



Рынок недвижимости

Гурьянова Л.В.



Структура рынка недвижимости

- С началом перехода от централизованной, плановой к рыночной экономике начал развиваться новый сектор экономики – **рынок недвижимости.** Отправной точкой его развития следует считать 1990 г., когда "Закон о собственности в СССР" признал понятие частной собственности.



Структура рынка недвижимости

- Материальная база рынка складывалась из двух источников. Первый – это бесплатная приватизация жилья гражданами, бесплатная и платная приватизация нежилых помещений и земельных участков (рынок первичной приватизации недвижимости).



Структура рынка недвижимости

- Второй – это формирование в рамках строительной отрасли и вне ее сегмента коммерческого строительства и продажи объектов (первичный рынок строительства и продажи недвижимости). В дальнейшем формировался вторичный рынок недвижимости – рынок перепродажи ранее приватизированных или впервые проданных новых объектов.



Структура рынка недвижимости

- **РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ** – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры рынка).



Функции рынка недвижимости

- Рынок недвижимости в национальной экономике выполняет следующие **функции:**
 - эффективное решение **социальных задач**, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости;
 - **отчуждение** полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому и защиту его прав;



Функции рынка недвижимости

- свободное формирование цен на объекты и услуги;
- перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости;
- перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель.



Процессы функционирования рынка недвижимости

- **Основные процессы** рынка недвижимости как сектора экономики: **создание, использование, оборот недвижимости и управление рынком.**



Создание (развитие недвижимости)

| Сложные | Базовые |
|--|---|
| 1.1. Организация системы развития недвижимости | 1.1.1. Совершенствование структуры, функций, нормативно-инструктивной базы гос. и муниципальных органов, ведающих землепользованием и градостроительством |
| | 1.1.2. Создание и развитие предпринимательских структур |
| | 1.1.3. Совершенствование процедур взаимодействия госорганов и коммерческих структур |
| | 1.1.4. Юридическое сопровождение операций по развитию недвижимости |
| | 1.1.5. Информационное обеспечение развития недвижимости |
| | 1.1.6. Обучение и повышение квалификации персонала |



Создание (развитие недвижимости)

| | |
|--------------------------|---|
| 1.2. Развитие территорий | 1.2.1. Функциональное зонирование территорий |
| | 1.2.2. Создание и ведение земельного кадастра |
| | 1.2.3. Градостроительное проектирование |
| | 1.2.4. Экологический мониторинг |
| | 1.2.5. Инженерно-геодезический мониторинг |
| | 1.2.6. Социально-демографический мониторинг |
| | 1.2.7. Финансовый анализ и оценка земли и инвест. проекта |
| | 1.2.8. Финансирование развития территории |
| | 1.2.9. Создание (развитие) инженерно-транспортной инфраструктуры территории |
| | 1.2.10. Налогообложение земли и улучшений |



Создание (развитие недвижимости)

| | |
|--|--|
| 1.3.Создание (развитие) объекта недвижимости | 1.3.1.Определение местоположения и назначения объекта, согласование землеотвода |
| | 1.3.2.Проектирование и согласование архитектурно-строительной документации |
| | 1.3.3.Информационное обеспечение, маркетинг и реклама |
| | 1.3.4.Финансовый анализ и оценка инвестиционного проекта |
| | 1.3.5.Финансирование строительства (инвестирование, продажа долей, кредитование) |
| | 1.3.6.Ресурсное и техническое обеспечение |
| | 1.3.7.Строительство (реконструкция, утилизация) |
| | 1.3.8.Налогообложение строительства |
| | 1.3.9.Страхование риска застройки |
| | 1.3.10.Регистрация объекта недвижимости |

Использование (эксплуатация) рынка недвижимости

| | |
|--|---|
| 2.1. Организация эксплуатации и управления недвижимостью | 2.1.1. Создание органов управления государственной и муниципальной недвижимостью |
| | 2.1.2. Создание кондоминиумов (товариществ собственников жилья) |
| | 2.1.3. Инвентаризация объекта, регистрация границ и прав собственности |
| | 2.1.4. Создание (наем) юридического или физического лица – управляющего объектом недвижимости |
| | 2.1.5. Юридическое сопровождение управления объектом |
| | 2.1.6. Информационное обеспечение управления объектом |
| | 2.1.7. Обучение и повышение квалификации персонала |

Использование (эксплуатация) рынка недвижимости

| | |
|--------------------------|--|
| 2.2. Управление объектом | 2.2.1. Финансовый анализ и оценка объекта недвижимости |
| | 2.2.2. Финансирование эксплуатации и модернизации объекта |
| | 2.2.3. Техническая эксплуатация объекта |
| | 2.2.4. Обеспечение соблюдения норм и правил взаимоотношений органов власти, собственников, арендаторов, управляющего |
| | 2.2.5. Налогообложение объекта |
| | 2.2.6. Страхование объекта |

Товарный оборот объектов недвижимости

| | |
|---|---|
| 3.1. Организация системы товарного оборота недвижимости | 3.1.1. Совершенствование деятельности госорганов, ответственных за предоставление недвижимости в пользование, в аренду, бесплатную и платную приватизацию |
| | 3.1.2. Создание системы конкурсных торгов, тендеров, аукционов |
| | 3.1.3. Обеспечение деятельности судебно-арбитражной и нотариальной системы |
| | 3.1.4. Создание системы ипотечного кредитования оборота недвижимости |
| | 3.1.5. Создание и развитие предпринимательских структур (брокерских агентств) |
| | 3.1.6. Совершенствование взаимодействия госорганов и коммерческих структур |
| | 3.1.7. Юридическое сопровождение оборота недвижимости |
| | 3.1.8. Информационное обеспечение оборота недвижимости, маркетинг, реклама |

Товарный оборот объектов недвижимости

| | |
|---|---|
| 3.2. Передача прав (правомочий) собственности на объект недвижимости и регистрация сделки | 3.2.1. Купля-продажа |
| | 3.2.2. Мена |
| | 3.2.3. Аренда |
| | 3.2.4. Найм |
| | 3.2.5. Залог (заклад) |
| | 3.2.6. Наследование |
| | 3.2.7. Заключение договора пожизненного содержания |
| | 3.2.8. Исполнение судебного решения |
| | 3.2.9. Взыскание по векселю |
| | 3.2.10. Передача в оперативное управление |
| | 3.2.11. Передача в полное хозяйственное ведение |
| | 3.2.12. Приватизация (деприватизация) |
| | 3.2.13. Национализация |

Товарный оборот объектов недвижимости

| | |
|--|--|
| 3.3. Финансирование товарного оборота недвижимости | 3.3.1. Оценка стоимости объекта |
| | 3.3.2. Единовременная оплата сделки |
| | 3.3.3. Оплата в рассрочку |
| | 3.3.4. Кредитование покупки |
| | 3.3.5. Ипотечное кредитование покупки |
| | 3.3.6. Целевое дотирование и субсидирование покупки |
| | 3.3.7. Накопление средств |
| | 3.3.8. Страхование сделки |
| | 3.3.9. Налогообложение сделки |

Управление рынком недвижимости

| | |
|-------------------------|--|
| 4.1. Исследование рынка | 4.1.1. Исследование законодательной и нормативной базы |
| | 4.1.2. Исследование экономики |
| | 4.1.3. Исследование методической базы |
| | 4.1.4. Исследование информационного пространства РН |

Управление рынком недвижимости

| | |
|------------------------------------|--|
| 4.2. Формирование и развитие рынка | 4.2.1. Развитие законодательной базы |
| | 4.2.2. Развитие нормативной базы |
| | 4.2.3. Развитие методической базы |
| | 4.2.4. Развитие инфраструктуры |
| | 4.2.5. Развитие системы информационного обеспечения рынка |
| | 4.2.6. Развитие системы образования и повышения квалификации |

Управление рынком недвижимости

| | |
|-------------------------------|---|
| 4.3. Контроль и регулирование | 4.3.1. Лицензирование и сертификация |
| | 4.3.2. Судебно-арбитражная практика |
| | 4.3.3. Контроль монополий и обеспечение конкуренции |
| | 4.3.4. Контроль и регулирование этики бизнеса |
| | 4.3.5. Защита потребителя |
| | 4.3.6. Обеспечение информационной открытости рынка |



Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости

- Синтез комплексных процессов, формирует **виды деятельности** (операций) на рынке недвижимости (РН).
- Например:
- 1 - брокераж (брокерская деятельность на РН)
- 2 - оценка недвижимости (оценочная деятельность на РН)



Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости

- 3 - банкинг (финансирование операций с недвижимостью, в т. ч. ипотечное кредитование)
- 4 – девелопмент (создание и развитие объекта недвижимости)
- 5 - редевелопмент (развитие территорий)
- 6 - управление недвижимостью
- 7-проектирование и строительство объектов недвижимости



Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости

- 8– юридическое обеспечение операций на РН
- 9 – страхование недвижимости, сделок с ней и профессиональной (гражданской) ответственности
- 10 – создание и оборот ценных бумаг на РН (фондовый рынок жилищных облигаций, пулов закладных)



Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости

- 11 – финансовый анализ инвестиционных проектов
- 12 – анализ и прогнозирование тенденций РН
- 13 - маркетинг и реклама на РН
- 14 - информационное обеспечение деятельности на РН



Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости

- 15 – исследования РН
- 16 - образование и повышение квалификации персонала на РН
- 17 – освещение проблем РН в СМИ.



Субъекты рынка недвижимости

- **Экономическими субъектами** рынка недвижимости являются:
- продавцы (арендодатели)
- покупатели (арендаторы)
- профессиональные участники рынка недвижимости.



Субъекты рынка недвижимости

- 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.



Субъекты рынка недвижимости

- 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).



Субъекты рынка недвижимости

- Состав профессиональных участников РН определяется перечнем процессов, протекающих на рынке с участием государства, и перечнем видов деятельности коммерческих структур. Соответственно, их можно разделить на **институциональных** и **неинституциональных** участников.



Субъекты рынка недвижимости

- К **институциональным участникам**, представляющим интересы государства и действующим от его имени, относятся организации следующего профиля:
- а) организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование:



Субъекты рынка недвижимости

- 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



Субъекты рынка недвижимости

- 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



Субъекты рынка недвижимости

- проектировщики, строители, специалисты по технической эксплуатации, финансируемые из бюджета
- органы-регистраторы прав на недвижимость и сделок с ними
- государственные нотариусы.



Субъекты рынка недвижимости

- К **неинституциональным участникам**, работающим на коммерческой основе, относятся
- предприниматели, в качестве которых могут выступать юридические или физические лица, в том числе унитарные предприятия государственной собственности, осуществляющие ту или иную коммерческую деятельность (работы, услуги) на рынке в соответствии с законом (имеется в виду регистрация, а в необходимых случаях – лицензирование деятельности):



Субъекты рынка недвижимости

- брокеры, оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с недвижимостью
- оценщики недвижимости, оказывающие услуги собственникам, инвесторам, продавцам, покупателям по независимой оценке стоимости объектов



Субъекты рынка недвижимости

- 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)



Субъекты рынка недвижимости

- 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 РН
- страховщики, занимающиеся страхованием объектов, сделок, профессиональной ответственности



Субъекты рынка недвижимости

- 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



Субъекты рынка недвижимости

- маркетологи, специалисты по связям с общественностью и рекламе, занимающиеся продвижением объектов и услуг на рынке
- информационно-аналитические издания и другие СМИ, специализирующиеся на тематике РН
- 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.



Инфраструктура рынка недвижимости

- Формирование инфраструктуры рынка недвижимости обеспечивается совокупными усилиями институциональных и неинституциональных участников рынка.



Инфраструктура рынка недвижимости

- Условно можно выделить **четыре** направления деятельности участников рынка по формированию и развитию его инфраструктуры.
- Социальное направление включает в себя:
 - развитие законодательной и нормативной базы рынка;
 - создание системы общественного контроля за соблюдением правовых и этических норм всеми участниками рынка, защиты их прав и интересов.



Инфраструктура рынка недвижимости

- **Методологическое (макрорыночное)** направление включает в себя:
- создание системы мониторинга и исследования процессов функционирования рынка недвижимости, выявление на этой основе путей, способов и средств реформирования и развития рынка (исследовательские подразделения общественных объединений, исследовательские организации рынка недвижимости при участии профессионалов-практиков);
- создание специализированных государственных, общественных и коммерческих институтов управления развитием рынка недвижимости.



Инфраструктура рынка недвижимости

- **Инженерно-технологическое** направление включает в себя:
- Формирование эталонных технологий профессиональной деятельности на рынке недвижимости при проведении операций всех категорий (наиболее продвинутые профессионалы-практики с участием юристов)



Инфраструктура рынка недвижимости

- Разработка и внедрение стандартов описания объектов недвижимости всех видов в интересах операций с ними всех категорий (системные аналитики с участием профессионалов-практиков).



Инфраструктура рынка недвижимости

- Создание единого информационного пространства рынка недвижимости и обеспечение информационной открытости рынка (исследователи рынка недвижимости с участием специалистов в области информационных технологий и профессионалов-практиков)



Инфраструктура рынка недвижимости

- Формирование и законодательное закрепление эталонных требований к недвижимому имуществу и к профессиональной деятельности на рынке недвижимости (РН) и разработка нормативных, инструктивных и регистрационных документов, регламентирующих операции на РН (органы государственной власти и управления, регулирующие РН, при инициативном участии и контроле общественных объединений профессионалов, специализированных исследовательских организаций)



Инфраструктура рынка недвижимости

- Организация банков данных эталонных (модельных) технологий деятельности на РН, модельных пилотных проектов по их отработке и механизмов их тиражирования среди профессионалов РН (общественные профессиональные объединения, некоммерческие и коммерческие исследовательские организации).



Инфраструктура рынка недвижимости

- **Психолого-поведенческое (транзакционное)** направление включает в себя:
- создание и внедрение профессиональных норм и стандартов взаимоотношений участников рынка, сводящих к минимуму издержки проведения операций (транзакций) на этапах поиска информации;



Инфраструктура рынка недвижимости

- ведения переговоров; принятия решений; правового закрепления сделок; мотивации участников; координации усилий участников; контроля и восстановления нарушенных прав; применения санкций к нарушителям (руководители агентств, менеджеры, психологи, специализированные подразделения общественных объединений, подразделения и организации системы профессионального обучения).