

УДК 332.63:711.11

*Н. М. Бавровська,**к. е. н., доцент кафедри земельного кадастру, НУБіП України**Л. В. Паламарчук,**к. е. н., доцент кафедри земельного кадастру, НУБіП України*

АНАЛІЗ ВПЛИВУ МІСТОБУДІВНИХ ФАКТОРІВ НА ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Розглянуто досвід функціонування ринку нерухомості в Україні. Встановлено, що на вартість об'єктів нерухомого майна впливають як об'єктивні та фізичні фактори, так і містобудівні чинники: економічні, просторово-функціональні, соціально-демографічні, політичні, екологічні, які повинні базуватись на показниках кваліметричної оцінки міських територій.

Experience of functioning of market of the real estate in Ukraine is considered. It is set, that both factors objective and physical, and town-planning factors, influence the cost of objects of the real estate: economic, spatial-functional, social-demographic, political, ecological, which must be based on the indexes of qualimetry estimation of city territories.

Ключові слова: ринок нерухомості, оцінка нерухомості, основні містобудівні фактори, міські території.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Ринок нерухомості займає особливе місце в економіці нашої держави. Початком його зародження є процеси реформування власності, характерні для всіх постсоціалістичних країн: по-перше, приватизація проводилась як один із перших кроків у реформуванні командно-адміністративної економіки, за умов державного монополізму, який поступово демонтувався, та повної відсутності ринкових механізмів; по-друге, була зумовлена відсутністю у більшості населення вільних коштів, щоб викупити у держави основні фонди та засоби виробництва. Дані фактори не могли не вплинути на формування ринку нерухомості та не накласти свій негативний вплив. Хоча реформування власності здійснювалось довго й болісно для суспільства, все ж більшість громадян усвідомлюють необхідність даних перетворень, вважають їх важливими для розвитку й зміцнення економіки держави.

Серед елементів ринкової економіки нерухомість займає чільне місце і відноситься до категорії товарів; її оборот на ринку тісно пов'язаний із залученням фінансового капіталу, використанням різних ресурсів. З одного боку, нерухомість належить до засобів комерційної діяльності; з іншого — до елементів особистого споживання громадян. Нерухомість є специфічним товаром з чітко закріпленими за нею нормами щодо володіння, користування, розпорядження та складною процедурою обороту; специфічність нерухомості полягає перш за все у її індивідуальності та неповторності; національне законодавство зумовило розмежування прав на ринку нерухомості, а саме — власності на землю та на об'єкти, що розташовані на ній.

Зародження ринку нерухомості сформувало поняття ціни та ціноутворення на основі двох чинників попиту й пропозиції, подальший його розвиток зумовив створення інституту незалежної оцінки та поняття ринкової вартості. Формування ціни на початкових етапах здійснювалось адміністративним шляхом, а згодом — з урахуванням

міжнародних та національних стандартів оцінки, рівня цін, що склався на первинному ринку формував ціни у вільному продажу нерухомості (на вторинному ринку) [5].

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Оскільки проблеми й завдання, пов'язані з ринком нерухомого майна, виникають у країнах з різним рівнем розвитку економіки, їх вирішення має місце в роботах як вітчизняних, так і закордонних авторів: Амосова О.Ю., Висоцької Г.В., Гавви В.М., Галасюка В.В., Голикова А.П., Гриценко О.А., Драпіковського А.М., Дубіщева В.П., Еккерта Дж.К., Елвуда Л., Лебідь Н.А., Молодченко-Серебрякової Т.Г., Ордуєя Н., Стерника Г.М., Тарасевича Є.І., Тітяєва В.І., Тищенко О.М., Торкатюка В.І., Третьяка А.М., Фрідмана Дж., Харрісона Г.С. тощо. У роботах цих авторів висвітлюються питання закономірностей становлення та функціонування ринку нерухомості, проблеми оцінки нерухомого майна, діяльності ріелтєрських організацій, моделювання вартості нерухомості тощо [3; 4; 6; 7; 8].

Не зменшуючи значення робіт, присвячених проблемам на ринку нерухомості, слід зазначити, що багато теоретичних питань функціонування ринку на сьогодні не розв'язані, також багато моделей і методів ціноутворення ще не знайшли своєї реалізації саме на ринку нерухомості.

Детального вивчення потребують питання ціноутворення, тенденції зміни цін у залежності від економічної й політичної ситуації в державі. Подальшого поглиблення вимагають доволі нові норми з оцінки об'єктів нерухомості, оціночної діяльності, а також питання побудови математичних моделей, що дозволяють з достатньою імовірністю оцінювати нерухомість, вплив її характеристик на ціну й прогнозувати зміну вартості нерухомості.

ВИКЛАД МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Вартість усієї нерухомості створюється, зберігається внаслідок взаємодії чотирьох могутніх сил, що впли-

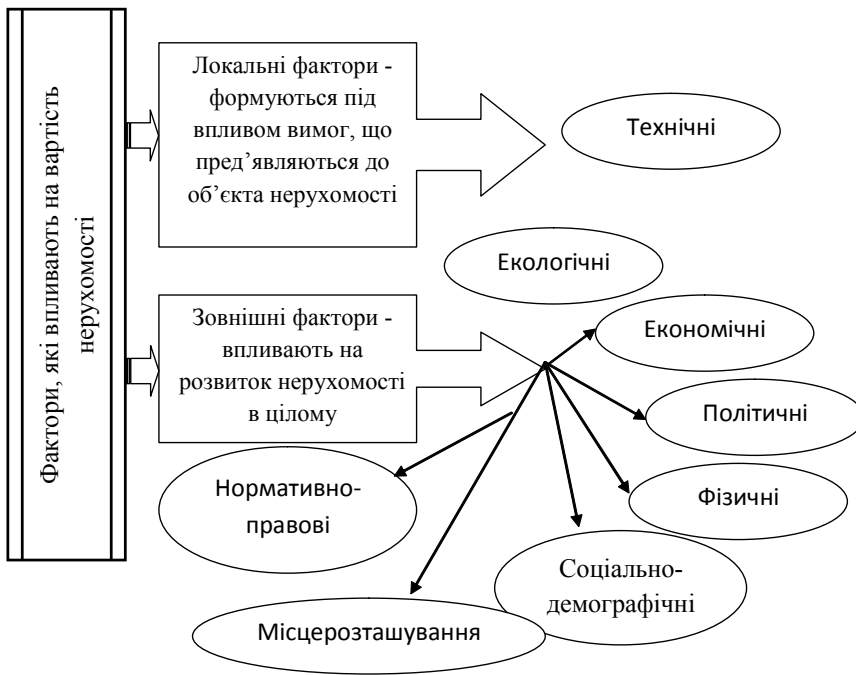


Рис. 1. Структура факторів, які впливають на вартість об'єктів нерухомості

вають на поведінку людини. Вони являють собою соціальні ідеали і стандарти, економічну діяльність і тенденції, урядові розпорядження, закони і дії, а також фізичні або природні сили.

Ринок нерухомості України поділяють на:

- ринок землі та інші природні ресурси;
- ринок комерційної нерухомості (будівель і споруд неvirобничого призначення);
- ринок промислової нерухомості (виробничих будівель і споруд);
- ринок житла.

Є ряд факторів, які враховуються у визначенні ринкової вартості нерухомості:

- 1) об'єктивні фактори, як правило, — це економічні фактори, які визначають середній рівень цін конкретних угод суб'єктами нерухомості. Їх можна поділити на:
 - макроекономічні;
 - мікроекономічні;
- 2) фактори, пов'язані з феноменом масової свідомості, й фактори психологічного характеру:
 - масова реклама;
 - інфляційні очікування;
 - поінформованість тощо;
- 3) фізичні фактори:
 - місцезнаходження;
 - віддаленість від центра, рівень розвитку інфраструктури й транспортного сполучення;
 - архітектурно-конструктивні рішення;
 - наявність комунальних послуг (електроенергія, водопостачання, тепломережа й ін.);
 - екологічні й сейсмічні фактори;
- 4) фактори, що впливають на ціну й швидкість продажу квартири:
 - кількість аналогічних пропозицій;
 - об'єктивні недоліки об'єкта;
 - престижність району;
 - екологічна обстановка в районі;

- транспортне сполучення й розвиненість інфраструктури району;
- соціальна однорідність будинку;
- характер угоди;
- юридична "чистота" об'єкта [9].

Проведений аналіз показує, що на вартість об'єктів нерухомості впливає також багато містобудівних факторів, серед яких виділяємо зовнішні та локальні фактори.

Розглянемо, як ці фактори впливають на вартість нерухомості [1; 2; 8].

1. Економічні фактори.

Зв'язок з розвитком міста. Вартість майна в районі прямо зумовлена характером економічного розвитку міста, де він знаходиться. Об'єкти, що розташовані в напрямі вектора росту міста, користуються на ринку гарним попитом і мають тенденцію до зростання в ціні.

Економічний профіль жителів. Профіль доходів і зайнятості жителів району, обумовлені ним рівні цін і орендної плати представляють важливі економічні параметри при аналізі оточення. Тип, стабільність і розміщення зайнятості впливають на вартість нерухомості, тому що зайнятість великою мірою визначає здатність окремих осіб купувати чи знімати нерухомість у даному районі.

Нерухомість в обороті й рівень вакансій. Рівень і тривалість вакансій є іншими статистичними індикаторами економічного здоров'я району. Наявність всередині району деякої кількості об'єктів (чи частин об'єктів) нерухомості, що знаходяться в обороті, звичайно, є ознакою здорового ринку.

Стабільність району. Стабільність району значною мірою визначається причинами (житловими, комерційними і промисловими), з яких його споживачі хочуть проживати чи працювати в ньому. Потенційні споживачі можуть обрати район для постійної роботи чи проживання завдяки його статусу, фізичному оточенню, послугам, цінам, зручностям і ще цілому набору інших особливостей, характерних саме для цього району.

Міські економічні взаємозв'язки. Взаємозв'язок району з іншими міськими районами вимірюється як відстанню, так і часом. Для районів торгової забудови важливо, як швидко можуть до них добратися потенційні покупці. Для районів промислової забудови головним є те, як до них добираються робітники, як доставляється сировина і як транспортуються готові вироби на ринки. У житлових районах — це, головним чином, зв'язок з місцями роботи, покупок і відпочинку.

2. Нормативно-правові фактори.

Суспільні й приватні обмеження. Правила зонування і будівельні норми є важливими гарантами стабільності району. Вони забезпечують юридичний захист від негативних впливів, незручностей і ризиків.

Планування і правила забудови. Планування майбутнього розвитку міста представляє важливу задачу органів місцевого самоврядування. Таке планування повинне включати захист цілісності, індивідуальності існуючих районів і в той же час забезпечує майбутнє

прогнозоване освоєння ділянок.

3. Соціально-демографічні фактори. Соціально-демографічні фактори включають характеристики населення, районні й муніципальні громадські організації, рівень злочинності, а також міграційні процеси і т. ін.

4. Екологічні фактори. Під екологічними факторами при оцінці нерухомості розуміється сукупність природних і природно-антропогенних факторів, що не є засобами праці, предметами споживання або джерелами енергії і сировини, але які мають безпосередній вплив на ефективність і корисність об'єкта нерухомості. Екологічні фактори, оцінюючи нерухомість, необхідно розглядати як її метайнфраструктуру, що істотно впливає на цінність (вартість) об'єкта нерухомості. У свою чергу, цінність цієї метайнфраструктури, приймаючи вартісну (грошову) форму, визначає внесок сукупності екологічних факторів у вартість об'єкта нерухомості, який може бути як позитивним, так і негативним.

5. Політичні фактори зумовлені рівнем стабільності законодавства і політичної влади, наявністю гарантій прав власності. До політичних факторів можна віднести: обмежене чи ліберальне зонування, обмежені чи ліберальні будівельні норми та правила, послуги муніципальних служб, податкову політику, захист навколишнього середовища.

6. Фізичні фактори. До фізичних факторів відносяться, власне, параметри нерухомості, характеристики земельної ділянки, навколишнього середовища, розташування щодо транспортних магістралей — тобто все те, що є об'єктивною характеристикою самого об'єкта. Ці фактори пов'язані з умовами природного чи антропогенного характеру, що фізично визначають і обмежують конкретне місцезонавання об'єкта.

Бар'єри і межі. Як природні, так і штучні межі можуть ефективно захищати і визначати район.

Топографія. Для дорогої нерухомості наявність схилів та пагорбів, гір або ж лісистих ділянок часто призводить до зростання вартості. Близькість до озер, рік може бути топографічною перевагою чи недоліком.

Ґрунт, дренаж і клімат. Природна якість ґрунту прямо впливає на будівельні витрати і вартість нерухомості в районі. Дренаж перезволоженої поверхні й схильність району до повеней також впливають на вартість.

Близькість життєво важливих установ. При аналізі оточення повинно враховуватись близькість і доступність основних, важливих для життєдіяльності суспільства установ і служб, таких як громадський транспорт, школи, торгові центри, церкви, місця відпочинку і центри зайнятості. Зручність доступу до життєво важливих закладів також, як правило, впливає на привабливість району і вартість у ньому нерухомості.

Розташування вулиць. Добре сплановані вулиці зменшують дорожній ризик і роблять район більш естетично привабливим, а також допомагають налагодити зручні комунікації і зберегти цілісність території.

Характер землекористування. Стабільний район має чітко встановлені території для різних варіантів землекористування, добре окреслені буферні простори між ними, що допомагає зберегти і підтримувати цілісність району.

Погодженість структури. Клас нерухомості, структурний характер будинків і їхній архітектурний стиль вік і стан відбивають фізичні фактори, що впливають на привабливість району.

Зовнішній вигляд. Доглянутість будинків і їхня архі-

тектурна сумісність впливають на зовнішній вигляд району. Характер ландшафту, насаджень і резервація відкритих просторів також прямо впливають на вигляд району.

7. Місцезонавання — найбільш важливий фактор. Розташування престижних магазинів обмежене відносно малим простором центральної частини міста, і розходження в місці розташування на кілька метрів може привести до істотних розходжень у ціні. Визначена частина міста або одна вулиця зазвичай має репутацію місця, де протікає певний вид діяльності, і є центром тяжіння для однотипних видів діяльності. Наявність громадського транспорту і місць стоянки автомобілів збільшує вартість оцінюваного виду нерухомості.

Місцеположення, взагалі, потрібно розглядати на трьох рівнях: регіональному, місцевому та на рівні безпосереднього оточення.

ВИСНОВКИ

Проведений аналіз показує, що вплив містобудівних чинників суттєво впливає на вартість нерухомості. В той же час визначається цей вплив дуже умовно, на підставі аналізу даних ринку нерухомості.

Для житлової нерухомості, яка має досить подібні характеристики і по якій існує значна база даних, цей підхід може забезпечити високу достовірність отриманих результатів. Для комерційної нерухомості, яка має суттєві відмінності навіть в межах однакового функціонального використання, якісне врахування впливу містобудівних чинників може значно підвищити об'єктивність оцінки.

Тому на сьогоднішній день постає питання про визначення кількісного зв'язку між вартістю нерухомості різного функціонального призначення та містобудівними факторами, який повинен базуватися на кваліметричній оцінці міських територій.

Література:

1. Закон України "Про основи містобудування", №2780-XII. — К., 1992.
2. Асаул А.М., Брижань І.А. Економіка нерухомості. — К.: Лібра, 2004. — 304 с.
3. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: пер. с англ. / Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. — М.: Дело ЛТД, 1995. — 236 с.
4. Генри Харрисон Оценка недвижимости. — М., Инфра, 1997. — 189 с.
5. "Аналіз ціноутворення і динаміка цін на вторинному ринку нежитлової нерухомості України. За матеріалами Асоціації "Українська нерухомість" — К.; Недвижимость Киева, 2001. — №21, — С. 14—15.
6. Методы оценки недвижимости: учебное пособие / Е.И.Тарасович. — С-Пб.: МИПК при СПбГТУ, 1994. — 103 с.
7. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Том 1 и 2 / Под ред. Дж. К. Эккерта. — М., 1997. — 560 с.
8. Осітнянко А.П., Сушко С.В. Вплив містобудівних факторів на вартість об'єктів житлової нерухомості // Зб. "Містобудування та територіальне планування". — К., 2004. — № 13.
9. Соловьев М.М. Оценочная деятельность: оценка недвижимости / М.М. Соловьев. — М.: ГУ ВШЭ, 2003. — 224 с.

Стаття надійшла до редакції 04.11.2010 р.