

ФАКТОРЫ ВЛИЯНИЯ НА КОНКУРЕНТНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И РЫНОЧНЫЕ ПОЗИЦИИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Стришенец Е.Н., доктор экономических наук, профессор (Восточноевропейский национальный университет им. Леси Украинки, г. Луцк, Украина)

Павлов К.В., кандидат экономических наук, доцент (Восточноевропейский национальный университет им. Леси Украинки, г. Луцк, Украина)

Исследуя конкурентные особенности между объектами жилой недвижимости, следует обратить внимание на то, что рыночная цена может в значительной степени отличаться от рыночной стоимости жилого объекта, особенно в то время, когда отсутствуют четкие критерии определения равновесия рынка жилой недвижимости. К примеру, на рыночную цену оказывает прямое воздействие: развитие и дальнейшая доступность ипотечного кредитования на рынке жилой недвижимости; тарифы налогообложения или вообще налоговое регулирование в отношении определенного жилого объекта; отсутствие со стороны продавца достаточного количества времени для выявления рыночной реакции на те или иные общественные события [2].

Если же рассматривать жилую недвижимость как инвестиционный проект – инструмент генерирования дохода, то следует сразу отметить, что инвестиция любых объемов имеет цель самовоспроизводства с последующим ее приростом и является долгосрочной. Известно, что влияние разного рода качественных признаков и характеристик жилой недвижимости на ее конкурентную способность достаточно широк. В связи с чем четкая детализация весомых факторов является весьма важной [1, 2]. Предлагаем исследовать ряд факторов, оказывающих непосредственное влияние на рыночные позиции объектов жилой недвижимости и их конкурентную способность, а именно:

- *фактор стоимости.* В оценку объекта жилой недвижимости заложена, прежде всего, стоимость имущественных прав на него;

- *фактор влияния.* Жилая недвижимость, как и любой другой ее тип, подвержена влиянию таких рыночных факторов, как спрос и предложение. Ведь, в случае, когда уровень предложения существенно проседает относительно показателей спроса на рынке, стоимость жилых объектов демонстрирует свой рост;

- *фактор возможных изменений.* Различные социальные и экономические условия имеют склонность к изменениям, и соответственно любая форма собственности испытывает на себе указанные изменения;

- *фактор замещения.* Особое значение для покупателя играет ценность конкретно взятого объекта жилой недвижимости, которое определяется путем сопоставления с похожим по характеристикам и особенностям неподвижным объектом;

- *фактор эффективности использования.* С целью определения наиболее

эффективного функционального назначения по применению того или иного жилого объекта с целью достижения высокого уровня его рентабельности осуществляется сравнение имеющегося объекта недвижимости с его аналогами;

- *фактор изменения производительности*. Улучшение технических и эксплуатационных характеристик жилых объектов с целью поднятия уровня их материальной отдачи и рыночной стоимости;

- *фактор материальных вложений*. Улучшение технических и эксплуатационных характеристик жилых объектов, как правило, приводит к увеличению их рыночной стоимости;

- *фактор рыночной конкуренции*. Данный фактор является фундаментальным, так как характеризует интенсивность экономических сил, оказывающих влияние на баланс спроса и предложения на рынке;

- *фактор соответствия*. Влияние данного фактора можно наблюдать в отдельных районах жилой застройки, где подавляющее большинство зданий одного стилистически-технического типа формирует "условный стандарт" окружения;

- *фактор регрессии*. Данный фактор проявляется в том, что дешёвые и более стоимостные жилые объекты, расположенные в пределах одной местности (района), оцениваются на идентичных принципах (дорогие объекты – дешевет в связи с соседством классом ниже жилых зданий);

- *фактор ожидания*. Данный фактор отражается в "ожидании" со стороны инвесторов в течение определенного отрезка времени для увеличения рыночной цены на жилые объекты, в которые инвестированы средства (ожидание роста цен и спроса на рынке);

- *фактор территориального различия*. Нахождение определенного объекта жилой недвижимости в отдельной области характеризуется набором отдельных характеристик, которые оказывают непосредственное влияние на стоимость жилья;

- *фактор влияния окружения на формирование стоимости*. Известно, что рыночная цена на объекты жилой недвижимости напрямую зависит от местности, среды и окружения рядом с определенным объектом;

- *фактор полезности*. Определяется способностью и уровнем удовлетворения жилищных потребностей населения в процессе практического использования жилого объекта;

- *фактор дефицита*. Определяется фактом наличия малого количества предложения жилых объектов на определенном региональном или локальном рынках;

- *фактор предложения*. Определяется фактом наличия большого количества предложения жилых объектов на определенном региональном или локальном рынках.

Резюмируя вышеизложенное, можно утверждать, что *фактор* – определенное обстоятельство или условие, в результате воздействия которого, изменяется широкий ряд рыночных процессов, а также границ, что его охватывают. Что же касается понятия конкурентной способности жилых объектов, можно утверждать, что факторы, которые на нее влияют – это в определенном роде движущие

шая сила, в результате воздействия которой изменяются возможности объектов жилой недвижимости конкурировать друг с другом в рамках региональных (локальных) рынков жилой недвижимости.

Литература

1. Павлов, К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні / К.В. Павлов. – Рівне: НУВГП, 2013. – 230 с.
2. Стрішенець, О.М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О.М. Стрішенець, К.В. Павлов // Науковий вісник ужгородського університету. Серія «Економіка». Збірник наукових праць. Випуск 1 (47). – Ужгород, 2016. – Т. 2. – С. 35-38.
3. Стрішенець, О.М. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості / О.М. Стрішенець, К.В. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал / уклад. Любов Григорівна Ліпич, Мирослава Богданівна Кулинич. – Луцьк : Вежа-Друк, 2017. – № 3 (11). – С. 7-12.