

объекта, как правило, не отражают свойств, которые присущи рассматриваемому объекту в целом).

Состояние системы определяется совокупностью состояний всех ее элементов и связей, а оценивается система в зависимости от целевого назначения надежности. Так, например, для оценки технических систем (машины, механизмы и т.п.) используется понятие технической надежности. Все субъекты предпринимательской деятельности по своему целевому назначению являются экономическими системами и, соответственно, оцениваются по экономической надежности. Теория сервейинга представляет собой форму организации научного знания, дающая целостное представление о закономерностях и существующих связях по созданию, использованию и эксплуатации объектов недвижимости на всех этапах жизненного цикла.

Таким образом, можно предположить, что максимальную прибыль от использования недвижимости при минимальных затратах собственник недвижимости сможет получить именно при полной реализации потенциала доходности, что невозможно без использования концепции сервейинга.

<http://edoc.bseu.by>

Д.С. Король
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель А.И. Ерчак
(канд. экон. наук, доцент)

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Перед совершением сделок с любой недвижимостью необходимо установить оптимальную цену объекта. Есть несколько ценоформирующих факторов, которые помогут оценить степень объективности стоимости недвижимого объекта. В первую очередь таким фактором является спрос — количество товара на рынке для удовлетворения нужд покупателей. Соответственно, низкий спрос рождает снижение стоимости и наоборот [1]. Разумеется, огромную роль имеет рост доходов населения. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Уровень доходов — это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, — это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Когда люди думают о хлебе в буквальном смысле, то им не до недвижимости. Но если спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямой

противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются приобрести недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены. В случае уверенного роста экономики у людей, обладающих недвижимостью и деньгами, появляются дополнительные возможности. Поток инвестиций в недвижимость при этом не уменьшается. Обеспеченные люди пытаются резко нарастить свой бизнес, модернизировать производство. А сотни тысяч менее обеспеченных людей используют денежные и прочие накопления (в том числе, имеющееся движимое и недвижимое имущество), а также кредиты для организации и расширения «собственного дела». Интерес к рынку недвижимости при этом снижается, что, конечно же, сказывается и на темпе роста цен. Статус микрорайона также влияет на цену недвижимости. При всех прочих равных условиях квартира на окраине без метро стоит на 10–20 % дешевле, чем на окраине, но возле метро. Примерно настолько же увеличивается цена после того, как необжитой микрорайон становится зеленым и благоустроенным. То есть любые изменения транспортной доступности и инфраструктуры микрорайона, общественной безопасности, социальной и культурной среды влияют на уровень цен. Строительство современных торговых и развлекательных центров, привлекательных с точки зрения архитектуры улиц и зданий, открытие престижных школ — все это способствует повышению стоимости недвижимости в микрорайоне. Стремятся люди в данный микрорайон — значит, цены там будут выше, чем в соседних.

Таким образом, спрос, доход потребителя, состояние экономики, место размещения здания — все это является важными социально-экономическими факторами, которые всегда будут влиять на стоимость объектов недвижимости.

Список использованных источников

1. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.real-estate.by/rossijskaya-nedvizhimost/101-factory-vliyayushhie-na-stoimost-nedvizhimosti.html>. — Дата доступа: 24.02.2018.

А.В. Лазакович
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель Л.С. Клименча
(канд. экон. наук, доцент)

ВЛИЯНИЕ СТАТУСА ГОРОДА НА РАЗНООБРАЗИЕ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Разнообразие объектов коммерческой недвижимости, главным образом, зависит от видов деятельности, преобладающих в городе. Исследуем