

СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ЭКОНОМИЧЕСКОГО АКТИВА

Н. Устюшенко (БГУ)

Научный руководитель:

преподаватель Т.Н. Кузьминич

Одним из главных индикаторов, отражающих рыночные отношения в различных странах, является состояние рынка недвижимости как в целом, так и в отдельных его секторах. Как известно, на долю недвижимого имущества приходится около половины в составе национального богатства. Рынок недвижимости является существенной составляющей любой национальной экономики, так как ни один рынок не может развиваться без взаимосвязи с этим сектором экономики. Рынки труда, капитала, товаров и услуг для осуществления своей деятельности должны обладать соответствующими помещениями. Важность белорусского рынка недвижимости как одного из секторов экономики обусловлена его высокой долей в валовом национальном продукте, высоким уровнем доходов, поступающих в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости, поступлением сборов в бюджет налогов от недвижимости и сделок с ней [2].

Главной специфической особенностью недвижимости является то, что она одновременно способна выступать в разных экономических качествах. Один и тот же объект недвижимости можно приобретать для личного использования, для сдачи в аренду или для перепродажи через определенное время. При этом недвижимость выступает в качестве реальных активов, если будет использоваться в качестве производственного или личного имущества, или выступает в качестве одного из видов финансовых активов, если приобретается для получения дохода через сдачу в аренду, в доверительное управление и т. д.

Таким образом, недвижимые объекты могут выступать в качестве физического объекта, в качестве экономико-правовых отношений и в качестве социальных отношений, обеспечивающих специальный порядок распоряжения им и особую устойчивость прав [1].

В зависимости от жизненных ситуаций, целей и стадий анализа недвижимость на рынке может выступать как товар в трех взаимосвязанных формах:

- в виде физического объекта с определенными параметрами;
- определенной услуги, позволяющей использовать недвижимость для соответствующей цели;
- вещного права на недвижимое имущество.

В мировой практике под недвижимостью понимается земельный участок и все, что находится **под ним** с проекцией к центру земли, и все, что находится **над ним**, продленное в бесконечность, включая постоянные объекты, присоединенные к нему природой (деревья, вода и др.) или человеком, а также права на эти объекты [1].

С одной стороны, недвижимое имущество представляет собой благо, которое выражается в признаках полезности, редкости, ограниченности и капиталоемкости. С другой стороны, обладание таким благом требует определенных затрат, или инвестиций, необходимых для владения и пользования этим объектом.

Обладая рядом существенных особенностей по сравнению с другими видами активов, недвижимость может рассматриваться и как часть общего инвестиционного портфеля, позволяя снизить общий портфельный риск в силу своей непосредственной связи с реальной экономикой, и как самостоятельный актив, приносящий доход.

Двойственность недвижимости как экономического актива создает многообразие мотивов и источников для финансирования недвижимости.

Например, средства в жилищное строительство могут вкладываться как инвесторами, заинтересованными в извлечении дохода от последующей продажи или сдачи в аренду недвижимости, так и будущими потребителями, заинтересованными в улучшении своих жилищных условий. Очевидно, что требования со стороны тех и других к объекту будут различны.

Для инвестора важно, какова будет доходность инвестиций, для потребителя – каковы будут потребительские качества объекта, насколько они будут отвечать его потребностям. Финансовая сторона будет его интересовать прежде всего как фактор, ограничивающий его возможности.

Очевидно, что конкурентная среда в этих случаях будет различна: на финансовом рынке недвижимость будет конкурировать с другими видами финансовых активов за инвестора, на потребительском – данный объект будет конкурировать с другим за потребителя.

Недвижимое имущество в силу двойственности его природы как экономического актива вынуждено одновременно конкурировать и на рынке финансовых активов, и на рынке реальных активов [3].

Итак, недвижимое имущество как экономический ресурс обладает рядом особенностей, которые оказывают существенное влияние на ход операций с недвижимостью, на ценообразование на рынке недвижимости и деятельности рыночных механизмов на этом рынке.

Литература

1. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: учебник / В.А. Горемыкин. – М.: Высшее образование, 2008.
2. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул. – СПб.: Питер, 2007. – 624 с.
3. Управление портфелем недвижимости / под ред. С.Г. Беляева; пер. с англ. – М.: ЮНИТИ, 1999. – 391 с.