

УДК 33

ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

А. Г. МАКЛЕР

В исследуемой работе автор исследует правовые аспекты развития рынка недвижимости в современном мире и его привлекательность для инвесторов, основываясь на собственном опыте и других научных изысканиях в этой области.

Развитие цивилизованного рынка недвижимости имеет огромное значение для экономики, привлекая инвестиции и способствуя развитию множества отраслей, связанных с оборотом недвижимости.

Ключевые слова: *недвижимое имущество; оборот недвижимости; сделки с недвижимым имуществом; рынок недвижимости; субъекты рынка недвижимости; инвестиции.*

Рынок недвижимости — это сложная система, включающая множество аспектов. Характер рынка, способы взаимодействия компаний с клиентами и степень государственного регулирования во многом зависят от потенциала экономики, структуры отраслей, концентрации производителей и других факторов¹.

В основе рынка² недвижимости лежит сам объект — недвижимость³. Это инвестиционный продукт, который используется не только для жилья, но и для ведения бизнеса или сдачи в аренду. Важно учитывать статус недвижимого имущества при его использовании.

Недвижимость — это особый вид товара, который сочетает в себе как экономические, так и общественные интересы. Рынок недвижимости включает в себя рынки инвестиций, товаров и услуг⁴.

На данный момент рынок недвижимости не имеет единого определения и не обладает четкой структурно-организационной системой⁵.

¹ Бавыкина, Е. Н. Анализ рынка недвижимости в Российской Федерации / Е. Н. Бавыкина, А. А. Чудинова, В. А. Образцов // Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов : материалы международной научно-практической конференции, Улан-Удэ, 15–17 июня 2020 года. — Улан-Удэ: Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова, 2020. — С. 6-13. — EDN ZPIPAF.

² Киреева, П. В. Структура рынка недвижимости / П. В. Киреева, Ю. А. Помещикова, А. В. Заступов // Управление экономикой, системами, процессами : сборник статей III Международной научно-практической конференции, Пенза, 25–26 октября 2019 года. Том Часть I. — Пенза: Пензенский государственный аграрный университет, 2019. — С. 163-165. — EDN ZANNJG.

³ Киреева, П. В. Структура рынка недвижимости / П. В. Киреева, Ю. А. Помещикова, А. В. Заступов // Управление экономикой, системами, процессами : сборник статей III Международной научно-практической конференции, Пенза, 25–26 октября 2019 года. Том Часть I. — Пенза: Пензенский государственный аграрный университет, 2019. — С. 163-165. — EDN ZANNJG.

⁴ Маклер, А. Правовые аспекты неприкосновенности частной собственности на недвижимое имущество в Российской Федерации / А. Маклер // Человек и закон. — 2024. — № 10. — С. 37-43. — EDN UFSHZC.

⁵ Из выступления А.В.Дворковича, заместителя председателя правительства Российской Федерации // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. — 2012. — № 3-4. — С. 10. — EDN RWLDBZ.

Рассматривая недвижимость как товар на рынке, нужно понимать, что каждый объект уникален⁶. Основные участники рынка недвижимости: государственные учреждения; кредитно-финансовые учреждения; страховые компании; фирмы-асессоры (оценщики недвижимости); саморегулирующие организации (СРО); нотариальные конторы; потребители и т.д.

Каждый из участников рынка недвижимости играет важную роль в его функционировании, обеспечивая его стабильность и развитие. Понимание правового и финансового аспектов деятельности каждого участника позволяет более эффективно управлять рисками и оптимизировать финансовые потоки на рынке недвижимости.

Взаимодействие между участниками рынка недвижимости регулируется различными нормативными актами, включая гражданское, градостроительное, земельное и банковское законодательство. Понимание роли и функций каждого участника необходимо для эффективного функционирования рынка недвижимости и обеспечения защиты прав его участников.

Таким образом, рынок недвижимости представляет собой сложную систему взаимоотношений между государственными учреждениями, инвесторами, подрядчиками, кредитно-финансовыми учреждениями, регистрационными компаниями, управляющими организациями, производителями и поставщиками, страховыми компаниями и оценщиками недвижимости. Каждый из этих участников вносит свой вклад в функционирование рынка и обеспечение его стабильности.

Преимущество инвестиций в жилой фонд в том, что стоимость квадратного метра меняется медленно, поэтому такие активы более предсказуемы в условиях финансового кризиса⁷. В отличие от банковских вкладов, инвестиции в недвижимость более надёжны, так как вклады имеют государственную страховку в размере не более 1,8 миллиона рублей от общей суммы в случае банкротства банка.

Инвестиции в строящееся жильё могут принести прибыль, если цены на недвижимость растут, как это было в последние годы. Однако в этой сфере всегда есть риски, такие как задержки строительства или банкротство застройщика. При этом в этом сегменте можно получить одну из самых высоких и быстрых доходностей — от 15 до 40%. Также как и в загородную недвижимость (частные дома, коттеджи, таунхаусы, резиденции, виллы, усадьбы или коттеджные поселки), которые в процессе можно использовать под сдачу в аренду, ведение бизнеса или перепродажу⁸.

Инвесторы⁹, вкладывающие средства в недвижимость на первичном рынке, сталкиваются с различными рисками. Один из наиболее серьёзных

⁶ Халимон, А. С. Роль развития рынка коммерческой недвижимости в Москве / А. С. Халимон // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2012. – № 3-4. – С. 101-104. – EDN RWLDMJ.

⁷ Шелудяков, И. С. Рынок жилой недвижимости: тенденции и перспективы развития / И. С. Шелудяков, Е. Н. Лебедева Красса // Дневник науки. – 2023. – № 3(75). – DOI 10.51691/2541-8327_2023_3_3. – EDN YLDNYE.

⁸ Чибикова, Т. В. Понятие, сущность и структура рынка недвижимости / Т. В. Чибикова // Омский научный вестник. – 2015. – № 1(135). – С. 190-195.

⁹ Лепилин, Д. Ю. Правовой статус инвестора по договору инвестирования в жилую недвижимость / Д. Ю. Лепилин // Пробелы в российском законодательстве. – 2009. – № 3. – С. 69-71. – EDN KPACLV.

рисков — это возможность совершения альтернативных сделок, которые не контролируются государственными органами. Это создаёт условия для мошеннических действий и построения финансовых пирамид.

Привлекательность объектов недвижимости для целей инвестирования в российских условиях, еще в 2006 году, отмечал в своей диссертационной работе Э. Ю. Вахрамеев¹⁰.

Среди всех видов коммерческой недвижимости особое место занимает офисная недвижимость.

В последнее время в сфере коммерческой недвижимости наблюдается замедление темпов запуска новых проектов. Это связано с тем, что региональные рынки уже перенасыщены качественными офисными помещениями. В России объём продаж офисной недвижимости измеряется миллионами квадратных метров.

Стоимость аренды или покупки офисного помещения зависит от множества факторов:

- расположение здания в центре города или вблизи крупных деловых центров;
- уровень развития инфраструктуры, включая удобные транспортные развязки и развитую социальную и деловую инфраструктуру;
- наличие удобных подходов к офису;
- наличие современных систем и коммуникаций;
- ремонт, отделка и меблировка помещения.

В краткосрочной перспективе рынок коммерческой недвижимости в России имеет потенциал для роста, чему способствует стабилизация экономической ситуации в стране¹¹. Долгосрочная перспектива зависит от общей макроэкономической ситуации в стране или регионе.

Важным аспектом рынка недвижимости являются его участники¹², которые играют ключевую роль в его развитии. Как и в любом другом сегменте рынка, собственность является его основой. На рынке существуют права собственности на различные объекты.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Бавыкина, Е. Н. Анализ рынка недвижимости в Российской Федерации / Е. Н. Бавыкина, А. А. Чудинова, В. А. Образцов // Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов:

¹⁰Вахрамеев Э. Ю., ИНВЕСТИРОВАНИЕ В ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ПАОЕВЫМИ ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ФОНДАМИ. Специальность 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит. Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук/ Вахрамеев Эдуард Юрьевич; «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов». – Санкт-Петербург, 246 с. – Библиогр.: с. 246. – URL: http://www.mirkin.ru/_docs/dissert047.pdf

¹¹ Аналитический обзор. https://imnr.ru/wp-content/uploads/Концепция/Цены_и_ставки/Аналитический_обзор11.pdf (дата обращения: 28.01.2025)

¹² Бавыкина, Е. Н. Анализ рынка недвижимости в Российской Федерации / Е. Н. Бавыкина, А. А. Чудинова, В. А. Образцов // Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов : материалы международной научно-практической конференции, Улан-Удэ, 15–17 июня 2020 года. – Улан-Удэ: Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова, 2020. – С. 6-13. – EDN ZPIPAF.

материалы международной научно-практической конференции, Улан-Удэ, 15–17 июня 2020 года. – Улан-Удэ: Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова, 2020. – С. 6-13. – EDN ZPIPAF.

2. Киреева, П. В. Структура рынка недвижимости / П. В. Киреева, Ю. А. Помещикова, А. В. Заступов // Управление экономикой, системами, процессами : сборник статей III Международной научно-практической конференции, Пенза, 25–26 октября 2019 года. Том Часть I. – Пенза: Пензенский государственный аграрный университет, 2019. – С. 163-165. – EDN ZANNJG.

3. Маклер, А. Правовые аспекты неприкосновенности частной собственности на недвижимое имущество в Российской Федерации / А. Маклер // Человек и закон. – 2024. – № 10. – С. 37-43. – EDN UFSHZC.

4. Из выступления А.В. Дворковича, заместителя председателя правительства Российской Федерации // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2012. – № 3-4. – С. 10. – EDN RWLDBZ.

5. Халимон, А. С. Роль развития рынка коммерческой недвижимости в Москве / А. С. Халимон // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2012. – № 3-4. – С. 101-104. – EDN RWLDMJ.

6. Шелудяков, И. С. Рынок жилой недвижимости: тенденции и перспективы развития / И. С. Шелудяков, Е. Н. Лебедева Красса // Дневник науки. – 2023. – № 3(75). – DOI 10.51691/2541-8327_2023_3_3. – EDN YLDNYE.

7. Чибикова, Т. В. Понятие, сущность и структура рынка недвижимости / Т. В. Чибикова // Омский научный вестник. – 2015. – № 1(135). – С. 190-195.

8. Лепилин, Д. Ю. Правовой статус инвестора по договору инвестирования в жилую недвижимость / Д. Ю. Лепилин // Пробелы в российском законодательстве. – 2009. – № 3. – С. 69-71. – EDN KPACLV.

9. Вахрамеев Э. Ю., ИНВЕСТИРОВАНИЕ В ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ПАЕВЫМИ ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ФОНДАМИ. Специальность 08.00.10 – Финансы, денежное обращение и кредит. Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук/ Вахрамеев Эдуард Юрьевич; «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов». – Санкт-Петербург, 246 с. – Библиогр.: с. 246. – URL: <http://www.mirkin.ru/docs/dissert047.pdf>

Маклер Александр Германович,

Независимый исследователь,

АНО ДПО «Независимый исследовательский центр «КАПИТАЛ».

E-mail: SmartMakler@yandex.ru

SPIN-code: 7922-6298

ORCID: 0009-0009-0450-7486

A. G. MAKLER

FEATURES OF THE REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT

In this paper, the author explores the legal aspects of the development of the real estate market in the modern world and its attractiveness to investors, based on his own experience and other scientific research in this field.

The development of a civilized real estate market is of great importance for the economy, attracting investments and contributing to the development of many industries related to the turnover of real estate.

Keywords: real estate; real estate turnover; real estate transactions; real estate market; real estate market entities; investments.

BIBLIOGRAPHY

1. Bavy`kina, E. N. Analiz ry`nka nedvizhimosti v Rossijskoj Federacii / E. N. Bavy`kina, A. A. Chudinova, V. A. Obrazczov // Zemleustrojstvo, kadastr nedvizhimosti i monitoring zemel`ny`x resursov: materialy` mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii, Ulan-Ude`, 15–17 iyunya 2020 goda. – Ulan-Ude`: Buryatskij gosudarstvenny`j universitet imeni Dorzhi Banzarova, 2020. – S. 6-13. – EDN ZPIPAF.
2. Kireeva, P. V. Struktura ry`nka nedvizhimosti / P. V. Kireeva, Yu. A. Pomeshhikova, A. V. Zastupov // Upravlenie e`konomikoj, sistemami, processami : sbornik statej III Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii, Penza, 25–26 oktyabrya 2019 goda. Tom Chast` I. – Penza: Penzenskij gosudarstvenny`j agrarny`j universitet, 2019. – S. 163-165. – EDN ZANNJG.
3. Makler, A. Pravovy`e aspekty` neprikosновенности chastnoj sobstvennosti na nedvizhimoe imushhestvo v Rossijskoj Federacii / A. Makler // Chelovek i zakon. – 2024. – № 10. – S. 37-43. – EDN UFSHZC.
4. Iz vy`stupleniya A.V. Dvorkovicha, zamestitelya predsedatelya pravitel`stva Rossijskoj Federacii // Nedvizhimost` i investicii. Pravovoe regulirovanie. – 2012. – № 3-4. – S. 10. – EDN RWLDBZ.
5. Xalimon, A. S. Rol` razvitiya ry`nka kommercheskoj nedvizhimosti v Moskve / A. S. Xalimon // Nedvizhimost` i investicii. Pravovoe regulirovanie. – 2012. – № 3-4. – S. 101-104. – EDN RWLDMJ.
6. Sheludyakov, I. S. Ry`nok zhiloj nedvizhimosti: tendencii i perspektivy` razvitiya / I. S. Sheludyakov, E. N. Lebedeva Krassa // Dnevnik nauki. – 2023. – № 3(75). – DOI 10.51691/2541-8327_2023_3_3. – EDN YLDNYE.
7. Chibikova, T. V. Ponyatie, sushhnost` i struktura ry`nka nedvizhimosti / T. V. Chibikova // Omskij nauchny`j vestnik. – 2015. – № 1(135). – S. 190-195.
8. Lepilin, D. Yu. Pravovoj status investora po dogovoru investirovaniya v zhiluyu nedvizhimost` / D. Yu. Lepilin // Probely` v rossijskom zakonodatel`stve. – 2009. – № 3. – S. 69-71. – EDN KPACLV.

9. Vaxrameev E'. Yu., INVESTIROVANIE V OBYEKTY` NEDVIZHIMOSTI PAEVY`MI INVESTICIONNY`MI FONDAMI. Special`nost` 08.00.10 – Finansy`, denezhnoe obrashhenie i kredit. Dissertaciya na soiskanie uchenoj stepeni kandidata e`konomicheskix nauk/ Vaxrameev E`duard Yur`evich; «Sankt-Peterburgskij gosudarstvenny`j universitet e`konomiki i finansov». – Sankt-Peterburg, 246 s. – Bibliogr.: s. 246. – URL: http://www.mirkin.ru/_docs/dissert047.pdf

Makler Alexander Germanovich,

Independent researcher,

ANO DPO "Independent Research Center "CAPITAL".

Тел.: +7 (968) 711-80-58

E-mail: SmartMakler@yandex.ru

SPIN-код 7922-6298

ORCID: 0009-0009-0450-7486