

# РЫНОК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КАК СЕКТОР НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ

*Автор: лектор университета Тукан Марианна*

Технический Университет Молдовы

**Ключевая идея:** Одним из важнейших элементов экономической системы любого рыночно ориентированного государства является рынок недвижимости. Формирование рынка недвижимого имущества в Молдове было связано с процессами приватизации и демонаполизации государственной собственности. При этом научному осмыслению данного процесса уделялось недостаточное внимание, и данная сфера является предметом значительных разночтений. Одним из ключевых споров является вопрос о принадлежности рынка недвижимости к рынку благ либо к финансовому рынку.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, сегментация рынка, виды рынков

Коренные изменения, произошедшие в Молдове с началом процесса приватизации, повлекли за собой активизацию экономических процессов в сфере недвижимости и явились предпосылкой для формирования рынка недвижимости.

Одним из важнейших элементов экономической системы любого рыночно ориентированного государства является рынок недвижимости. Рынок недвижимости, как сектор рыночной экономики, имеет большое значение, что подтверждается:

- колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, из которого, по крайней мере, половина может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту – владельцам, доход – предпринимателям, налоговые и другие платежи – в государственный и местные бюджеты;
- достигнутой долей рынка недвижимости в валовом внутреннем продукте;
- достигнутым уровнем доходов бюджета от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости, от налогов и сборов на недвижимость и сделок с ней;
- большим количеством рабочих мест, созданных в ходе становления и развития рынка недвижимости.

В специализированной литературе рынок недвижимости довольно часто понимается как рынок оборота прав на недвижимость. **Рынок недвижимости** – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены на недвижимость и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

Подобное определение рынка недвижимого имущества фиксирует важную составную часть проблемы – рыночные механизмы обеспечивают переход прав на недвижимость, ее распределение и перераспределение между различными вариантами использования. Однако при таком определении из сферы рынка недвижимости выпадает целый комплекс отношений, связанных с созданием новых объектов недвижимости и управлением, эксплуатацией уже существующих. Таким образом, оборот прав представляет собой ядро рынка недвижимости, но еще не весь рынок. Учитывая выше сказанное более точным, на наш взгляд, является следующее определение рынка недвижимости:

**Рынок недвижимости** — это сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой взаимосвязанную систему рыночных механизмов, обеспечивающих создание, эксплуатацию (использование), передачу и финансирование объектов недвижимости, передачу и защиту прав и интересов на эти объекты, а также механизмов, обеспечивающих функционирование рынка недвижимости (инфраструктуру).

При таком подходе в систему рынка недвижимого имущества включаются отношения, возникающие в процессе:

- создания объектов недвижимости – между инвесторами, застройщиками, подрядчиками и пользователями недвижимости;

- оборота прав на недвижимость – между продавцами и покупателями, арендодателями и арендаторами и т.д.;
- эксплуатации объектов недвижимости – между собственниками и управляющими, управляющими и пользователями.

В большинстве случаев авторами (Боровкова, Асаул, Максимов) рассматривается классификация рынка недвижимости по следующим основным признакам:

- **в зависимости от объекта** (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- **в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости** (рынок коммерческой недвижимости, жилой недвижимости, складской недвижимости, многофункциональной недвижимости);
- **в зависимости от способности приносить доход** (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- **в зависимости от типа операций** (рынок аренды и рынок продажи);
- **первичный и вторичный рынок.**

На наш взгляд, более полной классификацией, отражающей разветвленную структуру рынка недвижимости, является классификация, представленная в табл. 1

Таблица 1 Классификация рынков недвижимости

№ п/п	Признак классификации	Виды рынков
1	Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
2	Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
3	Уровень экономической активности регионов	активный рынок; пассивный рынок
4	Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
5	Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
6	Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
7	Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
8	Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
9	Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
10	Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный
11	Состояние земельного участка	застроенный земельный участок; незастроенный, пригодный для последующей застройки; незастроенный, не пригодный для последующей застройки
12	Способность приносить доход	доходная; условно доходная недвижимость и бездоходная недвижимость
13	Качество объекта	класс А, В, С, D, E

Источник: разработано автором на основе синтеза библиографии

В специализированной литературе зачастую представляют рынок недвижимости как часть какого-либо рынка, например рынка товаров, рынка услуг или рынка инвестиций. Действительно, рынок недвижимости обладает рядом признаков, которые позволяют его отнести к тому или иному виду рынка, но вместе с тем он имеет и ряд особенностей, характерных только для этой сферы экономической деятельности. К ним относятся особенности, представленные в табл. 2

**Таблица 2 Особенности рынка недвижимости**

№	Признак	Характеристика
1	Локализация рынка недвижимости	- абсолютная неподвижность и уникальность объектов недвижимости; - большая зависимость цены от местоположения;
2	Недостаточная степень открытости	- сделки носят частный, конфиденциальный характер; - публичная информация зачастую является неполной и неточной
3	Низкая эластичность предложения	- при росте спроса и цен предложение мало увеличивается (строительство занимает определенное время, здания и сооружения относительно долговечны)
	Характер потребительского спроса	- спрос на объекты недвижимости индивидуализирован и не взаимозаменяем, что затрудняет процесс достижения рыночной сбалансированности и пропорциональности. - величина спроса и предложения определяется географическим и историческим факторами, состоянием инфраструктуры в районе объекта недвижимости
4	Циклический характер рынка недвижимости	- Циклы в развитии не совпадают во времени с циклами в других отраслях экономики. Спад на рынке недвижимости предшествует спаду экономики в целом, и соответственно подъем наступает раньше, чем в экономике;
5	Вид конкуренции	- несовершенная, олигополия - ограниченное число покупателей и продавцов; - уникальность каждого объекта - контроль над ценами ограничен - вступление в рынок требует значительного капитала
6	Конкурентоспособность товара	- во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства; - специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей;
7	Специфика товара на рынке недвижимого имущества	- средство удовлетворения собственных потребностей покупателей; - объекты инвестиционной деятельности
8	Высокая степень государственного регулирования рынка	- регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права; - зонирование территорий
9	Низкая ликвидность	- низкая скорость превращения объекта недвижимого имущества в наличные деньги, так как для подготовки объекта недвижимости к продаже требуется определенное время
10	Высокий уровень транзакционных издержек	- покупатели и продавцы несут издержки при заключении сделок
11	Оформление сделок	- юридические сложности, ограничения и условия, объект может быть обременен правами третьих лиц (сервитуты и др.) в различных комбинациях;
12	Наличие стоимостной оценки объектов	- включает стоимость объекта и связанных с ним прав
13	Необходимость качественного управления	- качество управления составляет существенную часть его функциональных характеристик - оказывает значительное воздействие на конкурентоспособность объектов и цену их потребления
14	Владение недвижимым имуществом и сделки с ним обычно предполагают четыре вида затрат	- единовременные сравнительно крупные инвестиции; - затраты на поддержание объекта в нормальном функциональном состоянии (ремонт, эксплуатационные расходы); - недвижимое имущество; - гос. пошлина и другие сборы на сделки;

Источник: разработано автором на основе синтеза библиографии

Эти особенности дают основание характеризовать данный рынок как специфический сектор экономики. К особенностям рынка недвижимости также можно отнести сложный симбиоз преимуществ и недостатков с точки зрения целесообразности предпринимательской и коммерческой деятельности.

*Преимуществами* рынка недвижимости с точки зрения целесообразности предпринимательской и коммерческой деятельности:

- возможность получения большей (чем на других рынках) прибыли за весь период эксплуатации объектов недвижимости;
- достаточная устойчивость потребительского спроса;
- меньшая подверженность колебаниям экономических циклов;
- наличие определенной защиты от внезапных изменений рыночной конъюнктуры ввиду долгосрочного характера аренды и длительного срока строительства конкурирующих объектов.

К *недостаткам* рынка недвижимости можно отнести следующие:

- информация на рынке не столь открыта, как, например, на рынке товаров, что затрудняет процесс обоснования для объема и характера инвестиций;
- отсутствие законодательной базы в отношении обязательной публикации информации о сделках;
- необходимость использования информации о сделках, совершаемых на рынке недвижимости;
- «жесткая» зависимость от внешних условий градостроительного регулирования, возможностей строительного комплекса и специфики потребительского спроса;
- высокие издержки сделок (необходимость проверки юридической чистоты объекта недвижимости, а также затраты на техническую документацию и регистрацию).

Обобщая вышесказанное можно сделать следующие выводы: социально-экономическая природа рынка недвижимости достаточно сложна, в силу специфики самого объекта рыночных отношений. Специфическими характеристиками недвижимой собственности являются: редкость, специфика оборота и кругооборота объектов недвижимости, капиталоемкость, уникальная полезность, стационарность. Эти особенности дают основание характеризовать данный рынок как специфический сектор экономики.

## **Библиография**

1. Максимов С. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости – СПб: «Питер», 2000
2. Стерник Г. Системный подход к анализу структуры рынка недвижимости. – М: «РОО», 2000
3. Тарасевич Е. Анализ инвестиций в недвижимость. - СПб: «МКС», 2000
4. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости – М: «Дело», 1997