

Основные факторы, влияющие на оценку недвижимости в современных условиях

Н. В. Набродова^{1}, Л. А. Савельева¹, А. К. Григорян¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

* e-mail: natasha.nabrodova@yandex.ru

Аннотация. В статье выделяются основные факторы, оказывающие влияние на результаты оценки стоимости недвижимости, среди которых ключевым является фактор времени. Временные рамки в основном играют ведущую роль в процессе изменения конъюнктуры рынка недвижимости и способствуют динамике изменения цен на объекты. Основной акцент сделан на группировке факторов, влияющих на образование стоимости недвижимости. Предлагается применять классификацию основных факторов по уровню их влияния на стоимость объектов недвижимости и учитывать выявленные закономерности в процессе оценочной деятельности.

Ключевые слова: факторы, недвижимость, оценка стоимости, стадии процесса оценки, иерархические уровни факторов, временные рамки, цель оценки, факторы конъюнктуры рынка

Main factors influencing real estate valuation in modern conditions

N. V. Nabrodova^{1}, L. A. Savelyeva¹, A. K. Grigoryan¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: natasha.nabrodova@yandex.ru

Abstract. The article highlights the main factors of time that influence the appraisal of the value of real estate, among the main factors of time. Time frames generally play a leading role in the process of changing real estate market conditions and contribute to the dynamics of changes in real estate prices. The main emphasis is placed on the grouping of factors that affect the formation of the value of any real estate. We have proposed the division of factors into the level of real estate development. A number of factors in the real estate appraisal process and their impact on the value of real estate are discussed. The conclusion is made about the influence of factors on the pricing of any real estate. Login is necessary to analyze not only the real estate itself, but also all of the above factors.

Keywords: factors, real estate, valuation, stages of the evaluation process, hierarchical levels of factors, time frame, purpose of evaluation, factors of market conditions

Актуальность данного исследования подтверждается необходимостью учитывать изменения внешней и внутренней среды при формировании рыночной стоимости объектов недвижимости в процессе их оценки. При этом особое значение отводится группе факторов, отражающих наиболее актуальные критерии экономических, политических и социальных условий развития общества.

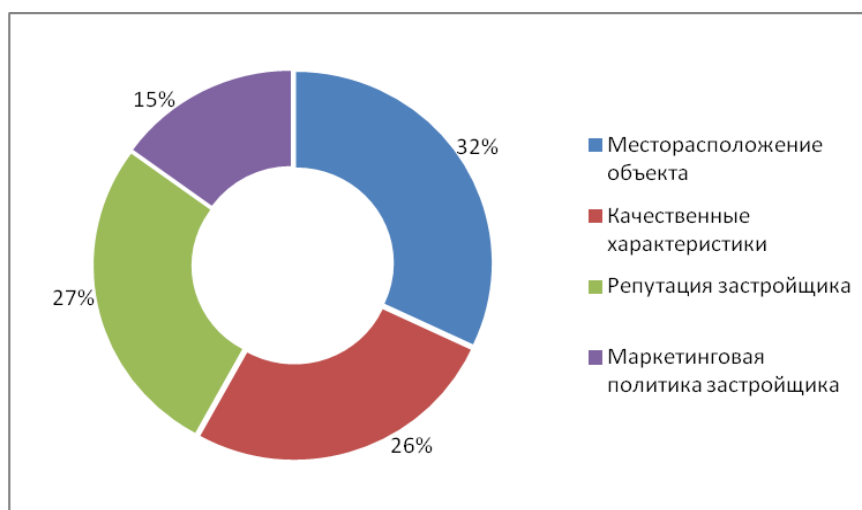
Целью исследования выделено изучение влияния факторов на результаты оценки стоимости недвижимого имущества.

В процессе работы решены следующие задачи:

- изучена группировка факторов, влияющих на оценку недвижимости;
- проанализирована степень влияния факторов на объекты недвижимости в современных условиях;
- выделены основополагающие факторы, отражающие влияние на оценку стоимости недвижимого имущества.

Изучение воздействия факторов на результат оценочной деятельности представляет интерес с научной, практической точки зрения, с позиции профессиональных оценщиков [1, 4].

Как правило выделяют группировку ценообразующих факторов на объективные, субъективные, физические, факторы, влияющие на цену и скорость реализации объекта недвижимости. На рисунке выделены общепризнанные факторы, влияние которых отражается на стоимости объекта недвижимости. Большая доля (32%) приходится на месторасположение объекта, что учитывается в первую очередь. Вторым по значимости следует репутация застройщика (27%), немногим меньше (26%) приходится на качественные характеристики недвижимого имущества. Маркетинговая политика застройщика оценивается в 15%.



Общепризнанные факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости

Изменение стоимости недвижимости, включая жилые помещения, производственные и административные здания, происходит под влиянием целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки, что предусматривает их группировку по типам, расположенным по иерархическому принципу.

К первому типу относят социальные, экономические, физические и политические факторы и их взаимодействие. Анализируются общие факторы, не связанные с определенным объектом недвижимости, а также не зависящие непосредственно от него, но их косвенное влияние отражается на процессах, происходящих на рынке недвижимости и на стоимости отдельных его объектах.

Второй тип факторов отличается локальным влиянием в масштабе одного города или района крупного города. К таким факторам относятся физические характеристики объекта, его местоположение, а также временные рамки и условия финансирования. Факторы второго типа непосредственно связаны с оцениваемым объектом и характеризуют аналогичные объекты недвижимого имущества и сделки с ними.

В третьем типе учитывают архитектурно-строительные и финансово-эксплуатационные факторы [2].

Независимо от того, к какой группе или типу относится конкретный фактор, степень его влияния меняется с течением времени. Предлагается в каждой группе факторов устанавливать наиболее значимый из них по степени влияния на окончательную цену, чтобы объективно определить стоимость объекта оценки в зависимости от совокупности факторов и . устанавливать цену, отражающую существенные параметры конъюнктуры рынка недвижимости и равновесное его состояние. Следует учитывать временной характер изменений условий экономических отношений при определении существенных факторов каждой группы для анализа и оценки стоимости объектов.

В современных условиях хозяйствования на первое место выходят факторы, отражающие уровень социально-экономического развития региона, что подчеркивает значение основных критериев оценки – цель и месторасположения недвижимости. Основное внимание уделяется экологическим, институциональным, правоустанавливающим, урбанистическим факторам с обязательной оценкой общеизвестных факторов. Такой подход учитывает циклический характер развития экономики и фактор времени. В таблице представлена характеристика факторов, отражающих изменения социально-экономических условий [9].

Структура факторов, влияющих на оценку стоимости объектов недвижимости с учетом развития социально-экономических отношений

Группы факторов	Содержание факторов
Институциональные	<ul style="list-style-type: none"> – организационно-институциональные основы; – законодательные основы; – инвестиционная привлекательность; – система, регулирующая распределение прав собственности; – «зеленые стандарты».
Инфраструктурные	<ul style="list-style-type: none"> – состояние и развитие дорожной сети; – развитие магистральных коммуникаций; – энергетические ресурсы; –
Экологические	<ul style="list-style-type: none"> – альтернативные источники энергии; – «зеленая» эксплуатация зданий и сооружений (эксплуатационные характеристики объектов недвижимости); – экотехнологии; – состояние окружающей среды.
Урбанистические	<ul style="list-style-type: none"> – транспортная доступность; – уровень комфорта; – коммерческие свойства зданий.

Институциональные факторы включают действующие законодательные и нормативные документы, стандарты по соблюдению эффективного использования строительных материалов, процедура сертификации зданий по «зеленым стандартам» (в России в 2020 году прошли сертификацию 177 зданий).

Экологические факторы связаны не только с вопросами энергоэффективности, но и экотехнологиями. Пандемия внесла свои коррективы, возникла необходимость устанавливать системы обеззараживания воздуха и обеспечения биобезопасности. Сертификация нового уровня (наличие теплиц на крыше, среда для экодосуга), что положительно влияет на психологическое и физическое здоровье. Экотехнологии – энергоэффективность, строительные материалы, переработка отходов, качество воздуха и воды, звуковой, тепловой и световой комфорт.

Инфраструктурные факторы – транспортная доступность, близость к станциям метрополитена, наличие социальных объектов (школ, поликлиник, детских садов, спортивных сооружений или их строительство в перспективе). Развитие внутренней инфраструктуры дворов (наземные и подземные детские площадки, парковки, продовольственные магазины). немаловажное значение имеет отсутствие промышленных объектов, автотрасс, специальных заведений [5].

Урбанистические факторы характеризуют требования по снижению энергопотребления за счет регулирования теплоснабжения, повышению теплоизоляции окон, дверей, стен, использованию энергоэффективных ламп, доводчиков дверей, датчиков движения в подъездах, создание дополнительных рекреационных пространств, микроклимата. Предусмотрено составление рейтинга комфортности новостроек. Эти сведения служат основой для исследования таких критериев, как местоположение, наличие социальных объектов, рекреационных зон.

С 2008 года жилые объекты недвижимости находилась в застое. Однако в последнее время в следствии пандемии цены стремительно начали меняться. Люди поняли, что без собственной просторной жилплощади в данное время тяжело, поэтому ценность объектов недвижимости для них возросла. Так как недвижимость долго строится цены на нее увеличились. Так в 2020 году цены на рынке новых объектов недвижимости выросли на 16,2%. Для сравнения – в 2019 году повышение цен составляло 11%, в 2018 году – 8% [7].

За первое полугодие 2021 года в городе Новосибирске были сданы в эксплуатацию 514,564 тыс. кв. метра жилых площадей. Этот показатель выше на 30% по сравнению с показателями первых шести месяцев 2020 года. В 2020 было введено 394,635 тыс. кв. метров жилых площадей. Из них 35 домов, в сумме это 7924 квартир, являются долей многоэтажного жилищного строительства.

В 2020 году Росреестр зарегистрировал 49,6 тыс. ипотечных сделок на жилую недвижимость в Новосибирской области. В целом же за 2020 год было зарегистрировано 87,2 тыс., ипотечных сделок. Этот показатель на 20% выше, чем в 2019 году. На рынке жилой недвижимости Новосибирская область заняла 14-е место в РФ по количеству ипотечных кредитований.

В течение всего двадцатого года ипотечные сделки в Новосибирской области регистрировались скачкообразно. Если с апреля по июнь включительно показатель немного превышал 5 тыс. сделок в месяц, то с августа по сентябрь со-

ставил 8,5 тыс., а в декабре – более 13 тысяч. Двигателями роста сделок на рынке недвижимости являлись программы льготной и сельской ипотеки, а также, как ни странно, вклад в повышение количества сделок внесла пандемия.

Согласно статистике Росреестра, 88% жилья в Новосибирской области в 2020 году было приобретено с использованием кредитов [6].

В заключение можно сказать, что оценка имущества производится с большой ответственностью и в ходе нее учитываются многие факторы. Оценщик имущества в своей работе проводит тщательный анализ и изучает как сам объект, так и его окружение.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Букалова, А. Ю., Мутагарова, О. Н. Оценка рыночной стоимости жилой недвижимости с учетом социальных факторов // Современные технологии в строительстве. Теория и практика. 2018. Т. 2. С. 563-569.
2. Волович, Н. В. Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 1 (172). С. 30-38.
3. Касьяненко, Т. Оценка недвижимости: Учебник / Т. Касьяненко. - М.: Проспект, 2019. - 512 с.
4. Мартынова, М. С., Учинина, Т. В. Современные проблемы оценки стоимости недвижимости // Актуальные вопросы современной экономики – 2019. – №3-1.– С652-655. – Текст: электронный. – Режим доступа: <https://readera.org/143167841>
5. Мирзоева, А. Э. Актуальность проблемы кадастровой оценки земельных участков России // Международный научно-исследовательский журнал. 2017. № 6-2 (60). С. 121-127.
6. Мирошникова, О. А., Дмитриенко, Н. А., Архангельская, Ю. Ю. Анализ рынка в отчете об оценке стоимости недвижимости для целей залога // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2018. Т. 2. С. 75-78.
7. Осенняя, А. В., Будагов, И. В., Хахук, Б. А., Хашпакянц, Н. О., Чемодуров, В. В. Масшобовая и индивидуальная оценка объектов недвижимости в городских территориях // Экономика строительства и городского хозяйства. 2017. Т. 13. № 2. С. 155-162.
8. Семенова, А. К., Данилова, А. П. Особенности оценки земли и недвижимости для различных целей Текст: электронный. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-otsenki-zemli-i-vedvizhimosti-dlya-razlichnyh-tseley/viewer>
9. Федотова, М.А. Оценка недвижимости (бакалавриат) / М.А. Федотова. - М.: КноРус, 2018. - 176 с.
10. Шеховцов, В. В., Дикунова, Л. М., Мاستихина, О. Ю. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость жилых помещений (квартир) // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. 2017. № 5 (66). С. 58-71.

© Н. В. Набродова, Л. А. Савельева, А. К. Григорян, 2022