

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ НА РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ Г. ЗАРЕЧНЫЙ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ)

ANALYSIS OF THE IMPACT OF LOCATION ON THE MARKET VALUE OF THE REAL ESTATE OBJECT (ON THE EXAMPLE OF ZARECHNY, PENZA REGION)

УДК 69.001.6

Долгушева Е.К.

студентка
Федеральное государственное
бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Пензенский государственный
университет архитектуры
и строительства»

Смирнова Ю.О.

к.э.н., доцент кафедры «Экспертиза
и управление недвижимостью»
Федеральное государственное
бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Пензенский государственный
университет архитектуры
и строительства»

Стоимость объекта недвижимости моделируется в зависимости от влияния большого количества разнообразных факторов. Поэтому объекты недвижимости оцениваются на определенную дату. По времени стоимость объекта недвижимости может изменяться не равномерно, а скачкообразно из-за неблагоприятного влияния множества факторов. В этом случае важно уметь спрогнозировать изменение стоимости недвижимости при оценивании.

Ключевые слова: макрофакторы, спрос, предложение, рыночная стоимость, объект, инфраструктура.

Вартість об'єкта нерухомості моделюється залежно від впливу великої кількості різноманітних факторів. Тому об'єкту нерухомості оцінюються на певну дату. За часом вартість об'єкта нерухомості може

змінюватись не рівномірно, а стрибкоподібно через несприятливий вплив безлічі чинників. В цьому разі важливо вміти спрогнозувати зміну вартості нерухомості під час оцінювання.

Ключові слова: макрофактори, попит, пропозиція, ринкова вартість, об'єкт, інфраструктура.

The cost of a real estate object is modelled depending on the influence of a large number of various factors. Therefore, real estate is valued at a certain date. Over time, the value of the real property may change not uniformly but abruptly over the adverse effects of many factors. In this case, it is important to be able to predict the change in the value of real estate in the assessment.

Key words: macro factors, demand, supply, market value, object, infrastructure.

Постановка проблемы. В статье определяется и сравнивается стоимость жилья в г. Заречный Пензенской области, а также осуществляется выбор наиболее экономичного варианта с учетом социальных, экономических, экологических факторов и факторов государственного регулирования.

Анализ последних исследований и публикаций. Исследование ценовых аспектов развития гражданского строительства посвящены труды таких ученых, как М.Ф. Дьячков, А.М. Гольдберг, Д.А. Лингарт, В.А. Прокофьев, И.В. Попова, Ю.О. Смирнова.

Постановка задания. Целью исследования является анализ влияния местоположения на рыночную стоимость объекта недвижимости (на примере г. Заречный, Пензенской области).

Изложение основного материала исследования. Назовем основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

На стоимость недвижимости оказывает как положительное, так и отрицательное влияние множество факторов, а именно социальные, экономические, экологические, а также факторы государственного регулирования.

Существуют три уровня влияния факторов, таких как региональный, местный, непосредственное окружение. Рассмотрим каждый уровень подробно.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, имеющих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимо-

сти и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

К этому уровню относятся 4 группы факторов.

1) Социальные:

- необходимые потребности в приобретении объектов недвижимости и их использования;
- тенденции изменения численности населения;
- уровень образования и культуры, уровень преступности;
- стиль и уровень жизни.

2) Экономические:

- общее состояние мировой экономики, экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне;
- факторы спроса по уровню дохода, платежеспособности, доступности кредитных ресурсов;
- факторы предложения по наличию источников, условиям финансирования строительства и реконструкции, числу объектов, выставленных на продажу, стоимости строительно-монтажных работ;
- процентные ставки, арендная плата, издержки при формировании продаж, налоги.

Одной из особенностей рынка недвижимости в России является его двухвалютность. Привязка цены объекта недвижимости к иностранной валюте приводит к большой зависимости цены от изменений ее курса и покупательной способности в России.

3) Физические:

- климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
- экология;
- сейсмические факторы.

4) Политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая и финансовая политика, предоставление различных льгот;
- услуги муниципальных служб (дороги, благоустройство, общественный транспорт, детские учреждения, противопожарная служба);
- наличие законодательства (ипотечное, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.).

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Ко второму уровню относятся такие факторы.

Местоположение:

- по отношению к центру города, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, коммунальным учреждениям;
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение;
- условия продаж;
- особые условия сделок, мотивы продавцов и покупателей.

Влияние местоположения можно разделить на макро- и микрофакторы. Макрофакторы – это близость объекта недвижимости к крупным городским центрам, а микрофакторы – непосредственное

окружение объекта. В долгосрочном плане стоимость недвижимости зависит не только от влияния существующих факторов местоположения, но и от изменения их со временем [2].

Третий уровень (непосредственное окружение) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно в зависимости от степени детализации оценивания и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить степень влияния каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости с необходимым обоснованием.

К третьему уровню относятся такие факторы.

1) Физические характеристики:

- площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;

- качество строительства и эксплуатации;

- наличие коммунальных услуг;

- функциональная пригодность;

- привлекательность, комфорт.

2) Архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;

- объемно-планировочные показатели и др.

3) Финансово-эксплуатационные:

- эксплуатационные расходы;

- стоимость строительства.

Местоположение, как правило, является наиболее существенным и динамичным фактором, который влияет на стоимость объекта и трудно поддается объективному описанию. Данному критерию уделяется особое внимание, что вполне оправдано из-за степени его влияния на рынке

Таблица 1

Стоимость 1 кв. м в г. Заречный Пензенской обл. (на 1 сентября 2018 г.)

Район местоположения квартиры	Диапазон цен, руб./кв. м		Средняя цена предложения руб./кв. м	Среднее значение руб./кв. м
	мин.	макс.		
Центр, элитный сектор	32 000	103 000	50 000	67 500
Крупные спальные районы	23 000	35 000	25 000	29 000
Прочие районы	20 000	22 500	22 000	21 250

Таблица 2

Стоимость 1 кв. м земельного участка в г. Заречный Пензенской обл. (на 1 сентября 2018 г.)

Район местоположения земельного участка	Диапазон цен, руб./кв. м		Средняя цена предложения руб./кв. м	Среднее значение руб./кв. м
	мин.	макс.		
Центр, элитный сектор	20 000	50 000	45 000	35 000
Крупные спальные районы	13 000	18 000	15 000	15 500
Прочие районы	8 333	15 000	10 000	11 667

недвижимости. Для многих людей местоположение является наиболее важным условием при выборе объекта недвижимости.

Из вышесказанного делаем вывод, что стоимость объектов недвижимости складывается из множества взаимосвязанных факторов. Поэтому при оценивании объекта недвижимости стоит учитывать не только общие факторы, но и специфические показатели, присущие конкретному объекту недвижимости. В данном случае главной задачей является как можно более правильное и точное определение стоимости недвижимости.

Выводы из проведенного исследования.

В результате анализа установлено, что местоположение объекта недвижимости (в нашем случае – квартиры и 1 кв. м земельного участка) непосредственно влияет на его стоимость. При этом это относится как к землям под индивидуальное жилищное строительство, так и к земельным участкам под коммерческую застройку. При приближении к центральной части города стоимость квадратного места земли увеличивается. Это объясняется тем, что в городском центре более развиты инфраструктура, транспортная система, обеспеченность объектами административно-общественного назначения и т. д. Это является важным аспектом как с точки зрения покупателя, так и с точки зрения предпринимателя. Особое значение имеет престижность района.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК:

1. Волкова Ю.Н., Бабичева Н.В., Смирнова Ю.О. Анализ эффективности мероприятий при изменении назначения недвижимого имущества в современных условиях. Успехи современной науки. 2017. Т. 4. № 1. С. 140–142.
2. Учинина Т.В., Толстых Ю.О., Люлькина Н.М., Евсюкова А.И. Влияние фактора местоположения на стоимость номерного фонда гостиниц (на примере г. Пензы). Современные проблемы науки и образования. 2013. № 6. С. 428.
3. Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Пензе и области. URL: <http://penza.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir>.

4. Местоположение и окружение недвижимости. URL: <http://snip1.ru/house/development-nedvizhimosti-2/mestopolozhenie-i-okruzhenie-nedvizhimosti>.

5. Танаева Т.Н., Толстых Ю.О., Кашежева А.А., Учинина Т.В. Особенности формирования рынка и позиционирования торговых объектов в г. Пензе. Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5. С. 414.

6. Слугин О.В. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. URL: http://abc.vvsu.ru/Books/up_oczenkanedvish/page0002.asp.

7. Факторы, определяющие цену объекта недвижимости. URL: <http://www.elfidel.com/articles/13943>.

8. Средневзвешенная стоимость 1 кв. м первичного рынка жилья в Пензе по районам. URL: <http://macon-realty.ru/analytics/show>.

REFERENCES:

1. An analysis of the effectiveness of the operations when changing the designation of the real estate in the modern conditions. Volkov Yu.N., Babicheva N.V., Smirnov Yu.O. Uspekhi modern nayki. 2017. T. 4. № 1. P. 140–142.
2. Influence of the infrastructure factor on the efficiency of the local hotel counters (on the fringe of Penza). Uchinina T.V., Tolstykh Yu.O., Lyulkinina N.M., Evsyukova A.I. The modern problems of nuke and education. 2013. No. 6. P. 428.
3. Dynamics of the average cost of sale sq. M. apartment in Penza and share [Electronic resurs]: <http://penza.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir>.
4. Location and relocation of real estate [Electronic Map]: <http://snip1.ru/house/development-nedvizhimosti-2/mestopolozhenie-i-okruzhenie-nedvizhimosti>.
5. The components of the formation of the market and the formation of trade objects in the city of Penza. Taneeva T.N., Tolstykh Yu.O., Kashegeva A.A., Uchinina T.V. The modern problems of nakedness and education. 2014. № 5. P. 414.
6. Sligin O.V. Factors influencing the property of real estate [Elektrny Resurs]: http://abc.vvsu.ru/Books/up_oczenkanedvish/page0002.asp.
7. Factors that determine the price of the property of the real estate [Electronic Map]: <http://www.elfidel.com/articles/13943>.
8. The average capacity of 1 square. m. pervichnogo housing market in the Peninsula on the Royon [Elektronichnyy ressyrs]: <http://macon-realty.ru/analytics/show>.

Dolgyshev E.K.

Student,

Federal State-Funded Educational Institution of the Higher Education
“Penza State University of Architecture and Construction”

Smirnova Yu.O.

Candidate of Economic Sciences,

Senior Lecturer at Department of Property Survey and Administration
Federal State-Funded Educational Institution of the Higher Education
“Penza State University of Architecture and Construction”

ANALYSIS OF THE IMPACT OF LOCATION ON THE MARKET VALUE OF THE REAL ESTATE OBJECT (ON THE EXAMPLE OF ZARECHNY, PENZA REGION)

The real estate value is modelled depending on the influence of a large number of various factors. Therefore, real estate units are valued on a specific date. By the time, the value of the real property may change not evenly but very rapidly over the adverse influence of many factors. In this case, it is important to be able to predict the change in the value of real estate in the assessment.

The main factors affecting the quality of real estate.

The real estate value is influenced both positively and negatively by a large number of factors: social, economic, ecological, and also the factors of the state regulation.

There are three levels of influence of the factors – regional, local, immediate surrounding. Let us consider each level in detail.

The first level (regional) – the level of influence of factors of a general nature, not related to a specific real estate unit and not directly dependent on it, but indirectly affecting the processes occurring in real estate in the market and, consequently, the evaluated object.

The second level (local) – the level of influence of local factors mainly in a city or urban area. These factors are directly related to the evaluated object and the analysis of similar real estate units and transactions in them.

The third level (immediate surrounding) – the level of influence of factors related to the real estate unit and to largely conditioned by its characteristics.

The influence of factors can occur simultaneously at different levels and be taken into account sequentially, depending on the degree of detail of the assessment and the type of estimated value. Real estate appraiser should determine the degree of influence of each factor on the final price and then the influence of all factors in total and make a general conclusion on the real estate value with the necessary justification.

As a rule, location is the most significant and dynamic factor, which influences the unit value and which is difficult to objectively describe. This criterion is given a special attention, which is justified due to the degree of its influence on the real estate market. For many people, location is the most important condition when choosing a property.

The real estate value consists of many interrelated factors. Therefore, when evaluating the real estate unit, not only general factors but also specific indicators inherent in a particular property should be taken into account. In this case, the main goal is to determine the real estate value as accurately and carefully as possible.