



Munich Personal RePEc Archive

Pricing residential real estate in the city of msk

Abramovich, Albina

Omsk State Technical University (OmSTU)

2016

Online at <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/71140/>

MPRA Paper No. 71140, posted 10 May 2016 17:25 UTC

Ценообразование жилой недвижимости в г. Омске

А.Ф. Абрамович

Омский государственный технический университет, г.Омск

Pricing residential real estate in the city of Omsk

A.F. Abramovich

Omsk State Technical University, Omsk

Аннотация: В статье описаны причины изменения цен на жилую недвижимость. Автор рассматривает влияние различных факторов на изменение стоимости недвижимости в различных районах г. Омска.

Abstract: This article describes the causes of the changes of prices for residential real estate. The author examines the impact of various factors on the change in the value of real estate in various parts of the city of Omsk.

Ключевые слова: жилая недвижимость, внутренние факторы, внешние факторы.

Keywords: residential real estate, internal factors, external factors.

Сталкиваясь с ценами на недвижимость в г. Омске, будь то малогабаритная или крупногабаритная квартира, дом, необходимо разобраться с теми факторами, которые непосредственно воздействуют на формирование цены на жилую недвижимость. Стоимость недвижимости подвержена влиянию большого количества разнообразных факторов. Их можно разделить на внешние факторы, представленные в таблице 1.

Таблица 1

Внешние факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости

Факторы	Описание
1. Район	От района расположения жилья зависит цена квартиры или дома, потому что во всех районах одного и того же города цены различаются, и зависит это от категории района. К ним можно отнести спальный район, промышленный, или вообще привилегированный центр города.
2. Инфраструктура	Играет не менее важную роль, так как каждый человек, приобретающий жилье, хочет поселиться в районе, где инфраструктура будет наиболее развита. Сюда относятся магазины, образовательные учреждения, детские садики, больницы, транспортная развязка и многое другое.
3. Окружение	В случае приобретения жилой недвижимости имеется ввиду двор, именно он является неким лицом жилья, и именно от его состояния зависит оценка стоимости. Также не менее важным фактором является и состояние подъезда, в котором находится квартира. По его состоянию определяют и характер соседей, и состояние дома, в общем.

К внутренним можно отнести следующие факторы, представленные в таблице 2.

Таблица 2

Внутренние факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости

Факторы	Описание
1. Техническое состояние	Цена колеблется в зависимости от состояния, то есть, квартира может быть в жилом состоянии, отремонтирована под ключ или требующая капитального ремонта.
2. Планировка, площадь	Являются одним из основных определяющим фактором определения цены на недвижимость.
3. Окружение	Цена также зависит от материала, на основе которого построен дом (кирпич, монолит, панель), и от года строения.
4. Документальная готовность жилья к продаже	Любая неувязка с документами, будь то незаконная перепланировка или же нехватка сертификата о вступлении в наследство, могут привести к снижению стоимости жилой недвижимости.

Рассмотрим изменение цен на жилую недвижимость в г. Омске в зависимости от представленных выше факторов.

Стоимость жилья в Омске зависит от многих факторов. В первую очередь это «квадраты» и местоположение объекта. Стоимость выше являются квартиры, находящиеся в центре города в районе проспекта К. Маркса, улиц Рабиновича, Волочаевской и т.д. В этих районах, несмотря на старый жилищный фонд, однокомнатная квартира дороже двухкомнатной квартиры на краю города. Самое высокое в цене вторичное жилье на Левом берегу в районе бульвара Архитекторов, улиц 70 лет Октября, Крупской. Эти районы активно развиваются и обладают удобной транспортной развязкой. К примеру, однокомнатная «хрущевка» площадью 31 «квадрат» в обжитом районе Левобережья стоит 2 миллиона рублей. В то же время на окраинах Советского, Октябрьского округов или в Старом Кировске идентичную по площади квартиру можно найти за 1,4 миллиона рублей.

Так же на ценообразование влияет расположение квартиры в доме. Средние этажи традиционно выше ценой. Первый этаж не приветствуется из-за близости к подвалу, повышенной влажности и отсутствия балкона, а последний – из-за возможного протекания крыши. Такая квартира ниже ценой до 300 тысяч рублей. Приоритетом у большинства является наличие балкона. К стоимости жилья такая дополнительная площадь обходится до 100 тысяч рублей. До полумиллиона рублей может возрасти цена на квартиру, в которой проведен качественный ремонт: установлены окна ПВХ, натяжные потолки, металлическая дверь, уложен ламинат и т.д.

Материал, из которого построен дом, также отражается на цене недвижимости. Выше стоимостью являются квартиры с кирпичными стенами, ниже – с панельными. Это объясняется их физическими свойствами – звукоизоляцией и теплопроводностью.

Также сказывается на ценообразовании жилья возраст здания, причем этот критерий очень специфичен. Так, стоимость новой квартиры и «вторички» на Левобережье или в Куйбышевском районе практически

одинакова. Такая ситуация сложилась из-за того, что эти районы изначально считаются престижными, и неважно где проживает омич – в новостройке или в доме старого жилищного фонда. В таких округах как Октябрьский, Кировский (улицы Дианова, Звездная) первичное жилье считается более ценным, и те же самые «квадраты» в новостройке стоимостью выше, чем вторичное жилье. В этом случае на ценообразование оказывает влияние год постройки многоэтажки и качество самого жилья.

Интересен тот факт, что в последнее время на стоимость жилья практически не оказывает влияние наличие поблизости транспортной развязки. Объясняется это тем, что многие горожане обзавелись личными автомобилями, либо и вовсе считают удаленность от магистралей преимуществом. Поэтому такой фактор, как близкое расположение транспортных сообщений не существенно отразится на ценообразовании жилья.

Негативное воздействие на ценообразование также оказывают влияние некоторые критерии. Такие как: срочность продажи, плохое состояние жилья, наличие магазина или ресторана на первом этаже, неблагополучные соседи, объект с ипотечным обременением, когда требуется погашение кредитной задолженности, а также, если жилплощадь поделена на доли, а согласия между собственниками нет.

Таким образом, цена на жилую недвижимость зависит от множества факторов. При оценке жилплощади активно участвуют не только внешние факторы, например экономическая ситуация в стране, но и внутренние факторы непосредственно влияющие на ценообразование недвижимости, стимулируя повышение или снижение стоимости.

Библиографический список

1. Калужский М.Л., Сараев А.Р. Экономика Западной Сибири: Омская область. Учебное пособие / М.Л. Калужский, А.Р. Сараев. – М.: Директ-Медиа, 2013. – 697 с.