

УДК 528

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО ОСОБЕННОСТИ

*Чекаева Т.В., студентка 2 курса колледжа
агротехнологий и бизнеса,
Цаповский В.А., студент 2 курса ФАЗРиПП
Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший
преподаватель
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: *недвижимость, рынок недвижимости, земельный участок, коммерческая недвижимость, жилое помещение, мена, сделка, купля-продажа.*

Работа посвящена изучению рынка недвижимости, особенностям, структуре, сегментации рынка недвижимости на однородные группы.

Существует следующее определение: «Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования».

Но более правильным будет следующее определение:

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, использование и финансирование объектов недвижимости [1, 3].

Один из видов рынка - рынок недвижимости, в котором главную роль занимает недвижимое имущество, его участник и стоимость данного рынка. Цена и рынок взаимосвязаны между собой, они дополняют, характеризуют друг друга. Обязательным условием оценки недвижимости является распознавание функционирования рынка недвижимости. Учет функционирования рынка недвижимости позволит более обоснованно корректировать данные. Недвижимость – это основа богатства страны, имеющая массовый характер. Знание экономики недвижимости необходимо для успешного продвижения различных сферах бизнеса, успешной предпринимательской деятельности, в быту любой семьи и отдельно взятых граждан. Собственность на недвижимость – составляющее свободы, независимости и благоприятного существования всех граждан.

Операции с недвижимостью совершаются с целью удовлетворения своих личных потребностей либо, чаще всего для получения при-

были, возникающая при сделках. Спрос на рынке недвижимости огромен и наблюдается его развитие, особенно в сфере земельных участков для строительства жилых домов, так как доход граждан возрастает в связи с развитием промышленности города [2].

Особенности рынка недвижимости. Рынок недвижимости представляет собой совокупность рынков, отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость и т.д. Рынок недвижимости является составляющей в любой экономике.

Недвижимость – важнейшая составная часть национального богатства. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще. Для своей деятельности собственники должны иметь помещения для их деятельности. Рынок недвижимости – это средство распределения земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества между собственниками, передачу прав на недвижимость от одного лица к другому; установление цен на объекты недвижимости; связь между собственниками и покупателями на основе экономической мотивации и интересов;

Основу рынка недвижимости составляют земельные участки, предприятия, здания и сооружения, а также деньги или финансовый капитал. Рынок недвижимости состоит из 7 элементов: спрос, предложение, цена, менеджмент, маркетинг, инфраструктура, деловые процедуры. Рынок недвижимости влияет на жизнь людей выполняя различные функции. Одна из главных функций рынка – установление цен, при которых спрос соответствует предложению.

Рынок жилья. Бесплатная приватизация жилья увеличила количество собственников, владельцев квартир и комнат из муниципального и ведомственного жилого фонда. Действовавшая ранее распределительная система жилья привела к ухудшению обеспечения жильем социальных слоёв. В настоящее время жилищную проблему ухудшает приток беженцев и мигрантов из других стран.

Рынок нежилых помещений, или рынок коммерческой недвижимости. Стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для всех работающих на данном рынке.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д.

Рынок земельных участков. Земля является одной из основных ценностей, существующих на рынке недвижимости. В России рынок земельных участков только начинает формироваться. В современном обществе имеют место операции с садово-огородными участками, дачными участками, небольшое число операций с землями выкупленных предприятий.

На данный момент наиболее распространенные сделки с земельными участками – сделки купли-продажи и передача по наследству. Увеличивается число сделок по купле-продаже, обмену, дарению и др. Спрос на земельный участок зависит от удаленности от города, наличие инфраструктуры, назначения участка, наличие водоемов и т.д.

Библиографический список:

1. Нужный, А.И. Земельная реформа и ее роль в развитии земельных отношений в Ульяновской области / Нужный А.И., Хвостов Н.В., Цаповская О.Н., Ларина С.Н. / Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. № 1 (156). С. 30-35.
2. Провалова, Е.В. Уточнение местоположения границ земельного участка с одновременным исправлением реестровой ошибки в местоположении границ смежных земельных участков / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Гараева Е.В. / Материалы IX Международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2018. С. 80-87.
3. Цаповский В.А. Как пересмотреть результаты определения кадастровой стоимости / Цаповский В.А., Цаповская О.Н. / Материалы IX Международной научно-практической конференции, посвященной 75-летию Ульяновского государственного аграрного университета имени П.А. Столыпина: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения.. 2018. С. 217-219.

THE REAL ESTATE MARKET AND ITS FEATURE

Chekaeva T. V., Tsapowski V. A.

Key words: *real estate, real estate market, land, commercial real estate, residential premises, exchange, transaction, sale.*

*The work is devoted to the study of the real estate market, especially-
styam, structure, segmentation of the real estate market into homogeneous.*