

оказывают (или могут оказать) влияние на формирование благоприятной предпринимательской среды в регионе.

Наиболее значимыми для формирования благоприятных условий развития предпринимательской среды в Ленинградской области (включая Лужский район) являются: государственная поддержка и уровень безопасности бизнес-среды.

4. Региональная предпринимательская среда формируется в результате взаимодействия следующих основных групп факторов: *спрос, предложение, факторы, обеспечивающие развитие, государственное регулирование, случайные факторы, уровень безопасности предприниматель-*

ской среды. Уровень безопасности предпринимательской среды определяется факторами риска и угрозоактивности среды; методами нападения на бизнес и защиты его от нападений.

5. Для формирования должного уровня безопасности региональной предпринимательской среды необходимо:

– для обеспечения безопасности предпринимательской среды учитывать доминирующие в регионе факторы риска и угрозоактивности;

– при выборе методов защиты в регионе и отрасли учитывать их эффективность в отражении доминирующих в регионе методов нападения.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ефремова Т. Ф. Новый словарь русского языка. Толково-словообразовательный. М.: Русский язык, 2000. 1233 с.
2. Ушаков Д. Н. Толковый словарь современного русского языка. М.: XXI век, 2011. 1248 с.
3. Соболева И. В. Система критериев и методики исследования рынков // Системный анализ в проектировании и управлении : сб. науч. тр. СПб.: СПбГПУ, 2009. С. 68–72.
4. Соболева И. В., Чеплагина Н. В. Исследование факторов, оказывающих влияние на безопасность предприятия // Научно-технические ведомости Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. 2007. № 4 (52). С. 139–144.
5. Соболева И. В., Чеплагина Н. В. Доминирующие факторы влияния на деятельность предприятий малого бизнеса Ленинградской области // Материалы докладов и сообщений, Междунар. науч.-практ.я конф. Европейская наука XXI века – 2007. Т. 3. Днепропетровск: Наука и образование, 2007. 72 с.
6. Соболева И. В., Чеплагина Н. В. Региональная безопасность малого бизнеса и тенденции его развития // Известия Международной академии аграрного образования. СПб., 2008. Т. 2. № 6. С. 66–71.

REFERENCES

1. Efremova T. F. New dictionary of the Russian language. Explanatory-world-building. M.: Russian language, 2000. 1233 p.
2. Ushakov D. N. The explanatory dictionary of the contemporary Russian language. M.: XXI century, 2011. 1248 p.
3. Soboleva I. V. The system of criteria and methods of the markets research // System analysis in design and management: collection of scientific works. SPb.: SPbSPU, 2009. P. 68–72.
4. Soboleva I. V., Cheplagina N. V. Investigation of the factors influencing the company safety // Scientific-technical bulletin of Saint-Petersburg state technical University. 2007. # 4 (52). P. 139–144.
5. Soboleva I. V., Cheplagina N. V. The dominant factors of influence on the activity of the small businesses of the Leningrad region // Materials of the reports and speeches of the international scientific-practical conference 'European science of XXI century-2007'. V. 3. Dnepropetrovsk: Science and education, 2007. 72 p.
6. Soboleva I. V., Cheplagina N. V. Regional safety of small business and the trends of its development. // News of the International Academy of agricultural education. SPb., 2008. V. 2. # 6. P. 66–71.

УДК 69.003

ББК 65.315.441.2

Соболева Ирина Владимировна,

канд. тех. наук, доцент каф. менеджмента таможенного и страхового сервиса

Санкт-Петербургского университета сервиса и экономики,

г. Санкт-Петербург,

e-mail: soboleva-pag@mail.ru

СИСТЕМА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РФ

SYSTEM OF THE RF REAL ESTATE MARKET

В данной статье обоснована необходимость комплексного теоретического осмысления процессов, влияющих на формирование и функционирование рынка недвижимости, анализа факторов, определяющих его динамику. Для решения этой проблемы целесообразно применить системный подход – рынок недвижимости рассматривается как система. Указано, что рынок недвижимости имеет сложную, разветвленную структуру. Описаны варианты его дифференцирования по различным признакам. В структуре рынка недвижимости выделены: объекты, субъекты и система

управления. Разработаны классификации объектов, субъектов и операций рынка недвижимости. Установлена взаимосвязь элементов рынка недвижимости (объектов, субъектов и операций).

The article has justified the necessity of the complex theoretical comprehension of the processes affecting the formation and functioning of the real estate market, of the analysis of factors determining its dynamics. In order to resolve such issue it is reasonable to use the system approach, the real estate market is reviewed as a system. It has been stated that the real estate

market has complicated diversified structure. The options of its differentiation by various features have been described. The following has been distinguished in the real estate market: objects, subjects, and the management system. The following has been developed: classification of the objects, subjects, and the real estate market operations. The interrelations of the real estate market components (objects, subjects and operations) have been specified.

Ключевые слова: система, рынок недвижимости, структура, классификация, объекты, субъекты, операции рынка недвижимости, взаимосвязь элементов, возможность неограниченного расширения, постоянная коррекция.

Keywords: system, real estate market, structure, classification, objects, subjects, operation of the real estate market, items interrelations, possibility of unlimited extension, permanent correction.

Коренные изменения, произошедшие в структуре собственности на недвижимость в Российской Федерации с началом процесса приватизации, повлекли за собой активизацию экономических процессов в сфере недвижимости и явились предпосылкой для формирования рынка недвижимости, функционирующего в соответствии с экономическими законами и обеспечивающего взаимосвязь реального и финансового секторов экономики. В то же время осуществленные экономические реформы изменили и социальную структуру общества. Обозначились существенные диспропорции в уровне жизни населения, произошло расслоение общества по размерам доходов, резко и значительно упал платежеспособный спрос домохозяйств. Государство в силу экономических причин не в состоянии самостоятельно финансировать строительство жилья для своих граждан.

Осознание ключевой роли рынка недвижимости не только в решении социальных проблем общества, но также и в активизации промышленного производства, развитии реального сектора экономики, оживлении инвестиционного процесса, макроэкономической стабилизации вынуждает более тщательно и взвешенно подходить к принятию решений в данной сфере и избегать возможных ошибок.

Необходимы комплексное теоретическое осмысление совокупности экономических процессов, оказывающих влияние на формирование и функционирование рынка недвижимости; анализ факторов, обуславливающих динамику данного рынка и повышение его значимости в пределах национальной экономики; формулирование мер, способных оптимизировать деятельность экономических субъектов.

Бурное развитие рынка недвижимости приводит к формированию такой разновидности анализа, как исследование рынка недвижимости – нового вида профессиональной предпринимательской деятельности.

Рынок недвижимости имеет сложную, разветвленную структуру, и дифференцировать его можно по различным признакам.

На рынке недвижимости выделяют сектора: развития (создания) недвижимости; оборота недвижимости; управления и эксплуатации недвижимости. По способу совершения сделок рынок недвижимости можно разделить на первичный и вторичный. По форме собственности: частные объекты недвижимости; государственные и муниципальные объекты недвижимости. По функциональному назначению: жилая недвижимость; производственные здания; непроизводственные здания и помещения (офисы, склады и пр.); гостиницы; торговые помещения и помещения общественного питания

и т. д. По отраслям: промышленные объекты; сельскохозяйственные объекты; общественные здания и сооружения; рекреационные и т. д. По виду объектов недвижимости: земельный рынок; здания и сооружения; помещения; предприятия как имущественные комплексы; кондоминиумы; вещные права; многолетние насаждения и т. д.

Как следствие, многообразие элементов порождает «бесконечное» множество разнообразных операций. Для решения этой проблемы целесообразно применить системный подход.

Определение рынка недвижимости как системы предполагает выделение в его структуре следующих составляющих: объекты, субъекты и система управления. Для эффективного управления рынком недвижимости необходимы, в первую очередь, классификация его объектов, субъектов и описание подсистемы управления.

В настоящее время отсутствует единая системная, обладающая цельностью и полнотой классификация элементов рынка недвижимости. В данной работе предлагается такая классификация. В ее основе система критериев и методики исследования рынков [1] и концепция исследования экономического рынка [2].

Классификация объектов недвижимости

1. Естественные (природные) объекты.

1.1. Земли сельскохозяйственного назначения.

1.1.1. Для с/х назначения (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, целина и другие угодья).

1.1.2. Для личного подсобного хозяйства.

1.1.3. Для коллективного садоводства и огородничества.

1.1.4. Для подсобных с/х производств.

1.1.5. Для опытных и научных станций.

1.2. Земли городов и населенных пунктов.

1.2.1. Под садоводства и огородничества.

1.2.2. Под индивидуальное жилищное строительство.

1.2.3. Пятна под масштабную застройку.

1.3. Остальные земли.

1.3.1. Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. Имеют особый режим использования.

1.3.2. Земли особо охраняемых территорий.

1.3.3. Земли лесного фонда.

1.3.4. Земли водного фонда.

1.3.5. Земли запаса.

2. Искусственные объекты (постройки).

2.1. Жилая недвижимость.

2.1.1. Загородная недвижимость.

2.1.2. Городская недвижимость.

2.2. Коммерческая недвижимость.

2.2.1. Офисные помещения.

2.2.2. Гостиницы.

2.2.3. Гаражи-стоянки (автопаркинги).

2.2.4. Магазины и торговые комплексы.

2.2.5. Промышленная (индустриальная) недвижимость.

2.3. Общественные (специальные) здания и сооружения.

2.3.1. Лечебно-оздоровительные.

2.3.2. Учебно-воспитательные.

2.3.3. Культурно-просветительские.

2.3.4. Специальные здания и сооружения (административные, вокзалы, памятники и т. д.).

2.3.5. Инженерные сооружения.

Классификация предполагает три уровня: признак первого уровня – происхождение объектов (искусственные, естественные); признаки второго и третьего уровня – назначение

объектов. Однако данная классификация не позволяет дать полную характеристику всех объектов недвижимости. Поэтому для каждого объекта рекомендуется формировать «характеристический вектор»:

$$X = \{X_1, X_2, \dots, X_{10}\},$$

где X_1 – готовность объекта: 1 – готовые, 2 – недострой;

X_2 – обращение на рынке: 1 – первичные, 2 – вторичные;

X_3 – тип постройки. 1 – дома «старого» фонда, 2 – дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг., 3 – «сталинские» дома, 4 – «хрущевки», 5 – дома индустриального домостроения, 6 – современные жилые дома, 7 – летние дома, 8 – зимние деревянные дома, 9 – кирпичные дома, 10 – коттеджи, 11 – особняки, 12 – усадьбы;

X_4 – материал стен: 1 – кирпичные дома, 2 – панельные, 3 – монолитные, 4 – деревянные, 5 – из газобетона, 6 – смешанные, 7 – из бруса, 8 – щитовые, 9 – бревенчатые.

X_5 – комплексная застройка: 1 – коттеджный поселок высшей категории, 2 – коттеджный поселок высокой категории, 3 – коттеджный поселок бизнес-категории, 4 – стихийная коттеджная застройка, 5 – кондоминиум;

X_6 – районное место расположения: 1 – Курортный, 2 – Приморский, 3 – Выборгский, 4 – Приозерский, 5 – Всеволожский, 6 – Кировский, 7 – Волховский, 8 – Тосненский, 9 – Гатчинский, 10 – Кингисеппский, 11 – Пушкинский, 12 – Красносельский, 13 – Петродворцовый, 14 – Ломоносовский, 15 – Невский, 16 – Петроградский, 17 – Фрунзенский, 18 – Московский, 19 – Центральный, 20 – Ленинский, 21 – Калининский, 22 – Красногвардейский;

X_7 – коммуникации: 1 – все центральные коммуникации, 2 – все локальные коммуникации, 3 – смешанные коммуникации, 4 – частичные коммуникации, 5 – отсутствие коммуникаций;

X_8 – инфраструктура: 1 – в центре развитой инфраструктуры, 2 – отдаленная развитая инфраструктура, 3 – смешанная инфраструктура, 4 – не сильно развитая инфраструктура, 5 – отсутствие инфраструктуры;

X_9 – класс: 1 – низкой комфортности, 2 – типичное, 3 – повышенной комфортности, 4 – элитное (престижное), 5 – роскошное;

X_{10} – доля: 1 – комната, 2 – квартира, 3 – этаж, 4 – пентхауз, 5 – таунхауз, 6 – дом.

Такая система классификации объектов обладает тем достоинством, что в состоянии описать все реально существующие на современном рынке объекты недвижимости, позволяет вести их точный учет и анализ, легко адаптируется к изменениям рынка.

Классификация субъектов рынка недвижимости

1. Продавцы (арендодатели).

1.1. Физические лица.

1.2. Юридические лица.

1.3. Государственные органы.

2. Покупатели (арендаторы).

2.1. Физические лица.

2.2. Юридические лица.

2.3. Государственные органы.

3. Профессиональные участники рынка недвижимости.

3.1. Институциональные участники рынка недвижимости.

3.1.1. Организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование.

3.1.2. Органы учета.

3.1.2.1. Федеральные и территориальные земельные органы, занимающиеся инвентаризацией земли, созданием

земельного кадастра, зонированием территорий, оформлением землеотвода.

3.1.2.2. Органы, ведающие инвентаризацией и учетом строений.

3.1.3. Органы утверждения и согласования.

3.1.3.1. Федеральные и территориальные органы архитектуры и градостроительства, утверждающие и согласующие градостроительные планы застройки территорий и поселений, создающие градостроительные кадастры, выдающие разрешения на строительство.

3.1.3.2. Органы экспертизы градостроительной и проектной документации, утверждающие и согласующие архитектурные и строительные проекты.

3.1.3.3. Органы технической, пожарной и иной инспекции, надзирающее за строительством и эксплуатацией зданий и сооружений.

3.1.4. Регистрирующие органы.

3.1.4.1. Органы – регистраторы прав на недвижимость и сделок с ними.

3.1.4.2. Государственные нотариусы.

3.1.5. Органы контроля.

3.1.5.1. Органы по надзору за недвижимостью, отнесенной к госсобственности.

3.1.5.2. Органы контроля над использованием недр полезных ископаемых.

3.1.5.3. Органы контроля над использованием лесного фонда.

3.1.5.4. Органы контроля над использованием водного фонда.

3.1.6. Эксплуатационные организации.

3.1.6.1. Проектировщики, строители, специалисты по технической эксплуатации, финансируемые из бюджета.

3.1.6.2. Специализированные эксплуатационные организации.

3.2. Неинституциональные участники рынка недвижимости.

3.2.1. Посредники.

3.2.1.1. Брокеры, оказывающие услуги при сделках с недвижимостью.

3.2.1.2. Агентства недвижимости.

3.2.1.3. Консалтинговые фирмы.

3.2.2. Финансовые компании.

3.2.2.1. Финансисты (банкиры), занимающиеся финансированием операций на рынке недвижимости, в том числе ипотечным кредитованием.

3.2.2.2. Гарант.

3.2.2.3. Страховщики, занимающиеся страхованием объектов, сделок, профессиональной ответственности.

3.2.2.4. Эмитенты – участники фондового рынка недвижимости, занимающиеся созданием и оборотом ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью (жилищные облигации, пул заложных при ипотечном кредитовании).

3.2.3. Инвестиционные компании.

3.2.3.1. Девелоперы, занимающиеся созданием и развитием объектов недвижимости, в том числе организацией и финансированием инвестиционного проекта, проектированием и строительством, продажей объекта полностью или по частям либо сдачей в аренду (самостоятельно или с привлечением ранее перечисленных участников в качестве подрядчиков и соинвесторов).

3.2.3.2. Ревелоперы, занимающиеся развитием и преобразованием (вторичной застройкой) территорий.

3.2.3.3. Заказчик в строительстве (генеральный и субзаказчик).

- 3.2.3.4. Инвесторы.
 - 3.2.4. Управляющие компании.
 - 3.2.4.1. Управляющие недвижимостью, занимающиеся финансовым управлением и технической эксплуатацией объекта.
 - 3.2.4.2. Управляющие проектом.
 - 3.2.5. Строительные организации.
 - 3.2.5.1. Проектировщики.
 - 3.2.5.2. Застройщики в строительстве (генеральный и субзастройщик).
 - 3.2.5.3. Подрядчики (генеральный и субподрядчик) – строители, работающие на коммерческой основе.
 - 3.2.6 Юристы, занимающиеся юридическим сопровождением операций на рынке недвижимости.
 - 3.2.7 Аналитические компании.
 - 3.2.7.1. Аналитики, занимающиеся исследованием рынка недвижимости и подготовкой информации для принятия стратегических решений по его развитию.
 - 3.2.7.2. Финансовые аналитики.
 - 3.2.7.3. Маркетологи, специалисты по связям с общественностью и рекламе, занимающиеся продвижением объектов и услуг на финансовым анализом инвестиционных проектов.
 - 3.2.7.4. Информационно-аналитические издания и другие СМИ, специализирующиеся на тематике рынка недвижимости.
 - 3.2.8 Обслуживающие компании.
 - 3.2.8.1. Оценщики недвижимости, оказывающие услуги собственникам, инвесторам, продавцам, покупателям по независимой оценке стоимости объектов.
 - 3.2.8.2. Специалисты по информационным технологиям, обслуживающие РН.
 - 3.2.8.3. Специалисты по обучению и повышению квалификации персонала.
 - 3.2.9. Любые специалисты – сотрудники и члены национальных и международных профессиональных объединений рынка недвижимости.
- При разработке этой классификации субъектов рынка недвижимости использовались предшествующие опыты,

но этот вариант имеет достоинства: уровни классификатора допускают неограниченное расширение (то есть возможна постоянная коррекция), шифры элементов упрощают описание операций и технологий.

Классификация операций на рынке недвижимости

- 1. Продажа.
 - 1.1. Покупка естественных объектов недвижимости.
 - 1.1.1. Покупка для перепродажи.
 - 1.1.2. Покупка для трансформации.
 - 1.1.3. Покупка под строительство.
 - 1.1.4. Покупка для трансформации под строительство.
 - 1.1.5. Покупка для эксплуатации.
 - 1.2. Покупка искусственных объектов недвижимости.
 - 1.2.1. Покупка для перепродажи.
 - 1.2.2. Покупка для трансформации.
 - 1.2.3. Покупка для реконструкции.
 - 1.2.4. Покупка для трансформации под реконструкцию.
 - 1.2.5. Покупка для эксплуатации.
 - 2. Трансформация.
 - 2.1. Трансформация естественных объектов недвижимости.
 - 2.1.1. Трансформация для перепродажи.
 - 2.1.2. Трансформация для строительства.
 - 2.1.3. Трансформация для эксплуатации.
 - 2.2. Трансформация искусственных объектов недвижимости.
 - 2.2.1. Трансформация для перепродажи.
 - 2.2.2. Трансформация для реконструкции.
 - 2.2.3. Трансформация для эксплуатации.
 - 3. Строительство и реконструкция.
 - 3.1. Строительство нового объекта.
 - 3.1.1. Строительство для продажи.
 - 3.1.2. Строительство для дальнейшей эксплуатации.
 - 3.2. Реконструкция построенного объекта.
 - 3.2.1. Реконструкция для продажи.
 - 3.2.2. Реконструкция для дальнейшей эксплуатации.
- Взаимосвязь элементов рынка недвижимости (объектов, субъектов и операций) представлена в табл. 1 и 2.

Таблица 1

**Взаимосвязь элементов рынков недвижимости
(для продавцов, покупателей и институциональных участников)**

Операции	Шифр	Продавцы			Покупатели			Институциональные участники РН														
		1.1	1.2	1.3	2.1	2.2	2.3	3.1.1	3.1.2.1	3.1.2.2	3.1.3.1	3.1.3.2	3.1.3.3	3.1.4.1	3.1.4.2	3.1.5.1	3.1.5.2	3.1.5.3	3.1.5.4	3.1.6.1	3.1.6.2	
Приобретение	1.1.1	+	+	+	+	+	+	+	+													
	1.1.2	+	+	+	+	+	+	+	+						+	+						
	1.1.3	+	+	+	+	+	+	+	+						+	+						
	1.1.4	+	+	+	+	+	+	+	+						+	+						
	1.1.5	+	+	+	+	+	+	+	+						+	+						
	1.2.1	+	+	+	+	+	+				+	+			+	+						
	1.2.2	+	+	+	+	+	+				+	+			+	+						
	1.2.3	+	+	+	+	+	+				+	+			+	+						
Трансформа- ция	2.1.1								+	+		+			+	+	+	+	+	+		
	2.1.2								+	+		+			+	+	+	+	+	+		
	2.1.3								+	+		+			+	+	+	+	+	+		
	2.2.1											+		+	+	+						+
	2.2.2											+		+	+	+						+
	2.2.3											+		+	+	+						+
Строительство	3.1.1								+	+	+	+	+	+		+	+	+	+	+	+	
	3.1.2								+	+	+	+	+	+		+	+	+	+	+	+	
Реконструкция	3.2.1										+	+	+	+		+					+	+
	3.2.2										+	+	+	+		+					+	+

Окончание табл. 1

Операции	Шифр	Продавцы			Покупатели			Институциональные участники РН														
		1.1	1.2	1.3	2.1	2.2	2.3	3.1.1	3.1.2.1	3.1.2.2	3.1.3.1	3.1.3.2	3.1.3.3	3.1.4.1	3.1.4.2	3.1.5.1	3.1.5.2	3.1.5.3	3.1.5.4	3.1.6.1	3.1.6.2	
Реализация	4.1.1	+	+	+	+	+	+	+	+						+	+						
	4.1.2	+	+	+	+	+	+	+	+						+	+						
	4.1.3	+	+	+	+	+	+	+	+						+	+						
	4.2.1	+	+	+	+	+	+	+						+	+							
	4.2.2	+	+	+	+	+	+	+						+	+							
	4.2.3	+	+	+	+	+	+	+						+	+							
Эксплуатация	5.1.1														+	+						
	5.1.2														+	+						
	5.1.3														+	+						
	5.2.1														+	+						
	5.2.2														+	+						
	5.2.3														+	+						

Таблица 2

Взаимосвязь элементов рынков недвижимости (для неинституциональных участников)

Операции	Шифр	Неинституциональные участники																							
		3.2.1.1	3.2.1.2	3.2.1.3	3.2.2.1	3.2.2.2	3.2.2.3	3.2.2.4	3.2.3.1	3.2.3.2	3.2.3.3	3.2.3.4	3.2.4.1	3.2.4.2	3.2.5.1	3.2.5.2	3.2.5.3	3.2.6	3.2.7.1	3.2.7.2	3.2.7.3	3.2.7.4	3.2.8.1	3.2.8.2	3.2.8.3
Приобретение	1.1.1	+	+	+	+							+						+					+		
	1.1.2	+	+	+	+							+						+	+	+			+		
	1.1.3	+	+	+	+	+				+		+						+	+	+			+		
	1.1.4	+	+	+	+	+				+		+		+				+	+	+			+		
	1.1.5	+	+	+	+							+						+					+		
	1.2.1	+	+	+	+	+	+					+						+					+		
	1.2.2	+	+	+	+	+	+					+						+					+		
	1.2.3	+	+	+	+	+					+	+						+	+	+			+		
	1.2.4	+	+	+	+	+					+	+						+	+	+			+		
1.2.5	+	+	+	+	+	+					+						+	+	+			+			
Трансформация	2.1.1				+	+						+		+				+	+	+	+				
	2.1.2				+	+			+			+		+				+	+	+	+				
	2.1.3				+	+						+		+				+	+	+	+				
	2.2.1				+	+						+		+				+	+	+	+				
	2.2.2				+	+					+	+		+				+	+	+	+				
	2.2.3				+	+						+		+				+	+	+	+				
Строительство	3.1.1				+	+	+	+	+		+	+		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	3.1.2				+	+	+	+	+		+	+		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Реконструкция	3.2.1				+	+	+	+		+	+	+		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	3.2.2				+	+	+	+		+	+	+		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Реализация	4.1.1	+	+	+	+							+						+					+		
	4.1.2	+	+	+	+							+						+					+		
	4.1.3	+	+	+	+			+	+			+						+					+		
	4.2.1	+	+	+	+							+						+					+		
	4.2.2	+	+	+	+							+						+					+		
4.2.3	+	+	+	+			+	+			+		+				+					+			
Эксплуатация	5.1.1											+						+							
	5.1.2											+						+							
	5.1.3	+						+	+	+		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	5.2.1	+						+				+	+					+				+	+	+	+
	5.2.2	+						+				+	+	+				+				+	+	+	+
	5.2.3	+						+		+		+	+	+				+				+	+	+	+

В основу данной классификации положена идея описания любой сколь угодно сложной операции на рынке недвижимости (из большого их многообразия) как совокупности «элементарных» операций. Притом количество таких «элементарных» операций должно быть ограничено. Они подобны атомам, из которых можно построить «бесконечное» множество разнообразных молекул.

Кроме того, эта классификация имеет следующие достоинства:

- уровни классификатора допускают неограниченное расширение (то есть возможна постоянная коррекция);
- шифры элементов упрощают описание сложных операций и технологий.

Предлагаемая классификация позволила изучить рынок недвижимости РФ, Санкт-Петербурга и Ленинградской области [3, 4].

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

1. Бурное развитие рынка недвижимости приводит к формированию такой разновидности анализа, как исследование рынка недвижимости – нового вида профессиональной предпринимательской деятельности.
2. Многообразие элементов порождает «бесконечное» множество разнообразных операций. Для решения этой проблемы целесообразно применить системный подход.
3. Определение рынка недвижимости как системы предполагает выделение в его структуре следующих составля-

ющих: объекты, субъекты и система управления. Для эффективного управления рынком недвижимости необходима, в первую очередь, классификация его объектов, субъектов и описание подсистемы управления.

4. В настоящее время отсутствует единая системная, обобщающая цельностью и полнотой классификация элементов рынка недвижимости. В данной работе предлагается такая классификация.

5. Система классификации объектов недвижимости в состоянии описать все реально существующие на современном рынке объекты, позволяет вести их точный учет и анализ, легко адаптируется к изменениям рынка.

6. Предложенный вариант классификации субъектов рынка недвижимости имеет достоинства: уровни классификатора допускают неограниченное расширение (то есть возможна постоянная коррекция), шифры элементов упрощают описание операций и технологий.

7. В основу классификации операций рынка недвижимости положена идея описания любой сколь угодно сложной операции на рынке недвижимости (из большого их многообразия) как совокупности «элементарных» операций. Количество «элементарных» операций должно быть ограничено.

8. Установлена взаимосвязь элементов рынка недвижимости (объектов, субъектов и операций).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Соболева И. В. Система критериев и методики исследования рынков // Системный анализ в проектировании и управлении : сб. науч. тр. СПб.: СПбГПУ, 2009. С. 68–72.
2. Соболева И. В. Опыт построения концепции исследования экономического рынка // Альманах современной науки и образования : сб. науч. тр. Тамбов: Грамота, 2009. С. 136–140.
3. Соболева И. В., Соболев А. Л. Рынок земли РФ // EFEKTINÍ NÁSTRJE MODERNÍCHĚD 2008 : междунар. науч.-практ. конф. Т. 6. Praha: Education and Science, 2008. С. 64–67.
4. Соболева И. В., Соболев А. Л. Тенденции и закономерности развития регионального рынка земли // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. 2008. № 11. С. 215–218.
5. Соболева И. В. Рынок гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга // Актуальные вопросы экономических наук (VI ВНИК) : сб. науч. тр. Новосибирск: Сибпринт, 2009. С. 58–63.

REFERENCES

1. Soboleva I. V. The system of criteria and the methods of examination of the markets // System analysis in design and management: collection of scientific works. SPb: SPbGPUY, 2009. P.68–72.
2. Soboleva I. V. Experience of construction of the economic market research concept // Bulletin of the modern science and education: collection of scientific works. Tambov: Gramota, 2009. P.136–140.
3. Soboleva I. V., Sobolev A. L. The RF land market // EFEKTINÍ NÁSTRJE MODERNÍCHĚD 2008 : international scientific-practical conference. V. 6. Praha: Education and Science, 2008. P. 64–67.
4. Soboleva I. V., Sobolev A. L. Trends and appropriateness of development of the regional land market // News of Saint-Petersburg state agricultural university. 2008. # 11. P. 215–218.
5. Soboleva I. V. Market of the hotel real estate of Saint-Petersburg // Actual issues of economic sciences (VI VNPk): collection of scientific works. Novosibirsk: Sibprint, 2009. P. 58–63.