

ОСОБЕННОСТИ НЕДВЖИМОСТИ КАК ТОВАРА. РОЛЬ И МЕСТО НЕДВЖИМОСТИ В РЫНОЧНОЙ СИСТЕМЕ

СУВОРОВ ДАНИИЛ, ЗК-15

И так, что такое недвижимость как товар?

Недвижимое имущество как товар – это объект сделок (купли-продажи, дарения, залога и др.), удовлетворяющий различные реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.



Виды недвижимости

Недвижимость как товар всегда существует в двух видах (двойственный характер недвижимости как товара):

- 1) товар-объект - Недвижимость как объект можно приобрести в собственность;
- 2) товар-услуга - Недвижимость в качестве услуги можно арендовать или снимать.

- Собственность
- Аренда



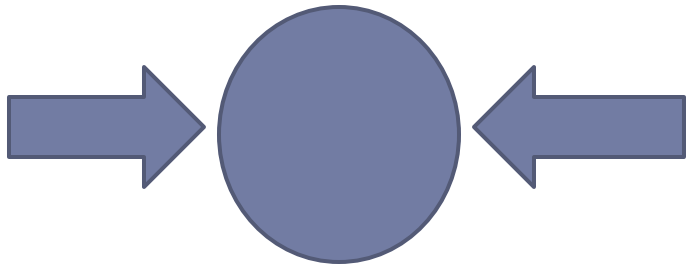
Сделки с объектами недвижимости

Сделки с объектами недвижимости – это не обычное перемещение и конечное потребление товара, а движение капитала, приносящего доход.

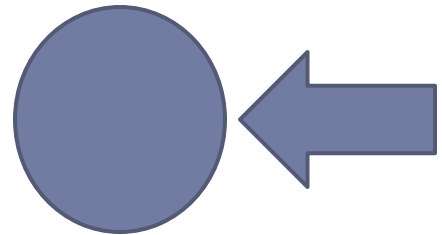


Виды стоимости

Недвижимость имеет потребительную и рыночную стоимость.



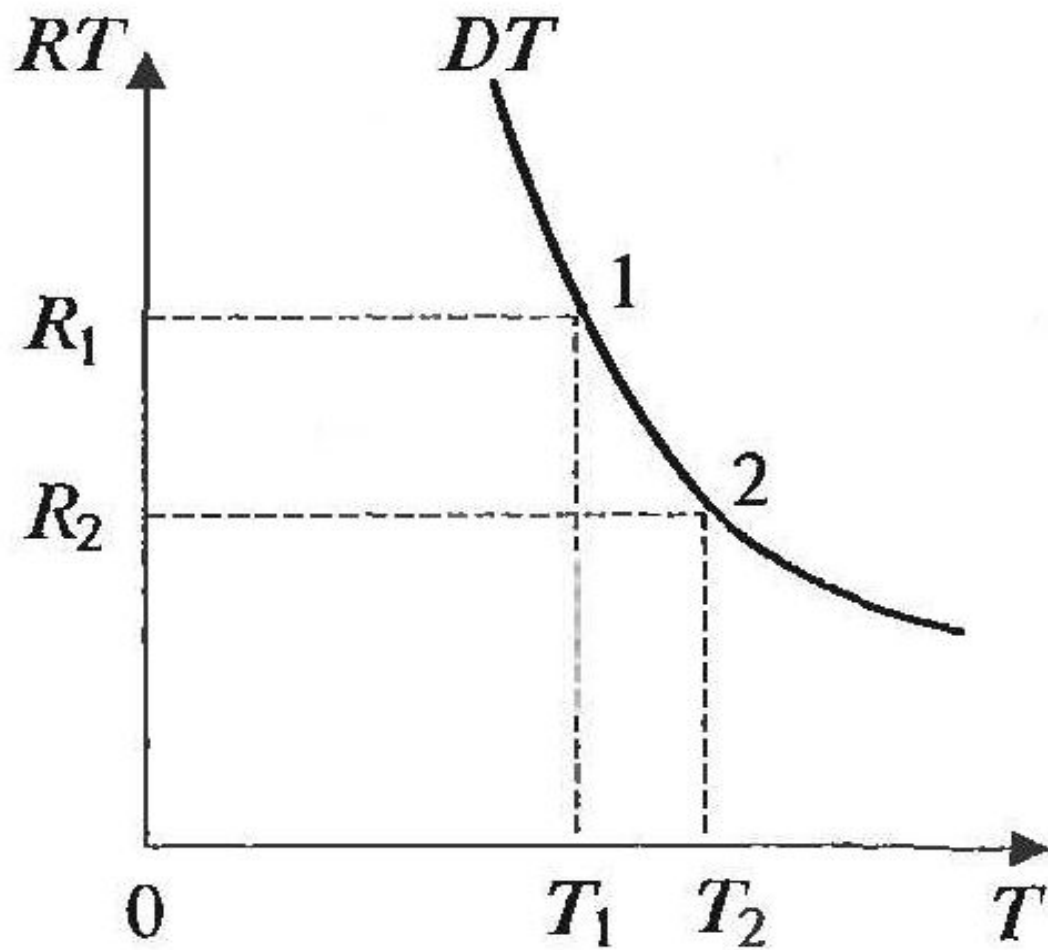
РЫНОЧНАЯ



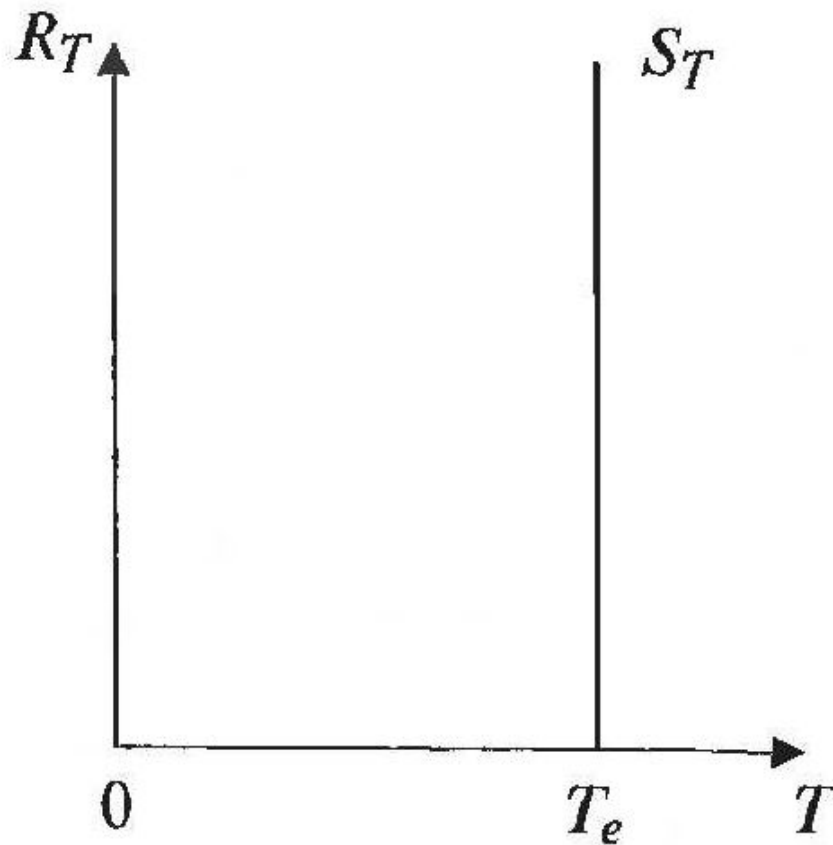
ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ



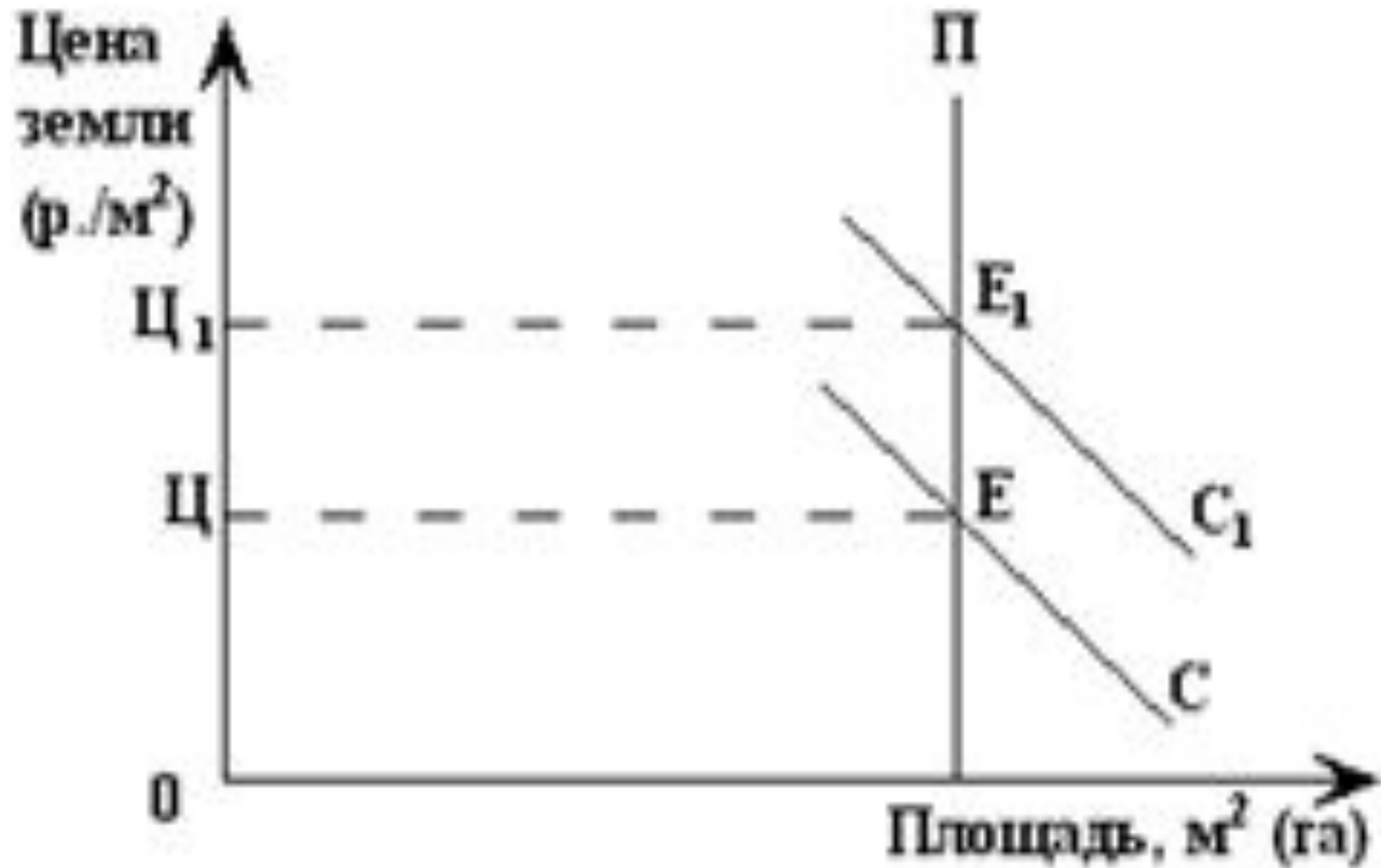
Спрос на объект недвижимости



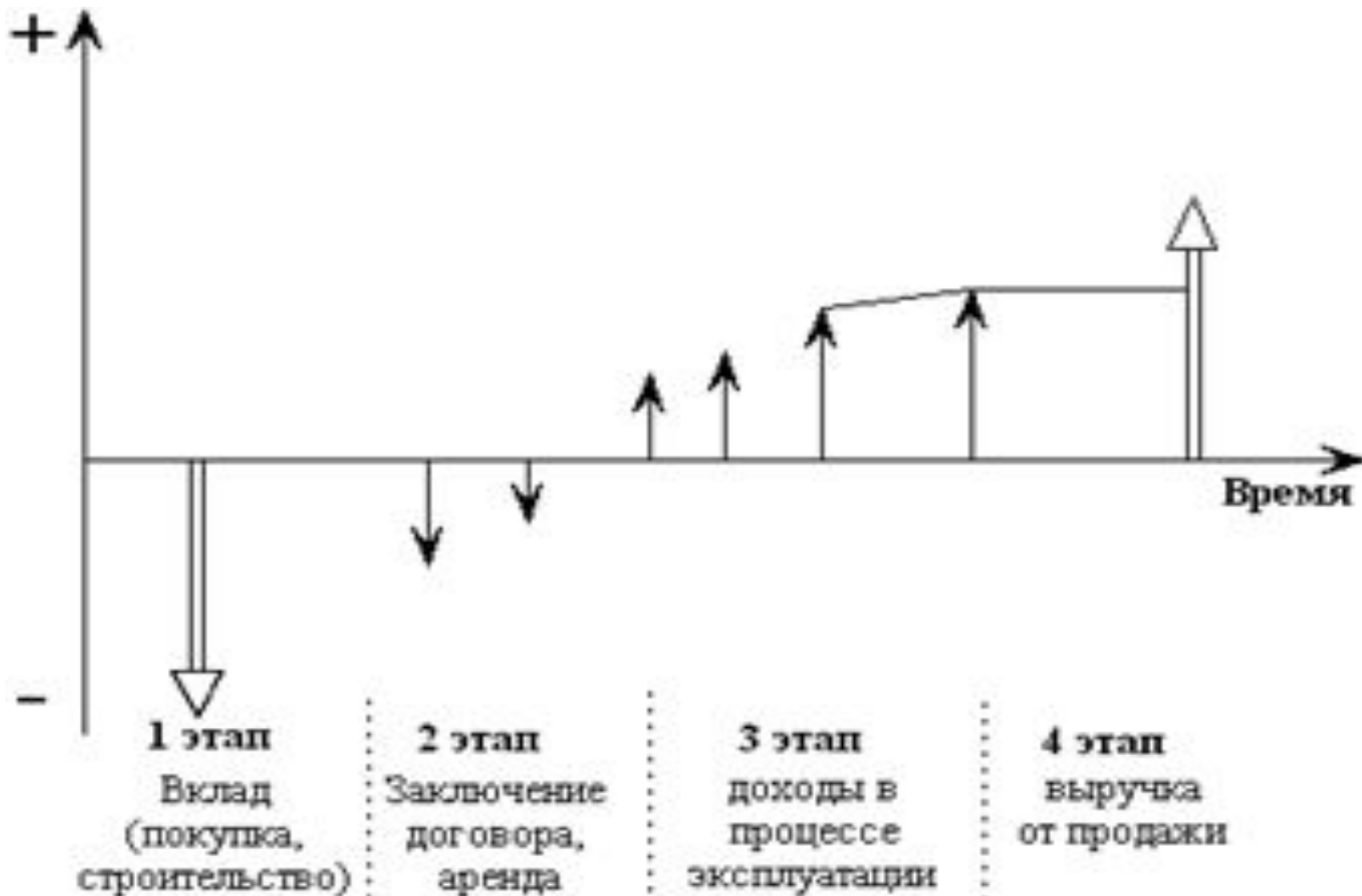
Предложение объекта недвижимости



Формирование рыночной стоимости и величины арендной ставки объекта



Инвестирование в объекты недвижимости



Свойства недвижимости как товара

- 1) Полезность;
- 2) Разновидность, уникальность, неповторимость;
- 3) Долговечность;
- 4) Стационарность;
- 5) Фундаментальность;
- 6) Ликвидность;
- 7) Капиталоемкость;
- 8) Принципиальный характер;
- 9) Количественное несовпадение качественных характеристик недвижимости — объекта и недвижимости — товара;
- 10) Управляемость;
- 11) Устойчивая тенденция к росту стоимости;
- 12) Сложность приобретения.



Роль недвижимости в рыночной системе

Недвижимое имущество занимает центральное место в системе знаний при любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п.



Основной базовый объект недвижимости — земля, имеет уникальное и ключевое значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, является существенным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и естественным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующим в производстве всех товаров и благ.



Экономические интересы недвижимости

К экономическим интересам недвижимости относят:

- 1) налогообложение;
- 2) лицензирование;
- 3) ипотечное кредитование;
- 4) приватизация;
- 5) национализация;
- 6) страхование;
- 7) ценообразование;
- 8) инвестирование;
- 9) информация;
- 0) источник доходов.

Для этих целей недвижимость должна выступать, как объект предпринимательской деятельности, обладающий определенной гарантией стабильности бизнеса и воспроизводства капитала с приращением.

Сравнение рынков капитала и недвижимости

Критерий	Рынок капиталов	Рынок недвижимости
Объем предложения (в краткосрочном периоде)	Высокоэластичен	Неэластичен
Ставка доходности	Подвержена значительным колебаниям	Относительно стабильна
Ликвидность	Более высокая	Более низкая
Привлекательность финансовых активов (в период инфляции)	Падает	Растет
Поток доходов	Неустойчивый	В виде арендной платы относительно устойчивый

