

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ В СОВРЕМЕННОМ МИРЕ: методология, теория и практика

Новоселова Ирина Валерьевна,

старший преподаватель, кафедра Городского строительства и хозяйства,

Вагнер Екатерина Андреевна,

студент, кафедра Городского строительства и хозяйства,

Середина Виктория Вадимовна

студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства,

ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,

г. Ростов-на-Дону

ОСНОВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация. Недвижимость представляет собой удовлетворяющий различные потребности населения товар и капитал в вещной форме. Рынок недвижимости представляет собой сферу вложений капитала и совокупность отношений в рамках операций с объектами недвижимости. В данной статье рассмотрены особенности рынка недвижимости в целом, а также отличительные черты российского рынка недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, рынок недвижимости, объекты рынка недвижимости, особенности рынка недвижимости.

Рынок недвижимости является сферой вложений капитала и представляет собой сложную систему экономических отношений, возникающих при различных операциях с объектами недвижимости.

В целом рынок недвижимости представляет собой механизм, обеспечивающий взаимодействие физических или юридических лиц с целью обмена имеющихся прав на недвижимость на денежные средства или иные активы [1].

Рынок недвижимости состоит непосредственно из самих объектов недвижимости, а также экономических субъектов, различных процессов функционирования и соответствующей инфраструктуры.

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ В СОВРЕМЕННОМ МИРЕ: методология, теория и практика

Значительно отличаясь от других, рынок недвижимости имеет свои характерные особенности:

- недвижимость – это уникальный товар, имеющий прочную связь с землей, вследствие чего ее перемещение практически невозможно;

- цены на недвижимость отличаются нестабильностью, так как она неоднородна;

- осуществление сделок с недвижимостью возможно путем привлечения кредитных средств;

- недвижимость сложно реализовать, а в некоторых случаях она и вовсе не является ликвидной (это обусловлено трудностью покупки ввиду высокой цены объекта и значительными затратами на поддержание его в надлежащем техническом состоянии, а также существующими налогами и пошлинами; при этом у покупателя чаще всего нет иных, кроме основного, источников дохода) [2];

- величина спроса на объекты недвижимости нередко определена географическими и историческими факторами, а также состоянием инфраструктуры определенной территории [3];

- рынок недвижимости имеет локализацию и сегментацию с учетом потребностей и возможностей участников сделки;

- число сделок, заключаемых на данном рынке существенно меньше, чем на других рынках, и в каждом конкретном сегменте действует ограниченное число покупателей и продавцов;

- информированность участников рынка является недостаточно высокой, так как сделки с недвижимостью обычно носят конфиденциальный характер, а базы данных не являются доступными для всех [4];

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ В СОВРЕМЕННОМ МИРЕ: методология, теория и практика

- рынки недвижимости регулируются федеральными, региональными и местными нормативно-правовыми актами, касающимися прав собственности и процедур осуществления операций на рынке [5].

- Российский рынок недвижимости имеет свои характерные особенности.

- Рынок недвижимости различен в каждом регионе, так как существуют природные, климатические, экономические отличия, а также разные позиции местных властей. Вследствие чего, в каждом регионе разнятся ценовые характеристики схожих объектов недвижимости и неодинакова активность рынков и возможность привлечения инвестиций.

- Значительная часть населения не имеет необходимого уровня платежеспособности для приобретения недвижимости в собственность. Причиной служит невысокие реальные доходы населения и недоступные для значительной части населения условия ипотечного кредитования. В результате снижается ликвидность объектов недвижимости, уменьшаются объемы инвестиций и нового строительства, что вызывает стагнацию на рынке недвижимости в целом.

- Участники рынка недвижимости не обладают полной информацией о происходящих процессах ввиду того, что реальные цены продаж скрыты и недостаточно развита структура информирования. Это обуславливает необходимость в дополнительных затратах на поиск и проверку данных при анализе эффективности проектов для инвестирования.

- Различные сегменты рынка развиваются неодинаково вследствие существования экономических и правовых отличий для разных типов объектов недвижимости [6].

- Точно спрогнозировать тенденции развития рынка недвижимости невозможно, что обуславливается отсутствием стабильности в экономической, социальной и политической ситуации.

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ В СОВРЕМЕННОМ МИРЕ: методология, теория и практика

- Значительная часть недвижимости в настоящее время не используется наилучшим и наиболее эффективным способом.

Таким образом, рынок недвижимости имеет свои особенности, такие как несбалансированность спроса и предложения, низкая ликвидность, ограниченное число участников. Непосредственно российский рынок недвижимости наделен некоторыми специфическими чертами, такими как различия по регионам, неравномерное развитие сегментов рынка, несоответствие текущего использования недвижимости принципу наиболее эффективного использования, при этом он выступает необходимой и важной составляющей национальной экономики.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Рожина М.А., Долгов С.В., Ершов В.В., Петров К.С. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка // *Перекресток идей и гипотез: матер. всероссийской. науч.-практич. конф.* – Чебоксары: Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Экспертно-методический центр», 2019. – С. 24-32.
2. Сеферян Л.А., Зильберова И.Ю. Методика обоснования затрат на содержание и ремонт жилищного фонда // *Научное обозрение.* – 2013. – №11. – С. 245-249.
3. Сухинин С.А. Структурные особенности экономического пространства юга России // *Азимут научных исследований: экономика и управление.* – 2019. – Т.8. – № 3 (28). – С. 354-359
4. Томашук Е.А., Шишкунова Д.В. Влияние факторов рисков и неопределенности на работу строительного производства // *Научное обозрение.* – 2013. – № 11. – С. 165-168.
5. Зильберова И.Ю., Томашук Е.А., Бобкина В.А. Формирование эффективной организационно-технической структуры реализации целевых программ // *Инженерный вестник Дона.* – 2020. – №2. – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/ru/magazine/archive/N2y2020/6298>.
6. Петров К.С, Крищенко К.Г., Гоголь А.А, Кирносова А.В. Малоэтажное жилищное строительство в современной России // *БСТ: Бюллетень строительной техники.* – 2019. – № 5(1017). – С. 62-63.

**НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ В СОВРЕМЕННОМ МИРЕ:
методология, теория и практика**