

image not found or type unknown



В современной России наблюдается процесс активного формирования и развития рынка недвижимости. Прошедшая в стране приватизация государственных предприятий и возникновение различных организационно-правовых форм предпринимательства привели к качественному изменению финансового рынка и к выделению самостоятельного сегмента – рынка недвижимости.

Различные специалисты в областях, связанных с недвижимостью: риэлтерские, строительные, юридические фирмы, страховые компании и банки, оказывающие услуги на рынке недвижимости и другие - обмениваются между собой опытом, а также доводят до сведения населения информацию о развитии рынка недвижимости, о появляющихся возможностях в этой области. Создаются новые организации, занимающиеся профессиональной оценкой и инвентаризацией недвижимости.

На рынке недвижимости развиваются ипотека, коммерческая оценка недвижимости, частные и смешанные схемы финансовой застройки. Появились новые виды профессий: риэлторы, оценщики, посредники, землеустроители и т.д.

Рынок недвижимости постоянно развивается, меняется, поэтому очень важно на каждом этапе развития рынка недвижимости проводить его анализ, причем не только в целом, но и по отдельным секторам рынка. Для многих значительный интерес представляет прогноз на будущее в области недвижимости, поэтому необходимо провести проектирование операций с недвижимостью и одновременно осуществить оценку эффективности этих операций. Для того чтобы операции, осуществляемые с недвижимостью, проводились и дальше, а их номенклатура росла, необходимо создание прочной правовой базы.

Развитие рынка недвижимости зависит от большого количества факторов, среди которых на первом месте находятся спрос и предложение. Основное свойство спроса заключается в том, что при неизменности всех прочих параметров снижение цены на товар (услугу) ведет к возрастанию спроса и наоборот.

Для изучения спроса и предложения на рынке недвижимости необходимо исходить из специфики процесса функционирования рынка жилищной недвижимости, особенностей обращающегося на нем товара.

В частности, различают шесть основных особенностей жилищной недвижимости:

- 1) связь с землей;
- 2) неоднородность жилищного фонда по совокупным, качественным характеристикам (различия в размере, качестве строительства и отделки, местоположении и т.д.);
- 3) зависимость уровня формируемых жилищных услуг от совокупных, качественных характеристик жилья;
- 4) долговечность;
- 5) дороговизна;
- 6) высокий уровень издержек при смене жилья.**[13]**

Тесная связь с землей определяет жесткую локализацию рынка жилищной недвижимости. Все участки земли в пределах населенных пунктов дифференцированы, то есть каждый рынок жилья имеет свои уникальные черты, обусловленные влиянием различных внешних и внутренних факторов, что составляет его специфику.

Жилищный фонд крайне неоднороден. Для каждого жилища различают свой определенный набор жилищных услуг. Выделяют характеристики собственно жилья и характеристики места его расположения. Собственно жилище характеризуется, прежде всего, качеством строительства и эксплуатации, степенью износа, размерами, особенностями проектирования. Место расположения, в частности, включает наличие инфраструктуры, окружающую среду и целый ряд других показателей. Совокупные характеристики жилья составляют качество жилищного фонда.

Разнообразие и количество жилищных услуг напрямую зависит от совокупных, качественных характеристик жилья. Например, проектные особенности жилищного фонда с учетом его месторасположения, предусматривающие набор подводимых к нему коммуникаций, формируют предоставляемые фондом соответствующие услуги, различающиеся в каждом

конкретном случае (водоснабжение, отопление, газоснабжение, канализация, Интернет, телефонная или иная связь).

Жилище - долговечный товар, следовательно, нуждается в длительном содержании и уходе. Характер, объемы и качество этого содержания влияют на степень износа и качественные характеристики жилищных услуг. Повышение степени изношенности жилища и снижение расходов на его содержание приводят к сокращению количества и снижению качества предоставляемых жилищных услуг.

Для жилья характерна высокая стоимость, обусловленная целым рядом его особенностей. Во-первых, жилье является товаром, обеспечивающим жизнедеятельность человека в течение длительного времени. Во-вторых, это технологически сложный и затратный продукт производства, долгосрочный и дорогой в использовании.

К особенностям жилищного фонда относят и высокий уровень издержек, возникающий в результате смены жилья, что обуславливает достаточную степень консерватизма при принятии населением решений о его замене.

Таким образом, все вышеперечисленные особенности оказывают непосредственно влияние на процессы, протекающие в жилищной сфере, определяя характер спроса на жилье и жилищные услуги, и качество их предложения.

Спрос на объекты жилищного фонда и формируемые им жилищные услуги определяется через количество жилья, которое хотят приобрести потребители, то есть, зависит от особенностей, обуславливаемых финансовыми возможностями потребителей, стоимостью жилища, стоимостью других товаров и услуг, доходностью, индивидуальными предпочтениями. Спрос на жилье и жилищные услуги обратно пропорционален ценам и прямо пропорционален уровню доходов и в краткосрочной перспективе достаточно эластичен по отношению к ценам.

Изменение спроса зависит от таких факторов, как:

- 1) потребительские вкусы или предпочтения покупателей
- 2) количество покупателей
- 3) уровень денежных доходов покупателей
- 4) цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие)

5) потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов. [14]

Предложение жилья и жилищных услуг ограничивает функцию спроса и представляет собой количество жилья, которое потребитель может приобрести на рынке при сложившемся уровне цен. Факторами, влияющими на предложение жилья, являются уровень валовых инвестиций в строительство, обслуживание жилищного фонда и скорость его амортизации (выбытия). Валовые инвестиции направляются на строительство, реконструкцию и ремонт существующего жилищного фонда. В составе валовых инвестиций могут быть выделены так называемые чистые инвестиции, представляющие собой разницу между валовыми инвестициями в жилье и уровнем его потерь (амортизация, выбытие). На рынок ежегодно поступает лишь небольшой объем нового жилья, а основу жилищного фонда только в долгосрочной перспективе приведут к изменению его предложения. Увеличение затрат на техническое обслуживание, реконструкцию и модернизацию жилья должно приводить к повышению качества предлагаемых жилищных услуг

и, как следствие, к повышению их стоимости. Рост цен на рынке жилья делает выгодными затраты на его содержание и новое строительство. При низких ценах на жилье часто становится невыгодным содержать жилище, степень и скорость его износа увеличивается. Чистые инвестиции отсутствуют, если уровень сложившихся цен на жилье равен стоимости затрат на строительство.

Формирование предложения жилья, прежде всего, связано с объемами и качеством имеющегося жилья (наличный жилищный фонд и его состояние) и рынком капитала (уровень капитализации недвижимости), на котором определяются цены жилищного фонда и объемы его производства. В то же время предложение жилищного фонда тесно связано со спросом, формируемым на рынке жилищных услуг через квартирную плату, и диктуется потребностями населения в жилье и уровнем доходов от использования недвижимости. Потребность населения в жилье определяется, прежде всего, демографическими, общеэкономическими условиями, а также уровнем доходов населения.

Строительство, подчиняясь внутренним связям системы, является элементом жилищной сферы, через который устанавливается равновесие между основными параметрами рынка жилья и рынка жилищных услуг. Механизм функционирования жилищного рынка определяется такими его основными параметрами, как квартплата, цена, строительство и жилищный фонд, сложившимися под воздействием факторов спроса и предложения.

Законом предложения является прямая связь между количеством предлагаемого товара и ценой, т.е. с повышением цены соответственно возрастает величина предложения, при снижении цен сокращается предложение. Это свидетельствует о том, что производители, собственники, продавцы скорее готовы изготовить или предложить к продаже большое количество своего товара по высокой цене, чем по более умеренной, низкой цене. Изменения в предложении зависят от: цен на ресурсы, товары, услуги; налогов и дотаций; технологии производства; цен на другие товары и ресурсы; ожидания изменений цен производителей, продавцов; числа продавцов.

Американскими экономистами выявлена функциональная зависимость между этими параметрами, которая условно может быть представлена в четырех секторах.

Секторы I и IV отражают состояние рынка жилищных услуг (квартплата, использование жилищного фонда), а секторы II и III – рынка жилищного фонда (цены жилищной недвижимости, строительство). **[15]**

Сектор I отражает функциональную зависимость уровня квартирной платы (стоимости жилищных услуг) от спроса на имеющийся объем и качество жилищного фонда. Рынок жилищных услуг определяет величину квартирной платы (платы за наем). Уровень цены квартирной платы (P) определяется объемами жилищного фонда (S) и потребительским спросом (D) на конкретные объекты жилищной недвижимости (качественные характеристики). Чем больше объем предлагаемого жилья, тем ниже цена квартирной платы, скорректированная спросом. Цена квартирной платы, соответствующая в каждый конкретный момент спросу на жилищные услуги и предложению жилищного фонда, является равновесной.

Сложившиеся цены квартирной платы (P) трансформируется в цену приобретаемого жилья на рынке капитала (R) и зависит от нормы капитализации недвижимости (i), способности приносить доход – сектор II. Этот сектор отражает функциональную зависимость цен на жилье от установившегося уровня квартирной платы и нормы капитализации. При этом, чем выше уровень квартирной платы, сформированный объектами жилищной недвижимости, тем выше уровень цен на недвижимость при установившейся норме капитализации доходов. Уровень капитализации доходов – это тот текущий доход, который стремится получить инвесторы, приобретая недвижимость.

Норма капитализации подвержена влиянию таких факторов, как ставка процента по долгосрочным займам, ожидаемый рост квартирной платы, риски неполучения дохода, налоги на недвижимость.

Сложившиеся равновесные цены на объекты недвижимости, в свою очередь, вызывают определенный объем нового строительства – сектор III. Объемы строительства будут увеличиваться до тех пор, пока цена объектов недвижимости не сравняется с уровнем затрат на строительство, что, в свою очередь, со временем создаст некоторый прирост жилищного фонда – сектор IV. Чем выше уровень цен на недвижимость, тем выше объемы строительства. Таким образом, будет определен годовой объем строительства, который нужен для поддержания необходимого жилищного фонда при его естественном выбытии через норму амортизации. Если исходный и конечный объемы жилищного фонда равны, то рынки жилищного фонда и жилищных услуг находятся в равновесии. Если же эти величины отличаются, то такие переменные, как цена, квартплата, строительство и жилищный фонд, не находятся в полном равновесии.

Равновесное состояние на рынке жилья можно представить весьма условно. На практике ситуация равновесия параметров жилищного рынка фактически отсутствует, поскольку они всегда находятся в динамичном состоянии. Постоянное изменение значений параметров происходит как цепная реакция на воздействие различного рода факторов. Однако такая модель представления внутренних зависимостей позволяет понять действующие на рынке закономерности и использовать их при принятии управленческих решений. Модель позволяет проводить анализ состояния рынка недвижимости, выявлять его особенности и сложившиеся на нем диспропорции.

На параметры рынка жилья оказывает влияние не только внутренние, но и внешние факторы. Под внешними факторами понимается влияние на рынок недвижимости других связанных с ним экономических подсистем. При этом внешние факторы воздействуют на разные параметры в разной степени. Имея представление о внутренних связях элементов жилищной сферы, можно определить, в какой области, как интенсивно и под влиянием каких внешних факторов, а также в каких направлениях изменяются сложившиеся соотношения параметров.

Например, фактор экономического роста в экономике, выражающийся в росте доходов населения и изменении демографической ситуации, приводит к увеличению спроса на жилищные услуги, что, в свою очередь, влияет на поэтапное

изменение всех параметров системы. Экономический спад приводит к обратному поведению всех параметров.

Внешним фактором, влияющим на поведение системы, в частности на рынок жилья, может быть уровень доходности вложений. При увеличении доходности вложений в другие сферы экономики отдача от жилищного фонда становится ниже. При снижении уровня доходности в других сферах доходы от недвижимости становятся для инвесторов более привлекательными. На поведение инвесторов влияют также изменения в государственной налоговой политике в отношении недвижимости, риски от вложений в жилье. Расширению спроса на жилье как объект собственности способствует снижение процентной ставки по долгосрочным кредитам, и наоборот, увеличение этой ставки приводит к сужению спроса на объекты жилищного фонда и падению объемов строительства.

Увеличение спроса на жилье как предмет собственности и спроса на жилищные услуги ведут к повышению цен на жилье, объемов строительства и жилищного фонда при вероятностном снижении квартирной платы.

Еще одним внешним фактором, оказывающим влияние на состояние рынка жилья, является изменение условий жилищного строительства. Ограничение доступности и высокие ставки по краткосрочным кредитам под строительство приводят к увеличению затрат на строительство и снижению объемов при падении нормы прибыли. Увеличение затрат на строительство и сокращает прибыльность проектов ужесточение местных правил зонирования строительства. На объемы строительства влияют также факторы землепользования, ограничения и повышения цен на земельные участки под строительство жилых объектов. Сокращение объемов строительства приводит к уменьшению предложения жилищного фонда, росту уровня квартирной платы и, в итоге, к увеличению цен на жилье.

Таким образом, можно сделать вывод, что на соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости влияет целый ряд факторов. Состояние жилищного рынка характеризуется значениями его основных параметров, изменяющихся под воздействием внутренних и внешних факторов и образующих устойчивые соотношения (пропорции). Внутренние факторы представляют собой направленный совокупный результат деятельности различных экономических субъектов на жилищном рынке. Внешние факторы представляют собой результат взаимодействия субъектов жилищного рынка с другими секторами экономики и влияния государственного регулирования.