

Предисловие к третьему изданию

Третье издание учебника «Экономика недвижимости» отвечает современным требованиям к учебной литературе. Книга отличается высоким научным уровнем и практической направленностью. В ней нашли отражение современные теоретические и методические положения по экономике недвижимости. Для решения дидактических проблем обучения автор выстроил новую педагогическую систему изложения научных знаний, основанную на авторской концепции о предмете учебной дисциплины. Она заключается в выделении части дисциплины, имеющей определенную логическую завершенность - модуля (раздела).

В учебнике дано представление о дисциплине в целом и ее специфике с позиции современных научных знаний. В основу построения учебника положен принцип комплексности, что позволяет раскрыть экономические, этические, экологические, технические аспекты рынка недвижимости и условия профессиональной деятельности его субъектов.

В учебнике правильно задана и полностью достигнута главная цель - изложение основ теории и практики функционирования рынка недвижимости; систематизация знаний об экономических процессах, связанных с объектами недвижимости и субъектами, действующими на рынке недвижимости (физическими и юридическими лицами), о методах и средствах, обеспечивающих эффективность всех видов деятельности на нем.

Учебник включает три раздела, в которых отражены практически все процессы, происходящие на рынке недвижимости.

Все вопросы: сущность, структура, основные признаки, классификация объектов недвижимости, рынок недвижимости, инвестирование и финансирование объектов недвижимости - рассмотрены как с теоретической, так и с практической точек зрения.

Значительное место в учебнике отведено такой актуальной для российских инвесторов проблеме, как развитие ипотечного кредитования: рассматриваются участники системы ипотечного кредитования, сущность действия ипотечного рынка и основные процессы на нем.

Настоящий учебник выгодно отличается от изданных книг прежде всего высоким теоретическим уровнем. Впервые в отечественной учебной литературе сформулирована четкая концепция экономики недвижимости с позиции экономических интересов.

Учебник полностью соответствует программе дисциплины «Экономика недвижимости», утвержденной в 2000 г.

Ценность учебника заключается в том, что в нем очень четко представлена характеристика новых процессов и понятий, возникающих в сфере недвижимости.

В учебнике наглядно и доходчиво изложены практические вопросы функционирования рынка недвижимости как одной из важнейших сфер предпринимательской деятельности, рассматриваются теоретические и практические схемы инвестирования, в том числе жилищного. Значительное место уделено вопросам государственной регистрации прав на недвижимость, кадастровому учету и практической стороне предпринимательской деятельности.

Автор объясняет понятия «недвижимость» и «объект недвижимости», используя основные категории экономической теории.

Впервые в России в рамках учебного издания по дисциплине «Экономика недвижимости» рассмотрена сущность термина «многоквартирный дом». Важнейшей особенностью многоквартирного дома автор 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 термин «многоквартирный дом» автор подходит к объяснению феномена такого объекта недвижимости, как квартира, в котором зачастую сложно проследить экономические и правовые связи между отдельными конструктивными элементами.

Объясняются такие новые для российской действительности процессы: девелопмент и

его основные составные части - ленд-девелопмент и редевелопмент.

Необходимо отметить логическую стройность и последовательность изложения материала; доступность, ясность и четкость формулировок; блестящую иллюстрацию теоретических положений; наличие выводов, заданий, упражнений, кроссвордов, вопросов для самопроверки, рекомендуемой дополнительной литературы. Все это позволяет не только изучить материал, но и закрепить его в процессе выполнения практических заданий.

Усвоению учебного материала помогает многоуровневая детализация рассмотрения сложных вопросов курса. В рамках каждого из них излагаются взаимосвязанные проблемы, выражающие содержательную направленность глав учебника.

По проблемам экономики недвижимости в последние годы опубликовано немало работ отечественных и зарубежных авторов. Однако некоторые из них не отвечают психолого-педагогическим требованиям, предъявляемым к учебной литературе для вузов по соответствующей специальности. В них не учитываются место изучаемой дисциплины в учебном плане, объем и виды учебной работы, не всегда прослеживается связь теоретических проблем с методикой и практикой. Часто такая связь декларируется, но не раскрывается механизм реализации методологических принципов экономики недвижимости.

Данный учебник построен таким образом, чтобы его изучение побуждало активно работать, осмысленно рассматривать вопросы каждой темы. Для этого в параграфы включены многочисленные содержательные примеры, контрольные вопросы, с помощью которых концентрируется внимание студента на наиболее важных положениях изучаемого материала. По каждому разделу разработана система тестов.

В заключение отметим, что данная работа является высокопрофессиональным учебником, концептуальную основу которого составляет системный подход к исследованию сущности объектов недвижимости и всех экономических процессов на рынке недвижимости.

Декан факультета региональной экономики и управления, заведующий кафедрой экономики и менеджмента недвижимости ИНЖЭКОНа, член Клуба профессионалов рынка недвижимости, член Экспертного совета по недвижимости при Госдуме РФ, д-р экон. наук, профессор *С. Н. Максимов*