

image not found or type unknown



Выбор темы об источниках сбора данных о рынке купли-продажи жилых помещений связан непосредственно с интересом узнать больше о рынке недвижимости, а именно рынке жилых помещений. Для получения более полной информации, рассмотрим основные понятия, связанные с жилым помещением и сбором информации. Затем изучим основные этапы сбора информации о состоянии рынка, видов информации и способов их получения, так как от качества и достоверности исходной информации зависит достоверность результата исследования рынка.

Источники сбора данных о рынке купли-продажи жилых помещений.

Достоверность результатов исследований рынка во многом определяется качеством и достоверностью исходной информации, которая может быть получена как в ходе разового изучения состояния и тенденций развития рынка, так и на основе мониторинга рынка.

Результатом изучения рыночной информации должно быть получение достаточной достоверной информации о состоянии и динамике развития рынка недвижимости в целом или по заданному сегменту.

Согласно ст. 15 ЖК РФ объектами жилищных прав являются жилые помещения. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Изучение рынка необходимо для получения обобщенной информации, которая характеризует состояние рынка:

- уровень и динамику цен на различные типы и объекты недвижимости;
- уровень и динамику арендной платы;
- количество, структуру и динамику сделок с недвижимым имуществом;
- срок экспозиции объектов на рынке;

- уровень затрат на строительство или реконструкцию объектов недвижимости;
- величину издержек по совершению сделок с недвижимостью;
- объем и структуру предложения на вторичном рынке;
- объем предложения на первичном рынке (количество строящихся объектов, их назначение и виды).

С учетом специфики рынка недвижимости получение такой информации представляет собой немалую сложность в связи с такими факторами, как:

- закрытость информации о сделках (особенно относительно цен);
- отсутствие единого источника информации;
- несоответствие реального содержания сделок их форме (продажа коммерческой недвижимости через передачу пакетов акций, жилой – через оформление договоров мены, дарения и пр.);
- несовершенство системы учета затрат на строительство (например, использование системы коэффициентов удорожания стоимости строительства для расчетов себестоимости и цен).

Вся информация о рынке недвижимости может быть подразделена на первичную и вторичную.

Первичная информация – прямые данные о сделках, ценах, издержках и доходности, получаемые непосредственно "у источника" – участников сделок, риелторов, застройщиков, органов государственной власти.

Вторичная информация – обработанная рыночная информация, представляемая средствами массовой информации, информационными агентствами, консалтинговыми фирмами.

На мой взгляд первичная информация более ценна, чем вторичная, так как не подвергнута никаким искажениям. Первичная информация более точна, а вторичная информация возможно не так точно отражает, например, отдельные сделки, объекты, но может быть более ценна при изучении общих тенденций развития рынка.

В последнее время все большее информационное значение приобретают Интернет-ресурсы, например, сайты, на которых находится информация о параметрах, значимых при принятии решения о приобретении недвижимости. К таким сайтам можно отнести: сайт анализа рынка недвижимости, индекс стоимости жилья, индикатор рынка недвижимости, Российскую гильдию риелторов и др. Также для проведения массовой оценки объектов недвижимости и сбора рыночной информации можно использовать данные Росреестра, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. При анализе Интернет-ресурсов можно ознакомиться с разными видами индексов, который определяют средние параметра состояния рынка, на определенный период времени.

Также при сборе рыночной информации целесообразно изучить и показатели. К основным из которых, по моему мнению, относятся:

- 1) показатели деловой активности (объем продаж и аренды (стоимостное и натуральное выражение); объем инвестиций в недвижимость и их структура; количество строящихся объектов, количество объектов, предлагаемых к продаже на вторичном рынке);
- 2) стоимостные показатели (уровень и динамика цен на первичном и вторичном рынках; уровень и динамика строительных издержек; уровень и динамика арендной платы);
- 3) показатели – индикаторы тенденций рынка (сроки экспозиции на рынке, норма вакансий, "навес над рынком").

Срок экспозиции – период времени между выставлением объекта на рынок и совершением сделки (датой регистрации сделки).

Норма вакансий – доля незанятых помещений в общем объеме имеющегося фонда недвижимости.

"Навес над рынком" – отношение объема предложения к объему продаж за определенный период времени.

Список использованной литературы:

1. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"

2. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020)

3. <http://www.arn.ru>

4. <http://www.rway.ru>

5. <http://www.irn.ru>

6. https://studme.org/44576/ekonomika/sbor_sistematizatsiya_rynochnoy_informatsii