

Влияние ликвидности на рыночную стоимость недвижимости

Гушель О.И., Воробей А.А.

Белорусский национальный технический университет

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.

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. 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.

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. 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.