

# ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

*шпаргалки*



*Используй сам,  
покадай секундарничка,  
и буржуаи станут  
на твою сторону*

**Наталья Бурханова**  
**Экономика недвижимости**  
**Серия «Шпаргалки»**

*предоставлен правообладателем*  
*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=167161](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=167161)*  
*«Экономика недвижимости», серия «Шпаргалки»: ЭКСМО; Москва;*  
*2008*

**Аннотация**

Студенту без шпаргалки никуда! Удобное и красивое оформление, ответы на все экзаменационные вопросы ведущих вузов России. Информативные ответы на все вопросы курса «Экономика недвижимости» в соответствии с Государственным образовательным стандартом.

# Содержание

1. Недвижимость как объект инвестирования	4
2. Типы недвижимости и ее классификация	7
3. Характеристика недвижимости как товара	10
4. Жизненный цикл объектов недвижимого имущества	13
5. Характеристика рынка недвижимости	16
6. Правовые основы рынка недвижимости	19
Конец ознакомительного фрагмента.	22

# **Бурханова Наталья Михайловна**

## **Экономика недвижимости шпаргалка**

### **1. Недвижимость как объект инвестирования**

**К недвижимости** можно отнести землю и объекты, которые были созданы на ней: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В России во времена правления Петра I термин «недвижимое и движимое имущество» впервые появился в Указе от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». В то время к недвижимому имуществу относились: земля, угодья, дома заводы, фабрики, торговые лавки, а также полезные ископаемые и иные строения (например шахты, мосты, плотины)

С точки зрения экономики недвижимость рассматривается как материальный актив, инструмент, с помощью которого можно получить доход, как объект инвестирования. В России существует деление имущества на движимое и

недвижимое Согласно ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) к «недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Признаки недвижимости как объекта инвестиций:

- 1) недвижимость неподвижна ее невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба;
- 2) существует прочная физическая и юридическая связь с землей
- 3) каждая единица недвижимости по своим физическим характеристикам и с точки зрения инвестиционной привлекательности неповторима;
- 4) недвижимость невозможно похитить или нанести ей какой-либо ущерб;
- 5) стоимость недвижимости в настоящее время очень высока;
- 6) доступность к полной и достоверной информации о сделках невелика;
- 7) долговечность объекта инвестирования;
- 8) потеря потребительских свойств или перенос стоимо-

сти в процессе производства происходит постепенно по мере износа;

9) способность удовлетворять потребность человека в жилой и иной площади определяется полезностью недвижимого имущества;

10) новое строительство особенно влияет на стоимость рядом находящихся земель, зданий, сооружений;

11) стоимость недвижимого имущества постепенно (со временем) возрастает;

12) недвижимому имуществу присущи некоторые риски – это риск физического повреждения под влиянием природных или техногенных факторов, риск накопления функционального и внешнего износа, финансовый риск, связан с условиями арендной платы;

13) недвижимостью, портфелем инвестиций нужно постоянно управлять, для того чтобы получать доходы;

14) на проведение сделок потребуется очень высокий уровень издержек;

15) необходимо соблюдать при совершении определенных видов сделок (например, покупка земли, зданий, сооружений) установленные государством процедуры.

## 2. Типы недвижимости и ее классификация

Социальная роль недвижимости – это удовлетворение всех потребностей человека (психологических, физиологических, интеллектуальных).

**Существует три основных типа недвижимости – это земля, жилье и нежилые помещения.**

Основой объекта недвижимости является земля.

**Земля** – это основополагающий фактор в любой коммерческой деятельности, которая косвенно или прямо участвует в производстве товаров или оказании услуг

Земля подразделяется на:

- 1) земельные участки, предназначенные под застройку или для иных целей использования;
- 2) природные комплексы, предназначенные для их эксплуатации (месторождения и т. д.)

**Жилье** – это строение со всеми удобствами, предназначенное для проживания человека.

Жилье бывает: элитным, типовым, городским загородным и др.

Недвижимость неоднородна по своему составу, способности удовлетворить различные потребности человека и по ее функциям.

Недвижимость подразделяется по функциональному признаку на жилую и нежилую.

В нежилой выделяют промышленную, коммерческую, рекреационную недвижимую собственность, институциональную, мотели отели и недвижимость, которая предназначена для смешанного использования.

Под промышленной недвижимостью понимают промышленные сооружения, работающие заводы, складские помещения.

**Рекреационная недвижимость** предназначена для отдыха – это сооружения на территориях курортов, стадионы, клубы, плавательные бассейны и другие сооружения, предназначенные для развлечения.

**Институциональная недвижимость** – это здания для правительственных или муниципальных органов, больниц, санаториев и других функций специального назначения.

**Имущество смешанного назначения** – это комбинация перечисленных типов недвижимого имущества.

Виды недвижимости по степени готовности к эксплуатации:

- 1) сооружения, введенные в эксплуатацию;
- 2) здания, которые требуют капитального ремонта или реконструкции;
- 3) незавершенное строительство.

По степени воспроизводимости в натуральной форме выделяют недвижимость:



1) невоспроизводимую – это месторождения полезных ископаемых;

2) воспроизводимую – это сооружения, здания. По степени специализации различают:

1) специализированную: химические и нефтеперерабатывающие заводы; музеи и иные здания, принадлежащие к культуре.

2) неспециализированную – это иная недвижимость, на которую есть спрос на открытом рынке для инвестирования.

По характеру использования недвижимость необходима для жилья, коммерческой деятельности, сельскохозяйственных нужд, специальных целей (школы, церкви).

По целям владения она предназначена для бизнеса, проживания владельца, в качестве инвестиций, для развития и освоения, в качестве товарных запасов, для потребления ресурсов, которые в настоящее время истощены.

### 3. Характеристика недвижимости как товара

Объектом любых сделок (купля-продажа, залог и др.) выступает **недвижимость** – товар, удовлетворяющий различные потребности, определенные качественные и количественные характеристики.

К недвижимому имуществу относят земельные участки, обособленные объекты, т. е. то, что тесно связано с землей. Недвижимость обладает рядом свойств.

1. **Полезность.** Объекты недвижимого имущества должны максимально удовлетворять потребности собственника в производственной площади или в жилой, в экологичности или комфортности помещения в данном месте или в течение определенного периода времени.

2. **Фундаментальность.** При обычных условиях недвижимость невозможно потерять, сломать или похитить.

3. **Долговечность.** В зависимости от строительного материала основных конструкций (стен, фундаментов, перекрытий) объекты недвижимости разделяют на шесть групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет. Так как предприятия являются имущественными комплексами, то они обычно всегда создаются на бессрочный период.

4. **Стационарность.** Объекты недвижимости тесно свя-

заны с землей, их перемещение нереально без нанесения рассматриваемому объекту определенного ущерба. Если землю рассматривать как товар, то можно сказать, что количество предлагаемой на рынке земли ограничено природой.

**5. Неповторимость.** Каждый объект недвижимости уникален и обладает индивидуальными (определенными) свойствами, которые присущи только этому объекту и отличают его от других объектов недвижимости.

Три характеристики, которые отличают рынок недвижимости от других рынков:

1) очень высокий уровень издержек, которые связаны с поиском нужного товара и контрагента сделки;

2) период для продажи товара на рынке недвижимости намного больше, чем на иных рынках;

3) ограниченное количество товара, который способен удовлетворять запросы покупателя и, следовательно, ограничено число покупателей для продавцов данного товара. Эта ограниченность приводит к формированию индивидуальных цен.

**6. Управляемость.** Любой (каждый) объект недвижимости, который приносит прибыль, требует управления. Управление недвижимостью – это проведение ремонта, профилактических работ, предоставление коммунальных услуг, контроль над поступлением платежей и т. д.

**7. Детальная регламентация сделок с недвижимостью государственными органами, органами местного**

**самоуправления.** Это объясняется тем, что объект недвижимости – часть инфраструктуры и его использование затрагивает интересы многих физических и юридических лиц.

**8. Устойчивая тенденция к росту стоимости.** Стоимость недвижимости как товара с течением времени неуклонно возрастает из-за дефицита недвижимости и прочих факторов.

**9. Ликвидность.** На рынке недвижимости низкая ликвидность товара способствует высокому уровню издержек у продавца и покупателя, формирующихся в условиях осуществления сделки.

## 4. Жизненный цикл объектов недвижимого имущества

Так как объекты недвижимого имущества в течение времени своего существования подвергаются экономическим, физическим, правовым изменениям, то любая недвижимая вещь (за исключением земли) проходит следующие **стадии жизненного цикла**:

- 1) **формирование** – это постройка, т. е. создание нового предприятия, покупка или выделение земельного участка;
- 2) **эксплуатация** – включает функционирование и развитие, т. е. расширение, реорганизацию или реконструкцию
- 3) **прекращение существования** – это снос, естественное разрушение или ликвидация.

Жизненный цикл недвижимости, приобретенной для коммерческих целей, с точки зрения собственника этой недвижимости может повторяться с новым владельцем этой же недвижимости вплоть до окончания срока жизни объекта. Жизненный цикл постоянно подчиняется определенным закономерностям, по Г. Харрисону – это срок физический, экономический, хронологический и оставшийся срок экономической жизни.

К сроку физической жизни объекта относится время, когда в существующем здании или сооружении можно жить

или работать. Этот показатель может быть нормативным, расчетным, фактическим и увеличиваться за счет улучшения условий или за счет модернизации. Если объект недвижимого имущества сносится, то заканчивается срок физической жизни.

К сроку экономической жизни относят период, в течение которого объект можно использовать, получая – при этом прибыль, эти улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Если производимые улучшения не вносят определенный вклад в стоимость объекта недвижимости в виду того, что он устарел, то срок его экономической жизни на этом заканчивается.

Под хронологическим возрастом понимают период, который прошел со дня ввода объекта недвижимости в эксплуатацию до даты его оценки.

На оценке внешнего вида объекта недвижимого имущества, его технического состояния, экономических факторов, которые влияют на общую стоимость объекта, основан эффективный возраст.

**Эффективный возраст** – это возраст, соответствующий определенному физическому состоянию объекта и учитывающий возможность его реализации.

Типичным сроком службы называют нормативный срок службы.

**Нормативный срок службы** – это срок службы зданий или сооружений, который определен в нормативных актах.

**Под сроком оставшейся экономической жизни** здания понимают период с даты его оценки до конца срока экономической жизни. Данный период использует эксперт-оценщик для того, чтобы оценить будущие доходы. Срок оставшейся экономической жизни объекта увеличивают его модернизация или ремонт.

Все рассмотренные выше стадии жизненного цикла и срока жизни объектов недвижимого имущества связаны между собой. Собственником недвижимого имущества для реализации адекватных мер, которые обеспечат повышение доходности имущества и ее сохранность, должно учитываться нахождение недвижимости в определенной (любой) стадии жизненного цикла.

## **5. Характеристика рынка недвижимости**

Под рынком недвижимости подразумевается совокупность отношений, которые создаются вокруг операций с объектами недвижимости. Рынок недвижимости – это определенная сфера вложения денежных средств в систему экономических отношений, которые возникают при сделках с недвижимостью, и в объекты недвижимости.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

Рынок недвижимости можно разделить по следующим признакам:

- 1) географический признак. К нему относятся следующие виды рынков недвижимости: городской, местный, региональный, мировой и национальный;
- 2) по виду объекта. Это рынки зданий, сооружений, предприятий, помещений и других объектов;
- 3) функциональное назначение. Рынки производственных зданий, жилых, непроизводственных зданий и помещений;
- 4) по степени готовности к эксплуатации рынки существующих объектов, незавершенное строительство, новое стро-



ительство;

5) по типу участников: индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, коммерческих фирм, муниципальных образований;

6) по виду сделок: купля-продажа, аренда, вещные права, ипотека;

7) отраслевая принадлежность: промышленность объектов, общественных зданий и сельскохозяйственных объектов;

8) по форме собственности: государственных и муниципальных объектов, частных объектов;

9) способ совершения сделок: первичный и вторичный рынок, организованный и неорганизованный, традиционный и компьютеризированный, биржевой и внебиржевой.

Основные сегменты рынка недвижимости – это рынок жилья, рынок земли и рынок нежилых помещений. Рынок жилья подразделяется на:

1) городской жилищный фонд, который, в свою очередь, подразделяется на жилье низкого качества, типовое жилье, дома улучшенной планировки, застройки сталинских времен, элитное жилье;

2) рынок загородного жилья, его формирование связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство.

Рынок нежилых помещений. На данном рынке количество операций намного меньше, но в связи с очень высокой

стоимостью объектов недвижимости оно является привлекательным для лиц, работающих на этом рынке.

**Земля** – это составная часть в любом объекте недвижимого имущества.

Особенности рынка недвижимости:

- 1) локальность;
- 2) невысокая взаимозаменяемость объектов;
- 3) сезонные колебания цен;
- 4) сделки необходимо подвергать государственной регистрации;
- 5) вложение капитала в недвижимость.

В России рынок недвижимости начал формироваться после введения в начале 1990-х г. г. права частной собственности на недвижимое имущество и проведения приватизации, в связи с этим государство стало не единственным собственником объектов недвижимости.

Рынки различных регионов недвижимости имеют значительные отличия. Эти отличия обусловлены экономическими или природными условиями, региональной правовой базой, которая формируется местными властями.

## **6. Правовые основы рынка недвижимости**

**Законодательство в сфере недвижимого имущества** – это совокупность законов и других нормативных правовых актов, посредством которых государственные органы могут устанавливать, изменять или отменять соответствующие правовые нормы.

В сфере недвижимости права и интересы подразделяются как на частные, так и на общественные

**К общественным правам относят:**

- 1) право на налог, т. е. имущественное налогообложение;
- 2) право отчуждать за компенсацию недвижимость для общественных нужд;
- 3) право полицейской власти – ограничения, установленные обществом для защиты собственных интересов (введение ограничений в области дорожного движения, строительства и т. д.);
- 4) право забирать имущество в казну. Например, имущество, принадлежащее определенному владельцу, может перейти в собственность государства после смерти владельца в следующих случаях если у владельца нет законных наследников, если он заранее не позаботился о завещании.

**К частным правам относят:**

1) возможность владения имуществом физических или юридических лиц;

2) пожизненное имущественное право;

3) права на недвижимость в соответствии с законом. Выделяют три группы, на которые подразделяются источники права:

1) федеральные законы и иные нормативные правовые акты приняты в сфере недвижимости;

2) законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ;

3) законы о местном самоуправлении и местные нормативные правовые акты.

Правовой основой для развития всего российского законодательства является Конституция РФ, которая имеет высшую силу и прямое воздействие. Все существующие и принимаемые правовые акты должны полностью соответствовать Конституции РФ.

Принципы, изложенные в Конституции РФ, определяют законное и цивилизованное управление недвижимостью в России. Конституция гарантирует «единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержку конкуренции и свободу экономической деятельности», при этом «признаются и защищаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности». «Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им

как единолично, так и совместно с другими лицами». Согласно ст. 36 и 40 Конституции РФ граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю, каждый имеет право на жилище.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.