

## **ПРОБЛЕМЫ СТАТИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Формирование рынка недвижимости зависит от общеэкономических, правовых и социальных тенденций развития страны, от национальных традиций, региональных особенностей, достигнутого уровня обеспеченности недвижимостью населения, состояния недвижимости, от уровня доходов населения и других факторов.

Первый этап формирования рынка недвижимости в Латвии заключался в денационализации и приватизации недвижимости путем ее передачи на безвозмездной или платной основе в собственность населения и предоставления ему права распоряжаться собственностью. Это способствовало легализации и развитию рынка недвижимости на основе ее свободной купли-продажи.

Вторым этапом формирования рынка недвижимости является становление рыночных отношений в этой сфере на основе выработанных и узаконенных юридических документов по оформлению недвижимости в собственность в Латвии. К таким документам относятся: договор покупки, договор дарения, договор обмена, договор раздела собственности, решение суда о приобретении собственности, решение районных и городских отделов власти о восстановлении собственности, договор залога, договор аренды, договор содержания, договор о порядке использования совместного имущества, договор о брачном имуществе и др.

Рынок недвижимости находится в непрерывном движении и развивается от более простых форм к более сложным. Происходит как физическое движение с изменением прав собственности, так и правовые изменения, заключающиеся в совершенствовании законодательства страны. В Латвии с каждым годом возрастает значение частного сектора в рыночном обороте недвижимости, легализуются отношения в этой сфере, сняты ограничения по свободной купле и продаже, аренде и сдаче в наем, кредитованию приобретения недвижимости. Развивается практика целевого кредитования для способствования приобретению недвижимости населением и для строительства новых объектов.

В последние годы быстро развивался финансовый рынок в области представления кредитов. В настоящее время некоторые финансовые организации представляют кредиты с 6,0 и 6,5-процентной ставкой в год. В 2000 г. латвийские банки и другие финансовые компании представляли кредиты со ставкой 11-12% в год.

Задачами статистики рынка недвижимости являются наблюдение и анализ ее разгосударствления, объемов продаж, развития финансового рынка, изменения цен на объекты недвижимости и другие стороны этого экономического явления. Важными также являются показатели доходности купли-продажи недвижимости, сдачи ее в аренду, а также оценка перспектив развития рынка.

В рамках рынка недвижимости выделяется рынок жилья, определяемый экономическими отношениями, складывающимися между его собственниками при передаче, продаже, аренде, найме, залоге и другими операциями в жилищной сфере.

Объектом рыночных отношений является как жилищный фонд, так и нежилищный фонд, а также земля. Жилищный фонд – это совокупность жилых квартир и комнат, находящихся как в жилых домах, так и в нежилых строениях, имеющих жилые помещения, а также в индивидуальных и многовариантных жилых домах. В составе жилищного фонда не учитываются дачи, летние садовые домики, другие строения для сезонного или временного проживания. В Латвии в собственности одного лица или предприятия могут находиться многоквартирные дома, квартиры в которых сданы в аренду жильцам. Такие дома также являются объектами продажи и залога. Жилищный фонд характеризуется движением (увеличение, уменьшение по площади квартир), распределением по собственникам, уровнем благоустройства жилья и другими показателями.

Нежилищный фонд объединяет следующие объекты:

- земля (включая озера, реки, леса);
- административные здания (в т.ч. здания здравоохранения и образования, выделяя здания или помещения под бюро);
- производственные здания, склады;
- дачи, садовые дома;
- гаражи и другие объекты.

Отдельно рассматриваются первичный и вторичный этапы развития рынка недвижимости. Первичный этап – это передача или продажа объектов недвижимости в первый раз. Это операции, сопровождаемые сменой формы собственности (передача или продажа жилья государством в собственность населению или восстановление частной собственности на объекты недвижимости). Жилищный и нежилищный фонды считаются приватизированными при заключении специального договора между определенной государственной организацией и конкретным человеком (или предприятием) с регистрацией необходимой документации в специальных службах Земельной книги, которая подчиняется только Верховному суду Латвии.

Вторичный этап рынка недвижимости – это операции по повторной купле-продаже объектов недвижимого фонда (в том числе и приватизированного), сдаче его в аренду собственниками на рыночных условиях, это залоговые, ипотечные и другие рыночные операции с недвижимостью, в том числе и с жильем. Если первичный этап рынка характеризует первоначальную степень внедрения рыночных отношений, то вторичный – это последующий этап, который тесно связан с первичным и в настоящее время все больше развивается. Ко вторичному этапу развития рынка недвижимости относится также нотариальное оформление соглашения пользователя жилья по передаче прав приватизации этого жилья третьему лицу.

Функционирование рынка недвижимости предполагает наличие собственников фонда недвижимости, спроса на него, предложения по его продаже, а также образование и функционирование соответствующих организационных структур.

В Латвии до настоящего времени еще не закончилась приватизация жилищного и нежилищного фондов. Развитие рынка недвижимости и возможность приобретения недвижимости иностранцами привлекли приток денежного капитала в страну.

Первые попытки организовать статистическое наблюдение за рынком недвижимости показали наличие высокого уровня теневой экономики. Предприятия, которые специализировались на продаже объектов недвижимости и представили запрашиваемую информацию, охватили только 17% проданных объектов. Аналогичная ситуация определена и после обследования в июле 2001 г. В 2002 г. организуется статистическое обследование по аренде жилых помещений. Все эти обследования носят несистемный характер. Информация, полученная от специализированных предприятий, ориентированных на продажу недвижимости в 2001 г. содержит скорее вторичные данные по следующим характеристикам:

- доля проданных квартир по наличию удобств;
- средняя цена проданных квартир (в т.ч. цена 1 м<sup>2</sup> общей площади) в зависимости от наличия удобств;
- общая площадь проданных квартир и средняя общая площадь 1 проданной квартиры по наличию удобств;
- среднее количество комнат в проданных квартирах по благоустройству (наличию удобств);
- средняя жилая площадь одной комнаты в разрезе наличия удобств в проданных квартирах;
- распределение проданных квартир по количеству комнат;

- характеристика влияния стеновых строительных материалов на цену продаваемой квартиры;
- характеристика влияния местонахождения дома на цену продаваемой квартиры;
- характеристика влияния наличия подсобных помещений на цену продаваемой квартиры;
- характеристика влияния наличия объектов инфраструктуры на величину цены продаваемой квартиры;
- характеристика видов сделок с объектами недвижимости;
- продажа объектов недвижимости с помощью предоставления кредита или лизинга от кредитной организации.

В настоящее время статистические органы получают более обобщенную информацию о рынке недвижимости из служб Земельной книги, куда заносятся сделки по недвижимости в Латвии.

Таким образом, можно отметить многообразие рынка недвижимости в Латвии как с точки зрения наличия развитых объектов рынка, так и имеющегося множества операций, проводимых с этими объектами. Поэтому перспективными направлениями статистики являются:

1. разработка системы статистических показателей по рынку недвижимости;
2. исследование развития отдельных сторон рынка и возможности их статистического обследования;
3. разработка прогнозов развития наиболее значимых направлений рынка недвижимости.

*В.В. Почекина  
ИЭ АН Беларуси (Минск)*

## **ФОРМИРОВАНИЕ ВИРТУАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ МЕЖДУНАРОДНОЙ ТОРГОВЛИ**

Виртуальная торговля – это осуществление торговой деятельности в глобальных сетях. Один из вариантов осуществления торговли в Сети – создание виртуального магазина. Виртуальный магазин – специальный сайт, с помощью которого можно в интерактивном режиме покупать или продавать, а также делать заказы на необходимые товары или услуги. К такому способу ведения торговой деятельности их потенциальных владельцев привлекает:

- возможность расширения территории своего бизнеса;
- круглосуточный канал продажи и рекламы товаров;
- получение обратной связи в виде анкет и электронной почты;