

УДК 332.72

ОБОСНОВАНИЕ ВАЖНОСТИ УГЛУБЛЕНИЯ ТЕОРЕТИЧЕСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ КАТЕГОРИИ «НЕДВИЖИМОСТЬ»

Чигрина А.И.

кафедра финансов и бухгалтерского учета, Гродненский государственный университет им. Я. Купалы, 230029, Республика Беларусь, г. Гродно, ул. Ожешко, 22

Аннотация

В статье изложены некоторые теоретические аспекты недвижимости, в том числе коммерческой недвижимости. Выделены нормативный, научный подходы к определению понятия «недвижимость». Разделены юридическая, экономическая и смешанная трактовки в рамках научного подхода. Определены критерии отнесения объектов к категории «недвижимость». Конкретизированы специфические признаки объектов недвижимости по существу. Выделены условия, при которых недвижимость становится инвестиционным объектом. Представлена шестиуровневая классификация объектов недвижимости. Конкретизированы отличительные признаки коммерческой и некоммерческой недвижимости. Выделены риски, возникающие при инвестировании в коммерческую недвижимость.

Ключевые слова: недвижимость, коммерческая недвижимость, рынок недвижимости, инвестиционная привлекательность, риски инвестирования

Введение

Недвижимость является самой значительной частью национального богатства любого государства. Стоимость недвижимости в мире в несколько раз превышает стоимость всех иных существующих активов. Учитывая повсеместную цифровизацию и ее проникновение на рынок недвижимости, возникает необходимость уточнения теоретических аспектов недвижимости и конкретизации понятийного аппарата, с целью последующей выработки инструментов трансформации рынка.

Основная часть

Понятие «недвижимость» имеет сложную природу, отличается многообразием подходов, сформулированных различными авторами (рисунок 1).

Нормативный подход предполагает использование нормативных и законодательных терминов и определений, утвержденных национальным законодательством, которые призваны вносить однозначность и конкретность в правовое регулирование отношений, связанных с недвижимостью.

В российском законодательстве оно появилось в указе Петра 1 «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» от 23.03.1714 [1]. В 1917 г. понятие «недвижимость» было выведено из хозяйственной практики, в виду отсутствия права собственности на землю был создан правовой режим, близкий к режиму аренды, но касающийся исключительно жилой недвижимости [2]. Согласно п. 2 ст. 4 Закона Республики Беларусь «О собственности в Республике Беларусь» № 457-ХІІ от 11.12.1991 был введен критерий недвижимости: «прочная связь с землей», и выделена основная характеристика недвижимости — «невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению» [3]. Недвижимость является совокупностью частных и публичных прав на нее, установленных государством, учитывая отечественные особенности, а также международные нормы. К недвижимым вещам приравнено предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной

регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты, самовольные постройки.

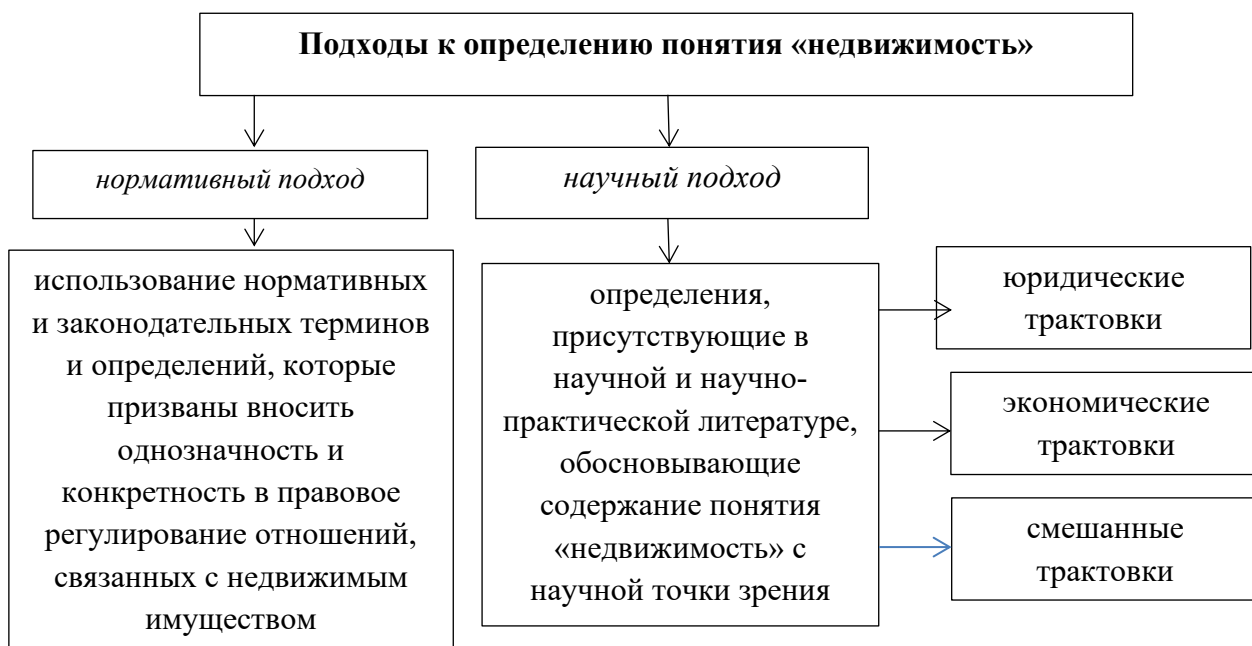


Рис. 1. Классификация подходов к трактовке понятия «недвижимость»

К научному подходу отнесены определения понятия «недвижимость», используемые в научной и научно-практической литературе. В рамках научного подхода определения понятия «недвижимость» также меняются в зависимости от предметной деятельности исследователя, и классифицируются в рамках юридической, экономической и смешанной трактовок.

Можно выделить три критерия отнесения объектов к недвижимости:

1) природный критерий: имеют прочную связь с землей, перемещение невозможно без нанесения ущерба, регламентируются через систему специальных кодексов или правовых документов;

2) по сущностным характеристикам: имеют прочную связь с землей, в современных условиях развития технологий перемещение без нанесения ущерба, хотя и затруднительно, но возможно, регламентируются системой нормативно-правовых актов;

3) объекты, отнесенные в силу закона: движимые объекты, но отнесенные законодателям к категории недвижимых.

На практике условия и особенности экономического оборота объектов недвижимости и земельных участков под ними законодательно различаются, следовательно, с позиции организации экономического оборота, невозможно выделять недвижимость из другого имущества на основании только критерия связи с землей.

При разработке механизмов управления объектами недвижимости должно быть учтено, что вид объекта недвижимости, согласно классификационным признакам, отличается от вида объекта по функциональным характеристикам.

К специфическим признакам объектов недвижимости по существу отнесены:

1) юридическая и физическая связь с земельным участком;

2) уникальность объекта по физическим характеристикам и по уровню инвестиционной привлекательности;

3) ограниченность информационного обеспечения сделок;

4) медленная утрата потребительских свойств;

5) выделение общественной полезности и экономической полезности;

6) экстерналии нового строительства и стоимости прилегающих земель;

7) колебание стоимости со временем в зависимости от экономического цикла;

8) наличие специфических рисков: риск физического повреждения под воздействием природных и техногенных факторов, риск накопления внешнего и функционального износа, финансовый риск, связанный с условиями пересмотра арендной платы.

В силу двойственности своего содержания недвижимость одновременно конкурирует на рынках реальных и инвестиционных активов. Механизм участия объекта недвижимости различается. Для инвестора наиболее определяющими характеристиками является экономическая эффективность и инвестиционная привлекательность, для потребителя – потребительские качества объекта и их соответствие потребностям потребителя. С экономической точки зрения объект недвижимости представляет собой экономически эффективный материальный актив, инструмент генерирования и присвоения дохода и объект инвестирования.

Недвижимость становится инвестиционным объектом при одновременном выполнении следующих условий:

1) недвижимое имущество должно быть сдано в аренду;

2) организацией предполагается получение экономических выгод, связанных с недвижимым имуществом;

3) стоимость недвижимого имущества может быть достоверно определена.

На рисунке 2 представлена шестиуровневая классификация объектов недвижимости, 4 уровень которой представлен коммерческой и некоммерческой недвижимостью. К коммерческой недвижимости отнесены связанные с землей объекты нежилой недвижимости, перенесение которых без нанесения ущерба невозможно, не предназначенные для проживания, используемые юридическими и физическими лицами с целью обеспечения прироста капитала, получения доходов от аренды и дохода от продажи объекта.

К некоммерческой недвижимости отнесены связанные с землей объекты жилой недвижимости, перенесение которых без нанесения ущерба невозможно, используемые в целях проживания и не приносящие непосредственный доход, а также объекты недвижимости общегосударственного и местного значения, используемые в административных и общественных целях.

К отличительным признакам коммерческой и некоммерческой недвижимости относят:

1) особенности эксплуатации: коммерческая недвижимость не предназначена для проживания людей. В том случае, если многоквартирный дом строится под продажу в виде отдельных апартаментов, до момента передачи дома в эксплуатацию после строительства – он будет относиться к коммерческой недвижимости, но после ее реализации и оформления соответствующих документов, подтверждающих права собственности владельцев, объект становится жилым и некоммерческим;

2) особенности купли-продажи: сделки с некоммерческой недвижимостью проходят гораздо чаще сделок с коммерческой, так как квартиры или загородные дома люди желают получить в полную собственность, в то время как офисные помещения, торговые и складские объекты чаще берутся предпринимателями в аренду. Это связано с тем, что коммерческая недвижимость имеет большую первоначальную стоимость, так как в дальнейшем способна генерировать прибыль. Кроме этого, приобретение объекта коммерческой недвижимости в собственность накладывает на собственника обязательства и ограничения по возможности переноса, закрытия или репрофилирования бизнеса;

3) способность генерировать постоянный денежный поток: целью эксплуатации коммерческого объекта является получение прибыли;

4) сроки окупаемости: вложения в коммерческую недвижимость производятся с обязательным требованием окупаемости затрат, в то время как некоммерческая недвижимость не имеет характеристики окупаемости;

5) стоимость квадратного метра: стоимость квадратного метра коммерческой недвижимости выше, чем стоимость квадратного метра объекта некоммерческой (жилой) недвижимости (без учета ремонта).

Принятие решений в отношении коммерческой недвижимости всегда сопряжено с риском. Его диапазон и сила влияния на принимаемые решения зависит от вида экономической деятельности. Принятие инвестиционного решения сопровождается опасениями, что следствием выбранного варианта может быть потеря или достижение относительно небольших преимуществ, чем в альтернативном варианте. Проблема риска касается всех субъектов на рынке коммерческой недвижимости, однако сила воздействия отдельных источников риска различна и зависит, в частности, от типа инвестиций, организационно-правовой формы юридического лица, ситуации на региональном рынке недвижимости, а также общеэкономической ситуации в стране.

Риск инвестирования в коммерческую недвижимость означает вероятность невозврата ресурсов, на который инвестор изначально рассчитывает. Возврат инвестиций в коммерческую недвижимость представлен доходами и получением прироста стоимости объекта недвижимости, т. е. разницу между ценой продажи и ценой покупки объекта коммерческой недвижимости. К основным рискам при операциях с коммерческой недвижимостью относят:

- 1) операционные риски;
- 2) финансовые риски;
- 3) технические риски;
- 4) риски ликвидности;
- 5) риски инфляции, связанные со способностью инфляции снижать доходность инвестиций, если договора аренды не учитывают компонент индексации арендной платы или указанный индикатор не уместен для уровня инфляции;
- 6) риски управления;
- 7) юридические риски;
- 8) риски среды;
- 9) рыночные риски.

В каждой из указанных групп рисков можно выделить конкретные источники риска, которые могут сопровождать инвестиционную деятельность по объекту коммерческой недвижимости. Идентификация рисков необходима для выработки системы риск-менеджмента коммерческой недвижимости, а также ранжирования рисков, что позволит сократить возможные потери, а также обезопасить свои вложения.

Заключение

Данная статья подготовлена в рамках гранта Белорусского республиканского фонда фундаментальных исследований (договор № Г23У-010 на выполнение научно-исследовательской работы от 02.05.2023). В статье раскрыты лишь некоторые теоретические аспекты понятия «недвижимость». В частности, уточнено разделение коммерческой и некоммерческой недвижимости, выделены специфические признаки, разделяющие эти понятия. Данное уточнение может служить основой для выработки инструментов регулирования и управления разными объектами недвижимости. Интерес также представляет шестиуровневая классификация, которая может быть использована для корректировки методического обеспечения регулирования и управления объектами недвижимости в зависимости от происхождения, законодательных аспектов, целевого назначения и прочего.

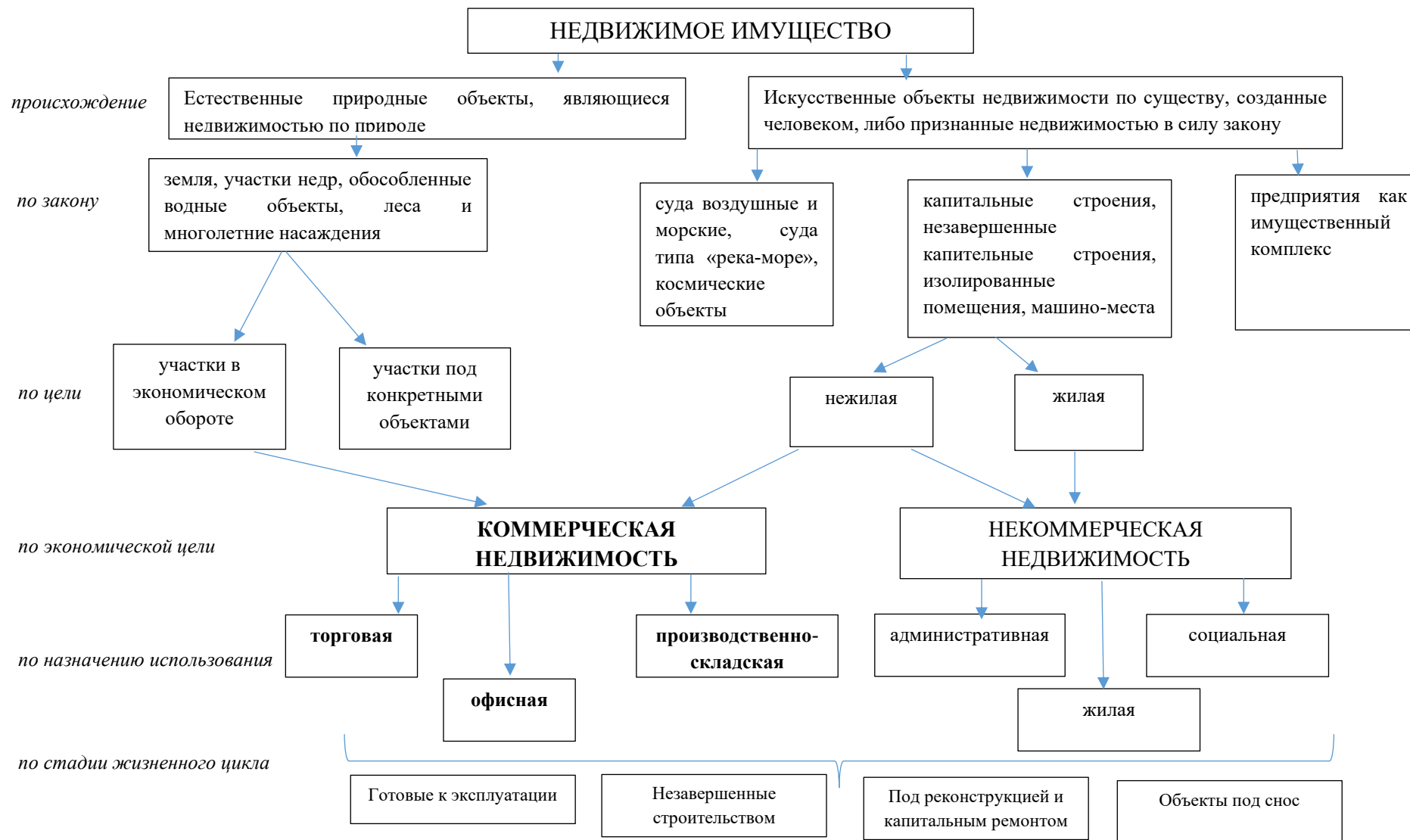


Рис. 2. Шестиуровневая классификация объектов недвижимости

Список литературы

- [1]. Пудов, И. П. Анализ подходов к определению понятия «недвижимость» / И. П. Пудов // Актуальные вопросы экономических наук. – 2010. – № 17–1. – С. 38–42.
- [2]. Козырь, О. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью / О. Козырь // Закон. – 1999. – № 4. – С. 22.
- [3]. Соловьев, В. В. История формирования понятия недвижимость // В. В. Соловьев // Известия Саратовского университета. Сер. Экономика. Управление. Право. – 2012. – Т. 12, вып. 2. – С. 110–113.

JUSTIFICATION OF THE IMPORTANCE OF DEEPENING THEORETICAL STUDY OF THE CATEGORY "REAL ESTATE"

Chyhryna N.

Department of Finance and Accounting, Grodno State University. Ya. Kupala, 230029,
Republic of Belarus, Grodno, st. Ozheshko, 22

Annotation

The article outlines some theoretical aspects of real estate, including commercial real estate. The normative, scientific approaches to the definition of the concept of "real estate" are singled out. The legal, economic and mixed interpretations within the framework of the scientific approach are separated. The criteria for classifying objects as "real estate" are defined. The specific features of real estate objects are concretized in essence. The conditions under which real estate becomes an investment object are highlighted. A six-level classification of real estate objects is presented. The distinctive features of commercial and non-commercial real estate are specified. The risks that arise when investing in commercial real estate are highlighted.

Keywords: real estate, commercial real estate, real estate market, investment attractiveness, investment risks

References:

- [1]. Pudov, I. P. Analysis of approaches to the definition of the concept of "real estate" / I. P. Pudov // Actual questions of economic sciences. - 2010. - No. 17–1. – P. 38–42.
- [2]. Kozyr, O. The concept of real estate in Russian civil law. Real estate transactions / O. Kozyr // Law. - 1999. - No. 4. - P. 22.
- [3]. Solovyov, VV The history of the formation of the concept of real estate // VV Solovyov // Bulletin of the Saratov University. Ser. Economy. Control. Right. - 2012. - Vol. 12, no. 2. - S. 110-113.