**Тема: Рынок недвижимости.**

Отработка компетенций**:**

|  |  |
| --- | --- |
| ПК 3 | Готовить предложения по определению экономической эффективности использования имеющегося недвижимого имущества |
| ПК 4 | Участвовать в проектировании и анализе социально-экономического развития территории |

***2.1. Определение понятия «рынок недвижимости»***

**Рынок недвижимости** – система правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектов недвижимости.

 На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

На первичном рынке недвижимость как товар выступает впервые. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти, а также строительные компании — поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику — физическому или юридическому лицу.

Итак, первичный рынок недвижимости – рынок, объектами которого являются вновь созданные или впервые представленные для продажи объекты недвижимости. Вторичный рынок недвижимости – рынок, на котором представлены объекты, ранее зарегистрированные в Едином государственном реестре учреждений юстиции.

Подобное деление рынка имеет место и на рынке потребительских товаров, рынке ценных бумаг и т.д. Но там товары свободно перемещаются в экономическом пространстве, в то время как предложение на рынке недвижимости всегда привязано к определенному региону, в рамках города — определенному району или даже микрорайону.

Учитывая, что потребности населения в жилье, а предпринимателей в производственной недвижимости далеки от удовлетворения, дальнейшее развитие рынка недвижимости связано с новым строительством, а, следовательно, с более быстрым развитием первичного рынка недвижимости.

Первичный и вторичный рынки тесно взаимосвязаны. Например, если по каким-либо причинам (спад деловой активности, неблагоприятная экологическая обстановка, затяжной межнациональный или религиозный конфликт и т.д.) в регионе увеличивается предложение недвижимости на вторичном рынке, то автоматически падает спрос и цены на первичном рынке.

***2.2. Функции рынка недвижимости***

Рынок недвижимости оказывает большое воздействие на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций.

Одна из главных функций рынка — **установление равновесных цен**, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложений. При ценах ниже равновесной имеет место избыточный спрос, а в случае превышения равновесной цены — избыточные предложения. В цене концентрируется и большой объем информации о насыщенности рынка, предпочтениях покупателей, затратах на строительство, хозяйственной и социальной политике государства в области, например жилищного строительства и т.д.

Регулирующая функция состоит в том, что рынок, автономно функционируя, по определению А. Смита, "невидимой рукой" перераспределяет ресурсы по сферам предпринимательства и направляет его участников к цели, которая совсем не входила в их намерения, — к формированию эффективной структуры экономики и удовлетворению общественных интересов. В современном мире недостатки рыночного регулирования все больше компенсируются государственным управлением народным хозяйством, особенно в части охраны природы, защиты конкуренции, перераспределения доходов, создания правовой среды бизнеса, решения социальных проблем и др.

**Коммерческая функция** состоит в реализации стоимости и потребительной стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал.

**Функция санирования** - это очищение экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка, банкротство неэффективных. Рыночный механизм указывает людям направления поиска, но не дает им никаких гарантий относительно конечных финансовых результатов. Он признает лишь общественно необходимые инвестиции в недвижимость, ведь только их и оплачивает покупатель. Поэтому освобождение рынка от неэффективных собственников предприятий и других объектов недвижимости ведет к повышению устойчивости и экономическому росту.

**Информационная функция** - это уникальный рыночный способ оперативного сбора и распространения обобщенной объективной информации, позволяющий продавцам и покупателям недвижимости свободно, со знанием дела принять решение в своих интересах.

**Посредническая функция** выражается в том, что рынок выступает в качестве совокупного посредника и места встречи множества независимых и экономически обособленных в результате общественного разделения труда покупателей и продавцов, устанавливается связь между ними и предоставляется возможность альтернативного выбора партнеров. Действуют на рынке недвижимости и профессиональные посредники: риэлторы, оценщики, агенты, брокеры, страховщики, ипотечные кредиторы и другие лица, оказывающие услуги заинтересованным участникам.

**Стимулирующая функция,**в конечном счете, выступает в форме экономического поощрения прибылью продуктивного использования достижений научно-технического прогресса в создании и использовании недвижимого имущества. Конкуренция экономически принуждает и поддерживает высокую деловую активность и поиск новых возможностей эффективного управления капитальной собственностью.

**Инвестиционная функция**— рынок недвижимости, это привлекательный способ сохранения и увеличения стоимости капитала. Он способствует переводу сбережений и накоплений населения из пассивной формы запасов в реальный производительный капитал, приносящий доход владельцу недвижимого имущества. При этом само недвижимое имущество служит своеобразной страховой гарантией инвестиционных рисков.

**Социальная функция** проявляется в росте трудовой активности всего населения, в повышении интенсивности труда граждан, стремящихся стать собственниками квартир, земельных участков и других капитальных и престижных объектов. Из владельцев недвижимости, в общем, формируется средний социальный слой общества. В результате неоднократного перераспределения на рынке предприятия земельные участки, здания и сооружения, в конечном счете, переходят к эффективным стратегическим инвесторам, обеспечивающим высокопроизводительное их использование.

***2.3. Структура рынка недвижимости***

Рынок недвижимости представляет собой совокупность следующих структурных элементов:

    объектов недвижимости;

    экономических субъектов, оперирующих на рынке;

    процессов функционирования рынка;

    инфраструктуры рынка

***2.3.1. Субъекты рынка недвижимости***

*Экономическими субъектами рынка недвижимости* являются:

    продавцы (арендодатели). В качестве продавца (арендодателя) может выступать любое юридическое или физическое лицо, имеющее право собственности на объект, в том числе государство в лице своих специализированных органов управления собственностью

    покупатели (арендаторы). В качестве покупателя (арендатора) может выступать юридическое или физическое лицо или орган государственного управления, имеющий право на данную операцию по закону (имеются в виду ограничения на деятельность нерезидентов, иностранных граждан, а также на коммерческую деятельность государственных органов).

    профессиональные участники рынка недвижимости. Состав профессиональных участников РН определяется перечнем процессов, протекающих на рынке с участием государства, и перечнем видов деятельности коммерческих структур.

Различают следующих профессиональных участников: институциональные и неинституциональные участники рынка недвижимости.

**Институциональные участники рынка недвижимости** – субъекты, представляющие интересы государства и действующим от его имени. Относят организации следующего профиля:

    организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование

    федеральные и территориальные земельные органы, занимающиеся инвентаризацией земли, созданием земельного кадастра, зонированием территорий, оформлением землеотвода,

    федеральные и территориальные органы архитектуры и градостроительства, занимающиеся утверждением и согласованием градостроительных планов застройки территорий и поселений, созданием градостроительного кадастра, выдаче разрешений на строительство;

    органы экспертизы градостроительной и проектной документации, занимающиеся утверждением и согласованием архитектурных и строительных проектов;

    органы, ведающие инвентаризацией и учетом строений;

    органы технической, пожарной и иной инспекции, занимающиеся надзором за строительством и эксплуатацией зданий и сооружений;

   проектировщики, строители, специалисты по технической эксплуатации, финансируемые из бюджета;

   органы-регистраторы прав на недвижимость и сделок с ними;

   государственные нотариусы.

**Неинституциональные участники рынка недвижимости** – субъекты, работающим на коммерческой основе. Относят организации следующего профиля:

    брокеры, оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с недвижимостью;

    оценщики недвижимости, оказывающие услуги собственникам, инвесторам, продавцам, покупателям по независимой оценке стоимости объектов;

    финансисты (банкиры), занимающиеся финансированием операций на рынке недвижимости, в том числе ипотечным кредитованием;

    девелоперы, занимающиеся созданием и развитием объектов недвижимости, в том числе организацией и финансированием инвестиционного проекта, проектированием и строительством, продажей объекта полностью или по частям либо сдачей в аренду (самостоятельно или с привлечением ранее перечисленных участников в качестве подрядчиков и соинвесторов);

    редевелоперы, занимающиеся развитием и преобразованием (вторичной застройкой) территорий;

    управляющие недвижимостью, занимающиеся финансовым управлением и технической эксплуатацией объекта;

    проектировщики и строители, работающие на коммерческой основе; юристы, занимающиеся юридическим сопровождением операций на рынке недвижимости;

    страховщики, занимающиеся страхованием объектов, сделок, профессиональной ответственности;

    участники фондового рынка недвижимости, занимающиеся созданием и оборотом ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью (жилищные облигации, пул закладных при ипотечном кредитовании);

    аналитики, занимающиеся исследованием рынка недвижимости и подготовкой информации для принятия стратегических решений по его развитию;

    финансовые аналитики, занимающиеся финансовым анализом инвестиционных проектов;

    маркетологи, специалисты по связям с общественностью и рекламе, занимающиеся продвижением объектов и услуг на рынке;

    информационно-аналитические издания и другие СМИ, специализирующиеся на тематике рынка недвижимости;

    специалисты по информационным технологиям, обслуживающие РН;

    специалисты в области обучения и повышения квалификации персонала;

    любые специалисты – сотрудники и члены национальных и международных профессиональных объединений рынка недвижимости.

Рассмотрим подробнее деятельность некоторых участников рынка.

*Строительные организации (продавцы)* существуют в относительно небольшом количестве, так как строительство требует больших капиталовложений и имеет достаточно длительный срок окупаемости. Данные организации строят новое жилье, нежилые объекты и продают объекты недвижимости либо сами, либо привлекая посредников-продавцов, оплачивая их услуги.

*Риэлтер* – это лицо, которое занимается предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, осуществляя различные сделки с недвижимым имуществом и правами на него. Эта деятельность может осуществляться юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями. Риэлтерские фирмы продают не саму недвижимость, последняя не является их собственностью, а свои услуги. Основной источник доходов – получение комиссионных за услуги, оказываемые продавцам или покупателям недвижимости. Риэлтерская деятельность подлежит обязательному лицензированию.

*Оценщики*. Процедура оценки предшествует принятию любого решения, связанного с недвижимостью. Оценка представляет обоснованное мнение независимой стороны о рыночной стоимости недвижимости.

Существует несколько характерных случаев, когда необходимо обращение к услугам оценщика:

    оценка по заказу продавца перед выставлением недвижимости на продажу;

    оценка по заказу потенциального покупателя перед заключением сделки;

    оценка перед реконструкцией недвижимости на предмет прироста дохода от эксплуатации и ее рыночной стоимости в зависимости от затрат на преобразование объекта;

    оценка инвестиционного проекта;

    оценка при получении кредита под залог недвижимости, при внесении недвижимости в качестве доли в уставный капитал нового предприятия;

    оценка для определения стартовой цены объекта недвижимости на конкурсах, аукционах и др.

*Девелопер* – это профессиональный предприниматель, инициирующий и обеспечивающий реализацию наилучшего из возможных вариантов развития недвижимости, включая организацию финансирования проекта.

*Банки* – пассивные участники российского рынка недвижимости. Основной деятельностью банков на рынке недвижимости должно быть участие в инвестиционных и девелоперских проектах, ипотечное кредитование.

***2.3.2. Процессы функционирования рынка***

**Процессы функционирования рынка** – процессы создания, использования и обмена объектов недвижимости и управления рынком,

Различают следующие основные процессы:

1. Создание развития объекта недвижимости;

1.1 Организация системы развития недвижимости;

1.2 Развитие территорий;

1.3 Создание (развитие) объекта недвижимости;

2. Использование (эксплуатация) объекта недвижимости;

2.1.Организация эксплуатации и управления недвижимостью;

2.2.Управление объектом;

3. Товарный оборот объектов недвижимости;

3.1.Организация системы товарного оборота недвижимости;

3.2.Передача прав (правомочий )собственности на объект недвижимости и регистрация сделки;

3.3.Финансирование товарного оборота недвижимости

4. Управление рынком;

4.1.Исследование рынка;

4.2.Формирование и развитие рынка;

4.3.Контроль и регулирование.

***2.3.3. Инфраструктура рынка недвижимости***

**Инфраструктура рынка недвижимости** – совокупность механизмов, обеспечивающих функционирование рынка

Условно можно выделить четыре таких механизма:

Во-первых, *социальный механизм*, включающий в себя:

   законодательную и нормативную базы рынка;

   систему общественного контроля над соблюдением правовых и этических норм всеми участниками рынка, защиты их прав и интересов.

Основными участниками рынка, реализующими этот механизм являются законодательные и представительные органы власти и управления федерального и регионального уровней, профильные подразделения исполнительных органов, общественные объединения неинституциональных участников рынка в лице их юридических подразделений.

Во-вторых, *методологический (макрорыночный) механизм*, включающий в себя:

   систему мониторинга и исследования процессов функционирования рынка недвижимости, способов и средств реформирования и развития рынка (исследовательские подразделения общественных объединений, исследовательские организации рынка недвижимости при участии профессионалов-практиков);

   специализированные государственные, общественные и коммерческие институтов управления развитием рынка недвижимости, в частности:

а) органы координации усилий государственных учреждений и ведомств, направленных на развитие рынка недвижимости.

б) специализированных структурных подразделений органов государственной власти и местного самоуправления, ориентированных на реформирование, регулирование и контроль рынка недвижимости, защиту собственника от противоправных действий;

в) саморегулируемых и общественных организаций, профессиональных и потребительских союзов рынка недвижимости;

г) образовательных учреждений и информационных центров рынка недвижимости;

д) некоммерческих и коммерческих организаций – исследователей и инициаторов реформирования отдельных сегментов рынков недвижимости.

В-третьих, *инженерно-технологический механизм*, включающий в себя:

    эталонные технологии профессиональной деятельности на рынке недвижимости при проведении операций всех категорий;

    стандарты описания объектов недвижимости всех видов в интересах операций с ними всех категорий;

    единое информационного пространства рынка недвижимости и обеспечение информационной открытости рынка;

    законодательно закрепленые эталонные требования к недвижимому имуществу и к профессиональной деятельности на рынке недвижимости;

    нормативные, инструктивные и регистрационные документы, регламентирующие операции на рынке недвижимости;

    банки данных эталонных (модельных) технологий деятельности на рынке недвижимости.

В-четвертых, *психолого-поведенческий механизм*, включающий в себя профессиональные нормы и стандарт взаимоотношений участников рынка, сводящих к минимуму издержки проведения операций (транзакций) на этапах поиска информации, ведения переговоров, принятия решений, правового закрепления сделок, мотивации участников, координации усилий участников, контроля и восстановления нарушенных прав и применения санкций к нарушителям.

ЗАДАНИЕ

Записать тему урока в тетрадь и ответить на к. вопросы письменно, записав их:

1.Дать понятие «рынок недвижимости ,его составляющие.

2 .В чем отличия первичного рынка недвижимости от вторичного? 3. Описать функции рынка недвижимости.

4. Описать подробно структуру рынка недвижимости

 Отправить на электронную почту.

Рекомендации:

Оформление файла: пишем в теме файла название дисциплины, фамилию, группу, дату.

blohin.alexey74@yandex.ru