

ИДЕИ И ПРОЕКТЫ МОЛОДЕЖИ РОССИИ

Рожина Милена Александровна,

студент, кафедра Городского строительства и хозяйства;

Бордунова Анна Александровна,

студент, кафедра Городского строительства и хозяйства;

Асланиди Михаил Харлампиевич,

студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства;

Черкезия Дмитрий Гарриевич,

студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства,

ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,

г. Ростов-на-Дону

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация. Формирование цены на объекты недвижимости зависит от спроса и предложения на рынке, которые формируются за счет множества самых различных факторов. Определение, структуризация и оценка ценообразующих факторов позволит повысить эффективность анализа рынка и достоверность прогнозирования его развития.

Ключевые слова: недвижимость, рынок недвижимости, инвестиции, ценообразование, ценообразующие факторы.

Индивидуальность ценообразования является важной особенностью рынка недвижимости. С учетом ценовых и качественных характеристик объектов недвижимости их делят на категории и классы.

К объектам недвижимого имущества относят любое имущество, состоящее из земли, а

также зданий и сооружений на ней [1]. Объектами недвижимости являются здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, участки недр и все то, что связано с землей (земельные участки).

Классифицировать объекты недвижимости можно следующим образом [2]:

ИДЕИ И ПРОЕКТЫ МОЛОДЕЖИ РОССИИ

- жилая недвижимость;
- офисная недвижимость;
- индустриальная недвижимость;
- многофункциональная недвижимость.

Недвижимость может являться не только объектом для проживания, работы или обучения, но также и инструментом для получения прибыли; так например, жилые объекты рассматриваются как прямые и косвенные источники дохода. Продажа объекта недвижимости является прямым источником дохода, а сдача его в аренду – косвенным.

Объекты недвижимости обладают свойствами, отличающими их от других товаров [1]:

- неоднородность (местоположение, размер, планировка, коммунальные удобства и т.д.);
- недвижимость (т.е. наличие прочной связи с землей);
- долговечность (объекты недвижимости долгое время могут

существовать на рынке, но требуют вложений для поддержания удовлетворительного состояния);

- высокая стоимость;
- большие издержки переезда.

Цена не является тем параметром, который сам по себе характеризует недвижимость. Она складывается из множества факторов, большим или меньшим образом влияющих на итоговую стоимость объекта [3]. В зависимости от характера и степени влияния можно выделить следующие группы факторов способных влиять на цену объектов:

- региональные факторы;
- местные факторы;
- факторы непосредственного окружения.

К факторам, оказывающим свое влияние на региональном уровне, относят состояние экономики и финансовую политику государства, состояние и уровень развития системы кредитования в стране (в частности, ипотечного

ИДЕИ И ПРОЕКТЫ МОЛОДЕЖИ РОССИИ

кредитования), климатические условия и пр. [4,5]. К факторам регионального уровня также можно отнести образ жизни населения и эффективность работы муниципальных служб.

На местном уровне выделяют, прежде всего, местоположение объекта недвижимости, состояние и степень развития близлежащих территорий, наличие в шаговой доступности объектов здравоохранения, образовательных учреждений, а также мест отдыха (парков, аллей, детских и спортивных площадок) и объектов культурного наследия.

Немаловажным фактором является местоположение объекта недвижимости относительно бизнес-центров и торговых центров, а также транспортная до-

ступность и наличие парковок.

Факторы непосредственного окружения – это наиболее узко определяющие факторы. К ним относятся параметры, непосредственно характеризующие объект недвижимости: год постройки, состояние конструктивных элементов, материал постройки здания, качество ремонта, наличие инженерных систем и коммуникаций, в том числе лифтов, мусоропроводов и т.п.

В разных городах и регионах страны цены на недвижимость разительно отличаются [6], т.к. на значение итоговой цены объекта влияет совокупность самых различных факторов.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. – М.: Экономикс, 2000. – 92 с.
2. Устойчивое развитие территорий, городов и предприятий: монография / С.Г. Шеина, И.Ю. Зильберова, В.Ф. Касьянов [и др.]; под общ. ред. С.Г. Шеиной; Донской гос. техн. ун - т. – Ростов-на-Дону: ДГТУ, 2017. – 186 с.
3. Томашук Е.А., Шишкунова Д.В. Влияние факторов рисков и неопределенности на работу строительного производства // Научное обозрение. – 2013. – № 11. – С. 165-168

ИДЕИ И ПРОЕКТЫ МОЛОДЕЖИ РОССИИ

4. Сухинин С.А. Концептуальные подходы к рассмотрению, идентификация и структурирование экономического пространства региона // *Азимут научных исследований: экономика и управление.* – 2018, – № 2(23). – С. 316-320.

5. Новоселова И. В., Шеина С. Г. Оценка развития рынка жилой недвижимости в регионах Российской Федерации на современном этапе // *Научное обозрение.* – 2017. – № 24. – С. 72-74.

6. Новоселова И.В. Развитие жилищной политики России на основе опыта европейских стран // *Научное обозрение.* – 2016. – № 10. – С. 224-226.