

УДК 338.5

## **АНАЛИЗ МЕХАНИЗМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Бушуев А.А., студент гр. СПб-181, III курс  
Лукин В.О., студент гр. СПб-181, III курс  
Рудковская Н.Ю., доцент каф. СПиЭН  
Кузбасский государственный технический университет  
имени Т.Ф. Горбачева  
г. Кемерово

Метод ценообразования – это способ установления цен в зависимости от ценовой стратегии, а также других косвенных факторов [1]. Но в условиях современного рынка недвижимости, цена зависит от спроса и предложения, а также от самого объекта, то есть, на сколько бывшие владельцы смогли окупить данное сооружение, из этого мы делаем вывод, что ключевая роль установление цены во многом зависит от субъектов и объектов рынка, а не государства. Все применяемые сегодня методы для выбора окончательной цены – взаимосвязаны и поэтому они объединены в целую систему ценообразования [2]. Методы по установлению цен используются на основании: торгов, согласно ожидаемых предложений по ценам; предполагаемой цены, согласно опроса потребителей, а также по уже установленному уровню текущих цен [3].

В нынешних обстоятельствах из всех элементов рыночной экономики, недвижимость занимает особые позиции, ведь она может выступать как средство производства. Это земельные участки, различные здания, сооружения и другие объекты производственного назначения. Также недвижимость может выступать в качестве объектов потребления – сюда относятся участки земли, объекты жилого назначения или нежилые, но используемые для личных нужд. Исходя из вышеперечисленного, недвижимость служит основой для личного использования и базой для производственной деятельности организаций различных форм собственности. Недвижимость, как средство заработка, выгодная отрасль в России, особенно отмечая то, что в Европе находится на первом месте по застройке жилой недвижимости по версии журнала Deloitte «Property Index Overview of European Residential Markets» [4], в следствии этого в настоящее время всё больше организаций, как юридических, так и частных вовлекаются в эту отрасль, соответственно больше операций с недвижимостью.

Целью выполнения данной работы является анализ механизма ценообразования на рынке недвижимости.

Известно, что рынок и цена взаимосвязаны, они характеризуют друг

друга и дополняют. Учет специфического формирования рынка недвижимости является обязательным условием при оценке объектов, ведь его структура оказывает непосредственное влияние на уровни доходов, возможные риски и на ценовую планку продажи недвижимости. Установление рыночной цены и оценка недвижимости, является достаточно сложным мероприятием, поскольку существует много различных факторов влияющих на окончательную цену [5-7]. Производится оценка различными методами и полученные результаты должны быть согласованы друг с другом. Процедура согласования результатов требует тщательного анализа поставленных целей оценки, вида недвижимости и значимости применения разных методов оценки для конкретного случая.

В ходе выполнения представляемой работы были рассмотрены следующие методы ценообразования.

### *1. Сравнительный метод*

В основе данного метода лежат спрос, предложение, замещение и зависимость. Основными достоинствами являются простота и наглядность. Метод допускает сравнения по различным признакам, дает статистическое обоснование ценообразования. Сравнительный метод – это совокупность методов для оценки стоимости, основывающиеся на сравнении с аналогами, где цена аналога уже установлена

Для применения сравнительного метода оценки требуется, чтобы объект недвижимости не обладал какой-либо уникальностью, а собранная по нему информация была полной и исчерпывающей, содержащей условия по которым совершаются сделки.

Метод сравнения включает в себя теории спроса, предложения, сбалансированности и замещения.

Сравниваемые объекты относятся к однородной части рынка недвижимости и все сделки с ними должны осуществляться на типичных, но не зависимых условиях, независимые условия - значит не по рыночной цене. Это возможно, если тот, кто покупает и тот, кто продает находятся в близких родственных отношениях, или являются представителями одного предприятия и имеют взаимную заинтересованность, или сделки осуществляются с недвижимостью, находящейся в залоге.

Критерии по выбору аналогичных объектов при оценке недвижимости методом сравнения:

- наличие прав собственности на объекты недвижимости;
- финансовые условия проведения сделки;
- условия осуществления продажи;
- местоположение недвижимости;
- характеристики объектов недвижимости.

### *2. Доходный метод*

Метод данной оценки основан на постоянных наблюдениях за

доходностью объектов, ведь чем выше прибыль, которую приносит данная недвижимость, тем дороже ее цена. Доходный метод оценивает стоимость недвижимого имущества на данный момент с учетом будущей прибыли, а именно, отражает количество денежных потоков, которое недвижимый объект может принести за весь срок своей службы, а также учитывает риски, характерные для объекта, подлежащего оценке.

Доходный метод ценообразования используется для определения инвестиционной стоимости, ведь покупатель или инвестор не заплатит за недвижимость сумму больше, чем рыночная стоимость и текущая цена будущей прибыли от этого объекта.

### *3. Затратный метод*

Затратный метод предполагает совокупность методов оценки, которые основаны на определении вложений, необходимых для восстановления или капитального ремонта оцениваемого объекта недвижимости с учетом физического или морального износа. Данный метод базируется на предположении, что покупатель не заплатит за эту недвижимость больше, чем за покупку аналогичного объекта.

Преимущества затратного метода состоят в том, что при оценке новых объектов он является наиболее надежным. Этот подход целесообразен и является единственно приемлемым для выполнения следующих мероприятий:

- при проведении технико-экономического анализа стоимости строительства нового объекта;
- при обосновании необходимого ремонта или переустройства действующей недвижимости;
- при оценке объектов специального назначения;
- при анализе эффективности использования земельного участка;
- решение задач по страхованию недвижимого имущества;
- решение вопросов, связанных с налогами;
- при согласовании стоимостей объектов, которые были получены применением других подходов по ценообразованию.

К недостаткам затратного метода относятся:

- необходимые вложения не всегда соответствуют рыночной стоимости объекта;
- большие трудозатраты для достижения более точного результата оценки недвижимости;
- сложность проведения оценки земельных участков;
- трудности подсчета текущей стоимости старых объектов недвижимости;
- сложность вычисления величины накопленного износа строений;
- проблематичность отдельной оценки земельного участка от расположенного на нем объекта;
- несоответствие затрат на приобретение старого объекта затратам

на возведение нового, ведь накопленный износ, в процессе оценки, вычитается из стоимости строительства.

Таким образом, в результате применения этих методов оценки недвижимости и согласования полученных решений, принимают итоговую стоимость объекта.

Рассмотрев и проанализировав механизм ценообразования на рынке недвижимости, можно сделать заключение, что рынок недвижимости, являясь саморегулирующейся системой, характеризуется спросом и предложением, себестоимостью, функциональным назначением, инфраструктурой, географическим и экономическим местоположением.

В современной системе рыночных отношений, проблемы, связанные с ценообразованием занимают особое место. Как и каждый рынок, рынок недвижимости имеет свои минусы и плюсы. Основным достоинством является получение большой прибыли, в процессе эксплуатации, чем на иных рынках, особенно если при возведении недвижимости использовались инновационные подходы, позволяющие получить низкую себестоимость, при высокой рыночной стоимости объекта недвижимости [8-9]. А к недостаткам, можно отнести зависимость от потребительского спроса, а также от других косвенных факторов, которые в своей совокупности могут значительно влиять на ситуацию на рынке.

### Список литературы:

1. Абрютин М. С. Ценообразование в рыночной экономике : учебник для высшей школы / М. С. Абрютин – Москва : Дело и Сервис, 2002 – 255 с. – Текст непосредственный.
2. Угляница А. В. Словарь терминов по экспертизе и управлению недвижимостью / О. М. Скоморохова, А. В. Угляница // Федеральное агентство по образованию, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования "Кузбасский гос. технический ун-т". Кемерово, 2008.
3. Гилязидинова Н. В. Инновационные подходы к развитию предприятий, отраслей, комплексов / А. Д. Верхотуров, В. М. Макиенко, А. В. Угляница, Н. В. Гилязидинова, Л. А. Коневцов, М. М. Соколов, О. Н. Бабий, Я. В. Догадайло, С. Б. Колодинский, Л. И. Мороз, Е. Н. Носик, Й. И. Светослав, В. И. Сильванович, Н. Ю. Рудковская, Т. Н. Санталова, О. В. Авдейчик, М. В. Кравченко, Я. А. Востриков // В двух книгах, Одесса, 2015. Том Книга.
4. Журнал «Delloite» article Property Index. Overview of European Residential Markets.
5. Решетникова Н. Г. Основные этапы оценки стоимости имущества в современных условиях / К. А. Кочеткова, Н. Г. Решетникова // РОССИЯ МОЛОДАЯ. Сборник материалов XII всероссийской, научно-практической конференции молодых ученых с международным участием. Кемерово,

2020. С. 42404.1-42404.5.

6. Решетникова Н. Г. Риск-менеджмент в сфере жилищно-коммунального хозяйства / К. А. Кочеткова, Н. Г. Решетникова // Сборник материалов XI Всероссийской научно-практической конференции с международным участием «Россия молодая». 2019. С. 60703.

7. Решетникова Н. Г. Инвестиции в недвижимость: в чем выгода? / Н. Г. Решетникова // Проблемы строительного производства и управления недвижимостью. Сборник научных статей V Международной научно-практической конференции. 2018. С. 104-106.

8. Дубенский М. С. Меры повышения конкурентоспособности объектов недвижимости / М. Р. Маркова, М. С. Дубенский, К. Д. Солонин // РОССИЯ МОЛОДАЯ. Сборник материалов XII Всероссийской, научно-практической конференции молодых ученых с международным участием. Кемерово, 2020. С. 42406.1-42406.4.

9. Решетникова Н. Г. Особенности строительной технологии быстровозводимых зданий / Н. Г. Решетникова, Н. В. Гилязидинова // Проблемы строительного производства и управления недвижимостью. Материалы VI Международной научно-практической конференции . 2020. С. 61-65.