

## НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ: ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ

*Устинов Дмитрий Витальевич,*

*студент, кафедра «Городское строительство и хозяйство»;*

*Барченко Александр Анатольевич,*

*студент магистратуры, кафедра «Городское строительство и хозяйство»;*

*Тютюнникова Надежда Петровна,*

*студент магистратуры, кафедра «Городское строительство и хозяйство»;*

*Зоалкфл Даниаль Аммарович,*

*студент магистратуры, кафедра «Городское строительство и хозяйство»,*

*ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,*

*г. Ростов-на-Дону*

### ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

**Аннотация.** В статье рассматриваются факторы, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости объектов недвижимости. Приводятся как факторы общего характера, так и специфические факторы, характерные для отдельных видов объектов недвижимости.

**Ключевые слова:** рыночная стоимость, объект недвижимости, рынок недвижимости, оценка недвижимости, виды недвижимости.

Цена на объекты недвижимости не может быть постоянной и в силу различных факторов может колебаться. Ввиду того, что недвижимость представлена на рынке в различных видах, то и факторы, влияющие на ее рыночную стоимость, могут отличаться [1]. Однако можно выделить определенные общие факторы для всех видов объектов недвижимого имущества.

К первой группе факторов следует отнести физические факторы, к которым относится местоположение объекта, его геометрические параметры, характеристика инженерно-геологических условий, размеры и форма земельного участка, площадь, год постройки, планировка, стиль и т.п.

## НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ: ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ

Вторая группа факторов – это экономические факторы. Данные факторы можно разделить на общие, факторы спроса и факторы предложения.

Касаемо общих факторов, то в данном случае большое влияние на ценовую ситуацию оказывает общее экономическое положение в стране. Кроме того, рыночная стоимость объектов недвижимости во многом зависит от экономического состояния в регионе и муниципальном образовании, где непосредственно находится оцениваемый объект. Финансовое состояние коммерческих предприятий, участвующих в создании объектов недвижимости, также оказывает влияние на цены создаваемых объектов.

К факторам спроса следует отнести уровень заработной платы, уровень безработицы, уровень процентной ставки, наличие источников финансирования, платежеспособность населения.

Среди факторов предложения следует выделить: количество аналогичных объектов, выставленных на продажу, затраты на строительно-монтажные работы, налоги и т.д.

Третья группа факторов – это социальные факторы, к которым относятся стиль и уровень жизни, уровень образования, тенденции, протекающие в обществе, омоложение или старение населения, уровень преступности и т.д.

К четвертой группе факторов относятся политические факторы. Кроме того, в данную группу можно включить административные и юридические факторы, к которым относятся налоговая политика, строительные нормы и правила, ограничения, наличие льгот, работа муниципальных служб, зонирование территорий и т.д.

Для того чтобы оценить свою недвижимость, собственнику целесообразно обратиться к специалисту, так как самостоятельно учесть все вышеуказанные факторы достаточно сложно. Из-за отсутствия соответствующего опыта и неверной оценки объекта недвижимого имущества существует большая доля вероятности потерять возможную прибыль или столкнуться с длительным сроком продажи объекта [2]. Оценщик, используя свои профессиональные

## НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ: ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ

знания и навыки, поэтапно и качественно проводит оценку объекта недвижимости и предоставляет в итоге отчет об оценке такого объекта.

Несмотря на то, что имеются общепринятые факторы, влияющие на цену объекта недвижимости, можно выделить несколько факторов, которые оказывают значительное влияние на формирование цены в настоящее время. Так для жилой недвижимости к таким факторам следует отнести: ипотечный фактор, инвестиционный фактор, фактор наличия эскроу-счетов, транспортный фактор, фактор реновации [3, 4, 5].

Ипотечный фактор оказывает значительное воздействие на рынок недвижимости, так как именно уровень процентных ставок по ипотеке во многом регулирует спрос. Повышение или падение ставок вызывает отток или приток покупателей, поэтому цены на объекты недвижимости также могут колебаться.

Инвестиционный фактор проявляется тогда, когда доходы от депозитов снижаются, поэтому инвесторам выгодно вкладывать свои средства в недвижимость. Падение величины ключевой ставки оказывает влияние на инвестиционную сферу, что в свою очередь также может вызвать рост цен.

Фактор наличия эскроу-счетов не является основным фактором роста цен, однако застройщики могут поднять цены для новых проектов.

Транспортный фактор серьезно оказывает влияние на формирование цены объектов недвижимости для какой-либо определенной территории. Если объект находится далеко за пределами города, но рядом с ним имеется хорошая транспортная развязка – это существенно увеличивает рыночную стоимость таких объектов.

Фактор реновации может снизить цены на недвижимость по причине роста предложения нового жилья.

Стоимость любого объекта недвижимости складывается из множества параметров, и при оценке каждого объекта следует учитывать не только общие факторы, но и специфические моменты, присущие отдельному виду

## НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ: ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ

недвижимого имущества. Прежде чем проводить оценку объекта, необходимо четко понимать, какие факторы оказывают наибольшее влияние на формирование его цены. Нужно иметь в виду, что на большинство факторов повлиять невозможно, однако, некоторые из них можно устранить или использовать в целях увеличения стоимости объектов недвижимости.

### *Список литературы*

- 1. Петров К.С., Ахобадзе Т.Ш., Арцишевский М.Д., Лебедев П.П. Теоретические аспекты оценки недвижимости // Научное пространство: актуальные вопросы теории и практики: материалы Всероссийской научно-практической конференции. – Чебоксары: Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Экспертно-методический центр», 2020. – С. 78-84.*
- 2. Новоселова И.В., Вагнер Е.А., Середина В.В. Основные особенности рынка недвижимости // Наука и образование в современном мире: методология, теория и практика: материалы II Международной научно-практической конференции. – Чебоксары: Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Экспертно-методический центр», 2020. – С. 48-52.*
- 3. Тарасенко Д.М., Сеферян Л.А., Морозов В.Е. Обзор имеющихся систем управления жилищным фондом города // Евразийское Научное Объединение. – 2017. – Т. 1. – № 5 (27). – С. 40-41.*
- 4. Швец Ю.С., Новоселова И.В. Анализ тенденций развития ипотечного кредитования в России // Известия высших учебных заведений. Строительство. – 2017. – С. 165.*
- 5. Руденко К.Е., Чубарова К.В. Комплексная оценка территорий городов Донецк, Звереве и Гуково // Актуальные проблемы науки и техники. 2019: материалы национальной научно-практической конференции. – Ростов-на-Дону: Донской государственный технический университет, 2019. – С. 806-807.*