

МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

**СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ВНЕДРЕНИЯ
ЕВРОПЕЙСКИХ СТАНДАРТОВ
В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА**

(г. Минск, БНТУ — 27-28.05.2014)

УДК 69.003

**ВЗАИМОЗАВИСИМОСТЬ ЛИКВИДНОСТИ
И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
(ВЛИЯНИЕ ЛИКВИДНОСТИ НА РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ
НЕДВИЖИМОСТИ)**

ГУШЕЛЬ О.И., ВОРОБЕЙ А.А.

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

В понятие «ликвидность объектов недвижимого имущества» входит, в первую очередь, востребованность данного объекта среди потенциальных клиентов – покупателей, возможность существенно сократить сроки его продажи, а также соотношение цены и качества. Иными словами, соответствие заявленной стоимости реальному состоянию объекта недвижимости.

Первый фактор ликвидности – местоположение. Наибольшей ликвидностью обладают квартиры, находящиеся в удобных для жизни и экологически чистых районах с хорошей транспортной доступностью. Причем информация о планах по расширению метро в том или ином районе может значительно повысить и спрос, и стоимость жилья.

Даже в самых ликвидных районах могут быть неликвидные квартиры. Это зависит от характеристик домов, в которых они расположены: материала, серии дома и года постройки. Наибольшим спросом пользуются современные дома из кирпича или монолита,

наименьшим – панельные строения. Причем в панельных домах важна этажность: чем выше дом, тем выше ликвидность.

Ликвидность квартиры определяют такие ее характеристики, как площадь, этаж, виды из окон, размер кухни, наличие балконов и лоджий, высота потолков, удобство планировки. Еще можно выделить размеры и планировку санузла и состояние квартиры в целом.

Наиболее важный параметр – площадь: размер квартиры должен соответствовать ее классу и платежеспособному спросу целевой аудитории [1].

Для вычисления ликвидности или индекса доходности, используют два показателя: первый – это арендная ставка, второй – ежегодное изменение стоимости жилья. Повышение и первого и второго показателя всегда будут положительно отражаться на индексе доходности, с их понижением, соответственно, будет падать и индекс [2].

Индекс доходности может уходить и в минус. Как правило, это случается, когда квартира приобретается в период роста цен, а реализуется в период спада. Но, также ликвидности может навредить низкий арендный спрос и спад спроса на квартиры в данном районе, или в домах определенной категории [2].

Данный показатель может помочь в работе риэлтерских агентств, позволяя выделить наиболее ликвидные объекты недвижимости.

Таким образом, можно сделать вывод, что в настоящее время самые ликвидные квартиры – однокомнатные и двухкомнатные квартиры у станций метро, в районах с хорошей транспортной доступностью, экологией и инфраструктурой, расположенные в современных кирпичных и монолитных домах.

В то же время ликвидность недвижимости и срок продажи напрямую связаны с ценой и спросом. Снижая цену можно повысить ликвидность.

ЛИТЕРАТУРА

1. Формула ликвидности квартиры // Недвижимость Белоруссии [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа: http://www.nb.by/publications/archive/2012/4/*54/. - Дата доступа: 22.12.2013.
2. Ликвидность недвижимости можно рассчитать // Единая городская служба недвижимости [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа: <http://www.egsnk.ru/articles/id665/>. - Дата доступа: 22.12.2013.