

**РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ. ИНФРАСТРУКТУРА
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.**

- **Рынок недвижимости** — совокупность отношений, которые создаются вокруг операций с объектами недвижимости.
- **Рынок недвижимости** — это определенная сфера вложения денежных средств в систему экономических отношений, которые возникают при сделках с недвижимостью, и в объекты недвижимости.
- Рынок недвижимости является частью финансового рынка.
- Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.



КЛАССИФИКАЦИЯ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

По географическому признаку:

- городской;
- местный;
- региональный;
- мировой;
- национальный;

По степени готовности к эксплуатации:

- рынки существующих объектов;
- незавершенное строительство;
- новое строительство;

По виду сделок:

- купля-продажа;
- аренда;
- вещные права;
- ипотека;



По форме собственности:

- государственных и муниципальных объектов;
- частных объектов;

По способу совершения сделок:

- первичный рынок и вторичный рынок;
- организованный и неорганизованный;
- традиционный и компьютеризированный;
- биржевой и внебиржевой.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок земли;
- рынок нежилых помещений.

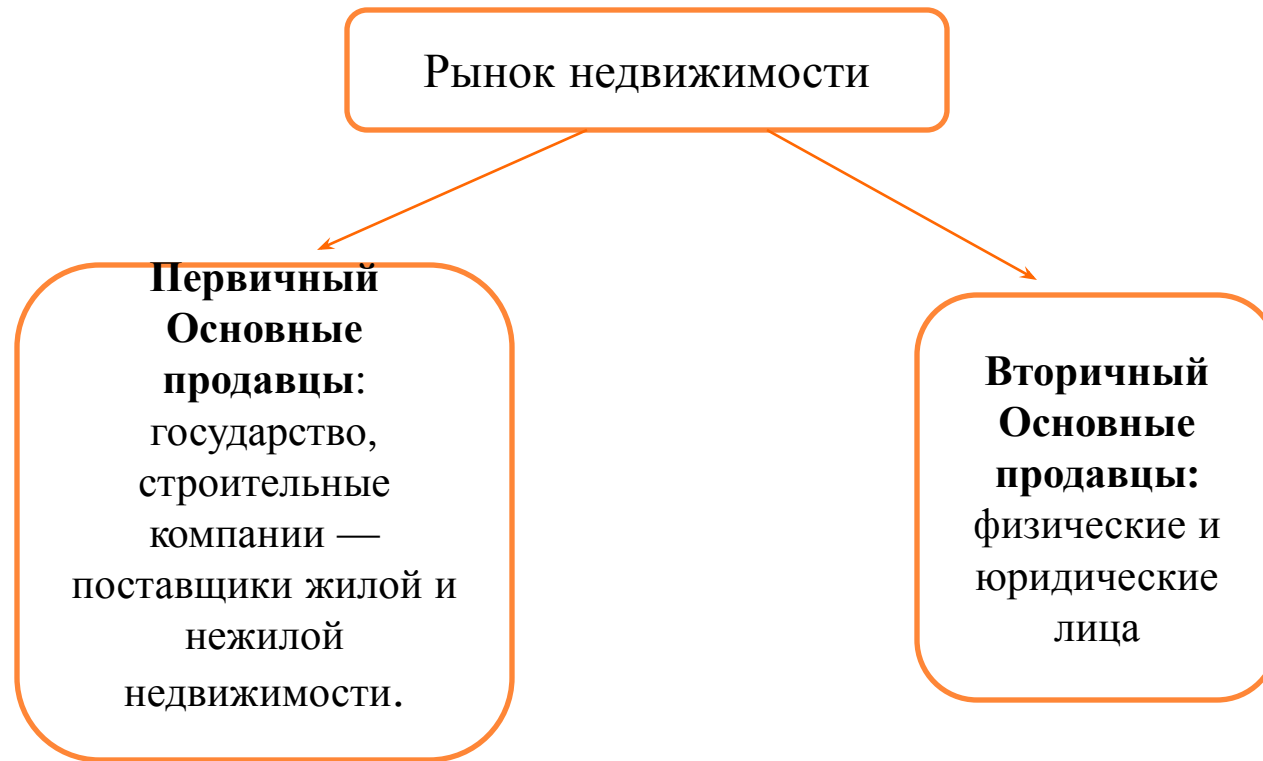


ОСОБЕННОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ:

- невысокая взаимозаменяемость объектов;
- сезонные колебания цен;
- сделки необходимо подвергать государственной регистрации;
- вложение капитала в недвижимость.
- В России рынок недвижимости начал формироваться после введения в начале 1990-х гг. права частной собственности на недвижимое имущество и проведения приватизации, в связи с этим государство стало не единственным собственником объектов недвижимости.
- Рынки различных регионов недвижимости имеют значительные отличия. Эти отличия обусловлены экономическими или природными условиями, региональной правовой базой, которая формируется местными властями.



СТРУКТУРА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



- По структуре рынок недвижимости делится на:
- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земли.



СУБЪЕКТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Покупатели (физические и юридические лица);
- Инвесторы;
- Продавцы (собственники имущества, фонды имущества, органы, уполномоченные местной властью);
- Всевозможные посредники, организующие процесс купли-продажи и передачи прав собственности:
- агентства оценщиков;
- риэлтерские фирмы;
- юридические фирмы;
- рекламные агентства;
- и т.д.



ФУНКЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- -установление равновесных цен, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложения недвижимости;
- -регулирующая функция, с помощью которой распределяются ресурсы по сферам экономики, формируется ее эффективная структура и удовлетворяются общественные интересы;
- -коммерческая функция, заключающаяся в организации движения капитала и получения прибыли;
- -функция санирования, выражающаяся в очищении экономики от слабых, неконкурентоспособных и малоэффективных элементов;
- -стимулирующая функция, заключающаяся в развитии конкуренции и использовании научно-технических и управленческих новшеств в погоне за прибылью при создании и использовании недвижимого имущества;
- социальная функция, проявляющаяся в росте активности населения, стремящегося стать собственниками квартир, а также других капитальных и престижных объектов.



ИНФРАСТРУКТУРА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Инфраструктура рынка недвижимости представляет собой вспомогательные, технологические, организационные, экономические и другие процессы, влияющие на создание и потребление полезных свойств объектов недвижимости, их распределение в рыночной среде.

Уровни инфраструктуры:

- народнохозяйственный – макроуровень (на уровне национального рынка недвижимости);
- - региональный (рынок недвижимости отдельного региона);
- - локальный (отдельный сектор рынка недвижимости);
- - объектный (отдельный объект недвижимости).



- В процессе формирования инфраструктуры рынка недвижимости выделились четыре подхода:
- - инженерно-технологический (с точки зрения профессиональных деятелей);
- - транзакционный (психолого-поведенческий);
- - рыночный и макрорыночный (рассматриваются с точки зрения специалистов по теории рыночной экономики);
- - социальный (с точки зрения общественных деятелей).



ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ПОДХОД

- **С точки зрения инженерно-технологического подхода инфраструктура рынка недвижимости** – это набор механизмов профессиональной деятельности, обеспечивающих распределение достоверной информации об объектах недвижимости между различными категориями потребителей.
- **Основные задачи:**
 - 1. Разработка и внедрение стандартов описания объектов недвижимости
 - 2. Создание исследователями рынка недвижимости с участием специалистов в области информационных технологий единого информационного пространства рынка недвижимости и обеспечение его информационной открытости.
 - 3. Разработка инструктивных и регистрационных документов, регламентирующих сделки на рынке недвижимости (осуществляют государственные органы, регулирующие рынок недвижимости, при инициативном участии и контроле саморегулируемых общественных объединений, профессионалов и специализированных исследовательских организаций).
 - 4. Формирование банков данных эталонных технологий деятельности на рынке недвижимости и механизмов их тиражирования среди профессиональных участников рынка недвижимости (выполняют общественные профессиональные объединения, коммерческие и некоммерческие исследовательские организации).



ТРАНСАКЦИОННЫЙ ПОДХОД

- **С точки зрения транзакционного подхода инфраструктура рынка недвижимости** – это набор механизмов, обеспечивающих наименее затратный доступ участников рынка недвижимости к необходимым ресурсам.
- Применительно к рынку недвижимости, транзакционные издержки [64] – это все издержки, связанные с созданием, обменом и защитой правомочий, которые несут покупатели и продавцы. «
- **Основные задачи:**
- 1. Формирование и внедрение профессиональных норм и стандартов взаимоотношений участников рынка недвижимости, сводящих к минимуму затраты на проведение операций (транзакций) на этапах поиска информации. Эти задачи решают руководители агентств, менеджеры, психологи, специализированные подразделения общественных объединений, подразделения и организации систем профессионального обучения.
- 2. Создание института инфраструктуры рынка недвижимости для координации действий участников рынка недвижимости, исследования и анализа, контроля и регулирования на рынке недвижимости.
- 3. Формализованное описание профессиональных норм и стандартов взаимоотношений участников рынка недвижимости и тиражирование их в профессиональной среде.



МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ПОДХОД

- **Методологический подход рассматривает инфраструктуру рынка недвижимости как набор механизмов**, поддерживающих в качестве экономической системы базовые рыночные принципы функционирования процессов создания и потребления полезных свойств объектов недвижимости и обеспечивающих эффективные решения отведенного ей круга задач. Основными задачами при этом являются:
 - 1. Создание системы мониторинга и исследования процессов функционирования рынка недвижимости, выявление путей, способов и средств реформирования и развития рынка (осуществляют исследовательские подразделения саморегулируемых общественных объединений при участии профессионалов-практиков, а также коммерческие исследовательские организации рынка недвижимости).
 - 2. Создание специализированных государственных саморегулируемых общественных и коммерческих институтов управления развитием рынка недвижимости:
 - - органа координации усилий государственных учреждений и ведомств, цели которых направлены на развитие рынка недвижимости;
 - - специализированных структурных подразделений органов государственной власти и местного самоуправления, ориентированных на реформирование, регулирование и контроль рынка недвижимости, защиту собственника на рынке недвижимости от противоправных действий;
 - - саморегулируемых общественных организаций, профессиональных и потребительских союзов рынка недвижимости;
 - - образовательных учреждений и информационных центров рынка недвижимости;
 - - некоммерческих и коммерческих организаций – исследователей и инициаторов реформирования отдельных сегментов рынка недвижимости.
- Ограниченность этого подхода состоит в том, что макро моделирование, свойственное методологическому подходу, не позволяет в должной мере отследить глубокие закономерности осуществления конкретных процессов создания, управления и оборота объектов недвижимости.



СОЦИАЛЬНЫЙ ПОДХОД

- **С точки зрения социального подхода инфраструктура рынка недвижимости** – это набор механизмов для эффективного решения социальных задач по созданию и потреблению полезных свойств объектов недвижимости. Основные задачи:
- - развитие законодательной и нормативной базы рынка недвижимости;
- - создание системы общественного контроля за соблюдением правовых и этических норм всеми участниками рынка недвижимости, защитой их прав и интересов.
- Ограниченность социального подхода заключается в том, что нацеленность на интересы населения может привести к экономической несостоятельности выработанных рекомендаций и нанести вред самому населению. Так, система дотирования эксплуатации жилья для всех категорий проживающих приводит к катастрофическому состоянию инженерной инфраструктуры городов и жилых объектов недвижимости. Декларирование жилищных льгот очередникам без формирования источников финансирования создает социальную напряженность.



- Только комплексный подход к формированию инфраструктуры рынка недвижимости может синхронизировать процессы его функционирования и обеспечить их наивысшую эффективность. В основе комплексного подхода лежит рассмотрение инженерной, транзакционной, рыночной и социальной составляющих инфраструктуры рынка недвижимости как элементов единой, целостной системы институтов рынка недвижимости.

