

Научная статья

Original article

УДК 332.6(470.57-25)

doi: 10.55186/2413046X\_2022\_7\_10\_580

**ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА СТОИМОСТЬ РЫНКА  
ЖИЛЬЯ В РЕГИОНАЛЬНОМ АСПЕКТЕ**  
**THE INFLUENCE OF PRICE-FORMING FACTORS ON THE COST OF THE  
HOUSING MARKET IN THE REGIONAL ASPECT**



**Андреева Оксана Сергеевна**, кандидат социологических наук, доцент центра проектного обучения, ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», E-mail: andreevaos@tyuiu.ru

**Ермакова Анна Михайловна**, кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности, ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», E-mail: ermakovaam@tyuiu.ru

**Andreeva Oksana Sergeevna**, Candidate of Sociological Sciences, Associate Professor of the Center for Project Training, Tyumen Industrial University, E-mail: andreevaos@tyuiu.ru

**Ermakova Anna Mikhailovna**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastral Activity, Tyumen Industrial University, E-mail: ermakovaam@tyuiu.ru

**Аннотация.** В статье приведены результаты исследований ценообразующих факторов и их влияние на стоимость рынка жилой недвижимости в городе Уфа. Авторы, аргументируют и приводят убедительные доводы, которые позволяют оценить наиболее благоприятный район для проживания с точки зрения экологических, экономических, социальных, физических и юридических факторов, тем самым облегчить выбор потенциальному покупателю.

**Abstract.** The article presents the results of studies of price-forming factors and their impact on the value of the residential real estate market in Ufa. The authors argue and present convincing arguments that allow us to assess the most favorable area for living in terms of environmental, economic, social, physical and legal factors, thereby facilitating the choice of a potential buyer.

**Ключевые слова:** ценообразующие факторы, микрорайон, цена, оценка, жилая недвижимость

**Keywords:** price-forming factors, microdistrict, price, valuation, residential real estate

Расчет цен и ставок на рынке недвижимости с использованием ценообразующих факторов производится на основе результатов исследования и анализа запросов и предпочтений клиентов [1]. В качестве факторов ценообразования отбираются критерии, учитывающие в первую очередь следующие основные особенности недвижимости:

- сложность элементной структуры объекта;
- неперемещаемость объекта в пространстве, его привязка к определенной географической системе координат;
- длительность процесса создания объекта и последующего его использования;
- сложность оформления передачи прав собственности на объект;
- величина транзакционных издержек при заключении сделок с объектом.

Установление цены на рынке недвижимости на основе ценообразующих факторов осуществляется посредством отбора ключевых признаков по степени влияния на потребительские и экономические свойства объекта [2]. Ценность объекта недвижимости для клиентов определяется только экономическими интересами и закономерностями, оценка величины которой может быть произведена при выполнении следующих условий:

- полезность объекта как блага, удовлетворяющего потребности человека, общества, хозяйствующих субъектов и т.д.;

- ограниченность предложения недвижимости как экономического ресурса для жизнедеятельности человека и общества, а также хозяйствующих субъектов;
- наличие платежеспособного спроса;
- возможность передачи права собственности или иного права, определяющего юридический статус недвижимости, от владельца этого права иному лицу как потенциальному покупателю объекта [3].

Для исследования было выбрано три микрорайона в городе Уфа: «Затон», «Инорс» и «Дёма».

Микрорайон «Затон». Застройщик: Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан. Район: Ленинский. Срок сдачи: 3 квартал 2021 года – сдан.

Микрорайон «Инорс». Застройщик: Строительный трест № 3. Район: Калининский. Срок сдачи: 4 квартал 2013 года – сдан.

Микрорайон «Дёма». Застройщик: ООО Агидель-ИнвестСтрой. Район: Дёмский. Срок сдачи: 2020 год – сдан.

Состояние окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории размещения жилого дома, зависит спрос на него. Отсюда следует, что стоимость жилья напрямую зависит от уровня атмосферного, шумового и иного загрязнения [4].

Рассмотрим плюсы и минусы расположения исследуемых микрорайонов по экологической обстановке.

Таблица 1. Сравнительная характеристика исследуемых микрорайонов

Признаки сравнения	Микрорайон «Затон»	Микрорайон «Инорс»	Микрорайон «Дёма»
Шумовое загрязнение, дБ	30	40	40
Вибрация	Не велико	Не велико	Не велико
Электро-магнитное излучение	Не имеет	Не имеет	Не имеет
Условия окружающей среды	Благоприятные условия	Благоприятные условия	Благоприятные условия
Транспортная доступность	В черте города	В черте города	В черте города
Доступные инженерные коммуникации	Проведены	Проведены	Проведены

Проанализировав данные таблицы, можно сделать вывод, что исследуемые микрорайоны существенных различий не имеют.

Оценщику более свойственно рассматривать влияние всех факторов в совокупности и делать общее заключение о стоимости недвижимого имущества, подтвержденное необходимым обоснованием. Поэтому для того чтобы наглядно отобразить влияние некоторых экономических, социальных, физических и юридических факторов на рыночную стоимость жилья в городе Уфа, проведем анализ, используя сравнительный подход оценки недвижимости [5,6].

Для анализа в каждом из исследуемых микрорайонов было рассмотрено по одной однокомнатной квартире в качестве объекта оценки, для которого будет рассчитана рыночная стоимость, и по три однокомнатные квартиры в качестве объектов-аналогов. Расчёты и результаты занесены в таблицу 2.

Таблица 2. **Применение сравнительного подхода к оценке жилой недвижимости в микрорайоне «Дёма»**

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, руб.		3 930 000	4 000 000	5 200 000
Площадь, кв.м	39	40	37	46
Стоимость 1 кв.м, руб.		97 761	108 401	112 141
Вид права	Собственность	Собственнос ть	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права		0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		97 761	108 401	112 141
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		97 761	108 401	112 141
Состояние внутренней отделки	Улучшенная черновая	Улучшенная черновая	Улучшенная черновая	Улучшенная черновая
Корректировка на состояние отделки, руб.		+ 5 000	+ 5 000	+ 5 000
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		102 761	111 401	115 141
Этажность		2	15	12
Корректировка на этажность, %		0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		102 761	111 401	115 141
Корректировка на местоположение		0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		102 761	111 401	115 141
Весовые коэффициенты		0,28	0,44	0,28
Скорректированная цена		28 773	49 016	32 239

Корректировка на вид права (юридический фактор) не вносится, так, как и у объекта оценки, и у объектов-аналогов передается право собственности.

Корректировка на условия финансирования (экономический фактор) не вносится, так, как и у объекта оценки и у объектов-аналогов условия финансирования рыночные.

Если состояние внутренней отделки объекта (физический фактор) отличное, корректировка не вносится; если хорошая – к стоимости одного кв. м прибавляем 3 000 рублей; если улучшенная черновая – 5 000 рублей; черновая – 8 000 рублей.

Если квартира расположена на первом этаже (физический фактор), это влечет за собой влажность, низкую температуру воздуха и недостаток естественного дневного освещения из-за посаженных рядом с домом деревьев и кустов и проблему с напором воды из-за верхнего этажа. Если квартира расположена на последнем этаже, это влечет за собой большую вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Корректировка на этажность для квартир, расположенных на первом этаже, равна 15%, для квартир, расположенных на последнем этаже – 10%, а для квартир, расположенных между ними корректировка на этажность не вносится.

Корректировка на местоположение (социальный фактор) не вносится, потому что квартиры расположены в одном микрорайоне.

Также при оценке недвижимости вводят корректировку на дату продажи (экономический фактор). Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше месяца), следовательно, на рынке недвижимости произошли изменения, которые коснулись уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает тот промежуток времени, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были учтены изменения в росте цен.

При определении рыночной стоимости квартиры используется также корректировка на тип дома (физический фактор), в котором данная квартира расположена. Исходя из общей оценочной практики, объект оценки, который находится в доме блочного/панельного типа, стоит дешевле на 10-15%, но такая

корректировка не применяется, если квартира расположена в кирпичном или кирпично-монолитном доме.

Таким образом, весовые коэффициенты объектов-аналогов составят:  $k_1=0,28$ ;  $k_2=0,44$ ;  $k_3= 0,28$ . Сумма весовых коэффициентов должна быть равна единице:  $k_1 + k_2 + k_3 = 1$ . Проверка:  $0,28 + 0,44 + 0,28 = 1$

Таким образом, стоимость 1 кв. м объекта оценки =  $28\ 773 + 49\ 016 + 32\ 239 = 110\ 028$  рублей, а стоимость объекта оценки =  $110\ 028 \times 39 = 4\ 291\ 092 = 4\ 291\ 000$  рублей.

Опираясь на данный пример можно также проанализировать влияние экономических факторов на стоимость жилья в микрорайонах «Инорс» и «Дёма». По итогам расчетов стоимость за 1 кв.м объекта оценки в микрорайоне «Инорс» составила 96 087 рублей, а в микрорайоне «Дёма» - 83 333 рублей, стоимость же всего объекта оценки составила 3 150 723 рублей и 3 394 015 рублей соответственно.

В таблице 3 представлено влияние основных ценообразующих факторов на стоимость жилья в исследуемых микрорайонах. Знак «+» обозначает, что фактор повлиял на стоимость жилья в сторону его увеличения, знак «-» - соответственно в сторону уменьшения, а «0» означает, что фактор не внес существенного влияния.

**Таблица 3. Влияние основных ценообразующих факторов на стоимость жилья**

Факторы	«Затон»	«Инорс»	«Дёма»
Экологический	+	+	+
Экономический	0	0	0
Социальный	0	0	0
Физический	-	+	+
Юридический	0	0	0

Исходя из данных таблицы, можно сделать вывод, что наибольшее влияние на стоимость жилья в исследуемых микрорайонах города Уфа оказывают экологический и физический фактор.

#### **Список источников**

1. Дворядкина, Е. Б. Тенденции развития регионального рынка персональных услуг и меры его регулирования / Е. Б. Дворядкина, А. А. Елисеева // Государственное регулирование общественных отношений в регионе: социально-экономические, правовые и историко-культурные аспекты : сборник научных статей, Чебоксары, 24 марта 2022 года. – Чебоксары: Чувашский государственный педагогический университет им. И.Я. Яковлева, 2022. – С. 125-130. – EDN UTUJES.
2. Дворядкина, Е. Б. Социально ориентированные некоммерческие организации: региональная повестка / Е. Б. Дворядкина, Д. М. Простова, Н. А. Истомина. – Екатеринбург : Уральский государственный экономический университет, 2022. – 167 с. – ISBN 978-5-9656-0321-3. – EDN ХТАWRR.
3. Кирилова, О. В. Информационные системы управления земельными ресурсами / О. В. Кирилова // Новый взгляд на развитие аграрной науки : Сборник материалов Научно-практической конференции аспирантов и молодых ученых, Тюмень, 16 апреля 2021 года. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2021. – С. 157-161. – EDNXLVSBO.
4. Кирилова, О. В. Особенности кадрового делопроизводства в Тобольской губернии в конце XVIII в. (на примере указов Тобольского наместнического и губернского правлений) / О. В. Кирилова, О. В. Устинова // Вопросы истории. – 2019. – № 9. – С. 34-44. – DOI 10.31166/VoprosyIstorii201908Statyi04. – EDN LZLXVO.
5. Кирилова, О. В. Государственное управление конкурентоспособностью в аграрном производстве / О. В. Кирилова // Аграрный вестник Урала. – 2009. – № 12(66). – С. 17-20. – EDN LALSTP.



6. Чуба, А. Ю. Использование цифровых технологий в бережливом производстве / А. Ю. Чуба, О. В. Кирилова, Ю. В. Зубарева // Экономика и предпринимательство. – 2020. – № 11(124). – С. 1256-1258. – DOI 10.34925/EIP.2020.124.11.250. – EDNFZORWZ.

### References

1. Dvoryadkina, E. B. Trends in the development of the regional personal services market and measures of its regulation / E. B. Dvoryadkina, A. A. Eliseeva // State regulation of public relations in the region: socio-economic, legal, historical and cultural aspects : collection of scientific articles, Cheboksary, March 24, 2022. Cheboksary: I.Ya. Yakovlev Chuvash State Pedagogical University, 2022. – pp. 125-130. – EDN UTUJEC.
2. Dvoryadkina, E. B. Socially oriented non-profit organizations: regional agenda / E. B. Dvoryadkina, D. M. Prostova, N. A. Istomina. – Yekaterinburg : Ural State University of Economics, 2022. – 167 p. – ISBN 978-5-9656-0321-3. – EDN XTAWRR.
3. Kirilova, O. V. Information systems of land management / O. V. Kirilova // A new look at the development of agrarian science: A collection of materials of the Scientific and practical conference of graduate students and young scientists, Tyumen, April 16, 2021. – Tyumen: State Agrarian University of the Northern Trans-Urals, 2021. - pp. 157-161. – EDN XLVSBO.
4. Kirilova, O. V. Features of personnel records management in the Tobolsk province at the end of the XVIII century. (on the example of the decrees of the Tobolsk viceroyalty and provincial boards) / O. V. Kirilova, O. V. Ustinova // Questions of history. – 2019. – No. 9. – pp. 34-44. – DOI 10.31166/VoprosyIstorii201908Statyi04. – EDN LZLXVO.
5. Kirilova, O. V. State management of competitiveness in agricultural production / O. V. Kirilova // Agrarian Bulletin of the Urals. – 2009. – № 12(66). – Pp. 17-20. – EDN LALSTP.

Московский экономический журнал. № 10. 2022

Moscow economic journal. № 10. 2022

6. Chuba, A. Yu. The use of digital technologies in lean production / A. Yu.Chuba, O. V. Kirilova, Yu. V. Zubareva // Economics and entrepreneurship. – 2020. – № 11(124). – Pp. 1256-1258. – DOI 10.34925/EIP.2020.124.11.250. – EDN FZORWZ.

**Для цитирования:** Андреева О.С., Ермакова А.М. Влияние ценообразующих факторов на стоимость рынка жилья в региональном аспекте // Московский экономический журнал. 2022. № 10. URL: <https://qje.su/ekonomicheskaya-teoriya/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-10-2022-16/>

© Андреева О.С., Ермакова А.М., 2022. *Московский экономический журнал*, 2022, № 10.