

АВТНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«МЕЖДУНАРОДНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ В МОСКВЕ»  
ФАКУЛЬТЕТ «УПРАВЛЕНИЯ КРУПНЫМИ ГОРОДАМИ»

ДИСЦИПЛИНА:  
**«ЭКОНОМИКА И ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

РЕФЕРАТ:  
**«ИНФРАСТРУКТУРА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Выполнили: студенты УКГ511-1 Задорожный, Конго, Кремер  
Руководитель: д-р эк.н., проф. Голованов В.И

Российский рынок недвижимости находится в стадии становления и постепенного развития. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости, и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Развитие рынка недвижимости напрямую связано как с политико-правовыми основами, так и с экономической ситуацией в стране.

**Целью данной работы** является исследование особенностей и задач развития инфраструктуры рынка недвижимости

**Задачами являются:** рассмотреть понятие, особенности, и основные направления развития инфраструктуры рынка недвижимости.

**Объектом** исследования в работе является понятия и признаки рынка недвижимости, а **предметом** исследования его инфраструктура



# ПОНЯТИЕ И ОСОБЕННОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

На рынке недвижимости под **инфраструктурой** понимаются государственные, профессиональные и институциональные (связанные с деятельностью общественных организаций) участниками рынка недвижимости, влияющие на создание и потребление полезных свойств объектов недвижимости, а также их распределение в рыночной сфере.

Рынок недвижимости оказывает большое воздействие на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя **ряд общих и специальных функций**.

- Одна из главных функций рынка – **установление равновесных цен**,
- Коммерческая функция.
- Информационная функция
- Посредническая функция
- Стимулирующая функция
- Инвестиционная функция
- Социальная функция
- Регулирующая функция
- Функция санирования

**Выделяют три категории экономических субъектов рынка недвижимости:**

- продавцов (арендодателей);
- покупателей (арендаторов);
- профессиональных участников рынка недвижимости.

**Каждый конкретный рынок недвижимости может быть сегментирован по целому ряду параметров:**

- по функциональному использованию
- по географическому фактору
- по стоимости недвижимости
- по качеству недвижимости
- по инвестиционной мотивации
- по типу прав собственности

**Стоит отметить роль государственных и муниципальных органов и организаций на рынке недвижимости, которые выполняют различные регулирующие функции, в том числе:**

- законодательное установление правил и ограничений;
- учёт и регистрацию прав на недвижимость и сделок с нею;
- контроль за использованием недвижимости (земель, лесов, вод и др.).

**Функционирование рынка недвижимости обеспечивают также профессиональные участники:**

- агентства недвижимости;
- риэлторские фирмы;
- страховые компании;
- ипотечные кредиторы, банки;
- управляющие компании по недвижимости;
- независимые оценщики;
- средства массовой информации в т.ч. «Интернет».

# ИНФРАСТРУКТУРА РЫНКА

## НЕДВИЖИМОСТИ

**Уровни инфраструктуры различны:**

- народнохозяйственный – макроуровень (на уровне национального рынка недвижимости);
- региональный (рынок недвижимости отдельного региона);
- локальный (отдельный сектор рынка недвижимости);
- объектный (отдельный объект недвижимости).

В процессе формирования инфраструктуры рынка недвижимости выделились **четыре подхода:**

- инженерно-технологический (с точки зрения профессиональных деятелей);
- транзакционный (психолого-поведенческий);
- рыночный и макрорыночный (рассматриваются с точки зрения специалистов по теории рыночной экономики);
- социальный (с точки зрения общественных деятелей).

# ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ И ЗАДАЧИ

## РЕФОРМИРОВАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ РЫНКА

### НЕДВИЖИМОСТИ

#### **1. Социальное направление включает в себя:**

- развитие законодательной и нормативной базы рынка;
- создание системы общественного контроля за соблюдением правовых и этических норм всеми участниками рынка, защиты их прав и интересов.

Основными участниками этой деятельности являются законодательные и представительные органы власти и управления федерального и регионального уровней, профильные подразделения исполнительных органов, общественные объединения неинституциональных участников рынка в лице их юридических подразделений.

## **2. Методологическое (макрорыночное) направление включает в себя:**

- создание системы мониторинга и исследования процессов функционирования рынка недвижимости, выявление на этой основе путей, способов и средств реформирования и развития рынка (исследовательские подразделения общественных объединений, исследовательские организации рынка недвижимости при участии профессионалов-практиков);
- создание специализированных государственных, общественных и коммерческих институтов управления развитием РН:
  1. специализированных структурных подразделений органов государственной власти и местного самоуправления, ориентированных на реформирование, регулирование и контроль РН;
  2. саморегулируемых и общественных организаций, профессиональных и потребительских союзов РН;



### **3. Инженерно-технологическое направление**

- формирование эталонных технологий профессиональной деятельности на РН при проведении операций всех категорий (наиболее продвинутые профессионалы-практики с участием юристов);
- разработка и внедрение стандартов описания объектов недвижимости всех видов в интересах операций с ними всех категорий (системные аналитики с участием профессионалов-практиков);
- создание единого информационного пространства рынка недвижимости и обеспечение информационной открытости рынка (исследователи РН с участием специалистов в области информационных технологий и профессионалов-практиков);

### **4. Психолого-поведенческое (транзакционное) направление**

- создание и внедрение профессиональных норм и стандартов взаимоотношений участников рынка, сводящих к минимуму издержки проведения операций (транзакций) на этапах – поиска информации;
- ведения переговоров;
- принятия решений;
- правового закрепления сделок;
- мотивации участников;
- координации усилий участников;

# ВЫВОДЫ

Понятие «рынок недвижимости» юридически не закреплено, следовательно, в литературе можем встретить различные определения рынка недвижимости.

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике. Недвижимость – важнейшая составная часть национального богатства, на долю которой приходится более 50% мирового богатства. Но также рынок недвижимости оказывает большое воздействие на все стороны жизни и деятельности людей.

Только комплексный, системный подход к формированию законодательной и нормативной базы, созданию инфраструктуры рынка недвижимости, отработке и внедрению профессиональных технологий и стандартов деятельности может синхронизировать процессы реформирования рынка и обеспечить их наивысшую эффективность.

Таким образом, системный подход к анализу и совершенствованию структуры рынка недвижимости предполагает, что перечень процессов функционирования рынка недвижимости определяется не из сложившейся практики, а (с ее учетом) путем расчленения основных процессов рынка как сектора экономики.



# СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. Учебное пособие СПб.: Москва – Харьков – Минск, 2016.- 207 с.
2. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. – М.: ИНФРА – М, 2015. – 672 с.
3. Горемыкин В.А., Экономика недвижимости. Учебник – 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Издательско-книготорговый центр «маркетинг», 2015. – 804с.
4. Иванова Т.Г. Рынки недвижимости: российская реформа и международная практика. – СПб.: Москва – Харьков – Минск. 2000.
5. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. СПб.: Издательство «Лань», 2016.- 478 с.
6. Основы бизнеса на рынке недвижимости. Сборник./ Составитель С.Н. Максимов. СПб.: Просветительско- издательское объединение ДЕАН,2017.