

**СУЩНОСТЬ И ХАРАКТЕРИСТИКИ
НЕДВИЖИМОСТИ**

ГЛАВА 1. НЕДВИЖИМОСТЬ, КАК ЭКОНОМИЧЕСКОЕ БЛАГО

1.1. Базовые понятия и определения экономики

При рассмотрении места недвижимости в экономической теории будем исходить из того, что экономика, как наука, изучает экономические потребности и способы их удовлетворения путем производства экономических благ.

В контексте общей экономической теории под экономическими потребностями (*economic needs*) понимается недостаток чего-либо необходимого для поддержания жизнедеятельности и развития личности, фирмы и общества в целом. Считается, что такой недостаток является внутренним мотивом, побуждающим людей к экономической деятельности.

Средствами для удовлетворения потребностей являются блага в форме вещей и услуг, как количественные результаты труда, соизмеренные с потребностью в них. Для описания огромного количества благ, как правило, применяются два принципа классификации – **объектный** и **субъектный**, в рамках которых формируются соответствующие классификационные признаки благ.

Объектный принцип классификации рассматривает блага, как таковые, и выделяет их характеристики:

- по отношению друг к другу;
- по длительности использования;
- по характеру использования;
- по степени сохранности;
- по степени делимости.

По отношению друг к другу различают блага *взаимозаменяемые*, *взаимодополняющие* и *нейтральные*. К первым относятся многие потребительские блага и производственные ресурсы, а также услуги. Например, услуги транспорта (поезд, самолет, автомобиль) или сферы досуга (кино, театр, цирк) являются повседневными альтернативами, обеспечивающими потребности перемещения или отдыха. Взаимодополняющими являются, например, самолет и авиатопливо, банковские и страховые услуги. Очевидно, что блага также могут быть и нейтральными по отношению друг к другу.

По длительности использования различают блага *одноразового* и *многократного* использования. При этом считается, что одноразовые блага одномоментно потребляются и исчезают, а блага многократного использования постепенно изнашиваются.

По характеру использования различают *прямые* (потребительские) и *косвенные* (производственные) блага. Косвенные блага, в свою очередь, делятся на *реальные* и *финансовые* (денежные).

По времени использования различают блага, существующие в *настоящем*, и блага, которыми будут пользоваться в *будущем*.

По степени сохранности различают блага *абсолютно нехранимые* (например, транспортные услуги), *малохранимые* (например, скоропортящиеся продукты питания), *близкие к абсолютно хранимым* (золото), *абсолютно хранимые* (деньги и финансовый капитал).

По степени делимости различают *делимые* и *неделимые* блага. Для многих благ существует естественный предел делимости – единичное благо, штука (один автомобиль, одно здание), некоторые блага делимы почти абсолютно (деньги).

Субъектный принцип классификации рассматривает блага в контексте потребностей и выделяет *экономические* и *неэкономические* блага.

Неэкономические, или свободные блага – это блага, которые, по сравнению с нашими потребностями, имеются в неограниченном количестве (например, воздух в атмосфере, вода Мирового океана).

Экономические блага – это блага, которые по сравнению с нашими потребностями имеются в ограниченном количестве.

Трансформация понятия «*благо*» в понятие «*экономическое благо*» связана с фактором ценности. Если просто благо означает только наличие *полезности* (удовлетворение потребностей, получаемое потребителем от товара или услуги), то ценность отражает сочетание двух характеристик – *полезности* и *дефицитности*. При этом полезность любого блага проявляется только в процессе его потребления или использования.

В качестве иллюстрации к вышесказанному обычно приводят пример с питьевой водой. Если человек живет на берегу водоема с питьевой водой или имеет доступ к существенным запасам подземной воды, то в этом случае вода, являясь благом, не является экономическим благом. Если же человек находится в засушливом месте, где потребность в питьевой воде оказывается выше, чем доступное для удовлетворения этой потребности количество воды, то вода становится экономическим благом.

В свою очередь, экономические блага делятся на **частные** и **общественные**. *Частное благо* доступно только одному субъекту и его использование исключает возможность потребления его другими субъектами (в рамках действующей системы ограничений).

Благо называется **общественным**, если доступ к нему не может быть ограничен, а его потребление возможно одновременно многими субъектами (например, образование, оборона).

Различают также **конечные** и **промежуточные** экономические блага. *Конечными благами* называются экономические блага, не потребляемые при производстве других благ. Как правило, это предметы потребления людей. *Промежуточными благами* называются экономические блага, потребляемые при производстве других благ. Потоки промежуточных благ составляют большое разнообразие связей в экономической жизни.

Экономическое благо в силу своей сущности имеет **стоимость** (ценность), определение которой формулируется в контексте используемой теории стоимости.

Например, согласно трудовой теории стоимости К. Маркса, стоимость (ценность) экономического блага определяется затратами общественно необходимого труда на его производство. С другой стороны, согласно неоклассическим воззрениям, стоимость (ценность) экономического блага зависит от его дефицитности, зависящей от интенсивности потребности и количества блага, способного данную потребность удовлетворить. При этом предполагается, что любая потребность может быть удовлетворена несколькими благами, а любое экономическое благо может использоваться для удовлетворения разных потребностей.

Экономическое благо может быть произведено и использовано [25]:

- по своему прямому назначению – для удовлетворения потребностей (в натуральном хозяйстве);
- в качестве товара, который производится не для собственного потребления, а для продажи;
- в качестве источника получения дохода (например, владелец капитала приобретает остальные факторы производства и выпускает продукцию, реализация которой приносит доход).

Экономические блага, являясь продуктами экономической деятельности, характеризуются цикличностью существования. Она имеет два аспекта:

- в соответствии с фазами экономических циклов объемы производства экономических благ, их обмена, распределения и потребления нарастают или уменьшаются;

- экономические блага, являющиеся материальным активом, имеют собственный период существования, называемый жизненным циклом.

Для получения недостающих потребительских благ, как правило, нужны косвенные экономические блага – **ресурсы**.

Экономические ресурсы (или факторы производства) – это элементы, используемые для производства экономических благ. К важнейшим из них в современном обществе относятся земля, труд, капитал, предпринимательская способность и информация. Под предпринимательской способностью обычно понимают особый вид человеческого ресурса, заключающийся в способности наиболее эффективно использовать все другие факторы производства.

Индивид живет в мире ограниченных возможностей. Ограничены физические и интеллектуальные способности человека, имеющиеся в его распоряжении средства производства, информация и даже время, которым он располагает для удовлетворения своих потребностей. С проблемой ограниченности ресурсов сталкиваются также фирмы и общество в целом.

Это означает, что одновременное и полное удовлетворение всех потребностей принципиально невозможно. Следствием ограниченности ресурсов является стремление к наилучшему их использованию. В этой связи перед экономической наукой встает двойная задача – объективная и субъективная или, выражаясь другими словами, позитивная и нормативная.

С позитивной точки зрения экономическая наука анализирует поведение участников экономических процессов и отражает объективную реальность. С нормативной точки зрения экономическая наука стремится найти наилучшие формы организации производства и создает своего рода идеальную модель человеческой деятельности в сфере экономики.

1.2. Недвижимость как экономическое благо

Рассмотренные выше основные базовые понятия экономики позволяют сформулировать место и роль экономики недвижимости, как экономической дисциплины. Экономика недвижимости, как часть экономической науки, изучает специфические экономические потребности и способы их удовлетворения путем производства особого вида экономического блага – недвижимости.

1.2.1. Основные свойства недвижимости, как экономического блага

На протяжении всей истории человечества полезность недвижимости состояла прежде всего в защите людей от неблагоприятных воздействий внешней природной среды. Именно поэтому недвижимость относятся к первичным жизненно важным благам для человека.

С развитием цивилизации недвижимость стала выполнять функции не только *частного блага* в виде жилища для конкретного человека, но и *общественного блага*, выполняя функции транспортных коммуникаций, обеспечения общества ресурсами, оборонной инфраструктуры и т. д.

Как будет рассмотрено ниже, несмотря на факт «неограниченного запаса» земной поверхности, недвижимости свойственна *дефицитность*. При этом дефицитность возникает тогда, когда полезность недвижимости рассматривается в контексте конкретного функционального назначения. А так как функциональное назначение является одной из неотъемлемых характеристик недвижимости, то безусловным является отнесение недвижимости к *экономическому благу*, изначально обладающему *ценностью*.

Объективным фактом является то, что полезность недвижимости, как блага, прежде всего определяется ее *материальной (физической) сущностью*.

Материальная (физическая) сущность в целом определяет фундаментальные характеристики недвижимости, к которым относятся:

- двухкомпонентность;
- непремещаемость;
- длительность использования;
- длительность создания;
- эластичность запаса.

Двухкомпонентность. В общем случае недвижимость представляет собой неразрывное единство двух материальных сущностей – природной (земля) и созданной трудом (здания, сооружения). Для различных типов недвижимости и различных экономических условий соотношение двух компонентов, как в стоимостном, так и в физическом измерении может быть различным. В этом двуединстве материальной сущности недвижимости кроется сложность анализа недвижимости, так как земля и здания/сооружения имеют принципиально различные экономические характеристики.

Неперемещаемость является фундаментальной характеристикой полезности недвижимости, описываемой в терминах *местоположения*. Следует отметить, что, с точки зрения современных инженерных технологий, абсолютная неперемещаемость относится только к земле, так как любое здание или сооружение могут быть перемещены на любое расстояние без ущерба для своего назначения.

Неперемещаемость, в свою очередь, определяет *уникальность* каждого отдельно взятого объекта недвижимости, так как создание точной копии в терминах местоположения физически невозможно. Именно поэтому неперемещаемость формирует особую систему связей каждого объекта недвижимости с окружающей средой, которые характеризуют его уникальное географическое и экономическое позиционирование.

С учетом вышеизложенного, известное в профессиональной среде выражение о том, что «недвижимость имеет три главных характеристики – местоположение, местоположение и местоположение», имеет достаточно оснований для существования.

Длительность использования во многом характеризует недвижимость, как экономический актив. В общем случае срок использования недвижимости, в течение которого недвижимость выполняет функцию экономического блага, существенно превосходит сроки использования всех прочих материальных активов, составляя 150–200 и более лет, в течение которых здания и сооружения технически способны удовлетворять своему функциональному назначению. Именно длительность использования делает возможным создание различных интересов в недвижимости – физических, денежных, временных и т. д. Важно подчеркнуть, что земля, как элемент недвижимости, имеет неограниченный срок использования и не теряет своей полезности, в то время как здания и сооружения имеют длительный, но все же ограниченный срок использования, в течение которого их полезность уменьшается.

Длительность создания связана с объективными процессами технологии строительного производства, которые, в зависимости от масштаба объекта строительства, требуют значительного времени – 2–4 и более лет. Длительность создания недвижимости также отличает ее от прочих экономических активов, что, в свою очередь, вносит существенные корректировки в экономические закономерности удовлетворения спроса на дефицитное благо.

Эластичность запаса. Теоретически, количество земли, как поверхности суши, на любом материке, в любой стране, городе или районе фиксировано. Это дает основания рассматривать недвижимость как

товар с постоянным запасом. С другой стороны, возможность изменения вида и интенсивности использования земли позволяет говорить об эластичности запаса земли для конкретного использования. Более того, возможность строительства новых и замены существующих зданий подтверждает позицию эластичности запаса недвижимости в долгосрочной перспективе. В краткосрочной перспективе, вследствие долговечности недвижимости и достаточно больших сроков строительства новых объектов, запас недвижимости неэластичен.

Применяя объектный принцип классификации благ можно сказать, что в контексте своей материальной сущности недвижимость:

- *по длительности использования* – благо многоразового использования;
- *по характеру использования* – может быть как *прямым* (потребительским), так и *косвенным* (производственным) *реальным* благом;
- *по времени использования* – благо долгосрочного использования, существующее *в настоящем* и сохраняющее свою полезность *в будущем*.

1.2.2. Способы использования недвижимости как экономического блага

Являясь специфическим экономическим благом, недвижимость может быть создана и использована как:

- объект потребления;
- товар;
- источник дохода.

Недвижимость как объект потребления

Как жизненно важное для человека экономическое благо, недвижимость *удовлетворяет потребности* в жилище, полезность которого состоит в защите от окружающей среды – природной и техногенной. *Обладание* таким экономическим благом является *целью* экономической деятельности человека по его созданию.

Недвижимость как товар

Недвижимость как товар – это экономическое благо, созданное или предназначенное для обмена на стоимостный эквивалент (деньги). Как и все товары, недвижимость обладает *потребительной ценностью* и *меновая ценностью*.

Потребительная ценность возникает за счет способности недвижимости удовлетворять потребность в жилище, пространстве для производства товаров и услуг, средствах коммуникации, инфраструктуре обеспечения безопасности и т. д. Когда потребительные ценности обмениваются друг на друга или на их денежный эквивалент, количественное соотношение их обмена определяет меновую ценность товара.

Недвижимость как источник дохода

Экономическое благо может удовлетворять потребности в получении дохода. В случае недвижимости получение дохода осуществляется либо использованием ее в качестве *фактора производства* товаров или услуг, либо использованием ее в качестве *объекта аренды*.

Если недвижимость используется в качестве фактора производства, то, как и любой другой фактор производства, она способна генерировать доход не сама по себе, а только как материальная основа для предпринимательской деятельности, использующей в комплексе все факторы.

1.3. Жизненный цикл недвижимости

Несмотря на то, что в современной теории экономики недвижимости содержание понятия «жизненный цикл недвижимости» в трактовке разных авторов несколько отличается детализацией, его базовая сущность на международном уровне общепринята и включает следующие периоды (этапы жизненного цикла):

- формирование замысла;
- технико-экономическое обоснование;
- строительное проектирование;
- строительство;
- эксплуатация;
- модернизация;
- ликвидация.

Формирование замысла

На этапе *формирования замысла* будущий владелец или инвестор определяет саму необходимость в силу различных причин создания нового объекта недвижимости. При этом мотивация решения о создании нового объекта может быть различной и удовлетворять различные потребности, в том числе, в жилье, в дополнительном активе для бизнеса,

в улучшении инфраструктуры или качества инфраструктуры окружающей среды, в удовлетворении личных амбиций и т. д.

Технико-экономическое обоснование

На этапе *технико-экономического обоснования* разрабатываются и сравниваются различные варианты достижения целей, определенные в результате формирования замысла. Прежде всего выбираются и сравниваются возможные варианты местоположения будущего объекта.

В зависимости от целей, сравнение вариантов местоположения может выполняться в различных контекстах. Например, если цель создания объекта недвижимости – получение жилья, то сравнение вариантов местоположения выполняется в контексте транспортной доступности, экологии, социального окружения и т. д. Если создание объекта связано с коммерческими целями, то сравнение различных местоположений выполняется в контексте экономической инфраструктуры, анализа конкурентной среды, позиционирования объекта на местном рынке, доступности для пользователей и т. д.

Одновременно с обоснованием выбора местоположения разрабатываются и сопоставляются варианты улучшений – зданий и сооружений. Следует особо подчеркнуть, что, как и при выборе варианта местоположения, формирование вариантов технического решения улучшений должно определяться целью создания нового объекта. Выбор объемно-компоновочной концепции, функциональное зонирование, организация внутренних коммуникаций, концепция архитектурного и интерьерного дизайна, выбор строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования, позиционирование проекта в контексте общественной, культурно-исторической и экологической среды – эти и многие другие компоненты должны отражать предпочтения владельца и вписываться в существующие нормативно-законодательные регламенты.

В результате сравнения нескольких вариантов по критериям, соответствующим целям владельца, обосновывается окончательное решение по основным характеристикам будущего объекта недвижимости. На основе такого решения формулируется Задание на проектирование.

Строительное проектирование

На этапе *строительного проектирования* выполняется необходимый комплекс работ по созданию отдельного продукта – комплекта проектно-строительной документации, на основе которой любая организация, имеющая право на производство строительно-монтажных работ, может осуществить все виды работ строительного цикла, начиная

от подготовки площадки и заканчивая отделкой и благоустройством территории.

В состав работ строительного проектирования входят изыскательские работы, работы архитектурно-строительной части проекта, расчетно-конструкторские проектные работы. Проектная документация включает комплекты рабочих чертежей по основным конструктивным элементам проекта – нулевой цикл (земляные работы и фундаменты), основные строительные конструкции, инженерные системы и оборудование, благоустройство. Кроме того, в комплект проектной документации должны входить проект организации строительства (ПОС), строительная смета (сводный сметный расчет), документация по технике безопасности, документация по эксплуатации объекта. Подробно особенности организации строительного проектирования рассматриваются в соответствующих дисциплинах.

Строительство

На этапе *строительства* осуществляется производство строительной продукции – физическая реализация строительного проекта, в результате которой и появляется собственно физический объект недвижимости, характеристики которого должны соответствовать целям владельца или инвестора.

Эксплуатация

На этапе *эксплуатации*, который начинается после завершения этапа строительства, одновременно реализуются два процесса:

- функциональная эксплуатация;
- техническая эксплуатация.

Функциональная эксплуатация недвижимости – это извлечение функциональной полезности в соответствии с проектным функциональным назначением и целями владельца или инвестора. Например, если целью владельца является обеспечение условий для собственного проживания, то функциональная эксплуатация – это использование жилой недвижимости по прямому назначению. Если целью владельца является извлечение арендного дохода, то функциональная эксплуатация – это извлечение полезности в виде арендного дохода от недвижимости любого функционального назначения и т. д.

Техническая эксплуатация недвижимости – это поддержание технического состояния недвижимости, которое обеспечивает условия для извлечения функциональной полезности на заданном уровне. К технической

эксплуатации относятся техническое обслуживание, ремонты (включая восстановление и замену вышедших из строя элементов), уборка помещений и содержание территории, обеспечение коммунальными ресурсами.

Модернизация

Вследствие достаточно длительного периода эксплуатации недвижимости, который может охватывать несколько поколений людей, происходит процесс естественного уменьшения полезности недвижимости. При этом уменьшение полезности ассоциируется с потерей ценности и стоимости недвижимости. Среди прочих выделяют две основных причины потери полезности:

- ***физическая деградация*** в результате воздействия природных и техногенных воздействий на строительные конструкции и инженерное оборудование. При этом воздействия могут иметь как «нормальный» проектный характер и проявляться в виде естественной влажности, перепада температур, человеческой деятельности, так и «анормальный» характер в виде природных катаклизмов, взрывов, воздействия нерасчетных нагрузок и т. д.
- ***функциональное устаревание*** в результате растущих различий между проектной функциональностью недвижимости и функциональностью, обусловленной постоянным развитием технологического уровня общества, который подвергает постоянно пересмотру как непосредственно строительные технологии, так и место недвижимости в жизни и бизнесе. Теоретически функциональное устаревание начинает проявляться уже с момента начала строительства, так как за время периодов технико-экономического обоснования и проектирования, измеряемого месяцами и даже годами, научно-технический прогресс порождает новые технологии и решения, более эффективные по отношению к используемым в проекте.

Устранение *физической деградации* достигается выполнением ремонтных мероприятий, входящих обычно в состав технической эксплуатации. Особенностью таких ремонтных мероприятий является то, что они предназначены для восстановления работоспособности конструктивных элементов и элементов инженерного оборудования, в том числе и за счет их замены на новые, но аналогичные проектным. Другими словами, ремонтные мероприятия, которые в зависимости от объема и источников финансирования делят на работы текущего и капитального ремонта, предполагают восстановление и замену элементов *только в пределах первоначальных проектных решений*.

Устранение *функционального устаревания*, как правило, не достигается выполнением работ текущего и капитального ремонтов, так как предполагает более существенные, если не кардинальные изменения первоначального проекта для того, чтобы восстановить уровень функциональной полезности недвижимости до максимально возможного современного уровня. Но, в любом случае, такое восстановление не сможет обеспечить уровень, который в каждый текущий момент времени предлагает современные проектные решения для нового строительства.

Для обозначения работ, которые выходят за рамки обычных ремонтов, в профессиональной практике используют различные термины, наиболее близкими из которых по сути являются *модернизация (modernisation)* или *реконструкция (reconstruction)* – изменение внутренних или внешних строительных конструкций и элементов, а также элементов инженерных систем, выполняемое для восстановления соответствия зданий и сооружений современным рыночным требованиям в части функциональности, инженерной обеспеченности, объемно-планировочных решений и отделки. Завершенный реконструкцией объект может полностью изменить свое функциональное назначение, объемно-планировочные характеристики и т. д.

Модернизация или реконструкция увеличивают первоначальную стоимость недвижимости и существенно увеличивают срок ее функциональной эксплуатации, по сравнению с первоначальным (проектным).

Ликвидация

Теоретически завершение жизненного цикла недвижимости определяется моментом ликвидации существующих улучшений. Такая ликвидация может быть обусловлена как причинами технического (ветхое или аварийное техническое состояние), так и экономического характера. Считается, что *экономический срок жизни недвижимости* завершается тогда, когда стоимость участка земли, как свободного, начинает превышать стоимость существующей недвижимости. Другими словами, экономический смысл ликвидации улучшений состоит в устранении препятствий в виде существующих улучшений для более эффективного использования земли.

Как правило, в момент ликвидации существующих зданий и сооружений завершается их жизненный цикл в составе прежнего объекта недвижимости и начинается новый жизненный цикл нового объекта недвижимости. Такой процесс называется *редевелопмент (redevelopment)*, который фактически является предельной формой модернизации и предполагает очистку участка земли от существующих построек и возведение нового здания или сооружения.