

УДК 332.63

DOI: 10.33764/2618-981X-2019-6-2-79-85

## **АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

*Мария Александровна Чернышова*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, тел. (983)553-38-05, e-mail: chernyshovamaria96@gmail.com

*Арина Сергеевна Маленькая*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, тел. (913)933-23-33, e-mail: arinakholkina@gmail.com

*Татьяна Васильевна Межуева*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры цифровой экономики и менеджмента, тел. (905)937-45-96, e-mail: t.mejuewa@mail.ru

На рынке недвижимости цена зависит от спроса и предложения, формируется под воздействием социальных, экономических и физических факторов. В статье представлены результаты анализа ценообразующих факторов на рынке недвижимости, приведен прогноз цен на недвижимость в 2019 г.

**Ключевые слова:** анализ, ценообразование, факторы, стоимость, рынок, недвижимость, оценочная деятельность.

## **ANALYSIS OF PRICING FACTORS IN REAL ESTATE MARKET**

*Maria A. Chernyshova*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Graduate, phone: (983)553-38-05, e-mail: chernyshovamaria96@gmail.com

*Arina S. Malenkaya*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Graduate, phone: (913)933-23-33, e-mail: arinakholkina@gmail.com

*Tatyana V. Mezhujeva*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Digital Economics and Management, phone: (905)937-45-96, e-mail: t.mejuewa@mail.ru

In the real estate market price depends on supply and demand is formed under the influence of social, economic and physical factors. The article presents the results of the analysis of pricing factors in the real estate market, the forecast of real estate prices in 2019.

**Key words:** analysis, pricing, factors, cost, market, real estate, valuation activity.

Рынок недвижимости и объект недвижимости как предмет торгов на рынке имеют ряд особенностей. Прежде всего, это индивидуальное ценообразование. Как правило, категории недвижимости выделяются соответственно ее ценовым и качественным характеристикам.

Целью исследования является анализ ценообразующих факторов на рынке недвижимости. Проведение данного анализа является обязательным при проведении процедуры оценки недвижимого имущества, что отражено в федеральном стандарте оценки № 7 «Оценка недвижимости» [1].

Стоимость объекта оценки зависит от множества факторов, которые можно отнести к внешней или внутренней среде. Факторы делятся на основные пять групп: экономические, социальные, политические, географические, научно-технические [2]. Рассмотрим более подробно содержание каждой группы.

*Экономические факторы:*

- соотношение спроса и предложения на похожие объекты;
- продолжительность получения прибыли;
- наличие или отсутствие имущественных прав;
- затраты на создание похожих объектов;
- спрос на объект недвижимости (объект оценки);
- покупательская способность;
- уровень инфляции и иные.

*Социальные факторы:*

- демографическая ситуация;
- развитость инфраструктуры и иные [3, 4].

*Политические факторы:*

- состояние законодательной базы в области оценки и сопутствующих областях;
- политика государственных и местных органов власти;
- политико-правовая обстановка в стране, регионе и иные факторы.

*Географические факторы, состояние окружающей среды:*

- природные ресурсы;
- рельеф;
- климат;
- экологическая ситуация в регионе расположения объекта оценки.

*Научно-технические факторы:*

- технология строительства;
- организация строительства и иные.

При проведении оценки недвижимости оценщик должен учитывать совокупность факторов, к которым относят:

- факторы внешней рыночной среды;
- факторы, учитываемые пользователем недвижимого имущества;
- факторы, связанные с объектом недвижимости;
- фактор спроса и предложения;
- фактор наилучшего и наиболее эффективного использования [5,6].

Основные ценообразующие факторы на рынке недвижимости представлены на рис. 1.

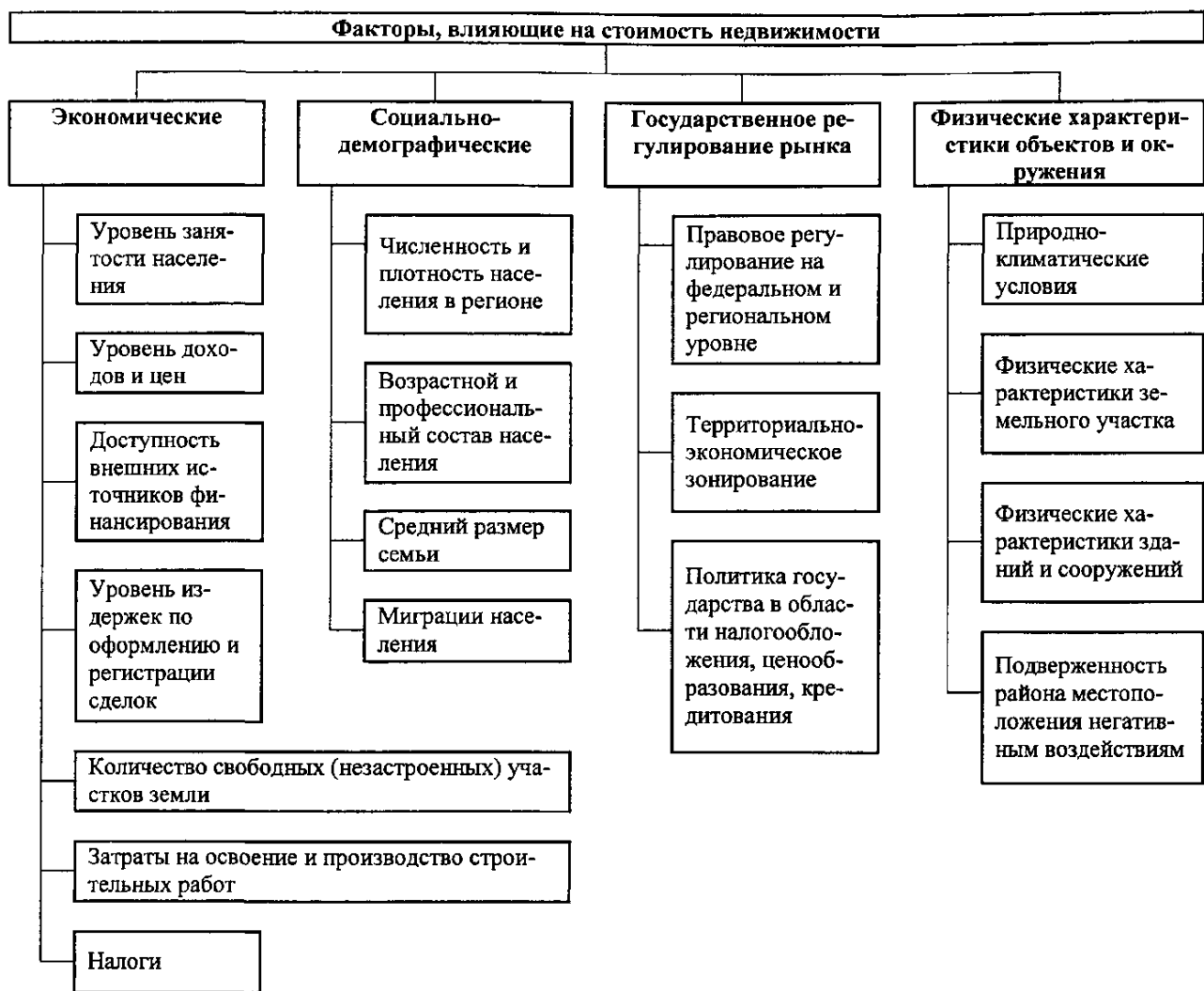


Рис. 1. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Также ценообразующие факторы принято различать по уровням влияния.

Выделяют три уровня влияния: первый уровень (уровень страны); второй уровень (уровень города, района); третий уровень (уровень объекта оценки) [7].

К первому уровню относят:

- 1) экономические факторы, а именно: налоги в сфере недвижимости, финансирование строительства, уровень жизни населения и др.;
- 2) положение и возможности строительства и реконструкции, спрос, предложение, рынок объектов недвижимости;
- 3) социальные: уровень образования и культуры населения, потребности, структура населения, плотность заселения;
- 4) физические: природные ресурсы, географические, геологические условия строительства, топографические технологические решения в области землепользования, экология.
- 5) политические: законодательство об ипотеке и о кредитной политике, законодательство в области строительства, налоговое законодательство, законы в

области регулирования рынка недвижимости, законы в области экологии, зонирование территорий, уровень развития системы кадастра недвижимости; регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность.

Ко второму уровню относят:

1) местоположение: транспортная доступность, наличие объектов социально-культурно-бытового назначения; пешеходная доступность, размещение объектов в плане города (района), наличие и состояние коммуникаций, примыкающее окружение;

2) физические характеристики: физические параметры объекта оценки, функциональная пригодность и использование, состояние недвижимости, привлекательность, комфорт, качество строительства и эксплуатации;

3) условия продаж: залоги, особые условия сделок, мотивы продавцов и покупателей;

4) временные факторы: дата оценки, дата зарегистрированных сделок по аналогам;

5) условия финансирования сделок: сроки кредитования; процентные ставки, условия выделения средств.

К третьему уровню относят:

1) архитектурно-строительные: объемно-планировочные показатели;

2) финансово-эксплуатационные: доходы, эксплуатационные расходы, стоимость строительства.

Факторы по уровням влияния представлены на рис. 2.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости [8].

Недвижимое имущество находится под влиянием окружающей его среды, и само влияет на эту среду. Поэтому при оценке определяют факторы среды и недвижимости, влияющие на стоимость недвижимости.

В соответствии с ФСО № 7 [1] для целей оценки оценщик должен в первую очередь проанализировать состояние социально-экономической обстановки в стране и в регионе расположения оцениваемой недвижимости.

Текущая экономическая ситуация в стране в начале 2019:

- повышен пенсионный возраст;
- повышены тарифы ЖКХ;
- повышена цена ОСАГО на 20 %;
- повышен НДС с 18 до 20 %;
- скачок цен на бензин на 15 %;
- повышен налог на добычу полезных ископаемых;
- в январе-августе 2018 г. созданы 232,2 тыс. предприятий, ликвидированы 391,9 тыс.;
- планируется ввод новых налогов (акцизы на колбасу и сосиски, налог для самозанятых).

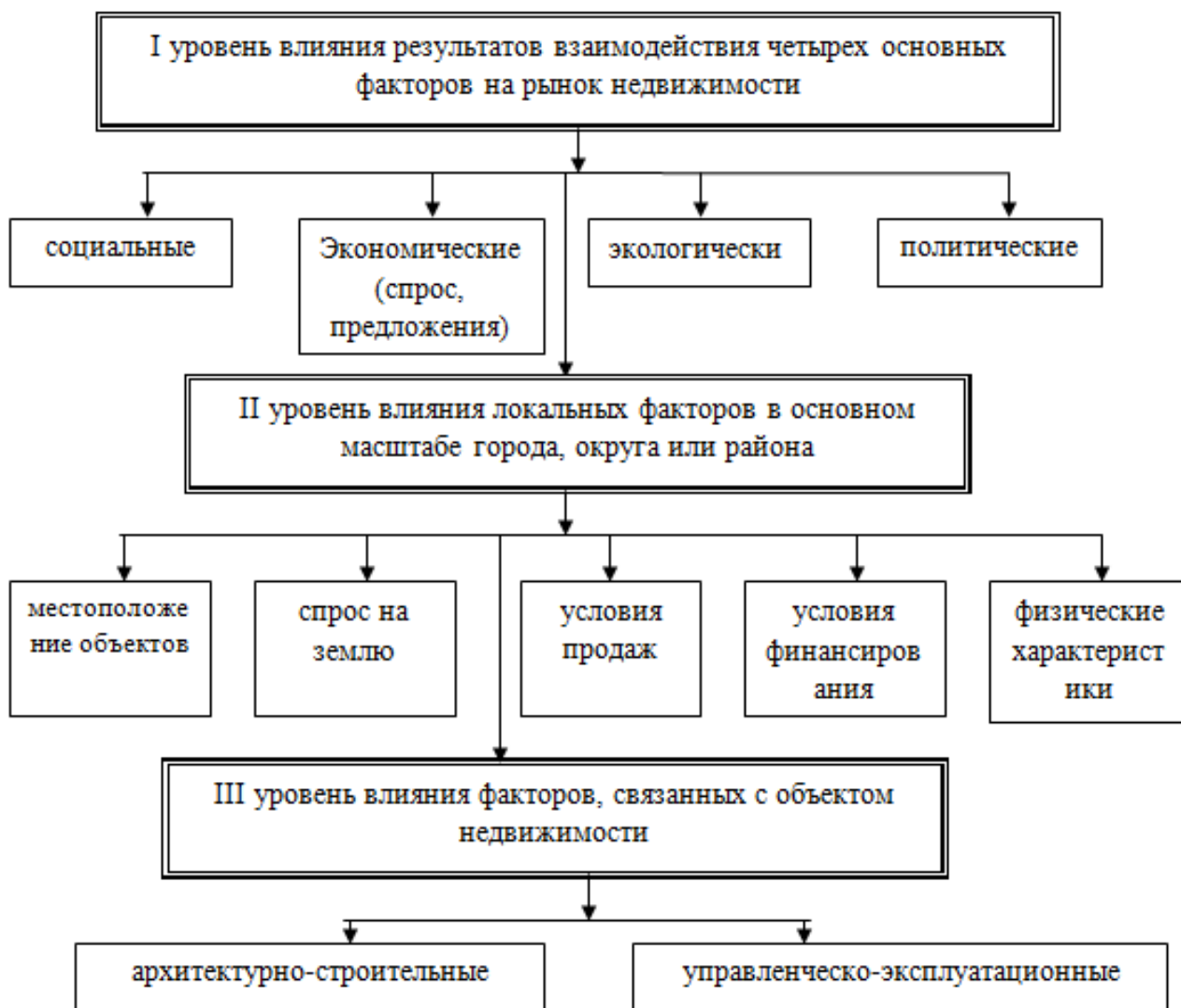


Рис. 2. Ценообразующие факторы по уровням влияния

К чему ведет такая экономическая ситуация в целом? В настоящее время наблюдается:

- экономическая нестабильность в стране;
- реальные доходы населения на 11 % ниже 2014 г. (у 40 % населения доходы ниже 20 тыс. руб. в месяц);
- за чертой бедности проживают 21 млн россиян;
- НДС и налоговые выплаты подавляют развитие малого бизнеса.

На втором этапе анализа рынка, как одного из этапов процесса оценки, выполняется определение сегмента, к которому относится оцениваемая недвижимость. Оценщик анализирует данные о ценах сделок и (или) предложений в разрезе сегмента, к которому относится объект оценки. Поэтому приведем результаты текущего анализа рынка недвижимости (на примере г. Новосибирска).

Основные выводы по анализу развития рынка недвижимости в 2019 г.:

- с 2014 г. на рынке недвижимости началась финальная фаза суперцикла длиной 10 лет. Первые 5 лет – идет снижение стоимости жилья, затем падение прекращается – и начинаются первые попытки роста;

- стоимость жилья на вторичном рынке начала снижаться в 2014 г., со второго полугодия 2018 г. наблюдается небольшой рост и оживление, что было связано со снижением ипотечных ставок;

- в 2019 г. рост цен на вторичном рынке жилой недвижимости продолжается;

- во втором полугодии 2019 г. тенденции изменения цен на жилую недвижимость будут зависеть от ставки по ипотеке, экономической ситуации в стране и других факторов.

Динамика изменения цен на недвижимость г. Новосибирска представлена в таблице.

Динамика цен на недвижимость г. Новосибирска

| Недвижимость      | Цена<br>(январь 2019 г.)   | Изменение<br>за месяц, % | Изменение<br>с начала 2018<br>г., % | Изменение<br>за год, % |
|-------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Квартиры          | 55 877 руб./м <sup>2</sup> | -0,04                    | +0,81                               | +2,6                   |
| - вторичное жилье | 64 497 руб./м <sup>2</sup> | +3,17                    | +5,51                               | +9,96                  |
| - новостройки     | 50 694 руб./м <sup>2</sup> | -0,48                    | -3,13                               | -2,1                   |
| Дома              | 4 050 170 руб.             | +2,11                    | -0,16                               | -5,94                  |
| Земля             | 432 049<br>руб./сотка      | +0,74                    | +18,2                               | +82,95                 |
| Офисы             | 64 310 руб./м <sup>2</sup> | +0,01                    | -11,25                              | -9,7                   |
| Торговые площади  | 95 028 руб./м <sup>2</sup> | 0,00                     | +75,44                              | +45,2                  |

По итогу, можно сделать вывод: на формирование цены особое влияние оказывают изменения в законодательстве, уровень инфляции, а также конструктивные и архитектурные решения.

Увеличение ключевой ставки Центральным банком, повышение налога на добавленную стоимость и переход на проектное финансирование ведут к увеличению стоимости квартир. Однако регулирование ценообразования возможно только при совместных действиях государства и участников строительного процесса.

Для снижения стоимости квадратного метра недвижимости наиболее эффективными методами являются повышение эффективности в сфере управления, развитие новых технологий и увеличение объемов производства в области материалов, подготовка высококвалифицированных рабочих кадров.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 № 611. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Кацман В. Е., Косорукова И. В., Родин А. Ю. Основы оценочной деятельности : учеб. пособие. – М. : МФПА, 2010. – 273 с.
3. Экономика недвижимости : учеб. пособие / Е. И. Лобанова, Т. В. Межуева, О. А. Мирошников, В. А. Юрлова. – Новосибирск : СГГА, 2014. – 284 с.
4. Лобанова Е. И. Экономика недвижимости (Оценка стоимости недвижимости) : учебно-метод. пособие. – Новосибирск : СГГА, 2008. – 59 с.
5. Лобанова Е. И. Основы оценки стоимости недвижимости : учеб. пособие : в 2 т. – 3-е изд., доп. и перераб. – Новосибирск : САФБД, 2016. Т. 1. – 363 с.
6. Лобанова Е. И. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие. В 2 ч. Ч. 1. – Новосибирск : СГУГиТ, 2015. – 228 с.
7. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. – М. : Экономика, 2009. – 601 с.
8. Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости : учеб. пособие. – М. : МКС, 2007. – 584 с.

© М. А. Чернышова, А. С. Маленькая, Т. В. Межуева, 2019