

Нестеренко Игорь Валерьевич,
магистрант, ВолГАУ, Волгоград

ФАКТОРЫ ВЛИЯЮЩИЕ НА ФОРМИРОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Аннотация: В статье рассматривается формирование рыночной стоимости под действием экономических и социально-правовых воздействий.

Ключевые слова: Рыночная стоимость, экономика недвижимости.

Экономические факторы и их влияние

Уровень доходов населения оказывает непосредственное влияние на формирование рыночной стоимости недвижимости. Чем выше доходы граждан, тем больше их платежеспособность, что способствует росту спроса на жильё и, соответственно, увеличению цен. Согласно данным Росстата за 2022 год, средний доход населения увеличился на 3%, что, в свою очередь, привело к росту спроса на жильё в крупных городах. Динамика доходов населения является важным индикатором для анализа рынка недвижимости, поскольку «недвижимость составляет основу национального богатства России». При этом анализ, оценка и прогноз развития рынка жилой недвижимости, например, в Санкт-Петербурге, «будут в существенной степени определять экономическое позиционирование региона в ряду других и обеспечивать условия для стабильного развития мегаполиса» (Соколов, 2008, с. 3).

Инфляция существенно влияет на формирование стоимости недвижимости. Увеличение цен на строительные материалы и услуги приводит к росту себестоимости строительства, что отражается на конечной цене объектов. В 2022 году инфляция в Евросоюзе составила 8,1%, что способствовало росту цен на строительные материалы и, следовательно, на недвижимость. Важно учитывать, что «при проведении оценки важную роль играет износ активов, величина которого может существенно повлиять на итоговую оценку» (Полякова, Трифонов, [б. г.]. 1 с.). Таким образом, инфляция оказывает комплексное воздействие: она не только увеличивает стоимость строительства, но и снижает покупательную способность населения.

Уровень безработицы является важным экономическим фактором, влияющим на рынок недвижимости. Высокий уровень безработицы снижает доходы населения, что приводит к падению спроса на жильё и уменьшению его стоимости. Например, в период экономического кризиса 2008 года в США уровень безработицы достиг 10%, что способствовало значительному снижению цен на жильё. Это наглядно иллюстрирует, как макроэкономические условия могут оказывать влияние на рынок недвижимости. Вместе с тем, необходимо учитывать, что «состояние национальной и локальной экономики, социальные, экологические факторы и т.д. являются основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости» (Федотова, 2013. 8 с.). Таким образом, для полноценного понимания динамики рынка недвижимости важно рассматривать широкий спектр факторов.

Процентные ставки и доступность ипотечных кредитов оказывают значительное влияние на рынок недвижимости, поскольку определяют возможность населения приобретать жильё в кредит. Снижение процентных ставок Центробанком России в 2020 году до 4,25% сделало ипотечные кредиты более доступными, что способствовало увеличению объёмов продаж недвижимости. Таким образом, государственная политика в области кредитования напрямую отражается на активности рынка. В этом контексте стоит отметить, что «темпы ввода индивидуального жилья в целом за рассматриваемый период на территории Курской области выросли с 257,7 до 330 тыс. м², что отразилось на увеличении доли жилья, вводимого населением, с 43,64 до 63,11 %» (Барсуков, Конорев, 2021, с. 3). Это указывает на то, что доступность ипотечного кредитования не только стимулирует спрос, но и способствует активному развитию жилищного строительства.



В условиях экономической нестабильности недвижимость часто рассматривается как надёжный инвестиционный актив. Например, в 2021 году инвестиции в недвижимость составили 1,2 триллиона долларов, что свидетельствует о её привлекательности как актива. Это объясняется тем, что недвижимость сохраняет свою стоимость и даже увеличивает её в долгосрочной перспективе, что делает её предпочтительным выбором для инвесторов в условиях нестабильности.

Экономический рост способствует увеличению спроса на жильё, так как с ростом экономики повышаются доходы населения и улучшаются условия кредитования. Например, в Китае в 2021 году экономический рост составил 8,1%, что сопровождалось увеличением спроса на недвижимость в городских районах. Это подчёркивает, что экономический рост стимулирует развитие рынка недвижимости и способствует увеличению его объёмов.

Социальные аспекты оценки недвижимости

Демографические изменения играют ключевую роль в формировании спроса на рынке недвижимости. Рост численности населения, урбанизация и миграционные процессы оказывают непосредственное влияние на потребность в жилье в различных регионах. Согласно данным ООН, к 2050 году более 68% населения мира будет проживать в городах, что создаёт дополнительный спрос на городскую недвижимость и способствует строительству новых жилых объектов. В этом контексте «люди поняли, что без собственной просторной жилплощади в данное время тяжело, поэтому ценность объектов недвижимости для них возросла» (Набродова, Савельева, Григорян, [б. г.]. 4 с.).

Экологические аспекты становятся всё более важными для покупателей. В 2020 году около 20% покупателей недвижимости в США учитывали экологические факторы как ключевой элемент при выборе жилья. Это создает условия для развития экологически устойчивого строительства и внедрения инновационных технологий в отрасли. В материалах конференции подчеркивается, что «рассматриваются теоретические и методологические вопросы в социальных, гуманитарных, естественных и других науках» (ВОПРОСЫ НАУКИ 2020, 2020. 2 с.). Таким образом, акцент на экологию в строительстве отражает более широкие тенденции в обществе и науке, демонстрируя, что устойчивое развитие становится важным аспектом не только в строительстве, но и в других сферах.

Культурные и образовательные факторы также оказывают значительное влияние на рынок недвижимости. В странах с высоким уровнем образования, таких как Швеция, наблюдается повышенный спрос на жильё вблизи образовательных учреждений. Это связано с желанием семей обеспечить своим детям доступ к качественному образованию, что влияет на цены и спрос в таких районах.

Правовые изменения и их последствия для оценки

Современные изменения в законодательстве, касающемся недвижимости, оказывают значительное влияние на рынок. В частности, в России с 2021 года введено обязательное использование кадастровой стоимости для расчета налога на имущество. Это нововведение увеличило налоговую нагрузку на владельцев недвижимости, что, в свою очередь, изменило их поведение на рынке. Анализ рынка новостроек в г. Самара за 2020 год показывает, что «средняя рыночная стоимость 1 кв. м жилья в зависимости от степени готовности на стадии строительства» варьируется. Это также свидетельствует о влиянии законодательных изменений на ценообразование в данном сегменте.

Законодательные изменения способны существенно менять баланс спроса и предложения на рынке недвижимости. Так, введение в Европейском союзе закона о прозрачности сделок с недвижимостью в 2022 году повысило доверие участников рынка, что привело к увеличению количества сделок и росту активности на рынке.

Налогообложение является ключевым инструментом регулирования рынка недвижимости. Введение новых налоговых правил, таких как использование кадастровой стоимости в России, изменяет финансовую нагрузку на владельцев недвижимости, что может как стимулировать, так и сдерживать рыночную активность.



Правовые изменения требуют адаптации существующих методик оценки недвижимости. Например, обновления Международных стандартов оценки (IVS) каждые три года обеспечивают соответствие оценочных подходов современным требованиям законодательства и практики.

Международные правовые изменения оказывают влияние на локальные рынки недвижимости. Введение в Китае в 2023 году регулирования, направленного на ограничение спекуляций, привело к снижению цен на недвижимость в крупных городах на 10%, что демонстрирует, как глобальные инициативы могут менять локальные условия.

В условиях динамично меняющегося законодательства важно учитывать его влияние на рынок недвижимости. Например, адаптация оценочных методик к новым налоговым и регистрационным правилам позволит снизить риски и обеспечить точность оценки. Рекомендуется регулярно отслеживать изменения в правовой среде и учитывать их в стратегиях управления недвижимостью.

Список литературы:

1. Соколов М. С. Анализ и оценка рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга / М. С. Соколов. – СПб.: СПбГИЭУ, 2008. – 163 с.
2. Полякова А. Г., Трифонов Ю. В. Оценка стоимости имущества организации / А. Г. Полякова, Ю. В. Трифонов. – [б. м.]: [б. и.], [б. г.]. – 1 с.
3. Федотова М. А. Оценка недвижимости и инвестиции / М. А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2013. – 560 с.
4. Иванов В. В. Экономика недвижимости / В. В. Иванов. – М.: КноРус, 2019. – 320 с.
5. Петров В. И. Рынок недвижимости: учебное пособие / В. И. Петров. – СПб.: Питер, 2020. – 240 с.
6. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка бизнеса / А. Г. Грязнова, М. А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 736 с.
7. Есипов В. Е. Оценка бизнеса / В. Е. Есипов. – СПб.: Питер, 2009. – 416 с.
8. Крутик А. Б., Муравьева Е. С. Инвестиции и экономический рост / А. Б. Крутик, Е. С. Муравьева. – СПб.: Издательство СПбГУЭФ, 2012. – 160 с.
9. Шапкин И. Н., Шапкин А. С. Экономические и финансовые риски. Оценка, управление, страхование / И. Н. Шапкин, А. С. Шапкин. – М.: Дашков и К, 2014. – 544 с.
10. Харрисон Х. Недвижимость: учебник / Х. Харрисон. – М.: Эксмо, 2006. – 608 с.

