УДК 332.83

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ЛОГИСТИЧЕСКИХ ЦЕПЕЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Лондарева Л. А. , Теренина И. В.

Донской государственный технический университет, Ростов-на-Дону, Российская Федерация

londareva.mila@yandex.ru

teririn@yandex.ru

Проанализированы формирование логистических цепей на рынке недвижимости, интегрированная логистика его развития. Описаны факторы, влияющие на рост цен на рынке недвижимости. Также внесены предложения по развитию рынка недвижимости в логистической системе.

Ключевые слова: логистическая цепь, рынок жилья, строительство, цепи поставок, логистические системы.

UDC 332.83

LOGISTICAL CHAINS FORMATION FEATURES IN REAL ESTATE MARKET

Londareva L. A., Terenina I. V.

Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

londareva.mila@yandex.ru

teririn@yandex.ru

This article analyzes the formation of logistical chains in the real estate market, integrated logistics of real estate market development. The authors describe the factors that influence the growth of real estate market prices. Also, proposals are made for the development of the real estate market in the logistics system.

Keywords: logistical chain, housing market, construction, supply chains, logistics systems.

Введение. Внешнюю среду, в которой осуществляются сделки на рынке недвижимости, можно охарактеризовать как динамичную и конкурентную. Сегодня активно развивается новое направление — проектирование цепи поставок на рынке недвижимости. Это новый вид логистических систем, управление которыми с позиций минимизаций общих затрат, увеличения прибыли, улучшения обслуживания потребителей и снижения влияния на систему факторов неопределенности позволяет формировать такие цепи на рынке недвижимости. Авторы статьи ставят перед собой задачу рассмотреть эти логистические цепи, отметить правила, регулирующие участие объектов недвижимости в имущественном обороте.

Логистическая цепь создается для легитимной, своевременной, оптимальной и в полном объеме передачи прав собственности на объект недвижимости от продавца к покупателю. Специфические черты недвижимости (прочная связь с землей, особая ценность, непотребляемость в процессе использования и т.д.) диктуют необходимость специальных правил, регулирующих участие объектов недвижимости в имущественном обороте [1,2].

При конструировании логистических операций, совершаемых в цепях поставок на рынке недвижимости, следует иметь в виду, что государственной регистрации подлежит не сам договор продажи недвижимости, а переход прав собственности на недвижимость от продавца к покупателю. Роль государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость к покупателю заключается в том, что только после регистрации покупатель становится собственником недвижимого имущества. При этом следует помнить, что покупатель здания, сооружения или иной недвижимости одновременно с передачей ему права собственности на указанные объекты получает права и на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Конструкция логистической операции купли-продажи недвижимости считается легитимной, если она предполагает полное согласование сторонами условий сделки. В частности, условие о предмете договора продажи недвижимости считается согласованным сторонами, если в нем имеются данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее

передаче покупателю по договору, в том числе сведения о расположении объекта недвижимости на земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества [3, 4].

Трансформация прав собственности на объект недвижимости должна сопровождаться его передачей от продавца к покупателю. Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами. До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного соответствующего документа договор продажи недвижимости не может считаться исполненным, а логистическая операция купли-продажи объекта недвижимости —завершенной. Конструирование других логистических операций, связанных с потоком прав собственности на объекты недвижимости, имеет много общего с операцией купли-продажи [5].

Позиционирование рынка недвижимости как «хозяина» логистического процесса означает, что рынок недвижимости рассматривается как потребитель по отношению к логистическим системам производителей и поставщиков ресурсов. Данная особенность учитывается ввиду того, что при проектировании логистических процессов надо использовать возможности оптимизации затрат, предоставляемых логистикой. Результаты логистических процессов зависят от четкого формулирования стандартов логистического сервиса на «входе» рынка недвижимости. Применительно к рынку недвижимости значительная часть логистических операций является вспомогательными процессами. Исходя из концепции ключевых компетенций рынка недвижимости строительная организация должна установить наиболее выгодный для нее источник конкурентного преимущества. Это требует повышения эффективности и бережливости в ключевых процессах [6].

Одной из наиболее важных перспектив развития рынка недвижимости является интеграция самого процесса возведения объекта, охват полного цикла услуг и, таким образом, создание интегрированного логистического потока при доминантном характере информационного потока, а не материального, как это принято при традиционной системе (рис.1).

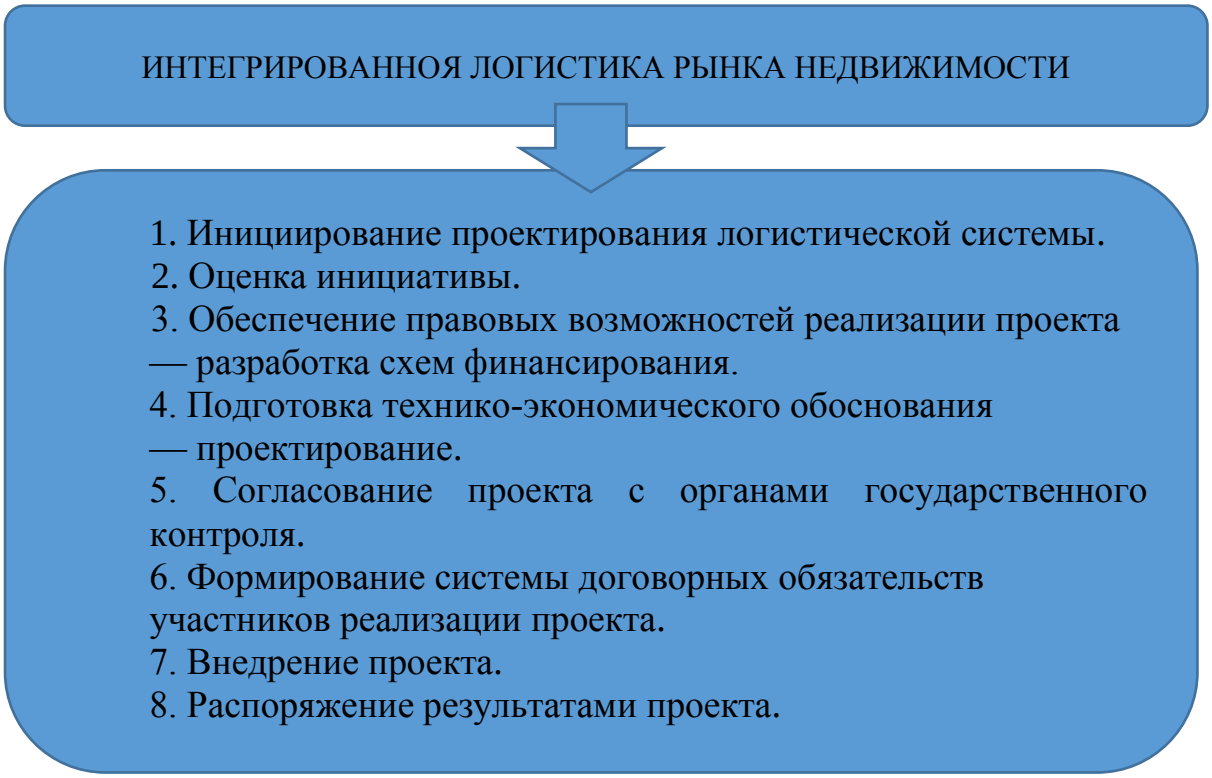

Рис. 1. Интегрированная логистика развития рынка недвижимости

Однако в данный момент логистика в сфере недвижимости ограничивается самым начальным этапом — этапом становления, когда логистические процессы охватывают только нижний уровень логистики рынка недвижимости, т.е. сферу складской и транспортной логистики, связанную лишь с операциями погрузки и разгрузки. Иными словами, большая часть строительного сектора применяет только логистику «на месте» [7].

Логистика на рынке недвижимости должна стремиться к интеграции и глобализации производственных, складских и транспортных процессов, к синергии, в связи с чем требуется глубокое знание логистического аппарата, моделей, методов и приемов его функционирования.

Рынок недвижимости в настоящее время характеризуется переизбытком предложений. Данная ситуация связана с большим количеством жилых комплексов, введенных в эксплуатацию в 2017 году. Также продолжается строительство многоквартирных домов, сдача которых запланирована на 2018 год. Текущая жилая застройка г. Ростова-на-Дону значительно масштабнее, нежели была еще несколько лет назад, так как представляет собой не локальное строительство, а комплексное освоение городских земель и создание новых микрорайонов (рис. 2). Рост предложения новостроек на рынке способствует сдерживанию роста цен и удешевлению вторичного жилья в связи со снижением его ликвидности.

По состоянию на начало 2018 года средняя стоимость квадратного метра жилья на вторичном рынке в Ростове-на-Дону составила 62 500 руб. Самая низкая цена квадратного метра жилья на вторичном рынке в районе Ростовского моря, самая высокая — в центральном районе города.

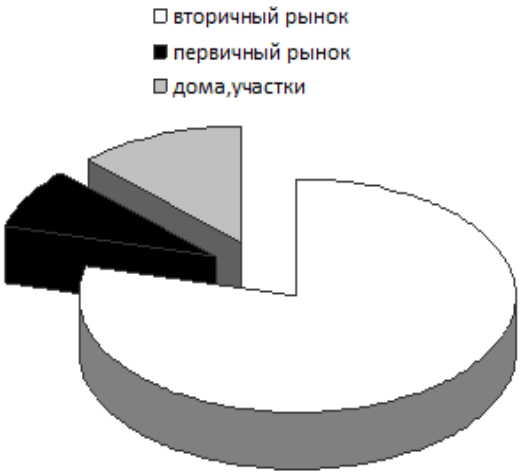

Рис. 2. Рынок жилья Ростовской области

Еще одним немаловажным фактором, прямо влияющим на рост цен на рынке недвижимости, является сокращение предложений. Дело в том, что компании-застройщики не торопятся открывать новые проекты, все ждут улучшения и стабилизации экономической ситуации в стране. Таким образом, объемы строительства снизились в текущем году на 20%. Если в ближайшее время ничего не изменится, то в 2018 году на рынке недвижимости спрос будет превышать предложение, соответственно, и цены на жилье поднимутся вверх [8].

Заключение. Проанализировав логистический подход к формированию и совершенствованию логистических цепей на рынке недвижимости, можно сделать вывод, что в настоящее время он является необходимым условием для реализации недвижимости. На ростовском рынке жилья существует тенденция к снижению его стоимости в связи с ростом

количества предложений. Строительство в городе жилых комплексов различных ценовых категорий, сдача которых планируется до
2020 года, даёт основания полагать, что данная тенденция на рынке недвижимости Ростова-на-Дону сохранится еще в течение нескольких лет.

Библиографический список

1. Казарновский, А. С. Эволюция концепций логистики / А. С. Казарновский, Д. Т. Новиков, О. Д. Проценко // Российское предпринимательство. — 2003. — Том 4, № 8. — С. 42–45.

2. Теренина, И. В. Повышение эффективности интегрированных логистических цепей в строительном комплексе / И. В. Теренина // Россия и ЕС: пути развития и перспективы : материалы межд. науч.-практ. конференции

17–18 ноября 2016 г. — Ростов-на-Дону : Издательско-полиграфический комплекс РГЭУ (РИНХ), 2016. — С. 764–768.

3. Осовцев, В. А. Проектирование систем логистической поддержки реальной экономики : монография / В. А. Осовцев // LAP Lambert Academic Publishing, 2014. — 372 с.

4. Теренина, И. В. К вопросу о поиске компромиссного решения между эффективностью функционирования и устойчивостью хозяйственной системы / И. В. Теренина // Научное обозрение. — 2014. — № 12–2. — С. 550–552.

5. Теренина, И. В. Кластерный подход при выявлении рисков в цепях поставок / И. В. Теренина // Российский экономический интернет-журнал. —2016. — № 3. — С. 31.

6. Костоглодов, Д. Д. Формирование системы целей проекта логистической организации потокодвижения в реальном секторе экономики / Д. Д. Костоглодов, В. А. Осовцев // Вестник Ростовского государственного экономического университета. — 2012. — № 37. — С. 165–171.

7. Осадчая, Н. А. Структурно-логистическая модель взаимодействия субъектов, участвующих в комплексном управлении жилищным фондом / Н. А. Осадчая, А. И. Кравченко // Научное обозрение. — 2014. — №11–2. — С. 561–565.

8. Торгаян, Е. Е. Факторы, влияющие на формирование государственной жилищной политики / Е. Е. Торгаян, О. И. Усаткина // Научное обозрение. — 2015. — № 13. — С. 295–298.