

М. А. Котляров

**ЭКОНОМИКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

М.А. Котляров

Экономика недвижимости

Екатеринбург
2016

УДК 332
ББК 65.44
К73

Рецензенты:

И.Н. Рыкова, доктор экономических наук, академик Российской академии естественных наук, руководитель Центра отраслевой экономики Научно-исследовательского финансового института Министерства финансов Российской Федерации

А.Б. Бриль, кандидат технических наук, член Совета Гильдии управляющих и девелоперов (ГУД), полномочный представитель ГУД в Екатеринбурге и Свердловской области

Котляров, М. А.

К73 Экономика недвижимости [Текст] : [монография]
/ М.А. Котляров. — Екатеринбург, 2016. — 157,[1] с.

ISBN 978-5-905617-50-8

Экономика недвижимости представляет собой одно из направлений в российской науке и практике, которое требует нового качественного подхода и исследований, которые обращались бы к сути явлений, а не только интерпретировали или толковали законы и нормативные акты. В данной книге автор представляет собственное видение сути, последовательности изучения и основных тематических блоков предмета экономики недвижимости, обосновывая его значение для эффективного развития российских городов и регионов, а также для формирования класса девелоперов и управляющих недвижимостью, знания которых должны обрести прочную экономическую основу.

Для студентов, обучающихся по программам бакалавриата и магистратуры, специалистов в области недвижимости и развития территорий, а также широкого круга читателей.

ISBN 978-5-905617-50-8

УДК 332
ББК 65.44

© М.А. Котляров, 2016

Оглавление

Предисловие	5
Глава 1. Исследование в области экономики недвижимости ...	13
Глава 2. Содержание и логика исследования в области экономики недвижимости	29
2.1. Основные разделы предмета «Экономика недвижимости».....	29
2.2. Вспомогательные темы и направления в рамках основных разделов предмета «Экономика недвижимости»	35
Глава 3. Природа недвижимости и понятие земельного участка	45
3.1. Инстинкт присвоения, собственность, интересы и недвижимость.....	45
3.2. Земельный участок как способ фиксации интересов в отношении недвижимости	51
3.3. Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка	66
Глава 4. Формирование стоимости недвижимости	73
4.1. Понятие и виды стоимости	75
4.2. Цена недвижимости и категория «деньги».....	84
Глава 5. Факторы развития рынка недвижимости	91
5.1. Понятие и особенности рынка недвижимости	91
5.2. Рынок недвижимости как отражение деловой активности: основные стимулы развития	99
Глава 6. Девелопмент недвижимости и территорий	114
6.1. Девелопмент недвижимости	115
6.2. Экономика территориального развития	122
Заключение.....	134
Список источников	140
Приложения	144

Список комментариев

1. Экономика недвижимости в обычной жизни	12
2. Наука и нормативная база: что задает тон?	14
3. Полезный опыт от англосаксонской системы	18
4. Про бессознательный выбор человека	20
5. Иерархия потребностей и недвижимость	21
6. Наука о недвижимости	22
7. Понятие недвижимости и земельного участка в российском законодательстве	25
8. О простоте, понятиях и образах в научных исследованиях	29
9. Экономика девелопмента недвижимости	31
10. Про интересы в зарубежном праве	32
11. Развитие концепции стоимости	37
12. Строительство жилья и принцип устойчивого развития	40
13. Зачем нужны классификации недвижимости?	46
14. Условный характер любой классификации	47
15. Почему имущественные конфликты по поводу недвижимости наиболее жесткие?	49
16. Права на недвижимость как способ управления обществом	50
17. От объекта к земле или от земли к объекту	54
18. Судьба здания и земельного участка	55
19. Признание объекта недвижимым имуществом в России	56
20. Про неотделимые улучшения в российском законодательстве	60
21. О торговле правами на использование воздушного пространства	61
22. Вторжение в чужое пространство и различные виды загрязнения окружающей среды	63
23. Недра в российском законодательстве	64
24. Как измерить эффективность использования земельного участка?	69
25. Субъективный характер оценочной деятельности и персональная ответственность оценщика	74
26. Использование подходов при оценке недвижимости	78
27. О значении корректно составленного задания на оценку	81
28. Виды стоимости в российских стандартах оценки	83
29. Исследования о сущности денег	85
30. Происхождение центральных банков	88
31. Сервейинг недвижимости	95
32. Виды износа недвижимости	97
33. О социальной ответственности застройщика	102
34. Центральный банк и рынок недвижимости	103
35. Банковский надзор и развитие рынка недвижимости	106
36. Реформа налогообложения недвижимости в России	109
37. Налоги на недвижимость и развитие территорий	111
38. Публичные слушания и девелопмент	120
39. Экономика правил землепользования и застройки	122
40. Равномерное развитие территории страны и государственный суверенитет ..	123
41. Региональная политика в России	124
42. Стоимостной подход в управлении территорией	127
43. Эффект мультипликатора у банкиров и девелоперов	128
44. Форма и содержание государственно-частного партнерства при реализации проектов развития территорий	129
45. Самый главный комментарий	131