

ПРИНЦИП СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

СПРОС НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ — ЭТО РЕАЛЬНАЯ ПОТРЕБНОСТЬ НА НИХ.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ — ЭТО КОЛИЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ, ИМЕЮЩИХСЯ НА РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ И ПРЕДЛАГАЕМЫХ ПО ОПРЕДЕЛЕННЫМ ЦЕНАМ.

- Суть принципа спроса и предложения заключается в выявлении взаимосвязи между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью его предложения.
- Спрос на объект недвижимости обусловлен его полезностью (способностью удовлетворять потребности пользователя) и доступностью, но ограничен платежеспособностью потенциальных потребителей. Чем ниже спрос и выше предложение, тем ниже стоимость объекта. И наоборот, если на рынке недвижимости спрос и предложение уравновешены, рыночная стоимость объекта стабилизируется.

- СЛЕДУЕТ ПОМНИТЬ, ЧТО, КАК ПРАВИЛО, СПРОС НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ БОЛЕЕ ПОДВЕРЖЕН КОЛЕБАНИЯМ, ЧЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ТАК КАК РЕЗКОЕ ИЗМЕНЕНИЕ ДЕНЕЖНОЙ МАССЫ (НАПРИМЕР, В РЕЗУЛЬТАТЕ БАНКРОТСТВА ФИНАНСОВЫХ КОМПАНИЙ) И ЭМОЦИОНАЛЬНЫХ НАСТРОЕНИЙ В МОМЕНТ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПРОИСХОДЯТ В БОЛЕЕ КОРОТКИЕ ВРЕМЕННЫЕ ПРОМЕЖУТКИ, ЧЕМ ВРЕМЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, В РЕЗУЛЬТАТЕ КОТОРОГО СОЗДАЕТСЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ. ЗНАНИЕ ТАКОЙ ОСОБЕННОСТИ В СООТНОШЕНИИ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПОЗВОЛЯЕТ ТОЧНЕЕ ПРОГНОЗИРОВАТЬ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.



- Для жилых помещений соотношение спроса и предложения зависит от демографического состава населения, уровня цен на объекты недвижимости и потребительские товары, интенсивности рекламной кампании, новых законодательных актов и нормативных документов, стоимости кредитов, налогообложения имущества, экологической ситуации в данной местности и других факторов.
- Поэтому необходимо прогнозировать соотношение спроса и предложения по оцениваемому объекту недвижимости, определить степень влияния данного соотношения и всех перечисленных выше факторов на стоимость недвижимого имущества.
- Следует особо отметить, что в России наибольшее влияние на соотношение спроса и предложения оказывает введение новых законодательных и нормативных актов. Разрешение, например, в законодательном порядке купли-продажи земельных участков привело к значительному увеличению предложения на земельном рынке и стабилизации цен на землю.

ОДНАКО НЕ ВСЕГДА СООТНОШЕНИЕ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОПРЕДЕЛЯЕТ ЦЕНУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ. В БОЛЬШИНСТВЕ СЛУЧАЕВ ЦЕНА ОБЪЕКТА ЗАВИСИТ ТАКЖЕ ОТ УСЛОВИЙ ФИНАНСИРОВАНИЯ СДЕЛКИ, МОТИВОВ (ИЛИ УСЛОВИЙ) СДЕЛКИ, ИНФОРМИРОВАННОСТИ И УРОВНЯ КОМПЕТЕНЦИИ В ДАННОМ ВОПРОСЕ УЧАСТНИКОВ СДЕЛКИ И ДРУГИХ ПРИЧИН.