

УДК 336 DOI: 10.14451/1.241.129

Эволюция рынка жилой недвижимости в мире

© 2024 Ягудин Рамил Хаевич

Доцент, доктор медицинских наук, кандидат экономических наук. Высшая школа бизнеса.
E-mail: rh65@mail.ru

© 2024 Валеев Эмиль Рамилевич

Кандидат экономических наук, доцент кафедры управления человеческими ресурсами. Казанский (Приволжский) федеральный университет.
E-mail: emilv@mail.ru

© 2024 Гайнутдинов Вадим Рафаилович

Аспирант. Казанский (Приволжский) федеральный университет.
E-mail: teka10@mail.ru

Ключевые слова: рынок недвижимости, жилая недвижимость, мировая экономика, спрос, предложение.

В работе рассматривается эволюция и сущность понятия рынок недвижимости в мировой экономике. Отмечается, что на рынке жилья равновесие возникает в специфических конкурентных рамках, формируемых под влиянием факторов. При этом спрос на жилую недвижимость на мировом рынке представляет собой сложное взаимодействие различных факторов в глобальном масштабе, отражающее динамичный характер сектора недвижимости. Систематизированы ключевые факторы, влияющие на спрос на мировом рынке жилой недвижимости.

Эволюция рынка недвижимости прошла через многочисленные фазы трансформации с древних времен до современности. В первобытные времена недвижимость состояла в основном из земельных участков, задействованных в аграрной деятельности. Земля служила ключевым активом, находясь под управлением общин и родовых кланов. Такие понятия, как индивидуальная собственность на землю, её аренда и передача по наследству были заложены в этот период.

Идея собственности на землю и имущество возникла на заре человеческой цивилизации.

Одними из первых задокументированных сделок с землей можно считать те, что происходили в древней Месопотамии около 3000 лет до нашей эры. Шумеры, представляющие одну из наиболее ранних цивилизаций, заложили основы регистрации прав на недвижимость. Они использовали глиняные таблички для фиксации передачи земельных участков, что подразумевало формализацию соглашений между участниками сделки. Эти артефакты демонстрируют, что уже в древности люди осознавали значимость собственности на землю и необходимость юридического оформления таких операций [9].

С развитием цивилизации сделки с недвижимостью становились все более сложными. Древние египтяне, греки и римляне создали уникальные системы управления земельной собственностью, каждая из которых внесла вклад в формирование знаний, повлиявших на дальнейшую эволюцию недвижимости. В частности, римляне разработали концепцию прав собственности, которая впоследствии стала основой для современных правовых систем, регулирующих операции с недвижимостью.

Залог земли, известный как ипотека, сыграл ключевую роль в развитии правовых институтов Древней Греции. Истоки этого явления восходят к Афинам, где архонт Солон впервые ввел данный механизм в IV веке до нашей эры. Его реформа, осуществленная в 594 году до н.э., кардинально изменила существующую систему: были отменены поземельные налоги и введено право свободного завещания. Благодаря введенным реформам каждый собственник обретал полную свободу в распоряжении своим имуществом. На начальном этапе в Афинах личность заёмщика служила гарантом по обязательствам, так как если он не мог погасить долг, его превращали в раба [8].

С развитием городских агломераций, спектр недвижимости расширился. В эпоху средневековья рынок недвижимости включал в себя различные постройки – от замков до религиозных сооружений. Это время знаменует собой начало формирования законодательства о недвижимости и утверждение документов, подтверждающих права на собственность.

В эпоху средневековья владение землей было тесно связано с феодальной системой, где земельные участки находились в собственности лордов и передавались в пользование арендаторам для их обработки. Эти феодальные соглашения послужили прообразом современных договоров аренды и найма, сохранив ключевые элементы правового регулирования и передачи прав на землю.

Помимо дворянских феодалов, существовали

и иные формы владения землей, характерные для свободных крестьян: арендные отношения (например, в Германии) или наследственный порядок собственности с выплатой ренты, однако без личной зависимости. Подобные структуры можно увидеть на примере системы сокаж в Англии и цензив во Франции. Именно в Англии в это же время возник институт траста, предполагающий передачу имущества в управление уполномоченному лицу, которое обязалось действовать в интересах первоначального собственника.

Ренессанс внёс значительные изменения в подходы к строительству и архитектуре, что способствовало более эффективному использованию недвижимости в урбанистическом развитии и придало ей новое культурное и экономическое значение.

В Древней Руси недвижимое имущество в большей степени относилось к сфере публичного права. Например, городская община традиционно владела прилегающими лесами коллективно, рассматривая их как общую территорию. Псковская судная грамота не только закрепляла право собственности, но и регулировала иные вещные права на недвижимое имущество. К числу таких прав относились, в частности залог и так называемая кормля, которая представляла собой временное право пользования чужой недвижимостью. Нормы, преимущественно основанные на обычаях, регулировали в первую очередь правоотношения, связанные с землей, поскольку строения, насаждения и другие объекты недвижимости юридически не отделялись от земельного участка. Позднее в законодательстве сохранились элементы, отражающие общегосударственный характер права на недвижимость [8].

В XIX и XX веках рынок недвижимости претерпел значительные изменения, а именно появление первых агентств недвижимости, появление новых методик оценки стоимости и совершенствование инвестиционных механизмов.

На современном этапе рынок недвижимости

интегрировал в себя ряд технологических новшеств. Многообразие объектов, от жилых до коммерческих и промышленных, демонстрирует глобализацию рынка недвижимости и возможность управления объектами недвижимости посредством современных информационных технологий. Россия пошла по пути реализации приоритетных национальных проектов в социальной сфере, одним направлением из которых стало жилищное строительство [4–7].

Эволюция мирового рынка недвижимости отражает многовековую историю развития человеческого общества, демонстрируя связь между социальными, экономическими и технологическими изменениями. Каждый этап характеризуется своими особенностями: от зарождения первичных форм владения землей в древних цивилизациях до внедрения современных цифровых технологий. На рисунке ?? схематично представлены основные этапы развития рынка недвижимости в различные исторические периоды:

1. Древний мир (до V века н.э.).
2. Средние века (V–XV века).
3. Эпоха Возрождения и Нового времени (XV–XVIII века).
4. Индустриальная эпоха (XIX век).
5. Этап глобализации (XX век).
6. Этап технологической трансформации (XXI век).

Вышеприведенный перечень иллюстрирует, как изменялись приоритеты и структура рынка недвижимости на протяжении столетий. С первых форм собственности на землю в древних обществах до глобализации и внедрения технологий в XXI веке рынок прошел путь от сделок местного уровня до формирования интегрированных международных систем. Рассмотрим особенности каждого этапа подробнее, так как понимание исторических этапов позволяет провести более подробный анализ современных тенденций в секторе недвижимости.

Ниже представлены основные этапы развития мирового рынка недвижимости и их особенно-

сти. Систематизированы данные о том, как менялись подходы к владению, управлению и использованию недвижимости в зависимости от исторических, социальных и экономических условий, начиная с древних времен и заканчивая современностью.

1. Древний мир (до V века н.э.).

Появление первых записей о владении землей, например, в Месопотамии, Египте и Древнем Китае. Земля использовалась преимущественно для сельского хозяйства, а права на нее оформлялись с помощью простых договоренностей. Введение концепции частной собственности в Древнем Риме и формирование правовых основ для сделок с недвижимостью. Городская недвижимость становится объектом инвестиций, появляются первые многоэтажные жилые дома (инсула), предназначенные для сдачи внаем.

2. Средние века (V–XV века).

Земля становится основным источником богатства и власти в рамках феодальной системы. Владение землей было связано с обязательствами перед феодалом. Феодальные контракты, регулирующие аренду и использование земли, стали предшественниками современных договоров. Возникновение первых городов и рынков недвижимости, где земля использовалась для строительства замков, храмов и городской инфраструктуры

3. Эпоха Возрождения и Нового времени (XV–XVIII века).

С ростом городов увеличивается значение недвижимости как экономического актива. Вводятся первые кадастровые системы для учета земельных участков и построек. Развитие морской торговли и колонизация новых земель приводит к расширению рынков недвижимости за пределами Европы.

4. Индустриальная эпоха (XIX век).

Промышленная революция ускоряет урбанизацию. Города становятся центрами промышленности, что приводит к активному строительству жилья и коммерческих объектов. Появляются первые агентства недвижимости и формируются начальные этапы про-

фессионального управления недвижимостью. Введение ипотечных инструментов делает покупку жилья доступнее для широких слоев населения.

5. Этап глобализации (XX век).

Ранний XX век. Массовое строительство в связи с ростом населения. Появление социальных программ, обеспечивающих доступное жилье. Период после Второй мировой войны. Активное восстановление разрушенных городов. Формирование современных рынков недвижимости с разделением на жилую и коммерческую недвижимость. 1970–1990 годы. Глобализация и инвестиции в недвижимость становятся основой экономического роста. Развитие финансовых инструментов, таких как REITs (инвестиционные фонды недвижимости).

6. Этап технологической трансформации (XXI век).

Внедрение цифровых технологий и онлайн-платформ для покупки, аренды и управления недвижимостью. Рост мегаполисов, появление экологически устойчивого строительства, использование «умных» технологий в зданиях.

На основе представленных данных таблицы 1 можно сделать вывод, что рынок недвижимости постоянно адаптировался к изменяющимся условиям. Каждая эпоха вносила уникальные изменения в структуру рынка, закладывая основы для последующих инноваций. Современный этап характеризуется активным использованием цифровых технологий и экологических стандартов.

Исследование вопроса эволюции рынков недвижимости было бы недостаточным без изучения жизненного цикла этих рынков, представляющего собой последовательность таких этапов, как период спада, период активного поглощения, период интенсивного нового строительства и последующего насыщения [12].

Каждый из этих этапов характеризуется определенными экономическими условиями, изменением уровня спроса и предложения, а также

динамикой инвестиционной активности, что позволяет рассматривать рынок недвижимости как циклически развивающуюся систему.

Концепция фаз рынка недвижимости активно развивалась в XX веке благодаря трудам экономистов, изучавших рыночные и строительные циклы. Так, Гомер Хойт в своей работе подробно анализировал циклы цен на недвижимость, выявляя влияние экономических факторов на развитие рынка [11].

Фред Харрис известен своими исследованиями на тему 18-летнего цикла жилой недвижимости. В своих работах он связывал фазы рынка с макроэкономическими условиями [12]. Уильям Уитон был одним из первых экономистов, применивших математическое моделирование для анализа циклов недвижимости [13].

Данная концепция фаз рынка недвижимости была впоследствии широко распространена в исследованиях рынка недвижимости и коммерческой аналитике в 1980–1990-х годах. Многие современные интерпретации основаны на этих ранних теориях, согласно которым цикл развития недвижимости включает четыре основные фазы: восстановление, экспансию, гиперпредложение и рецессию. Продолжительность каждой стадии варьируется в зависимости от экономической ситуации, рыночных факторов.

Цикличность рынка недвижимости является предметом изучения многих исследований, каждое из которых вносит вклад в понимание природы и предсказуемости этих процессов. В статье Питера Чинлоя анализируется влияние рыночных циклов на производство, поглощение объектов, цены и арендную плату как для существующих зданий, так и для новостроек. На примере жилой недвижимости, а именно многоквартирного жилья в Финиксе и Тусоне показано, что средняя продолжительность фаз подъема и спада составляет около трех лет [10].

Эволюция рынка жилой недвижимости представляет собой результат многовековых изменений, связанных с развитием права собственности, экономических институтов, социальных

отношений и технологических инноваций. От первых форм регистрации сделок в шумерской цивилизации и римского права до появления цифровых платформ XXI века – каждая историческая эпоха вносила свой вклад в формирование современных принципов владения, использования и управления недвижимостью. Каждое эпохальное преобразование в долгосрочной перспективе изменяет структуру рынка.

По нашему мнению, эволюция и цикличность рынка недвижимости представляют собой две стороны одного процесса. Совокупность эволю-

ционных изменений и циклических колебаний определяет характер мирового рынка недвижимости. Данные исторического опыта свидетельствуют, что чем активнее и продолжительнее фаза экспансии, тем более ощутимыми могут оказаться последствия последующего спада. Итогом проведённого анализа является понимание двуединой природы рынка недвижимости. Фундаментальные (эволюционные) тренды определяют долгосрочное развитие, а цикличность обеспечивает волнообразную адаптацию к текущей экономической и институциональной среде.

Библиографический список

1. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости в 2 т. Т. 1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды : учебник для академического бакалавриата. – 8-е изд. – М. : Юрайт, 2016. – 472 с.
2. Малкина М. Ю., Щулепникова Е. А. Особенности формирования спроса, предложения и равновесия на рынке жилой недвижимости России // Экономический анализ: теория и практика. – 2013. – 16 (319). – С. 2–14.
3. Сафиуллин Л. Н., Евсеев Е. В. Факторы потребительского выбора в условиях асимметричности информации и неопределенности на рынке жилой недвижимости // Проблемы устойчивости развития социально-экономических систем : материалы Международной научно-практической конференции. 24 ноября 2022 г. – Тамбов : Издательский дом «Державинский», 2022. – С. 427–431.
4. Фахрутдинова Е. В. Зарубежный опыт реализации национальных программ в сфере жилищного строительства // Экономические науки. – 2008. – № 49. – С. 74–78.
5. Фахрутдинова Е. В. Практика реализации национальных программ в сфере жилищного строительства // Вестник Московского университета МВД России. – 2008. – № 6. – С. 104–107.
6. Фахрутдинова Е. В. Сущностная характеристика качества жизни населения // Современное искусство экономики. – 2011. – 1(1). – С. 23–36.
7. Фахрутдинова Е. В., Камашева А. В., Валеев Э. Р. Статистический анализ дифференциации субъектов Российской Федерации по качеству жизни населения // Экономические науки. – 2019. – № 181. – С. 356–362. – DOI: [10.14451/1.181.356](https://doi.org/10.14451/1.181.356).
8. Шеметова Н. Ю. Развитие института недвижимости в историческом аспекте // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». – 2014. – № 4. – С. 208–233.
9. Baker L. The Evolution of Real Estate Transactions – From Ancient Times to Today. – URL: <https://www.bakerdejonghomes.com/blog/the-evolution-of-real-estate-transactions-from-ancient-times-to-today/> (visited on 09/05/2024).
10. Chinloy P. Real Estate Cycles: Theory and Empirical Evidence // Journal of Housing Research. – 1996. – Vol. 7, no. 2. – P. 173–192.
11. Harrison F. The Power in the Land. – Shepherd-Walwyn, 1983. – 330 p.
12. Hoyt H. One Hundred Years of Land Values in Chicago. – Chicago : University of Chicago Press, 1933. – 519 p.
13. Wheaton W. C. Real Estate Cycles: Some Fundamentals // Real Estate Economics. – 1999. – Vol. 27, no. 2. – P. 209–230.