

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Файзиева Ф.А. ©

Ассистент кафедры «Строительная механика и сейсмостойкость сооружений»
Ташкентский архитектурно - строительный институт

Аннотация

В статье рассматривается формирование оценки как специального вида деятельности в процессе реформирования экономики и создания правового демократического государства.

Ключевые слово: рынок, недвижимость, оценка.

Keywords: market, real estate, evaluation.

Структура рынка недвижимости

Рынок недвижимости представляет собой совокупность следующих структурных элементов:

- объектов недвижимости;
- субъектов, оперирующих на рынке;
- процессов функционирования рынка;
- инфраструктуры рынка.

Объекты недвижимости по своему физическому статусу подразделяются на земельные участки; здания, строения, сооружения; помещения. По функциональному назначению объекты недвижимости можно разделить на жилые и нежилые. К жилым зданиям и помещениям относятся многоквартирные жилые дома, квартиры в них; индивидуальные жилые дома с участками; дачные и садово-дачные дома, признанные в установленном порядке жилыми.

К нежилым объектам недвижимости относятся:

- земельные участки;
- коммерческая недвижимость (офисная недвижимость, торговая (ритейлинговая) недвижимость, недвижимость культурно-развлекательного назначения, недвижимость общественного питания, недвижимость сервисной сферы, недвижимость гостиничного хозяйства, недвижимость рекреационного назначения, гаражи, склады);
- производственная недвижимость;
- недвижимость социального назначения (здания правительственных и административных учреждений, здания научно-исследовательских, образовательных учреждений, религиозные объекты).

К субъектам, оперирующим на рынке недвижимости, следует отнести продавцов и покупателей, арендодателей и арендаторов, а также профессиональные участники рынка недвижимости. К профессиональным участникам относятся институциональные и неинституциональные участники рынка. Отличительной особенностью первых участников является то, что они представляют интересы государства и действуют от его имени. Это организации, контролирующие и регулирующие вопросы градостроения, землеустройства и землепользования; органы земельного кадастра; государственные органы архитектуры, проектирования, строительства и экспертизы; органы технической, пожарной и иной инспекции, занимающиеся надзором за строительством и эксплуатацией зданий и сооружений; нотариусы.

К неинституциональным участникам рынка недвижимости относятся субъекты, работающим на коммерческой основе: риэлторы; оценщики недвижимости; банки; застройщики (девелоперы); подрядчики и инвесторы коммерческих проектов;

управляющие компании; страховщики в области недвижимого имущества; аналитики, маркетологи и СМИ, специализирующиеся на тематике рынка недвижимости.

Процессы функционирования рынка – это процессы, связанные с созданием, использованием и обменом объектов недвижимости, а также с управлением рынком недвижимости. В первую очередь в этот структурный элемент рынка входят создание и развитие объекта недвижимости, его эксплуатация и управление, передача прав собственности и регистрация сделки. Важной частью этой структуры является финансирование товарного оборота недвижимости: для рынка недвижимости (как части финансового рынка) немаловажное значение имеют источники финансирования и инвестиций, их размер, направление рефинансирования. Управление рынком заключается в его исследовании и анализе происходящих процессов, развития рынка и определение механизмов его регулирования.



Рис. 1. Структура рынка недвижимости города Ташкента в 2016г.

Таким образом, рынок недвижимости – это сложная многоструктурная система, входящая в товарный рынок. Рынок недвижимости Узбекистана еще очень молод и процесс его становления неразрывно связан с совершенствованием всего рыночного механизма экономики нашей страны.

Литература

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. 2-е изд. – СПб.: ПИТЕР, 2007.
2. Асаул А. Н. Экономика недвижимости (2-е издание) – М.: Издательство АСВ, 2004.
3. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: МКС, 2003.