

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО СТРУКТУРА

Т.В. Власенко, С.А. Белокобыленко

Ростовский государственный строительный университет

В статье проведен анализ рынка недвижимости, исходя из полезности недвижимости, ее наличия на рынке, а также предпочтений сторон сделки и покупательной способности. Подробно были рассмотрены основные сегменты рынка недвижимости, а также их составляющие, а именно земельные участки, жилье (жилые здания и помещения), нежилые здания и помещения, строения, сооружения и др. Так же сформулирована актуальность данной темы в связи с возрастанием операций, связанных непосредственно с недвижимостью и рынком недвижимости.

Ключевые слова: рынок недвижимости, субъект рынка, объект недвижимости, сегмент рынка, рынок жилья, нежилые здания и помещения, индивидуальное строительство.

This article analyzes the real estate market on the basis of utility property, its presence in the market, as well as parties to the transaction preferences and purchasing power. Details were considered the major segments of the real estate market, as well as their components, namely land, housing (residential buildings and premises), non-residential buildings and premises, buildings, structures, etc. As stated relevance of the topic due to the increase in transactions related directly with real estate and real estate market.

Keywords: the real estate market, the subject of the market, property market segment, the housing market, non-residential buildings and premises, individual construction.

Основным элементом рыночной экономики является недвижимость, которая рассматривается в качестве основных средств производства и предмета или объекта потребления. Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности, развития организаций и предприятий различных форм собственности.

В настоящее время одним из актуальных вопросов является активное формирование и развитие рынка недвижимости, который позволяет большому числу граждан, предприятий и организаций участвовать в операциях с недвижимостью, а именно при приватизации государственной и муниципальной собственности, при аренде, покупке и продаже различных объектов недвижимости.

Рынок представляет собой совокупность субъектов отношений (продавцов, покупателей и посредников) и сферы обмена товарами и услугами определенного вида на определенной территории, а также социально-экономических отношений между ними.

Недвижимость является особым товаром, так как ее характеристики не характерны для других товаров (например, строго определенное местоположение). Обосновав понятия «рынок» и «недвижимость» можно выделить понятие «рынок недвижимости» – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, а также механизмов, обеспечивающих функционирование рынка недвижимости (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка недвижимости включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка недвижимости, управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов недвижимости по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Одной из основных ценностей, обращающихся на рынке недвижимости является земля. Основными операциями на земельном рынке являются операции с садово-огородными участками, дачными участками, небольшое число операций с землями выкупленных предприятий.

Наиболее распространенными сделками с земельными участками считаются сделки по купле-продаже и передаче по наследству. Спрос и цена реализуемых участков зависят от назначения участка, удаленности его от города, близости к инженерным инфраструктурам, наличие водоёмов, леса.

В зависимости от законодательной базы, условий финансирования, форм владения рынок недвижимости постоянно претерпевает изменения и является уникальным для каждой страны, региона, города.

Большая потребность в жилье существует при одновременно низком и среднем уровне доходов современной семьи, что не даёт возможности большей части населения, имеющего низкие и средние доходы претендовать на покупку.

Основная группа покупателей, которая формирует спрос на жильё, составляет 4-6% населения, в которую входят семьи с высокими доходами.

Рынок жилья подразделяется на рынок городского и загородного жилья.

Рынок городского жилья в свою очередь состоит из нескольких групп, которые учитывают характер застройки:

- жильё низкого качества;
- типовое жильё;
- застройка сталинских времен;
- дома улучшенной планировки;
- элитное жильё.

Здесь качество и местоположение жилья являются главными параметрами, которые влияют на спрос и предложение.

Рынок загородного жилья формируется со снятием ограничений на индивидуальное строительство. В основном большим спросом пользуются загородные дома и коттеджи. Спрос на такое жильё зависит главным образом от местоположения, наличия современных инженерных коммуникаций, мест для отдыха, а также обеспечение личной безопасности и сохранности имущества.

Основные составляющие рынка загородного жилья:

- новое строительство (застройка);
- старая застройка;
- незавершенное строительство.

Рынок нежилых помещений сформировался в связи с приватизацией предприятий, по сравнению с рынком жилья он гораздо меньше. Количество проводимых операций небольшое, но из-за высокой стоимости объектов недвижимости является наилучшим для структур, которые работают на данном рынке.

Преобладающими сделками на рынке нежилой недвижимости являются сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Приобретая право аренды на нежилые помещения у муниципального фонда, арендатор обязан проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т.д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда.

Рынок нежилых помещений подразделяется на несколько групп, которые дифференцируют по функциональному назначению: офисные, торговые, складские и производственные.

Каждый из этих сегментов рынка недвижимости развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

К основным особенностям рынка недвижимости относятся:

- уникальность всех земельных участков, которая ведёт к различию в ценах;
- локальный характер рынка недвижимости, т.е. сокращение числа возможных сделок из-за определенного местоположения;
- низкая ликвидность недвижимости по сравнению с другими товарами;
- несоответствие высокой цены и финансовых возможностей покупателей, что требует наличие кредита в большинстве случаев;
- различная цена объектов недвижимости по причине неполной информированности покупателей и продавцов.

При исследовании рынка, следует обратить внимание на сегментацию рынка, которая позволяет сосредоточить основное внимание на той информации, которая имеет наибольшее значение при выборе того или иного варианта решения.

Отличительными особенностями рынка недвижимости являются:

- индивидуальность ценообразования;
- высокий уровень транзакционных издержек;
- важная роль взаимодействия первичного и вторичного рынков;
- высокая зависимость цен, доходности и рисков от состояния регионально экономики;
- многообразие рисков;
- низкая ликвидность товара на рынке;
- слабость ценовых механизмов саморегулирования рынка.

В силу указанных причин рынок недвижимости отличается рядом факторов, которые затрудняют его анализ, что определяет особую важность его анализа при принятии экономических решений.

Литература

1. Арустамов Э. А., Основы Бизнеса. - М.: Дашко и К, 2008 - 229 с.
2. Айтмухаметова И.Р., Гарина С.А., Денисенко Е.Б., Лебедева Е.Н., Минина О.В. Экономика недвижимости: рынок, правовые основы, инвестиции: Учебное пособие. Новосибирск: НГАСУ, 2003.
3. Бараник В.П., Власенко Т.В. Использование автоматизированной информационной системы при оценке объекта недвижимости // Журнал «Экономика и экология территориальных образований». - №2, 2014.
4. Власенко Т.В. Типология объектов недвижимости. – Ростов н/Д: Рост.гос. строит. ун-т, 2012. – 100с.

5. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е., Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.
6. Коваленко Е.Г., Региональная экономика и управление: Учебное пособие, 2005.
-

Татьяна Валентиновна Власенко – кандидат экономических наук, доцент кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета

Tatyana Valentinovna Vlasenko – Candidate of Economic Sciences, the associate professor Ekonomika of environmental management and the inventory of the Rostov state construction university.

Светлана Алексеевна Белокобыленко – студентка кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Svetlana Alekseevna Belokobylenko – the student of the Economy of Environmental Management and Inventory of the Rostov State Construction University chair.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162
