

## Особенности функционирования рынка недвижимости

Шанюкевич И.В.

Белорусский национальный технический университет

Рынок недвижимости – это экономико-правовое пространство, в котором происходит перераспределение объектов недвижимого имущества и прав на них экономическими методами между всеми имеющимися на данный момент времени продавцами (собственниками) и покупателями (пользователями) на основе спроса и предложения. По мнению автора, рынок недвижимости имеет ряд особенностей, которые необходимо учитывать при совершении операций (сделок) на нем:

- долговечность товара на рынке, а также износ зданий и сооружений;
- локализация рынка, так как его товары неподвижны и уникальны;
- длительный срок экспозиции товаров на рынке;
- недостаточность аналитической и экспертной информации о состоянии рынка, а также неодновременность и неоднотипность сделок на нем;
- спрос и предложение на объекты недвижимости во многом определяются географическим и историческим факторами, а также состоянием инфраструктуры, что влияет на наличие большей неопределенности в цене;
- низкая эластичность спроса и предложения, крупные первоначальные затраты и неравномерное поступление денежных потоков в период освоения;
- сложность заключения сделки, особенно если объекты недвижимости могут быть обременены правами третьих лиц в различных комбинациях;
- сравнительно высокая степень государственного регулирования рынка законодательными нормами, а также зонированием территорий;
- товары являются не только средством удовлетворения собственных потребностей покупателей, но и объектом инвестиционной деятельности;
- наличие многоканального финансирования (как за счет собственных, так и при необходимости за счет заемных источников);
- ограниченное количество товаров, способных удовлетворить запросы покупателей и, соответственно, ограниченное число возможных покупателей и количество совершаемых сделок на нем;
- более высокий уровень издержек, связанных с поиском необходимого товара и контрагента сделки;
- наличие определенных рисков (юридических, экономических, архитектурно-строительных, административных, внешних и других).