

ИНДЕКСЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Существуют различные виды рынков:

- 1) рынок товаров (средств производства и предметов потребления);
- 2) рынок рабочей силы;
- 3) рынок ссудных капиталов;
- 4) рынок ценных бумаг (акций, облигаций), опосредствующий движение промышленного капитала;
- 5) рынок патентов и лицензий;
- 6) рынок услуг инновационных, технических, коммунально-бытовых;
- 7) рынок недвижимости.

Рынок недвижимости – это определенная сфера вложения денежных средств в систему экономических отношений, которые возникают при сделках с недвижимостью, и в объекты недвижимости.

Классификация рынков недвижимости:

- по географическому признаку;
- по степени готовности к эксплуатации;
- по виду сделок;
- по форме собственности;
- по способу совершения сделок;

Основные сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок земли;
- рынок нежилых помещений.

Объектами сегментирования являются покупатели, сам товар – земля и участники рынка – коммерческие организации и предприниматели.

Субъектами рынка недвижимости являются:

- покупатели (физические и юридические лица);
- инвесторы;
- продавцы (собственники имущества, фонды имущества, органы, уполномоченные местной властью);
- всевозможные посредники, организующие процесс купли-продажи и передачи прав собственности;
- государственные органы.

Признак сегментирования – это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка. В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры земельных участков, экономические показатели коммерческих организаций.

Критерий сегментирования – это фактор, по которому оценивается обоснованность выбора того или иного сегмента рынка.

Рынок жилья сегментируется:

- по качеству домов;
- по количеству комнат;
- по планировке;
- по районам размещения.

Рынок нежилых помещений сегментируется:

- по местоположению;
- по площади;
- по качеству помещения;
- срока аренды;
- цены или арендной платы и других факторов.

Общие черты рынка недвижимости:

- локальность;
- невысокая взаимозаменяемость объектов;
- сезонные колебания цен;
- сделки необходимо подвергать государственной регистрации;
- вложение капитала в недвижимость.

Особенности рынка недвижимости в России.

- различия рынков недвижимости по регионам;
- несоответствие стоимости недвижимости финансовым возможностям большей части населения;
- недостаточная информированность участников;
- неравномерное развитие сегментов рынка;
- невозможность точных прогнозов тенденций развития;

- несоответствие текущего использования основной части земли и строений наиболее эффективному.

Основные функции рынка недвижимости:

- установление равновесных цен;
- регулирующая функция;
- коммерческая функция;
- функция санирования;
- стимулирующая функция;
- социальная функция.

Циклы:

- спад (рецессия);
- восстановление (оживление);
- подъем (рост);
- избыток предложения.

На становление рынка недвижимости оказывали влияние следующие факторы:

- политическая нестабильность;
- экономическая и социальная нестабильность;
- неуверенность в будущем у значительной части населения;
- сверхвысокие темпы инфляции в период становления рынка;
- резкая дифференциация в доходах;
- неразвитость и нестабильность финансовой системы;
- недостаток денежных ресурсов в структуре оборотных средств предприятий;
- запаздывание с началом становления рынка по сравнению с другими секторами рыночной экономики;
- отсутствие необходимых для нормального функционирования рынка законодательных норм и процедур, обеспечивающих безопасное совершение сделок и защиту прав собственности;
- развитие рынка в отсутствие необходимой для его функционирования финансовой и рыночной инфраструктуры и т.д.

Для каждого вида рынка существуют свои индексы. Для фондового рынка это ATX, DAX, Nikkei, S&P 500, ММВБ. Для рынка рабочей силы – Индекс стоимости рабочей силы и Индекс численности рабочей силы и т.д.

Для рынка недвижимости характерны следующие индексы:

- индекс стоимости жилья;
- индекс ценового ожидания;
- индекс доходности жилья;
- индекс стоимости жилья.

Индекс стоимости является индикатором текущего уровня цен на недвижимость. Его отличительными особенностями являются привязка к реальным ценам сделок и технология исключения статистического «шума».

Индекс ценового ожидания позволяет прогнозировать динамику рынка недвижимости на несколько ближайших месяцев. Величина индекса представляет собой наиболее вероятное ожидаемое изменение цен на рынке в следующем месяце (в процентах).

Индекс доходности жилья позволяет оценить текущую эффективность вложений в недвижимость. Он основывается на представлениях об использовании квартиры как средства вложения денег и получения дохода. Величина индекса показывает уровень доходности недвижимости в единицах дохода по банковским депозитам.

Библиографический список

1. <http://www.irn.ru/indexes/>
2. <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/4.htm>.