

## **ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Цель: рассмотреть одну из важнейших характеристик объекта недвижимости – рыночную стоимость и привести классификацию факторов, влияющих на формирование рыночной стоимости

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Цена продажи недвижимости зависит от ряда факторов. Обычно это экономические аспекты, которые определяют средние цены на конкретные сделки в сфере недвижимости. Эти факторы можно классифицировать на следующие категории:

- Макроэкономические – связаны с общей рыночной конъюнктурой (налоги, таможенные сборы, колебания курса доллара, инфляционные процессы, уровень безработицы, условия и размер заработной платы, потребность в недвижимости, развитие внешнеэкономических связей и прочее);

- Микроэкономические – касаются специфических характеристик отдельных сделок;

- Факторы маркетинга и психологические факторы: массированная реклама; инфляционные ожидания; предпочтения покупателей; осведомленность.

- Объективные физические факторы: местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения напрямую влияет на стоимость недвижимости; архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться; состояние объекта недвижимости.

## **ЛИТЕРАТУРА**

1. Абрамов, С.И. Управление инвестициями в основной капитал / С.И. Абрамов – Москва: Издательство «Экзамен», 2002. – 544 с.