

on the example of the Voronezh region / I. Bejnar, O. Myasnyankina, T. Narolina, M. Samogorodskaya // Advances in Economics, Business and Management

Research Proceedings of the Sth International Conference on Economics, Management, Law and Education (EMLE 2019). 2019. — S. 25—30.

УДК 365.2

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СУБЪЕКТАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Пьянова Н. В., кандидат экономических наук, доцент кафедры сервиса Орловский государственный университет имени И. С. Тургенева, г. Орел, Российская Федерация

E-mail: rus.bagira@mail.ru

SPIN-код: 5128-6153

Алекса Е. А., студент, Орловский государственный университет имени И. С. Тургенева, г. Орел, Россия

E-mail: elizaveta.aleksa@mail.ru

SPIN-код: 1152-7807

Блинчикова Д. А., студент, Орловский государственный университет имени И. С. Тургенева, г. Орел, Россия

E-mail: blinchikova2000@gmail.com

SPIN-код: 6222-6832

Лыгина Н. И., д-р экон. наук, профессор, исследователь. Орел, Россия

E-mail: lyginani@mail.ru

SPIN-код: 1416-2902

Аннотация

Предмет. Отношения на рынке недвижимости, формируемые в процессе взаимодействия потенциальных продавцов и покупателей.

Тема. Перспективы развития рынка недвижимости в субъектах РФ.

Цель. Определить перспективы развития первичной недвижимости в Орловской области.

Методология. В процессе исследования использовались методы логического, статистического анализа, методы синтеза и системности.

Результаты. На основе анализа и оценки современной ситуации на рынке недвижимости и предпосылок к формированию новой системы ценообразования, обусловленной уровнем инфляции в текущем году, сформулированы и аргументированы предложения по наиболее логичному развитию в сфере недвижимости.

Область применения. Сфера недвижимого имущества в российских регионах.

Выводы. В современном мире рынок недвижимости занимает одну из фундаментальных позиций в экономике. Недвижимое имущество является важной частью любого рынка в контексте его использования для рыночной деятельности.

Аналитика цен первичной и вторичной недвижимости является ключевой проблемой, поскольку практически каждый россиянин так или иначе сталкивался с манипуляциями на рынке недвижимого имущества.

Ключевые слова: рынок недвижимости, первичная недвижимость, вторичная недвижимость, перспективы развития, покупатель, модернизация, законодательство, аналитика, прогнозы, реформы.

PROSPECTS OF REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT IN RUSSIA

Pianova N. V., candidate of economic Sciences, associate Professor of the Department of service, Orel state University named after I. S. Turgenev, Orel, Russian Federation

E-mail: rus.bagira@mail.ru

SPIN-code: 5128-6153

Alexa E. A., student, Oryol state University named after I. S. Turgenev, Orel, Russian Federation

E-mail: elizaveta.aleksa@mail.ru

SPIN-code: 1152-7807

Blinchikova D. A., student, Oryol state University named after I. S. Turgenev, Orel, Russian Federation

E-mail: blinchikova2000@gmail.com

SPIN-code: 6222-6832

Lygina N. I., Doctor of Economics, Professor, Researcher, Orel, Gorky sq., 44 147

E-mail: lyginani@mail.ru

SPIN-код: 1416-2902

Abstract

Object. Relationships in the real estate market formed during the interaction of potential buyers and sellers.

Theme. Prospects of real estate market development in Russia.

Goal. To consider the concept of the real estate market. Understand the types of market not-personal property. To consider the prospects for the development of primary real estate in the Orlovka area.

Methodology. In the research process, the question of the future development of the property market we used methods of logical, statistical analysis and synthesis method, system and others.

Results. Based on the analysis and assessment of the current situation on the real estate market and the preconditions for the emergence of a new pricing system originating in inflation in the current year, formulated and substantiated proposal of the most logical further development of the situation in the field of real estate.

Scope. The field of real estate in Russia.

Conclusions. In the modern world real estate market is of fundamental position the position of the whole economy in General. Real estate is osnovatelya-which is part of any market, as it includes all the facilities required for any market economy. Analyst prices of primary and secondary real estate is the main problem of the Russian Federation. Almost every ROS-cyanin one way or another faced with the manipulation of the real estate market.

Key words: real estate market, primary property, secondary properties, prospects, customer, upgrade, legislation, analysis, projections, reforms.

DOI: 10.22394/1997-4469-2020-50-3-61-69

Введение

Россия — быстроразвивающаяся страна и за последние тридцать лет претерпела сильные изменения в экономико-социаль-

ной и экономической сферах жизни общества. Ключевым объектом рыночных взаимоотношений становится недвижимость. Следовательно, необходимость правового

регулирования отношений, которые связаны с недвижимым имуществом, приобретает важное значение. Использование недвижимого имущества и сделки с ним настолько распространены, что затрагивают интересы практически всех физических и юридических лиц. Современные законы о недвижимости содержат правовые аспекты, которые противоречат друг другу. В результате возникает много резонансных дел, а также споров между юристами, социологами и гражданами. Поэтому изучение данного законодательства [2, 3, 4] также очень важно для исследования данной темы. Вышеперечисленное свидетельствует о необходимости понимания закономерностей функционирования основных процессов в сфере недвижимости.

Целью данной научной работы является изучение и анализ рынка недвижимого имущества. Исходя из этой цели, поставлены следующие задачи:

- изучить теоретические основы рынка и рассмотреть правовые аспекты сферы недвижимости;

- проанализировать развитие рынка недвижимости в России и Орловской области, в частности;

- определить перспективы развития рынка недвижимости в субъектах РФ.

Для достижения поставленной цели необходимо изучить рынок первичной и вторичной недвижимости, проанализировать покупательскую способность граждан и факторы, воздействующие на неё, определить состояние, тенденцию и закономерности развития рынка недвижимости.

Теоретические аспекты развития рынка недвижимости

Востребованность земельных участков была велика на протяжении многих лет, так как данный объект недвижимости необходим, в частности, для проживания людей, способствует развитию бизнеса, опосредованно участвует в процессах разработки товаров и услуг.

Рынок недвижимости, посредством воздействия рыночного механизма и регулирования государством, способствует:

- созданию новейших объектов недвижимости;

- передаче прав на недвижимое имущество;

- установлению равновесных цен на объекты недвижимости;

- управлению объектами недвижимости;

- инвестированию в недвижимость.

Сильное воздействие на все стороны жизнеобеспечения людей оказывает, определённо, рынок недвижимости, осуществляя ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирования, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную.

Ценообразующая одна из наиболее востребованных функций рынка - назначение равновесных цен, которые смогут обеспечить платежеспособный спрос, соответствующий объёму предложений. В ситуации, когда цена становится ниже, чем установлена в качестве равновесной — образуется избыточный спрос. На случай, если цена превысит равновесную — предложения окажутся в избытке.

Регулирующая функция обеспечивает автономность функционирования. По определению Адама Смита, данная система «незримой рукой» рекомбинирует участников по сферам предпринимательства и ориентирует на цели, не входящие в их намерения, — формирование эффективной экономической структуры и удовлетворение общественных интересов.

Коммерческая функция включает реализацию ценообразования и потребительскую способность по отношению к недвижимому имуществу, а также выручку на вложенный капитал.

Функция санирования обеспечивает уничтожение неконкурентоспособных и слабых участников рынка, способствуя их банкротству.

Информационная функция — это уникальный рыночный метод быстрого сбора и распространения обобщенной объективной информации, который позволяет продавцам и покупателям недвижимости свободно, компетентно принимать решения в своих интересах.

Посредническая функция обеспечивает способность выступать в качестве уполномоченного представителя и места организации встречи. В результате разделения труда покупателей и продавцов устанавливается связь между ними и предоставляет

ся возможность выбора партнеров без ограничений.

Инвестиционная функция обеспечивает способ сохранения и увеличения стоимости капитала. Рынок недвижимости оказывает помощь в переводе денежных средств жителей из пассивной формы в производительный капитал, который может приносить доход собственнику недвижимости.

Социальная функция — проявляется в увеличении активности всего населения; увеличении интенсивности труда граждан, которые хотят стать владельцами квартир, земли и другого капитала, а также престижных объектов. Средний социальный класс общества обычно состоит из собственников. В условиях перераспределения на корпоративном рынке недвижимости земля, здания и сооружения в конечном итоге передаются эффективным стратегическим инвесторам для обеспечения их высокопродуктивного использования.

Как указано в работе [5], Г. Ф. Шершеневич отмечал: «Наибольшую важность представляет деление вещей на движимые и недвижимые. Это различие образовалось исторически, вследствие преобладающего значения земли, отчего и сделки по недвижимости всегда отличались от сделок по движимости. Но основание по различиям не только историческое. Земля вследствие ее ограниченности необходимо подвергается в частном обладании таким ограничениям, которые чужды движимым вещам. В развитие уже сказанного Г. Ф. Шершеневич также писал: «Теоретически движимые и недвижимые вещи различаются по тому признаку, способны ли они или нет к перемещению без повреждения сущности и без уменьшения ценности. Под недвижимостью понимается, прежде всего, часть земной поверхности и все то, что с нею связано настолько прочно, что связь не может быть прервана без нарушения вида и цели вещи».

Существует тесная взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости: рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, падение — сворачивает. Экономическая нестабильность сдерживает и российских, и зарубежных кредиторов и инвесторов. Для активизации финансирования инвестиций в недвижимость необходима государственная поддержка.

Анализ состояния рынка жилой недвижимости в Орловской области

Изучая недвижимость в районах города Орёл, рассмотрим жилищные комплексы (ЖК), расположенные в нём.

ЖК «Московский парк».

С экологической точки зрения для строительства ЖК выбрано очень удачное место, поскольку располагается вблизи Овсянниковой поляны, вдали от шумных дорог, что обеспечивает тихую и спокойную жизнь новосёлам. Несмотря на недавний старт строительства, в данном районе уже имеется вся инфраструктура для комфортного проживания. Данный комплекс начал возводиться совсем недавно, поэтому вторичной недвижимости ещё не имеет. Рассматривая первичную недвижимость, можно отметить, что многоквартирные дома состоят из одно-, двух- и трёхкомнатных квартир. Цена варьируется от 1,7 млн р. до 3,39 млн р.

ЖК «Подсолнухи».

Также является новым районом и располагается вблизи парка Ботаника, вблизи реки. В состав комплекса входят три панельных 16-ти этажных дома с ярким дизайном. Вся инфраструктура предусмотрена заранее в Микрорайоне Ботаника и Новая Ботаника.

Цена на вторичную недвижимость в микрорайоне Новая Ботаника начинается от 1 570 000 р. за однокомнатную квартиру и доходит до 9 000 000 р. за двухкомнатную квартиру.

Цена на первичную недвижимость варьируется от 1 610 000 р. до 3 290 000 р. в зависимости от площади недвижимости.

Болховский микрорайон.

Не входит в состав города Орёл, но всё равно располагается на его территории. В данном районе цена на первичную недвижимость возросла на 20 % и на сегодняшний день стоимость однокомнатной квартиры может быть равна цене трёхкомнатной в 2017 году. В районе инфраструктура развита на 60 %, отсутствует школа, существует транспортная проблема.

Вторичная недвижимость более востребована в связи с последствиями инфляции в ценах на первичную недвижимость.

ЖК «Микрорайон Зареченский».

Располагается в 6 км от центра Орла и имеет всю необходимую инфраструктуру.

ру. Вблизи находятся Молодёжный бульвар, тихие скверы, во дворе много зелени, то есть удачное в экологическом аспекте место для проживания.

Цена на первичную недвижимость начинается от 1 650 000 р. за однокомнатную квартиру, 2 770 000 р. — за двухкомнатную и доходит до 3 470 000 р. за трехкомнатную.

Вторичная недвижимость также пользуется спросом в связи с подорожанием первичного жилья.

ЖК «Университетский».

Исходя из названия можно понять, что он располагается вблизи одного из корпусов ОГУ им. И. С. Тургенева, практически в центре города. В шаговой доступности множество магазинов и других заведений для комфортной жизни. Ни один дом ещё не сдан в эксплуатацию, поэтому в данный момент от застройщика в наличии имеются только двухкомнатные квартиры по цене от 2 918 000 р. до 3 017 130 р.

Анализируя вторичный рынок недвижимости в городе Орёл, можно заметить, что цены на однокомнатные квартиры варьируются от 850 000 р. до 2 150 000 р, самая дорогая квартира площадью 250 м² по цене 17 000 000 р. [6].

В Орле рынок квартирной недвижимости состоит из однокомнатных, двухкомнатных, трёхкомнатных и многокомнатных квартир. Также в продаже есть просто комнаты.

Анализ динамики цен в новостройках Орловской области, показал, что после декабря 2019 года цена за 1 кв. м начала стремительно падать и достигла 41 680 рублей [7].

Средняя цена кв. м (м²) в новостройках составляет:

в однокомнатной квартире — 41 603 руб/м²;

в двухкомнатной квартире — 43 109 руб/м²;

в трёхкомнатной квартире — 38 454 руб/м²;

в многокомнатных квартирах — 52 000 руб/м².

Изучая вторичный рынок жилья, можно заметить, что цены остаются в одной поре и составляют 43 500 руб/м². Объём вторичного рынка жилья в Орле — это 2.1 тыс. квартир на общую сумму 4.9 млрд р. совокупной площадью 10.0 тыс. м² [7].

Средняя цена 1 кв. метра на вторичном рынке составляет:

однокомнатные квартиры — 44 068 руб/м²;

двухкомнатные квартиры — 42 909 руб/м²;

трёхкомнатные квартиры — 43 033 руб/м²;

многокомнатные квартиры — 45 658 руб/м².

Средняя цена за квартиру в Орле площадью 53.1 м² составляет 2 374 404 руб. [7].

Возможно это связано с тем, что период 2017—2019 годов служит переломным в развитии российской экономики. Активизируется «перестройка» факторов экономического роста, сопровождаемая структурными сдвигами. В прогнозном периоде ожидаются значительные изменения в соотношении факторов экономического роста — ослабление вклада нефтяных цен и увеличение вклада инновационной и инвестиционной компонент развития. Вклад фактора внешнеэкономической конъюнктуры, в значительной степени определявший высокие темпы роста в предшествующие годы, заметно уменьшается: с 2,2 п.п. прироста ВВП в 2015 году до 1,6 п.п. прироста ВВП в 2016 году и 1,3 п.п. в 2019 году. Это обусловлено не только снижением мировых цен, но и относительно невысокими темпами роста физических объёмов экспорта нефти и сырья [8].

Орловский рынок представлен двумя типами жилья: частями обычных квартир и общими квартирами. В случае с обычной квартирой часть, не проданная в натуральной форме (1/2, 1/3 и т. д., точно не определённая) или назначенная часть квартиры, продается [9].

Очень часто в Орле встречаются общие квартиры секционного типа (в разделе 4—7 спален, 1 кухня, душ, туалет) и коридорные (длинный коридор на весь этаж, кухни в той же пропорции, но душевые и туалеты обычно только в одном месте). Комнаты общих квартир в большинстве случаев продаются как часть «большой квартиры», которая представляет собой целый раздел. Соседи имеют право предварительной покупки.

На первичном рынке загородной недвижимости в предыдущем году уменьшилось количество предложений. Сократилась

и сумма пригородных объектов. По оценке экспертов, на рынке есть недостаток вразумительного по цене, но качественного готового пригородного жилья.

По мнению экспертов, поселки с объектами «под ключ» крайне редки, ведь даже в формате филиалов без подряда лишь 20 % недвижимости располагают всеми коммуникациями. Особую сложность представляет приобретение ипотеки на строящиеся дома. В прошедшем году можно было заметить изменения в этой теме, но пока вопросов остается больше, чем ответов, и первые итоги программы залогового кредитования ИЖС будут заметны нескоро.

По оценкам специалистов «ИНКОМ-Недвижимость» 72 % предложений загородной недвижимости представлено филиалами без подряда, 12 % — низкоэтажными домами, 8 % — коттеджами, 6 % — коттеджами и 2 % — дуплексами. При этом 80 % объектов относится к экономклассу, 13 % — к сегменту «комфорт», 3 % — к бизнес-классу и 4 % — к другим расценочным категориям.

Сильно сократилась доля квартир в «малоэтажках»: в течение года их стало меньше на 30 %.

Количество таунхаусов снизилось на 10 %, за прошлый год не возникло ни одного поселка с таким форматом. Стоит отметить, что таунхаусы и МЖД — это форматы, которые попадают под действие закона 214-ФЗ.

Снижается и площадь домов: средний метраж особняка в 2019 году составил 268 квадратных метра (минус 7 % за год), коттеджа — 171 квадратный метр (минус 2 %), жилплощади в МЖД — 57 квадратных метров (минус 3 %).

На вторичном рынке жилой недвижимости в прошлом году стало реализовываться больше частных домов. В 44 регионах они подешевели, в 39 — поднялись в цене. Как подсчитали специалисты, стоимость уменьшилась — на 20 %, в среднем 2,6 миллиона рублей за дом.

Кризис влияет на все отрасли. Какими будут цены на недвижимость в 2020 году — прогнозов составлено немало. В начале года ситуация на рынке недвижимости была достаточно стабильна.

Ситуация на рынке вторичной недвижимости заставляет понервничать многих про-

давцов. Они боятся резкого падения цен, поэтому пытаются быстрее продать ту или иную вторичную недвижимость.

Покупателей также беспокоит ситуация, так как рынок недвижимости настолько непостоянен, что может негативно влиять на региональную экономику.

Изучив прогнозы аналитиков, можно сделать вывод, что объемы, недвижимости не увеличатся значительно в 2020 году. Первичная недвижимость не изменится в цене и или может даже быть немного снизится. По большей части этот прогноз актуален для всей России, и ситуация в регионах может лишь незначительно отличаться [8].

Ситуация для вторичной недвижимости немного отличается. Вспоминая кризис 2014 года, можно сказать, что жилье станет дешевле. Это связано с резким падением спроса на рынке недвижимости. Кризис «съедает» деньги потенциальных покупателей. Люди начинают задумываться о том, как кормить свои семьи, а не покупать новую недвижимость. Шесть лет назад квартиры в рублях стали дешевле на 10 %. Квартиры, проданные в долларах, подешевели на 30 %. Те же самые прогнозы недвижимости давали на 2020 год [9].

Изучая от чего зависит ценообразование на рынке жилья, можно заметить, что цена напрямую зависит от таких факторов, как площадь объекта; наличие коммуникаций; инфраструктура; этаж помещения.

Сравнивая первичный и вторичный рынок в Орловской области, можно отметить, что во 2 квартале 2020 года в связи со сложившейся эпидемиологической ситуацией, большим спросом пользуется первичная недвижимость, так как люди стараются вложить свои накопления в материальные вещи, опасаясь инфляции. Вторичный рынок понемногу пустеет, это связано с нежеланием продавать недвижимость при нестабильной ситуации в стране.

Определяя какова будет стоимость недвижимости в 2020 году, необходимо тщательно взвесить все недостатки и достоинства жилплощади. После этого можно использовать простые расчеты, чтобы определить базовую цену квартиры. Также необходимо учитывать влияние на ценообразование других факторов. Например, такие факторы, как наличие свободных денег

среди граждан, влияют на спрос и предложение. У людей есть средства — они покупают дома, нет — цены на недвижимость в 2020 году их даже не интересуют.

Важно понимать, что обменный курс в основном влияет на первичный рынок жилья, поскольку строительные компании обычно закупают материалы и оборудование для строительства новых зданий за рубежом. Кроме того, стоимость первичного жилья влияет на его доходность. Несомненно, что цены на эту недвижимость вырастут в 2020 году, так как цены на строительную технику и материалы будут расти [10].

Однако, несмотря на то, что спрос на жилье уже упал, цены остались на том же уровне, на котором они были. По всей стране строятся новые дома, «заморозка» объектов не происходит. Подорожает ли недвижимость в 2020 году? Предполагаем, что нет. Действительно, новые объекты готовятся к реализации прекращения строительства вообще не наблюдается. Но квартиры должны быть проданы. С низким спросом не может быть и речи о каком-либо увеличении стоимости.

Проанализировав все факторы, можно отметить, что исходя из тяжелой экономической ситуации, вызванной эпидемиологической обстановкой в мире, имея накопления, сейчас самое подходящее время для приобретения недвижимости, ведь инфляция может проявить себя в любой момент, а купленная недвижимость не упадет в цене и по окончании кризиса квартиру можно будет продать в разы дороже.

Выводы

Подводя итоги можно сказать, что в современном российском законодательстве правовой статус недвижимости и правила регистрации прав собственности государством, а также сделки с недвижимостью достаточно четко регламентированы. Основным документом, регулирующим правоотношения в сфере недвижимости, является Гражданский кодекс Российской Федерации [1]. Кроме того, нормы, регулирующие отношения с недвижимостью, содержат Жилищный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации и другие нормативно-правовые акты. Большое внимание уделяется правовому режиму недвижимости в юридической литера-

туре. В то же время разные авторы высказывают множество часто противоречивых мнений по различным вопросам.

Можно сделать вывод, что нормативные акты, регулирующие правоотношения, связанные с недвижимостью, должны постоянно контролироваться для выявления несоответствий, устранение несовершенства отдельных статей значительно снизит риск нарушения прав, а также связанные с этим правовые отношения в сфере недвижимости. Это, в свою очередь, значительно упростило бы действия, осуществляемые с недвижимостью, помогло бы ускорить процессы регистрации, исключая те процедуры, которые затрудняют или замедляют процессы, осуществляемые с недвижимостью. В этих случаях, если не полностью, то частично решаются спорные проблемы, которые возникли на этом или ином этапе, а также, снижается бюрократизацию этих областях.

Возможно, что внедрение мониторинга может создать новые проблемы и противоречия. Однако, если есть возможность быстро внести изменения, я считаю, что нарушение прав тех, кто вступает в правовые отношения в отношении недвижимости, может быть сведено к минимуму.

Среди политических факторов, влияющих на рынок коммерческой недвижимости [11], можно отметить политическую нестабильность на уровнях власти.

На формирование цены на недвижимость особое влияние оказывают изменения в законодательстве, уровень инфляции, а также конструктивные и архитектурные решения.

Увеличение ключевой ставки Центральным банком, повышение налога на добавленную стоимость и переход на проектное финансирование ведут к увеличению стоимости квартир.

Однако, если исходить из оценки текущей ситуации, основываясь на изученном материале, можно сказать, что в режиме гражданской собственности все еще остается много противоречий. Постоянное развитие и совершенствование гражданского права в сфере недвижимости направлено на устранение существующих противоречий. Кроме того, развитие правовой системы в сфере недвижимости связано с социально-экономическими изменениями. Та-

ким образом, необходимо скорректировать юридические стандарты в соответствии с требованиями времени.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) // Консультант Плюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 25.05.2020).

2. О кадастровой деятельности : Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (последняя редакция) // КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (Дата обращения: 25.05.2020)

3. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (последняя редакция) // КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (Дата обращения: 25.05.2020)

4. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (последняя редакция). — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 25.05.2020).

5. Шершеневич Г. Ф. Наука гражданского права в России / Г. Ф. Шершеневич. — Казань : Тип. Имп. ун-та, 1893. — 243 с.

6. Индекс цен вторичного рынка на квартиры в Орле -2019 г. // РеалтиМаг. — Режим доступа: <https://www.realtymag.ru/orlovskaya-oblast/orjol/kvartira/prodazha/prices/2019> (Дата обращения: 25.05.2020).

7. Анализ рынка недвижимости в городе Орёл, Орловская область // RTL24. — Режим доступа: <http://www.rlt24.com/prices/orel> (Дата обращения: 25.05.2020).

8. Информационная система: право и финансы. Электронный портал недвижимости // ISPF.ru. — Режим доступа: <http://ispf.ru/realestate/p544n10da> (дата обращения: 24.05.2020)

9. Статистический анализ рынка недвижимости в Российской Федерации // Vuzlit. — Режим доступа: <https://vuzlit.ru/1878193/zaklyuchenie> (дата обращения: 26.05.2020).

10. Абсолямова М. Н. Ограничение прав и обременение недвижимого имущества в российском законодательстве / М. Н. Абсолямова // Недвижимое имущество (права, обременения, сделки): проблемы государственной регистрации : материалы научно-практической конференции / Отв. ред. С. И. Сулова ; Иркутский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2016. — С. 5—11.

11. Факторы влияния на рынок коммерческой недвижимости [Электронный ресурс] // GVA Sawyer. — Режим доступа: <http://www.gvasawyer.ru/article.aspx?page=737> (Дата обращения: 25.05.2020).

LITERATURE

1. Civil Code of the Russian Federation (Civil Code of the Russian Federation) // Consultant Plus. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (date of access: 05/25/2020).

2. On Cadastral Activity : Federal Law dated 24.07.2007 N 221-FZ (last edition) // ConsultantPlus. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/ (Date of access: 05/25/2020)

3. On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects and on Amending Certain Legislative Acts of the Russian Federation : Federal Law dated 30.12.2004 N 214-FZ (last edition) // ConsultantPlus. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (Date of access: 05/25/2020)

4. On state registration of real estate : Federal law dated July 13, 2015 N 218-FZ (last edition). — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (date of access: 05/25/2020).

5. Shershenevich G. F. Science of civil law in Russia / G. F. Shershenevich. — Kazan : Type. Imp. University, 1893. — 243 p.

6. The price index of the secondary market for apartments in Oryol - 2019 // RealtyMag. — Access mode: <https://www.realtymag.ru/orlovskaya-oblast/orjol/kvartira/prodazha/prices/2019> (Date of access: 05/25/2020).

7. Analysis of the real estate market in the city of Oryol, Oryol region // RTL24. — Access mode: <http://www.rlt24.com/prices/orel> (Date accessed: 05/25/2020).

8. Information system: law and finance. Electronic portal of real estate // ISPF.ru. — Access mode: <http://ispf.ru/realestate/p544n10da> (date of access: 24.05.2020)

9. Statistical analysis of the real estate market in the Russian Federation // Vuzlit. — Access mode: <https://vuzlit.ru/1878193/zaklyuchenie> (date of access: 05/26/2020).

10. *Absolyamova M. N.* Restriction of rights and encumbrances of immovable property in Russian legislation / M. N. Absolyamova // Real

estate (rights, encumbrances, transactions): problems of state registration materials of the scientific-practical conference / Resp. ed. S. I. Suslova ; Irkutsk Institute (branch) VSUYu (RPA of the Ministry of Justice of Russia), 2016. — Pp. 5—11.

11. Factors of influence on the commercial real estate market [Electronic resource] // GVA Sawyer. — Access mode: <http://www.gvasawyer.ru/article.aspx?page=737> (Date of access: 05/25/2020).

УДК 332.1

КЛАСТЕРИЗАЦИЯ КАК ПЕРСПЕКТИВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЯ ИННОВАЦИОННОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ РЕГИОНА

Коды JEL: C 38, R 11, L 86.

Серебрякова Н. А., доктор экономических наук, профессор кафедры теории экономики и учетной политики, Воронежский государственный университет инженерных технологий, г. Воронеж, Россия

E-mail: nad.serebryakova@mail.ru

SPIN-код: 7638-0443

Исаенко М. И., старший преподаватель кафедры торгового дела и товароведения, Воронежский государственный университет инженерных технологий, г. Воронеж, Россия

E-mail: misaenko90@yandex.ru

SPIN-код: 1810-9923

Дорохова Н. В., кандидат экономических наук, доцент кафедры торгового дела и товароведения, Воронежский государственный университет инженерных технологий, г. Воронеж, Россия

E-mail: nv_dorohova@mail.ru

SPIN-код: 4089-6764

Аннотация

Предмет. Совокупность организационно-экономических отношений по поводу развития кластерных образований в экономике региона, ориентированных на совершенствование его инновационной инфраструктуры. Оценка сетизации как перспективного управленческого подхода в рамках развития кластеров в регионе.

Тема. Кластеризация как перспективное направление развития инновационной инфраструктуры региона.

Цель. Анализ особенностей кластеризации как одного из перспективных направлений развития инновационной инфраструктуры региона.

Методология. Исследование выполнено с использованием комплекса общенаучных и частных методов: диалектического, исторического, абстрактно-логического, а также системного, ситуационного и сценарного подходов, сравнительного анализа, эмпирического обобщения, индексного метода, графического приема визуализации статистических и расчетных данных.

Результаты. В результате исследования доказано, что формирование на региональном уровне системы кластеризации направлено на усиление информационного обеспечения в части количественных и качественных характеристик выпускаемой продукции,