

УДК 528.4

ОБЗОР ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Асылгужина Н.А., студент гр. ЗУК-401, 4 курс

Научный руководитель: Гильманова Г.Э., старший преподаватель
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет»
г. Уфа

Недвижимость – одна из самых значимых и долговечных инвестиций, которую может сделать человек. Стоимость недвижимости зависит от множества факторов, включая расположение, состояние объекта, социальную инфраструктуру и другие аспекты. Понимание основных факторов, влияющих на стоимость недвижимого имущества, является ключевым для принятия обоснованных решений при покупке или продаже недвижимости.

Первый и один из самых важных факторов – расположение. Географическое положение объекта недвижимости играет решающую роль в его стоимости.

Второй фактор – состояние объекта. Старые здания требуют больших затрат на ремонт и модернизацию, что может отразиться на их стоимости. Наличие новой техники и современной отделки также улучшает стоимость недвижимости. Кроме того, есть также такие факторы как площадь помещения, высота потолков и количество комнат, которые могут повлиять на цену.

В этой статье мы рассмотрим основные факторы, определяющие стоимость недвижимого имущества более подробно. Будут разобраны не только приведенные выше аспекты, но и другие параметры: экономическая ситуация в стране или регионе; спрос и предложение на рынке; правовые ограничения; изменения в законодательстве; социальный климат и много других факторов. Познавательная информация поможет читателю лучше понять процесс формирования цены на жильё или коммерческую недвижимость и использовать эту информацию при принятии решений по покупке или продаже объекта.

Факторы, определяющие рыночную стоимость недвижимости, являются одной из основных тем, которые интересуют как инвесторов, так и потенциальных покупателей. Важно понимать, что стоимость недвижимости зависит от множества факторов, которые могут быть как экономическими, так и неразрывно связанными с самой недвижимостью.

Один из основных экономических факторов, определяющих стоимость недвижимости — это спрос и предложение на рынке недвижимости. Если спрос на недвижимость превышает предложение, то это может привести к увеличению стоимости жилья. Напротив, если предложение превышает спрос,

то можно ожидать снижение стоимости недвижимости. Поэтому, стратегическое размещение недвижимости и изучение показателей спроса и предложения является важным аспектом определения ее рыночной стоимости.

Другим важным фактором является расположение объекта недвижимости. Ряда факторов, включая доступность к основным объектам (школы, магазины, общественный транспорт), наличие рабочих мест и мест для досуга, а также состояние инфраструктуры может существенно влиять на стоимость недвижимости. Недвижимость, находящаяся в престижных районах с развитой инфраструктурой, как правило, обладает более высокой стоимостью по сравнению с недвижимостью в удаленных районах или районах с низким инфраструктурным развитием.

Также отдельное внимание следует обратить на факторы, связанные с состоянием и характеристиками самой недвижимости. Они включают такие факторы, как класс и тип недвижимости, ее возраст, общее состояние, размер и планировку. Недвижимость, соответствующая современным стандартам качества и обладающая современными удобствами, как правило, имеет более высокую стоимость. Также, размер и планировка помещений могут влиять на стоимость недвижимости, поскольку они определяют удобство и функциональность помещений.

Финансовые факторы, такие как процентные ставки и доступность кредитов, также могут влиять на стоимость недвижимости. Высокие процентные ставки и сложности получения кредита могут увеличить стоимость недвижимости, поскольку это делает ее доступность ограниченной. Наоборот, низкие процентные ставки и доступность кредита создают благоприятные условия для роста стоимости недвижимости.

Не следует забывать и о социокультурных факторах, которые могут существенно влиять на стоимость недвижимости. Включение в районе объектов культурного и исторического наследия, парков и ресторанов, а также наличие мероприятий и культурных мероприятий может значительно повысить привлекательность района и, следовательно, стоимость недвижимости.

В заключение, рыночная стоимость недвижимости зависит от целого ряда факторов. Экономические, географические, состояние и характеристики недвижимости, финансовые и социокультурные факторы - все они влияют на стоимость недвижимости. Для понимания рыночной стоимости недвижимости необходимо брать во внимание все эти факторы и проводить комплексный анализ, чтобы получить наиболее точную картину цены.

Влияние макроэкономических условий на цены на недвижимость Макроэкономические условия имеют значительное влияние на стоимость недвижимого имущества. В периоды экономического подъема и стабильности, цены на недвижимость обычно растут, в то время как в периоды спада экономики и нестабильности, цены на недвижимость могут снижаться. Это происходит из-за нескольких факторов, которые являются важными при определении стоимости недвижимости.

Один из основных факторов, оказывающих влияние на стоимость недвижимости, - это уровень занятости. В периоды высокого уровня занятости, когда множество людей имеют постоянный источник дохода, спрос на недвижимость обычно растет. Повышение спроса приводит к повышению цен на недвижимость. Наоборот, в периоды экономического спада и увеличения безработицы, спрос на недвижимость снижается, что может привести к падению цен.

Ключевым фактором, влияющим на стоимость недвижимости, является уровень инфляции. Высокий уровень инфляции может привести к увеличению стоимости строительных материалов и затрат на строительство, что в свою очередь может повлиять на цену недвижимости. Кроме того, высокий уровень инфляции может привести к увеличению ставок по ипотечным кредитам, что снижает покупательскую способность и, следовательно, может привести к снижению цен на недвижимость.

Валютные колебания также могут оказывать влияние на стоимость недвижимости. Если валюта страны снижается по отношению к другим валютам, то стоимость недвижимости в этой стране для иностранных инвесторов становится дешевле. Это может привести к увеличению доли иностранных инвестиций в недвижимость и повысить цены.

Государственная политика также может оказывать влияние на стоимость недвижимости. Изменения в налоговой и регуляторной политике, например, могут влиять на спрос и предложение на недвижимость и, следовательно, на ее стоимость. Например, введение налога на недвижимость может увеличить затраты на владение недвижимостью, что в свою очередь может привести к снижению спроса и цен на эту недвижимость. Наконец, доступность кредитования может оказывать значительное влияние на стоимость недвижимости. Если доступ к кредитам легко доступен и процентные ставки на ипотеку низкие, это может стимулировать спрос на недвижимость и повысить ее стоимость. В то же время, если доступ к кредитам ограничен и процентные ставки высокие, это может снизить спрос и цены на недвижимость.

В заключение, макроэкономические условия, такие как уровень занятости, инфляция, валютные колебания, государственная политика и доступность кредитования, играют важную роль в определении стоимости недвижимости. Понимание этих факторов поможет покупателям, продавцам и инвесторам принимать обоснованные решения при покупке или продаже недвижимости. Роль государственной политики в формировании стоимости недвижимости.

Государственная политика играет важную роль в формировании стоимости недвижимого имущества. Воздействуя на различные аспекты рынка недвижимости, государство способно оказывать значительное влияние на цены и стоимость жилой и коммерческой недвижимости. В этом подразделе мы рассмотрим основные факторы государственной политики, которые влияют на стоимость недвижимости.

Один из важных факторов - налоговая политика. Государственные налоги, взимаемые с недвижимости, могут значительно влиять на ее стоимость. Система налогообложения может быть различной для разных видов недвижимости, таких как жилые дома, коммерческие объекты и земельные участки. Высокие налоги могут снижать интерес потенциальных покупателей и инвесторов к недвижимости, тем самым оказывая негативное влияние на ее стоимость.

Помимо налогов, государство также может влиять на стоимость недвижимости через свою политику в области строительства и регулирования земельных отношений. Законодательство, регулирующее процесс получения разрешений на строительство и использование земельных участков, может существенно влиять на спрос и предложение недвижимости, что, в свою очередь, влияет на ее стоимость. Государство также может определять условия оценки и регистрации недвижимости, что также может влиять на ее стоимость.

Политика в области жилищного строительства также может сильно повлиять на стоимость недвижимости. Государственные программы субсидирования жилищного строительства, например, могут снизить стоимость жилья и сделать его доступным для большего числа людей. Также, государственные программы по развитию инфраструктуры могут повысить привлекательность определенных районов и повысить цены на недвижимость в этих местах.

Политика в области макроэкономической стабильности также может влиять на стоимость недвижимости. Например, в периоды инфляции цены на недвижимость могут расти быстрее, чем в периоды стабильности или дефляции. Также, уровень безработицы и доходы населения могут оказывать существенное влияние на спрос и предложение недвижимости, что, в конечном итоге, влияет на ее стоимость.

Более широкие государственные стратегии развития регионов и инвестиций в инфраструктуру также могут оказывать влияние на стоимость недвижимости. Например, строительство новых транспортных магистралей или развитие туристических объектов могут повысить стоимость недвижимости в этих регионах. Также, различные программы поддержки развития бизнеса могут привлекать инвесторов и способствовать развитию коммерческой недвижимости.

В заключение, государственная политика оказывает значительное влияние на формирование стоимости недвижимого имущества. Налоговая политика, правила и регламенты в области строительства и земельных отношений, политика в области жилищного строительства, макроэкономическая стабильность и стратегии развития регионов - все эти факторы могут влиять на спрос и предложение недвижимости, а также на ее стоимость. Понимание этих факторов важно для инвесторов, покупателей и продавцов недвижимости, чтобы принимать обоснованные решения и предсказывать изменения на рынке недвижимости.

Важность локации и инфраструктуры для ценообразования на недвижимость.

Когда речь заходит о цене недвижимости, одним из наиболее важных факторов, оказывающих значительное влияние на стоимость, являются локация и инфраструктура. Важность этих факторов объясняется несколькими ключевыми аспектами, которые неизбежно влияют на спрос и предложение на рынке недвижимости.

Первым и самым очевидным аспектом является географическое расположение имущества. Недвижимость, расположенная в привлекательных локациях, таких как центр города, близость к деловым центрам или красивые природные пейзажи, обычно имеет более высокую стоимость по сравнению с недвижимостью, находящейся в удаленных районах или в областях с недостаточно развитой инфраструктурой. Это связано с высоким спросом на имущество, расположенное в популярных местах, что приводит к увеличению цен на данный сегмент рынка.

Второй аспект, который влияет на стоимость недвижимости, связан с доступностью и качеством инфраструктуры в данном районе. Уровень развития инфраструктуры включает в себя такие факторы, как наличие дорог и общественного транспорта, близость к школам, больницам, магазинам и другим объектам социального и коммерческого назначения. Инфраструктура является важным критерием выбора для многих покупателей недвижимости, поскольку она обеспечивает удобство и комфорт проживания. Наличие хорошо развитой инфраструктуры повышает востребованность недвижимости и, как следствие, влияет на рост ее стоимости.

Третий аспект, который следует учесть, - это близость к рабочим местам. Логично предположить, что люди предпочитают проживать поблизости от своего места работы, что обеспечивает им возможность сократить время и затраты на дорогу. В связи с этим, недвижимость, находящаяся в непосредственной близости от деловых центров или районов, где сосредоточена большая концентрация рабочих мест, обычно имеет более высокую стоимость по сравнению с другими районами.

И наконец, четвертый аспект, который необходимо учесть при оценке влияния локации и инфраструктуры на стоимость недвижимости, - это социальная среда. Для многих покупателей недвижимости важным фактором является уровень безопасности, качество жизни и уровень сервиса, предоставляемого в данном районе. Локации с низким уровнем преступности, наличием достаточного количества зеленых зон и оздоровительной инфраструктуры, а также достойными объектами культурного и развлекательного назначения обычно ценятся выше и могут иметь более высокую стоимость.

В целом, локация и инфраструктура играют ключевую роль в определении стоимости недвижимости. Наличие привлекательной локации и развитой инфраструктуры привлекает больший спрос на недвижимость и, соответственно, ведет к повышению ее цены. Поэтому при покупке или

продаже недвижимости важно учитывать эти факторы и прогнозировать их влияние на стоимость в будущем.

Факторы, влияющие на стоимость жилой и коммерческой недвижимости. Стимулы для определения стоимости недвижимости могут быть различными, и они зависят от типа объекта – жилой или коммерческой недвижимости. В обоих случаях есть ряд основных факторов, которые оказывают влияние на цену недвижимости.

Один из основных факторов, определяющих стоимость жилой и коммерческой недвижимости, – это местоположение. Расположение объекта недвижимости является ключевым фактором, так как влияет на доступность объекта, близость к центру города, инфраструктуре, транспортным коммуникациям и другим удобствам. Жилые и коммерческие объекты, расположенные в центре и в пригородах, имеют различную стоимость. Объекты недвижимости, находящиеся в престижных районах и близко к деловому центру, обычно имеют более высокую стоимость. Кроме того, некоторые регионы могут быть популярными среди инвесторов и иметь повышенный спрос на недвижимость, что также может повлиять на стоимость.

Другим важным фактором, влияющим на стоимость недвижимого имущества, является состояние объекта. Жилые и коммерческие объекты, требующие ремонта и модернизации, обычно имеют более низкую стоимость. Состояние крыши, стены, пола, санитарных узлов и других элементов объекта непосредственно влияет на его стоимость. Качество отделки, наличие современных систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха также могут повлиять на стоимость недвижимости.

Размер и планировка объекта также имеют значительное значение. Площадь и количество комнат в случае жилых помещений, а также площадь и количество коммерческих зон в случае коммерческой недвижимости – факторы, которые определяют стоимость. Объекты с большей площадью и удобной планировкой, обеспечивающей максимальное использование пространства, могут иметь более высокую стоимость.

Оценка рыночной стоимости недвижимости тесно связана с ситуацией на рынке недвижимости в целом. При анализе стоимости недвижимости учитываются данные о продающихся объектах, времени продажи и ценах похожих объектов в конкретной локации. Состояние экономики, уровень спроса и предложения на рынке недвижимости также могут повлиять на цену объекта.

Кроме того, правовые и фискальные факторы играют немаловажную роль в определении стоимости недвижимости. Налоги и сборы, связанные с владением недвижимостью, могут существенно влиять на ее стоимость. Нормативно-правовая база также оказывает влияние на стоимость недвижимости, так как определенные ограничения и требования могут повлиять на ее использование и ценность.

В заключение, стоимость жилой и коммерческой недвижимости определяется множеством факторов. Основные из них – местоположение,

состояние объекта, размер и планировка, состояние рынка недвижимости, а также правовые и фискальные факторы. Учитывая все указанные факторы, инвесторы и покупатели могут более точно оценивать стоимость недвижимых объектов и принимать осознанные решения о покупке или инвестициях.

Список литературы:

1. Варламов, А. А. Кадастр недвижимости / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – М.: Колос С, 2012. – 680 с.
2. Волков, С. Н. Землеустройство и кадастр недвижимости: учеб. пособие / С. Н. Волков, А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – М.: ГУЗ, 2010. – 336 с.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.04.2023) Статья 77.
4. Кутлияров, А.Н. Территориальное планирование использования и охраны земельных ресурсов в Российской Федерации / А.Н. Кутлияров, Д.Н. Кутлияров, Л.Р. Загитова, Э.Т. Хайдаршина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2023. № 1. С. 20-26.
5. Якупова, Г.Ф. Экологическое прогнозирование и планирование как функция управления / Г.Ф. Якупова, Д.Н. Кутлияров, А.Н. Кутлияров // В сборнике: Наука молодых – инновационному развитию АПК. материалы XI Национальной научно-практической конференции молодых ученых. Башкирский государственный аграрный университет. 2018. С. 252-257.