

**Современная наука и образование:  
новые подходы и актуальные исследования**

***Петров Константин Сергеевич,***

*старший преподаватель кафедры городского строительства и хозяйства,*

***Коренюгина Евгения Владимировна,***

*студент кафедры городского строительства и хозяйства,*

***Батора Анна Анатольевна,***

*магистрант кафедры городского строительства и хозяйства,*

***Лебедев Павел Павлович,***

*магистрант кафедры городского строительства и хозяйства,*

*ДГТУ,*

*г. Ростов-на-Дону*

**РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ**

**Аннотация.** Статья посвящена изучению теоретических аспектов рынка недвижимости. Определена специфика, обозначена структура и основные компоненты рынка недвижимости, выявлены основные функции. Рассматривается динамика цен на первичном и вторичном рынке жилья. В частности, уделено внимание определению сущности и роли рынка недвижимости.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, инвестирование, цена, рыночный механизм, недвижимость, объект, спрос, предложение.

Современный рынок недвижимости существенным образом влияет на экономическую и социальную жизнедеятельность общества. Экономические отношения и динамика рынка недвижимости во многом определяют деловую активность и финансовое состояние всей экономики страны.

Рынок недвижимости, как и любая система, определяется комплексом взаимосвязанных элементов, включающих субъекты, объекты, функции, цели, структуру, законы рыночного равновесия и другие характерные свойства [1].

Рынком недвижимости называется система взаимосвязанных инструментов и механизмов, определяющих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимого имущества.

## **Современная наука и образование: новые подходы и актуальные исследования**

К субъектам рынка недвижимости относят продавцов (или арендодателей), покупателей (или арендаторов), профессиональных участников рынка недвижимости (институциональных и неинституциональных).

Продавцом на рынке недвижимости может выступать любое физическое или юридическое лицо, имеющие в собственности недвижимое имущество, в том числе государственные органы управления собственностью.

Покупателем признается физическое или юридическое лицо, орган государственной власти, имеющий право проведения операций с недвижимостью в силу закона [2].

Рыночный механизм и система государственного регулирования позволяют обеспечить для рынка недвижимости выполнение следующих функций:

- свободное установление равновесной цены на объекты или услуги;
- отчуждение полного или частичного права собственности на недвижимое имущество одного лица другому и защита права собственности;
- решение актуальных социальных задач, на основе полезных свойств недвижимости;
- перераспределение инвестиций в условиях конкуренции объектов недвижимого имущества;
- перераспределение инвестиций в условиях конкуренции способов использования земель.

Рынок недвижимого имущества обладает сложной структурой. По способу совершения сделки рынок недвижимого имущества разделяют на первичный рынок и вторичный. На первичном рынке осуществляются операции купли-продажи, аренды с вновь созданными (построенными) объектами. Первичный рынок является основой для включения объекта недвижимости в экономический оборот.

На вторичном рынке осуществляются сделки с уже созданными объектами недвижимости, находящимися в эксплуатации.

## **Современная наука и образование: новые подходы и актуальные исследования**

По виду сделки, рынок недвижимости разделяется на: купля-продажа, аренда, ипотечный рынок, рынок вещного права.

По уровню готовности объекта недвижимости к эксплуатации различают: незавершенное строительство, новое строительство, подлежащее реконструкции.

Исходя из формы собственности функционируют: частные объекты недвижимости и рынок государственного и муниципального недвижимого имущества.

В отраслевом разрезе можно перечислить рынок промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных объектов, рекреационных зданий и сооружений [1].

Функциональное назначение объектов недвижимости позволяет классифицировать следующие виды рынков: рынок жилой недвижимости, рынок производственных зданий, непроизводственных зданий и помещений, гостиниц, торговых помещений и помещений общественного питания.

Особенность недвижимости как товара заключается в том, что количество предложений на рынке ограничено, и его нельзя увеличить в краткосрочном периоде, а, например, количество земельных участков вообще ограничено самой природой. Поэтому в большей степени цена недвижимости определяется спросом.

Рынок недвижимости цикличен. С точки зрения рыночного механизма периоды спада и подъема характеризуются различным соотношением спроса и предложения, а также уровнем цены и стоимости объектов недвижимости.

Например, в течение многих десятилетий на европейском рынке недвижимости надувался пузырь, который подпитывался дешевыми кредитами от центральных банков. Проценты на ипотеку снижались из года в год. В результате к сегодняшнему моменту пузырь на рынке недвижимости раздулся до исторических масштабов, и собирается лопнуть. Сейчас возникла ситуация, ко-

## **Современная наука и образование: новые подходы и актуальные исследования**

гда людей увольняют, промышленность останавливается, и многие не смогут платить по кредитам.

Также многие не смогут платить за съем жилья, за аренду коммерческой недвижимости. Поэтому инвесторы будут продавать недвижимость, что будет давить цены на недвижимость вниз.

В Европе, до тех пор, пока кредит на дом, квартиру не погашен – недвижимость принадлежит банку. Если этот банк схлопнется, то твой дом, квартиру пустят с молотка. Также, если пузырь на рынке недвижимости схлопнется, то банк скажет владельцу – твоя недвижимость теперь стоит гораздо меньше, чем тот кредит, который мы тебе дали, и захочет получить компенсацию. Такое было в США в прошлый кризис.

Также недвижимость в Европе не является защитой от инфляции. В случае гиперинфляции, и вообще, когда у государства проблемы, недвижимость облагается крупным налогом. Такое случилось в Германии неоднократно. Даже в наше время в Греции недвижимость обложили налогом, это было сравнительно недавно, когда реструктурировали долги Греции.

Рынок недвижимости включает в себя региональные рынки, которые имеют ощутимые отличия по ценам, рискам и эффективности инвестиций в недвижимость.

Инвестирование в недвижимость – один из наиболее популярных методов сохранения денег и извлечения прибыли. Основная популярность недвижимости как объекта для инвестиций заключается в том, что ее цена относительно стабильна и, как правило, со временем растет. Недвижимость – тот актив, который ликвиден практически всегда. Эта ликвидность и является его главным конкурентным преимуществом перед другими вариантами капиталовложений.

Однако, как и любая иная форма вложения денег, инвестиции в недвижимость имеют некоторые особенности. Так, многие факторы оказывают влияние на рынок недвижимости. К ним относятся: экономическая ситуация в

## **Современная наука и образование: новые подходы и актуальные исследования**

стране, географическое месторасположение объекта, подверженная периодическим изменениям нормативно-правовая база, а также волатильность рыночной стоимости недвижимости. Если не ориентироваться в перечисленных факторах быстро и грамотно, то в процессе инвестирования денег могут возникнуть определенные риски. Кроме того, при таком инвестировании требуется весомая сумма средств - стартовый капитал. Именно это зачастую ограничивает возможности и желание потенциальных инвесторов. Ведь даже имея несколько десятков тысяч долларов в виде свободных денежных средств, инвестор вряд ли сможет оказаться полноценным игроком на этом поприще.

И, тем не менее, как показывает практика, все вышеуказанные нюансы окупаются с лихвой. В связи с этим инвестирование в недвижимость до сих пор остается самым распространенным видом капиталовложений, позволяющих извлекать большую и гарантированную прибыль [1].

Первый – это инвестирование в недвижимость (жилую) с дальнейшей передачей объекта в аренду. Плюсы такого варианта очевидны: простота сути процессов и шагов реализации, доступность любому гражданину, отсутствие потребности в профессиональных знаниях и навыках. К немногим минусам, присутствующим здесь, можно отнести значительное отвлечение личного времени на поиск квартирантов, проведение ремонта помещения, получение платы за аренду, контролирование исполнения договоренностей квартирантами и т.д. При этом, как всегда и бывает в сделках с недвижимостью, потребуется приличная сумма денег для приобретения жилого объекта и, возможно, первичного ремонта в нем. Однако сейчас среди населения большую популярность завоевало ипотечное кредитование, которое позволяет решить проблему стартового капитала. Однако оформление ипотеки тоже занимает определенное количество времени.

## **Современная наука и образование: новые подходы и актуальные исследования**

Второй распространенный вид – инвестирование в строящуюся недвижимость в целях дальнейшей перепродажи. В этом случае прибыль образуется от ценовой разницы квартир на момент их приобретения и продажи, ведь стоимость строящегося жилья заметно ниже стоимости готового объекта в уже сданном в эксплуатацию доме. Прибыль в таком случае является наибольшей из всех существующих вариантов. Однако всегда имеется риск потери вложений из-за остановки («заморозки») строительства по той или иной причине.

Третий популярный вид – приобретение коммерческой недвижимости, после чего производится ее сдача в аренду юридическим лицам. Прибыльность такого варианта намного выше, чем от сдачи жилья квартирантам. Также в данном случае возможно делегирование полномочий специальным фирмам по организации работ, связанных с электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением и т.д. Меньше забот возникнет и с вопросами, касающимися контроля над помещением и получения арендной платы. Однако одними из главных минусов подобной инвестиции являются ее дороговизна и временные издержки. Например, перевод помещения из статуса жилого в нежилое будет стоить довольно много. А ведение бухгалтерии, переоформление электроснабжения, необходимость отдельной установки счетчиков и многое другое займет большое количество времени.

### *СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ*

1. Асаул А. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. – СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
2. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2018. – 752 с.
3. Петров К.С. и др. БИМ технологии: как строительная индустрия становится «умнее» // БСТ: бюллетень строительной техники. – 2018. – № 7. – С. 65.
4. Петров К.С., Воронцова О.В., Рубанова Е.А., Зленко Е.А. Проблемы повышения энергоэффективности строительной отрасли в Российской Федерации// Инженерный вестник Дона. – 2018. – №4. – URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5485/](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2018/5485/).

**Современная наука и образование:  
новые подходы и актуальные исследования**

5. Гафарова Л.А. Субъектно-факторный анализ создания и распределения стоимости // *Инженерный вестник Дона.* – 2013. – №4. – URL: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n4y2013/1970> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз.рус.
6. Козельский Я.В. Методы оценки недвижимости // *Недвижимость.* — 2015. — № 7. — С. 25-29.
7. Малыхин С. А. *Рынок недвижимости в России.* — М.: Веста-М, 2012, — 428 с.
8. Стерник Г.М. Технология анализа рынка недвижимости // *Экономикс.* — 2015. — № 10. — С. 31–34.