

ПРЕДИСЛОВИЕ

В начале 1990-х годов в России началось активное становление рыночных отношений в земельно-имущественной сфере. Первые шаги в создании основных институтов рынка недвижимости, в том числе в области экономики недвижимости, были сделаны с помощью зарубежных партнеров в рамках краткосрочных образовательных программ. Первые попытки практической реализации полученных знаний показали их недостаточность для работы в условиях формирования рыночных отношений. Именно в это время в России начались научно-методические исследования по адаптации зарубежного опыта в сфере экономики не движимости для его адекватного использования в современной России.

За прошедшее время накоплен существенный опыт учебно-методической, нормативной, научно-исследовательской и практической работы на рынке недвижимости. Изданы монографии, учебники, учебные пособия, подготовлены сотни специалистов по программам высшего образования и профессиональной переподготовки.

Вместе с тем, современный анализ уровня требований к компетенциям специалиста в сфере недвижимости показывает, что недавние тенденции плавного повышения трансформировались в бурный рост. Это связано с объективными причинами – существенным увеличением капиталоемкости рынка и его открытостью, повышением конкуренции, приходом на российский рынок недвижимости крупных зарубежных игроков – девелоперов, инвестиционных фондов, консультантов, управляющих. Отвечая на вызовы времени, ВУЗы не имеют иной альтернативы, как адекватно ответить резким повышением качества содержательной подготовки специалистов, обеспечив им безусловную востребованность на современном рынке труда.

В рамках модернизации учебного процесса необходимо корректировать существующие программы подготовки, открывать новые программы, насыщать программы как фундаментальными знаниями, так и практическими занятиями на уровне, не ниже сложившегося в ведущих зарубежных университетах по аналогичным специальностям. И прекрасный шанс реализовать такую модернизацию дает переход на двухуровневую систему подготовки.

Настоящий учебник разработан в рамках продолжения непрерывной работы по совершенствованию теоретического и практического уровня подготовки специалистов на кафедре «Экономика и менеджмент недвижимости» СПбГПУ в новых условиях, в первую очередь, по профессионально ориентированным программам магистратуры в сфере оценки и управления недвижимостью.

Структура и содержание учебника отражают минимально необходимый для современного специалиста объем знаний, составляющих основу фундаментальной для отрасли недвижимости дисциплины «Экономика недвижимости».

Первая часть – «Сущность и характеристики недвижимости» – посвящена детальному представлению характеристик недвижимости, как экономического блага, а также юридической и физической сущностей недвижимости. Особенностью данного материала является нетрадиционное представление двух сфер знаний – права и физических характеристик недвижимости в контексте профессиональных терминов, используемых в современной практике отрасли недвижимости.

Вторая часть – «Основы экономики землепользования» – раскрывает содержание классических концепций ценообразования недвижимости, лежащих в основе всех современных теорий и моделей анализа процессов на рынке недвижимости. Силы, движущие спросом и предложением, взаимодействие спроса и предложения на различных сегментах рынка с учетом его несовершенности определяют различные подходы к закономерностям ценообразования. Изложение данных вопросов в контексте классической микроэкономики позволяет рассматривать задачи экономики недвижимости, как особый раздел задач экономики в специфических рамках начальных и граничных условий, задаваемых сущностью недвижимости.

Третья часть – «Рынок недвижимости» – включает подробное описание характеристик рынка недвижимости, а также описание товаров на рынке недвижимости. Особенностью является иллюстрация теоретического материала реальными примерами зарубежной и отечественной практики, демонстрирующими принципы построения систем классификации жилой, офисной, торговой и складской недвижимости. Существенное место уделено вопросам системного подхода к анализу характеристик рынка недвижимости. Рассмотрение вопросов практического инструментария для выполнения количественного анализа рынка выполнено в контексте экономической статистики, в том числе, значительное место уделено теории индексного анализа.

Четвертая часть – «Основы оценки стоимости недвижимости» – раскрывает ключевые положения современной методологии оценки стоимости недвижимости. Детально изложены особенности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке с примерами и комментариями.

Пятая часть – «Девелопмент и оценка эффективности инвестиций в недвижимость» – посвящена вопросам экономики процессов коммерческого девелопмента и принципам критериального сравнения инвестиций в недвижимость. Рассмотрены основные модели оценки проектов девелопмента в традиционной и современной постановке. Показан механизм формирования информации для оценки эффективности инвестиций в недвижимость, рассмотрены принципы применения основных критериев эффективности.

Шестая часть – «Экономика недвижимости в государственном управлении» – посвящена экономическим принципам решения задач управления недвижимостью в государственном секторе. Показаны специфические методы и инструменты обоснования эффективности проектов девелопмента в государственном секторе. Рассмотрены принципы и методы градостроительного планирования, как экономического инструмента управления развитием городских территорий. Приведены основные закономерности воздействия экономической политики государства на отрасль недвижимости. Описаны подходы к организации финансирования проектов девелопмента в государственном секторе, а также последствия различных схем налогообложения на экономические характеристики недвижимости.

При написании учебника автор использовал как ранее опубликованный и хорошо апробированный в учебном процессе материал, так и в значительной мере ранее не публиковавшийся материал. Безусловно, первая попытка представить дисциплину «Экономика недвижимости» в подобном формате не может обойтись без недостатков. Автор будет признателен специалистам за их замечания и предложения, которые непременно будут учтены в последующих изданиях.

Автор выражает признательность профессору Е. С. Озерову за ценные замечания и предложения, высказанные при подготовке учебника к изданию.