

## ТРАНСФОРМАЦИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПОТЕНЦИАЛА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЕДИНИЦЫ В ПРОЦЕССЕ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ РЕГИОНА

Имущественный потенциал в процессе его формирования и использования исследуется как сложная социально-экономическая система с многогранной структурой активов и отношений ее элементов. Выделяются основные группы активов и ряд групп факторов, влияющих на трансформационные процессы. Приводятся результаты исследования процессов изменения активов в части недвижимости. Отмечаются векторы трансформации на рынке недвижимости как следствие функционирования трех процессных секторов, и на которых формируется спрос, предложение и рыночная цена на недвижимость в определенных экономических условиях.

**Ключевые слова:** имущественный потенциал, недвижимость, вектор трансформации, процессные секторы, социально-экономическое развитие.

Определение вектора трансформации имущественного потенциала муниципалитетов в процессе его использования является актуальным направлением исследований в области экономики, так как посредством комплексной реализации возможностей муниципальных образований можно осуществлять устойчивое развитие территории.

В научной литературе такое понятие как имущественный потенциал города встречается крайне редко, в основном можно встретить такие понятия как: инвестиционный потенциал, ресурсный потенциал, экономический потенциал и др., где под потенциалом в экономических науках понимается возможность, средства, запасы, которые могут быть приведены в действия, для достижения какого-либо экономического результата.

Под имущественным потенциалом муниципального образования следует понимать величину, состав, состояние активов, которыми владеет и распоряжается муниципальное образование для удовлетворения разнообразных потребностей населения, которое приносит доходы, обеспечивая рост благосостояния граждан.

Имущественный потенциал муниципального образования является фундаментом социально-экономического развития территориальной единицы в экономике региона. В рыночных условиях трансформация имущественного потенциала исследуется как изменение элементного состава активов муниципальной собственности под воздействием субъективных и объективных факторов.

Следует выделить основные группы активов территориальной собственности:

1. Активы сферы социальной защиты населения и жилищно-коммунального хозяйства;
2. Транспорт, связь и другие составляющие для оказания услуг населению;
3. Активы производства, торговли, бытового обслуживания, общественного питания, строительства, другие активы, предназначенные для обслуживания населения;
4. Недвижимость, природные ресурсы (земля, недра, вода, др.);
5. Финансовые активы.

Имущественный потенциал, собственность – это сложная социально-экономическая система с многогранной структурой активов и отношений ее элементов, возникающих в процессе изменения права владения и распоряжения на основе юридически закрепленных норм внутренней и внешней среды. Социально-экономическое развитие территории, находящееся на высоком уровне, способствует наращиванию имущественного потенциала города.

Трансформация имущественного потенциала территориальной единицы в экономике региона происходит под воздействием ряда групп факторов (институциональные; природно-ресурсные; правово-нормативные; инновационные; производственные; финансовые; социальные; другие) с различной степенью мобильности, скорости включения потенциала в социально-экономические процессы. За последние 20 лет наиболее активное воздействие на трансформационные процессы имущественного потенциала оказывают институциональные факторы (приватизация, правово-организационные формы хозяйствования, др.), инновационные, природно-ресурсные.

Проведенный анализ с использованием методов экспертной оценки позволил сформировать рейтинговый ряд уровня мобильности участия активов имущественного потенциала в социально-экономических процессах. Понятие мобильность включает оборачиваемость элементов активов и отдача в бюджет социально-экономического развития.

Рейтинговый ряд уровня мобильности активов расположился следующим образом: 1-е место – активы производства, торговли, бытового обслуживания, общественного питания, строительства; 2-е – недвижимость, природные ресурсы; 3-е – транспорт, связь и другие составляющие для оказания услуг населению; 4-е – финансовые активы; 5-е – активы сферы социальной защиты населения и жилищно-коммунального хозяйства.

Критерием эффективности использования имущественного потенциала муниципального образования выступает рациональность размещения разнообразных объектов с учетом специфики положения и уровня развития различных территорий. Формирование спроса на имущественный потенциал муниципального образования зависит полностью от интересов потенциальных покупателей или арендаторов данного рынка.

Учитывая то, что менее исследованные процессы управления имущественным потенциалом, особенно в части активов недвижимости, которые могут внести значительный позитивный вклад в социально-экономическое развитие региона, нами проведено исследование эффективности использования недвижимого имущества. На современном этапе трансформации имущественного потенциала стабильным источником дохода местных бюджетов является недвижимость. Недвижимость – это земельный участок и физические, осязаемые и не подлежащие перемещению объекты (строения), прочно связанные с землей [2] является специфическим товаром на рынке. Рынок недвижимости характеризуется, как рынок движения капитала.

Существует явное преобладание территориального сектора в таких рынках, как офисная, складская и производственная недвижимость, абсолютно преимущество на рынке аренде земельных участков под использование коммерческой недвижимостью. Данный сегмент рынка, приносит значительные пополнения в

бюджет, а так же удовлетворяет потребности населения.

Базовыми экономическими функциями рынка недвижимости являются:

1. Внешняя базовая экономическая функция рынка недвижимости как системы по отношению к предмету данного рынка (создание объектов недвижимого имущества для обеспечения экономики и общественного потребления – конечная социальная функция рынка недвижимости, осуществляемая путем предпринимательской деятельности);

2. Внутренняя базовая экономическая функция рынка недвижимости как системы по отношению к предмету (элементы системы) данного рынка (возмездное, частичное или полное перераспределение возникающих объектов недвижимости и прав на них).

Трансформация имущественного потенциала осуществляется в процессе реализации этих функции и решении функциональных задач.

Базовые экономические функции рынка недвижимости как сектора региональной экономики включает следующие функциональные задачи:

– эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и использованием полезных свойств;

– эффективное перераспределение всех видов прав на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому;

– экономическая и правовая защита возникающих у субъектов прав (обеспечение экономической ликвидности вещных и иных прав на недвижимое имущество);

– перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель и видами недвижимости;

– экономически свободное (саморегулируемое) формирование цен на объекты и услуги [1].

На рынке недвижимости активно функционируют три процессных сектора, посредством которых прослеживаются векторы трансформации: создание (развитие) объектов недвижимости, управление объектами недвижимости, оборот прав на созданную недвижимость.

Основными признаками сектора развития (создания) объектов недвижимости является то, что рынок слабо изучен. На сегодняшний день рынок не оперирует всеми необходимыми тех-

нологиями для эффективного строительства объектов.

Сектор управления (эксплуатации) объектами недвижимости слабо развит в региональной экономике.

Сектор оборота прав на недвижимость формирует рыночную цену ее объектов. Привлекательность, объем и динамика развития секторов зависят от связанных с ними финансовых потоков, формируемых рыночной стоимостью объектов. Для определения рыночной стоимости объектов недвижимости необходима такая классификация рынка, которая бы учитывала специфические особенности экономики, в которой функционирует данный рынок.

Поскольку единой классификации объектов недвижимости на рынке не существует, используются классификации по различным основаниям, в т. ч.: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Для г. Тюмени предложена типизация рынка недвижимости и классификация по названным характеристикам-основаниям (4 типа по группам однородных объектов, и 4 класса в каждом типе по специфичным характеристикам). Типизация и классификация объектов недвижимости предназначена для объективной их оценки и осуществления управленческих функций, регулирующих векторы трансформации имущественного потенциала.

Процесс оценки рыночной стоимости представляет достаточно сложную процедуру и базируется в основном на методах сравнительного подхода, методах моделирования факторов спроса и предложения, так называемой массовой оценке. Массовая оценка используется также с целью налогообложения объектов недвижимости. Методология дискретно пространственно – параметрическое моделирование (ДППМ) рынка недвижимости обеспечивает полный комплекс информации о рынке, необходимый для использования в соответствии с ФСО при любом подходе в индивидуальной и при массовой оценке. Алгоритм использования методологии ДППМ рынка недвижимости представлен на рис. 1.

Экономики муниципальных образований обладают специфическими особенностями, не-

обходима комплексная оценка и анализ рынка недвижимости. Проведенный анализ экономической среды и рынка коммерческой (офисной) недвижимости г. Тюмени позволил сделать выводы, что общее социально-экономическое развитие территориальной единицы (муниципального образования), во многом предопределяет те процессы, которые происходят на рынке недвижимости. Для г. Тюмени особую значимость представляет социально – демографический аспект. Численность населения с каждым годом имеет тенденцию к увеличению, так в 2012 году численность населения увеличилась на 24,3 тыс. человек и составила 656,9 тыс. человек. За последний год сложился миграционный прирост – 19,7 тыс. человек. Численность населения города увеличилась за счет внутрирегиональной миграции на 9,9 тыс. человек, миграции из других регионов России – на 3,8 тыс. человек, прироста населения из государств-участников СНГ – 5,6 тыс. человек, стран дальнего зарубежья – 477 человек.

В городе активно осуществляется поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства. В результате миграционного притока и интенсивного развития малого бизнеса происходит увеличение предложения рабочей силы, и в свою очередь ведет к росту спроса на жилую, торговую и офисную недвижимость. Динамика индекса стоимости на рынке купли-продажи офисной недвижимости представлена на рисунке 2.

Рост ВВП и инвестиций оказывает значительное влияние на рынок офисной недвижимости, поскольку на рынке увеличивается количество местных и зарубежных компаний, нуждающихся в помещениях для осуществления своей деятельности. Высокая динамика ВВП предполагает высокую динамику денежных потоков населения, что в свою очередь стимулирует спрос на торговую и складскую недвижимость. Высокие темпы роста ВВП предполагают динамичный рост акций, а так же возможностей компаний по возврату заемного капитала, что стимулирует привлечение средств (инвестиций и займов) в экономику.

Ежегодно на развитие экономики и социальной сферы организациями города Тюмени осваивается более 37 млрд. рублей инвестиций. Основную долю в структуре инвестиций по основным фондам составляет здания нежилого

фонда, что составляет в среднем 40–50% от общего объема. Это говорит о том, что инвесторы заинтересованы во вложении денежных средств в строительство коммерческой недвижимости, поскольку считают это выгодным бизнесом.

Проведенный экспресс-анализ сбалансированности спроса и предложения на рынке недвижимости показал, что предложение превышает спрос практически по всем классам объектов. Уровень не соответствия спроса и предложения равен 30:70.

Результаты анализа предопределяют необходимость регулирования рынка недвижимости во всех процессных секторах и направления вектора трансформации в русло экономической целесообразности. Возникает сложная управленческая задача построения модели формирования и развития сбалансирован-

ного рынка спроса и предложения в общей структуре рынка недвижимости. Которая может включать поэтапное регулирование с участием административных, архитектурных, земельных, строительных структур и саморегулируемых организаций. Так например, на первом этапе возможен перевод нежилого помещения в жилое с учетом востребованности жилья (на основе муниципально-частного партнерства), следующими этапами могут стать процедуры согласования проектов строительства, выделения ресурсов, изменения СНиПов (строительных норм и правил), унификации помещений с целью социально-экономических потребностей.

Особый сегмент рынка коммерческой недвижимости – помещения на первых этажах жилых домов, предлагающиеся для коммерчес-

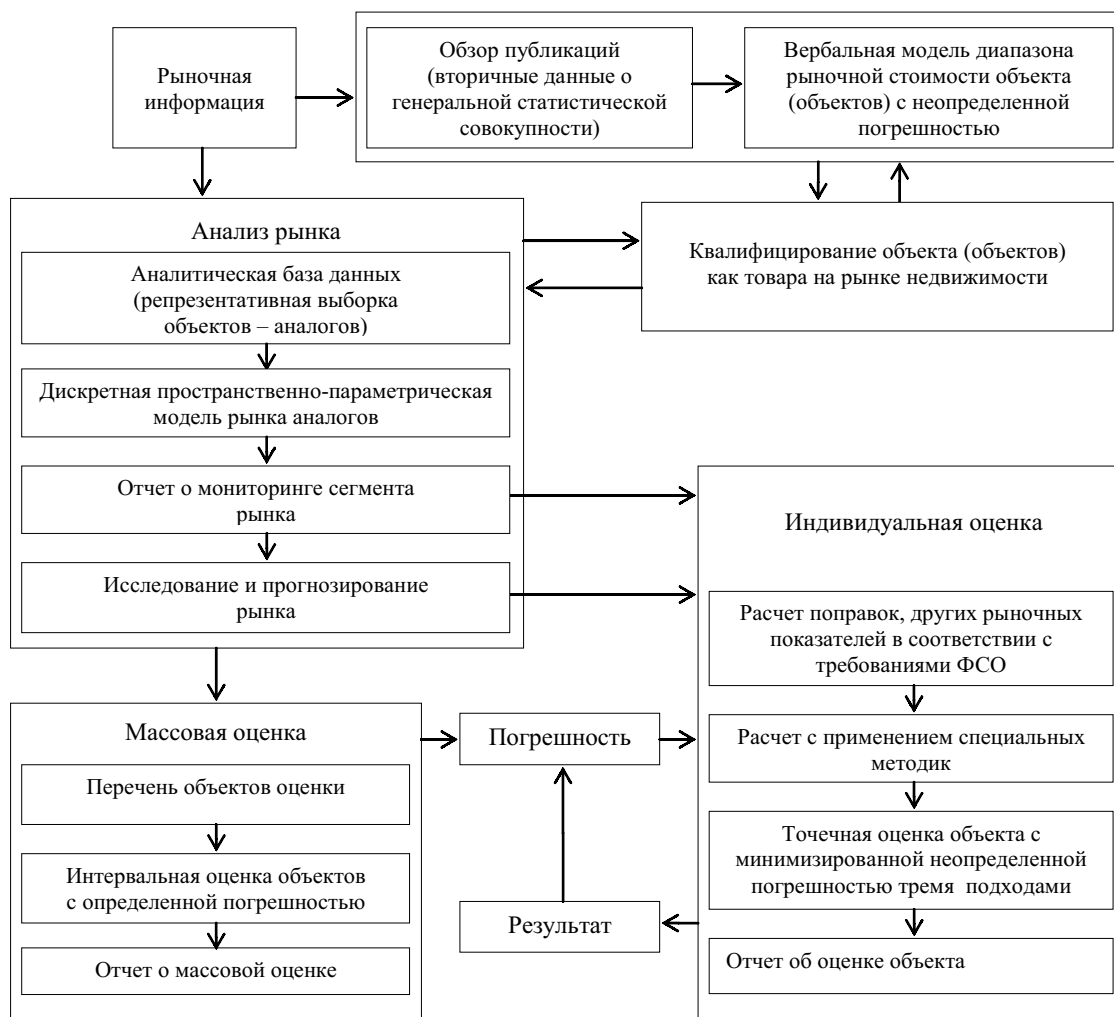


Рисунок 1. Алгоритм использования методологии ДППМ рынка недвижимости

кого использования, вызывающий недовольство жильцов. Встроенные и встроенно-пристроенные помещения в жилых домах представляют собой помещения из квартир на первых этажах, выведенных в нежилой фонд и реконструированы, характеризуются средним уровнем технической составляющей помещения, фасады и архитектурные решения не отличаются целостностью и гармоничностью, представляя собой некий стрит-ритейл.

Таким образом, проведенные исследования позволили выделить существенные векторы процессов трансформации имущественного потенциала и придать направленность следующим исследованиям и решениям задач ус-

пешного социально-экономического развития территориальных единиц.

08.06.2014

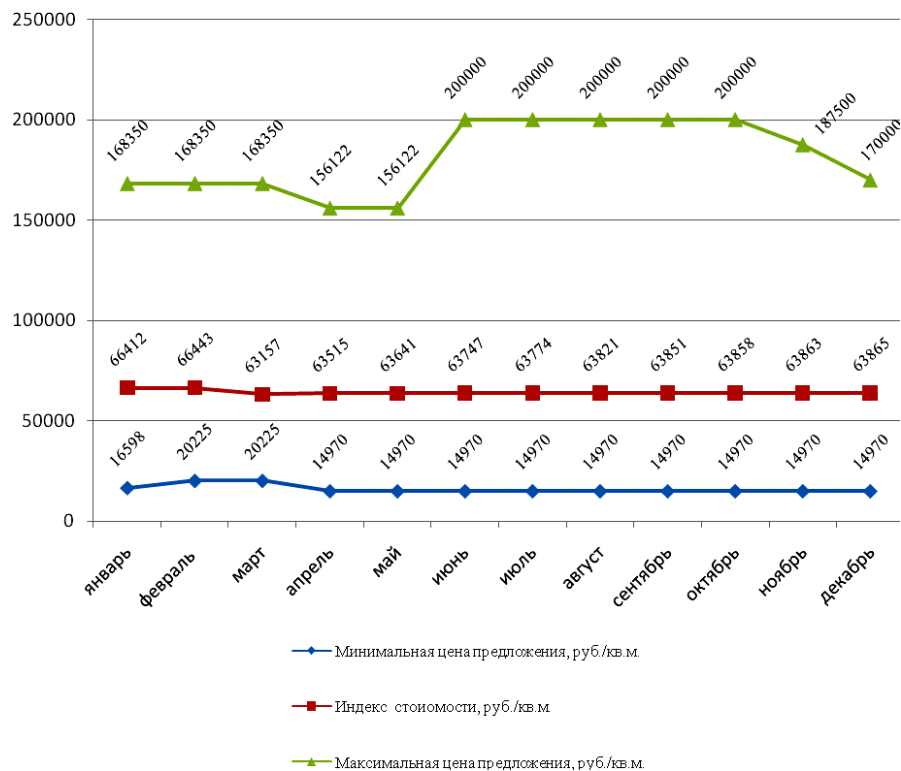


Рисунок 2. Динамика индекса стоимости на рынке купли-продажи офисной недвижимости

#### Список литературы:

1. Стерник, Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: Экономика, 2009.
2. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 12 с.

Сведения об авторе:

**Терехова Светлана Александровна**, профессор кафедры экономической теории и прикладной экономики Тюменского государственного университета, доктор экономических наук  
625000 г. Тюмень, ул. Семакова, 10, тел. (3452)464040, e-mail: sterekhova@ Rambler.ru