

Егорова Т.В., Петров К.С. Риски на рынке недвижимости // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2018. – №12 (декабрь). – АРТ 581-эл. – 0,2 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>

РУБРИКА: ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 332

Егорова Татьяна Викторовна

студентка 4 курса, факультет Промышленного и гражданского
строительства

ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет» г.

Ростов-на-Дону, Российская Федерация

e-mail: foricloud97@mail.ru

Петров Константин Сергеевич

Ассистент, инженер

ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет» г.

Ростов-на-Дону, Российская Федерация

e-mail: pks81@bk.ru

РИСКИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: В данной статье рассмотрено понятие риска. Его особенности на рынке недвижимости и способы минимизировать потери, связанные с риском.

Ключевые слова: Риск, недвижимость, рынок недвижимости, потери.

Egorova Tatiana

4th year student, department of civil engineering
FGBOU VO “Don State Technical University”
Rostov-on-Don, Russian Federation

Petrov Konstantin Sergeevich

Assistant, engineer
Of the "Donskoy state technical University",
Rostov-on-don, Russian Federation

REAL ESTATE MARKET RISKS

Abstract: this article discusses the concept of risk. Its features in the real estate market and ways to minimize risk-related losses.

Keywords: Risk, real estate, real estate market, losses.

Популярность недвижимости, как ресурса для предпринимательства, особенно возросла. Приватизация государственной и муниципальной собственности, аренда, лизинг, покупка и продажа – вот те инструменты, которыми пользуется современный предприниматель.

Активные операции на рынке недвижимости привели к возникновению нового отдельного слоя коммерческих структур.

Отечественные и зарубежные инвесторы заинтересованы в приобретении прав пользования землёй для увеличения собственного капитала. Но на рынке, имеющем, на первый взгляд, безоблачные перспективы, существуют риски, которые очень важно учитывать и вовремя предугадать.

Огромное разнообразие рисков на рынке недвижимости обусловлено рядом факторов. На их основе можно выделить несколько групп риска:

- Риски на рынке. Основным источником данного риска является нестабильность экономики в государстве.
- Производственные риски. Более узкая группа рисков, связанная с проблемами, возникающими непосредственно на производствах и внутри компаний.
- финансовые риски. Также зависят от экономической политики компании, так и от государственной политики в целом.

Риск. Это слово, как правило, ассоциируется у человека с негативом. Однако, на рынке недвижимости- это не всегда так. Риски могут представлять собой результат, отличающийся от ожидаемого, как со знаком плюс, так и со знаком минус. В этом случае мы можем говорить о риске убытков, но и не забывать о возможной сверхприбыли. Риск -это непредсказуемость событий и условий, влияющих на успешность проекта и дальнейшую прибыль от эксплуатации того или иного объекта.

Рынок недвижимости -это особый механизм. Он обеспечивает полный цикл операций с объектами недвижимости. Рынок диктует свои порядки и правила, регулирует отношения:

- На этапе создания объекта (между участниками проекта)
- В процессе реализации прав на созданный объект
- В процессе пользования объектом (собственник и управляющая компания)

Несмотря на существенные различия между участниками отношений все они подчинены общему звену- объекту недвижимости.

Уникальность и неповторимость объекта, источник финансирования, юридические и правовые аспекты, ликвидность и тд. Всё это делается рынок недвижимости рынком опасной конкуренции.

Разнообразие факторов, влияющих на успех проекта повышает уровень риска. На сегодняшний день трудно предсказать экономическую тенденцию в стране на ближайшие два-три года. А ведь два-три года- это средний срок строительства. Следовательно, на стадии проекта необходимо постараться учесть все риски и рассчитать доходы от реализации проекта так, чтобы они покрывали возможные риски. Только путем сложных расчетов проект окажется прибыльным, а неизбежные убытки не «утопят» компанию.

Однако, существуют риски, которые невозможно предсказать. Такие риски называются неуправляемыми. К ним относятся:

- Плохая востребованность реализованного проекта
- Неточность законодательства и возможность его обойти
- Нестабильность в сфере налогообложения
- Высокая конкуренция на рынке
- Затяжные сроки
- Демография
- Платежеспособность населения
- Договорные условия
- Местоположение объекта
- Стихийные бедствия
- Аварии техногенного характера.

На этапе разработки проекта крупные компании инвестируют немалые средства для минимизации рисков. Внедрение новых технологий в производство, дополнительные изыскания, более точные расчеты требуют вложений. Но, дабы увеличить шансы на высокую эффективность проекта и высокую прибыль инвесторы идут на этот шаг.

Тенденции развития рынка недвижимости выявили необходимость в наиболее точном прогнозе стоимости жилой недвижимости. Не важно для каких целей будет приобретена недвижимость. Будь то финансовый интерес (извлечение прибыли) или человек преследует личные цели (удовлетворение потребности в жилье). В любом случае необходим анализ рынка недвижимости и оценка рисков на долгосрочную перспективу.

Список использованной литературы:

1. Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М., "Финансы и статистика", 2002.
2. «Экономика недвижимости»/под редакцией Ресина В.И.- М.: Дело, 1999.
3. Жилищное строительство. Ежемесячный специализированный журнал. - М. № 6. - 2001.
4. Экономика недвижимости. Конспект лекций. С.В. Гриненко. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

Дата поступления в редакцию: 13.12.2018 г.

Опубликовано: 19.12.2018 г.

© Академия педагогических идей «Новация». Серия «Студенческий научный вестник», электронный журнал, 2018

© Егорова Т.В., Петров К.С., 2018