

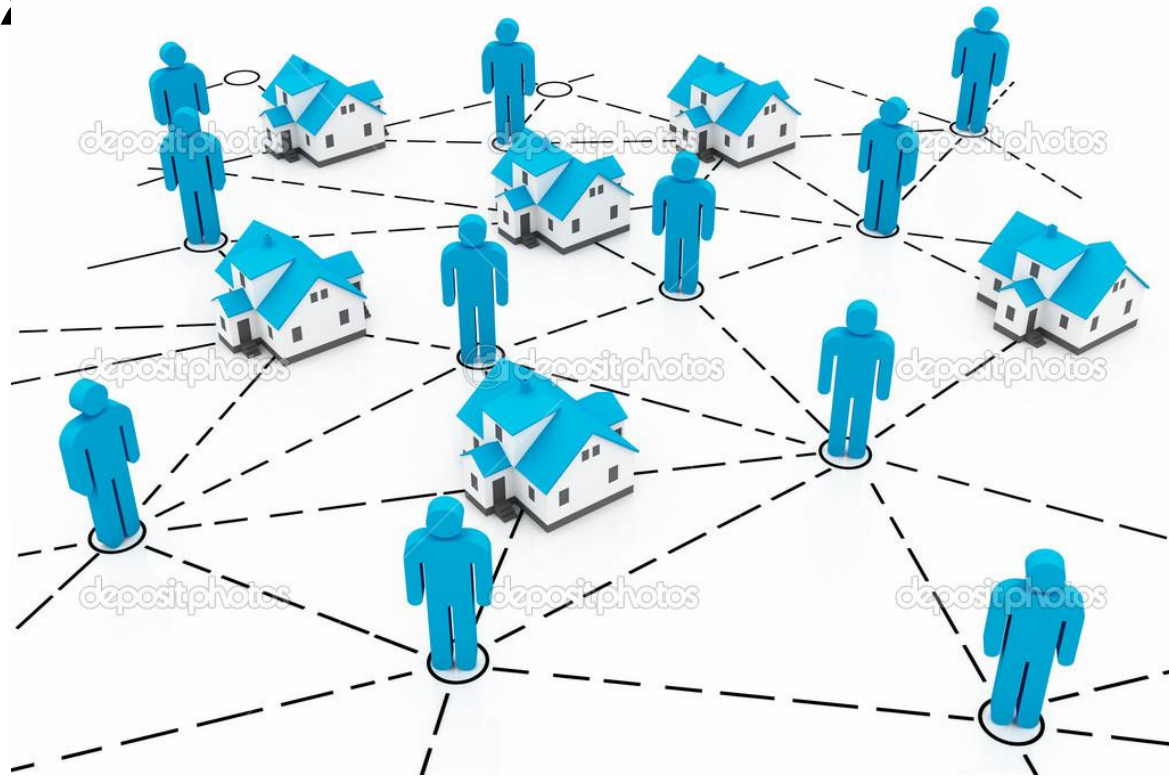
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТ И



«Рынок недвижимости — это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов»



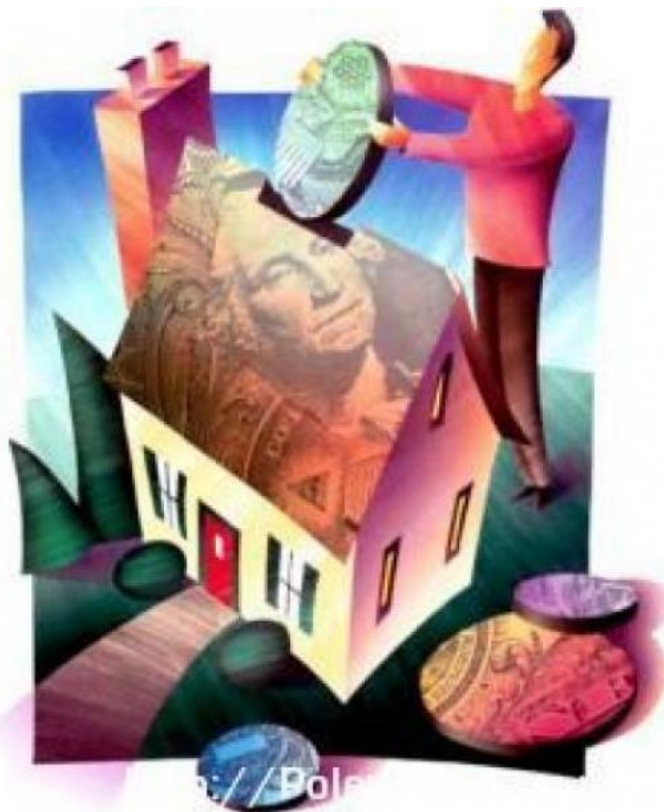
Рынок недвижимости представляет собой совокупность региональных, локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недви:





Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще.

Рынок труда, рынок капитала, рынок товаров и услуг и т.д. для своего существования должны иметь или арендовать для своей деятельности необходимые им помещения.



Посредством рыночного механизма и государственного регулирования рынок недвижимости обеспечивает:

- создание новых объектов недвижимости;
- передачу прав на недвижимость;
- установление равновесных цен на объекты недвижимости;
- эксплуатацию (управление) объекта недвижимости;
- распределение пространства между конкурирующими вариантами землепользования;
- инвестирование в недвижимость.

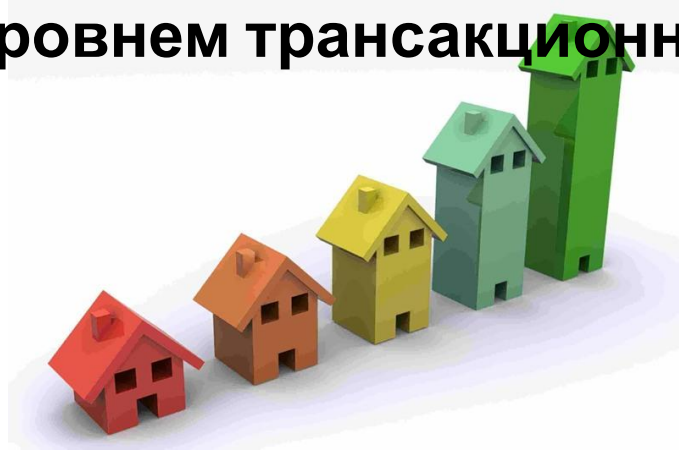


Операции, осуществляемые с недвижимым имуществом:

- **со сменой собственника** (купля-продажа, наследование, дарение, мена, обеспечение исполнения обязательств (например, реализация заложенных или арестованных объектов недвижимости));
- **с частичным или полным изменением состава собственников** (приватизация, национализация, изменение состава собственников, внесение в уставный капитал, ликвидация хоз. субъектов с удовлетворением требований кредиторов;
- **без смены собственника:**
 - инвестирование в недвижимость;
 - развитие недвижимости (расширение, новое строительство, реконструкция);
 - изменение направления использования;
 - управление, эксплуатация;
 - залог;
 - аренда;
 - передача в хозяйственное ведение или оперативное управление, в безвозмездное пользование;
 - регулярно получаемый доход от владения недвижимостью, не требующий от получателя предпринимательской деятельности;
 - рента;
 - пожизненное содержание с иждивением;
 - передача в доверительное управление;
 - введение (снятие) сервитутов и иных обременений;
 - страхование различных форм и различных операций. в том числе при кредитовании

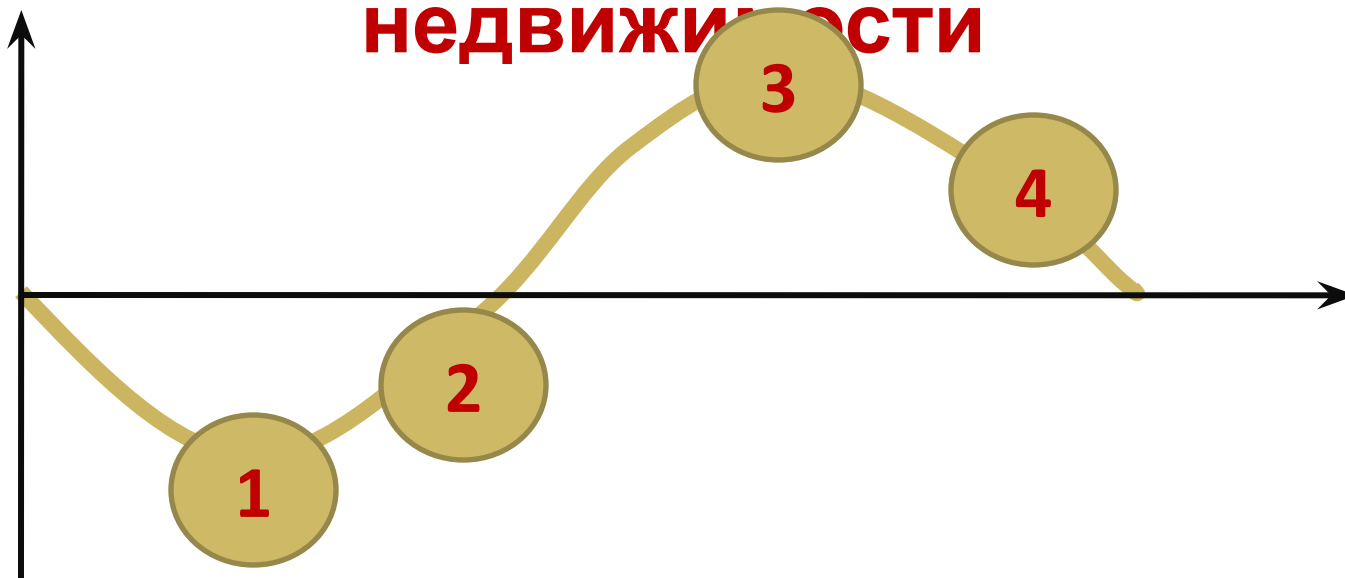
Рынок недвижимости обладает многочисленными особенностями:

- низкой ликвидностью;
- циклическим характером;
- высокой степенью регулирующего государственного воздействия;
- наличием стоимостной оценки объекта недвижимости и возрастанием ее с течением времени;
- высоким уровнем транзакционных издержек.



Цикличность развития рынка

недвижимости



1 — спад на рынке недвижимости наблюдается при перенасыщении построенных зданий, когда количество незанятых строений стремительно увеличивается и собственнику объекта недвижимости сложно его продать, цены снижаются. Это рынок покупателя;

2 — поглощение созданных объектов недвижимости наступает после возрастания спроса на построенные объекты и характеризуется практически отсутствием предложения новых объектов. Этот цикл определяется ростом прединвестиционных исследований по созданию новых объектов недвижимости;

3 — новое строительство достигает апогея в результате повышения спроса на вновь созданные объекты и характеризуется ростом цен на объекты строительства. Это рынок продавца;

4 — насыщение рынка недвижимости наступает, когда создается излишек строительных мощностей и перепроизводство строительной продукции, а строительная деятельность сокращается. Рост продаж объектов недвижимости в этот период сокращается.

Издержки, которые несут покупатели и продавцы недвижимости по заключению сделок. «Чтобы осуществить рыночную трансакцию, необходимо определить, с кем желательно заключить сделку и на каких условиях провести предварительные переговоры, подготовить контракт. Собрать сведения, чтобы убедиться в том, что условия контракта выполняются и т.д.».

Важнейшей особенностью рынка недвижимости является **ограниченное число продавцов и покупателей объектов недвижимости**. Вследствие высокой рыночной стоимости на объекты недвижимости емкость рынка может быть чрезвычайно высокой.



Еще одной особенностью рынка недвижимости является ***характер потребительского спроса***.

Спрос на объекты недвижимости индивидуализирован и не взаимозаменяем, что затрудняет процесс достижения рыночной сбалансированности и пропорциональности.

Величина спроса как и предложения на объекты недвижимости во многом определяется географическим (местонахождение объекта на территории города, области) и историческим (дома разного периода постройки) факторами; состоянием инфраструктуры в районе объекта недвижимости (наличие подъездных путей, дорог, метро и других видов транспортной магистрали, предприятий торговли и бытового обслуживания, парков, других мест массового отдыха и т.д.).

Система факторов, влияющих на спрос и предложение

| Факторы | Влияние на предложение | Влияние на спрос |
|---|---|------------------------------------|
| 1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ | | |
| Изменение уровня доходов населения: рост сокращение | В современных условиях является фактором увеличения предложения на рынке готового жилья | Увеличение Уменьшение |
| Изменение уровня доходов бизнеса: рост сокращение | Увеличение предложения на рынке коммерческой недвижимости | Увеличение Уменьшение |
| Доступность финансовых, в частности, кредитных, ресурсов: рост сокращение | Увеличение Уменьшение | Увеличение Уменьшение |
| Ставки арендной платы: рост сокращение | Увеличение Уменьшение | Уменьшение Увеличение |
| Стоимость строительства: рост сокращение | Уменьшение Увеличение | Увеличение на рынке готового жилья |
| Ставки арендной платы: рост сокращение | Уменьшение Увеличение | Уменьшение Увеличение |
| Стоимость строительства: рост сокращение | Уменьшение Увеличение | Увеличение на рынке готового жилья |
| Тарифы на коммунальные услуги и платежи за ресурсы | Увеличение | Увеличение |
| 2. СОЦИАЛЬНЫЕ | | |
| Изменение численности населения рост сокращение | Увеличение | Увеличение Уменьшение |
| Изменение образовательного уровня: | | |
| Изменение уровня преступности: | | |

Система факторов, влияющих на спрос и предложение

| 2. СОЦИАЛЬНЫЕ | | |
|---|------------|--------------------------|
| Изменение численности населения рост сокращение | Увеличение | Увеличение Уменьшение |
| Изменение образовательного уровня: | | |
| Изменение уровня преступности: | | |

| 3. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ | | |
|-------------------------------------|--|--|
| Реальная налоговая ставка: | | |
| Уровень налога на имущество: | | |
| Уровень земельного налога: | | |
| Зональные ограничения: | | |
| Условия совершения сделок: | | |
| Условия получения прав на застройку | | |
| 4. УСЛОВИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ | | |
| Экологическая обстановка | | |
| Уровень развития инфраструктуры | | |

Долгосрочные и краткосрочные изменения факторов и условий на рынке недвижимости и финансовом рынке управляют спросом и предложением недвижимости.

Взаимодействие этих факторов определяет ставку дохода от инвестиций в объекты недвижимости.