

Двойственная природа
недвижимости как экономического
актива. Особенности
недвижимости как товара и
капитала. Рынок недвижимости как
рынок товаров и капитала.
Особенности взаимодействия
рынков капитала и рынка товаров
на рынке недвижимости.

Подготовлено Шуваевым Олегом, М-1903



Двойственная природа

Реальные

- Здания
- Оборудование
- Нематериальные активы
- Произведенные товары

Финансовые

- Наличные
- Акции
- Счета в банках
- Другие ценные бумаги

Следствия двойственности

Многообразиие
мотиваций
покупателей

Недвижимость - рынок
товаров и капиталов

Может стать предметом
спекулятивного спроса

Особенности недвижимости как товара

1

Единственно
возможный способ
рыночного оборота –
через передачу прав
на недвижимость

2

Низкая эластичность
предложения на
рынке недвижимости

3

Высокая
индивидуальность
отдельных объектов

Особенности недвижимости как товара

4

Конкуренция
первичного и
вторичного рынков

5

Высокий уровень
транзакционных
издержек

6

Двойственность
тенденций

Особенности недвижимости как капитала

1

Сложность
управления
портфелем
недвижимости

2

Хорошая
инвестиционная
альтернатива

3

Малые
экономические
риски

Особенности недвижимости как капитала

4

Высокий уровень
сохранности
инвестированных
средств

5

Высокий входной
порог на рынок

6

Необходимость
вовлечения
брокерских и
управляющих
компаний

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАК РЫНОК ТОВАРОВ

Товар – земельный участок
с природными ресурсами и
улучшениями

Рынок – деятельность по
купле-продаже различных
типов недвижимости.

Механизм, посредством
которого соединяются
интересы и права,
устанавливаются цены на
недвижимость

Признак	Характеристика
Локализация	<ul style="list-style-type: none"> – абсолютная неподвижность – большая зависимость цены от местоположения
Вид конкуренции	<ul style="list-style-type: none"> – несовершенная, олигополия – небольшое число покупателей и продавцов – уникальность каждого объекта – контроль над ценами ограничен – вступление в рынок требует значительного капитала
Эластичность предложений	<ul style="list-style-type: none"> – низкая, при росте спроса и цен, предложение мало увеличивается
Степень открытости	<ul style="list-style-type: none"> – сделки носят частный характер – публичная информация, часто неполная и неточная
Конкурентоспособность товара	<ul style="list-style-type: none"> – во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства – специфичностью индивидуальных предпочтений покупателя
Условия зонирования	<ul style="list-style-type: none"> – регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права
Оформление сделок	<ul style="list-style-type: none"> – юридические сложности, ограничения и условия
Стоимость	<ul style="list-style-type: none"> – включает стоимость объекта и связанных с ним прав

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАК РЫНОК КАПИТАЛА

- Рынок недвижимости – часть финансового рынка
- Инвестиции в недвижимость почти всегда долгосрочны
- Существует взаимосвязь между рынком недвижимости и финансовым рынком. Растут вложения в недвижимость – рынок оживляется, уменьшаются – рынок затихает.

Спасибо за внимание!



ИСТОЧНИКИ

1. <https://info.wikireading.ru/247017>
2. <https://cyberleninka.ru/article/n/nedvizhimost-kak-ekonomicheskiy-aktiv/viewer>
3. https://studme.org/44561/ekonomika/dvoystvennaya_priroda_nedvizhimosti_kak_ekonomicheskogo_bлага
4. https://vuzlit.ru/1219237/nedvizhimost_ekonomicheskiy_aktiv
5. <https://www.kgasu.ru/upload/iblock/d53/Osnovy-ekonomiki-nedvizhimosti.pdf>