметрами - моделей, призванных помочь в решении сложных проблем организации, прогнозирования и принятия решений¹.

Можно выделить семь естественно-научных концепций, положивших начало исследованию самоорганизации. Развитие концепций происходило вне зависимости друг от друга в разных дисциплинах (примерно с 1960 по 1970). Мы рассмотрим их вкратце, уделяя внимание пунктам, имеющим значение для экономической научной области.

1. Системно-теоретическое и кибернетическое начала Хайнца фон Форстера. Работа, опубликованная Хайнцем фон Форстером в 1960-ом году, под названием «On Self-Organizing Systems and their Environments», в которой он ввел принцип «порядка через помехи», известна как начало современного исследования самоорганизации. В этой работе Форстер четко формулирует новое определение системы и дает описание становления и увеличения порядка². Форстер попытался описать взаимодействие самоорганизующейся системы с ее окружающей средой.

По мнению Хайнца фон Форстера, порядок может возрасти в системах двумя способами: через получение порядка из окружающей среды или посредством помех. «Порядок через помехи» означает, что динамика процесса выбирает из окружающей среды именно те помехи, которые обуславливают усиление внутреннего порядка.

2. Теория рассеивающихся структур Ильи Пригожина. По теории И. Пригожина системы, удаленные от равновесия, в результате собственных флуктуации или помех, обусловленных окружающей средой, могут перейти в новое состояние. Возникающие новые структуры описываются как рассеивающиеся или диссипативные структуры. Они образуются из системы сами по себе. Развитие системы зависит от истории системы до текущего момента, причем будущая перспектива развития вряд ли может быть предсказана.

¹ Майнцер К. Сложность и самоорганизация. Возникновение новой науки и культуры на рубеже века / К. Майнцер // Синергетическая парадигма. Многообразие поисков и подходов. - М.: Прогресс-Традиция, 2000. - С.56-79.

² Реген В. Самоорганизация как фактор конкурентоспособности компании / Вернер Реген. - СПб.: Стройиздат СПб., 2004. - 106 с.

Согласно теории Пригожина, в экономических системах, в том числе и на рынке недвижимости могут образовываться рассеивающие структуры, когда они далеки от равновесия.

3. *Синергетика Германа Хакена*. Г. Хакен исследовал возникновение порядка из хаоса, понимая под синергетикой учение о взаимодействии частей при образовании системы как единого целого¹. Хакен определил синергетику как общую теорию динамического поведения систем, обладающих особыми свойствами. Синергетика имеет дело с кооперативным взаимодействием множества подсистем, которое макроскопически проявляется как самоорганизация. Хакеном было найдено, что сложно организованные временные, пространственные или пространственно-временные структуры возникают из хаотических состояний, и в таких самоорганизующихся системах вместо устойчивости и гармонии обнаруживаются эволюционные процессы, приводящие еще к большему усложнению структур.

4. *Теория автокаталитических гиперциклов Манфреда Айгена*. В своей теории М. Айген сводит возникновение жизни к процессам самоорганизации и самоселекции в молекулярной области. Теория рассматривает вопрос эволюции генетики простых молекул путем самоорганизации и селекции.

5. *Концепция автопоиэзиса*. Теория автопоиэтических систем была создана Умберто Матураной и Франсиско Варелой в начале 70-х годов прошлого века. В центре внимания теории автопоиэзиса находятся вопросы о принципах организации живого и функционировании нервных систем. Концепция была основана на анализе организации живых систем в связи с их единым характером, то есть в основе теории автопоиэзиса лежит целостная точка зрения².

По нашему мнению, данная концепция автопоэтических систем, является важной для исследования самоорганизации социально-экономических систем, в связи с этим мы рассмотрим концепцию автопоэзиса ниже в качестве одной из основ исследования самоорганизации.

6. *Концепция эластичных экосистем Холлинга*. По мнению Холлинга, стабильность экосистемы при критических помехах не может быть гарантирована. Чтобы иметь возможность лучше понимать динамические процессы, Холлинг различает «стабильность» и «эластичность» или «упругость». Стабильность понимается как способность экосистемы поддерживать свое равновесие и определенную динамику, а эластичность относится к способности системы отвечать на сильные изменения окружающей среды внутренними изменениями структуры, и возможности перехода в другое состояние равновесия. Эластичность дает экосистемам возможность непрерывно переходить в новые состояния порядка.

7. *Теория детерминистического хаоса Эдварда Лоренца и Бенуа Мандельброта*. В отличие от представленных выше концепций теории

¹ Хакен Г. Информация и самоорганизация: Макроскопич. подход к слож. системам / Герман Хакен. -М. : Мир, 1991. -240 с.

² Реген В. Самоорганизация как фактор конкурентоспособности компании / Вернер Реген. - СПб.: Стройиздат СПб., 2004. - 106 с.

детерминистического хаоса занимаются не самостоятельным возникновением порядка из беспорядка, а, наоборот, возникновением хаоса из порядка. При этом хаос означает, что поведение системы становится неравномерным, нерегулярным и непредсказуемым. Если состояние системы может быть неоднозначно описано математическими уравнениями и, при этом, будущая траектория развития системы не ясна, то даже незначительное изменение условий может привести к различным и весьма расходящимся решениям уравнения. Подобное поведение типично для нелинейных динамических систем, в том числе и экономических.

При сравнении этих концепций самоорганизации очевидно множество схожих представлений между ними, так в центре исследования во всех упомянутых теориях находятся неравновесные процессы, наблюдавшиеся в механистической теории прежде в качестве феноменов или исключений, то же можно сказать и о комплексном подходе к системам.

Перечисленные ниже теоретические основы исследования самоорганизации отражают новый взгляд на неравновесные процессы и другие феномены самоорганизации систем. В связи с тем, что истоки исследования самоорганизации лежат в философской и естественнонаучной областях, именно естественнонаучные и философские теории лежат в ее основе.

В качестве основ исследования самоорганизации мы представим классическую и новую системные теории, кибернетику, конструктивизм и интерпретативную теорию организации. Так как эти концепции переплетены друг с другом посредством взаимозависимых отношений, они должны рассматриваться не изолировано, а в совокупности.

Перечисленные ниже теоретические основы исследования самоорганизации отражают новый взгляд на неравновесные процессы и другие феномены самоорганизационных систем.

1. Системная теория.

А) Общая (классическая) системная теория.

Основы классической или, как ее еще называют, общей теории систем были разработаны Людвигом фон Берталанди. Эта теория представляет собой междисциплинарную науку, которая исходит из того, что для систем существуют общие принципы, неважно какого вида элементы их составляют и какие между ними взаимосвязи. В основе общей системной теории лежит «целостное мышление», то есть любая система представляет собой «множество элементов, между которыми существует взаимодействие»¹.

Общая системная теория подразумевает открытость исследуемых систем. Открытые системы находятся в постоянной взаимосвязи с их окружающей средой. Из нее они черпают потоки вещества, энергии и информации и подчиняют их внутренним процессам переработки, чтобы затем в измененной форме передать их обратно в окружающую среду. Причем обмен происходит «не только через границы самоорганизующейся системы, но и в каждой точке данной

¹ *Реген В.* Самоорганизация как фактор конкурентоспособности компании / Вернер Реген. - СПб.: Стройиздат СПб., 2004. - 106 с.

системы»^{1 2}.

В отличие от закрытых систем, стремящихся уйти от состояния равновесия, открытые системы могут на определенный период принимать текучее состояние равновесия, характеризуемое тем, что в эти периоды изменения потока вещества, энергии и информации достигают нулевой отметки.

В качестве меры порядка организации систем часто употребляется понятие «энтропия». Увеличение энтропии означает уменьшение порядка, а ее уменьшение - увеличение порядка. В противоположность закрытым системам, открытые системы в текучем состоянии равновесия могут сохранять относительный порядок и даже уменьшать свою энтропию и, таким образом, переходить к ступеням высшего порядка. Именно на основании способности принимать состояние текучего равновесия, открытые системы рассматриваются как динамические системы. При изменяющихся условиях окружающей среды стремление системы к текучему равновесию может рассматриваться как постоянный процесс приспособления к своей внешней среде.

Еще одной важной характеристикой открытых систем является их стабильность: способность уравнивать воздействие окружающей среды так, что не возникает никаких длительных отступлений от изначального поведения системных переменных. Уравнивание подобных воздействий происходит посредством процессов регуляции, предполагающих систему обратной связи. Процессы регуляции являются предметом кибернетических исследований. Они дают системам возможность, при возникновении помех сохранять равновесие (зачастую в форме текучего равновесия) или вновь вернуться в него.

Междисциплинарный подход теории открытых систем приводит к тому, что строительный рынок, рынок недвижимости и прочие экономические системы не могут быть рассмотрены в изоляции от их внешней среды, то есть в исследования должны быть включены взаимосвязи между системой и окружающим миром.

Б) Новая системная теория (автопоиэзис).

Автопоиэтические системы возникают спонтанно при стечении определенных исходных обстоятельств. Этим они отличаются от аллопоиэтических (созданных кем-то извне) систем. Помимо самопроизводства, основными качествами автопоиэтических систем являются также самореференция и самоподдержание. Состояния, которые может принимать автопоиэтическая система, будут определяться ее структурой.

Под структурой понимаются составные элементы системы и взаимосвязи между ними, конструирующие определенное единство системы. Автопоиэтические системы одновременно являются материально- и энергетически открытыми и операционно- и информационно закрытыми, что гарантирует системе поддержание своих границ и ведет к ее автономности.

Матурана и Варела подчеркивают отличие экономических систем от организмов. Экономические системы не являются полностью авто-

¹ Князева Е. Н. Законы эволюции и самоорганизации сложных систем / Е.Н.Князева, С.П. Курдюмов; Рос. АН. - М.: Наука, 1994. - 229 с.

поиэтическими, хотя автопоиэзис представляет собой важную основу для понимания их самоорганизации.

Для перенесения теории автопоиэзиса на экономические системы, с одной стороны, можно рассматривать индивидуумы как автопоиэтические системы, взаимодействующие как части экономической системы и тем самым ее конструирующие, или же, с другой стороны, существует возможность, (опираясь на исследования Луманна), с самого начала определить экономические системы как автопоиэтические¹. Отметим, что, согласно Луманну, коммуникации представляют собой компоненты системы, а индивидуумы причисляются к окружающей среде системы.

В данной работе индивидуумы рассматриваются, в основном, как части исследуемой системы, хотя, необходимо отметить, что люди никогда не могут полностью принадлежать только одной системе, каждый человек может быть связан с определенной системой лишь частично, поскольку он принадлежит еще и другим системам. Эту разновидность включения индивидуума в систему описывают термином «частичное включение». То же самое можно сказать о соотношении строительного рынка и рынка недвижимости: взаимосвязь строительного рынка и рынка недвижимости очевидна. Рынок недвижимости, а в нашем случае жилой недвижимости, не может развиваться без строительного рынка, но в то же время выделение рынка недвижимости как сегмента строительного рынка в соответствии с принципами иерархического подчинения было бы неверно. В этом случае можно говорить о частичном включении рынка недвижимости в систему строительного рынка. При этом рынок недвижимости имеет тесную взаимосвязь с другими рынками, например рынком капитала.

2) Кибернетика

Как и теория открытых систем, кибернетика является междисциплинарной наукой, которая имеет тесные связи с системной теорией. Нередко эти обе теории сводятся вместе под названием системно-теоретические и кибернетические начала.

По временному периоду развития теорий кибернетики различают кибернетику первого порядка и кибернетику второго порядка. Положения кибернетики первого порядка развивались в 60-е годы прошлого века и в основном рассматривали сохраняющие равновесие процессы.

Исследования кибернетики первого порядка основаны на стабильности систем, обратных связях, росте, консервативной самоорганизации, возвращении нарушенных систем в стабильное состояние и пр. Кибернетика первого порядка рассматривала управляемые системы, поэтому она часто именуется кибернетикой аллопоиэтических, то есть созданных извне систем, и прежде всего в технической области.

Вслед за кибернетикой первого порядка последовал переход к кибернетике второго порядка, основанной на изучении изменений, нестабильности, отклонений, гибкости, автономии систем, их самореферентности, эволюции и

¹ Реген В. Самоорганизация как фактор конкурентоспособности компании / Вернер Реген. - СПб.: Стройиздат СПб., 2004. - 106 с.

инновативной самоорганизации¹.

Кибернетика второго порядка рассматривает саморегулирующиеся автопоиэтические (создающие себя сами) системы. Помимо теории автопоиэзиса Матураны и Варелы с кибернетикой второго порядка сочетаются и теории Хакена, Пригожина, Айгена, фон Форстера, фон Хайека и других исследователей.

В целом кибернетика может быть определена как «наука об управлении», основой исследования которой являются такие механизмы в комплексных системах, которые производят, поддерживают и изменяют или развивают порядок².

В технических кибернетических моделях исследуемая система рассматривается как машина, развитие или самостоятельное изменение таких полностью контролируемых и управляемых систем представляется невозможным, поэтому технические модели кибернетики не подходят для исследования самоорганизации.

Модели естественных систем открыты по отношению к своей изменяющейся окружающей среде, к которой они должны приспосабливаться чтобы выжить, для чего они должны сохранять текучее равновесие. Система изменяет поведение своих элементов так, что она остается в пределах определенных границ, сохраняя свою целостность, и не поддается разложению на отдельные компоненты, таким образом, представляя собой нечто большее, нежели просто сумму своих частей³.

Естественные модели сыграли важную роль в исследованиях, посвященных самоорганизации, в этих моделях отдельные компоненты обладают определенной долей автономии. В переносе на систему рынка это означает, что отдельные компании, функционирующие в данной системе, выполняют определенные функции и, таким образом, участвуют в формировании единой системы рынка. Однако естественные модели имеют свои ограничения применительно к исследованиям экономических систем, так как они демонстрируют отчетливые отличия от биологических систем.

Экономические системы, в том числе строительный рынок и рынок недвижимости весьма изменчивы, кроме того, эти системы могут не только приспосабливаться к своему окружению, но и воздействовать на свою окружающую среду.

3) Конструктивизм

Конструктивизм также имеет междисциплинарный подход. Выделяют четыре вида конструктивизма: социальный конструктивизм, радикальный конструктивизм, эмпирическая программа конструктивизма, коммуникативно-теоретический конструктивизм⁴.

¹ Николис Г. Самоорганизация в неравновесных системах: от диссипатив. структур к упорядоченности через флуктуации / Г.Николис, И. Пригожий. - М.: Мир, 1979. - 513 с.

² Котельников Г. А. Теоретическая и прикладная синергетика / Г. А. Котельников. - Белгород: БелГТАСМ; Крестьянское дело, 2000. - 162 с.

³ Синергетическая парадигма: Нелинейн. мышление в науке и искусстве / Пригожий И., Аршинов В. И., Каган М. С. и др.; [Сост. и отв. ред. В. А. Копчик]. - М.: Прогресс-Традиция, 2002. - 495 с.

⁴ Реген В. Самоорганизация как фактор конкурентоспособности компании / Вернер Реген. - СПб.:

Радикальный конструктивизм находится в тесной связи с кибернетикой. Его развитие длительное время находилось под влиянием представителей теоретической кибернетики. В основном это направление затрагивало такие темы как самореферентность, организационная закрытость, структурная зависимость, автономия и пр.

Научный опыт конструктивистской теории познания может использоваться для рассмотрения вопросов воздействия на экономические системы. Если такие рассматриваемые системы организационно закрыты (или самореферентны), то прямое внешнее воздействие на систему вряд ли может повлечь за собой желаемый эффект, так как оно будет восприниматься ею как помехи и перерабатываться в соответствии с ее собственными внутренними закономерностями функционирования.

4) Интерпретативная теория организации.

Целью интерпретативной теории является объяснение действия систем и подсистем через действия ее компонентов и людей. Текущее состояние системы, на которую ее компоненты направляют свою деятельность, достигается и поддерживается взаимодействием как раз этих подсистем и их элементов. Для текущего функционирования системы основополагающим является интерпретация ее элементов, так как именно они придают состояниям и событиям в системе определенное значение.

В этой теории важную роль в развитии экономических систем играют коммуникации, за счет коммуникаций между элементами создается и поддерживается функционирование системы в целом.

Значимость научных выводов из интерпретативного учения об организации для учения самоорганизации в экономике заключается в том, что эта теория позволяет объяснить связи между подсистемами внутри экономических систем, взаимосвязи могут быть сведены до различных интерпретаций действительности, выполняющими различные функции элементами рынка.

Эти научные выводы представляют собой важное обоснование для реализации самоорганизации на рынке недвижимости. Прежде всего, они указывают на неоднозначность внешних регулирующих воздействий на строительный рынок и рынок недвижимости, но в то же время показывают необходимость введения единой системы методологического обеспечения функционирования этих рынков для гарантии единообразной интерпретации действительности их участниками.

На основе взаимосвязанных друг с другом теорий синергетики в научном знании удалось создать целостную теорию развития, подтвержденную успехами исследований, осуществленных на ее основе, в различных областях знаний, включая экономические науки.

В рамках системных теорий остались неисследованными проблемы развития системы, как прерывного, так и непрерывного, вопросы реализуемых и нереализуемых альтернатив, поступательных и циклически повторяющихся моментов как целостного процесса. Концепциям самоорганизации удалось восполнить этот пробел.

1.2. Особенности самоорганизационного развития социально-экономических систем

Как показало исследование различных научных школ самоорганизации, при всем многообразии подходов, предметных областей и эвристических возможностей, все они направлены на отыскание универсальных закономерностей возникновения порядка из хаоса, описанием причин и механизмов относительно устойчивого существования возникающих структур и их распада.

В понимании хаоса с синергетической точки зрения миру предписывается нерегулярное движение, генерируемое нелинейными системами, чьи динамические законы однозначно определяют временную эволюцию системы от ее заданной предыстории к текущему состоянию.

Прежде чем перейти к рассмотрению особенностей самоорганизации экономических систем, мы считаем необходимым определить само понятие «экономической системы».

Существует определение социально-экономической системы как образования, обеспечивающего общественные потребности, являющегося управляемым и обладающего свойством системы, состоящей из взаимодополняющих друг друга компонентов¹.

Однако, по нашему мнению, для исследования процессов самоорганизации это определение не является подходящим. Во-первых, сразу же оговоримся, что в рамках данной работы социальный аспект системы рынка недвижимости на прямую не рассматривался (но в то же время необходимо отметить, что полностью исключить из экономической системы социальный аспект нельзя), акцент делался на экономическую сущность системы.

Мы считаем, что экономическая система - это образование, обеспечивающее экономические отношения (производство, распределение и потребление благ и услуг в мире ограниченных ресурсов) и обладающее свойствами системы, состоящей из постоянно и динамически взаимодействующих и взаимодополняющих друг друга компонентов. Кроме того, понятие «экономическая система» подчеркивает управленческий аспект исследования, вопрос возможности управления самоорганизующимися системами будет рассмотрен ниже.

Что же касается отраслевых исследований, мы считаем, что любая отрасль, а также строительный рынок, рынок недвижимости и его отдельные сегменты являются примерами экономических систем.

На этом этапе исследования встает вопрос: на сколько возможно считать рынок недвижимости сегментом строительного рынка? Ориентируясь на тот факт, что объекты недвижимости являются основной продукцией строительного комплекса, очевидно, что рынок недвижимости в рамках такого понимания проблемы является сегментом строительного рынка, но в то же время, несмотря

¹ Чистов Л. М. Экономика строительства. 2-е изд. / Л.М. Чистов. - СПб.: Питер, 2003. 637 с.

на столь явную взаимосвязь, рынок недвижимости имеет и свои особенности, речь о которых пойдет ниже.

Отметим утверждение, что в самоорганизующихся экономических системах порядок возникает как целостное явление, и является не результатом индивидуальных особенностей или деятельности отдельных частей этой системы, а основан на их взаимодействии¹.

Следует отметить некоторые работы, посвященные самоорганизации в инвестиционно-строительной сфере, так например, Л. Ф. Манаков и О. В. Бочарникова отмечают², что самоорганизация в строительных системах происходит достаточно медленно в результате отбора качеств, признаков, свойств, навыков, умений и других приспособлений, способствующих адаптации системы к изменяющимся условиям внешней среды. На наш взгляд, это свойственно рынку недвижимости.

С одной стороны, самоорганизация является результатом поведения людей, с другой, не закладывается изначально в качестве цели их деятельности.

Способность к самоструктурированию рассматривается в данной работе как естественная особенность экономической системы, в то время как сознательное и планомерное структурирование осуществляется как необходимое дополнение или исправление.

Важной чертой самоорганизации является то, что на переднем плане исследования стоят процессы функционирования экономической системы, а не структуры, составляющие систему.

Таким образом, самоорганизация не происходит вследствие какого-либо давления на строительный рынок и его сегменты, в том числе и рынок недвижимости, а представляет собой их внутренний признак.

Важным для понимания специфики внутрисистемных процессов экономических систем является различие между автономной и автогенной самоорганизацией, разработанное и описанное Гебелем. Автономная самоорганизация возникает в том случае, если порядок внутри системы возникает автономным образом, то есть как результат намеренных и запланированных действий по его образованию³.

Автогенная самоорганизация означает, что в результате собственной динамики комплексных экономических систем порядок возникает сам по себе. В основе автогенной самоорганизации, лежит не какой-либо сознательный акт, а спонтанное установление порядка.

Автономная самоорганизация и автогенная самоорганизация взаимосвязаны и дополняют друг друга. В самоорганизующихся экономических системах обычно представлены оба варианта самоорганизации.

Согласно нашей точке зрения, при введении самоорганизации в экономические системы, в том числе, и в исследования тенденций развития

¹ Баев Л. А. Интенсивная самоорганизация экономических систем : Концепция, теория, модели / Л.А. Баев; Челябин. гос. техн. ун-т. - Челябинск : ЧГТУ, 1992. - 268 с.

² Манаков Л. Ф. Теория самоорганизации: закономерности и принципы самоорганизации региональных строительных систем / Л. Ф. Манаков, О. В. Бочарникова. - Новосибирск: НГАСУ, 2004. - 63 с.

³ Николис Г. Самоорганизация в неравновесных системах: от диссипатив. структур к упорядоченности через флуктуации / Г.Николис, И. Пригожий. - М.: Мир, 1979. - 513 с.

строительного рынка и его сегментов, имеет смысл сначала рассматривать автогенную самоорганизацию, посредством анализа взаимосвязей между элементами системы, а автономную самоорганизацию проводить на основании этого анализа.

В данной работе мы, прежде всего, рассматриваем автогенную самоорганизацию рынка недвижимости. Автономная же самоорганизация может с полным правом рассматриваться как дальнейшее развитие теорий и моделей регулирования рынка. Концепция автогенной самоорганизации рынка недвижимости является качественно новой точкой зрения на моделирование процессов функционирования этой системы.

Теперь рассмотрим теоретический смысл понятия «самоорганизации» и «синергетики». К теориям самоорганизации относятся синергетика и, разработанные на ее основе, теория изменений и теория катастроф. Основные положения синергетики были сформулированы Г. Хакеном, этот метод представляет собой эвристический подход к исследованию процессов самоорганизации систем различной природы.

Синергетика возникла в ответ на кризис линейного мышления, механистической картины мира и метода механицизма, рассматривающего мир как гигантский механизм. Основными чертами линейного мышления являются: представления о хаосе как деструктивном начале мира; рассмотрение случайности как второстепенного и побочного фактора. Мир считается независимым от микроколебаний нижележащих уровней бытия и космических влияний, взгляд на неравновесность и неустойчивость как на досадные неприятности, которые должны быть преодолены, так как играют негативную, разрушительную роль¹. Механистическая парадигма до сих пор занимает лидирующие позиции в науке в целом, так же как и большинстве социальных наук, в особенности, экономике².

Необходимо отметить, что механизмы, по аналогии с которыми в механистических теориях исследуется объект, являются замкнутыми и закрытыми системами, находящимися в устойчивом, равновесном состоянии, а подобные системы составляют лишь небольшую часть мира. Большинство систем являются открытыми (в особенности биологические и экономические) и редко находятся в устойчивом, равновесном состоянии, поэтому любые попытки понять их в пределах механистического мировоззрения обречены на провал³.

Синергетика впитала в себя все значимые для исследования процессов самоорганизации теоретические и методологические выводы системных исследований, расширив и усовершенствовав их. Тогда как системные исследования (уже упомянутые выше общая теория систем, системный анализ) делают акцент на статике систем, придают большое значение равновесию, изучают процессы организации систем, останавливаясь на анализе структуры

¹ Василькова В. В. Порядок и хаос в развитии социальных систем : Синергетика и теория социальной самоорганизации / В. В. Василькова. - СПб.: Лань, 1999. - 479 с.

² Пригожий И. Р. Порядок из хаоса : Новый диалог человека с природой / И. Пригожий, И. Стенгерс. - М.: Едиториал УРСС, 2003. - 310 с.

³ Пригожий И. Р. Порядок из хаоса : Новый диалог человека с природой / И. Пригожий, И. Стенгерс. - М.: Едиториал УРСС, 2003. - 310 с.

системы, абстрагируются от кооперативных процессов, рассматривают взаимосвязи компонентов внутри системы, видят источник развития в самой системе.

Синергетический подход акцентирует внимание на процессах роста, развития и разрушения систем, подчеркивает важную, причем, не только деструктивную, роль хаоса в процессах развития систем, исследует процессы их самоорганизации, анализируя кооперативность процессов, лежащих в основе самоорганизации и развития систем, изучает совокупность внутренних и внешних взаимосвязей системы, признает большую роль внешнего окружения в процессе изменения.

Прежде чем перейти к рассмотрению особенностей самоорганизации экономических систем, необходимо определить не только понятие самоорганизации как таковой, но и дать определение таким основным понятиям, как «развитие», «эволюция», «рост».

Развитие, как правило, представляется необратимым, направленным, закономерным изменением систем, их универсальным свойством, в результате развития возникает новое качественное состояние системы, изменение ее структуры. Однако, необходимо отметить, что необратимыми являются процессы изменения лишь открытых систем, существуют и закрытые системы, в которых происходят обратимые изменения. Более того, в результате развития изменяется не только структура системы, но и ее поведение, функционирование элементов и взаимосвязи между ними.

Существующие исследовательские взгляды на развитие можно объединить в четыре группы. Первый, традиционный взгляд, связывает развитие с реализацией новых целей и целенаправленностью происходящих изменений, но это не является необходимым условием развития. Вторая группа исследователей рассматривает развитие, как процесс адаптации к окружающей среде, что также является лишь его условием необходимым, но отнюдь не достаточным. Третья группа считает развитие противоречиями системы¹. Четвертый взгляд на развитие отождествляет его с прогрессом, или усложнением систем - эволюцией².

В данной работе, под развитием понимается качественное изменение состава и структуры системы, а также существующих взаимосвязей элементов и процессов функционирования системы, то есть качественное изменение системы. Количественное изменение состава и взаимосвязей системы выражается понятием «рост».

Развитие может идти как по линии прогресса, так и регресса, и выражаться в эволюционной или революционной форме³. В теориях самоорганизации «революция» рассматривается как скачок, фазовый переход или катастрофа, а «эволюция» системы отождествляется либо с развитием, либо с ростом системы, либо с ее прогрессом и регрессом, а иногда и со всем перечисленным

¹ Диалектика познания сложных систем / В. С. Тюхтин, В. В. Бородкин, А. М. Дорожкин и др.; Под ред. В.С. Тюхтина. - М.: Мысль, 1988. - 316 с.

² Моисеев Н. Н. Человек и ноосфера / Н.Н. Моисеев. - М.: Мол. гвардия, 1990.- 351с.

³ Айламазян А. К. Информатика и теория развития / А.К. Айламазян, Е.В. Стась; АН СССР, Ин-т прогр. систем. - М.: Наука, 1989. - 172 с.

одновременно, либо с изменением, а, в более узком смысле, с качественным изменением. Но поскольку эволюция является формой развития, а последнее подразумевает качественное изменение, то под этим понятием мы будем понимать поступательное, медленное и плавное качественное изменение, а под революцией, как это и принято, - быстрое и скачкообразное, качественное изменение.

Встает также вопрос о соотношении понятий «организация», «развитие» и базового для синергетики понятия «самоорганизация».

Отличие «самоорганизации» от «организации» состоит в том, что при самоорганизации существующая структура системы достигается благодаря внутренним и внешним факторам как бы сама собой, а организацию всегда кто-то осуществляет и направляет¹.

В самом общем смысле под самоорганизацией изначально понимается четко определенный фазовый переход, происходящий в условиях теплового равновесия, вблизи или вдали от него. Более конкретно под самоорганизацией понимается неравновесный фазовый переход, сопровождающийся диссипацией, то есть производством энтропии². Подобное определение более соответствует физическим системам, что же касается экономических систем, что на наш взгляд более подходящим будет следующее определение: под самоорганизацией в экономических системах понимается процесс установления в системе порядка за счет кооперативного взаимодействия и связей ее компонентов и в соответствии с ее предыдущей историей, приводящего к изменению ее пространственной, временной или функциональной структуры³.

Другими словами самоорганизация представляет собой установление организованности и порядка за счет согласованного взаимодействия компонентов внутри системы при отсутствии внешних упорядочивающих воздействий на систему.

Что касается соотношения понятий «развития» и «самоорганизации», то «развитие» следует признать более широким, поскольку оно включает в себя как прогрессивные процессы (которые в основном исследуют концепции самоорганизации), так и регрессивные, как организующие воздействия среды, так и самоорганизацию.

Таким образом, самоорганизующаяся экономическая система -это система, которая в процессе функционирования способна изменять свои внутренние взаимосвязи, порядок и организацию в зависимости от воздействующих на нее факторов, если они не превышают некоторые критические для нее пределы.

Последнее чрезвычайно важно для экономической системы, так как в противном случае система может либо деградировать, либо вообще прекратить

¹ Рузавин Г. Самоорганизация как основа эволюции экономических систем / Г. Рузавин//Вопросы экономики. - 1996.- №3.- С. 103-114.

² Асаул В. В. Самоорганизация и экономическая интеграция: общие точки / В.В. Асаул, В.И. Кришталь; Камский гос. политехи, инс-т. - М.: Academia, 2004.- 186 с.

³ Василькова В. В. Порядок и хаос в развитии социальных систем : Синергетика и теория социальной самоорганизации / В.В. Василькова. - СПб.: Лань, 1999. - 479 с; Концепции самоорганизации: становление нового образа научного мышления / П.Г. Белкин и др. - М. : Наука. ИФ «Наука - Философия, социол., психология, право», 1994. - 206 с; Хакен Г. Синергетика: Иерархии неустойчивостей в самоорганизующихся системах и устройствах / Г. Хакен. - М. : Мир, 1985. - 419 с.

свое существование¹.

Чтобы экономическая система, в том числе строительный рынок и его сегменты была самоорганизующейся, она должна удовлетворять, по крайней мере, следующим требованиям: должна быть открытой, то есть обмениваться со средой веществом, энергией или информацией; кроме того, процессы, происходящие в системе строительного рынка, должны быть кооперативными, то есть действия ее компонентов должны быть взаимно согласованными; а также экономическая система должна быть динамичной и находиться вдали от состояния равновесия.

Главную роль здесь играет условие открытости и неравновесности, так как, если оно соблюдено, остальные требования выполняются почти автоматически.

Под равновесием понимается состояние закрытой системы, при котором сохраняется ее установившаяся структура и процессы функционирования. Состояние равновесия может быть устойчивым (или стационарным) и подвижным (или неустойчивым). Стационарное равновесное состояние имеет место в том случае, если при изменении параметров системы, возникшем под влиянием внешних или внутренних возмущений, система возвращается в прежнее состояние². Состояние подвижного равновесия наблюдается тогда, когда изменение параметров системы влечет за собой дальнейшие изменения в том же направлении и усиливается с течением времени. Длительное время в состоянии равновесия могут находиться лишь закрытые системы, не имеющие связей с внешней средой, тогда как в открытых экономических системах равновесие может существовать лишь в какой-то миг в процессе непрерывных изменений³.

Равновесные системы не способны к самоорганизации и развитию, так как они подавляют отклонения от своего стационарного состояния, в то время как развитие и самоорганизация подразумевают его качественное изменение.

Самоорганизация невозможна в состоянии равновесия, ибо она предполагает упорядочивание за счет кооперативного взаимодействия компонентов, а последние в условиях равновесия, в том числе и подвижного, способны лишь на изменение количественных характеристик.

В закрытых системах постепенно возрастает энтропия, то есть наблюдается рост хаоса и беспорядка, приостановить рост энтропии может лишь налаживание каналов взаимодействия с окружающей средой. Именно поэтому можно сказать, что абсолютно закрытых, равно как и абсолютно открытых, систем не существует.

Энтропия может не только разрушить экономическую систему, но и вывести ее на новый уровень самоорганизации, так как за периодом хаотичной неустойчивости следует выбор аттрактора, в результате чего может сформироваться новая структура экономической системы, возможно даже и

¹ *Панькова Н. Н.* Рыночная экономика в свете теории самоорганизации / Н.Н. Панькова; Фин. акад. при Правительстве Рос. Федерации. Каф. МЭ и МВКО. - М.: ФА, 1994 (обл. 1995). - 42 с.

² *Рузавин Г. И.* Самоорганизация и организация в развитии общества / Г. И. Рузавин // Вопросы философии. - 1995. - № 8. - С. 63-72.

³ *Тузов В. В.* От хаоса - к порядку: проблемы самоорганизации социальной системы / В.В. Тузов; М-во образования РФ, С.-Петербург. гос. электротехн. ун-т «ЛЭТИ». - СПб.: СПбГЭТУ «ЛЭТИ», 2002. - 149 с.

более упорядоченная, чем структура, существовавшая до этого периода. Таким образом, при определенных условиях хаос может стать источником порядка в экономической системе, также как и порядок в результате его консервации становится источником роста энтропии. Противоположения порядка и хаоса, их периодическая смена и непрестанная борьба друг с другом дают экономической системе возможность развития.

Под воздействием окружающей среды в экономической системе возникают неравновесность и цикличность¹. Неравновесность подразумевает такое состояние открытой экономической системы, при котором происходит изменение ее макроскопических параметров, то есть ее состава, структуры и поведения². Что же касается вопроса цикличности, то это свойство мы рассматриваем в контексте особенностей самоорганизации системы рынка недвижимости, и поэтому обратимся к нему позже.

По теории самоорганизации неравновесные системы могут проявлять чрезвычайную чувствительность к внешним воздействиям, это означает, что изначально слабое воздействие на систему строительного рынка и на его сегменты, в том числе и на рынок недвижимости, может привести к значительным и неожиданным изменениям во всей системе.

Благодаря этому эффекту согласованные с внутренним состоянием системы незначительные внешние воздействия на нее могут оказаться более эффективными, чем большие.

Рынок недвижимости и его элементы подвержены флуктуациям, то есть колебаниям и изменениям, которые в равновесных закрытых системах гасятся сами по себе. В открытых системах благодаря воздействиям внешней среды, внутренние флуктуации могут нарастать до такого предела, что система не в силах их погасить.

Для того чтобы процессы самоорганизации имели место на рынке недвижимости, необходимо, чтобы одни флуктуации получали подпитку извне и тем самым обладали преимуществом над другими флуктуациями³. Однако в этом случае недооценивается роль в развитии системы флуктуации внутреннего происхождения. Этот пробел заполняет теория катастроф, где рассматривается возможность скачка в развитии системы, благодаря одним лишь внутренним флуктуациям⁴.

Если флуктуации экономической системы строительного рынка и его сегментов, а также рынка недвижимости недостаточно сильны, то в системе возникнут тенденции возврата к предыдущему состоянию и поведению, если же флуктуации наоборот слишком сильны, то система может разрушиться. Эти возможности могут реализоваться в точке бифуркации, вызываемой флуктуациями, когда система испытывает неустойчивость.

¹ Переходы и катастрофы: Опыт соц.-экон. развития / С. Н. Кабанов, А. Н. Клепач, В. И. Кузнецов и др.; Под ред. Ю. М. Осипова, И. Н. Шургиалиной. - М.: Изд-во МГУ, 1994. - 188 с.

² Николис Г. Самоорганизация в неравновесных системах: от диссипатив. структур к упорядоченности через флуктуации / Г. Николис, И. Пригожий. - М.: Мир, 1979. - 513 с.

³ Концепции самоорганизации: становление нового образа научного мышления / П.Г. Белкин и др.. - М.: Наука. ИФ «Наука - Философия, социол., психология, право», 1994. - 206 с.

⁴ Постон Т. Теория катастроф и ее приложения/Т. Постон, И. Стюарт. -М.: Мир, 1980. - 607 с.

Точка бифуркации представляет собой переломный, критический момент в развитии экономической системы, в котором она осуществляет выбор своего пути¹.

Поведение самоорганизующихся экономических систем в точках бифуркации имеет общие закономерности. Во-первых, точки бифуркации часто вызваны изменением управляющего параметра или управляющей подсистемы, влекущей систему в новое состояние². Во-вторых, потенциальных траекторий развития системы очень много и точно предсказать, в какое из них перейдет система после прохождения точки бифуркации невозможно. Это связано с тем, что влияние внешней среды носит случайный характер³.

В-третьих, выбор траектории развития также может быть связан с устойчивым типом поведения системы⁴. Это означает, что среди возможных форм развития реализуются лишь устойчивые, а неустойчивые если и возникают, то быстро разрушаются.

В-четвертых, увеличение размерности и сложности экономической системы вызывает рост количества состояний, при которых может происходить скачок развития.

В-пятых, чем более неравновесна система, тем больше возможных путей развития в точке бифуркации она имеет⁵. Два близких состояния системы в точке бифуркации могут породить совершенно различные траектории развития⁶.

В-шестых, система делает скачок только тогда, когда у нее нет иного выбора⁷. Катастрофа изменяет структуру и организованность системы, причем не всегда в сторону ее увеличения.

Таким образом, в процессе движения от одной точки бифуркации к другой происходит развитие экономической системы строительного рынка, его сегментов, а также рынка недвижимости, и в каждой точке бифуркации система выбирает путь своего развития.

Множества, характеризующие значения параметров экономической системы на альтернативных траекториях, называются аттракторами. В точке бифуркации переход экономической системы от одного аттрактора к другому. Аттракторы рассматриваются в синергетике как относительно устойчивые состояния системы, которые как бы притягивают к себе все множество «траекторий» системы, определяемых разными начальными условиями⁸.

Если экономическая система притягивается состоянием равновесия, она

¹ Там же.

² *Хакен Г.* Информация и самоорганизация: Макроскопич. подход к слож. системам / Герман Хакен. - М.: Мир, 1991. - 240 с.

³ *Пригожий И. Р.* Порядок из хаоса: Новый диалог человека с природой / И. Пригожий, И. Стенгерс. - М.: Едиториал УРСС, 2003. - 310 с.

⁴ *Николис Г.* Познание сложного / Г.Николис, И. Пригожий. - М.: Мир, 1990. - 342 с.

⁵ *Рузавин Г.* Самоорганизация как основа эволюции экономических систем / Г. Рузавин // Вопросы экономики. -1996. - №3. -С. 103-114.

⁶ *Моисеев Н. Н.* Алгоритмы развития / Н.Н. Моисеев; АН СССР. - М.: Наука, 1987. - 302 с.

⁷ *Постон Т.* Теория катастроф и ее приложения / Т. Постон, И. Стюарт. -М.: Мир, 1980. - 607 с.

⁸ *Князева Е. Н.* Законы эволюции и самоорганизации сложных систем / Е.Н.Князева, С.П. Курдюмов; Рос. АН. - М.: Наука, 1994. - 229 с.

становится закрытой и до очередной точки бифуркации живет по законам, свойственным закрытым системам. Если хаос, порожденный точкой бифуркации, затянется, то становится возможным разрушение экономической системы, вследствие чего компоненты системы раньше или позже включаются составными частями в другую систему и притягиваются уже ее аттракторами.

Если, наконец, как в третьем случае, система притягивается каким-либо аттрактором открытости, то формируется новая диссипативная структура - новый тип динамического состояния системы, при помощи которого она приспособливается к изменившимся условиям окружающей среды¹. Когда значения параметров близки к критическим, экономическая система рынка становится особенно чувствительной к флуктуациям: достаточно малых воздействий, чтобы она скачком перешла в новое состояние через область неустойчивости.

Для совершения экономической системой революционного перехода - скачка, необходимо, чтобы ее параметры, как и параметры среды, достигли бифуркационных значений.

Развитие реальных экономических систем, в том числе и рынка недвижимости немонотонно и включает не только прогрессивные аттракторы, но и аттракторы деградации, которые впоследствии могут смениться прогрессом, а могут и привести систему к краху, и аттракторы разрушения.

Еще одной особенностью развития сложных экономических систем является их нелинейность, под этим термином понимается свойство системы иметь в своей структуре различные стационарные состояния, соответствующие различным допустимым значениям поведения системы. Если попытаться как можно точнее описать поведение самоорганизующейся экономической системы с помощью математических уравнений, то это будет система нелинейных уравнений, которая будет иметь не одно, а целый спектр решений, каждое из которых отражает возможный способ поведения экономической системы, возможный путь ее развития.

Нелинейность означает также возможность появления неожиданных изменений направления протекания процессов в системе².

Развитие происходит «через случайность выбора пути в момент бифуркации, а сама случайность обычно не повторяется вновь»³. В этой связи выглядят недостаточными и ненадежными прогнозы развития рынка недвижимости, построенные на экстраполяции прошлых и настоящих тенденций на будущее.

Нелинейность также связана с так называемыми режимами с обострением, в основе которых лежат нелинейные положительные и отрицательные обратные связи. Отрицательные обратные связи создают в социально-экономических системах стабилизирующий эффект, заставляя возвращаться к состоянию равновесия, а положительные нелинейные обратные связи могут приводить к

¹ Пригожий И. Р. Порядок из хаоса: Новый диалог человека с природой / И. Пригожий, И. Стенгерс. - М.: Едиториал УРСС, 2003. - 310 с.

² Серегина С. Ф. Роль государства в экономике. Синергетический подход / С. Ф. Серегина. - М.: Дело и сервис, 2002. - 286 с.

³ Князева Е. Н. Законы эволюции и самоорганизации сложных систем / Е. Н. Князева, С. П. Курдюмов; Рос. АН. - М.: Наука, 1994. - 229 с.

ускоренному саморегулирующемуся росту и развитию.

Положительные обратные связи призваны обеспечить возможность зарождения структур в системе, а отрицательные обратные связи нужны, чтобы стабилизировать процессы вдали от равновесия¹. Однако следует иметь в виду, что под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка в экономической системе подразумевается восстановление и поддержание взаимодействия внутренних параметров системы в тех пределах, которые, позволяют ей выполнять определенную функцию в пределах более сложной системы, частью которой она является.

Рыночные механизмы через закон спроса и предложения, законы внутренней конкурентной борьбы, переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной к адаптации², в частности, к адаптации к внешним воздействиям.

В отличие от рассмотренного выше понятия равновесия систем, рыночное равновесие не подразумевает статичного состояния экономической системы.

Рассмотрим механизмы действия отрицательных и положительных обратных связей применительно к экономической системе рынка недвижимости. Отрицательные обратные связи между элементами системы рынка недвижимости позволяют восстанавливать и поддерживать рыночное равновесие в системе, они осуществляют корректировку поведения системы, подавляя отклонения, возникающие под воздействием внешней среды. Относительно экономических систем Г. Хардин отмечал, что «на свободном рынке цены в конечном счете регулируются отрицательной обратной связью»³.

Применительно к рынку (в общеэкономическом смысле этого понятия) можно говорить об установлении спонтанного порядка, имея в виду отсутствие специального управляющего органа, который, получив информацию об отклонении экономической системы от положения рыночного равновесия, скорректировал бы ее поведение и возвратил в прежнее состояние. Спонтанное равновесие устанавливается на рынке в результате взаимодействия продавцов и покупателей. Каждый из них действует сознательно, преследует собственные цели, но в итоге этих действий возникает общий для всех порядок, выражающийся в установлении равновесных цен товаров и их количеств, которые реализуются по этим ценам. Этот порядок не планируется ни «вышестоящим органом», ни самими участниками рынка, а потому и считается спонтанным.

Однако самоорганизация на основе отрицательных обратных связей ограничена в своих возможностях. Для объяснения процессов перехода от одной стадии развития рынка недвижимости к другой необходимо привлекать к анализу принцип положительных обратных связей. При усилении неустойчивостей, возникших в результате накопления внешних воздействий на систему, действие положительных обратных связей приводит в какой-то

¹ Капица С. П. Синергетика и прогнозы будущего / С. П. Капица, С. П. Курдюмов, Г. Г. Малинецкий; Рос. акад. наук. - М.: Наука, 1997. - 285 с.

² Панькова Н. Н. Рыночная экономика в свете теории самоорганизации / Н. Н. Панькова; Фин. акад. при Правительстве Рос. Федерации. Каф. МЭ и МВКО. - М.: ФА, 1994 (обл. 1995). - 42 с.

³ Рузавин Г. Самоорганизация как основа эволюции экономических систем / Г. Рузавин // Вопросы экономики. - 1996. - №3. - С. 103-114.

момент времени к изменению структуры экономической системы. Согласно принципу положительной обратной связи, изменения, возникающие в неравновесной системе не подавляются, а накапливаются и усиливаются.

Хотелось бы отметить, что свойство нелинейности экономических систем, применительно к рынку недвижимости, создает определенные трудности в прогнозировании его развития, особенно в периоды неустойчивости и тем более в его управлении. Это подтверждает научный вывод о том, что каждая система имеет свой горизонт прогноза¹, за пределами горизонта прогноза поведение системы становится сложно предсказуемым.

В процессе развития, состоящего из циклически повторяющихся стадий эволюции и скачка, экономическая система постоянно переходит из устойчивого состояния в неустойчивое и обратно. Устойчивости системы способствует повышение универсализма в ее организации, которое является продуктом диверсификации подсистем, восполняющей их ограниченность, неповторимую единичность². Повышение устойчивости систем возможно и за счет сохранения определенной специализации подсистем, так, многие системы, включая экономические, имеют в своем составе подсистемы, одни из которых приближаются к внешней среде, улавливая ее флуктуации, а другие -отдаляются от нее, сохраняя качественную определенность системы. Неустойчивость нередко возникает в ответ на введение в систему нового компонента.

В неустойчивом состоянии при достижении критических значений воздействующих на систему параметров, появляется синергетический эффект - эффект коллективного движения микроэлементов системы. Сама же неустойчивость может рассматриваться как характеристика состояния системы вблизи точки бифуркации, когда повышается чувствительность системы к малым флуктуациям и когда совершается выбор дальнейшей траектории развития³. С другой стороны, неустойчивость связана с режимами сверхбыстрого развития процессов с положительными обратными связями. С этой точки зрения неустойчивость характеризуется как «вероятностный характер распада сложноорганизованных структур вблизи момента обострения»⁴.

В точке бифуркации неустойчивость усиливается благодаря тому, что всегда присутствующие в системах флуктуации, подавляемые в устойчивом состоянии, в результате нелинейных процессов, выводят функционирование подсистем за пределы критических значений и усиливаются, вызывая скачкообразный переход в новое устойчивое состояние с меньшей энтропией, после чего цикл развития повторяется.

Таким образом, процессы действия положительных и отрицательных обратных связей, устойчивость и неустойчивость, адаптация и дезадаптация к

¹ Князева Е.Н. Законы эволюции и самоорганизации сложных систем / Е. Н. Князева, С. П. Курдюмов; Рос. АН. - М.: Наука, 1994. - 229 с.

² Режабек Е.Я. Мифомышление: Когнит. анализ / Е. Я. Режабек. - М.: Едиториал УРСС, 2003. - 302 с.

³ Пригожий И. Р. От существующего к возникающему : Время и сложность в физ. Науках / И. Пригожий. - М.: Наука, 1985. - 327 с.

⁴ Князева Е. Н. Законы эволюции и самоорганизации сложных систем / Е. Н.Князева, С. П. Курдюмов; Рос. АН. - М.: Наука, 1994. - 229 с.

внешней среде являются необходимыми для развития любой экономической системы, в том числе и для строительного рынка, его сегментов, а также рынка недвижимости.

На этом этапе исследования встает вопрос: на сколько возможно проецирование перечисленных выше особенностей, которые могут быть приняты как теоретические основы исследования рынка недвижимости и рынка жилья, какие проблемы в исследовании этой системы возможно решить? Эти вопросы рассмотрены в следующем параграфе.

1.3. Возможности применения теории самоорганизации для исследования рынка недвижимости как социально-экономической системы

В данном параграфе мы рассмотрим возможности применения теории самоорганизации при анализе современного состояния и выявления главных тенденций развития рынка недвижимости и его сегмента - рынка жилья. Но, прежде всего, в этом параграфе мы дадим необходимые определения, перечислим особенности рынка недвижимости, рассмотрим вопросы классификации рынка недвижимости, так как, на наш взгляд, все это важно для исследования системы рынка недвижимости как самоорганизующейся системы.

Возможности проецирования особенностей самоорганизационного развития социально-экономических систем на рынок недвижимости связаны со спецификой функционирования этого сектора национальной экономики, что, на наш взгляд, в свою очередь вызвано преимущественно спецификой обращающегося на нем товара.

В самом общем смысле понятие «рынок» в экономической теории рассматривается как «всякий институт или механизм, который сводит вместе покупателей (предъявителей спроса) и продавцов (поставщиков) конкретного товара или услуги»¹. Ф. Котлер определяет рынок как систему, регулируемую соотношением спроса и предложения². Концепция рынка подразумевает способность товаров и услуг переходить из рук в руки без излишних ограничений деятельности продавцов и покупателей. Каждая из заинтересованных сторон действует в соответствии с отношениями спроса и предложения и другими факторами, в меру своих возможностей и компетенции, понимания относительной полезности конкретных товаров и (или) услуг, а также с учетом индивидуальных потребностей и желаний.

Эти определения, несомненно, действительны и для рынка недвижимости, но в то же время рассматриваемый нами рынок обладает многочисленными специфическими особенностями, которые отличают его от других рынков. Рассмотрим теперь ряд определений отражающих специфику рынка недвижимости.

¹ Макконнелл К. Р. Экономика : Принципы, пробл. и политика. В 2-х т. Т. 2/ Кэмпбелл Р. Макконнелл, Стенли Л. Брю. - Таллинн : «Реферто», 1993. -400 с.

² Котлер Ф. Основы маркетинга / Филип Котлер, Гари Армстронг. - М. и др.: Вильяме, 2003. - 1197 с.

Развитие рынка недвижимости формирует экономические основы науки в этой сфере экономических отношений, что находит отражение в появившейся терминологии.¹

«Рынок недвижимости - это система организационных мер, при помощи которых покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен таким специфическим товаром, как недвижимость».²

Рынок недвижимости - это «экономико-правовое пространство, в котором происходит взаимодействие между спросом и предложением всех имеющихся на данный момент времени покупателей и продавцов недвижимости и где осуществляется совокупность всех текущих операций с ней».³

Рынок - это «институт осуществления контакта между покупателями или предъявителями спроса и продавцами или поставщиками товаров и услуг. Предпочтение и результаты решений продавцов и покупателей образуют систему цен на товары, услуги или ресурсы».⁴

«Рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Эти отношения появляются между инвесторами при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в траст, в аренду, в наем».⁵

Такие трактовки предполагают отнесение объектов недвижимости к категории товаров, обращение которых связано с привлечением финансового капитала, использованием различных ресурсов и труда.

Все вышеприведенные определения указывают на перераспределение объектов недвижимости, т. е. обеспечение оборота прав на ранее созданную недвижимость. Но если исходить из триединства сущности объекта недвижимости как товара на рынке недвижимости (материальная, правовая, экономическая), то все эти определения необходимо дополнить комплексом отношений, обусловленных с созданием новых и эксплуатацией существующих объектов недвижимости. «Рынок недвижимости представляет собой определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования».⁶ Таким образом, основные процессы функционирования рынка недвижимости - это развитие (создание), управление (эксплуатация) и оборот прав на недвижимость.

Характеризуя рынок недвижимости, следует отметить, что абстрактное словосочетание «рынок недвижимости» распадается на множество бурно развивающихся и непохожих друг на друга рынков, как региональных, так и

¹ Асул А. Н. Экономика недвижимости. - СПб.: Питер. -2008. - С.624.

² Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. - СПб.: МКС, 2000. 160 с.

³ Волков Д. Л. Экономика и финансы недвижимости. - СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского университета, 1999. 32 с.

⁴ Волочков Н. Г. Справочник по недвижимости, - М.: ИНФРА-М, 1996. 16 с.

⁵ Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. - М.: Финансы и статистика, 1996. 10 с.

⁶ Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995.

локальных.

«Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы, уникальны и их ценность в большей степени зависит от внешней окружающей среды (политической, экономической, социальной, экологической обстановки в стране и регионе)» и сегментирован, поскольку различные пользователи обладают разными потребностями, разным платежеспособным спросом.¹

Каждый конкретный рынок недвижимости (рынок земельных участков, рынок жилой недвижимости, рынок коммерческой недвижимости) развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу, может быть подвергнут дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Рынок недвижимости обеспечивает передачу прав на недвижимость от одного лица другому, установление цен на объекты недвижимости в регионах и местностях, связь между собственниками и покупателями, распределение пространства между конкурирующими субъектами рынка (рис. 1.1).

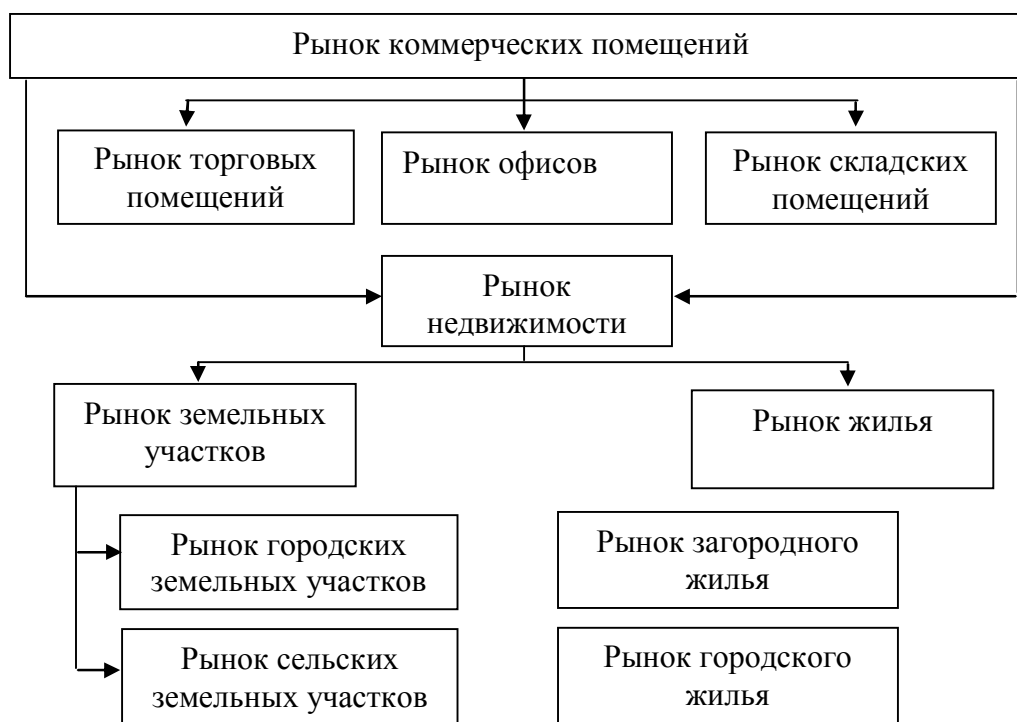


Рисунок 1.1. Классификационная схема видов рынка недвижимости

Рынок недвижимости подвержен влиянию как микроэкономических, так и макроэкономических факторов, его развитие зависит не только от ситуации на локальном рынке региона, но и от экономической, политической, социальной, демографической ситуации в стране, на этом уровне определяющим фактором является позиция правительства, налоговые и другие законодательства, создающие условия для увеличения притока капитала, защиту инвестиций и

¹ Смирнова И. В. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. - СПб.: СПбГИЭУ, 2003. 21с.

другие меры по стимулированию рынка недвижимости.

Национальный рынок недвижимости - совокупность региональных и локальных рынков, отличающихся друг от друга асинхронностью развития, уровнем цен и рисков, эффективностью инвестиций в недвижимость и особенно состоянием законодательства, политической и социальной стабильностью и т. д.

Рынок недвижимости, как любая саморегулирующаяся система, характеризуется спросом, предложением, ценой, инфраструктурой.

К основным функциям рынка относятся:

- информация о ценах, спросе и предложении;
- посредничество - установление связей между потребителями, спросом и предложением;
- свободное формирование цен на объекты недвижимости и защита прав собственности;
- перераспределение инвестиций в объекты недвижимости;
- обеспечение свободы предпринимательства;
- эффективность решения социальных программ.

Помимо продавцов и покупателей, девелоперов и управляющих, на рынке недвижимости оперируют также государство и посредники: риелторы, оценщики, страховщики, ипотечные кредиторы, адвокаты и другие субъекты. Все эти субъекты вовлечены в процессы функционирования рынка недвижимости, кроме того, между ними существует множество взаимодействий, которые осуществляются через инфраструктуру рынка. Это говорит о том, что рынок недвижимости является сложной системой. Более того, указанные взаимодействия не статичны, они постоянно динамически изменяются. За счет наличия этих взаимодействий в системе рынка недвижимости происходят процессы самоорганизации. В результате самоорганизационных процессов происходит изменение структуры и процессов функционирования рынка недвижимости в соответствии с внешними воздействиями и внутренними тенденциями развития системы.

С точки зрения предпринимательской и коммерческой деятельности, которую реализуют субъекты рынка недвижимости (рис. 1.2), последний имеет свои достоинства и недостатки.

Рынок недвижимости обладает многочисленными особенностями (рис. 1.3), которые дают основание характеризовать данный рынок как составную часть рыночного пространства.

«Все рынки, несмотря на явные различия, имеют общую исходную экономическую сущность. Модель спроса и предложения упрощает действительность, концентрирует внимание именно на этих сущностных чертах»¹.

¹ Самуэльсон П. Экономика. - М.: МГП «Алгон». ВНИСИ, 1992. Т. 1.



Рисунок 1.2. Достоинства и недостатки рынка недвижимости

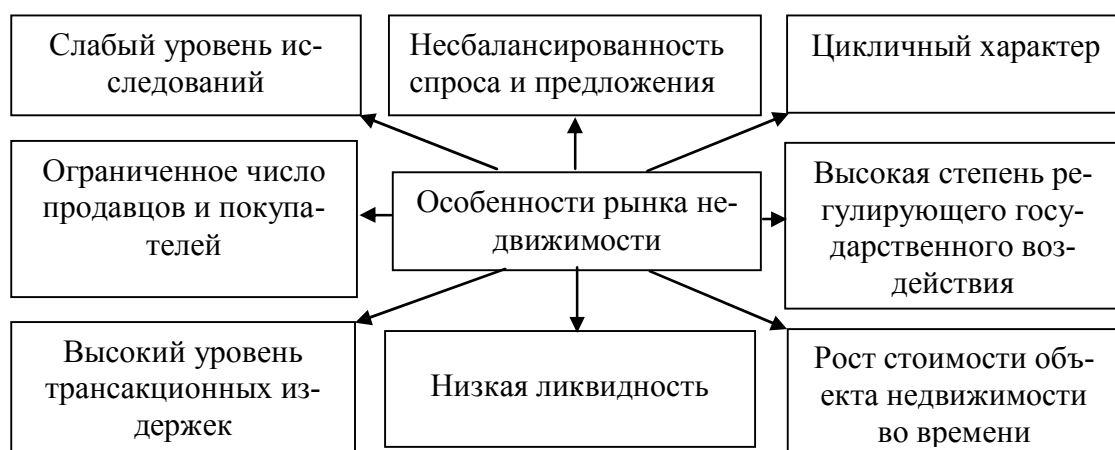


Рисунок 1.3. Рынок недвижимости – специфический сектор экономики

Другими словами, «отношение спроса и предложения определяет цену, но высота цены определяет отношение спроса и предложения. Если возрастает спрос, то возрастает цена, но если возрастает цена, то падает спрос, а если падает

цена то спрос возрастает. Далее если возрастает спрос, а потому и цена, то возрастает предложение, потому что производство становится выгодным. Таким образом, цена определяет спрос и предложение, спрос и предложение определяют цену, далее спрос определяет предложение, а предложение определяет спрос.

Кроме того, все эти колебания имеют еще тенденцию к выравниванию. Если спрос возрастает и цена поднимается выше нормального уровня, то увеличивается предложение, это увеличение легко переходит границу необходимого, и тогда цена падает ниже нормы».¹

Спрос - это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный промежуток времени. Формируется спрос на объекты недвижимости под влиянием многих факторов: экономических, социальных, демографических, природно-климатических и др.

Предложение - это количество объектов недвижимости, которые собственники готовы продать по определенным ценам за определенный промежуток времени. Предложение объектов недвижимости неэластично.

На рынке недвижимости в силу длительности строительства объектов предложение не может формироваться исходя только лишь из тенденций изменения спроса, в связи с чем возникает несбалансированность функций спроса и предложения на рынке недвижимости.

Особенность рынка недвижимости со стороны потребителя заключается в том, что обычный человек не делает частых покупок и продаж на рынке недвижимости. Среднестатистический покупатель недвижимости, как правило, не обладает опытом приобретения или инвестирования в недвижимость, а также информацией о реальных ценах сделок. Таким образом, особенности рынка недвижимости в принципе не позволяют считать его цены полностью соответствующими определению рыночных.

Таким образом, сравнительно редкие продажи, отсутствие достоверной информации о номиналах сделок, неодновременность, неоднотипность и даже неповторимость объектов недвижимости как товара позволяют сделать вывод, что на рынке недвижимости нет условий для формирования классических непрерывных кривых спроса и предложения. Отсюда следует, что цены на рынке недвижимости как точки пересечения классических кривых спроса и предложения фактически отсутствуют.

Более того, достоверное (точное) определение рыночной цены объектов недвижимости принципиально невозможно. Возможными оказываются только разного рода приближения, основанные на статистических распределениях вероятностей. Эти распределения формируют на графиках коридоры вероятностей изменения цены во времени. На основе изучения этих распределений и коридоров могут появиться формальные кривые наиболее вероятного спроса и наиболее вероятного предложения, а соответственно и зона их пересечения для коридоров, и точка их пересечения для кривых.²

¹ Гильфердинг Р. Бем-Баверк как критик Маркса. - М.: Московский рабочий, 1923.

² Асаул А. Н. Экономика недвижимости. - СПб., Питер. - 2008. - С. 624.

На современном рынке недвижимости существуют очень разные товары, продавцы и покупатели, и в пересчете на душу населения, сравнительно редкие сделки. Следовательно, будет существовать и достаточно большая неопределенность в цене по сравнению с другими рынками.

Это доказывает, что возможности адаптации рынка недвижимости к внешним воздействиям ниже, чем у других рынков, для которых возможно формирование классических кривых спроса и предложения, т. е. для рынка недвижимости требуется больше времени для приспособления к изменившимся внешним условиям, чем другим рынкам.

Немаловажную роль на рынке недвижимости играет соответствие ожиданий собственника объектов недвижимости и покупателей (арендаторов) по отношению друг к другу. Если разница между ожиданиями сторон в 10-15% еще преодолима, то когда она достигает 50%, можно с уверенностью сказать, что сделка не состоится. Основным фактором, влияющим на несоответствие ожиданий собственников и покупателей, является недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости при одновременно возрастающей информации о непрерывном повышении спроса. В этой ситуации собственники объектов недвижимости завышают цены до неопределенной высоты, количество продаж падает, а спрос останавливается в ожидании возможного снижения цен.

Циклы в развитии рынка недвижимости не совпадают по времени с экономическими циклами (рис. 1.4): спад на рынке недвижимости предшествует спаду экономики в целом, а подъем наступает раньше. Следовательно, по состоянию рынка недвижимости можно судить о характере и тенденциях в экономике: если на рынке недвижимости ситуация ухудшается, то в скором времени последует ухудшение ситуации и в национальной экономике, и наоборот - за подъемом рынка недвижимости, как правило, следует подъем в национальной экономике.

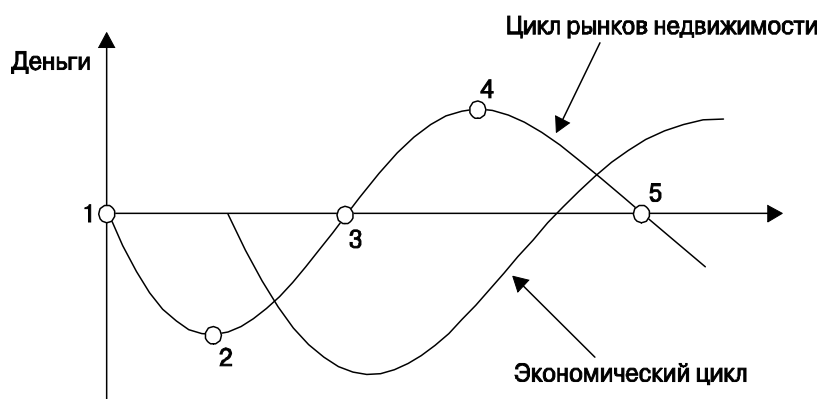


Рисунок 1.4. Взаимосвязь экономических циклов

После возрастания спроса на построенные объекты наблюдается поглощение созданных объектов недвижимости (1). Это рынок продавца. Практически отсутствуют предложения новых объектов. Происходит перестройка на рынке недвижимости, наступает стабилизация после кризиса (2). В результате повышения спроса на вновь созданные объекты рост цен на объекты недвижимости достигает апогея. Далее происходит перенасыщение рынка объектами недвижимости и наблюдается спад. Количество незанятых объектов стремительно увеличивается, и собственнику объекта недвижимости сложно его продать, цены снижаются. Это рынок покупателя (3). Возникают излишек строительных мощностей и перепроизводство объектов недвижимости. Строительная деятельность сокращается. Наступает стабилизация (4): спрос и предложение в состоянии равновесия.

Развитие ценовой динамики на рынке жилья может иметь три пути: рост, стабильность, спад.

Стабилизация цен вносит определенность на рынке недвижимости, приближает спрос и предложение к равновесию, когда продавцы и покупатели могут планировать свои действия. Однако встает вопрос: что подразумевать под стабилизацией цен, что может обеспечить устойчивое развитие? Рынок недвижимости может устойчиво развиваться на основе самоорганизации, когда цены на нем растут с темпом, чуть превышающим темпы инфляции, в этом случае инвестору выгодно вкладывать средства в строительство объектов недвижимости, а потребители могут планировать свои действия. Важен для этого и общий экономический рост в стране и исследуемом регионе. Что же касается стабилизации цен на недвижимость, основанной на незначительных колебаниях цен по принципу «спад-рост-спад», то такая ситуация, по нашему мнению, не может стать источником устойчивого развития рынка недвижимости.

Длительный и интенсивный рост цен вносит нестабильность в систему рынка недвижимости, однако в истории отечественного рынка недвижимости до настоящего времени подобной ситуации не наблюдалось, хотя очень близкой к неустойчивости была ситуация на рынке жилья Санкт-Петербурга в конце 2003 г. - начале 2004 г.

Возможен также переход к тенденции снижения цен, причем в этом случае важны причины снижения. Снижение цен, вызванное финансовыми потрясениями (примером может быть ситуация на рынке с августа 1998 до середины 1999 г.), приводит к нестабильности - продавцы торопятся продать квартиры, а покупатели ждут дальнейшего снижения цен; также снижение цен на недвижимость ведет к снижению доходности строительных компаний, риелторских агентств, предприятий промышленности строительных материалов и других компаний, обслуживающих этот рынок, а снижение цен, вызванное технологическими улучшениями, снижающими себестоимость строительства, идет только на пользу самоорганизационного развития системы.

На рынке недвижимости активно развивается сектор аренды жилой недвижимости. Структура спроса и предложения постоянно меняется. Например, спрос на дорогие квартиры неоднороден: одни наниматели готовы

платить за место, за престижность, другие - за современные удобства, комфорт.

Следует обратить внимание на тот факт, что часто предпочтения покупателей и арендаторов элитной недвижимости расходятся: не все, что можно дорого продать, получается также дорого сдать. Для примера можно привести несколько адресов в г. Санкт-Петербурге. Фасадное жилье на Английской набережной уходит по \$4000-5000 за 1 м², но сдать квартиру дороже \$25/м² в месяц весьма проблематично. И пешком до Невского далеко, и машину поставить негде. Владеть такими апартаментами престижно, снимать их неудобно. Таких адресов можно привести с десятков.

Формируется и рынок аренды загородных домов. Спрос отражает предложение, однако доход от сдачи коттеджей в аренду настолько невелик, что инвестиции в этот бизнес не идут вовсе: никто не пытается строить дома для сдачи внаем. Следовательно, разрыв между спросом и предложением будет нарастать, пока в эту сферу не пойдут инвестиции.

Государство по отношению к объектам недвижимости, как к любому товару, не предъявляет претензий по реализации, но в то же время от имени общества *контролирует режим использования и порядок реализации объектов недвижимости.*

Права владения, пользования и распоряжения недвижимостью отличаются от прав владения другими видами собственности и затрагивают интересы многих физических и юридических лиц, поэтому все операции с объектами недвижимости (дарение, наследование, аренда) связаны с определенными процедурами - государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, призванными обеспечить учет интересов государства, муниципальных органов власти и других субъектов рынка недвижимости.

Объекты недвижимости являются одним из немногих товаров, стоимость которых имеет тенденцию к постепенному росту с течением времени.

Время пребывания товара на рынке формирует его экономические свойства - ликвидность. Высоколиквидные товары могут быстро переходить из натурально-вещественной формы в денежную и наоборот. На рынке жилой недвижимости объекты экспонируются в среднем в течение 1-1,5 месяцев, на рынке коммерческой недвижимости сроки экспонирования достигают 6 месяцев и более. Это свидетельствует о низкой ликвидности объектов недвижимости.

Большая часть особенностей рынка недвижимости вызвана спецификой обращаемого на этом рынке товара - объектов недвижимости, поэтому мы считаем целесообразным рассмотреть особенности недвижимости, предварительно определив необходимые понятия.

В мировой практике под недвижимостью понимается земельный участок и все, что находится над и под ним, включая воздушное пространство, природные объекты, недра, полезные ископаемые, а также возведенные человеком строения.

В Земельном кодексе РФ учтено значение земли «как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле

как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю»¹.

В федеральном законе РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» понятие «недвижимость» (недвижимое имущество) определяется как «земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, которые прочно связаны с землей, так, что перемещение их без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса, многолетние насаждения, кондоминиумы, как обособленные имущественные комплексы»². В ГК РФ это определение расширяется тем, что по нему «к недвижимым вещам относятся также, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты ... и иное имущество»³, однако к нашему исследованию это дополнение не относится.

В рассмотренных определениях речь идет о земле и об объектах, неразрывно с ней связанных, но понятие недвижимости также неразрывно связано с совокупностью прав на эти объекты. Для характеристики недвижимости как физического объекта, его материальной сущности, принято использовать понятие «объекта недвижимости», и правовые свойства недвижимости, ее юридическая сущность, как правило, характеризуются понятием «недвижимое имущество».

Инвестиционно-строительный комплекс - это совокупность организаций, участвующих в создании конечного продукта, которым является объект недвижимости. В процесс создания объектов недвижимости включено множество организаций инвестиционно-строительной сферы, включающего как взаимосвязанные, так и автономные организации социальной и производственной сферы, чья деятельность напрямую или косвенно связана с удовлетворением потребностей населения и промышленных организаций в инженерно-строительных объектах⁴. Следовательно, все они прямо или косвенно оказывают влияние на функционирование рынка недвижимости.

При совершении сделок на рынке недвижимости объекты недвижимости выступают в качестве товара особого рода. По мнению С. А. Ершовой главной особенностью жилья как товара является его свойство быть неподвижным, а также то, что он является жизненно необходимым для человека⁵.

Основная особенность объекта недвижимости как товара - совпадение места

¹ Земельный кодекс Российской Федерации. По состоянию на 1 мая 2004 года. - СПб.: Питер, 2004. - 111с.

² О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон: [принят Государственной Думой 17 июня 1997г.] //Российская газета. - 1997. - 30 июля.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации. - М.: Проспект, 2001. -416 с.

⁴ Заренков В. А. Проблемы развития строительных компаний в условиях российской экономики / В.А. Заренков. - СПб. : Стройиздат, 1999. -285 с.

⁵ Ершова С. А. Проблемы управления собственностью жилищного сектора социальной сферы городов / С. А. Ершова; М-во образования Рос. Федерации, С.-Петербург. гос. инженер.-экон. акад. - СПб. : СПбГИЭА, 1999. - 171с.

его производства с местом продажи и потребления, создает особую экономическую характеристику - территориальные предпочтения объектов недвижимости на рынке и обеспечивает локальную ограниченность рынка недвижимости.

За последнее время появилось достаточно много работ, в которых объекты недвижимости характеризуются с точки зрения их рыночных особенностей. Мы считаем целесообразным перечислить следующие особенности недвижимости как товара.

1. У каждого объекта недвижимости свой набор характеристик, то есть каждый объект недвижимости уникален: индивидуальны и неповторимы характеристики как самого объекта недвижимости, так и места его расположения. Уникальность каждого объекта недвижимости также выражается индивидуальном характере каждой сделки, что в свою очередь требует оценки объектов недвижимости при совершении сделок с ними. Различные объекты жилой недвижимости могут обладать особыми физическими свойствами: годом постройки, конструктивными, проектными, архитектурными особенностями и т.д. Местоположение объекта недвижимости, в виду свойства быть неподвижным, в значительной степени определяет его ценность, а также позволяет рассматривать местоположение как уникальную характеристику объекта недвижимости при его предложении на рынке.

2. Объекты недвижимости являются долговечным товаром, благодаря этому собственники могут контролировать темпы его физического износа (например, вкладывая денежные средства в ремонт). Объекты недвижимости значительно медленнее других товаров теряют свои потребительские качества в процессе эксплуатации и обеспечивают надежность вложенных инвестиций.

3. Особенностью недвижимого товара является и то, что с течением времени его стоимость может возрасти. Время позиционирования товара на рынке формирует его ликвидность. Ликвидность недвижимости выражается быстротой обмена недвижимости на денежные средства, ее уровень обратно пропорционален времени, то есть чем меньше время реализации товара, тем выше его ликвидность. Уровень ликвидности различных объектов недвижимости различен и в значительной степени зависит от местоположения. На рынке жилой недвижимости объекты могут находиться в продаже от 1-го до 2-3-х месяцев и более в зависимости от физических характеристик товара. Это свидетельствует о том, что жилая недвижимость является низколиквидным товаром.

И. В. Смирнова отмечает, что «недвижимость - сложное понятие, проявляющееся как материальный объект, как правовое понятие и как экономическое благо»¹.

Исходя из предположения, что как товар, недвижимость является объектом сделок (купли-продажи, дарения, залога и др.), удовлетворяющим различные реальные и потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики: стоимость, физические и

¹ Смирнова И. В. Экономика недвижимости / И.В. Смирнова; М-во образования Рос. Федерации. С.-Петербург. гос. инженер.-экон. ун-т. - СПб.: СПбГИЭУ, 2003. - 449 с.

потребительские и прочие свойства, можно утверждать, что как и любой другой товар, недвижимость может рассматриваться для потребителей как благо и как инвестиции (затраты) без которых владение этим благом невозможно.

Итак, любой объект недвижимости существует в виде единой системы его физических, экономических и правовых свойств, отражающих его сущность.

Физические свойства недвижимости отражают конструкцию строения, месторасположение, размеры, климат, окружающую среду и т. д.

Экономические свойства недвижимости позволяют рассматривать недвижимость как объект инвестирования. Основными экономическими характеристиками объектов недвижимости является их стоимость и цена.

На правовом уровне объекты недвижимости представляют собой совокупность прав на них. В России (как и во многих других странах) частным лицам дано право свободно распоряжаться своей собственностью, то есть покупать, продавать, сдавать в аренду или передавать свое имущество или права на владение и пользование им другим гражданам. Однако, в случае, если частная собственность на недвижимость приходит в противоречие с общественными интересами, она перестает относиться к юрисдикции частного права.

Изучение объектов и рынка недвижимости предполагает семантический (смысловой) анализ слов и выражений, отражающих их сущность. В Гражданском кодексе недвижимость определяет правовые отношения объекта недвижимости как объекта собственности. Под термином «имущество» понимается совокупность имущественных прав, принадлежащих определенному лицу, т. е. это материальный объект гражданского права, прежде всего права собственности. Соответственно понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество» определяют правовые отношения объекта собственности (недвижимости), т. е. совокупность прав на объект недвижимости. Деление объектов на недвижимое и движимое имущество (пп. 1, 2 ст. 130; пп. 1, 2, 4, 6 ст. 131; ст. 132 ГК РФ) также проведено по основанию, связанному с правом (законом), а не в соответствии с их физической сущностью.

«Недвижимое имущество - это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней».¹

«...имущества являются недвижимыми по их природе, или в силу их назначения, или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют».²

«Недвижимое имущество - реальная земельная и вся материальная собственность. Включает все материальное имущество под поверхностью земли, над ее поверхностью или прикрепленное к земле».³

«Недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а

¹ Оксфордский толковый словарь по бизнесу. - М., 1995. С. 543.

² Кулагин М. Предпринимательство и право: опыт Запада / Под ред. проф. Е. А. Суханова. - М., 1992. С. 110-115.

³ Розенберг Д. Инвестиции: Терминологический словарь / Университет Рутджерс (США). - М., 1992. С. 268.

также железные дороги».¹

Во всех приведенных определениях речь идет о земле и всем, что неразрывно с ней связано. При делении по физической сущности объекты недвижимости следовало бы классифицировать как связанные с землей и не связанные с землей.

В XIX в. в России были широко распространены понятия *имение, поместье*, что определялось как имущество или личная собственность в виде земельного владения помещика, обычно с усадьбой. В советской экономике до недавнего времени понятие *недвижимость* не применялось, было лишь известно, что «"недвижимость" (это) в феодальном и буржуазном праве земельные участки, стоящие на них капитальные здания, сооружения и некоторые другие объекты».

В современной теории и практике рынка недвижимости в США различают такие понятия, как *физический объект (real estate)* и *правовые отношения (вещные права)*, связанные с недвижимостью (*real property*).

- *estate* - поместье, имение, имущество, состояние;

- *property* - собственность, право собственности, свойство, качество;

- *real* - действительный, реальный, настоящий, натуральный, неподдельный, непритворный (эконом.), реальный (юрид., эконом.), *недвижимый* (философ.), вещественный, материальный (специальн.), истинный (юрид.), вещный (математ.), вещественный, действительный.

Соответственно и в русском языке, если мы говорим о физической сущности объектов недвижимости, необходимо употребление понятия «объект недвижимости», а если мы подразумеваем правовые отношения (владение, пользование, распоряжение, т. е. собственность) более корректно будет употреблять термины «недвижимое имущество» или «недвижимость».

Собственность на объект недвижимости включает в себя три основных правомочия: владение, пользование и распоряжение. Владение объектом недвижимости - это основанный на законе контроль над объектом, оно создает основу для двух других правомочий - пользования и распоряжения. Пользование объектом недвижимости подразумевает возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования объекта недвижимости путем извлечения из него полезных свойств его потребления², а распоряжение основывается на праве решать каким образом и кем может быть использован объект недвижимости и доход от него.

Указанные правомочия и создают основу функционирования рынка недвижимости - на рынке обращается не столько сам объект недвижимости, сколько права его использования: в зависимости от передаваемых по договору прав формируется рынок купли-продажи (реализуются все три правомочия), аренды или доверительного управления недвижимостью. Особенно важно это замечание для квартир в многоквартирных домах, так как в этом случае важным становится не сколько сам объект недвижимости, сколько право собственности на него, то есть возможность использования этой недвижимости в виде

¹ Свод законов Российской империи: Свод законов гражданских. - Пг., 1914. Т. 10. Ч. 1. С. 71.

² Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2004.-512 с.

экономического блага, товара или источника дохода¹.



Рисунок 1.5. Сущностные характеристики объектов недвижимости

С точки зрения экономики объект недвижимости можно рассматривать как благо и как источник дохода (рис. 1.5). Под понятием благо в экономической теории подразумевается любой объект потребительского выбора, способный доставить определенное удовлетворение потребителю (повысить уровень его благосостояния). Благами могут служить как предметы, так и действия (в данном случае объекты недвижимости и услуги, оказываемые на рынке недвижимости). Отметим, что при этом нет различия между благами материального и нематериального характера.

Параметры, определяющие сущность объектов недвижимости, делятся на общие и относящиеся к определенному объекту. Так, например, земля как всеобщее благо выполняет функции жизнеобеспечения людей в сельской местности и социально-территориального развития нации. В качестве источника дохода земля - основа сельскохозяйственного производства, самостоятельный сложный (в экономической связи с построенными зданиями,

¹ Смирнова И. В. Экономика недвижимости / И. В. Смирнова; М-во образования Рос. Федерации. С-Петерб. гос. инженер.-экон. ун-т. - СПб.: СПбГИЭУ, 2003. - 449 с.

сооружениями и т. д.) объект инвестирования, часть национального богатства, объект налогообложения, источник природных (единственный из всех объектов недвижимости). Жилые объекты недвижимости могут рассматриваться как прямой и косвенный источники дохода. Жилье как объект купли-продажи является прямым источником дохода, а жилищное строительство - источник косвенного дохода, который способствует и стимулирует развитие промышленности строительных материалов, проектной деятельности, строительство объектов инфраструктуры, предприятий торговли, дорожного строительства, городского транспорта и т. д.

На протяжении истории экономического развития России приоритетность жилья как блага и как источника дохода менялась. В советское время жилье как источник дохода не существовало. Оно находилось в полной государственной собственности и служило объектом социального потребления посредством государственного распределения и перераспределения.

Прежде чем говорить о недвижимости как источнике дохода, необходимо разобраться в месте и роли объектов недвижимости в бизнесе для разного типа организаций (рис. 1.6).

Малый бизнес	Средний бизнес	Крупные корпорации
Недвижимость как обеспечивающий ресурс в основном бизнесе компании		
Минимальные объемы в активах компании (главным образом аренда).	Интеграция активностей в рамках своей фирмы: объекты недвижимости и смежные системы инфраструктуры организации	Организация управления объектами недвижимости, рассредоточенными по регионам и дочерним структурам.
Специализация компаний в сфере сделок с недвижимостью		
Виды бизнеса: оценка, доверительное управление, сделки с недвижимостью, девелопмент, консалтинг и т.д.	Организация серийных услуг в сфере недвижимости для ряда фирм	Управление портфелями недвижимости корпораций. Инвестиции в недвижимость

Рисунок 1.6. Место недвижимости в организациях различного типа и масштаба

Объекты недвижимости могут являться обеспечивающим ресурсом, что характерно для организаций, чей бизнес не базируется на операциях с недвижимостью. Для них важно установленные соответствия структуры, состава и качества объектов недвижимости целям и задачам основного бизнеса организации по производству продукции, выполнению работ и предоставлению

услуг. Структурная реорганизация таких компаний, как правило, сопровождается реорганизацией имущественного комплекса, существенным перераспределением собственности, реализацией инвестиционных проектов, в том числе для развития новых производств и отдельных бизнес-линий. Кроме того, операции с недвижимостью в таких организациях могут иметь место и как вспомогательный бизнес, такой как, например, продажа непрофильных активов или сдача в аренду незадействованных объектов недвижимости (производственных площадей, административных помещений, части земельных участков).

Во-вторых объекты недвижимости могут выступать как предмет специализации организации, объект ее деловой активности, основной источник доходов. Это, например, крупномасштабные портфели объектов жилой и нежилой недвижимости в инвестиционных, страховых и пенсионных фондах.

Другим типом организаций, для которых объект недвижимости составляет основу их активов и профессиональной деятельности, являются фирмы-застройщики. Их бизнес по своей сути связан с приобретением земельных участков, реализацией проектов развития, например, путем застройки приобретенных участков объектами жилой и коммерческой недвижимости с их последующей продажей.

На место и роль объектов недвижимости, безусловно, влияют масштаб и специализация организации. Так, например, особое место занимают объекты недвижимости в современном наукоемком и высокоавтоматизированном производстве, а в виртуальном бизнесе можно обойтись арендованным помещением, т. е. минимум физического производства.

«Благо» обладания объектом недвижимости и получения доходов от его использования неотъемлемо от бремени несения связанных с этим расходов, издержек и риска. На собственника возлагается обязанность¹ содержания объекта недвижимости (охрана, ремонт и поддержание в должном состоянии и т. п.) в случае, если законом (договором) это «бремя» либо часть его не возложены на иное лицо. (Например, охрана объекта недвижимости - на специально нанятых лиц или организацию, управление недвижимым имуществом банкрота - на конкурсного управляющего и т. д.). Собственник также несет риск случайной гибели или порчи объекта недвижимости, т. е. его утраты или повреждения при отсутствии чьей-либо вины в этом.²

Итак недвижимость имеет дуалистическую природу: с одной стороны объекты недвижимости являются выражением капитала как стоимости приносящей доход наряду с акциями, облигациями и прочее, а с другой стороны как предмет личного потребления - реальные активы. Подобная двойственность использования влечет за собой многообразие предпосылок для приобретения недвижимости: если объект недвижимости приобретается с целью получения дохода через сдачу его в аренду, в доверительное управление, то он является носителем капитала и, следовательно, разновидностью финансовых активов, а если объект недвижимости приобретается в целях

¹ ст. 210 ГК РФ.

² Ст. 211 ГК РФ.

личного потребления, то это уже разновидность реальных активов. Таким образом, недвижимость может обращаться как на рынке капиталов, так и товаров длительного потребления.

Операции на рынке недвижимости могут иметь инвестиционное содержание, так как они могут осуществляться с целью получения дохода. Особенности инвестиций в недвижимость базируются на специфике недвижимости как товара и отличаются долгосрочностью вложений в связи с длительным сроком службы недвижимости и невысокой ликвидностью вложений. Доходность инвестиций в недвижимость, как правило, складывается в зависимости от условий из прироста рыночной стоимости недвижимости во времени и реализации при перепродаже; текущего дохода в виде арендной платы, процентов ренты и других поступлений при использовании объекта; дохода от реинвестирования получаемых текущих доходов.

Следовательно, рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и системы экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью: купле-продаже, сдаче в аренду, доверительное управление, при ипотеке и т.д. Таким образом, куплю-продажу объектов недвижимости можно рассматривать не только как куплю-продажу товаров длительного пользования, но и движение капитала (стоимости, приносящей доход), так как купленный объект недвижимости может через некоторое время собственник продать по более высокой цене или сдать в аренду.

Учитывая вышеизложенные особенности мы полагаем, что объекты недвижимости можно рассматривать как:

- потребительскую стоимость, удовлетворяющую личные потребности в жилище, отдыхе, развлечениях (дом, дача, квартира и т. д.). К ней предъявляются требования, определяемые естественными свойствами и индивидуальными предпочтениями.

- **источник дохода, предназначенный для ведения бизнеса (это подтверждается тем, что данными видами недвижимости владеют с целью получения устойчивого потока доходов на вложенный капитал)¹.**

Таким образом, функциональные особенности рынка недвижимости формируются именно на основе особых характеристик объектов недвижимости, отличающих их от других товаров. Перечисленные особенности позволяют утверждать, что объекты недвижимости находятся в центре сложного переплетения различных экономических процессов, а также административных норм и как общественных так и частных интересов.

Учитывая вышеизложенное, перечислим следующие особенности рынка недвижимости:

- в связи с тем, что основным свойством недвижимости является ее неподвижность, рынки недвижимости локализованы, а ценность товаров на этом рынке зависит от окружающей внешней среды;

¹ *Белых Л. П.* Формирование портфеля недвижимости: [Рынок недвижимости в России. Недвижимость как объект инвестирования. Управление портфелем недвижимости] / Л. П. Белых; Финанс. акад. при Правительстве Рос. Федерации, Ин-т проф. оценки. -М.: Финансы и статистика, 1999. - 262 с.

- этот же признак стационарности недвижимости является причиной того, что спрос на этом рынке определяется не столько потребительскими качествами объектов, сколько их местоположением;

- в связи с тем, каждый объект недвижимости уникален, сделки носят уникальный и как правило конфиденциальный характер, что снижает уровень достоверной информации о состоянии рынка;

- предложение на рынке недвижимости низкоэластично, это связано с тем, что строительство является долгосрочным процессом;

- рынок недвижимости подвержен высокой степени государственного регулирования.

В связи с тем, что рынок недвижимости является очень объемной и сложной системой, для его изучения необходима его классификация и определение структуры. В зависимости от целей, сегментация рынка недвижимости может проводиться по различным критериям. Сегментация любого рынка подразумевает его разделение на однородные группы покупателей.

Наиболее распространенной является сегментация рынка жилья.

В зависимости от предпочтений целевых групп потребителей жилья и уровня их платежеспособности):

Жилье высокой степени комфортности (элитное). Каждой эпохе и стране присуще свое видение элитности жилья. Например, несколько десятилетий назад в СССР элитными считались «сталинские» высотки, «цэковские» дома. Получить в них жилплощадь могли только высокопоставленные партийные деятели, правительственные чиновники, видные ученые, народные артисты, т. е. представители элиты советского общества.

В настоящее время уровень элитности жилья в различных городах разный.¹ Однако существуют общие требования к жилью данного типа. По многовековому опыту британских риелторов, основных критериев элитности всего три: во-первых - место, во-вторых - место, в-третьих - место (имеется в виду место расположения объекта недвижимости).²

Отечественные специалисты рынка недвижимости выделили восемь критериев элитности. Отсутствие хотя бы одного из которых существенно снижает шансы дома называться элитным:

- место - светлое, чистое, с хорошей энергетикой. Придомовая территория обязательно с зелеными насаждениями, местом для отдыха и детской площадкой, относительно открытая, но огороженная и охраняемая. Близость городского сквера и т. д. Хороший вид из окон: на воду и/или зеленые насаждения. Близость к центру;

- дом должен быть построен из надежных экологичных материалов с применением современных технологий, иметь интересное архитектурное решение, небольшое количество квартир (от 5 до 30). Часто элитность дома

¹ Например, в Санкт-Петербурге он гораздо ниже, чем в Москве, не говоря уже о соответствии европейскому стандарту.

² В Москве элитное расположение обычно укладывается в понятие Золотая линия, в Санкт-Петербурге территория элитного проживания постоянно разрастается: раньше это был только исторический центр - «Золотой треугольник», позднее - «Петроградка».

определяется именем архитектора;

- клубность. Важно не только, где вы живете, но и то, кто живет рядом с вами: их социальный, культурный, финансовый уровень. В элитном доме, как правило, живут представители наиболее высокодоходной группы жителей города (не представители «среднего класса»). Социокультурной единицей элитного жилья является именно дом с жильцами (в перспективе - квартал).

Число квартир на площадке должно быть не более двух;

- инженерные сети, позволяющие комплексное решение энерго- и теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, вентиляции и кондиционирования; электрический ввод должен быть двойным. Отопление предполагает возможность выбора одной из трех систем: воздушное, радиаторное, выделяемое через пол или их комбинированное использование. Системы: спутниковое телевидение, оптоволоконная система связи, выделенные интернет-линии, современная система охранной и пожарной сигнализации, расширенная сеть внутренних коммуникаций. Современные электронные системы доступа, видеонаблюдение, компьютерная диспетчеризация. Бесшумные лифты ведущих производителей (*KONE, Otis, Tissen*). Наличие этих систем должно закладываться на стадии проектирования с возможностью их развития и дополнения. Инженерные системы должны быть выполнены из экологически чистых материалов, иметь большой эксплуатационный срок;

- инфраструктура дома должна включать: подземный паркинг, из которого можно попасть в квартиру или на этаж; внутренний дворик или придомовую зеленую зону, магазины, прачечные; службы консьержей, уборки квартир, быта; бассейны, сауны, спортивные центры, салоны красоты, детскую игровую комнату, причем все это должно быть закрыто для «внешнего мира» и вписано в структуру объекта недвижимости, чтобы жильцы могли получить услуги, не выходя за пределы своего дома;

- элитное позиционирование дома. Настоящий элитный дом - это бренд с присущими ему свойствами: название, легенда, уникальность, отличие от аналогов и т. д. Когда жилец такого дома приносит его название, то ему уже не нужно говорить адрес - все и так поймут, о чем идет речь;¹

- управление недвижимостью. Prestиж складывается не только из вышеперечисленных критериев, но и из уровня управляющей компании, которая должна обеспечивать повседневный комфорт на таком уровне, чтобы жильцы постоянно ощущали свою избранность;

- цена в регионах различна, например в Санкт-Петербурге «вилка» спроса на элитные квартиры находится в пределах \$150-600 тыс. за квартиру.

Местоположение, основной критерий элитности, является и основным фактором ценообразования. Цена одинаковых домов в разных районах города будет различной (получить «пятна» застройки в историческом центре очень трудно, поэтому стоимость квартиры там всегда будет выше, чем в других районах). На цену влияют также проект и развитость инфраструктуры, которые могут частично компенсировать недостатки месторасположения.

¹ Например, «Жемчужина Петербурга», «Янтарный берег», «Золотая долина», «Изумрудный остров», «Глория парк», «Северное сияние», «Бельведер», «Консул», «Золотая гавань», «Морской каскад», «Монблан» и др.

Для индивидуальных загородных жилых домов, входящих в состав элитных, характерны такие потребительские требования, как транспортная доступность, характеризуемая временем доставки до города (ближайшей станции метро) средствами общественного транспорта в пределах 1 часа.

Жилье повышенной комфортности ориентируется на запросы и доходы граждан, которых принято называть «средним классом». Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает:

- возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города, кроме мест массового строительства дешевого панельного жилья;

- хороший вид из окон;

- индивидуальную планировку (перегородки ставятся по желанию владельца);

- минимальный размер квартир 50-60 м¹, а максимальный определяется заказчиком;

- деление на жилую и нежилую (гостевую) зоны;

- наличие нескольких санузлов;

- высокую степень звуко- и теплоизоляции;

- эффективную приточно-вытяжную вентиляцию, кондиционеры, телекоммуникационные сети, скоростной лифт, регулируемое отопление и пр.;

- наличие двух и более изолированных комнат, по конфигурации приближенных к квадрату, и большой кухни (площадью не менее 15 м²);

- круглосуточную охрану. Концепция охраны должна разрабатываться для каждого конкретного дома. В комплекс охранных устройств входят видеокамеры, домофоны, видеофоны, управляемые с пульта ворота и множество других систем - все, что позволяет жильцам чувствовать себя дома в полной безопасности;

- деревянные или пластиковые окна со стеклопакетами известного своим качеством производителя;

- надежные металлические двери;

- конструкцию пола с бетонной стяжкой и системой подогрева либо с утеплителем;

- инженерные коммуникации из металлопластика;

- парковку для машин;

- высоту потолка 2,8-3,2 м;

- ориентацию окон дома на более чем одну сторону света;

- обязательное наличие учета «розы ветров» в проекте дома;

- высоту дома до 9 этажей;

- низкую плотность окружающей застройки.

Малоэтажные дома, расположенные в пригородной зоне, должны отличаться высокой прочностью, долговечностью и низкой теплопроводностью стен, а также наличием инженерных сетей.

В последнее время в России все больший интерес как у потребителей, так и у профессиональных участников рынка недвижимости, вызывает концепция интеллектуального здания, которая зародилась в США в начале 1980-х гг.

Интеллектуальное здание представляет собой комплекс, в котором при помощи специальных технических средств созданы идеальные условия для проживания, обеспечивается необходимый уровень защиты от стихийных бедствий и несанкционированного доступа, максимально рациональным образом расходуются энергетические и коммунальные ресурсы. Управление интеллектуальным зданием осуществляется с помощью интегрированных в единое информационное пространство систем, позволяющих максимально повысить эффективность функционирования служб при одновременном снижении эксплуатационных расходов в жилых зданиях. При этом обеспечивается циркуляция всего потока информации по зданию при помощи единой кабельной архитектуры.

Централизованное управление интеллектуальным зданием не отменяет существования различных эксплуатационных служб - оно позволяет снять с них часть нагрузки, а также оптимальным образом координировать их деятельность с помощью ресурсных, информационных и сигнальных связей. Пример сигнальной связи наглядно прослеживается во взаимодействии квартирной и домовой систем безопасности. Так, аварийные сигналы с квартирных датчиков системы контроля доступа и противопожарной безопасности поступят не только на центральный диспетчерский пульт, но и на установленный в квартире монитор, если хозяин дома. Если хозяин находится вне квартиры, сигналы поступят на его мобильный или рабочий телефон.

Схема построения интеллектуального современного жилого дома включает: управление освещением, микроклиматом (по заданным параметрам температуры и влажности воздуха система устанавливает локальные режимы работы устройств отопления, кондиционирования и вентиляции); систему безопасности (видеонаблюдение, охранно-пожарную сигнализацию, контроль доступа, контроль протечки воды); управление автоматикой и бытовой техникой (рольставни, шторы, жалюзи и перегородки, двери и т. д.); управление аудио- видеоаппаратурой и многозонным распределением звуковых и видеосигналов; управление лифтами; системы телефонизации и доступ к сети Интернет; системы пожаротушения и дымоудаления; видеодомофон; контроль качества воды; прием эфирного и цифрового спутникового телевидения; резервное электро- и водоснабжение; фасадное освещение и т. д.

Типовое жилье. Этот класс жилья еще называют жильем эконом-класса, для него характерно:

- размещение в любом районе города;
- соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам;
- по конструктивно-технологическим параметрам это панельные и кирпично-монолитные дома.

В Санкт-Петербурге на первичном рынке недвижимости панельные дома занимают 8,4%, кирпичные и кирпично-монолитные - 79,2%.

С середины 1990-х гг. быстрыми темпами развивается монолитное домостроение, которому, по мнению специалистов, принадлежит будущее, ибо стоимость строительства монолитных домов сопоставима со стоимостью

панельных (во многих странах мира даже ниже). Скорость строительства монолитного дома уже не уступает панельному (возможно возведение одного этажа в день). Срок службы монолитного дома составляет порядка 100 лет, а его конструктивные особенности дают возможность выдержать землетрясение силой до 8 баллов. Нормативная нагрузка на межэтажные перекрытия в монолитном доме (600 кг на 1 м²) в 3 раза выше, чем в панельном доме, и звукоизоляция тоже выше.

Конструктивная жесткость и прочность (как следствие - равномерная осадка всего дома) позволяют выполнять качественные отделочные работы практически сразу же после возведения дома (в панельном доме это возможно лишь спустя год после завершения строительства). Монолитные дома легче реконструировать для продления их жизненного цикла.

Для малоэтажной пригородной застройки существенны не только технические характеристики, но и обеспеченность основными объектами социально-бытового назначения.

Жилье низких потребительских качеств {низший эконом-класс}. Требования к жилью этого типа весьма невысоки, ибо оно предназначено для населения с низкой платежеспособностью:

- размещено в непрестижных районах;
- удалено от основных транспортных коммуникаций;
- принадлежит к зданиям «старого» фонда, не подвергавшимся капитальным и ремонтно-строительным работам, и домам первого поколения индустриального домостроения;
- квартиры размещены в первых этажах домов других типов;
- заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т.д.

2. На основании *градостроительных ориентиров* выделяют:

- дома «старого» фонда, построенные в дореволюционный период;
- дома постройки 1917 - конца 1930-х гг., отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений и расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда того периода, малопрестижные в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками;

- «сталинские» дома, расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах;

- дома первого поколения индустриального домостроения («хрущевки» 1960-х гг.) с заниженными архитектурно-технологическими параметрами;

- дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 1970-1980-х гг., когда в градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты;

- современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.

3. В зависимости от материала наружных стен здания различают:

- дома с кирпичными стенами;
- панельные, монолитные, деревянные и смешанного типа.

4. В зависимости от продолжительности и характера использования

выделяют жилье:

- первичное - место постоянного проживания;
- вторичное - загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода;
- третичное - предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели и т. д.).

Сейчас, в начале третьего тысячелетия, в России второе рождение обрела мансарда¹.

Большинство офисных и жилых городских зданий, возведенных по индивидуальному проекту, имеют заранее запроектированную мансарду. Часто люди, покупающие квартиру на последнем этаже, заодно выкупают и чердак и переоборудуют его под мансарду.

Мансарда может быть спроектирована как составная часть многоуровневой квартиры (в ней можно разместить детскую, комнату отдыха, спальню и даже каминный зал) или зимний сад и как самостоятельная жилплощадь и соответственно может быть зарегистрирована как объект недвижимости.

Применительно к *загородным объектам недвижимости* общей классификации нет.² Действительно, что такое малоэтажный жилой комплекс (коттеджный поселок) - пять домов, обнесенных забором, или уютный поселок с развитой инфраструктурой? А какой дом можно считать коттеджем? Нормативные документы и справочные пособия ответов на эти вопросы не дают, поэтому отсутствие общих терминов и стандартов позволяют участникам рынка загородного жилья по-разному толковать эти термины.

На основе исследований рынка загородного жилья сформулируем общие признаки коттеджного поселка - это жилой массив с числом домов более пяти, построенный в рамках общего генерального плана, имеющий общую социальную и инженерную инфраструктуру, единую службу управления и обслуживания. Это так называемые концептуальные коттеджные поселки.

Основные критерии, определяющие классификацию концептуальных малоэтажных комплексов:

- градостроительный критерий;
- площадь и качество жилья;
- размеры малоэтажного жилого комплекса;
- инфраструктура.

По *градостроительному критерию* малоэтажные комплексы подразделяются на три типа:

- кварталы, состоящие из отдельно стоящих домов;
- кварталы, состоящие из таун-хаусов;
- кварталы, состоящие из многоквартирных малоэтажных домов.

На практике кварталы, которые целиком можно отнести к какому-то одному

¹ В XVII в. французский архитектор Франсуа Мансар при строительстве дворца «Мэзон-Лаффит» придумал использовать многочисленные чердачные помещения в качестве дополнительной жилой площади. Решение было просто и гениально: он снабдил кровлю дворца роскошными окнами. Впервые в истории маленькие тесные комнаты обрели статус апартаментов, с тех пор в честь Мансара подобного рода помещения стали называть мансардами.

² При подготовке использовались материалы журнала «Загородное обозрение» № 9-11, 2005 г.

типу, встречаются редко.

Площадь и качество жилья. Дома в малоэтажных комплексах бывают разного качества: одни представляют собой каркас, заполненный утеплителем и обшитый сайдингом, а другие представляют собой действительно основательные сооружения, которые простоят не одно столетие. Разнятся и площадь квартир и домов: есть таун-хаусы площадью 150 м² и в то же время существуют таун-хаусы по 400 м²; можно построить малоэтажный дом с однокомнатными квартирами, а можно - с апартаментами по 200-300 м². Исходя из этого критерия сложно четко выделить типы.

Размеры комплекса. В некоторых комплексах дома сконцентрированы на небольшой площади, а в иных имеется огромная территория, значительная часть которой не занята постройками. Наилучший размер участка 20-40 соток. Это дает возможность находиться в разумном отдалении от соседей.

Инфраструктурный критерий. Руководствуясь им, можно условно выделить три типа малоэтажной застройки:

- малоэтажные комплексы, в которых инфраструктура практически отсутствует, а площадь свободной территории минимальна;

- малоэтажные комплексы с минимальным набором элементов инфраструктуры (таких в настоящее время большинство). Как правило, это несколько домов с общей охраной и службой эксплуатации. Часто на территории таких комплексов расположен магазинчик, а иногда и небольшой бассейн;

- малоэтажные комплексы, максимально инфраструктурно насыщенные. В подобных комплексах расположены детские, социальные, культурные учреждения, есть собственные бытовая, инженерная и развлекательная инфраструктуры. Охраняемая территория большая.

Особняком стоят небольшие малоэтажные комплексы клубного типа, коттеджи в которых зачастую даже не появляются в открытой продаже.

Безусловно, все рассмотренные выше критерии взаимосвязаны. Нельзя построить небольшой комплекс и максимально насытить его инфраструктурой - это будет просто нерентабельно. Все инфраструктурные составляющие сами по себе высокочрезмерны, и об окупаемости здесь не может быть и речи, а регламентации, что должно входить в инфраструктуру малоэтажного комплекса, не существует.

Остановив свой выбор на малоэтажных комплексах, человек стремится купить не только просторное и качественное жилье, но и определенный образ жизни. Структура жилого фонда в крупнейших городах Европы представлена в табл. 1.1.

Таблица 1.1.

Структура жилого фонда в крупнейших городах Европы

Тип жилья / Города	Санкт-Петербург	Амстердам	Хельсинки	Брюссель	Роттердам	Париж	Стокгольм	Гамбург	Лион
Многосемейное жилье, %	96	90	85	80	78	77	75	75	35
Односемейное жилье, %	4	10	15	20	22	23	25	25	65

Таун-хаус - многоквартирный жилой дом - появился на российском рынке сравнительно недавно. Зачастую таун-хаус приравнивают к коттеджу, что не совсем верно, поскольку это не загородный, а городской дом. На российском рынке термин «таун-хаус» обозначает дом с отдельными входами, имеющий одну или две общие стены с соседними домами и общий фундамент, иногда с наделом земли (всегда очень небольшим). Дома обычно выстраиваются в цепочку по 6-12, очертания зависят от размеров и конфигурации земельного участка. Так как таун-хаусы соответствуют статусу многоквартирных домов, соответственно к ним применимо законодательство, регулирующее положение таких объектов. Отношения между собственниками помещений в таун-хаусах складываются подобно отношениям владельцев квартир в многоквартирных домах. Жителям таун-хаусов принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в доме, предназначенные для обслуживания более одного помещения, а именно: лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на этом земельном участке.

В настоящее время на рынке (загородной недвижимости) предлагают нарезанные под застройку земельные участки, называя это коттеджными поселками. Такую деятельность ведут некрупные застройщики, у которых нет возможности привлекать инвестиции или кредиты. Безусловно, в таком поселке условия для нормального проживания возникнут не скоро. Придется долгие годы мириться с окружающим недостроем. О едином архитектурном стиле стихийного поселка говорить не приходится - чаще всего это разномастные дома разной этажности: рядом могут стоять небольшой деревянный домик и трехэтажные кирпичные хоромы. Социальная однородность жильцов здесь низкая. Сомнительна и будущая ликвидность объектов: концептуальных поселков будет становиться все больше, и, чтобы продать дом

в стихийном поселении, придется существенно двигаться в цене. Подобный процесс уже произошел с одиночными коттеджами: отбить (с учетом инфляции) деньги, вложенные несколько лет назад в строительство, владельцам этих домов сегодня не удастся.

В основу типологии индивидуальных жилых строений (ИЖС) положено целевое назначение дома.

Здесь можно с определенной долей условности выделить основные типы ИЖС, каждый из которых предъявляет свой набор требований к социальному окружению, набору коммуникаций, инженерной конструкции и архитектурному решению.

Индивидуальный дом, предназначенный для постоянного проживания, должен обеспечить своему хозяину те же удобства, что и городская квартира. И речь идет не только об инженерных коммуникациях (водопровод, магистральный газ, канализация, телефон), но и (в первую очередь) - о социальной инфраструктуре.

Загородный дом, предназначенный для уик-эндов в любое время года, не нуждается в столь жесткой привязке к городским атрибутам комфорта, однако потребует от хозяина постоянных усилий по поддержанию своего «состояния». Для состоятельных домовладельцев предусмотрены всевозможные интеллектуальные системы охраны и жизнеобеспечения, позволяющие по приезду на дачу не заниматься инвентаризацией имущества и приведением коммуникаций в рабочее состояние, дом такого типа (в котором живут два-три дня в неделю вне зависимости от сезона) также уместен в охраняемом дачном поселке или садоводстве, однако предпочтение отдается тем массивам, где есть постоянные жители. В этом случае набор обязательных удобств и коммуникаций минимизируется (печное отопление, электроэнергия, питьевая вода), а городской ванной комнате можно предпочесть баню -русскую или финскую (дело вкуса хозяина).

Дачный дом нуждается в продуманной схеме «консервации» на зиму, максимальной защищенности от посягательств непрошенных гостей и определенном наборе бытовых удобств. Реализовать все три фактора в щитовом строении нелегко, но здесь не может быть компромиссов: летний дом должен быть деревянным. Кроме того, поскольку потенциальный дачевладелец значительную часть времени в теплое время года, скорее всего, будет проводить на улице, ему следует позаботиться об обустройстве примыкающей к дому территории для активного отдыха.

К четвертой группе, которая получает все более широкое распространение в российских условиях, можно отнести *объекты, полностью или частично предназначенные для коммерческой эксплуатации.*

К ним можно отнести представительские дома-офисы, а также резиденции, предназначенные как для отдыха, так и для приема деловых партнеров. Кроме того, фермерские хозяйства, а также дома для представителей мелкого частного бизнеса. Как правило, все эти строения с хозяйственными постройками или встроенными помещениями, куда возможен свободный доступ клиентов: небольшие частные магазины, кафе, спортзалы, комнаты бытового

обслуживания, автомастерские...¹. При проектировании таких объектов разграничиваются частная «хозяйская» и коммерческая зоны. К этой же категории можно отнести дачи, предназначенные для сдачи в аренду, частные мини-отели, практичные гостевые домики с койко-местами и комнатами для постояльцев. К подобным объектам предъявляются требования максимальной функциональности и практичности.

Также можно *классифицировать рынок загородного жилья и по ценовой категории*. В различных регионах это деление может значительно различаться. Однако во всех регионах загородные дома можно поделить на две части: массовое, «недорогое» жилье (в Санкт-Петербурге это жилье стоимостью \$700-1000 за м²) и элитные дома от \$1500 за м² (верхнего предела нет).

Признаки классификации жилых объектов недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, как различны мотивации, предпочтения и условия платежеспособности. Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, не представляется возможным. Поэтому на практике применяют несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости.

Рынок недвижимости развивается не по классификации, а в соответствии с теми или иными потребностями его участников. Поэтому всегда появляются объекты смешанных форматов, некоторые лишь отчасти совпадают с классическими определениями.²

Так как наши исследования проводятся на примере рынка жилой городской недвижимости, то целесообразно привести определения.

По Российскому законодательству, недвижимое имущество в жилищной сфере с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включает: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы³.

В соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ «Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства»⁴.

В приказе Министерства Строительства Российской Федерации от 30 октября 1995 года № 17-115 «Об утверждении Временной методики оценки жилых помещений» говорится, что к жилым строениям относится строение,

¹ Подробнее см. *Асаул А. Н.* Малоэтажное жилищное строительство / А. Н. Асаул, Ю. Н. Казаков, Н. И. Пасяда, И. В. Денисова; под ред. д. э. н., проф. А. Н. Асаула. - СПб.: Гуманистика, 2005. 563 с.

² *Асаул А. Н.* Экономика недвижимости. - СПб.: Питер. - 2008. - С. 624.

³ Об основах жилищной политики: закон РФ [от 24 декабря 1992 года № 4219-1] // Российская газета. - 1993. - 23 января.

⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации: принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года, одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года. - СПб.: «Диамант», 2005. - 96 с.

более половины площадей и объемов которого предназначены для проживания и (или) обслуживания помещений проживания граждан. Жилая квартира в этом нормативном документе определяется как конструктивно обособленная сложная функциональная часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, предназначенная и в административном порядке признанная пригодной для постоянного проживания граждан, имеющая обособленный вход с улицы или с площадки общего пользования, имеющая хотя бы два функциональных объема (комнаты) и не имеющая в своих пределах функциональных частей (площадей, объемов) других квартир (мест общего пользования)¹.

Перечисленные определения достаточны для выделения жилой недвижимости.

Кроме того, возможна еще более подробная классификация жилых объектов недвижимости по следующим критериям.

1. По целевым группам потребителей в зависимости от предпочтений, социального статуса и платежеспособности (различают элитное жилье, жилье повышенной комфортности для среднего класса, жилье эконом класса, которое в свою очередь подразделяется на типовое и жилье низшего эконом класса).

2. В зависимости от материала конструкций и наружных стен жилые дома могут быть кирпичными, монолитными, панельными, деревянными и смешанного типа.

Рынок жилой городской недвижимости обладает всеми вышеперечисленными свойствам и особенностями рынка недвижимости в целом. В дальнейшем, под определением «рынок жилья» и «рынок жилой недвижимости» мы будем понимать именно рынок городского жилья. Необходимо отметить, что городская недвижимость делится на несколько групп, таких как типовое жилье, дома хрущевского и сталинского периода застройки, дома улучшенной планировки, элитное жилье. Также возможна дальнейшая сегментация по количеству комнат в квартирах. Спрос и предложение в каждом из перечисленных сегментов имеют свои особенности, но подчиняются единым тенденциям развития квартирного рынка. К рынку городского жилья также относится рынок комнат, но в нашем исследовании мы этот сегмент рассматривать не будем.

По мере становления и развития рынка жилья, его материальная база складывалась из двух источников:

1- рынок приватизации объектов недвижимости - бесплатная приватизация жилья гражданами;

2- первичный рынок строительства и продажи объектов недвижимости - формирование строительства и продажи объектов на коммерческой основе.

В дальнейшем формировался рынок перепродажи ранее приватизированных или впервые проданных новых объектов, то есть вторичный рынок недвижимости.

Отдельные сегменты рынка недвижимости (в том числе и рынок жилья)

¹ Временная методика оценки жилых помещений: [утверждена Приказом от 30 октября 1995 года № 17-115 Министерства Строительства Российской Федерации] // Досье бухгалтера. - 1996. - №1.

имеют две составляющих: первичный и вторичный рынки. Опубликовано значительное количество работ, посвященных этому вопросу. Мы считаем целесообразным привести подробное рассмотрение этих составляющих.

Первичный рынок является экономической ситуацией в которой объекты недвижимости как товар впервые поступают на рынок, то есть это рынок продукции строительного комплекса. В этом случае поставщиками объектов недвижимости являются строительные и инвестиционные компании. На вторичный рынок объекты недвижимости поступают уже как товар неоднократно обращавшийся на рынке.

Основными субъектами рыночных отношений на первичном рынке являются застройщики, заказчики и потребители. Наряду с ними в процессе создания объектов недвижимости участвуют также инвесторы (лица, вкладывающие средства в создание недвижимости как в один из возможных активов с целью получения прибыли), подрядчики (выполняют работы и оказывают услуги в процессе создания объектов недвижимости) и посредники, обеспечивающие доведение созданного объекта недвижимости до потребителя. Количество недвижимости, предлагаемой на первичном рынке зависит от объемов нового строительства.

Финансирование строительства объектов недвижимости может осуществляться как со стороны спроса (потребителей), так и со стороны предложения. Со стороны предложения выступает инвестор и его больше всего интересует объем прибыли от вложенных средств, сроки оборачиваемости и т.п., застройщики и подрядчики заинтересованы в получении прибыли и развитии производства, потребителя же, прежде всего, интересуют будущие потребительские качества недвижимости. Безусловно центральную роль на первичном рынке недвижимости играют застройщики и потребители, однако позиции и инвесторов и посредников имеют важное значение, во-первых потому, что они являются основными источниками финансовых ресурсов для развития недвижимости и, следовательно, формирования первичного рынка недвижимости, а во-вторых - поскольку они обеспечивают бесперебойное функционирование рынка, способствуя «воссоединению» спроса и предложения.¹

Вторичный рынок со стороны спроса имеет те же характеристики, что и первичный, касаясь же предложения, то здесь инвестиционный процесс остается в прошлом и цена непосредственно определяется соотношением спроса и предложения на рынке и показатели себестоимости не оказывают прямого воздействия на цену, происходит лишь косвенное влияние в виде альтернативы объекта недвижимости на первичном рынке.

Общий объем предложения на рынке недвижимости складывается из существующих и вновь созданных объектов недвижимости.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны. Цены на вторичном рынке позволяют оценить рентабельность нового строительства при существующем уровне затрат. Снижение цен на вторичном рынке ведет к

¹ Максимов С. Н. Сегментирование рынка недвижимости. Основы построения модели рынка / С. Н. Максимов, М. И. Заборовский // Вестник СПб университета. - 1999. - Серия 5. Экономика. - № 2. С. 64-69.

обесцениванию инвестиций в новое строительство, это вызвано тем, что цены на первичном рынке не смогут адекватно отреагировать на увеличение предложения на вторичном рынке, в свою очередь, это может привести к потере части инвестированных средств для прямых инвесторов, невозврату кредитов кредиторам.

Вторичный рынок испытывает на себе влияние первичного рынка недвижимости. Например, если затраты на новое строительство растут, то цены на новое жилье возрастают, что в свою очередь ведет к росту спроса и цен на вторичном рынке.

Ларионов А.Н. отмечает, что при анализе рынка жилья необходимо «определить слияние и взаимодействие существующих в реальности, но рассматриваемых ранее и в настоящее время в экономической теории изолированно друг от друга "рынка готового жилья" и "рынка строительства жилья" как возникновение новой качественно новой системы экономических отношений - рынка жилья»¹. Этот тезис подтверждает необходимость совместного анализа первичного и вторичного рынков недвижимости.

В свою очередь рынок строительства жилья подразделяется на рынок подрядных работ и рынок строительных материалов, а рынок готового жилья на рынок жилищных услуг. Таким образом, современный российский рынок жилья представляет собой систему экономических отношений между заказчиками, подрядчиками, инвесторами, поставщиками, кредитными учреждениями и государством в области непосредственного производства жилища, его распределения и потребления с использованием основных факторов производства: земли, труда, капитала и предпринимательской деятельности.

Таким образом, мы видим, что рынок недвижимости, в том числе и рынок жилья - сложная система, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами. Рынок недвижимости связан с реализацией правовых, экономических, производственных и других процессов, причем сама система рынка недвижимости находится в постоянном изменении, развитии.

Учитывая столь многогранные особенности объектов недвижимости, и рынка недвижимости, мы полагаем, что классический подход к исследованию этой системы ограничивает возможность ее комплексного рассмотрения. Основываясь на методических принципах самоорганизации, возможно решить эту проблему.

На функционирование рынка недвижимости влияет множество факторов: ситуация на местном рынке, внутренняя ситуация в стране и международная ситуация, следовательно он подвержен влиянию как микроэкономических, так и макроэкономических факторов, его развитие зависит не только от ситуации на локальном рынке региона и внутреннем рынке страны, но и от международной ситуации.

Ситуация в стране (как экономическая, так и политическая) влияет на все внутренние рынки, включая рынок недвижимости, на этом уровне определяющим фактором является позиция правительства, налоговое и другие

¹ Ларионов А. Н. Стратегия развития рынка жилья Волгоградской области / А. Н. Ларионов; С.-Петербург. гос. архитектур.-строит. ун-т, Волгогр. гос. архитектур.-строит. акад. - Волгоград: СПбГАСУ : ВолГАСА, 2002. - 455 с.

законодательства, создающие условия для увеличения притока капитала, защиту инвестиций и другие меры по стимулированию рынка недвижимости.

Вместе с тем, существенно повлиять на развитие рынка недвижимости может и международная ситуация. За последние 5-6 лет укрепились связи экономики России с мировой экономикой. Следовательно, рынок недвижимости не может быть абстрагирован от влияния внешних факторов, он должен рассматриваться как система в среде сторонних рынков, как внутренних, так и международных.

Проблема восприимчивости рынка недвижимости к внешним воздействиям говорит об открытости этой системы, что дает еще один веский аргумент в пользу применения принципов самоорганизации для расширения возможностей исследования рынка недвижимости.

Следует отметить, что вопросы анализа влияния внешних факторов на рынок недвижимости достаточно хорошо проработаны в отечественной научной литературе. Их влияние выделяется аналитиками в отдельную группу и рассматривается совместно с внутренними факторами рынка недвижимости. К этому вопросу мы вернемся в параграфе о методиках анализа рынка недвижимости.

В результате анализа литературных источников были выявлены следующие основные закономерности развитых рынков недвижимости - такие как: связь между рынком недвижимости и другими рынками (фондовым, валютным), приводящая к перетеканию капитала на рынок недвижимости и росту цен на жилье при понижении доходности ценных бумаг, учетной ставки, темпов инфляции национальной валюты, а также повышении ее курса относительно других; валютно-циклические колебания активности и цен вместе с экономическими, инвестиционными и другими циклами; зависимость тенденций изменения цен от соотношения спроса и предложения. Исследования показывают, что все эти закономерности нарушаются и протекают иначе для развивающихся рынков недвижимости в условиях переходных экономик.

На основе статистических наблюдений на развивающемся рынке недвижимости России был отмечен ряд феноменов, приводящих к появлению процессов и закономерностей, не характерных для развитых рынков. Эконометрический анализ этих закономерностей позволил выработать Г. М. Стернику¹ автору методы прогнозирования тенденций развития рынка и изменения стоимости жилья в городах России. Итак, за период с 1992 по 1998 годы наблюдались следующие феномены развития рынка недвижимости в Российской Федерации:

- спад в экономике России и рост цен на недвижимость;
- прекращение спада в экономике и прекращение роста цен на недвижимость (переход к стабилизации рынка недвижимости в некоторых

¹ Стерник Г. М., Рынок недвижимости России: закономерности становления и развития в условиях переходной экономики / Г. М. Стерник // Вопросы оценки. - 1999. - № 3. - С. 2-24.; Стерник Г. М. Эконометрический анализ и прогноз цен на жилье в городах России (тезисы доклада на международной конференции в Маастрихте, июнь 1998 г.) [Электронные текстовые данные] / Г.М. Стерник. - М.: РГР, [1998]. http://www.realtymarket.ru/docs/an1_03.htm (Проверено 01.05.05).

городах);

- спад в экономике, а спрос на жилье растет и превышает предложение;
- спрос меньше предложения, а цены растут;
- асинхронность развития рынка жилья в различных городах России при сходных экономических условиях;
- изменение темпов девальвации рубля относительно доллара приводит к изменению темпов роста долларовых цен;
- номинальные долларové и рублевые цены растут, а реальные падают;
- асинхронность развития рынка жилья в различных городах России при сходных экономических условиях¹².

Мы считаем, объяснение особенностей развития рынка недвижимости возможно найти в теории самоорганизации.

Согласно микроэкономической теории любой рынок определяется как эффективный если:

- этот рынок централизован, то есть товары и услуги сконцентрированы в одном месте;
- на рынке обращаются стандартные товары;
- на рынке отсутствуют сезонные колебания;
- сделки купли продажи имеют простое юридическое оформление и финансирование;
- рынок не ограничен жесткими законодательными нормами.

Рассмотрим реализацию этих признаков на рынке недвижимости.

И так рынок недвижимости не является столь эффективным и организованным среди большинства других рынков, потому что по некоторым параметрам он отличается от конкурентного рынка, так как:

- недвижимость нельзя стандартизовать, сортировать и покупать или продавать по образцам;
- сделки с недвижимостью затрагивают широкий спектр юридических прав, которые могут меняться в зависимости от объекта недвижимости, каждая сделка с недвижимостью включает много юридических формальностей и объемную документацию;
- о состоянии рынка недвижимости практически нет достоверной и доступной информации, что увеличивает риски инвесторов;
- операции на рынке недвижимости связаны со значительными транзакционными издержками. Наличие транзакционных издержек приводит к тому, что цена предложения значительно отличается от цены продажи, которая завышается на величину пошлин, налогов, комиссионных и иных издержек. Кроме того, высокие транзакционные издержки затрудняют анализ рынка недвижимости, так как сделки часто оформляются как обмен дарение и др., что затрудняет сбор информации о фактически состоявшихся сделках и ценах на объекты недвижимости (в странах с развитым рынком недвижимости величина издержек при проведении сделок с жилой недвижимостью составляет около 5-

¹ Стерник Г. М. Эконометрический анализ и прогноз цен на жилье в городах России (тезисы доклада на международной конференции в Маастрихте, июнь 1998 г.) [Электронные текстовые данные] / Г. М. Стерник. - М.: РГР, [1998]. http://www.realtymarket.ru/docs/anl_03.htm (Проверено 01.05.05).

6%).

Таким образом, при сопоставлении признаков эффективного рынка с характеристиками рынка недвижимости подтверждается предположение о неэффективной сущности рынка недвижимости.

Суммируем изложенное в этом параграфе.

Во-первых, рынок недвижимости обладает специфическими особенностями, отличающими его от других рынков, причем, эти особенности вызваны именно спецификой обращающегося на этом рынке товара.

Во-вторых, рынок недвижимости включает сложное переплетение различных экономических, правовых, производственных процессов, а также частных интересов в центре которых находятся объекты недвижимости, при этом рынок недвижимости находится во взаимосвязи с рынками товаров, услуг, финансовым и ресурсным рынками, а также подвержен влиянию государства на процессы его функционирования.

В-третьих, рынок жилья не может функционировать вне взаимосвязей со своим внешним окружением, то есть вне определенных экономических условий, государственных норм и т. д., внешняя среда оказывает существенное влияние на функционирование и развитие рынка жилья.

Исходя из этого можно сделать вывод, что рынок недвижимости - это открытая система, являющаяся подсистемой национальной экономики любой страны находящаяся в непрерывном взаимодействии с другими как национальными так и региональными системами и рынками.

Рынок недвижимости принимает внешние воздействия через механизм межсистемного обмена: веществом (материалами, оборудованием и другими товарами), энергией (денежными средствами) и информацией. По отношению к рынку недвижимости внешними, оказывающими на него воздействие факторами, могут быть не только социальные, экономические, политические, экологические факторы в рамках исследуемого города, региона, государства, но и внешнеэкономические факторы (иностранные инвестиции, цены на мировых рынках, колебания курсов валют и т. п.). При всем этом система рынка недвижимости является динамически развивающейся.

Все это свидетельствует о том, что комплексное исследование рынка недвижимости (в том числе и рынка жилья) возможно только при системном подходе к этой системе и, причем, рассматривать ее нужно как самоорганизующуюся.

Таким образом, вышеперечисленными выводами подтверждается, что *рынок недвижимости является самоорганизующейся экономической системой*. То же самое можно сказать и о рынке жилья - сегменте рынка недвижимости. Отсутствие источников, где ставилась и решалась бы проблема исследования самоорганизационного развития рынка недвижимости подтверждает научную актуальность нашей диссертационной работы.

Применение самоорганизационного подхода к исследованию рынка недвижимости (и в том числе рынка жилья) дает возможность рассматривать эту систему не только как постоянно и динамически развивающуюся, но и осознавая всю ее комплексность, при этом, не «утяжеляя» исследования.

Использование теории самоорганизации при анализе рынка недвижимости позволяет рассмотреть вопросы развития исследуемой системы, в процессе ее движения от одной бифуркации к другой, в том числе выявить циклические тенденции в развитии этой системы, а также рассмотреть влияние внешних воздействий на развитие системы.

Анализ научно-теоретических источников позволяет сделать вывод о том, что для изучения проблемы исследования рынка недвижимости на основе теории самоорганизации, прежде всего, необходимо применить системный подход к рынку недвижимости. Для решения этой задачи необходимо:

- выявить основные особенности самоорганизации рынка недвижимости как социально-экономической системы;
- рассмотреть процессы функционирования рынка недвижимости;
- исследовать современные методические подходы к анализу рынка жилой недвижимости;
- провести анализ ретроспективного и современного состояния рынка жилой недвижимости;
- выявить основные тенденции процессов самоорганизации на рынке жилья.