

Рынок недвижимости и энергоэффективность его объектов

Работа выполнена студентка 2-го курса
Братского Государственного Университета
Хамина Аделина Федоровна, delika.k999@mail.ru
Научный руководитель
к.т.н., доцент
Видищева Елена Альбертовна

Актуальность темы

Одним из главных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений является состояние рынка недвижимости, так как это существенная составляющая любой национальной экономики. Жилая недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит основной базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. Объект недвижимости обладает такими характерными признаками, как стационарность, уникальность, долговечность, длительность создания, ограниченность и невозпроизводимость земли.

Целью данной работы является изучение рынка недвижимости в том числе его составляющих, а также рассмотреть хронологический аспект становления нормативной базы, регламентирующей энергоэффективность объектов жилой недвижимости

Задачи:

- Изучить рынок недвижимости и его структурные составляющие;
- Рассмотреть процессы проходящие на первичном и вторичном рынке недвижимости;
- Проанализировать энергоэффективность жилых зданий и их законодательную базу.

Рынок - это совокупность субъектов отношений и обмена товарами и услугами (продавцов, покупателей, посредников) и социально-экономических отношений между ними; совокупность существующих и потенциальных покупателей товара; сфера обмена товарами определенного вида на определенной территории.

Основным типом недвижимости является земля. Началом земельной реформы в России можно считать начало 90-х годов (см. Закон РСФСР «О земельной реформе», Земельный кодекс РСФСР 1991 г.). Ранее существовало единое государственное собственность на землю. Формирование рынка земли в России началось с приватизации (см. Указы Президента РФ «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий», «О налогообложении продажи земельных участков и других операций с землей» и др.). важное значение для рынка земли имеет земельный кадастр.



Деление рынка недвижимости происходит по 4 основным составляющим: рынок земельных участков, рынок жилья, рынок нежилых помещений, рынок промышленной недвижимости. Можно посмотреть на рисунке: структурные составляющие рынка недвижимости.



Каждый такой сегмент рынка развивается самостоятельно, независимо от трёх других, опираясь на собственную институционально-правовую базу. Каждый из сегментов рынка включает две составляющие: первичный рынок, связанный с реализацией прав на вновь созданные объекты недвижимости, и вторичный рынок, представляющий собой сферу рыночного обращения объектов недвижимости, уже бывших в эксплуатации. Вторичный рынок недвижимости характеризуется большим разнообразием операций с объектами недвижимости, что предлагает его более развитую институциональную среду.

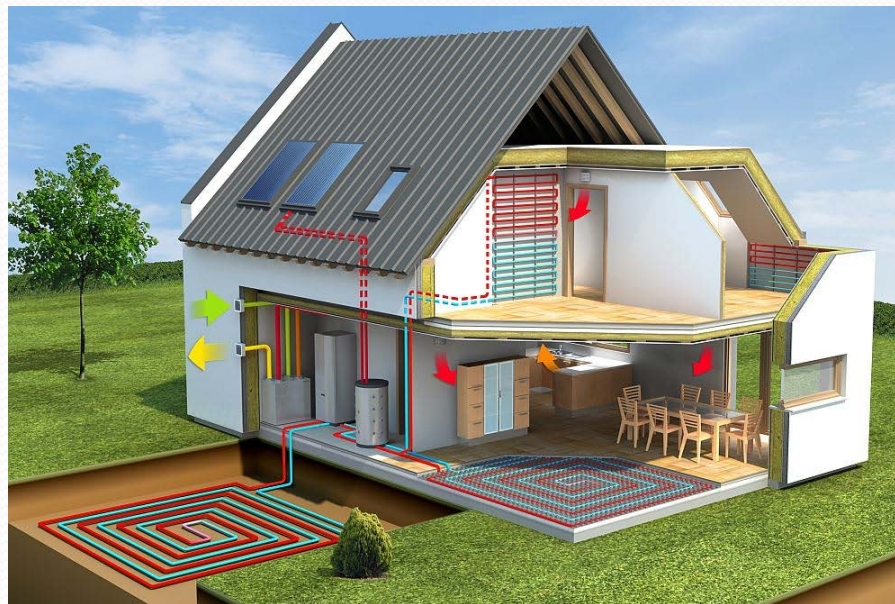


Процессы, происходящие на обоих рынках первичном и вторичном, взаимосвязаны: цены вторичного рынка служат ориентиром, отражающим степень рентабельности осуществления нового строительства и его инвестиционной привлекательности.

Принятые решения о приобретении недвижимости неизбежно должно учитывать следующие факторы, определяющие особенности её экономического оборота:

- динамику извлекаемых из её использования денежных потоков;
- количество и качество приобретаемых в результате трансакций прав, связанных с объектами недвижимости, а также оценку возможных комбинаций этих прав;
- величину трансакционных издержек, связанных с оформлением сделки;
- инвестиционную привлекательность объекта сделки; степень ликвидности приобретаемой недвижимости (наличие альтернативных вариантов использования объекта недвижимости и степень лёгкости извлечения дополнительного дохода);
- способ налогообложения;
- необходимость непосредственного управления объектом недвижимости и процедур контроля; возможные риски экономической и неэкономической природы.

Ведение политики энергоэффективности должно происходить с поддержкой соответствующим законодательством, нормативными документами, механизмами реализации и контроля. Документы федерального уровня направленные на улучшение энергоэффективности должны быть скоординированы с региональными и муниципальными программами для того, чтобы создать единую систему программных документов.





Существенным недостатком нормативной и правовой базы об энергосбережении и повышении энергоэффективности, который отрицательно влияет на ее применение, является отсутствие принятых требований к энергетической эффективности зданий и сооружений. Несогласие и различие позиций относительно состава этих требований между федеральными органами исполнительной власти мешают их утверждению. В то же время, без них раздел законодательства об энергоэффективности является недостаточно полным, к тому же, применение этих требований к зданиям, фактически, не является возможным. Отсутствие требований к энергетической эффективности зданий затрудняет выполнение некоторых мер государственного регулирования в части повышения энергетической эффективности жилых зданий, таких как определение и обозначение класса энергоэффективности многоквартирных домов и требований к составу проектной документации.

Обобщив все вышеизложенное можно сделать несколько выводов. Рынок недвижимости - это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости (продажи, покупки, аренды, залога и т.п.). Развитию рынка недвижимости способствует свободный переход прав собственности на недвижимость.

Требуется модернизация методологии региональных программ, направленных на улучшение энергоэффективности. На настоящий момент очень важной является проблема необоснованно большого по количеству, но неэффективного списка показателей, с помощью которых контролируется выполнение таких региональных программ. При проведении обзора утвержденных программ в регионах, оказалось, что они не основываются на анализе сложившейся региональной ситуации, и некоторые программы имеют неосновательный характер и никак не контактируют между собой. Во многих регионах до сих пор не определен необходимый состав мероприятий по повышению энергоэффективности. Совокупность этих недостатков приводит к низкой результативности и эффективности таких региональных программ.



Спасибо за внимание!