

*Зиброва Н.М., доцент*

*доцент кафедры «Управление и предпринимательство»*

*Институт сферы обслуживания и предпринимательства ДГТУ*

*Россия, г. Шахты*

*Нестеренко Т.В.*

*студент*

*5 курс, кафедра «Сервис, туризм и индустрия гостеприимства»*

*Институт сферы обслуживания и предпринимательства ДГТУ*

*Россия, г. Шахты*

## **ВЛИЯНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ ШАХТЫ**

***Аннотация:** в статье рассматривается влияние ценообразующих факторов на рынок недвижимости г. Шахты. Дано определение рынка недвижимости его состав и структура, перечислены факторы влияющие на цену недвижимости. Так же проведен анализ сложившейся на данный момент ситуации на рынке недвижимости в городе.*

***Ключевые слова:** ценообразование, рынок недвижимости, структура рынка недвижимости, факторы ценообразования.*

***Annotation:** the article considers the influence of pricing factors on the real estate market of the city of Schachty. The definition of the real estate market, its composition and structure, given the factors affecting the price of real estate. An analysis of the current situation on the real estate market in the city is also carried out.*

***Key words:** pricing, real estate market, real estate market structure, pricing factors.*

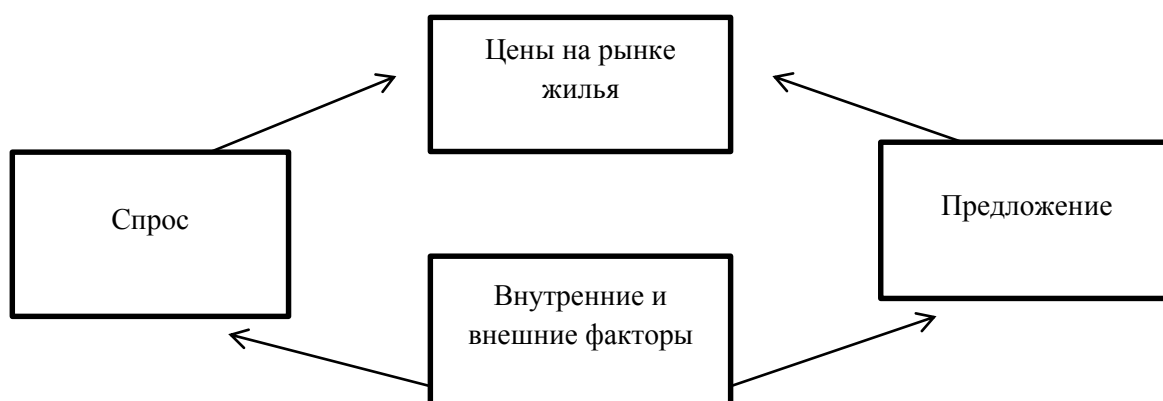
Рынок недвижимости - это определенная сфера вложения денежных средств в систему экономических отношений, которые возникают при сделках с

недвижимостью, и в объекты недвижимости. Рынок недвижимости является частью финансового рынка.

Рынок недвижимости состоит из:

- 1) рынок инвестиционных проектов и отдельно стоящих зданий (комплексов, поселков и домов).
- 2) рынок офисных помещений;
- 3) рынка торговых помещений;
- 4) рынка производственных и складских помещений;
- 5) аренды нежилых помещений;
- 6) рынка жилья: - первичного (новостройка и реконструкция); -вторичного (квартира, комната, жилой дом);
- 7) аренда - квартир, комнат, жилых домов.

Структура рынка недвижимости ничем не отличается от структуры других рынков, поэтому цена зависит от отношения спроса и предложения. При возрастании спроса растет цена, но при возрастании цены идет обратный процесс, спрос падает, а при снижении спроса происходит снижение цены. Это означает, что между величиной спроса и ценой существует обратная зависимость. Стоит отметить, что установление цен также зависит от внешних и внутренних факторов [1, с. 339].



**Рисунок 1 - Структура ценообразования на рынке недвижимости.**

Рынок покупателя характеризуется превышением предложения над спросом – падением цены. Рынок продавца характеризуется превышением спроса над предложением – ростом цены.

Цена является денежным выражением, определяющим стоимость товара, а также очень сложной экономической категорией, связанной почти со всеми сферами экономических отношений общества. Ценообразование находится под влиянием внешних и внутренних факторов экономического и политического развития общества.

**Таблица 1.**

**Факторы влияния на ценообразование рынка недвижимости.**

Внешние факторы:	Внутренние факторы:	Факторы пользователя недвижимого имущества:	Факторы внешней рыночной среды	Экологические факторы
Доход населения и их дифференцированность	Объема платежеспособного спроса на жилье	Фактор полезности объекта недвижимости.	Экономический рост и его возможные перспективы.	Концентрация вредных примесей в воздухе
Условия и объем жилищного кредитования	Потребность в жилье			
Макрофинансовых факторов (денежной базы)	Репутация застройщика			
Макроэкономических факторов (темпы роста ВВП, уровня занятости)	Объем предложения	Фактор взаимозаменяемости объекта недвижимости	Финансовые возможности для приобретения недвижимости	Удаленность объекта недвижимости и от ближайших
Инфляции и дефляции	Объем строительства и ввода жилья, темпы возведения объекта			
Изменения курса валют (девальвации и ревальвации)			Фактор ожидания	Взаимосвязь между
Цены на нефть и экспортных товаров				

Объемов вывоза капиталов	Себестоимость, полная стоимость строительства		стоимостью и недвижимости и экономической перспективой развития конкретного региона	промышленных предприятий
Наличие земельного участка для строительства жилья				

Под общими факторами ценообразования на рынке недвижимости нами понимается формирование цены на основе краткого ознакомления с объектом недвижимости. Так, важным фактором является географическое месторасположение потенциального объекта недвижимости в силу того, что спрос на объекты недвижимости, расположенные ближе к центру города, зачастую выше, чем на объекты, расположенные на периферии города, и тем самым разница в ценах может быть от 30% и выше. Объясняется это концентрацией муниципальных и офисных объектов ближе к центру города.

Проведем анализ сложившейся на данный момент ситуации на рынке недвижимости в городе Шахты Ростовской области.

Название города Шахты говорит о промышленном прошлом населенного пункта. Действительно, он был образован вокруг бассейнов угольных залежей. Находятся Шахты на территории Ростовской области и растянулись вдоль рек Грушевка, Атюхта и Кадамовка. Климат типичен для юга России, поэтому зимний период редко бывает морозным, а летом здесь действительно жарко. Обилие промышленных предприятий сыграло свою роль в загрязненности окружающей среды, экология не самая привлекательная [2].

В городе наблюдается отток работоспособного населения и молодежи в более крупные и перспективные регионы страны. Крупных административных районов в городе нет, но сформирован ряд муниципальных округов. Востребованная жилая и коммерческая недвижимость в Шахтах возведена на территории центра. Здесь построены советские корпуса, но всегда отреставрированные, особенно те, чьи фасады видны на Советской улице –

главной городской магистрали. Цены на жилье – самые высокие, но и многие условия наиболее выигрышные, к примеру, транспортная доступность.

Бюджетной недвижимостью Шахты располагают на севере, где возведены уже не только многоквартирные корпуса, но и внушительное количество объектов частного сектора. Тем не менее в микрорайонах не так далеко от центра организовано немало маршрутов общественного транспорта, поэтому здешнее жилье пользуется определенным спросом, даже несмотря на определенные проблемы в сфере ЖКХ. Похожая ситуация обстоит с южными локациями, находящимися на небольшом расстоянии от центра.

Окраины города застроены частными домовладениями. В своем большинстве цены на них невысокие, поскольку все периферийные микрорайоны и поселки обладают одним весьма существенным минусом – внушительным расстоянием до центра. К тому же далеко не везде налажено должное транспортное сообщение, поэтому добираться до других районов населенного пункта порой бывает проблематично.

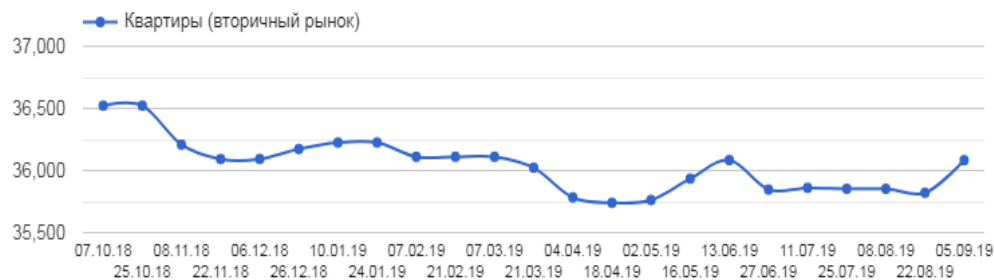
Согласно информации, предоставляемой на сайте одного из крупных риэлтерских агентств г. Шахты ООО «Риэлти» [3].

Состояние цен на рынке недвижимости следующее:

- средняя цена квартир в мае 2019 года: 33567 руб./кв.м
- прирост цены за месяц: - 0,5%
- прирост цены с декабря 2017 года: - 1,4%

Средняя цена квартир на вторичном рынке по районам в мае 2019 г составляет:

- центр: 48342 руб./кв
- соцгород: 37164 руб./кв.м
- парковая: 34384 руб./кв.м
- ХБК: 33621 руб./кв.м
- южная, Нежданная: 33631 руб./кв.м
- артем: 29228 руб./кв.м
- майский: 22304 руб./кв.м



**Рисунок 2 – График изменения цен на недвижимость в г. Шахты [2].**

Таким образом исходя из всего выше изложенного можно сделать вывод, что ситуация на рынке недвижимости в г. Шахты на сегодняшний день следующая: цена на недвижимость снижается, снижение за 2 года составило 1,4%. Данное снижение связано с перенасыщением рынка, жители города не заинтересованы в покупке недвижимости в городе, работоспособное и молодое население предпочитает покупку недвижимости в более крупных и насыщенных рабочими местами регионах.

#### **Использованные источники**

1. Барданосова А.А. Ценообразование на рынке недвижимости в городе Ставрополе // Молодой ученый. — 2015. — №22. — С. 338-341. — URL: <https://moluch.ru/archive/102/23252/> (дата обращения: 13.09.2019).
2. Шахты: база данных недвижимости Шахт [Электронный ресурс]. URL: <https://shahty.restate.ru/> (дата обращения: 11.09.2019).
3. Агентство недвижимости в Шахтах ООО «Риэлти» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.rialt-info.ru/> (дата обращения: 11.09.2019).