

УДК 519.885  
ГРНТИ 68.01.29

## ПОНЯТИЕ «РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ», ЕГО ОСОБЕННОСТИ И СТРУКТУРА

**Цугленок Ольга Михайловна**

старший преподаватель кафедры правовых и социально – экономических дисциплин  
ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ Ачинский филиал  
Россия, г. Ачинск

**Аннотация:** Рыночная экономика включает в себя множество элементов, но основным из них является недвижимость. Причем в данном случае подразумевается недвижимость различного характера: как средство для функционирования предприятия, как объект или предмет пользования. В статье проведен анализ рынка недвижимости, исходя из полезности недвижимости, ее наличия на рынке, а также предпочтений сторон сделки и покупательной способности.

**Ключевые слова:** Объект недвижимости, субъект недвижимости, индивидуальное строительство, рынок недвижимости, рынок жилья.

## THE CONCEPT OF THE «REAL ESTATE MARKET», ITS FEATURES AND STRUCTURE

**Tsuglenok Olga M.**

Senior Lecturer at the Department of Legal and Socio - Economic Disciplines  
Achinsk branch of the Krasnoyarsk State Agrarian University, Russia, the city of Achinsk

**Abstract:** The market economy includes many elements, but the main one is real estate. Moreover, in this case, real estate of a different nature is meant: as a means for the functioning of an enterprise, as an object or subject of use. The article analyzes the real estate market based on the usefulness of real estate, its availability on the market, as well as the preferences of the parties to the transaction and purchasing power.

**Key words:** Real estate object, real estate subject, individual construction, real estate market, housing market.

В последнее время все острее встают вопросы адаптации и развития рынка недвижимости в современных условиях. Важно создать такие условия, при которых большинство физических и юридических лиц смогут принимать участие в операциях, связанных с покупкой, арендой, продажей недвижимости.

В рамках настоящей исследовательской работы предельно важно понимать, что представляет собой понятие «рынок» в данном случае. Итак, рынок – это совокупность прав и социально-экономических отношений между всеми заинтересованными лицами (покупателей, арендодателей, продавцов и так далее).

Недвижимость представляет собой товар, обладающий уникальными свойствами. Такие свойства возникают, например, из-за того, что недвижимость имеет четкую привязку к месту.

Проведя анализ двух понятий: «недвижимость» и «рынок», целесообразно рассмотреть, а что представляет собой понятие «рынок недвижимости». Под рынком недвижимости понимается обособленный экономический сектор, характеризующийся совокупностью всех объектов недвижимости, с которыми происходят те или иные сделки (покупка, сдача в аренду, продажа, строительство и тому подобное).

Исходя из всего изученного выше можно выделить основные элементы рынка недвижимости:

1. Совокупность объектов недвижимости.
2. Процессы, протекающие внутри рынка.
3. Совокупность субъектов рынка недвижимости.

Для эффективной работы внутри рынка недвижимости целесообразно поделить его на функциональные группы. В действующем законодательстве Российской Федерации, в нормативно-правовых актах рынок недвижимости квалифицируется по ряду различных категорий. Ниже рассмотрим и проанализируем данные категории:

1. Физический статус объекта. Например, жилое здание, коммерческое, инженерное и так далее.
2. Размер здания – это этажность, общая площадь.
3. Вид собственности. Кому принадлежит право собственности: государству, физическому лицу, юридическому лицу.
4. Юридический статус объекта. То есть, кто вправе его использовать.

Для понимая рассматриваемой темы не менее важно рассмотреть основные сегменты рынка недвижимости:

1. Жилые здания.
2. Нежилые здания.
3. Земельные участки под жилые сооружения.
4. Земельные участки под нежилые сооружения.

Как показывает анализ реальной практики, земля – это наиболее ценный объект недвижимости. И среди всех видов земельных участков наиболее популярны те, которые пригодны для огородов и строительства дачных коттеджей.

Если говорить непосредственно о сделках в сфере земельной недвижимости, то наиболее популярными считаются сделки купли-продажи или передаче прав на землю по наследству. Стоимость и уровень спроса на земельные участки зависит от многих факторов. Среди них можно выделить следующие:

1. Площадь участка.
2. Удаленность от крупных городов и железнодорожных станций.
3. Наличие лесов и водоемов.
4. Качество земли.
5. Наличие коммуникаций и так далее.

Говоря о жилье, то есть о квартирах и частных домах, можно заметить, что потребность в их приобретении в большей мере присуща низкому и среднему классу населения. Но, в то же время, их доход не позволяет совершить им сделку по покупке жилья. В связи с чем, основной сегмент покупателей жилой недвижимости – это лишь 6% населения нашей страны. То есть позлить себе покупку могут лишь лица с высоким ежемесячным доходом.

Среди таких покупателей популярны приобретения жилья как в городе, так и за его пределами. Каждый из этих сегментов жилья характеризуется своими внутренними группами, которые будут рассмотрены ниже.

Итак, рынок жилья в городе подразделяется на нижеследующие группы:

1. Квартира низкого качества.
2. Так называемые «сталинки».
3. Типовые квартиры.
4. Квартиры повышенного комфорта.
5. Элитные квартиры.

Конечно же, на стоимость квартиры, помимо ее качества, влияет ее общая площадь, удаленность от метро и близлежащая инфраструктура.

Если говорить о жилье за городом, то тут решающую роль играет транспортная доступность и наличие современных инженерных коммуникаций (вода, электричество, газ). Не менее важно и окружение: наличие зеленой растительности, прудов и так далее.

Ниже рассмотрим группы, на которые подразделяется загородное жилье:

1. Пустой земельный участок под строительство собственного дома.
2. Земельный участок со старой постройкой.
3. Земельный участок с незавершенными постройками.

Рынок помещений, не предназначенных для проживания, значительно меньше двух изученных выше групп. Причем чаще всего совершаются сделки по аренде недвижимости, а не по ее покупке или продаже.

Стоит отметить, что взятие недвижимости в аренду предполагает соблюдение некоторых правил. Так, например, арендатор обязан проводить ремонт в помещении, если того требуют сложившиеся условия. Также он отвечает за прилегающую к нежилому помещению территорию.

Сумма, которую придется отдавать за аренду зависит от многих факторов. Например, от месторасположения помещения, от его площади, от того, имеется ли на близлежащей территории охрана, парковочные места и так далее.

В настоящее время все нежилые помещения принято условно разделять на определенные категории:

1. Помещения под офис компании.
2. Торговые площадки.
3. Складские помещения.
4. Производственные помещения.

Ниже целесообразно рассмотреть и проанализировать ряд наиболее важных особенностей рынка недвижимости:

1. Каждый участок уникален и на его ценообразования влияют всевозможные факторы.
2. Каждый участок находится на определенном месте, что во многом определяет его потребительский сегмент.
3. Уровень ликвидности низкий.
4. Стоимость недвижимости высока, а значит большинству потребителей придется брать заемные средства на приобретение или аренду определенного типа недвижимости.

Рынок недвижимости обладает рядом особенностей, которые отличают его от других рынков:

1. Конечная стоимость складывается исходя из многих и зачастую индивидуальных факторов (месторасположение, площадь, этажность, наличие инженерных коммуникаций и так далее).
2. Высокий уровень транзакционных издержек.
3. Первичный рынок, как правило, намного дороже, нежели вторичный.
4. Процесс ценообразования напрямую зависит от актуального состояния региональной экономики.
5. Высокая вероятность возникновения рисков.
6. Низкий уровень ликвидности.

В завершении целесообразно отметить, что из-за ряда причин, рассмотренных выше, современный рынок недвижимости имеет ряд отличительных черт, которые затрудняют его анализ, что обуславливает особую важность его анализа при принятии экономических решений.

#### **Библиографический список**

1. Бараник В.П., Власенко Т.В. Использование автоматизированной информационной системы при оценке объекта недвижимости // Журнал «Экономика и экология территориальных образований». - №2, 2014.
2. Власенко Т.В. Типология объектов недвижимости. – Ростов н/Д: Рост.гос. строит. ун-т, 2012. – 100с.