

**МИНИСТЕРСТВО ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО СПЕЦИАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАНА**

ТАШКЕНТСКИЙ ФИНАНСОВЫЙ ИНСТИТУТ

РЕФЕРАТ

На тему: «Деятельность биржи недвижимости Республики Узбекистан»

Выполнил:

Проверила:

Ташкент-2015

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

I-ГЛАВА. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ, ПОНЯТИЕ, ХАРАКТЕРИСТИКИ, ФАКТОРЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ БИРЖ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1.Понятие и система рынка недвижимости

1.2.Рынок недвижимости и его характеристики

1.3.Факторы, воздействующие на рынок недвижимости

II-ГЛАВА. СТРУКТУРА РЫНКА, ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

2.1.Структура рынка недвижимости

2.2.Особенности функционирования рынка недвижимости

2.3.Особенности ценообразования

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Введение

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи). Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Недвижимость является главным предметом обсуждения при приватизации государственной и муниципальной собственности, при аренде нежилых помещений, при покупке и продаже жилых помещений. Появился слой новых владельцев недвижимости как в сфере личного потребления, так и во многих сферах предпринимательской деятельности. Образовались коммерческие структуры, действующие на рынке недвижимости.

Следует отметить, что современный рынок жилья существенно отличается от рынка прошлых лет. Круг традиционных участников договора купли-продажи значительно расширился. Теперь обычно в сделку кроме покупателя и продавца включается третья сторона – посредник, в качестве которого выступает либо риэлтерская фирма, либо частный маклер. В сделках на рынке жилья все большую роль играют коммерческие банки, биржи, страховые компании, инвестиционные фонды и другие рыночные институты.

Все вышесказанное дает основание сделать вывод об огромной важности договора продажи жилого помещения для каждого человека, о

необходимости повышения уровня знаний населения в сфере правового регулирования изучаемых отношений.

I-ГЛАВА. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ, ПОНЯТИЕ, ХАРАКТЕРИСТИКИ, ФАКТОРЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ БИРЖ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Понятие и система рынка недвижимости

С учетом опыта по реализации недвижимости можно считать, что рынок недвижимости - это совокупность сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению и финансированию работ в области недвижимости. Купля-продажа недвижимости это не просто обычная купля-продажа товаров длительного пользования, а движение капитала, т.е. стоимости, приносящей доход. Так купленный дом, квартира, земельный участок через некоторое время можно продать по более высокой цене или сдать в аренду и иметь от этого дополнительный доход. Покупка предприятия приносит покупателю (инвестору) доход в результате работы предприятия.

Рынок недвижимости представляет собой совокупность региональных, локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость и т.д. Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике. Недвижимость - важнейшая составная часть национального богатства, на долю которой приходится более 50% мирового богатства. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда, рынок капитала, рынок товаров и услуг и т.д. для своего существования должны иметь или арендовать соответствующие помещения, необходимые для их деятельности.

Рынок недвижимости - это средство перераспределения земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества между собственниками и пользователями экономическими методами на основе конкурентного спроса

и предложения. Он обеспечивает с помощью механизма «невидимой руки» и государственного регулирования:

- передачу прав на недвижимость от одного лица к другому;
- установление равновесных цен на объекты недвижимости в регионах и местностях;
- связь между собственниками и покупателями на основе экономической мотивации и интересов;
- распределение пространства между конкурирующими вариантами использования земель и субъектами рынка.

Основу рынка недвижимости составляют существующие земельные участки и вновь создаваемые, реконструируемые и расширяемые предприятия, здания и сооружения различного целевого назначения, а также деньги или финансовый капитал. Недостаток инвестиций сдерживает технологическое обновление предприятий и оживление отечественного производства товаров, что, в свою очередь, сужает инвестиционные возможности страны. Рынок недвижимости как саморегулируемая в установленной правовой среде система состоит из 7 основных элементов: спрос, предложение, цена, менеджмент (кадры, лицензированные субъекты, инвестиции, сделки, налоги, нормативы, законы), маркетинг (анализ, прогнозирование, сегментация, объекты и акции, мониторинг, ценообразование), инфраструктура (консалтинговая, юридическая, риэлтерская, прайсерская, рекламная, информационная, страховая, методическая) и деловые процедуры (операции внебиржевые, тендер, оценка, аукцион, конкурс).

1.2. Рынок недвижимости и его характеристики

Рынок недвижимости — это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости¹.

В систему рынка недвижимости при таком подходе включаются отношения, возникающие:

- в ходе создания объектов недвижимости — между инвесторами, застройщиками, подрядчиками и пользователями недвижимости;
- в процессе оборота прав на недвижимость — между продавцами и покупателями, арендодателями и арендаторами и т. д.;
- в процессе эксплуатации объектов недвижимости — между собственниками и управляющими, управляющими и пользователями и пр.

Эти отношения, конечно, существенно отличаются по своему содержанию друг от друга, но все они объединены одним общим началом — объектом недвижимости. Именно специфика этого объекта является главным фактором, определяющим особенности рынка недвижимости.

Объект недвижимости обладает такими характерными признаками, как стационарность, уникальность, долговечность, длительность создания, ограниченность и невозпроизводимость земли. Эти признаки обуславливают целый ряд особенностей рынка, в частности такие, как индивидуальность ценообразования, ограниченность числа продавцов и покупателей, локальность рынков и вытекающая из нее высокая зависимость процессов, происходящих на рынке недвижимости от состояния региональной экономики и законодательно-нормативной базы и т.д.

«Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он

не имеет определенного места купли-продажи. Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости.

Рынок недвижимости - это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью. За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций и правительственных агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленных такими факторами как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;
- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения состояния равновесия между спросом и предложением.

3. Факторы, воздействующие на рынок недвижимости

Развитие рынка недвижимости определяется:

- экономическим ростом или ожиданиями такого роста. Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;
- финансовыми возможностями для приобретения недвижимости, что, в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;
- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы находятся в состоянии застоя, так как их основные отрасли промышленности перемещены в

другие части страны или пришли в упадок. В состоянии застоя находятся районы, зависящие от одной отрасли промышленности, например, в Кемеровской области, что может привести к быстрой дестабилизации на рынке недвижимости в этих районах в условиях структурных изменений в экономике.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

4. Структура рынка недвижимости

Рынок недвижимости имеет сложную, разветвленную структуру и дифференцировать его можно по различным признакам:

Представив рынок недвижимости как товар, на рынке недвижимости можно выделить три сектора:

- развития (создания) недвижимости;
- оборота недвижимости;
- управления и эксплуатации недвижимости.

Каждый из секторов имеет свою структурную определенность и специфику. Их привлекательность, объем, динамика зависят от связанных с ними финансовых потоков, подразделяемых:

- на инвестиции капиталовложений (развитие недвижимости);
- на товарные (финансирование оборота прав на недвижимость);
- на доходы (от сделок и от эксплуатации недвижимости);
- на налоги (налогообложение недвижимости).

1. Сектор оборота недвижимости формирует рыночную цену ее объектов. Сектор управления и эксплуатации недвижимости отслеживает степень влияния тех или иных товарных характеристик объектов недвижимости на их доходность. Именно отсюда исходит запрос к сектору развития на создание

наиболее доходных типов объектов недвижимости. При недостаточной развитости сектора управления, как это имеет место сейчас на отечественном рынке недвижимости, запрос сектору развития передается непосредственно из сектора оборота.

2. По способу совершения сделок рынок недвижимости можно разделить на первичный и вторичный.

Под первичным рынком недвижимости принято понимать совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными, а также приватизированными объектами. Он обеспечивает передачу недвижимости в экономический оборот.

Под вторичным рынком недвижимости — сделки, совершаемые с уже созданными объектами, находящимися в эксплуатации и связанные с перепродажей или с другими формами перехода поступивших на рынок объектов от одного владельца к другому.

Первичный и вторичный рынки, выступая двумя частями единого рынка недвижимости, взаимно влияют друг на друга. Например, цены вторичного рынка представляют собой особый ориентир, который показывает, насколько рентабельным является новое строительство при существующем уровне затрат.

Взаимное влияние спроса и предложения на первичном и вторичном рынках недвижимости выступает фактором, существенно осложняющим анализ сферы обращения и выбор правильных решений относительно инвестирования в недвижимость. Особенно сложной эта задача является еще и потому, что сделки на рынке недвижимости носят, как известно, частный и зачастую конфиденциальный характер, что серьезно затрудняет сбор необходимой информации.

Однако при всей сложности этой задачи она не является главной. Рынок недвижимости испытывает на себе влияние экономической ситуации в целом, как на национальном, так и на региональном уровнях. Возможности реагирования на изменение этой ситуации на первичном и вторичном рынках

недвижимости различны. Так, при снижении спроса вторичный рынок недвижимости может достаточно гибко реагировать на него уменьшением предложения и падением цен, нижняя граница которых определяется, по сути, тремя факторами: ценой приобретения объекта, финансовым положением продавца и соответствием его уровня доходов уровню текущих затрат по содержанию недвижимости. Диапазон снижения цен или предложения может быть довольно широк.

На первичном рынке недвижимости ситуация иная. Нижняя граница цены определяется уровнем затрат на строительство: при его переходе застройщик несет прямые убытки. Вместе с тем здесь сложнее как уменьшить, так и увеличить предложение. В строительном процессе задействован ряд организаций, каждая из которых заинтересована в использовании своих мощностей и ресурсов (что особенно относится к подрядчикам), и прекратить строительный процесс мгновенно невозможно. Столь же невозможно и быстро увеличить предложение — процесс создания объектов недвижимости занимает месяцы и даже годы.

3. По видам сделок в рамках всего рынка недвижимости можно выделить:

рынок купли-продажи;

аренды;

ипотеки;

вещных прав (доверительное управление) и др.

4. По степени готовности к эксплуатации:

незавершенное строительство;

новое строительство;

строительство, подлежащее реконструкции и т.д.

5. По форме собственности:

частные объекты недвижимости;

государственные и муниципальные объекты недвижимости.

6. По отраслям:

промышленные объекты;

сельскохозяйственные объекты;

общественные здания и сооружения;

рекреационные и т.д.

7. По функциональному назначению:

жилая недвижимость;

производственные здания;

непроизводственные здания и помещения (офисы, склады и пр.);

гостиницы;

торговые помещения и помещения общественного питания и т.д.

8. По виду объектов недвижимости:

земельный рынок;

здания и сооружения;

помещения;

предприятия как имущественные комплексы;

кондоминиумы;

вещные права;

многолетние насаждения.

Из вышеназванных рынков недвижимости важное значение имеют наиболее развитые рынки земельных участков, жилой и коммерческой (нежилой) недвижимости.

На рынке недвижимости сформировались и активно действуют различные рыночные структуры, способствующие эффективности его оборота. Взаимосвязи и взаимоотношения между субъектами первичного и вторичного рынка имеют сложную функциональную структуру, цель которой - удовлетворение потребительского спроса на объекты недвижимости.

5. Особенности функционирования рынка недвижимости

Наиболее распространенная точка зрения - рынок недвижимости характеризуется как одна из разновидностей инвестиционного рынка и

выделяет несколько общих идентификационных признаков, подтверждающих наличие их структурной зависимости:

совокупность инвесторов-покупателей и инвесторов-продавцов, взаимодействие которых приводит в конечном счете к возможности обмена между ними;

возможность использования инструментов согласования интересов продавцов и покупателей;

наличие экономических отношений между продавцами и покупателями;

проявление экономических отношений между стоимостью и потребительской стоимостью товаров, обращающихся на этом рынке;

наличие совокупности потребителей, заинтересованных в приобретении данного товара и обладающих реальными или потенциальными возможностями для такого приобретения.

получение дохода от объекта инвестирования;

необходимость в управлении для получения дохода.

Однако рынок недвижимости имеет и свои особенности. Необходимость высокого «порогового» уровня инвестиций. Недвижимость довольно затруднительно приобрести именно в таком количестве, в котором хотелось бы инвестору. Для этого необходимы значительные и вполне определенные по масштабам средства, что, с одной стороны, может потребовать уменьшения иных активов, с другой — у инвестора может просто не оказаться достаточных средств. Например, достаточно сложно приобрести недвижимость объемом 5% от офисного здания, и даже приобретение такой доли через участие в АО, образованным на базе здания, не дает инвестору достаточно возможностей для самостоятельного управления недвижимостью. Необходимость в управлении. Недвижимость в отличие от иных активов в большей степени нуждается в управлении для получения дохода. От эффективности управления существенно зависит уровень доходности. Отсюда следуют, по меньшей мере, два вывода:

- для большинства инвесторов недвижимость как объект инвестирования представляет довольно сложный актив;
- для инвесторов, обладающих достаточными знаниями в сфере управления недвижимостью, она может быть более, предпочтительным объектом инвестирования, позволяющим извлекать больший доход и обладать контролем над активом.

Неоднородность недвижимости. Данный фактор определяет существенную дифференциацию в доходах между различными объектами недвижимости одного типа в пределах даже одной местности. Защищенность доходов от инфляции.

Недвижимость в большей степени, чем финансовые активы защищена от инфляции. Через арендную плату или цену инфляция переносится в доход, так что доход растет вместе с инфляцией.

Высокие транзакционные издержки. Сделки с недвижимостью требуют высоких транзакционных (операционных) издержек. Для коммерческой недвижимости эти издержки составляют примерно 1% от цены объекта, для жилой они существенно выше и могут достигать до 10% от цены.

Низкая корреляция доходов от недвижимости с доходами от финансовых активов. Относительная независимость доходов от недвижимости по сравнению с доходами от финансовых активов делает недвижимость своего рода арбитражем для портфелей финансовых активов.

6. Особенности ценообразования. Цены на фондовом рынке являются прямым следствием последних сделок с ценными бумагами, прежде всего, корпоративными. Ценообразование на рынке недвижимости — результат последней продажи и переговоров между участниками совершающейся сделки. Отсюда — ценообразование на рынке ценных бумаг более динамично, чем на рынке недвижимости, а колебания цен более часты.

Сохранность инвестируемых средств. Недвижимость предоставляет инвестору больше гарантий сохранности инвестированных средств. Земля — неуничтожима (если не учитывать возможного ухудшения ее качеств). Здания и сооружения — долговечные конструкции, но обеспечение сохранности недвижимости может требовать дополнительных усилий (например, страхования). Обладая рядом отличительных особенностей по сравнению с другими финансовыми активами, недвижимость может рассматриваться и как часть общего инвестиционного портфеля, позволяя снизить общий риск, и как самостоятельный актив. В то же время недвижимость может приобретаться и как товар, необходимый для производства или для личного потребления.

Таким образом, рынок недвижимости можно охарактеризовать как сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Такие отношения проявляются между инвесторами в процессе купли-продажи недвижимости, ипотеки, сдачи объектов недвижимости в аренду и т.д.

Купля-продажа объектов недвижимости — это не просто купля-продажа товара, а движение капитала, т.е. стоимости, приносящей доход. Другой подход акцентирует внимание на объектах недвижимости как товарах особого рода.

Объекты недвижимости в большей степени, чем какие-либо другие товары, подвергаются государственному воздействию, в результате чего риск потери вложений в данные объекты может быть выше, чем в другие товары. Товар на рынке недвижимости — это участок земли с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водными, минеральными и растительными ресурсами), а также находящимися на нем зданиями и сооружениями. Кроме того, существует, так называемая, неотъемлемая часть недвижимости: объекты в ее составе, которые при определенных условиях могут толковаться как «движимые». Это имеет важное значение при сделках купли-продажи, при оформлении закладных, в описании условий аренды и при оценке

объектов недвижимости. Согласно нормативным актам, принятым в период с 1990 — 1996 гг., уже можно говорить о недвижимости как о товаре, который повсеместно продается и покупается.

Сущность недвижимости как товара триединая:

- физическое содержание объекта недвижимости (физические характеристики, описывающие площадь, объем, материалы конструкций, мощность инженерных систем и т.п.);
- юридические характеристики (в рыночном обороте участвуют права на объект недвижимости, а не сам объект);
- экономические характеристики, дающие представления о стоимости объекта (рыночной, восстановительной, замещения и т.п.), затратах на его содержание (текущий и капитальный ремонт, вода, газ, электричество и т.д.) и доходности (аренда и косвенные доходы, повышение стоимости и т.д.).

В соответствии с этим любой из объектов недвижимости в процессе существования проходит несколько этапов:

1. Создание - инвестиционно-строительный этап развития объектов недвижимости (инвестиционный замысел, определение назначения объекта недвижимости, его проектирование, землеотвод, строительство реконструкция), сдача в эксплуатацию. Этот этап наиболее сложен, ибо он состоит из многочисленных составляющих.
2. Оборот прав на ранее созданную недвижимость, включающий продажу, сдачу в аренду и т.д.. На этом этапе происходит возврат вложенных инвестиций в предыдущем цикле и начало получения прибыли, а также морального и физического износа.
3. Управление объектами недвижимости - эксплуатация, ремонт, поддержание в системе городских инфраструктур и коммунального хозяйства. Этот этап наиболее продолжителен и ограничивается целесообразностью эксплуатации объекта недвижимости и размером затрат на устранение физического и морального износа.

К специфическим характеристикам недвижимости как товара, обращающегося на данном рынке, относится, в первую очередь, его стационарность (неподвижность). Объекты недвижимости неотделимы от местности, в которой они находятся, и покупатель недвижимости приобретает с ней весь спектр характеристик местности.

Неповторимость, уникальность, разнородность образуют еще одну группу признаков недвижимости. Объекты могут отличаться по размерам и планировке, качеству и системам коммунального обслуживания (водопровод, канализация, отопление, кондиционирование, лифты и т.д.) конструктивным элементам и отделке.

Еще одна характерная черта недвижимости — это долговечность, которая выше, чем у других товаров. Долговечность накладывает на собственника объекта недвижимости обязанности по проведению ремонтов (капитальных и косметических) и контролю темпов физического износа.

Объекты недвижимости характеризуются еще и длительностью создания. Средняя продолжительность цикла строительства или реконструкции составляет 3 — 3,5 года.

Недвижимости как товару присуще несовпадение характеристик товаров (асимметрия представлений о товаре) — объектов недвижимости с точки зрения производителя и потребителя. С позиций потребителя, в частности, в качестве товара, удовлетворяющего потребность в жилье, в большинстве случаев рассматриваются квартира или часть жилого дома, а с позиций строительной организации производимым товаром является законченный многоквартирный или секционный дом.

Недвижимость - дорогой товар и для его приобретения часто используются сложные финансовые схемы, включающие залог или зачет стоимости прежнего объекта недвижимости, различные виды ипотек и др. Права владения, пользования и распоряжения недвижимостью отличны от прав владения другими товарами и являются предметами сделки. Из-за сложности процедуры передачи прав на объекты недвижимости

устанавливается низкий уровень ее ликвидности как товара, т.е. ее нельзя быстро реализовать.

Особые характеристики недвижимости формируют широкий спектр информации, необходимой для представления этого товара на рынке. К общим вопросам, связанным с принятием инвестиционного решения и требующим анализа можно отнести:

- текущие и ретроспективные характеристики рынка недвижимости;
- социально-демографические показатели;
- параметры регионального и местного рынков недвижимости и пр.

Исследование рынка недвижимости необходимо проводить для определения соотношения между спросом и предложением на конкретный вид товара в конкретный момент времени. Низкое качество аналитической работы может привести к кризисам на рынке недвижимости. Наличие характерных черт, присущих товарному рынку, не исключает взаимосвязи между рынком недвижимости и рынком инвестиций. Они существуют как отдельные, самостоятельно функционирующие элементы единого рынка страны.

Существует еще один подход к изучению социально-экономической сущности рынка недвижимости, который увязывает этот рынок с рынком услуг. Назначением рынка услуг, как известно, является создание условий для жизнедеятельности и жизнеобеспечения человека во всей многогранности их свойств и проявлений.

Любые объекты недвижимости предназначены для обслуживания вполне конкретных процессов:

- рынок жилья — для обеспечения жилищных нужд;
- рынок промышленных объектов — для реализации производственно-технологических процессов;
- рынок земельных участков — для обеспечения сельскохозяйственного производства, промышленно-гражданского строительства, рекреационных нужд.

Рынок недвижимости предназначен для оказания определенных специфических услуг и по своей социально-экономической природе близок к понятию рынка услуг.

Однако не совсем правильно утверждать, что рынок недвижимости - это составной элемент единого рынка услуг.

Услуга, как товар особого рода, обладает рядом отличительных черт:

- неотделимостью от производителя;
- неосязаемостью;
- несохраняемостью;
- непостоянством качества.

При этом услуга может быть связана или не связана с товарами, имеющими материально-пространственную форму выражения, но и в том и в другом случае она полезна не как вещь, а как определенная деятельность.

Очевидно, что услуги, предоставляемые объектами недвижимости, не обладают всей совокупностью черт, присущих приведенному выше способу идентификации. В частности, они могут осуществляться и при отчуждении непосредственного производителя объекта, имеют возможность сохраняться и имеют осязаемый характер.

Объект недвижимости полезен не сам по себе, а как совокупность возможностей для реализации деятельного процесса и его обслуживания. Это обстоятельство позволяет характеризовать рынок недвижимости как одну из разновидностей рынка услуг, но разновидность весьма специфичную, требующую для своего изучения взвешенного подхода, объединяющего принципы системного и индивидуального исследования.

С экономико-философской точки зрения рынок недвижимости - это инфраструктурная категория, связанная с созданием условий, необходимых для осуществления производственной, коммерческой, социальной, экологической и иной деятельности.

Обобщая понятийно-терминологические подходы, можно сделать следующие выводы. Социально-экономическая природа рынка

недвижимости достаточно сложна и ввиду отсутствия весомых теоретических оснований для его однозначной идентификации рассматривать рынок необходимо во взаимосвязи с рынками товаров, инвестиций и услуг.

Развитие рынка недвижимости напрямую зависит от принятия инвестиционных решений, базирующихся на его исследовании и анализе. От того, насколько профессионально выполнен этот анализ, зависит достоверность бизнес-планов, на основании которых принимаются инвестиционные решения. Соответственно анализ рынка недвижимости должен выполняться профессиональными аналитиками с определенной подготовкой и квалификацией, на основе разработанных стандартов анализа рынка недвижимости. Эти стандарты должны обеспечивать состоятельность и достоверность исследования на основании единых критериев, исключающих различные толкования.

Заключение

Недвижимое имущество обладает существенными признаками как экономический актив, выступающий в хозяйственных и социальных процессах в самых разнообразных качествах: и как часть активов предприятия, и как самостоятельный объект инвестиций, и как потребительский товар длительного пользования. Это разнообразие ролей недвижимости в экономической и социальной деятельности определяет и разнообразный характер связей рынка недвижимости с рыночной экономикой в целом, и сложную внутреннюю структуру рынка недвижимости.

В настоящее время рынок недвижимости развивается не по всем направлениям одинаково быстро. Наибольшее значение и удельный вес на рынке имеют сделки, связанные с жильем, как на первичном, так и на вторичном его видах; сделки, связанные с недвижимостью, не предназначенной под какие бы то ни было производства или сделки с землей. Важное место рынка офисной недвижимости в экономике страны основывается как на его функции поддержки деятельности субъектов экономических отношений, так и на его инвестиционной функции и, следовательно, привлекательности для предпринимательской деятельности.

Рынок офисной недвижимости является своеобразным индикатором уровня деловой активности в мегаполисе. Наибольшее влияние на показатели и тенденции развития офисного рынка в мегаполисе оказывает крупноформатная офисная недвижимость, которая является наиболее эффективным вариантом использования ограниченных земельных ресурсов в целях создания и развития соответствующего сегмента рынка.

В качестве важной характеристики можно отметить относительно короткий срок функционирования рынка офисной недвижимости в России и его малое географическое распространение по сравнению с другими сегментами (например, жилой и торговой недвижимости), что проявляется в

его недостаточной изученности и развитости. Значимость рынка офисной недвижимости создает необходимость для осуществления его постоянного комплексного анализа и прогнозирования.

В то же время высокая динамика развития рынка недвижимости, непрозрачность процессов, происходящих на нем, отсутствие открытой системы государственного учета операций с объектами недвижимости создают проблемы для его анализа и прогнозирования.

Список использованной литературы

1. Горбацевич В.В. Анализ и прогнозирование временных рядов. М.:МАТИ, 2000.
2. Громкова О.Н. Моделирование ценовых характеристик объектов рынка недвижимости методом массовой оценки. Автореферат дис. на соиск. к.э.н., СПб, 2007. – 18 с.
3. Громков О.В. Методы прогнозирования развития рынка недвижимости в мегаполисе. Автореферат дис. на соиск. к.э.н., СПб, 2007. – 18 с.
4. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости : [экономика недвижимости. Теория и практика рыноч. оценки. экон.-мат. модели] : учеб. пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб. [и др.] : Питер, 2001. – 334 с.
5. Егоров А.Г. Математические модели и метод обработки информации для эффективного управления недвижимостью мегаполиса : автореф. дис. ... канд. техн. наук / Егоров А.Г. ; НИИ "Вектор". – СПб, 2005. – 21 с.
6. Корнилова И.Л. Моделирование оценки недвижимости в крупном городе : автореф. дис. ... канд. экон. наук / Корнилова И.Л. ; С.-Петербур. ун-т экономики и финансов. – СПб., 1997. – 15 с.
7. Кошман В.Н. Моделирование массовой оценки рыночной стоимости жилой недвижимости в монофункциональных городах России : автореф. дис. ... канд. экон. наук / Кошман В.Н. ; [Байкал. гос. ун-т экономики и права]. – Иркутск, 2005. – 17 с.
8. Околелова Э.Ю. Методы оценки и прогнозирования инвестиционных процессов рынка коммерческой недвижимости. Автореферат ... д.э.н., Воронеж, 2008.
9. Околелова Э.Ю. Модели инвестиционного прогнозирования рынка коммерческой недвижимости [Текст]: Монография / под. ред. Гасилова В.В.- Воронеж, изд-во «Истоки», 2008 – 326 с.

10. Околелова Э.Ю., Гасилов В.В., Замчалова С.С. Экономико-математические методы и модели: учеб.-метод. пособие [Текст] / В.В. Гасилов, Э.Ю. Околелова, С.С. Замчалова; Воронеж, гос. арх.-строит. ун-т.- Воронеж, 2005 – 157с.
11. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Под ред. Дж.К.Эккерта. М.: Стар Интер, 1997.
12. Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге 2008 - 2009 г. и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга. СПб, 2008. – 103 с.
13. Сопин В. Н. Моделирование рынка недвижимости: автореф. дис. к.э.н. / Сопин В.Н.; Рос. экон. акад. им. Г. В. Плеханова – М., 2003. – 22 с.
14. Тарасевич Е.И. Методологическое и информационное обеспечение оценки стоимости недвижимости и анализа ценности инвестиций в недвижимость. Автореферат дис. на соиск. д.э.н., СПб, 2003. – 34 с.
15. Учебник по дисциплине “Эконометрика” / Н.П. Тихомиров, Е.Ю. Дорохина. – М.: Изд-во Рос. экон. акад., 2002. – 640 с.
16. Ушаков Е.П. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости в имущественном налогообложении / Е.П. Ушаков. – М.: ЦЭМИ, 2000. – 142 с.
17. Уотшем Т.Дж., Паррамоу К. Количественные методы в финансах. – М.: ЮНИТИ, 1999
18. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Академия народного хозяйства при Правительстве РФ. – М.: Дело, 1997. - 480 с.

Интернет сайты:

www.apartment.ru

<http://www.appraiser.ru/> - виртуальный клуб оценщиков

<http://www.crea.ru/newcrea/> - центр анализа рынков недвижимости