

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ СТОИМОСТЬ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости – сложный и уникальный процесс. Даже здания, построенные по одному и тому же типовому проекту, но расположенные на разных участках земли, могут значительно отличаться по стоимости.

На стоимость недвижимости постоянно влияет ряд факторов, как положительных, так и отрицательных, включая социальные, экономические, экологические и государственные нормы. Эти факторы можно разделить на три различных уровня иерархии [1].

Факторы локального уровня (напрямую не влияют на объект, но косвенно влияют на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке и, следовательно, на объект оценки) включают в себя:

– Социальные: основные потребности при приобретении имущества; выбор при использовании имущества; тенденции развития населения; образовательные и культурные стандарты; изменения в уровне преступности; образ и уровень жизни;

– Экономические: общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; факторы спроса; факторы предложения; затраты на строительные-монтажные работы, налоги;

– Физические: климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и другие; экология; сейсмические факторы;

– Политические (административные): политическая стабильность, безопасность; налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного вида льгот; услуги муниципальных служб; лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Государство может воздействовать на рынок недвижимости не только с помощью прямого законодательного регулирования, но и через фискальные инструменты. Факторы местного уровня (влияние локальных факторов в основном в масштабе города или городского района). Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним. Ко второму уровню относятся факторы местоположения: наличие и состояние коммуникаций; наличие объектов социально-культурного

назначения; размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение; условия продаж.

Факторы непосредственного окружения (характеристики объекта недвижимости) включают в себя:

– Физические характеристики: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность; качество строительства и эксплуатации; наличие коммунальных услуг; функциональная пригодность; привлекательность, комфорт;

– Архитектурно-строительные: стиль, планировка, конструкции и т. д.; объемно-планировочные показатели и др.;

– Финансово-эксплуатационные: эксплуатационные расходы; стоимость строительства [2].

На основе вышеперечисленных элементов можно спрогнозировать тенденции развития рынка недвижимости и создать надежную экономико-математическую модель для определения стоимости недвижимости.

На основании исследования, проведенного ppc.world (информационно-образовательная платформа о работе с платным трафиком и интернет-рекламой), можно выделить три наиболее значимых фактора при выборе объекта недвижимости. Первым в рейтинге располагается цена, так как большую роль в выборе жилой недвижимости играет покупательская способность населения. Вторым по значимости фактором является расположение и транспортная доступность. Третий фактор – площадь помещения [4].

ЛИТЕРАТУРА

1. Piaspb [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://piaspb.ru/info/factory-vliayushhie-na-stoimost-vartiry/?ysclid=lgf4tt115e702720289>. – Дата доступа: 13.04.2023.

2. Evkova.org [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.evkova.org/referaty/factoryi-vliayuschie-na-stoimost-zhiloj-nedvizhimosti?ysclid=lgmcs6uf295290893/preview/10092427/page:10/>. – Дата доступа: 13.04.2023.

3. Yandex.ru [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://yandex.ru/adv/news/neprostaya-pokupka-kak-polzovateli-vybirayut-kvartiru?ysclid=lgtnk73rao847829206>. – Дата доступа: 13.04.2023.

4. Кто и как выбирает недвижимость: последние исследования [Электронный источник]. – Режим доступа: <https://www.google.com/amp/s/ppc.world/articles/kto-ikak-vybiraet-nedvizhimost-poslednie-issledovaniya/amp/>. – Дата доступа: 13.04.2023.