

image not found or type unknown



На сегодняшний день, на территории нашей страны достаточно развит рынок продажи жилой недвижимости, будь то первичный или вторичный рынок. Выросло количество сделок, но от чего зависит стоимость того или иного жилого объекта.

Именно поэтому в своем эссе я решила рассмотреть тему: анализ факторов, влияющих на стоимость жилых помещений.

Факторами влияющими на стоимость принято называть, ценообразующие факторы, которые зачастую зависят от социально экономического состояния региона.

Для того чтобы получить достоверную информацию касаясь рынка недвижимости в целом, отделять на несколько сегментов, критерием для разделения может служить местоположение объектов, их качество, предназначение, или даже целый комплекс признаков.

Рыночная стоимость недвижимости - это наиболее вероятная цена при продаже - покупке на рынке. Цена на недвижимость, как и на всякий товар, определяется соотношением спроса и предложения.

Предложение недвижимости зависит, как ни странно от спроса, если есть спрос на эту землю, эту квартиру, то есть и предложение.

От чего зависит спрос? Влияющих факторов много.

Формирование цены на рынке недвижимости происходит под воздействием внешних и внутренних факторов. Выделяют следующие группы внешних факторов:

- * макроэкономические факторы;
- * микроэкономические факторы;
- * социальное положение в регионе.

Макроэкономические факторы характеризуют экономические условия в стране. К макроэкономическим факторам относят:

- * валовой внутренний продукт (ВВП);

- * уровень инфляции;
- * ставки доходности по финансовым инструментам;
- * деньги на руках у населения;
- * доходы населения;
- * уровень занятости трудоспособного населения;
- * состояние торгового баланса;
- * индекс потребительских цен на товары и услуги.

В условиях равновесного рынка и стабильной экономики темп роста цен на недвижимость складывается из суммы темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста ВВП (обычно около 1-3%).

Одной из особенностей рынка недвижимости в России является его двухвалютность. Привязка цены объекта недвижимости к американской валюте приводит к образованию зависимости цены от изменений курса доллара, его покупательной способности в России.

Определяющее значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Микроэкономические факторы описывают экономическое положение в отдельном регионе. Среди них выделяют следующие факторы:

- * общая экономическая ситуация в регионе;
- * темпы развития региона;
- * диверсификация занятости работоспособного населения;
- * инвестиционный поток.

Социальное положение в регионе характеризуются следующими факторами:

- * доля трудоспособного населения в общей численности населения;

- * миграционные потоки;
- * демографическая ситуация;
- * уровень безработицы в регионе.

К внутренним факторам рынка недвижимости относят:

- * институциональные факторы;
- * динамичность (инерционность) рынка;
- * динамика объема и соотношение спроса и предложения;
- * соотношение цен первичного и вторичного рынка;
- * информационная обеспеченность и открытость рынка.

Институциональные факторы, влияющие на рынок недвижимости, включают в себя:

- * государственное регулирование;
- * налоговое регулирование, касающееся сделок с недвижимостью.

Объем и динамика спроса на рынке недвижимости определяется следующими факторами:

- * платежеспособностью населения;
- * изменением во вкусах и предпочтениях населения.

Основным источником обеспечения жилой площадью населения является ипотека, многие банки снизили ставки по ипотечным кредитам.

Объем предложения на рынке определяется:

- * наличием резерва объектов недвижимости;
- * объемами нового строительства.

Параметры, корректирующие цену отдельно взятой квартиры по отношению к среднему уровню цен, делятся на 3 категории:

- * постоянные;
- * условно-постоянные;
- * условно-переменные.

Постоянные параметры квартиры отражают характеристики, которые относятся к дому в целом. К этим параметрам причисляют:

- * район;
- * тип здания.

Ко второй группе относят факторы, которые, как правило, не могут быть изменены владельцами. В их числе:

- * общая площадь;
- * этаж;
- * планировка;
- * высота потолков;
- * материал стен;
- * естественная освещенность помещения;
- * ориентация квартиры;
- * балконы, лоджии;
- * наличие лифта;
- * внешнее окружение.

К третьей группе относятся условно-переменные параметры, связанные с комфортностью жилища:

- * состояние полов, потолка, стен;
- * окна и двери;
- * инженерные коммуникации;

* наличие телефона.

Первые две группы позиционируют квартиру, определяя к какому классу, она принадлежит (элитная, бизнес-класс или эконом-класс). Характеристики параметров второй группы однозначно влияют на формирование цены - увеличение либо уменьшение. Что же касается параметров третьей группы, то их воздействие определяются исходными характеристиками из первых двух групп. Так стандартный ремонт элитной квартиры не повышает ее стоимость, аналогичный эффект возникает в ситуации евроремонта в ветхом доме.

Влияние классификации жилого дома, является чуть ли одним из основных параметров его стоимости.

В основном применяется следующая классификация жилых домов:

* спецпроект;

* улучшенная планировка;

* сталинка;

* хрущевка;

* брежневка;

* пентагон;

* полнометражка;

* малосемейка.

Следующим параметром, определяющим стоимость квартиры, является материал, из которого сооружен дом. В соответствии с данным признаком классификации выделяют дома:

* деревянные;

* блочные (монолитные),

* панельные;

* кирпичные.

Несмотря на активное развитие новых форм блочного и панельного домостроения, кирпичные дома остаются наиболее престижными.

В число факторов понижающих цену квартиры входит расположение на крайних этажах. В среднем кв. м. квартир на крайних этажах стоит на 5% меньше, чем в квартирах на средних этажах.

В заключении можно сказать что на формирование стоимости жилой недвижимости играет ряд факторов, которые необходимо оценить, для того чтобы увеличить предложение и простимулировать спрос.