



нализ спроса и предложения на рынке купли-продажи жилых помещений.

Уровень обеспеченности граждан государства жильем является одним из основных признаков самодостаточности нации и развития ее культуры. Проблема обеспечения населения жильем остается одной из важнейших в России.

В настоящее время в России оценить потребность в жилье достаточно трудно. Демографическая ситуация серьезно влияет на потребность в жилье. С одной стороны, происходит сокращение населения, причем миграция уже не обеспечивает его прироста, с другой стороны, потребность в жилье имеет более сложную связь с численностью населения. Ведь она зависит от числа семей и домохозяйств. В отличие от семьи домохозяйство может состоять и из одного человека.

Рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Эти отношения появляются при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в трастовое управление, в аренду, в наем и т. д.

Спрос – это экономическая категория, отражающая желание и возможность потребителей купить какое-либо количество товара по определенной цене в определенное время.

Спрос на жилье – это зависимость желаемых объемов его приобретения, измеряемых в единицах жилой площади (в квадратных метрах или в количестве квартир, домов), от цены за единицу жилой площади.

Однако сам по себе размер жилой площади еще не отражает полностью потребности в жилье. Специалисты во всем мире сходятся в том, что потребность в жилье очень сложно определить, так как она формируется под воздействием многих факторов. По данным Института международных экономических и политических исследований Российской академии наук, у человека существует базовая потребность иметь крышу над головой, но на нее накладываются и другие факторы, которые отражают предпочтения каждого отдельного домохозяйства. Это, например:

- размер жилища, соответствующий составу домохозяйства и его стилю жизни;
- тип жилья – квартира или отдельный дом, включая обеспечение надежности условий найма;
- расположение жилого помещения, включая возможность найти работу, доступность магазинов, социально-культурных учреждений;
- благоустройство жилья – наличие всех видов коммунального обеспечения;
- цена жилища (люди должны иметь возможность либо приобрести собственное жилье, либо оплачивать аренду).

Предложение - это количество товара, которое хотят и могут предложить на рынок продавцы за определенный промежуток времени при всех возможных ценах на этот товар. **Предложение** - это зависимость между количеством товара, который продавцы хотят и могут продать, и ценами на этот товар.

Предложение жилья – это зависимость желаемых объемов его продажи, измеряемых в единицах жилой площади (в квадратных метрах или в количестве квартир, домов), от цены единицы жилой площади.

Спрос на жилье и его предложение во многом определяются географическим (местонахождение объекта на территории города, области) и историческим (дома разных периодов постройки) факторами. Большое внимание потребители уделяют и состоянию инфраструктуры в районе объекта недвижимости (наличие подъездных путей, дорог, метро и других видов транспортных магистралей, предприятий торговли и бытового обслуживания, парков, других мест массового отдыха и т. д.).

Экономические исследования показывают, что на спрос и предложение на рынке недвижимости воздействует целый ряд факторов, среди которых наибольшее значение имеют следующие:

1. Экономические:

- уровень и динамика доходов населения;
- дифференциация населения по уровню доходов;
- уровень развития бизнеса и его динамика (рост или падение деловой активности в сфере торговли);

- изменение структуры бизнеса (его доходности);
- доступность финансовых ресурсов в целом и кредитных в частности;
- состояние альтернативных и смежных рынков;
- цены на рынке недвижимости;
- уровень арендной платы;
- риски инвестиций в недвижимость;
- стоимость строительства;
- цены и тарифы на коммунальные услуги, энергоресурсы.

2. Социальные:

- тенденции изменения численности населения и его возрастной структуры;
- образовательный уровень населения и тенденции его изменения;
- тенденции изменения социальной структуры населения;
- уровень преступности и тенденции его изменения.

3. Административные:

- налоговый режим (налог на имущество, на прибыль, земельный налог и т. д.);
- зональные ограничения (наличие или отсутствие ограничений, строгость контроля за их соблюдением);
- правовые и экономические условия получения прав на застройку или реконструкцию (принятые процедуры, передаваемые права, расходы на подключение к инженерным сетям, отчисления на развитие инфраструктуры и т. д.);
- правовые и экономические условия совершения сделок (плата за регистрацию, гарантии со стороны государства).

4. Условия окружающей среды:

- уровень развития социальной инфраструктуры;

- обеспеченность транспортными сетями;
- экологическая обстановка.

Взаимодействие отмеченных факторов, в конечном счете, определяет состояние и динамику спроса и предложения на рынке жилья. При этом направленность их влияния может, как совпадать, так и быть противоположной для спроса и предложения.

Список использованной литературы:

1. Монография. В.А. Сироткин. Экономические механизмы формирования рынка жилой недвижимости.
2. Статья. М.Ю. Малкина, Е.А. Шулепникова. Особенности формирования спроса, предложения и равновесия на рынке жилой недвижимости России.
3. Маркетинговое исследование рынка жилой недвижимости (Москва).
4. <http://www.arn.ru>
5. <http://www.rway.ru>