

10.8. СПЕЦИФИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ И ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЦЕНУ НЕДВИЖИМОСТИ

Родионова Н.В., к.э.н., доцент, заведующая кафедрой региональной экономики, предпринимательства и управления

*Российский государственный
социальный университет*

В статье рассматриваются основные понятия, подходы и методы оценки недвижимости, особенности оценочной деятельности в условиях современного российского рынка, показывается влияние различных факторов на процесс формирования цен, проводятся критерии выбора методов ценообразования и установления окончательной цены, рассматриваются принципы ценообразования. Особое внимание уделено факторам, влияющим на ценообразование и ценовую политику государства. Статья будет интересна студентам и преподавателям экономических вузов, оценщикам-консультантам и инвестиционным аналитикам рынка недвижимости.

Рынок недвижимости представляет собой механизм, обслуживающий и регулирующий отношения по купле, продаже и аренде недвижимости на основе спроса и предложения.

В отечественной практике можно выделить следующие типы рынков недвижимости:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход ее владельцу (офисные, торговые, производственные, складские помещения);
- рынок земельных участков.

Рынок недвижимости делится на первичный и вторичный. Объектом сделок на первичном рынке является новая недвижимость, т.е. только что построенные дома, квартиры, офисные и другие помещения. Их могут продавать застройщики, инвесторы, финансировавшие строительство. На вторичном рынке предоставлено жилье и помещения, которыми уже пользовались по основному назначению. Первичный рынок отражает объемы созданной жилой недвижимости, а объем вторичного рынка определяется другими факторами:

- изменением благосостояния населения;
- доходностью различных инвестиционных объектов;
- мобильностью трудовых ресурсов;
- событиями человеческой жизни (свадьба, развод, рождение ребенка в семье, смена места жительства и др.).

Обычно объем вторичного рынка постоянен в силу того, что человеческая жизнь имеет некоторые закономерности. Сдвиги и изменение структуры вторичного рынка на региональном уровне происходят достаточно редко и обычно вызваны либо изменением состава населения (миграция, рост численности населения), либо изменением экономической ситуации в регионе (закрытие производств, ухудшение экологической обстановки). Поэтому преимущественное значение для экономики имеет динамика первичного рынка: за счет его расширения происходит увеличение объемов жилого фонда и достигается баланс на рынке жилой недвижимости. Государство путем проведения целенаправленной политики в области жилищного сектора экономики в состоянии существенно повлиять на объемы и структуру рынка жилья (например, оно может снизить нагрузку на

первичный рынок путем увеличения налога на имущество, что приведет к предпочтению аренды). Переход к рыночной экономике обусловил превращение недвижимости в товар, который может быть объектом купли-продажи, а значит, к нему применимо понятие стоимости. Система цен на недвижимость имеет специфику. Цена объекта недвижимости представляет собой сумму цен здания и соответствующего земельного участка, на котором здание находится. Значительное влияние на стоимость объекта недвижимости оказывает цена соответствующего земельного участка. Базой процесса оценки недвижимости является набор взаимосвязанных факторов, учитываемых экспертами-оценщиками. Этими факторами являются:

- фактор спроса и предложения;
- фактор пользователя недвижимого имущества;
- факторы, связанные с объектом недвижимости;
- факторы внешней рыночной среды;
- фактор наилучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке недвижимости должны учитываться все факторы, но степень их значимости может различаться. Степень значимости каждого фактора оценки определяется конкретной ситуацией, складывающейся при оценке того или иного объекта [2].

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает при оценке объекта недвижимости действие закона спроса и предложения, который влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке. Спрос характеризуется качеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного времени по сложившейся на данное время рыночной цене. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном рынке. Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность коррупции, ведущая к разрушению рынка;
- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

Основными характеристиками рынка жилой недвижимости являются высокая цена его объектов и низкая эластичность предложения по цене: при изменении стоимости жилья его предложение на рынке почти не меняется. Неэластичность предложения вызвана длительностью периода строительства. Поэтому существует постоянная взаимосвязь между изменением спроса и предложением. Так, при росте спроса на жилье увеличение предложения на рынке первичного жилья возможно только через год-два, а при его сокращении строительство продолжается, что связано с высоким уровнем понесенных затрат. Такая природа взаимодействия спроса и предложения приводит к тому, что цена является основным регулирующим фактором, с помощью которого уравниваются спрос и предложение. Именно поэтому на рынке жилья существует постоянная опасность возникновения ситуации, когда текущая стоимость жилья становится выше его справедливой рыночной цены, а в отсутствие корректирующей политики со стороны государства, способст-

вующей сглаживанию подобных явлений, это может привести к значительному увеличению амплитуды экономических циклов. На стадии экономического спада государство должно разрабатывать меры по стимулированию приобретения жилья.

На фоне подъема в жилищном секторе существует опасность возникновения эффекта перегрева, когда чрезмерное увеличение инвестиций в строительство окажется по его завершении нерентабельным ввиду ухудшения общей экономической конъюнктуры и падения спроса по сравнению с ожидаемым объемом. Поэтому политика государства должна быть максимально продуманной, с тем чтобы при необходимости затормозить дестабилизирующие процессы в строительном секторе. Особую важность этот вопрос приобретает в случае массового распространения жилищной кредитования, так как при падении экономической активности возрастает безработица, и доходы населения теряют стабильность, что усложняет выполнение принятых гражданами обязательств по кредитным договорам. Одновременно в стадии экономического спада усиливается давление на рынок жилой недвижимости. Это приводит к падению ее цены. В совокупности такие факторы увеличивают вероятность дефолта заемщиков, вследствие чего растет число проблемных кредитов. По правилам рынка большое влияние на цену купли-продажи оказывает искусство торгов, число участников торгов, схемы финансирования данной сделки и другие факторы. Цены в основном зависят от возможностей инвесторов. Спрос на объекты недвижимости более подвержен колебаниям, чем предложение, так как резкое изменение денежной массы и эмоциональных настроений в момент сделки с недвижимостью происходит в более короткие временные промежутки, чем время строительства объектов недвижимости, в результате которого создается дополнительное предложение на рынке [1].

К факторам, учитываемым покупателем недвижимого имущества, относятся следующие:

- фактор полезности. Объект недвижимости обладает ценностью, если он может быть полезным потенциальному владельцу для осуществления предпринимательской деятельности или удовлетворения социальных и личных потребностей. Полезность – способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени;
- фактор замещения (взаимозаменитель) предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е. ценность объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный;
- фактор ожидания показывает, что ценность объекта недвижимости – текущая ценность всех будущих доходов, полученных от его использования, постоянно растет вследствие увеличения спроса и ограничения предложения, т.е. ценность объекта, приносящего доход, определяется величиной денежного потока, ожидаемого от использования оцениваемого объекта, а также суммой, ожидаемой от его перепродажи.

Недвижимое имущество находится в свободном гражданском обороте и является объектом различных сделок, что порождает потребность в оценке его стоимости, т.е. в определении денежного эквивалента различных видов недвижимости в конкретный момент времени [4].

Рынок недвижимости всегда притягивал к себе внимание. С одной стороны, он понятен и доступен практически всем. Каждый имеет (или использует) недвижи-

мость. В рынке жилой недвижимости нет ничего загадочного – просто квартира, просто дом, просто земля.

Рынок недвижимости – это система рыночных механизмов, которые обеспечивают создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. Факторами, воздействующими на развитие рынка недвижимости, являются:

- экономический рост или перспективы такого роста. (Может сложиться ситуация, что даже при отсутствии общего экономического роста на рынке возникают благоприятные условия, но они бывают, как правило, недолговечны и возникают достаточно редко);
- финансовые возможности для приобретения недвижимости. Это зависит от стадии экономического развития конкретного региона (кризис, застой, промышленное развитие), а также наличием и характером рабочих мест;
- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы могут находиться в состоянии застоя, так как их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. Это самым непосредственным образом воздействует на нестабильность рынка недвижимости.

Рынок недвижимости также находится под значительным влиянием: факторов государственного регулирования, общеэкономической ситуации, микроэкономической ситуации, социального положения и природных условий в регионе [1].

На уровень цен первичного и вторичного рынка влияют переменные:

- фактор условия ведения бизнеса в городе;
- фактор уровня жизни;
- политика городских властей в сфере недвижимости и нового строительства;
- уровень платежеспособного спроса населения региона;
- себестоимость строительства;
- доступность кредитов и жилищных субсидий;
- макроэкономические факторы (цены на нефть, курс доллара, акции, депозиты и т.д.).

Жилищный рынок – собирательное понятие. В него входит рынок квартир, комнат, коттеджей, пентхаусов, таунхаусов, загородное, городское, зарубежное и элитное жилье.

Квартирный рынок делится по месту расположения в городе на центральные районы и окраину. Центр – это историческая часть города, отличающаяся оригинальной архитектурой, достопримечательностями города, деловыми и общественно-политическими центрами. Окраина – это «спальные районы», которые состоят из типовых многоэтажных домов, но с хорошей инфраструктурой.

По уровням комфорта типы жилых домов подразделяются на высококомфортные, престижные, массовые, социальные.

Уровни комфорта подразделяются на:

- высокий уровень;
- нормальный;
- средний;
- низкий;
- санитарный уровень комфорта.

По этажности каждый вид жилого дома варьируется от одного до 25 и более.

По квартирности жилье подразделяется на дом на одну семью или многоквартирный тип дома.

По доходности при строительстве и эксплуатации типы домов подразделяются на:

- сверхдоходный;
- высокодоходный;

- доходный;
- низкодоходный;
- убыточный жилой фонд.

По уровням потребности жилье может быть систематизировано на используемое для удовлетворения следующих потребностей:

- самореализации и самоутверждения;
- самоуважения и уважения со стороны других;
- общения, дружбы и любви;
- безопасности;
- физиологических потребностей.

По уровням нуждаемости в жилье население подразделяется на:

- острую нуждающиеся;
- особую нуждающиеся;
- нуждающиеся;
- потенциальнонуждающиеся семьи;
- молодежь.

На стоимость оцениваемой квартиры влияет следующее:

- местоположение районов в городе, удаленность от центра, транспортное обеспечение;
- характеристика района:
 - наличие парков, водоемов, промышленных предприятий;
 - развитость инфраструктуры;
 - удаленность дома от станции метро;
- тип проекта дома, количество этажей, год постройки, материалы стен и перекрытий;
- благоустроенность двора, наличие лифта и мусоропровода;
- состояние квартиры. Площадь квартиры, жилая и общая, изолированность комнат, площадь кухни и санузла, телефон, балкон и вид из окна.

Ценообразующие факторы

Ценообразующими факторами при оценке квартир являются [5]:

- местоположение:
 - округ, микрорайон;
 - местоположение в микрорайоне;
 - преобладающая застройка микрорайона;
 - транспортная доступность;
 - обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка);
 - объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км);
 - обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка);
 - объекты промышленной инфраструктуры микрорайона;
 - объекты транспортной инфраструктуры микрорайона;
 - состояние прилегающей территории (субъективная оценка);
- жилой дом, в котором расположена оцениваемая квартира:
 - тип здания;
 - год постройки;
 - материал наружных стен;
 - материал перекрытий;
 - состояние здания (субъективная оценка);
 - техническое обеспечение здания;
 - организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж;
 - количество этажей в здании;
 - состояние подъезда (субъективная оценка);
- характеристика оцениваемой квартиры:
 - этаж расположения;
 - площадь, кв. м: общая / жилая;
 - количество комнат, их площадь, кв. м;
 - площадь кухни, кв. м;
 - санузел;
 - высота потолков, м;
 - лоджия (балкон);
 - вид из окон;

- дополнительные системы безопасности;
- состояние объекта (субъективная оценка);
- видимые дефекты внутренней отделки;
- данные о перепланировке.

Рыночная цена недвижимости понимается не так, как в торговле другими товарами или ценными бумагами. Это отличие происходит по многим причинам, среди которых:

- уникальность каждого объекта;
- большое разнообразие условий продаж (за наличные, в рассрочку, с предоплатой, по ипотеке, по социальным договорам и т.п.);
- высокая неопределенность, неполная доступность рыночной информации, ее асимметричность для покупателей, продавцов, посредников;
- значительная длительность продажи, не устраивающая продавца;
- необходимость быстрых действий со стороны покупателей, чтобы не упустить привлекательный для себя объект.

Все это приводит к тому, что «истинная» рыночная стоимость конкретного объекта недвижимости никому не известна, и в результате многие объекты продаются и много дороже, и много дешевле их оценочной стоимости [1].

Посредники (риелторы, оценщики) говорят, что «цена на недвижимость больше всего зависит от местоположения. Это не единственный, но очень важный фактор. Даже в случае с квартирой в типовом доме ее цена может сильно меняться и зависеть: от района, от квартала, от расположения дома внутри квартала, от этажа, от наличия детской площадки, автостоянки возле дома, от вида из окна (во двор, на улицу, на лес, на реку), от близости учебных и культурных учреждений, магазинов, транспорта, мест отдыха и многих других обстоятельств.

Оценка недвижимости – это научно обоснованное мнение эксперта-оценщика о стоимости оцениваемого объекта и процесс определения стоимости объекта.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, за которую предполагается продажа объекта на дату оценки в результате коммерческой сделки в условиях рыночной конкуренции между добровольным продавцом и добровольным покупателем после всестороннего маркетинга.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Основные ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала);
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

Оценка квартиры – это частный случай оценки недвижимости.

На процедуру проведения оценочной экспертизы для квартиры существуют стандарты, разработанные меж-

дународными союзами и Российским обществом оценщиков, поэтому сам процесс оценки для разных квартир практически одинаков. Об оцениваемой квартире собирается полная информация, которая затем анализируется оценщиком [3].

Оценка недвижимого имущества необходима при:

- операциях купли-продажи или сдачи в аренду;
- акционировании предприятий и перераспределении имущественных долей;
- привлечении новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций;
- кадастровой оценке для целей налогообложения объектов недвижимости – зданий и земельных участков;
- страховании объектов недвижимости;
- внесении объектов недвижимости в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций;
- кредитовании под залог объектов недвижимости;
- разработке инвестиционных проектов и привлечении инвесторов;
- ликвидации объектов недвижимости;
- исполнении прав наследования, судебного приговора, разрешении имущественных споров;
- других операциях, связанных с реализацией имущественных прав на объекты недвижимости.

Оценка стоимости

Оценка стоимости – длительный и сложный процесс установления денежного эквивалента стоимости объекта недвижимости. Она требует высокой квалификации оценщика, владеющего методами и инструментарием оценочной деятельности, знающего состояние рынка недвижимости и особенно нужного сегмента, детального значения правовых особенностей сделок с недвижимостью и др. Оценщик должен иметь лицензию. Общая схема оценки стоимости объекта недвижимости представлена на рис. 1.



Рис. 1. Процедура оценки стоимости объекта недвижимости

Спрос, предложение и рыночная стоимость недвижимости зависят от многих факторов (рис. 2).



Рис. 2. Факторы, влияющие на спрос, предложение и рыночную стоимость недвижимости

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость [5].

Таблица 1

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ [5]

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность

Факторы влияния	Учитываемые факторы
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкультя; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заллады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно – планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням (табл. 1).

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

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

Недвижимое имущество находится под влиянием окружающей его среды, и само влияет на эту среду. По-

этому при оценке определяют факторы среды и недвижимости, влияющие на стоимость недвижимости.

Можно выделить четыре основных фактора, определяющие спрос на жилье:

- предпочтение потребителей;
- доходы населения;
- цены на жилье;
- количество домохозяйств на рынке жилья.

Эти факторы по-разному влияют на рыночное равновесие. Спрос и предложение на объекты недвижимости зависят от многих факторов:

- административные (наличие или отсутствие ограничений со стороны государства, регулирующая роль государства и местных административных органов, налоговый режим);
- экономические (цены на объекты недвижимости, конкуренция, уровень экономического развития рынка, уровень доходов населения, деловая активность населения, услуги кредитно-финансовых организаций, объемы строительства новых объектов недвижимости);
- социальные (привлекательность региона, структура и состав населения местности, уровень развития социальной инфраструктуры);
- экологические (наличие зеленых насаждений, загазованность воздуха, обилие промышленных предприятий, наличие вредных выбросов, избыточный шум).

Социальные факторы в основном представлены характеристиками населения. Сюда относится демографический состав, уровень бракосочетаний и разводов, среднее число детей, распределение населения по возрастным группам и т.д. Все это свидетельствует о потенциальном спросе на недвижимость и его структуры [4].

Экономические факторы также существенно влияют на стоимость недвижимого имущества.

К экономическим факторам, определяющим спрос, относятся:

- занятость населения;
- средняя заработная плата;
- степень экономического развития района;
- уровень цен;
- доступность и условия кредита под покупку жилья и т.д.

Экономические факторы (объективные факторы) можно разделить на два вида:

- макроэкономические, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости и т.д.);
- микроэкономические, характеризующие объективные параметры конкретных сделок (все условия договора – предмет, сроки действия, права и обязанности сторон, расторжения договора и т.д.).

Фактор государственного регулирования на всех уровнях оказывает на имущественные стоимости большое влияние. К сфере государственного регулирования относятся:

- ограничение оборота недвижимости и способов землепользования, нормативы строительства;
- коммунальные услуги, пожарная охрана и охрана порядка, уборка мусора и общественный транспорт;
- федеральная и местная налоговая полиция;
- специальные правовые нормы, влияющие на стоимость (нормативное становление арендных ставок, ограничение прав собственности, закон об охране окружающей среды, государственные инвестиции в капитальное строительство и т.д.).

Под экологическими факторами при оценке недвижимости понимается совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непо-

средственное воздействие на эффективность и полезность объекта недвижимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием промышленного предприятия, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Оценщики пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости [3].

Сфера недвижимости не всегда легко приспосабливается к новым предпочтениям потребителей, и поэтому часто опаздывает.

Литература

1. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости [Текст] / С.В. Грибовский. – М. : Маросейка, 2009.
2. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости [Текст] / А.Г. Грязнова. – М. : Финансы и статистика, 2007.
3. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости [Текст] / Е.С. Озеров. – М. : МКС, 2007.
4. Резниченко В.С., Ленинцев Н.Н. Система удельных показателей в расчетах стоимости и планировании капитального строительства [Текст] / В.С. Резниченко, Н.Н. Ленинцев. – М. : Инфотэк Груп, 2006.
5. Севостьянов А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции. – М. : Академия, 2008.

Ключевые слова

Рынок жилья; недвижимость; ценообразование; ценообразующие факторы; цена жилья.

Родионова Надежда Владимировна

РЕЦЕНЗИЯ

Мы живем в период формирования и развития рынка недвижимости и в частности жилья, являющимся приоритетным направлением социальной политики любого государства. В России этот вопрос стоит особенно остро.

Данная научная статья представляет собой работу в области оценки недвижимости. Как и любой рынок, рынок жилья имеет свои особенности, свою специфику, свои законы развития и влияющие факторы. В статье раскрываются основные подходы и методы оценки недвижимости, рассматриваются особенности оценочной деятельности в условиях современного российского рынка, оценивается влияние развития факторов на процесс формирования цен приводится критерии выбора метода ценообразования и установления окончательной цены, рассматриваются принципы ценообразования. Особое внимание уделено вопросу факторам влияющие на ценообразование и ценовую политику государства, проблемам ценообразования.

Данная научная статья отражает современное состояние рынка жилья и будет полезна тем кто интересуется данным вопросом.

Новичков В.И. д.э.н., профессор, заведующий кафедрой политической экономики и международных экономических отношений Российской государственного социального университета (РГСУ)

10.8. SPECIFICITY OF PRICING ON THE MARKET OF HABITATION AND THE FACTORS INFLUENCING THE PRICES OF THE REAL ESTATE

N.V. Rodionova, Candidate of Sciences (Economic), the Senior Lecturer, Managing Chair of Regional Economy, Business and Management

Russian state Social university

Given article represents work in the field of a real estate estimation. In article it is considered the basic concepts, approaches and methods of an estimation of the real estate, feature of estimated activity in the conditions of the modern Russian market, influence of various factors on process of formation of the prices is shown, criteria of a choice of methods of pricing and a final price establishment are spent, pricing principles are considered. The special attention is given a question to the factors, influencing pricing and the price policy of the state, to problems in pricing. Article will be interesting to students and to teachers economic a call, appraisers-advisers and investment analysts of the market of the real estate.

Literature

6. S.V. Gribovsky. «Real estate Estimation of cost», M: Maroseyka, 2009
7. A.G. Grjaznova. «Real estate Estimation», M: the Finance and statistics, 2007
8. E.S. Ozerov. « Economic analysis and a real estate estimation», M: MКС, 2007
9. V.S.Reznichenko, N.N.Lenintsev. «System of specific indicators in calculations of cost and capital construction planning», M: Open Society Infotek Grup, 2006
10. A.V. Sevostyanov. «Economic estimation of the real estate and the investment», M: Academy, 2008

Keywords

Habitation market; the real estate; pricing; The price the forming factors; the habitation prices.