

image not found or type unknown



Аннотация: в данной работе рассмотрены основные факторы, которые оказывают влияние на стоимость объектов загородной недвижимости и проведен их анализ.

Ключевые слова: загородная недвижимость, объекты загородной недвижимости, факторы.

Стоимость объектов недвижимости моделируется под влиянием огромного количества факторов. Каждый человек, так или иначе, сталкивался с продажей или приобретением объекта недвижимости, актуальность данного вопроса заключается в стоимости объекта недвижимости, в рамках данного исследования в стоимости загородной недвижимости. Прежде всего, необходимо очень хорошо понимать за счет влияния каких факторов формируется стоимость загородной недвижимости. На рисунке 1 наглядно представлены основные факторы, которые влияют на стоимость недвижимости [2, С. 200].

Рассмотрим некоторые из факторов подробнее.

Одним из факторов, которые влияют на стоимость, выступает состояние рынка недвижимости, соотношение предложения и спроса объектов загородной недвижимости. Влияние предложения и спроса можно продемонстрировать на примере, допустим, на рынке недвижимости лишь один продавец, покупателей же несколько. В этой ситуации продавец будет диктовать условия сделки и продаст недвижимость, покупателю, предложившему за нее наибольшую цену.

Вследствие этого можно сделать следующие выводы:

- когда спрос больше предложения - цены повышаются;
- когда предложение больше спроса - цены снижаются;
- когда предложение и спрос равны - цены на одном уровне [2, С. 202].

СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ

Производительность труда

Мотивации покупателей и продавцов

Состояние рынка недвижимости

Состояние законодательства в области недвижимости

Социологические условия (демографические, свободное время и т.д.)

Политико-правовая ситуация в стране (законы собственности, недвижимости, экологические, о залоге, ипотека, налоговое законодательство)

Состояние экономики (налоги, уровень жизни, состояние финансирования строительства, технологический уровень строительства)

Состояние окружающей среды (экология, географический фактор, топография, сейсмичность, наличие природных ресурсов)

Рисунок 1 – Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Еще одним важным фактором может являться расположение реализуемого объекта загородной недвижимости по отношению к другим домовладениям в определенном поселке.

Ключевыми параметрами местоположения объекта загородной недвижимости выступают:

1) престижность: этот фактор указывает на удаленность объекта от оживленных автодорог, наличие поблизости промышленных производств и т.д. Чем район престижнее, тем соответственно выше стоимость объекта недвижимости. А наличие промышленных предприятий рядом, соответственно уменьшит цену, а их отсутствие – увеличит;

2) транспортная доступность: чем дальше добираться до объекта загородной недвижимости, тем его стоимость больше;

3) развитая социальная инфраструктура: иными словами, наличие рядом образовательных учреждений, школ, детских садов, торгово-развлекательных центров, магазинов и др.;

4) экологическая обстановка: то есть уровень загрязненности; наличие вблизи скверов и парков;

5) характер окружающей застройки: архитектурный облик и типы зданий, а также их качество;

б) близость объекта недвижимости к местам отдыха и досуга, работы и образования с точки зрения потенциальных покупателей [1, С. 141].

Чем выше оценка перечисленных параметров, тем соответственно выше стоимость оцениваемого объекта загородной недвижимости. Каждый покупатель, отталкиваясь от собственных личных предпочтений и побуждений, выбирает, какие именно параметры для него в большей степени значимы, а какие в меньшей и в зависимости от этого расставляет свои приоритеты.

Самыми дорогими и элитными участками в настоящее время считаются земли, которые расположены на окраине поселка. Стоимость объектов загородной недвижимости, которые возведены на берегу водоемов, у самого леса, также наиболее высокая в реализуемых загородных поселках. Для того проанализировать состав реализационной цены на загородную недвижимость, нужно определить цель, которую преследует покупатель, приобретая себе определенное домовладение. Тогда становится понятно, за что он готов платить.

Купить дом выше той цены, которую планирует покупатель и, главное, может заплатить, он однозначно не сможет. Исходя из этого, на рынке недвижимости сейчас широко распространено деление реализуемых объектов по ценовым категориям и классам, ведь в данном случае любой покупатель сможет выбрать оптимальное жилье за подходящую цену. Помимо планирования возможной цены покупки для потенциального покупателя не меньшее значение имеет желаемая характеристика домовладения. Это выражается в площади земли, которая приобретается вместе с непосредственным домовладением, и размеры самого дома.

Стоимость загородных объектов недвижимости также зависит от окружающей среды. Не все нравится перспектива наблюдать из окна спортивные соревнования, слышать рев моторов на ближайшем водоеме, или раздражаться постоянным автомобильным шумом дороги, которая расположена непосредственно у объекта недвижимости. Данные факторы способны несколько снизить цену. Хотя находятся застройщики, которые выдают такие малоприятные особенности за преимущества.

Кроме того, стоимость объекта загородной недвижимости определяет местоположение поселка и его удаленность от города. Для постоянного проживания оптимальным считается зона в 20-40 км от города, чтобы дорога от дома до работы у жителей поселка не занимала больше получаса. Помимо этого, на цену загородного жилья оказывают влияние хорошая транспортная доступность,

благоприятные экологические характеристики территории, наличие в окрестностях водоема и леса. Стоимость загородного объекта недвижимости также зависит от категории поселка, от того, предназначен он для постоянного, либо только сезонного проживания, от класса домов, построенных в поселке, а также от наличия в нем развитой инфраструктуры. В свою очередь, стоимость домов в пределах поселка может различаться в зависимости от их площади, от того, какие технологии и материалы использовались при строительстве, уровня произведенной отделки, набора помещений и оснащения коммуникациями. Повысить стоимость квадратного метра в конкретном поселке могут повышенный спрос на участки в этом населенном пункте, оснащенность поселка дорогами и коммуникациями, а также близость к городу [3].

С другой стороны, потенциальным покупателям дом мечты видится среди лесного массива, с прекрасным ландшафтом вблизи, либо на берегу красивого, чистого водоема. Данные характеристики ощутимо увеличивают цену на объект загородной недвижимости.

Обычно, в пределах одного поселка стоимость расположенных в нем объектов недвижимости может значительно варьироваться. Так, стандартный коттедж, каких можно еще много встретить не будет столь дорогим. Очевидно, что главной характеристикой высокой ликвидности объекта загородной недвижимости всегда считалась площадь домовладения и территории, которая ему принадлежит.

В настоящее время потенциальные покупатели интересуются расположением коттеджа в поселке. Считается, что дом, который удален от центра поселка, будет наиболее востребован. Исходя из этого, домовладения, которые возведены на окраине загородного поселка, стоят дороже собратьев в центре. Стоимость объекта загородной недвижимости также определяет архитектурная концепция. Удачное использование качественных строительных материалов, а также обеспечение даже второстепенными элементами инфраструктуры будет влиять на уровень цены домовладения.

Принимая во внимание данные факторы это, девелоперы часто прибегают к скидкам на дома, которые расположены в обсуждаемых территориях. Самые дорогие коттеджи возводят на спокойных окраинах, где жильца ничто не может потревожить.

По мнению экспертов, в области недвижимости в организованном поселке цена объекта загородной недвижимости складывается из наличия либо отсутствия в нем

централизованных инженерных коммуникаций, месторасположения поселка, развитой социальной инфраструктуры, расстояния на котором поселок находится от города, размера земельного участка, площади домов, а также выбранного архитектурного решения.

При этом необходимо иметь в виду, что в некоторых поселках в стоимость квадратного метра входит цена земельного участка, которая также способна меняться [5].

Цена также зависит от типа дома, дешевле всего стоят квартиры в таунхаусах, которые, обычно, продаются с небольшим земельным участком в 2-4 сотки, затем идут сблокированные дома, которые рассчитаны на двух хозяев, дороже других видов застройки стоят индивидуальные коттеджи. Обычно дома проектируются с одним гаражом на два автомобиля, это также входит в конечную стоимость коттеджа. В организованном поселке могут соседствовать коттеджи, которые выдержаны в одном архитектурном стиле, но построенные с применением разных строительных материалов, это оказывает влияние на их стоимость.

И все же главное в структуре стоимости объекта загородной недвижимости — это наличие коммуникации, если коммуникации в поселке центральные, стоимость домов в населенном пункте особенно не колеблется, в поселке с автономными системами отопления, канализации и водоснабжения удорожание происходит в зависимости от того, насколько близко располагается объект к определенному виду инженерных сетей.

Данная ситуация прямо противоречит тому, что было ранее. Тогда не принимались во внимание особенности, которые способны как-то повлиять на цену. В результате разработка проектов производилась полностью под среднестатистического покупателя. Невозможно было представить поселок, разделенный на ценовые категории [4].

Таким образом, подводя итог данному исследованию необходимо отметить, что стоимость объектов недвижимости – индивидуальна, она зависит не только от объективных параметров, но от ценности этих параметров для конкретного покупателя. Так же необходимо отметить, что стоимость объекта недвижимости зависит и от результатов переговоров между продавцом и покупателем.

Можно сказать, что стоимость на объекты недвижимости условна. А всё многообразие факторов, влияющих на стоимость недвижимости, необходимо не

столько для того, чтобы определить стоимость, а в качестве аргументов, позволяющие повлиять на результаты переговоров.

Список литературы

1. Анализ эффективности мероприятий при изменении назначения недвижимого имущества в современных условиях / под ред. Ю.Н. Волкова, Н.В. Бабичева, Ю.О. Смирнова Успехи современной науки. – 2017. – Т. 4. – № 1. – С. 140-142.
2. Гудкова В.С., Ряхимова Г.Р., Смирнова Ю.О. Влияние факторов местоположения на стоимость недвижимости // Молодой ученый. – 2017. – № 11. – С. 200-204.
3. Анализ и прогноз развития рынка недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.arn.ru> (дата обращения: 09.03.2019).
4. Группа компаний RWAY [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rway.ru> (дата обращения: 09.03.2019).
5. Прогноз и цены на недвижимость в Москве и Подмосковье [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.irn.ru> (дата обращения: 09.03.2019).