

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Раскрываются вопросы современного ценообразования в строительстве и его влияния на дальнейшее формирование стоимости. Раскрыты основные проблемы, обостряющие ценовую ситуацию на рынке недвижимости России. Особое внимание уделено рассмотрению и анализу современных факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости в России.

Ключевые слова: цена; стоимость; фактор; рынок недвижимости.

Формирование рынка недвижимости как нового сектора экономики России связано с началом перехода от централизованной плановой к рыночной экономике. Отправной точкой развития рынка недвижимости России принято считать 1990 г., когда в нормативных документах было закреплено понятие частной собственности. Основным толчком в развитии рынка недвижимости в России послужили два основных закона Российской Федерации, вступившие в силу 3.07.1991 г. «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ» [1] и 4.07.1991 г. «О приватизации жилищного фонда в РФ» [2]. Изначально формировался первичный рынок недвижимости за счет бесплатной приватизации жилья гражданами, бесплатной и платной приватизации нежилых помещений и земельных участков, а также строительства. В дальнейшем формировался вторичный рынок недвижимости за счет перепродажи ранее приватизированных и новых объектов недвижимости.

Постепенно рынок недвижимости России начал повышать свою активность за счет появления профессиональных участников (брокеров, риэлтеров, оценщиков, финансистов, девелоперов, юристов и т.д.). За последние годы (2008–2011) рынок недвижимости России понизил свою активность в связи с влиянием экономического кризиса, но в середине 2011 г. практически достиг докризисного уровня и на текущий момент имеет тенденцию к ценовому росту.

Основной проблемой рынка недвижимости России на текущий момент является удорожание объектов недвижимости, что связано со следующими фактами:

1. Увеличение периода инвестиционной фазы строительства, связанного с градостроительным законодательством.

2. Развитие в основном малогабаритного жилья.
3. Неэффективные технологии строительства.
4. Коррупция.
5. Концентрация денежных средств и рабочих мест в Москве и Московской области.
6. Отсутствие желания и возможности у государства и муниципалитетов улучшать механизм регулирования рынка недвижимости.

Во-первых, цена на недвижимость, так же, как и на любой другой товар, появляется, когда есть потребность, полезность, редкость, иными словами ценность (worth) товара.

Во-вторых, цена на недвижимость зависит от издержек производства (затраты на строительство) и будущей прибыли.

В-третьих, цена на недвижимость образуется за счет спроса и предложения, что в конечном счете и определяет равновесную цену. Приведенные факторы нельзя рассматривать отдельно, так как все они одновременно сказываются на стоимости объектов недвижимости.

В целом ценообразование в недвижимости зависит от ценообразования в строительстве, т.е. от того, какая прибыль и какие затраты заложены изначально в тот или иной объект недвижимости (рис. 1).

Эти затраты с учетом минимальной прибыли являются начальной базой для формирования дальнейшей цены. База, от которой начнет формироваться дальнейшая цена на недвижимость, лежит в точке 2, т.е. это тот момент (дата), когда недвижимость сдается в эксплуатацию и попадает под влияние вторичного рынка, где большой вклад в изменение дальнейшей цены вносят различные факторы с течением времени (рис. 1).

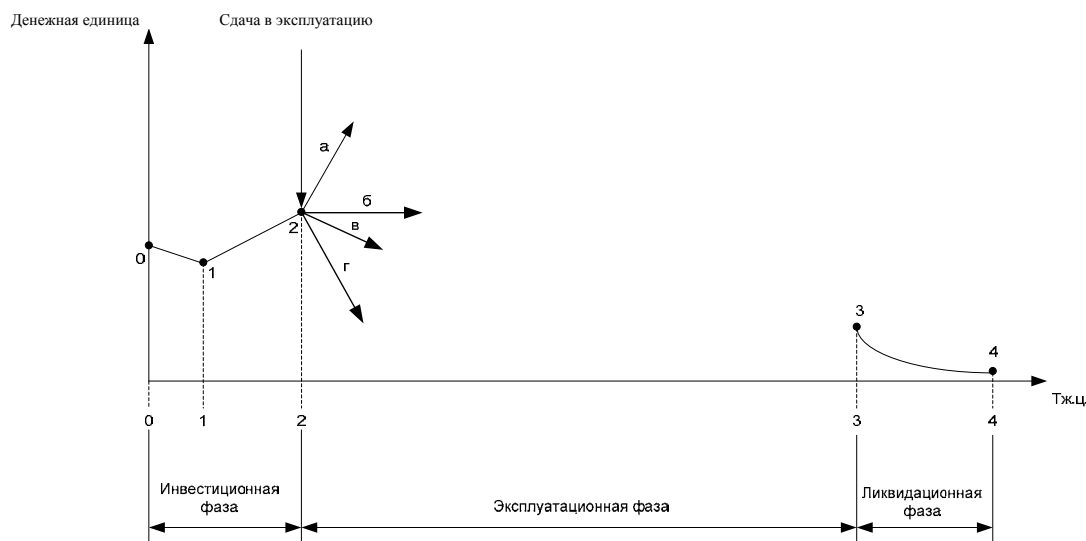


Рис. 1. Изменение цены объекта недвижимости за период ее жизненного цикла

Рассмотрим инвестиционную фазу. В точке 0 лежит стоимость, которая рассчитывается для инвестора (рис. 1), т.е. это стоимость объекта, которая рассчитана на основе укрупненных показателей (УПВС, УПСС) или объектов-аналогов и позволяет предварительно оценить общую потребность в инвестициях для осуществления проекта.

В стадии проектирования (интервал от точки 0 до точки 1) рассчитывается сметная стоимость, которая является меньше стоимости, рассчитанной для инвестора, и наиболее точно определяет потребность в инвестициях для осуществления проекта (рис. 1). После стадии проектирования и расчета сметной стоимости начинается стадия строительства (интервал от точки 1 до точки 2) (рис. 1).

В интервале от точки 0 до точки 2 большое значение имеет фактор времени, который проявляется в двух аспектах (рис. 1):

1. Влияет на общую стоимость объекта недвижимости.

2. Влияет на степень морального (функционального) износа объекта недвижимости при вводе в эксплуатацию.

Чем больше период инвестиционной фазы, тем больше в момент сдачи в эксплуатацию будут затраты на объект недвижимости, так как значительное влияние оказывают фактор инфляции и удорожание кредитных ресурсов, а также моральный износ объекта недвижимости.

В России невозможно начать строительство без получения всех разрешений (количество которых доходит до 50) и утверждения строительного плана. На этой стадии возникает множество различных проблем и некоторые из них носят коррупционный характер. Строительство в России никак не оптимизировано и носит последовательный характер, что связано с особенностями градостроительного законодательства, за счет чего увеличиваются затраты на строительство и возникает моральный износ. В развитых странах строительство максимально оптимизировано и носит параллельный характер, т.е. начинается с момента готовности первоначальной части строительного плана.

После того как объект недвижимости сдан в эксплуатацию (входит в эксплуатационную фазу жизненного цикла недвижимости) цена может складываться различным образом. Это зависит от влияния как на рынок в целом, так и на отдельные объекты недвижимости множества различных факторов. Цена может расти в связи с благоприятным развитием экономики, как это показывает направление *a*, может оставаться стабильной (направление *b*), может значительно падать (направление *в*) с наступлением финансового и экономического кризиса или катастрофически падать (направление *г*) в случае, если вся мировая система, основанная на долларе, рухнет (рис. 1). С течением времени одни факторы могут усиливать свое влияние, другие – менее влиять на цену, но к концу жизненного цикла объекта недвижимости усиливается фактор суммарного износа, что в конечном счете приведет к ликвидации (интервал от точки 3 до точки 4), а затем к утилизации (интервал от 4 и выше) объекта недвижимости (рис. 1).

В общем, все факторы, влияющие на цену объектов недвижимости, можно классифицировать следующим образом: макроэкономические, микроэкономические, социальные, физические, природные. Все перечисленные группы факторов в конечном счете формируют спрос и предложение на рынке недвижимости.

Решающая роль принадлежит макроэкономическим факторам: общеэкономическая ситуация в стране, политическая ситуация в стране, состояние финансового рынка и т.д. Если влияние макроэкономических факторов стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется другими группами факторов [3. С. 34].

В целом экономика России является стабильной, поэтому основное влияние на рост цен на рынке недвижимости оказывают микроэкономические, социальные и физические факторы. Потенциальный спрос (общая потребность в жилье) на рынке недвижимости России составляет 1,57 млрд м² [4], а платежеспособный спрос на жилье сокращается в 2–3 раза. Прежде всего это связано с низкими доходами населения, завышенной процентной ставкой по ипотеке, большими темпами роста цен на недвижимость, отсутствием сбалансированности и нежеланием государства правильно регулировать рыночные отношения.

Объекты недвижимости, выставленные на продажу, должны иметь цену, которую смогут себе позволить большинство будущих покупателей. Недвижимость является дорогим товаром, поэтому следующий фактор, влияющий на цену объекта недвижимости, – банковский процент по ипотеке, который в свою очередь зависит от ставки рефинансирования и прочих рисков, которые банки пытаются свести к минимуму. Минимальная номинальная процентная ставка по ипотечному кредиту составляет 12% [5], среднемесячная заработная плата в Томской области – 21 217 руб. [6], среднемесячная заработная плата в Московской области – 39 700 руб. [7], средняя стоимость 1 м² жилья в Московской области – 149 800 руб. [8], средняя стоимость 1 м² жилья в Томской области – 38 713 руб. [9]. Из вышеприведенных данных видно отсутствие сбалансированности между доходами населения, ценами на недвижимость и процентной ипотечной ставкой.

Ипотечное кредитование в России развивается слабо, большая часть банков отказалась от предоставления услуги ипотечного кредитования, так как основные доходы банку приносят краткосрочные и среднесрочные потребительские кредиты, которые являются менее рискованными, востребованными и дорогими.

Рост цен на недвижимость в Москве и Московской области остается значительным. Это связано с большой концентрацией здесь денежных средств и рабочих мест, что привлекает большой поток людей из разных регионов России и является причиной ажиотажного спроса на недвижимость. Положение на рынке недвижимости Московской области характеризует обострение группы социальных факторов: плотность населения, рост населения, уровень образования, статус и т.д. Такая же ситуация прослеживается в Томской и Новосибирской областях, но здесь социальные факторы оказывают незначительное влияние, поскольку основной контингент приезжих – молодежь (студенты). Рост цен на недвижимость Московской,

Томской и Новосибирской областей прямо пропорционален росту аренды на жилье.

В каждом регионе РФ существуют свои микроэкономические факторы, которые приводят к резкому росту цен на рынке недвижимости. Например, на текущий момент в Краснодарском крае в городе Сочи большое влияние на рост цен на рынке недвижимости оказывает процедура изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Процедура изъятия в городе Сочи вызвала резкий рост цен на сельскохозяйственные земельные участки, но это связано не с самой процедурой изъятия, а с отсутствием опыта и желания у государства и муниципалитета улучшать механизм изъятия земельных участков. Государство и муниципалитет спокойно относятся к тому, что земельные участки в местах предстоящего изъятия скупаются крупными частными структурами и потом с большой доходностью перепродаются в рамках процедуры изъятия. Инвесторы – спекулянты, скупающие участки для дальнейшей продажи государству, – несут существенно меньшие затраты и риск. Учитывая, что ожидаемая прибыль инвесторам-спекулянтам гарантирована, такие инвесторы могут позволить себе скупать участки по более высокой цене, вызывая тем самым ажиотажный спрос [10].

Помимо вышеперечисленных факторов, существуют физические факторы, которые немаловажно сказываются на росте цен на рынке недвижимости. На спрос и предложение большое влияние оказывает фактор местоположения, т.е. два аналога, но в разных местах могут стоить по-разному, так как любая координата характеризуется развитием инфраструктуры и назначением района (деловой центр, спальный район, окраина города). Местоположение является уникальным фактором, так как его нельзя изменить. Недвижимость бывает разного назначения, и для каждого назначения фактор местоположения играет свою роль, например для коммерческой недвижимости важно проходное место, расположение около дороги, этаж, для жилой недвижимости важно развитие инфраструктуры, отсутствие шума, этаж и т.д. Что касается земельных участков, то помимо уникальности они обладают такими особенностями, как ограниченность, долговечность и невосполнимость [11. С. 5]. За счет ограниченности и невосполнимости земельных участков предложение на них остается постоянным (const) и не зависит от уровня и динамики цен, поэтому каждого собственника земельного участка можно считать монополистом (рис. 2).

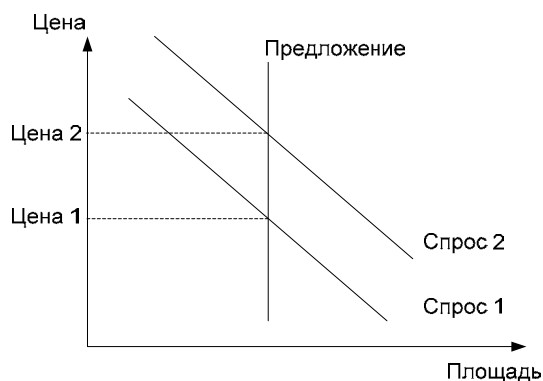


Рис. 2. Кривая спроса и предложения земли на рынке недвижимости

Следующий ценообразующий физический фактор в недвижимости – это этажность. Он характерен как для жилой, так и для коммерческой недвижимости, но здесь существует некоторая обратная пропорциональность. Если в жилой недвижимости первый этаж является самым дешевым и с увеличением этажа цена растет, а затем снова падает, то в коммерческой недвижимости первый этаж является самым дорогим и с увеличением этажа стоимость аренды падает.

Следующий физический фактор, который оказывает влияние на цену объекта недвижимости, – это материал. На текущий момент наиболее распространенными материалами считаются кирпич, панель, монолит, а затем шлакоблок, пенобетон и дерево. Как правило, площадь 1 м^2 в панельных и монолитных домах дешевле, чем в кирпичных, и связано это с особенностями строительства. В кирпичных домах мощный фундамент и толстые стены, что влечет большие затраты на строительные материалы, труд и технику. Для панельных домов панели изготавливаются на заводах, поэтому само строительство проводится в относительно короткий срок. Сейчас большими темпами развивается монолитное строительство. Такой способ позволяет быстро возвести здание, причем форма помещений может быть различной [12]. В России исторически сложилось так, что большая часть зданий и сооружений построена из кирпича, поэтому цены на вторичном рынке недвижимости высокие.

Следующий физический фактор, который оказывает влияние на цену (и стоимость) объекта недвижимости, – это площадь. Как правило, объекты недвижимости маленькой площади пользуются большим спросом, их легче продать или сдать в аренду по отношению к большим площадям, поэтому маленькие площади имеют высокую цену за 1 м^2 по отношению к большим площадям. В России большое развитие получило малогабаритное жилье, которое пользуется большим спросом и соответственно имеет высокую стоимость за 1 м^2 .

Помимо микроэкономических, социальных и физических, существуют природные факторы, которые также влияют на стоимость объектов недвижимости. Одним из таких факторов, который связан с недавними событиями, является сейсмологическая обстановка. Сейсмичность – это способность недр земли порождать очаги землетрясений. Характеризуется сейсмичность территориальным распределением эпицентров, интенсивностью землетрясений и т.д. Наиболее сейсмичны Тихоокеанский, Средиземноморский, Срединно-Атлантический, Восточно-Африканский пояса. Ярким примером является трагедия в Японии (Фукусима-1, Фукусима-2), которая привела к росту цен на недвижимость в менее сейсмических областях. А вот, например, ураган «Айрин», который посетил берега США, на текущий момент никак не сказался на спросе на недвижимость, находящуюся недалеко от береговой линии. Скорее всего, это зависит от степени безопасности, черту которой ураган «Айрин» не пересек, поэтому люди не потеряли интерес к прибрежной недвижимости. Пострадали в США только те собственники, которые пытались продать свою собственность, так как на текущий момент данная собственность стоит дешевле за счет понесенного ущерба.

В заключение можно отметить, что помимо перечисленных в данной статье факторов, существует множество иных обстоятельств, которые способны влиять на цену объектов недвижимости, и все они содержатся или могут содержаться в составе цены. При проведении анализа рынка недвижимости или оценки отдельного объ-

екта недвижимости важно понять, какие факторы присутствуют и какой фактор оказывает (или может оказать) наибольшее влияние на цену. Для этого необходимо обладать большим количеством достоверной информации, которая может способствовать объективной оценке и расчету стоимости объектов недвижимости.

ЛИТЕРАТУРА

1. *О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации*: Закон РФ от 3 июля 1991 г. № 1531-1 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
2. *О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации*: Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
3. *Оценка недвижимости* : учеб. / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. : Финансы и статистика, 2006. 496 с.
4. *Недвижимость* в интернете. BN.RU Газета // В России общая потребность в жилье достигает 1,57 млрд м². URL: <http://www.bn.ru/news/2010/06/08/63975.html>
5. *Жилищные кредиты* // Сбербанк. URL: <http://www.sbrf.ru/moscow/ru/person/credits/home>
6. *Официальный интернет-портал Томской области*. URL: http://tomsk.gov.ru/ru/economy_finances/socially_economic_status/
7. *Среднемесячная заработная плата в Московской области*. URL: http://www.gazeta.ru/news/business/2011/06/22/n_1893601.shtml
8. *Банковский холдинг республиканской финансовой корпорации*. URL: http://www.rfcor.ru/news_rfc_1502615.htm
9. *Томские новости*. URL: <http://www.tnews.tomsk.ru/news/63/39919/>
10. *Волович Н.В.* Проблемы изъятия земельных участков для государственных нужд // Имущественные отношения в РФ. 2008. № 3(78). С. 51–66.
11. *Петров В.И.* Оценка стоимости земельных участков : учеб. пособие / под ред. М.А. Федотовой. 3-е изд., перераб. и доп. М. : КНОРУС, 2010. 264 с.
12. *Строительство многоэтажных домов от А до Я*. URL: <http://developerov.org/info/stroitelstvo-mnogoetazhnogo-doma-ot-a-do-ya.htm>

Статья представлена научной редакцией «Экономика» 18 июня 2012 г.