

ВПЛИВ СОЦІАЛЬНИХ, ЕКОЛОГІЧНИХ ТА ЕКОНОМІЧНИХ ЧИННИКІВ НА ФОРМУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

*О.О. Павленко, канд. екон. наук, доцент,
Сумський державний університет, м. Суми*

У статті аналізуються питання формування ринку нерухомості під впливом економічних, екологічних і соціальних чинників. Особлива увага приділена аналізу впливу екологічних чинників на формування попиту і ціни об'єктів нерухомості.

В статье анализируются вопросы формирования рынка недвижимости под воздействием экономических, экологических и социальных факторов. Особое внимание уделено анализу воздействия экологических факторов на формирование спроса и цены объектов.

ВСТУП

Економічний розвиток міст і територій заздалегідь визначався обсягами та темпами інвестування в нерухомість і розвитком масштабів будівництва. У свою чергу, розвиток виробництва та науково-технічного прогресу є також визначальним показником економіки будь-якої держави. Але відповідно до концепції сталого розвитку на сьогодні виникає значна кількість суперечностей між розвитком економіки й екологічним станом довкілля взагалі, та роллю і місцем людини в цій системі зокрема. Саме тому вивчення й урахування впливу екологічних чинників на визначення вартості об'єктів нерухомості є достатньо новим і перспективним напрямом у науковій і фінансово-економічній сферах.

Під екологічними чинниками в контексті оцінки нерухомості розуміють сукупність чисто природних і природно-антропогенних чинників, що не є засобами праці, предметами споживання або джерелами енергії і сировини, але які мають безпосередній вплив на ефективність і корисність використання об'єкта нерухомості [1]. Питанням урахування екологічних чинників у контексті оцінки нерухомості присвячені праці Кисельової О.Г., Виноградова Д.В., Марченко Н.Ю. та інших науковців. Але огляд літературних джерел свідчить про наявність значного кола невирішених питань щодо комплексного врахування соціальних, екологічних та економічних чинників у процесі формування ринку нерухомості.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою статті є аналіз впливу соціальних, екологічних та економічних чинників на формування ринку нерухомості та визначення можливості їх комплексного врахування в процесах формування попиту та ціни.

РЕЗУЛЬТАТИ

Сфері нерухомості притаманні суттєві відмінності від інших секторів ринку. По перше, це наявність спеціальної нормативно-правової бази для регламентування відносин, пов'язаних із нерухомим майном. По друге, особливості ринку нерухомості пов'язані із специфікою самого нерухомого майна як об'єкта економічного обігу. Вихідними даними, які визначають специфіку нерухомості як товару, є специфічні ознаки самого фізичного об'єкта нерухомості як [2, 3]:

- унікальність і неповторність;
- стаціонарність;
- довготерміновість створення та довговічність використання.

З них, у свою чергу, в умовах ринкової економіки впливають відмітні характеристики нерухомості як товару та ринку нерухомості у цілому:

- специфічний характер обігу нерухомості (через обіг прав на неї);
- високий рівень транзакційних витрат під час операцій з нерухомістю;
- більш низька порівняно з іншими товарами ліквідність нерухомості;
- обмежена можливість саморегулювання ринку за допомогою цінового механізму;
- формування цін у результаті взаємодії обмеженої кількості продавців та покупців;
- ареною взаємодії попиту та пропозиції є не національна економіка у цілому, а окремих регіон.

На основі цих особливостей можна сформулювати головну специфічну рису ринку нерухомого майна : ринок нерухомості є менш досконалим ринком у порівнянні з іншими секторами економіки. Все це дозволяє говорити про ринок нерухомості як про особливий сектор економіки, дослідження якого є особливим напрямом у економічній науці та потребує спеціальних знань [2, 3].

Відповідно до вищезазначеного на рис. 1 запропонований методичний підхід до формування ціни об'єкта нерухомості .

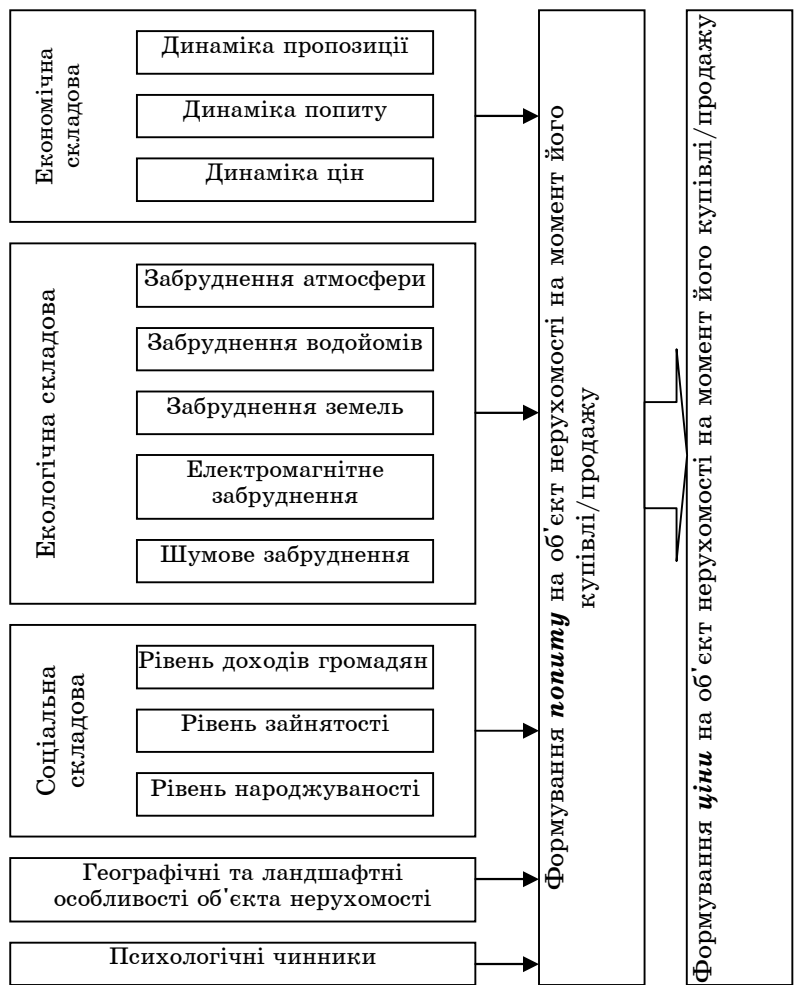


Рисунок 1-- Формування ціни об'єкта нерухомості під впливом економічних, екологічних, соціальних, географічних та психологічних чинників

Якісний стан природно-антропогенного навколишнього середовища істотно впливає на цінність того або іншого об'єкта нерухомості. Від того, наскільки сприятлива екологічна обстановка на території, на якій розміщений, наприклад, житловий будинок або офісна будівля, залежать масштаби попиту на ці об'єкти нерухомості. Отже, вартість даних об'єктів знаходиться в прямій залежності від рівня атмосферного, шумового й іншого забруднення, що оточує ці об'єкти природно-антропогенного середовища. На жаль, ціни, що склалися на українському ринку щодо операцій з нерухомістю, не завжди відображають, а частіше не відображають вплив екологічних чинників на ці ціни.

Таке положення пов'язане з тривалою економічною кризою, що об'єктивно зумовило істотний спад цінності екологічних благ, а також із недостатньо високою екологічною культурою контрагентів, що працюють на ринку нерухомості. В той же час операції з нерухомістю, як правило, мають довгостроковий характер. А це вимагає від професійного оцінювача нерухомості адекватного віддзеркалення впливу екологічних чинників (позитивних і негативних) на вартість нерухомості. В цьому разі слід враховувати можливість погіршення екологічної ситуації на окремій місцевості у зв'язку, наприклад, з будівництвом промислового об'єкта поблизу житлового будинку, що, у свою чергу, значно знижує вартість об'єкта нерухомості порівняно до стартової вартості, яка мала місце на момент введення в експлуатацію цього житлового об'єкта.

Таким чином, процес урахування екологічних чинників у контексті оцінки нерухомості ставить нові завдання, які, по-перше, пов'язані з урахуванням динаміки ціни на об'єкти нерухомості, викликані впливом екологічних чинників, а по-друге, виявлення механізму залежності формування такої ціни під впливом екологічних чинників.

Отже, ціна об'єктів нерухомості з урахуванням екологічних чинників повинна враховувати дві складові:

- фактичну ціну об'єкта нерухомості, яка складається на момент продажу;
- прогнозну ціну, яка, у свою чергу, може мати оптимістичну динаміку та песимістичну.

Зупинимось більш детально на динаміці прогнозної ціни, оскільки саме від неї залежать формування попиту на об'єкти нерухомості та динаміка процесів інвестування в нерухомість.

Таблиця 1 – Тенденції формування ціни на об'єкти нерухомості

Прогнозна складова ціно- утворення	Функція*) формування ціни на об'єкт нерухомості, Y	Динаміка вартості земельних ресурсів під об'єкти будівництва	Прогнозна динаміка попиту на об'єкти нерухомості відповідно співвідношення "попит-пропозиція- рівноважна ціна"	Фактична динаміка попиту на об'єкти нерухомості з урахуванням екологічного чинника
Песимістична	$Y=f(x_1, x_2, \dots, x_n)$	Вартість зменшується	Попит збільшується	Попит зменшується
Оптимістична	$Y = \frac{1}{f(x_1, x_2, \dots, x_n)}$	Вартість збільшується	Попит зменшується	Попит збільшується
Примітка. *) Y- функція залежності ціни від ряду соціальних, економічних та екологічних факторів; x_1 – фактор розвитку виробництва, який включає екодеструктивний вплив; x_2 – фактор розвитку будівництва, який впливає на формування попиту на об'єкти нерухомості; x_n – інші фактори				

Формування функції (Y) базується на наявності залежностей між зростанням добробуту населення в процесі розвитку економіки та можливості інвестування в об'єкти нерухомості, але при цьому

враховуючи недосконалий розвиток системи управління природоохоронною діяльністю, значно збільшується антропогенне навантаження на стан навколишнього середовища. Так, наприклад, будівництво автошляхів та збільшення кількості автотранспорту на душу населення, розширення виробництв та збільшення викидів у навколишнє середовище і т.д. А це, у свою чергу, призводить до зменшення вартості об'єктів нерухомості у майбутньому, оскільки саме врахування екологічного чинника зменшує привабливість об'єкта нерухомості для потенційного інвестора. Саме таку тенденцію має песимістична складова в прогнозі ціноутворення.

Зміна вартості будь-якої нерухомості залежить від цілого ряду чинників, які виявляються на різних стадіях процесу оцінки; ці чинники можуть бути віднесені до трьох різних ієрархічних рівнів [4], на кожному з яких відстежується вплив екологічних чинників.

Перший рівень (регіональний) - рівень впливу чинників, що носять загальний характер, не пов'язаних з конкретним об'єктом нерухомості й не залежних безпосередньо від нього.

Другий рівень (місцевий) - рівень впливу локальних чинників в основному в масштабі міста або міського району.

Третій рівень (безпосереднього оточення) - рівень впливу чинників, пов'язаних з об'єктом нерухомості і багато в чому обумовлених його характеристиками.

Вплив чинників може відбуватись одночасно на різних рівнях, а враховуватись послідовно, залежно від ступеня деталізації оцінки і виду оцінюваної вартості.

ВИСНОВКИ

Існує об'єктивна закономірність зростання цінності екологічних благ. При цьому у міру зростання рівня (якості) життя, виходячи із закону граничної корисності, виникають потреби у покупця об'єкта нерухомості не тільки в традиційних екологічно чистих благах (відсутність забруднення повітря, шуму, наявність зелених насаджень), але і в отриманні психологічного, соціального та екологічного ефектів (можливість спостереження з вікон свого будинку або офісу природного ландшафту, прямого контакту з природою і тому подібне). Безумовно, такого роду елітарні об'єкти нерухомості володіють значною ринковою вартістю і об'єктивно відображають тенденцію її подальшого зростання.

SUMMARY

INFLUENCE OF SOCIAL, ENVIRONMENTAL AND ECONOMIC FACTORS ON THE FORMATION OF REAL ESTATE MARKET

O.O. Pavlenko,

Sumy State University, Sumy

In the article the questions of forming of the real estate market are analysed under action of economic, ecological and social factors. The special attention is payed to the analysis of influence of ecological factors on forming of demand and cost of objects of the real estate.

Key words: *real estate market, economic, ecological, social factors.*

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Киселева Е.Г. Оценка экологических факторов при определении стоимости объектов недвижимости // Дальневосточный экономико-правовой журнал «Экономический лабиринт». – 2008. - С.45-58.
2. Рач В.А., Шарова О.С. Категорійний апарат проектів девелопменту нерухомості // Управління проектами та розвиток виробництва : збірник наукових праць - Українська асоціація управління проектами, Східно-український університет ім. Володимира Даля, Інститут економіки і права "Крок", 2007. - №4. - С.15-24.
3. Бузова И.А. Управление недвижимостью / И.А. Бузова, С.Н. Максимов, Н.В. Васильева. – М.: Дело, 2008. – 432 с.
4. Виноградов Д. В. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Владим. гос. ун-т, 2007.– 136 с.

Надійшла до редакції 2 червня 2010 р.