

УДК 347.214

Научный руководитель: Сотникова Анна Николаевна
к.г.н., преподаватель ФСПО НАН ЧОУ ВО Академии ИМСИТ
Бажанова Анастасия Андреевна
студент 18-СПО-ЗИО-01 НАН ЧОУ ВО Академии ИМСИТ

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РОССИЙСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.

В данной статье автор рассматривает современное состояние российского рынка недвижимости. Так же учитывает проблемы российской недвижимости.

Ключевые слова: российская недвижимость, рынок недвижимости, санкции, кадастр, права.

На данный момент состояние российского рынка можно оценить, изучая фазу цикла рынка недвижимости удовлетворенность спроса. Цены на российском рынке недвижимости приближались бы к высотам, а спрос достиг пика только в случае, если российский рынок двигался вместе с мировой экономикой. Состояние рынка в мировой сфере:

1.Рынок недвижимости в США сейчас находится в фазе роста цен и спроса, этот цикл длится уже 9 лет и, по мнению отраслевых экспертов, продлится еще 5-6 лет.

2.В Китае рынок насыщен предложениями, и количество вакантных объектов растет, а банки продолжают кредитную стройку.

3.Цены на рынке недвижимости Чехии растут с 2009 года, и Чехия занимает первое место в Европе по росту стоимости недвижимости.

Но в России всё сложилось иначе. Одни девелоперы и их кредиторы ожидают государственной поддержки, а другие близки к банкротству. С начала 2017 года Россия находилась в стадии экспансии — жилая недвижимость активно строилась, а спрос не снижался. Но сейчас стройки закрываются и участки распродают.

В 2018 году рынок недвижимости только подает слабые признаки оживления после застоя прошлых лет. Пока что слишком много рисков. Например как:

1. Есть вероятность падения нефти, что усилит давление на рубль и граждан, будет ждать очередная волна снижения реальных доходов.

2. Санкции – хотя РФ и привыкла к введению новых ограничений, но это также может ослабить рубль.

3. С начала июля начнут действовать поправки к федеральному закону о долевом строительстве. Напомним, что согласно этим поправкам застройщики должны будут доказать, что владеют крупным уставным капиталом. Формально цель принятия поправок благая – дольщики не будут страдать от нечестных застройщиков, но есть и обратная сторона у этого решения. Мелкие и средней величины компании просто вынуждены будут уйти с рынка либо завесить стоимость квадратного метра, что сделает их неконкурентоспособными по сравнению с крупными застройщиками.

В настоящее время в России проблемы применения кадастровой оценки земли для исчисления земельного налога остаются актуальными. С 2016 г. расчет суммы налога на землю производится с учетом кадастровой стоимости земельного участка, до этого периода земельный налог рассчитывался через балансовую стоимость участка, что было заметно менее обременительно для владельцев. В настоящее время данные о кадастровой стоимости земли можно узнать, войдя на официальный сайт Рос реестра РФ или в личном кабинете налогоплательщика на сайте ФНС при условии наличия кадастрового номера объекта. [6 с.43]

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. С объектами недвижимости тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

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, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и естественным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующим в производстве всех других товаров и благ.

В Российской Федерации, как и во многих промышленно развитых странах мира (США, Англия и др.), установлено: когда частная собственность препятствует реализации общественных интересов, она подвергается постоянным или временным ограничениям. Постоянные ограничения права собственности на землю, обусловленные ограниченностью ее в природе и незаменимостью в предпринимательской деятельности, включают: систему зонирования; рациональное использование и охрану земель; контроль окружающей среды; защиту законных прав и интересов других собственников, арендаторов и пользователей земли; соблюдение условий использования особо охраняемых территорий и охранных зон; учет строительных норм и правил, проектов планировки и застройки населенных пунктов; принудительный выкуп земель у собственника для государственных и муниципальных нужд и др. [3 с. 77]

Существуют и временные ограничения правомочий собственника земли: строго целевое использование земельного участка, возможность купли-продажи сельскохозяйственных земель при условии сохранения их целевого назначения, изъятие неиспользуемых земельных участков, ограниченная способность отдельных категорий земель, исключительное пользование землей на условиях аренды в г. Москве и др.

Не могут также государственные и муниципальные предприятия самостоятельно сдавать в аренду любое недвижимое имущество, закрепленное за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Ограничено и распоряжение недвижимым имуществом в акционерных обществах - при крупных сделках (25-50% балансовой стоимости активов общества) решение принимает единогласно Совет директоров или общее собрание акционеров, а если предмет сделки превышает 50% активов - только общее собрание акционеров (ст. 79 Закона об акционерных обществах). [2 с. 56]

Недвижимость находится в центре сложного переплетения различных экономических процессов, частных и общественных интересов, административных норм и правил.

Рынок недвижимости — это подсистема общего рынка, связанная с оборотом прав на объекты недвижимости.

Рынок недвижимости как сектор рыночной экономики имеет большое значение, что подтверждается:

—колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, значительная часть которой может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту — владельцам, доход — предпринимателям, налоговые и другие платежи — в федеральный, региональные бюджеты, бюджеты муниципальных образований;

—достигнутой уже сегодня высокой долей рынка недвижимости в валовом национальном продукте;

—достигнутым в ряде регионов и городов высоким уровнем доходов бюджета от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли);

—высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней;

—большим количеством рабочих мест, созданных в ходе становления и развития рынка недвижимости.

Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынки труда, капитала, товаров и услуг и другие для своего функционирования должны иметь или арендовать необходимые им территории, помещения и т.п.

Посредством рыночного механизма и государственного регулирования рынок недвижимости обеспечивает:

—создание новых объектов недвижимости;

—передачу прав на недвижимость;

—установление равновесных цен на объекты недвижимости;

—эксплуатацию (управление) объекта недвижимости;

—распределение пространства между конкурирующими вариантами землепользования;

—инвестирование в недвижимость.

В национальной экономике рынок недвижимости выполняет функции:

—решения социальных задач, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости;

—отчуждения полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому и защиту его прав;

—свободного формирования цен на объекты и услуги;

—перераспределения инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости;

—перераспределения инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель.

Материальная база современного российского рынка недвижимости складывалась из двух источников. Первый — это бесплатная приватизация жилья гражданами, бесплатная и платная приватизация нежилых помещений и земельных участков (рынок первичной приватизации недвижимости). Второй — это формирование в рамках строительной отрасли и вне ее сегмента коммерческого строительства и продажи объектов (первичный рынок строительства и продажи недвижимости). В дальнейшем стал формироваться вторичный рынок недвижимости — рынок перепродажи ранее приватизированных или впервые проданных новых объектов[4, с.118].

Список литературы.

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул. – СПб.: СПбГАСУ, 2004. – 384 с.
2. Недвижимость: Практическая энциклопедия, под ред. И.С.Радченко. – М. ГроссМедиа, 2005
3. П.В. Кухтин , А.А. Левов, В.В. Лобанов, О.С. Семкина - Управление земельными ресурсами-Учебное пособие.: М.: Питер, 2005;

4. Хруцкий, В.Е. Современный маркетинг: настольная книга по исследованию рынка. Учебное пособие / В.Е. Хруцкий. – М.: Финансы и статистика, 2005.

5. Сапрыкин, С.Ю. Для чего необходим риэлтор. Руководство по взаимодействию / С.Ю. Сапрыкин. – М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2008. – 104 с.