

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования «Саратовский национальный исследовательский
государственный университет имени Н.Г. Чернышевского»
Балашовский институт (филиал)

Кафедра экономики и права

Проблемы развития рынка недвижимости в России

АВТОРЕФЕРАТ ДИПЛОМНОЙ РАБОТЫ

студентки 6 курса 61 к группы
специальности 080103 «Национальная экономика»
факультета математики, экономики, информатики
Кузиной Надежды Викторовны

Научный руководитель

кандидат педагогических наук, доцент _____ В.В. Кертанова

Зав. кафедрой ЭиП

кандидат исторических наук, доцент _____ В.В. Назаров

Балашов 2016

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. В рыночной экономике особую роль играет недвижимость, которая является средством производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи).

Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости, и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Различные формы собственности: частная, собственность акционерных предприятий, местная, муниципальная, федеральная. Определить эффективность той или иной формы очень сложно - все зависит от конкретных ситуаций.

Рынок нежилых помещений представлен в основном когда-то выкупленными или реконструированными помещениями, переоборудованными под офисы. Но в ходе приватизации появляется все больше объектов, которые сдаются в долгосрочную аренду или продаются с аукционов фондами имущества, т.е. местными органами управления.

На втором этапе приватизации рынок недвижимости пополнится промышленными объектами и в еще большей степени объектами торгово-сервисного назначения.

После введения права частной собственности на недвижимое имущество и проведения приватизации в Российской Федерации государство перестало быть единственным собственником подавляющего числа объектов недвижимости, что послужило началу формирования рынка недвижимости.

Цель исследования – исследовать проблемы российского рынка недвижимости и наметить пути его дальнейшего развития.

Задачи исследования:

- выявить экономическую сущность недвижимости и ее роль в рыночной экономике;
- исследовать рынок недвижимости в системе рыночных отношений;
- изучить правовое регулирование рынка недвижимости;
- рассмотреть современное состояние и проблемы развития российского рынка недвижимости;
- наметить основные направления совершенствования российского рынка недвижимости.

Объект исследования – российский рынок недвижимости.

Предмет исследования проблемы и перспективы развития российского рынка недвижимости.

Теоретическая и практическая значимость, заключается в том, что рассмотренные в работе проблемы могут послужить:

— методологической основой дальнейших исследований рынка недвижимости;

— теоретической основой государственного регулирования Российского рынка недвижимости;

— методической базой хозяйственной деятельности субъектов российского рынка недвижимости;

В работе использовались **методы** системного, статистического и ситуационного анализа, структурный и динамический анализ, табличная и графическая интерпретация информации.

Структура работы состоит из введения, двух глав, заключения, списка литературы и приложения.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Первая глава работы **«Теоретические аспекты функционирования рынка недвижимости»** посвящена теоретическим аспектам темы.

В первом параграфе рассматриваются основные понятия и категории рынка недвижимости.

Термин «недвижимость» появился в России в XVII веке, но нигде нет его точного определения. Согласно Гражданскому кодексу РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения

К экономическим характеристикам недвижимости можно отнести ее редкость (нет абсолютно одинаковых объектов недвижимости); стоимость прилегающих земель, зданий (например, строительство вредного производства); территориальных особенностей (изменение территориальных предпочтений может повысить стоимость недвижимости без физических изменений), целевое назначение (как правило, без существенных затрат не может быть изменено).

Система факторов, определяющих состояние и тенденции спроса и предложения в границах того или иного региона, не является исчерпывающей. Например, в нее не вошли политические, национальные и даже культурные факторы, а также традиции и стереотипы поведения населения, оказывающие весьма существенное влияние на ожидания и предпочтения участников рынка, а, следовательно, и на спрос и предложение.

Второй параграф **«Место рынка недвижимости в рыночной экономике и его функции»**.

Рынок недвижимости - система правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка

недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектами недвижимости

Рынок недвижимости наряду с рынком товаров и услуг, а также денежным рынком и рынком капиталов составляют единое рыночное пространство. Кроме того, залог недвижимости представляет собой одно из важнейших условий стабильного функционирования кредитной системы страны.

Таким образом, весь рынок недвижимости в целом — очень большая и сложная система, для понимания и изучения которой необходима его структуризация и сегментация.

Третий параграф посвящен правовому регулированию рынка недвижимости. Рынок недвижимости находится под постоянным контролем со стороны государства, а потому правительство РФ разработало ряд нормативно-правовых актов, которые регулируют поведение субъектов указанного рынка и регистрацию сделок с недвижимостью. Можно смело сказать, что сферу недвижимости регулирует большое число законодательных актов и нормативных источников.

Последние годы важное значение приобретает закон, регулирующий ипотечные правоотношения. В частности, ограничивающий запросы кредиторов, защищающий интересы граждан. Учитывая высокий спрос на ипотечные продукты, сложно представить современное общество и рынок недвижимости, который правильно бы функционировал без грамотного регулирования в данной сфере.

Важное значение для защиты интересов населения имеют законодательные акты, принимаемые государственными органами в отношении долевого строительства. Создание нормативной базы, регуливающей права и обязанности, а также ответственность застройщиков, призвано обеспечить интересы дольщиков и сохранить их деньги.

Глава 2. называется «**Основные проблемы и перспективы развития рынка недвижимости в России**».

Первый параграф посвящен современному состоянию и проблемам развития российского рынка недвижимости.

Жилищная сфера – одна из важнейших сфер экономики, обеспечивающих необходимые потребности человека. Ее состояние во многом определяет уровень жизни граждан страны и свидетельствует об их благосостоянии. Отсюда благосостояние граждан и формирует базу для развития экономики страны.

В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Недвижимость является главным предметом обсуждения при приватизации государственной и муниципальной собственности, при аренде нежилых помещений, при покупке и продаже жилых помещений. Появился слой новых владельцев недвижимости, как в сфере личного потребления, так и во многих сферах предпринимательской деятельности.

В целом рынок жилых помещений развит значительно больше, чем другие сегменты.

Второй параграф посвящен основным направлениям совершенствования российского рынка недвижимости

В наше время приобрели особое значение вопросы, связанные с недвижимостью. Это понятно, поскольку от того, как мы все, общество в целом, научимся, именно научимся, работать с этим институтом - частной собственностью, во многом зависят перспективы нашего движения вперед. Недвижимость должна стать, извините за своеобразную игру слов, активным двигателем экономического развития

Экономическая обстановка в стране стабильная, международное положение России устойчиво, Россия последовательно вовлекается в мировое экономическое сообщество. Скоро в рыночный механизм будет

вовлечен довольно значительный пласт земли. Будем надеяться, что ряд негативных явлений в нашей экономической ситуации не сыграют такую отрицательную роль, чтобы свести на нет наши ожидания и собственные усилия, направленные на экономическое процветание нашей страны.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

Во-первых, рынок недвижимости в России в настоящее время находится в стадии формирования. Его развитие отличается неравномерностью. Причинами неравномерного развития рынка недвижимости являются: отсутствие до настоящего времени системной законодательной базы в этой сфере, необоснованная приватизация, нестабильность экономики и инфляция, рискованность инвестиционной деятельности, отсутствие полной информации о рынке недвижимости и другие.

Во-вторых, рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, в том числе и в России, поскольку недвижимость - важнейшая составная часть национального богатства, на долю которого приходится более 50% мирового богатства.

В-третьих рынок недвижимости тесно связан с другими рынками. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда, рынок капитала, рынок товаров и услуг и т.д. для своего существования должны иметь или арендовать соответствующие помещения, необходимые для их деятельности. Тогда как, рынок недвижимости не может существовать, например, без рынка капитала, так как недвижимость не на что было бы строить, приобретать или арендовать и т.д.

Спрос на недвижимость в России с ростом доходов населения будет увеличиваться. В частности, увеличению спроса на рынке жилья будет

способствовать ипотечное кредитование, которое в скором будущем наберет обороты и сделается более доступным для большинства населения.

Сегментация рынка и позиционирование продукта – все это лишь инструменты, которые используются для достижения главной задачи – принятия оптимального экономического решения, приносящего максимальный доход предпринимателю.

Их значение состоит, прежде всего, в том, чтобы физические характеристики (качество) создаваемых (продаваемых) объектов соответствовали их экономическим характеристикам (цене, доходу) и представлениям потребителей предлагаемых к реализации объектов.

Рассмотрев особенности этапов становления рынка недвижимости в России можно сделать некоторые выводы о факторах, которые повлияли на становление и развитие рынка недвижимости в России:

- экономическая и социальная нестабильность;
- сверхвысокие темпы инфляции в период становления рынка;
- резкая дифференциация в доходах;
- недостаток денежных ресурсов в структуре оборотных средств предприятий и т.д.

Важное значение, также имели такие факторы, как:

1. Запаздывание с началом становления рынка по сравнению с другими секторами рыночной экономики;
2. Отсутствие необходимых для нормального функционирования рынка законодательных норм и процедур, обеспечивающих безопасное совершение сделок и защиту прав собственности;
3. Развитие рынка в отсутствие необходимой для его функционирования финансовой и рыночной инфраструктуры.

Таким образом, следует отметить, что эффективное совершенствование экономики недвижимости в условиях современной России - это перспективное направление и его необходимо изучать, используя отечественный и зарубежный опыт, совершенствовать и развивать.