

Предисловие к первому изданию

Предлагаемый вниманию читателей учебник является актуальным изданием, так как подготовлен по сравнительно новой для нашей страны учебной дисциплине «Экономика недвижимости» и охватывает широкий круг проблем, с которыми Россия столкнулась в условиях рыночной экономики.

В настоящее время в России издано достаточное количество оригинальных справочных и учебных пособий, отражающих различные вопросы, изучаемые в рамках дисциплины «Экономика недвижимости». Однако большая часть из них относится к переводной литературе либо содержит в своей основе ранее переведенный материал. В опубликованных книгах, как правило, используются иностранные термины, значение которых нередко не разъясняется, и они остаются не понятыми российскими студентами.

Автор написал учебник, соответствующий структурным и понятийным требованиям Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования второго поколения по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью» и примерной программе дисциплины «Экономика недвижимости» для данной специальности, утв. рук. Департамента образовательных программ и стандартов профессионального образования Л. С. Гребневым 08.12.2000 г.

Экономика недвижимости - это дисциплина, знание которой совершенно необходимо при подготовке современных специалистов различных направлений, так как любой профессионал сталкивается в своей практической деятельности с процессами, происходящими на рынке недвижимости.

Примечательно, что автор привлекает внимание не только к слову «недвижимость», но и к фундаментальному понятию - «экономика». Понятия «недвижимость» и «объект недвижимости» с обывательской точки зрения объяснить легко, гораздо сложнее сделать это, используя основные категории экономической теории. В данном учебнике эта сложная задача решена.

Все рыночные процессы, происходящие сегодня на рынке недвижимости, автор старается объяснить при помощи таких исходных понятий экономики, как «потребность», «благо», «рынок», «ресурсы», «капитал», «экономическая система», «эффективность», «организация».

В основу построения учебника автор положил принцип комплексности, что позволяет раскрыть экономические, этические, экологические, технические аспекты рынка недвижимости и условия деятельности его субъектов.

Объекты недвижимости занимают особое место в любой системе общественных отношений и при любом общественном устройстве, поскольку с ними прямо или косвенно связаны хозяйственная деятельность и приоритетные интересы людей во всех сферах.

Сегодня именно объекты недвижимости представляются центральным звеном всей системы рыночной экономики страны. И это понятно - объект недвижимости не только особый товар, но и капитал, приносящий доход, и основание для оказания услуг с целью ведения эффективной предпринимательской деятельности. Владение недвижимостью - это не только и не столько право на обладание благом, сколько обязанность его эффективного использования и сохранения, сопряженная подчас с немалыми затратами. В связи с этим возрастает потребность в системе профессиональных знаний, охватывающих все этапы жизненного цикла объектов недвижимости.

Создание такой системы в решающей степени зависит от наличия специалистов, отвечающих современным требованиям науки и практики. Подготовка таких специалистов невозможна без соответствующего учебно-методического обеспечения.

А. Н. Асаул создал высокопрофессиональный учебник энциклопедического характера, концептуальную основу которого составляет системный подход к исследованию сущности объектов недвижимости и всех экономических процессов на рынке недвижимости.

Правильно задана и полностью достигнута главная цель учебника - дать студентам

основы теории и практики функционирования рынка недвижимости как одной из важнейших сфер предпринимательской деятельности.

Впервые в России в рамках учебного издания по дисциплине «Экономика недвижимости» рассмотрена сущность кондоминиума. Автор трактует это понятие как форму права собственности или владения на правах собственности. Важнейшей особенностью кондоминиума он считает индивидуальное владение отдельными площадями на правах собственности, в то время как места общего пользования и оборудование, необходимое для обслуживания площадей, относящихся к индивидуальной собственности, находятся в совместном владении. Таким образом, через понятие «кондоминиум» автор подходит к объяснению феномена такого объекта недвижимости, как квартира, в котором зачастую сложно проследить экономические и правовые связи между отдельными конструктивными элементами.

Кроме этого, объясняются такие новые для российской действительности процессы, как девелопмент и его основная составная часть – редевелопмент, который автор трактует как более привычный и понятный нам процесс развития территорий. Проводя параллели между терминами «девелопер» и «застройщик», автор показывает, что понятие «девелопер» шире понятия «застройщик», и только в предпринимательской деятельности, связанной со строительством жилых домов, эти термины эквивалентны. Все объяснения богато иллюстрированы примерами из реальной Деятельности в регионах России.

В учебнике на основе анализа практики на рынке недвижимости делаются теоретические выводы. Приведены показательные примеры развития фондов жилищного строительства в России, рынка недвижимости на международном уровне, процедур государственной регистрации прав на недвижимость.

Автор уделяет серьезное внимание не только вопросам эффективной организации рынка недвижимости и развития объектов недвижимости, но и многим аспектам управления недвижимостью. В частности, он рассматривает интересный и сложный вопрос о сущности доверительного управления недвижимостью. Справедливость включения в учебник данного вопроса подтверждается становлением доверительного управления в качестве формы предпринимательской деятельности в нашей стране. В России в настоящее время больше распространена передача в доверительное управление пакетов акций, находящихся в федеральной собственности. Тем не менее, понятие доверительного управления имуществом введено в законодательство РФ в качестве самостоятельной правовой формы управления чужим имуществом. Автору удалось изложить материал по этой теме в доступной для студентов форме. В частности, при объяснении феномена доверительного управления показано, в чем именно состоит «доверие», указываются возможные объекты и субъекты доверительного управления, рассматриваются основные обязанности доверительного управляющего, разъясняются особенности заключения договоров на доверительное управление недвижимостью.

Учебник А. Н. Асаула полезен не только студентам, но и профессиональным участникам рынка недвижимости, в том числе специалистам по оценке объектов недвижимости. Рассмотрение трех основных подходов к оценке недвижимости сопровождается необходимыми расчетными примерами, что подчеркивает практический характер учебника.

В учебнике подробно изложены такие проблемные вопросы, как схемы инвестирования и финансирования объектов недвижимости. Автор не только объясняет такие базовые процессы, как банковский кредит, залог, ипотечный кредит, показывает сущность закладной, но и рассматривает теоретические и практические схемы инвестирования, в том числе жилищного.

Значительное место в учебнике отведено актуальной для российских инвесторов проблеме развития ипотечного кредитования: рассматриваются участники системы ипотечного кредитования, сущность действия ипотечного рынка и основных процессов на нем.

Главной отличительной чертой учебника «Экономика недвижимости» можно считать

формирование экономических основ науки в сфере недвижимости. При развитии такого подхода в России может появиться не только современный усовершенствованный курс дисциплины «Экономика недвижимости», но и раздел экономической науки с одноименным названием. Автор своей книгой сумел доказать такую возможность и наметить основные пути решения теоретических и практических задач в этой области.

Руководитель Центра инвестиций
и инноваций Института экономики РАН,

д-р экон. наук, профессор *Н. А. Новицкий*