

© **Васильев А.М.**

## **О ФОРМИРОВАНИИ ЛОКАЛЬНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ В РОССИИ**

*Аннотация.* Несмотря на существенное влияние локального рынка недвижимости на экономику страны, на сегодняшний день нет достаточно полно разработанной теоретической базы, способствующей раскрытию закономерностей его формирования, пониманию механизмов функционирования и способов управления им. В данной статье рассмотрены основные аспекты процесса формирования локального рынка многофункциональных комплексов, основные этапы его развития, причины появления и становления нового формата недвижимости.

*Ключевые слова:* многофункциональные комплексы, локальный рынок, недвижимость, развитие.

© **A. Vasilyev**

## **ABOUT FORMATION OF THE LOCAL MARKET OF THE REAL ESTATE OF MULTIPURPOSE COMPLEXES IN RUSSIA**

*Abstract.* In spite of the material effect of local housing market on the country economy there is no full theoretical foundation which promotes disclosure of its building rules, interpretation of its operation mechanism and control methods. Fundamental sides of multifunction complexes local market generating, its general evolution stages, formation reasons and new types of landed property constitution are examined in this article.

*Key words:* multifunction complexes, local market, real estate, evolution.

Рынок недвижимости как сектор рыночной экономики имеет большое значение, что подтверждается: 1) колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, достигнутой уже сегодня высокой долей рынка недвижимости в валовом национальном продукте; 2) высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней; 3) большим количеством рабочих мест, созданных в ходе становления и развития рынка недвижимости. Проблемы, связанные с рынком недвижимости, в настоящее время актуальны, им уделяют много внимания. Привязанность объектов недвижимости к определённому местоположению определяет локальность рынка недвижимости. Решение задач эффективности взаимоотношений экономических агентов на рынке недвижимости возможно только с учётом специфических особенностей различных регионов, муниципальных образований и только на локальном уровне. Это и раскрывает важность в условиях рыночных отношений изучения локальных рынков недвижимости.

Переход рынка недвижимости на новый, более качественный, уровень создало условия для образования нового формата недвижимости – многофункциональных комплексов (МК).

Образование нового формата недвижимости потребовало решения следующих задач: 1) раскрыть содержание понятия МК; 2) раскрыть процесс формирования локального рынка *многофункциональных комплексов*. Решение вышестоящих задач позволит

более полно выявить механизм функционирования локального рынка МК и определить необходимые условия его дальнейшего развития.

В настоящее время существует достаточно много определений понятия «многофункциональный комплекс» (МК) с неоднозначной трактовкой его сущности. Нередко таковым называют жилые объекты с развитой вспомогательной инфраструктурой, такой, как наличие бассейна, тренажёрного зала, паркинга. Данная формулировка не раскрывает сущности *многофункционального комплекса* (основное назначение встроенных помещений – сделать проживание в доме максимально комфортным), и говорить о многофункциональном комплексе приходится в ограниченном понимании, так как основное назначение такой недвижимости – жилище. Наиболее часто специалисты отмечают, что отличие МК от специализированной недвижимости заключается в количестве их функциональных назначений, которых должно быть не менее двух. При этом отдельные функции дополняют одну основную. Под это определение попадают практически все виды недвижимости. В каждом объекте недвижимости можно выделить одну основную и ряд дополнительных функций. Согласно Urban Land Institute, *многофункциональный*, или *мультифункциональный* (mixer-use), *комплекс* – это объект, в котором получают доход от трёх и более функциональных назначений, имеющих независимый спрос. Такое определение не учитывает того, что не все объекты недвижимости с определённым функциональным назначением приносят доход, а что могут быть получены и другие выгоды. Существуют объекты недвижимости, назначение которых социальное, и существование данных объектов обосновывается социальной эффективностью.

Как видно из приведённого сравнения, понятие МК рассматривается с различных позиций и в разных целях. Неоднозначное толкование понятия МК создаёт проблемы, замедляющие развитие данного формата недвижимости.

Сформулируем логическое обоснование подхода к определению МК.

Как уже отмечалось выше, первичными являются потребности человека, вторичными – объекты, которые удовлетворяют эти потребности. Одна из самых важных потребностей человека – это потребность в жилье. Поэтому самым первым видом появившейся недвижимости можно считать жильё. Жилой дом, отдельная квартира, по существу, изначально являются многофункциональными, так как в них реализуется множество функций: бытовая, хозяйственная, отдыха, обучения, саморазвития человека и т. д. Концентрация отдельных функций в объекте недвижимости привела к появлению специализированных зданий и сооружений. Можно сделать вывод о том, что множество потребностей человека создало противоречие между возможностью объединения различных функций в одном объекте недвижимости и возможностью специализации отдельных функций. Противоречие между специализацией и интеграцией функций в отдельном объекте недвижимости решается путём оптимального выбора сочетания функций, приносящего максимальный результат, измеряемый эффективностью, которая выражена в виде:

- дохода или прибыли – экономическая эффективность;
- объёмно-планировочных и конструктивных решений – техническая эффективность;
- общественной потребности в рабочих местах и экономии домохозяйств – социальная эффективность;
- улучшения показателей окружающей среды – экологическая эффективность;
- эффекта синергии – системная эффективность.

Вышесказанное позволяет представить логическую схему, которую можно использовать при определении МК (рис. 1).



Рис. 1. Логическая схема специализации / интеграции функций объектов недвижимости.

Итак, обобщая, приходим к следующему: во-первых, многофункциональный комплекс – это объект недвижимости; во-вторых, МК представляет собой объект, имеющий несколько функциональных назначений; в-третьих, необходимо выделить функциональные назначения, которые определяют именно МК, так как все объекты недвижимости изначально многофункциональны.

Как уже отмечалось, любая недвижимость изначально является многофункциональной, поэтому необходимо выделить те функциональные назначения, которые определяют именно МК. Попытка такого разграничения сделана в приведенном выше определении МК, данном Urban Land Institute: *многофункциональный*, или *мультифункциональный (mixer-use), комплекс* – это объект, который получает доход от трёх и более функциональных назначений, имеющих независимый спрос. Независимый спрос как раз и разграничивает функциональные назначения, которые определяют МК. Но здесь стоит сделать одно важное замечание. Функциональное назначение, как было определено выше, – это вид потребности, которую удовлетворяет объект недвижимости. Функция обозначает вид потребности, но не сам объект потребности, поэтому понятие «спрос» некорректно применено к понятию «функциональное назначение». Считаем, что для подобного выделения функциональных назначений точнее будет использовать понятие «потребность», так как функция как раз и определяет вид потребности.

С учётом проведённого анализа определяем понятие «многофункциональный комплекс». **Многофункциональный комплекс** – это объект недвижимости, сочетающий в себе более двух функциональных назначений, и потребность в каком-либо одном из них со стороны потребителя не зависит от существования другого в составе объекта.

Исследуем механизм формирования *локальных рынков* многофункциональных комплексов (ЛРМК). МК – достаточно сложные объекты недвижимости, и каждый объект, по своей сути, является уникальным. Достаточно большое количество разнообразных функций, концентрируясь в одном объекте, способно создавать более 30 разнообразных сочетаний. Наряду с этим каждая функция вносит в МК свою специфику, что ещё более усложняет процесс исследования МК, поэтому в дальнейшем ограничимся рассмотрением МК, концентрирующих в себе различные функции, связанные с реализацией в них функций услуг. Подобное ограничение также связано с тем, что большинство сегодняшних МК сочетают в себе именно такие функции [3, 30].

Сам процесс формирования локального рынка МК происходит под воздействием внешней среды, факторы которой задают общую тенденцию развития рынка. Поэтому

в начале анализа локального рынка МК стоит отметить, что все остальные процессы, рассмотренные ниже, происходят под воздействием внешней среды, и при разработке модели анализа рынка необходимо это учитывать.

Началом формирования рынка является товарообмен с целью удовлетворения потребностей человека. Одной из самых первых потребностей человека с момента его существования является потребность в жилье. По данным археологических изысканий, возраст искусственных жилищ, возводимых человеком, равен 2 млн. лет.

Жильё – важнейшая потребность человека, имеющая свойство возрастать и усложняться по мере развития общества. Жильё во многом определяет жизненный уровень, семейные отношения, быт, условия для социального и духовного развития людей. Будучи уникальным феноменом, жильё вбирает в себя большой комплекс проблем из разных сфер жизни общества. Древнейший дом, который удалось обнаружить, был построен 57 тыс. лет назад в Африке недалеко от водопада Калембо. В этом маленьком строении, получившем название «родезийский дом», были стены, двери, крыша – все неотъемлемые части современного жилища. В период неолита значительно повышаются материальные возможности человека. Деревянные жилища из прутьев по столбам – брёвнам – приобретают вид сравнительно крупного сооружения. Долгие века сохранялись строительные традиции, постепенно обогащаемые приобретённым опытом с более разнообразными и рациональными приёмами строительства, соответствующими условиям жизни и производительным силам общества. В устье реки Сонохты археологами обнаружено городище Березняки, относящееся к IV-V вв., – одно из раннеславянских поселений. Здесь пять жилых домов – срубов, большое общественное здание, постройка для хранения общинного хлеба, специальный навес – кузница, постройка для таких работ, как ткачество, прядение, шитьё. На Украине известна целая группа городищ, и среди них крупнейшее – Монастырище (VIII-IX вв.) с полуземлянками прямоугольной формы. Их наземная часть выстроена из обмазанных глиной прутьев на каркасе из кольев [1, 57].

По своей сути жилая недвижимость стала неким подобием многофункциональной недвижимости, так как в то время все свои потребности человек удовлетворял именно в ней. Жилая недвижимость была местом отдыха, защиты, питания, работы и т. д.

С развитием потребительских сил общества возрастали и потребности, которые сам человек удовлетворить не мог. Возникает потребность в оказании услуг за пределами жилища. Начинается процесс разделения и постепенной специализации оказанных услуг. Возникает необходимость в специализированных местах оказания таких услуг, начинает формироваться специализированная недвижимость: торговая, складская, бытового обслуживания и т. д. В течение длительного времени происходит процесс развития специализированной недвижимости. Развитие торговли стимулировало развитие торговой недвижимости, модифицируя её от простой торговой лавочки к крупному гипермаркету; развитие промышленности привело к развитию промышленной недвижимости, преобразовывая её от простого навеса над площадкой к занимающим большие площади терминалам и т. д.

Параллельно процессу развития самих объектов недвижимости и их специализации проходил процесс формирования самого рынка специализированной недвижимости. Предпосылкой развития рынка недвижимости послужила перестройка отношений собственности на основе приватизации. Достигнутое в России к 1996 г. преобладание роли частной (негосударственной) собственности – важнейшее условие и результат перехода от плановой к рыночной экономике. Созданы предпосылки для развития рынка специализированной недвижимости. С разной степенью интенсивности развиваются различные сегменты рынка недвижимости.

Рынок как экономическая система в своём развитии проходит определённые циклы. Экономические циклы изучены Н.Д. Кондратьевым [2]. Так как сам процесс формирования рынка недвижимости зависит от внешней среды, в которой он формируется, то общие экономические тенденции свойственны и стадиям развития рынка недвижимости. Такие тенденции в развитии рынка специализированной недвижимости можно проследить на практике. Этапы развития рынка специализированной недвижимости достаточно полно сейчас изучены и не являются целью данной работы. Выделим только основные этапы развития рынка специализированной недвижимости.

**1 этап (до 1997 г.).** Первый этап формирования рынка недвижимости характеризуется приватизацией государственного и муниципального имущества. В этот период наиболее сильное развитие получил сегмент жилой недвижимости в связи с массовой приватизацией квартир и оформлением в собственность земельных участков под частными застройками, массовым строительством жилой недвижимости, перераспределением приватизационной недвижимости между собственниками на вторичном рынке недвижимости. В результате приватизации образовались также акционерные общества на базе крупных промышленных предприятий и научно-исследовательских институтов, представляющие собой имущественные комплексы, в составе которых была складская, производственная недвижимость, административные корпуса, дома культуры и т. д. Аналогичная ситуация складывалась с приватизацией в сфере торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Для привлечения оборотных средств необходимо было либо продавать доли, либо их закладывать, что приводило к массовой смене собственников. Приватизация дала основу для формирования рынка специализированной недвижимости.

**2 этап (1997-2000 гг.).** Финансовый кризис внёс определённые коррективы в развитие рынка специализированной недвижимости, хотя не вызвал кризисных явлений именно на рынке недвижимости. Общее снижение деловой активности привело к снижению активности на рынке. Собственники недвижимости заняли выжидательную позицию и ориентировались на стабилизацию экономики в целом. Большое количество участников рынка испытывали финансовые затруднения, что отразилось и на рынке недвижимости. В общем, данный этап развития можно назвать этапом рецессии.

**3 этап (2000-2007 гг.).** К 2000 г. сложилась благоприятная макроэкономическая среда, что оказало позитивное влияние на развитие рынка недвижимости. Для данного этапа характерно: совершенствование законодательства в сфере недвижимости, перераспределение инвестиционных потоков между сферами инвестиционного рынка в пользу рынка недвижимости, развитие институциональной среды рынка специализированной недвижимости [5, 57].

Формирование и развитие рынка специализированной недвижимости на базе существующих или возводимых объектов капитального строительства способствовало последующему формированию многофункциональных комплексов. Можно сказать, что общее развитие рынка недвижимости в виде сегментов специализированной недвижимости является предпосылкой развития отдельного сегмента рынка недвижимости – рынка многофункциональных комплексов.

Самыми первыми достаточно сформированными объектами многофункциональной недвижимости можно считать пассажи. Пассажи появились более 200 лет назад. Развитие пассажей объясняется целым рядом их преимуществ перед другими формами торговли и – прежде всего – их особой привлекательностью для людей благодаря комфорту и комплексности обслуживания, сочетанию в себе различных функций, экономии времени на покупки и услуги, общей благоприятной среде для различных видов деятельности. Кроме того, большое значение имеет высокая социально-эко-

номическая эффективность пассажиров, возможность использования универсальных решений и передовых технологий. Пассажи можно рассматривать как прогрессивные самостоятельные типы торговых предприятий и как первые типы многофункциональной недвижимости [6].

С развитием строительных технологий, совершенствованием форм розничной и оптовой торговли, урбанизацией и ростом населения крупных городов и целым рядом социальных и технических достижений, проектирование и строительство пассажиров, особенно в составе крупных торговых центров, приобретает сложный характер. В то же время качественные характеристики пассажиров, такие, как параметры и элементы пространственных зон, принципы организации и ситуации применения, непрерывно совершенствуются. Не прекращается развитие системы композиционных принципов, которая связана с возникновением новых интегрированных типов зданий с включением пассажиров как связующих элементов с центральной или коммуникативной нагрузкой, усложнением эстетических требований к внутренним пространствам, развитием градостроительства и научными исследованиями транспортных и грузовых потоков, с изменениями самих элементов архитектуры.

За последние 15-20 лет, прежде всего за рубежом, появилось довольно много принципиально новых идей, которые существенно изменили прежние модели пассажиров и подходы к их организации. Постепенно возникли новые типы пассажиров, пришедшие на смену традиционным, стали появляться многофункциональные комплексы. Новаторство, с одной стороны, заключается в развитии в пассажирах неторговых функций. Объединение торговли с развлекательными центрами, питанием, игровыми элементами и т. п. повышает покупательскую активность за счёт увеличения числа посетителей и отсутствия чисто прагматического интереса. С другой стороны, немаловажным фактором развития пассажиров стало установление стабильного соотношения открытых и закрытых пространств в общественных и торговых зданиях в пользу последних.

Рынок многофункциональных комплексов стал формироваться в XXI веке, хотя сам тип объектов недвижимости, как было сказано выше, появился значительно раньше. Основными причинами возникновения рынка стали: увеличение потребностей человека, а именно потребности в услугах, для оказания которых необходимы подобные объекты недвижимости. В связи с этим можно сделать вывод, что увеличение потребностей человека привело к противоречию между возможностью интеграции различных функций в одном объекте недвижимости и возможностью специализации отдельных функций.

Нахождение оптимального формата сочетания функций – сложная, как показано выше, проблема, относящаяся к области архитектуры и проектирования зданий, и поэтому нами не рассматривается.

Таким образом, развитие рынка МК началось с процесса выявления эффективного места оказания услуг человеку, потребности которого в процессе развития возрастают. Таким эффективным местом оказания услуг стал МК. Концентрация нескольких видов услуг в одном комплексе создаёт эффективную среду оказания услуг человеку.

Для подтверждения вышесказанного обратимся к статистическим данным. По данным Государственного комитета по статистике, уровень производства услуг в РФ с 2002 по 2008 г. значительно вырос. Это и определяет появление МК, так как для эффективной реализации такого количества услуг необходима подобная недвижимость. В табл. 1 приведены данные по величине произведённых услуг, доли произведённых услуг в ВВП страны, а также количество МК, появившихся с течением времени.

**Факторы становления рынка многофункциональных комплексов**

Год	2004	2005	2006	2007	2008
ВВП, млрд.руб.	17 048,10	21 625,40	26 903,50	33 111,40	41 668,00
Объём произведённых услуг, млрд.руб.	8 729,90	10 697,80	13 581,80	17 100,80	21 519,20
Объём произведённых услуг по отношению к 2002 г., %.	48,17	81,57	130,52	190,24	265,23
Темп роста услуг по отношению к предыдущему г., %	22	23	27	26	26
Доля производства услуг в ВВП, %	51,21	49,47	50,48	51,65	51,64
Количество построенных МК, шт.	4	6	10	15	20
– из них МК с ориентацией на оказание услуг, шт.	4	4	7	10	14

Как видно из статистики, достаточно большой рост производства услуг и способствовал развитию рынка МК. На сегодняшний день большое распространение получили именно МК, которые сочетают в себе функциональные назначения, связанные с оказанием услуг.

Итак, проведённый анализ позволяет сделать следующие выводы:

- развитие производительных сил общества способствует росту потребностей человека в услугах;
- для оказания услуг необходимо специальное место;
- подобным местом на сегодняшний день является либо специализированная недвижимость, либо многофункциональные комплексы;
- противоречие между специализацией и интеграцией функций в отдельном объекте недвижимости решается путём оптимального выбора сочетания функций, приносящего максимальный эффект (эффект может быть выражен в виде: дохода или прибыли – экономическая эффективность; объёмно-планировочных и конструктивных решений – техническая эффективность; общественной потребности в рабочих местах и экономии домохозяйств – социальная эффективность; улучшения показателей окружающей среды – экологическая эффективность; эффекта синергии – системная эффективность);
- значительный рост объёма оказанных услуг способствовал образованию МК, которые способны концентрировать в себе несколько функций, способствующих повышению эффективности оказания услуг;
- на сегодняшний день большее развитие получили МК, сочетающие в себе функциональные назначения, связанные именно с оказанием услуг.

**ЛИТЕРАТУРА:**

1. Жильё: комплексный взгляд / под общей редакцией В.М. Агапкина; науч. ред. А.В. Черняк, В.З. Черняк. М.: А В Ч, 2001. 976 с.
2. Кондратьев Н.Д. Большие циклы конъюнктуры и теория предвидения. Издательство: Экономика, 2002.
3. Многофункциональные комплексы Москвы. “Commercial Real Estate”. № 24 (107).
4. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. 5-е изд., перераб. и доп. М.: ИНФРА-М, 2007. 495 с. (Б-ка словарей “ИНФРА-М”).

5. Сеницына Н.М. Концептуальные вопросы формирования локального рынка недвижимости и его анализ. Издательство: НОВО, 2004.

6. Спивак О.Л. Многофункциональные торговые комплексы [Электронный ресурс]  
// Режим доступа <http://kn.becar.ru/abc2.php?mes=4535>