

image not found or type unknown



Рынок недвижимости по своей сути сложен и неоднороден, но, несмотря на всю многоликость, он является объектом интереса все более возрастающего количества физических и юридических лиц, которые проявляют неподдельную заинтересованность в понимании его текущего состояния, а также в своевременном выявлении важных тенденций его функционирования.

Существенным является то, что это актуально не только для таких профессиональных участников рынка недвижимости как, например, застройщики и риэлторы, но и для смежных отраслей - страховых компаний, паевых инвестиционных фондов, банков и т.п. Очевидно, что для заинтересованных сторон первоочередное значение имеет динамика рыночной стоимости недвижимости, как существенный фактор при принятии стратегических управленческих решений.

Ценообразование на рынке недвижимости обладает некоторыми специфическими особенностями, т.к. оно складывается из цены здания и соответствующего земельного участка. Оценка стоимости недвижимости проводится экспертами, которые учитывают такие факторы, как существующий на момент оценки уровень спроса и предложения, конечный пользователь недвижимостью, внешняя среда, способы эффективного использования. Степень значимости факторов может варьироваться, но так или иначе они должны быть все учтены.

Закон спроса и предложения работает на рынке недвижимости также, как и на любом другом. Предложение зависит от количества объектов недвижимости, готовых к продаже на определенный момент времени по определенной цене, а спрос - это то количество, за которое потребитель готов заплатить эту цену. Их соотношение и определяет цену недвижимости в каждый конкретный период времени. Если спрос и предложение совпадают, говорят о справедливой равновесной рыночной цене объектов недвижимости. Возможны и другие ситуации: спрос выше или ниже предложения. Если спрос выше предложения, это всегда ведет к росту цен на рынке, появляются злоупотребления и спекуляция, что может приводить к разрушению рынка недвижимости, т.к. на передний план выходят нерыночные методы распределения дефицитного товара. В случае, если предложение превалирует над спросом, начинается обвал цен, стагнация рынка недвижимости и смежных секторов экономики.

Недвижимость обладает такой особенностью, как низкая эластичность предложения по цене, т.е. даже при существенных колебаниях цены на рынке, его предложение меняется очень слабо. Даже существенный рост цен не способен увеличить предложение одномоментно. На это нужно два-три года. Аналогично, при катастрофическом падении цен, предложение не сократится, а строительство будет продолжаться из-за высоких понесенных первоначальных затрат. Цена в этих обстоятельствах становится основным регулятором спроса и предложения.

Покупатель при осуществлении сделок с недвижимостью учитывает фактор полезности, фактор замещения и фактор ожидания. Под фактором полезности понимается возможность недвижимости удовлетворять экономические, демографические, социальные и статусные потребности в определенном месте в течение конкретного периода времени. Фактор замещения предполагает поиск аналогий, наличие вариантов выбора. Фактор ожидания свидетельствует об отношении к недвижимости как объекту будущих финансовых поступлений или сумме перепродажи.

Говоря о внешних факторах, влияющих на стоимость недвижимости, имеются в виду макроэкономические показатели развития экономики (цены на нефть, курсы валют, состояние фондового рынка и т.п.), уровень жизни населения страны, государственная политика в сфере недвижимости и строительства, себестоимость строительства, уровень развития кредитования, уровень платежеспособного спроса, условия ведения бизнеса в регионе.

Рыночная цена недвижимости, несмотря на то, что это товар, понимается несколько иначе, чем цена на потребительские товары или ценные бумаги. На то есть ряд причин, среди которых признается уникальность каждого объекта недвижимости, асимметричность информации, а также её частичная или полная закрытость, высокая степень неопределенности и длительность сделок по купле-продаже, разнообразные способы оплаты (посредством наличного расчета, предоплатная форма, форма взаимозачета, ипотеки, военной ипотеки, социального найма и пр.). Указанные причины зачастую приводят к тому, что истинную цену недвижимости не представляется возможным определить. Она может оказаться как значительно выше, так и ниже оценочной.

Процесс оценки стоимости недвижимости представляет собой научно обоснованную и логически систематизированную процедуру последовательного осуществления ряда мероприятий, задействующих известные подходы и методы оценки для достижения объективного мнения о стоимости недвижимости.

*В заключение можно сказать, что есть много факторов, влияющих на стоимость промышленных помещений: Развитие производственной базы; Совершенствование структуры парка оборудования; Ввод новых площадей; Замена устаревшего оборудования; Освоение прогрессивной техники; Реализация излишнего оборудования; Увеличение специализированного оборудования; Совершенствование технологии; Механизация и автоматизация, и т.д.Конец формы*