

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ФОРМУВАННЯ ЦІНИ НА НЕРУХОМІСТЬ З УРАХУВАННЯМ ЕКОЛОГІЧНОЇ СКЛАДОВОЇ

Л.М. Бойко

Донбаський державний технічний університет

У статті проведено обґрунтування методичних підходів щодо можливості урахування екологічної складової при формуванні ціни на об'єкти житлової нерухомості.

Аналізуючи стан розвитку сучасного ринку економіки, можна з впевненістю сказати, що інвестування в нерухомість – ефективний спосіб управління капіталом з метою забезпечення його постійного зростання. Інвестування в житлову нерухомість протягом десятиліть розглядається як одне з найбільш безпечних та найбільш прибуткових, а у довгостроковій перспективі – це чудова можливість збереження та накопичення власного капіталу. Головна особливість інвестицій в житлову нерухомість це баланс між капіталовкладеннями та доходом від експлуатації об'єкта.

Інвестиції в житлову нерухомість прийнято вважати довгостроковими, але це тільки на перший погляд. При аналізі ринку можна виявити безперервний попит на якісні площі. При цьому таке визначення як «якісна площа» зумовлена формуванням споживчого попиту саме на ті об'єкти нерухомості, які відповідають додержанню екологічних вимог та нормативів. До таких нормативів належать:

- екологічно орієнтоване місце розташування об'єкта нерухомості;
- використання екологічних матеріалів при будівництві такого об'єкта;
- прогноз розвитку території, на якій цей об'єкт нерухомості розташований.

Ціни на нерухомість рік від року ростуть, часто випереджаючи темпи зростання вартості нафти, золота, акцій підприємств. Без нерухомості не може обійтися жоден вид бізнесу, чи це сфера промисловості, сфера послуг чи торгівлі – усюди потрібні будівлі, споруди, земельні ділянки для розміщення нового бізнесу. А якщо бізнес успішний, то частина прибутку обов'язково вкладається в придбання квартир, будинків, котеджів і земельних ділянок для особистого користування. Для того, щоб інвестиції в нерухомість були максимально прибутковими, необхідне доскональне знання ринку. Вчасне звернення до фахівців дозволить не тільки мінімізувати ризики, але й прорахувати витрати та прибутковість проекту.

Можливі види інвестування в житлову нерухомість:

- купівля квартир на стадії будівництва;
- купівля квартир з метою подальшої здачі в оренду;

- купівля квартир на перших поверхах для переведу у нежитловий фонд;
- купівля квартир на останніх поверхах для приєднання і облаштування даху будівлі.

Зміна вартості будь-якої нерухомості залежить від цілого ряду чинників, які виявляються на різних стадіях процесу оцінки; ці чинники можуть бути віднесені до двох груп, у кожній з яких відслідковується вплив екологічних чинників.

Перша група враховує рівень впливу чинників, що носять загальний характер, не пов'язаних з конкретним об'єктом нерухомості і не залежних безпосередньо від нього. Це чинники які формують вартість земельної ділянки, на якій розташований об'єкт нерухомості. Так говорячи про вартість на земельну ділянку у різних регіонах України з позиції оцінки екологічного фактору, слід зазначити, що формування вартості на земельну ділянку на рекреаційних територіях (Крим, Карпати) буде значно вище ніж у промислово забруднених регіонах (Дніпропетровськ, Луганськ). У той же час вартість об'єкта нерухомості у економічно розвинених регіонах , наприклад у Києві, буде значно перевищувати вартість у інших регіонах України, але при цьому екологічна складова буде розглядатися як похідна від цієї вартості, яка враховує екологічно сприятливе місце розташування об'єкту нерухомості на соціально та економічно розвиненій території. Таким чином можна експертним шляхом встановити так звану еталонну вартість земельної ділянки, а шляхом використання корегуючих коефіцієнтів, які враховують соціальні, економічні та екологічні чинники визначити вартість земельної ділянки для досліджуваного регіону.

$$B_1 = B_{em} + k_1 B_{em} + k_2 B_{em} + k_3 B_{em} \quad (1)$$

B_1 – вартість об'єкту нерухомості з урахуванням чинників, що формують вартість земельної ділянки

B_{em} - еталонна вартість земельної ділянки

k_1 - коефіцієнт, що враховує екологічність регіону, де розташована земельна ділянка

k_2 - коефіцієнт, що враховує розвиненість соціальної інфраструктури регіону, де розташована земельна ділянка

k_3 - коефіцієнт, що враховує економічну розвиненість регіону, де розташована земельна ділянка

Друга група враховує рівень впливу чинників, пов'язаних з об'єктом нерухомості і багато в чому обумовлених його характеристиками. Так використання екологічно чистих матеріалів при будівництві об'єкту нерухомості має значний вплив на формування його вартості. В свою чергу, вартість житла, яке будується з урахуванням можливості застосування енергозберігаючих технологій буде мати вищу ціну, ніж звичайне житло. Так використання енергозберігаючих технологій дає можливість економії в майбутньому не

тільки за рахунок зменшення обсягів використання газу або іншого палива, яке постійно дорощує, а ще й дозволяє шляхом застосування енергозберігаючих технологій зменшити негативний вплив на навколишнє середовище. Так в разі заміні газового опалення на використання сонячних акумуляторів рівень забруднення атмосферного повітря зменшується до нуля. Таким чином можна визначити залежність формування ціни об'єкту житлової нерухомості від екологічних чинників другої групи:

$$B_2 = B_{ек} + z_1 B_{ек} + z_2 B_{ек} + z_3 B_{ек} \quad (2)$$

B_2 - вартість об'єкту нерухомості з урахуванням чинників, що формують вартість самої будівлі

$B_{ек}$ - вартість об'єкта нерухомості, побудованого за економ-класом (дешеві будівельні матеріали)

z_1 - коефіцієнт, що враховує використання екологічно чистих матеріалів (деревина, цегла та ін.)

z_2 - коефіцієнт, що враховує використання теплоізоляційних, шумоізоляційних та енергозберігаючих матеріалів

z_3 - коефіцієнт, що враховує використання енергозберігаючих технологій.

Таким чином загальну вартість об'єкту нерухомості з урахуванням екологічної складової (B) можна представити як суму формул (1) та (2).

$$B = B_1 + B_2 \quad (3)$$

Підводячи підсумок вищенаведеному можна зробити прогнози щодо формування вартості на житло в майбутньому:

Якісне житло (новобудови, таунхаузи, котеджні селища), за наявності попиту, має всі шанси в майбутньому вирости в ціні від 5% до 15%.

Неякісний економ клас (старе житло), може залишитися з колишньою ціною або взагалі піти вниз при торзі на 5%, 10%, 15%.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Киселева Е.Г. Оценка экологических факторов при определении стоимости объектов недвижимости / Е.Г. Киселева // Дальневосточный экономико-правовой журнал «Экономический лабиринт». – 2008. - С.45-58.
2. Рач В.А., Шарова О.С. Категорійний апарат проєктів девелопменту нерухомості // Управління проєктами та розвиток виробництва: збірник наукових праць./ Українська асоціація управління проєктами, Східно-український університет ім. Володимира Даля, інститут економіки і права "Крок", 2007.- №4. - С.15-24.