

**ОБРАБОТКА И ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ,
НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Т. М. Багаутдинова, О. В. Савина

*Астраханский государственный архитектурно-строительный
университет, г. Астрахань (Россия)*

Установление величины рыночной стоимости объекта недвижимости представляет собой длительный и сложный процесс, требующий проведения расчета на основании, имеющейся информации. Исходная информация отражает основные тенденции и прогнозы развития не только рынка недвижимости, но и общую социально-экономическую ситуацию в стране.

Формирование рыночной стоимости объектов недвижимости складывается под влиянием различных факторов, таких как: социально-экономическое положение в стране и регионе, развитие промышленной и строительной отрасли, жилищно-коммунального хозяйства, а также тенденций спроса и предложения, сложившихся на рынке недвижимости. Поэтому одной из основных задач, стоящих в первую очередь перед оценщиком, банком (кредитором), инвестором, застройщиком, брокером (риелтором) и другими участниками рынка недвижимости, является анализ и выявление всех причин и обстоятельств рыночной ситуации, которые могут оказать влияние на расчет (моделирование) стоимости объектов недвижимости.

Основопологающим понятием при определении стоимости объекта недвижимости является рынок недвижимости, сегмент, к которому относится оцениваемый объект. Определение термина «рынок недвижимости», его функций трактуется многими авторами. Так, Д. Фридман и Н. Ордуэй, создатели учебника «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», определяют рынок недвижимости как «взаимосвязанную систему рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости» [1]. Согласно определению, предложенному Г. М. Стерник рынок недвижимости – это «сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры рынка)» [2]. Таким образом, рынку недвижимости отводится

сложнейшая задача, связанная с регулированием, генерированием и обслуживанием основных социально-экономических процессов, происходящих в стране. Наиболее простым примером проявления регулирующей и обслуживающей функций рынка недвижимости является формирование сделок купли-продажи, аренды недвижимости.

Данные виды сделок складываются на всех сегментах рынка недвижимости: жилого, коммерческого (создающего доход владельцу объекта недвижимости) и земельных участков. В целом становление рынка недвижимости складывается по двум направлениям: рынок первичной (новостройки) недвижимости и рынок вторичной недвижимости. Объем предложений на первичном рынке недвижимости, создается за счет деятельности инвесторов, застройщиков, готовых инвестировать средства в строительство новых объектов. Количество предложений на вторичном рынке, характеризуется несколько иными процессами, в большей степени связанными с закономерностями развития человеческой жизни, но и в том и в другом случае немаловажными факторами, влияющими на развитие и структуру рынка недвижимости, являются социальные процессы, происходящие в стране или регионе (миграция, рост численности населения), изменение экономической конъюнктуры отдельного населенного пункта или всей страны в целом. По этой причине первостепенное значение для экономики страны (города, любого населенного пункта) имеет динамика первичного рынка: для достижения баланса на рынке жилой (коммерческой) недвижимости необходимо расширение объемов жилого (нежилого) фонда.

Целью государственной политики, осуществляемой на сегодняшний день в области жилищного сектора экономики, является стремление к существенному изменению состояния объемов и структуру рынка жилья, что, безусловно, позволит снизить нагрузку, сложившуюся на первичном рынке. Законодательные акты в области налогообложения, утверждаемые правительством РФ, направлены на увеличение налоговой базы – увеличение налога на имущество, подобные действия могут повернуть предпочтения потребителей в сторону не приобретения, а аренды объектов недвижимости. Вследствие этого, складывается потребность в «правильном» формировании стоимости объекта недвижимости.

Понятие стоимости объекта недвижимости вызвано переходом к рыночной экономике в стране. Недвижимость становится товаром, который возможно использовать как объект купли-продажи при проведении сделки. Система цен, сложившаяся на рынке недвижимости, обладает некоторой спецификой не свойственной другим группам товаров.

Цена объекта недвижимости складывается из двух компонентов: цены здания и цены земельного участка, на котором расположено данное здание. Весомое значение на стоимость объекта недвижимости оказывает цена соответствующего земельного участка. Методология проведения процесса

оценки недвижимости состоит в учете ряда взаимосвязанных факторов, применяемых специалистами-оценщиками.



Рис. 1. Факторы, формирующие стоимость объекта недвижимости

Согласно действующему законодательству в области оценочной деятельности при осуществлении процедуры оценки недвижимости необходимо учитывать всю совокупность выявленных факторов, но степень их значимости может отличаться. Степень значимости отдельно взятого фактора оценки устанавливается в рамках конкретной ситуацией, сложившейся на дату проведения оценки объекта недвижимости.

Специфической особенностью развития рынка недвижимости является неэластичность спроса и предложения. Например, при изменении стоимости объектов жилой недвижимости объем предложений на рынке почти не меняется. Данный фактор связан со значительным сроком возникновения (строительства) объектов недвижимости на рынке, поэтому существует постоянная взаимосвязь между изменением спроса и предложения. Так, при повышении спроса на рынке жилой недвижимости увеличение объема предложения на первичном рынке жилой недвижимости, возможно только через год или два. В случае сокращения величины спроса на объекты жилой недвижимости невозможно одномоментно приостановить строительство, в связи с высоким уровнем понесенных затрат и технологией осуществления процесса строительства. Такая природа взаимодействия спроса и предложения приводит к тому, что цена выступает главным фактором, регулирующим равновесие спроса и предложения. Исходя из этих обстоятельств для рынка жилой недвижимости, всегда существует угроза возникновения ситуации, когда текущая цена за объект жилой недвижимости превысит уровень его справедливой рыночной цены, в этих условиях немаловажную роль приобретает государственное регулирование ситуации на рынке недвижимости.

Корректирующие действия государства, способствуют сглаживанию подобных явлений, растягивают во временном промежутке амплитуды экономических циклов. Разработка мероприятий по стимулированию покупательской способности населения со стороны государства является обоснованным (разумным) действием в период экономического спада.

При прогнозировании ситуации связанной с подъемом в области жилищного строительства необходимо предусмотреть опасность возникновения эффекта перегрева. Избыточное увеличение инвестиционных потоков в строительство окажется по его завершении нерентабельным, что отрицательно скажется на ухудшении общей экономической конъюнктуры, снижении спроса на объекты недвижимости по сравнению с ожидаемым объемом. Грамотные и продуманные действия со стороны правительства, как правило, максимально предусматривают возникновение различного рода ситуаций, дестабилизирующих процессы в строительной отрасли, с тем, чтобы замедлить или сгладить отрицательные последствия, возникающие в данное время.

Нестабильная экономическая ситуация отрицательно складывается в случае массового приобретения объектов жилой недвижимости с помощью привлеченных кредитных средств. Ухудшение социально-экономических показателей, таких как безработица, снижение уровня доходов на душу населения, нестабильность по выплатам заработной платы, оптимизация организаций и предприятий, усложняет выполнение гражданами своих обязательств перед кредитными учреждениями. На данной стадии экономического спада нарастает давление на рынок жилой недвижимости, что приводит к падению цен на объекты недвижимости. В общей сложности все перечисленные факторы повышают вероятность возникновения дефолта заемщиков, вследствие чего увеличивается число проблемных кредитов.

Ведение переговоров (торгов), число участников торгов, схемы и условия финансирования данной сделки, а также ряд других факторов влияют на цену сделки при купле-продаже объекта недвижимости. Безусловно, основное влияние на цену оказывает финансовое положение инвестора. Кроме того, спрос на объекты недвижимости более подвержен колебаниям, чем предложение, поскольку резкое изменение денежной массы и эмоциональных настроений в момент проведения сделки с недвижимостью происходит в более короткие промежутки времени, чем период строительства объектов недвижимости, в результате возникает дополнительный объем предложения на рынке недвижимости.

Гражданско-правовой оборот, действующий в условиях рыночной экономики на рынке недвижимости, позволяет осуществлять различные виды сделок с объектами недвижимости, что создает необходимость определения денежного эквивалента на объект недвижимости на дату проведения сделки.

В заключение отметим, что изменения рыночной ситуации оказывают влияние на колебание величины рыночной стоимости объекта недвижимости. К причинам резкого изменения рыночной ситуации можно отнести прекращение деятельности градообразующих предприятий, изменения в области законодательного регулирования налогообложения, появление (строительство) на рынке новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят непрерывно: социальные, экологические, политические и экономические факторы, воздействующие на формирование стоимости на объект недвижимости, все время находятся в переходном состоянии. Изменчивость этих компонент, безусловно, влияет на величину спроса и предложение на объекты недвижимости. Задача специалиста-оценщика состоит в умении распознать происходящие и спрогнозировать потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

Список литературы

1. Фридман Д. П., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости : пер. с англ. М. : Дело Лтд, 1997. 323 с.
2. Стерник Г. М. Системный подход к анализу структуры рынка недвижимости // Проблемы недвижимости. 2000. № 1.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ПРИМЕРЕ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

В. К. Лихобабин, А. Таласпаева

*Астраханский государственный архитектурно-строительный
университет, г. Астрахань (Россия)*

Государственная поддержка инвестиционной деятельности на территории Астраханской области осуществляется в соответствии с Законом Астраханской области «О государственной поддержке инвестиционной деятельности в Астраханской области» от 13.04.2011 г. №17/2011-ОЗ.

Основными формами государственной поддержки в Астраханской области являются:

- 1) присвоение статуса инвестиционному проекту (инвестиционный проект, одобренный Правительством Астраханской области, в частности, важным инвестиционным проектом, инвестиционный проект будет осуществляемый на территории комплексного развития);
- 2) обеспечение бюджетными инвестициями;
- 3) обеспечение субсидиями из бюджета Астраханской области;
- 4) обеспечение государственной гарантии Астраханской области по инвестиционным проектам;