

УДК 332.33:528.44

ДОСЛІДЖЕННЯ ВПЛИВУ МІСТОБУДІВНИХ ЧИННИКІВ НА РИНКОВУ ВАРТІСТЬ НЕРУХОМОСТІ

Ю. Губар

Національний університет "Львівська політехніка"

Ключові слова: оцінка земель, містобудівні чинники, об'єкти кадастру, ринкова вартість.

Постановка проблеми

Значні зміни в економічному житті нашої країни після проголошення її незалежності призвели до виникнення проблем в різних сферах життя і діяльності населення, зокрема в формуванні та функціонуванні такого сегмента ринку, як нерухомість.

Вартість усієї нерухомості створюється, зберігається внаслідок взаємодії чотирьох могутніх сил, що впливають на поведінку людини. Це соціальні ідеали і стандарти, економічна діяльність і тенденції, урядові розпорядження, закони і дії, а також фізичні або природні сили. Є багато факторів, що враховуються у визначенні ринкової вартості нерухомості.

Оцінка вартості основана на тлумаченні оцінювачем фактів і вартісних показників, які оброблюються і погоджуються під час одержання оцінки вартості на визначену дату. Нерухомість не може мати вартості, якщо вона не має корисності й обмеженості пропозиції.

Дані ринку показують, що вартість нерухомості однакової корисності значно змінюється у межах міста. Кожен об'єкт нерухомості є складовою частиною свого оточення і району. Його ринкова вартість великою мірою залежить від характеру оточення.

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями

Вирішити проблему визначення реальної, справедливої ціни землі на практиці доволі складно і важливо для економіки нашої держави. Вона має науково-практичний характер. Існує суперечність щодо вартості земель: між власником землі та місцевими органами влади – коли йдеться про оподаткування; між покупцем та продавцем – коли здійснюються майнові операції; між місцевими органами влади та землекористувачем – коли визначається розмір компенсації тощо. Результати досліджень можна застосовувати в різних галузях народного господарства: для іпотечного кредитування, архітектури (містобудування), економіки тощо.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, які стосуються вирішення цієї проблеми

У роботі [9] пропонується для визначення нерухомості використовувати кадастрові інформаційно-аналітичні системи для автоматизації розрахунків багатофакторної оцінки міських земель. У [4, 8, 9] розглянуто вплив різних чинників на ринкову вартість нерухомості. На врахування цих факторів зорієнтована переважна більшість методик оцінки нерухомості, які будуються на визначенні й порівнянні ринкової вартості (ціни) нерухомості.

У [4, 9, 10] виконано анкетування експертів, які встановили найважливіші фактори, що впливають на вартість нерухомості. Виділено кілька основних факто-

рів або груп факторів, які зумовлюють її вартість. До цих чинників також належать: містобудівні, просторові, ринкові, правові, кількісні, якісні та економіко-технологічні.

Постановка завдання проблеми

Для визначення ринкової вартості нерухомості необхідно користуватися відкоригованою експертною грошовою оцінкою нерухомості за рахунок впливу містобудівних факторів. Тільки детальний аналіз впливу цих факторів дасть змогу говорити про достовірність отриманих результатів. Методики грошової оцінки нерухомості недосконалі і потребують суттєвого коригування для визначення її реальної вартості. Оцінюючи землі населених пунктів, необхідно здійснити диференціацію території на порівняно однорідні ділянки та отримати для них повний набір показників і характеристик властивостей споживчої цінності. Ці вимоги дуже подібні до вимог земельного кадастру.

Невирішені частини загальної проблеми

Однією із основних цілей ринкового оцінювання нерухомості є макроекономічний аналіз структури і розподілу витрат на створення всієї системи покращення території та складових інфраструктури міста.

Ринкову вартість нерухомості треба визначати періодично з інтервалом 3–5 років у зв'язку з тим, що ринкова ситуація в нашій країні є нестабільною.

Внаслідок цього недостатньо використовуються можливості наповнення місцевих бюджетів, фінансування за рахунок надходження коштів від приватизації земельних ділянок, соціальних програм, будівництва об'єктів соціальної сфери, створення додаткових робочих місць та поліпшення соціально-економічного розвитку території [7].

Виклад основного матеріалу проблеми

Ціни на нерухомість у визначеному регіоні теоретично відбивають позитивний і негативний вплив конкретного оточення. Ринкова вартість двох будинків з подібними фізичними характеристиками може істотно відрізнятись через те, що вони розміщені в різних районах.

Об'єкти нерухомості можна розділити на чотири групи, а саме: житлові об'єкти нерухомості; громадські будинки та споруди; комерційні об'єкти нерухомості; інженерні споруди.

На ринку житлової нерухомості більшості міст спостерігається приблизно однакова картина. У центрі та прилеглих до центру районах, як правило, вартість цієї нерухомості найвища. У міру віддалення від центральних районів вартість знижується. У добре спланованих і забезпечених транспортними комунікаціями й інфраструктурою районах і мікрорайонах, навіть віддалених від центру, вартість нерухомості може бути доволі високою. Попит на нерухомість в периферійних районах, а це зазвичай зони промислової забудови, найнижчий. Ця картина дещо спрощена, але відображає загальні

закономірності на ринку нерухомості (зокрема житла) більшості міст України [5, 6].

Об'єкт нерухомості одночасно є елементом двох взаємопов'язаних систем – з одного боку, він, як частина ринку, є складовою економіки міста, з іншого, як середовище існування людини, – складовою технічної інфраструктури міста. Тому фактори, що впливають на вартість житлових приміщень, можна розділити на дві групи:

1) зовнішні – фактори, що впливають на розвиток ринку житлової нерухомості в місті загалом;

2) локальні фактори – формуються під впливом вимог, які ставлять до об'єкта нерухомості як до середовища існування, та відповідності його цим вимогам.

Але такі підходи не зовсім прийнятні для оцінювання об'єктів комерційної нерухомості, що можна проілюструвати прикладами. Вартість магазину в центрі міста і аналогічного магазину в густонаселеному, віддаленому мікрорайоні може бути на однаковому рівні. Вартість однакових гуртових складів, розташованих на різному віддаленні від центра міста, не визначається мірою віддаленості від центру. Набагато більше значення має для них характер під'їзних шляхів, віддаленість споживачів продукції. Найвигіднішим місцезнаходженням для станції технічного обслуговування автомобілів є поживлена траса, навіть якщо вона дуже віддалена від престижних у традиційному розумінні районів, а також місць розташування автокооперативів, стоянок і гаражів. Привабливість розташування виробничих будівель залежить тільки від їх оснащення інженерною інфраструктурою, близькості транспортних артерій, загального оточення.

Тому визначитись з вартістю об'єктів комерційної нерухомості досить часто набагато важче, ніж з об'єктами іншої нерухомості (житлової).

Об'єкти комерційної нерухомості (офіси, торгові приміщення тощо) є одним із головних компонентів середовища існування людини. Кожному із перелічених видів нерухомості притаманні характерні особливості. Існують загальні й індивідуальні фактори, що так чи інакше впливають на вартість кожного з видів цієї нерухомості.

До комерційних об'єктів нерухомості належать такі, що приносять дохід, і такі, що створюють умови для його здобуття, зокрема індустріальні (промислові) об'єкти.

В умовах сьогодення структура вторинного ринку комерційної нерухомості України містить безліч сегментів. За критерієм функціонального призначення можна виділити такі види ринків [4]: ринок офісів; ринок торгової нерухомості; ринок готелів; ринок ресторанів, кафе, салонів тощо; ринок складів; ринок виробничої нерухомості; ринок нерухомості підприємств сфери послуг.

На рис. 1, 2 наведено основні ціноутворювальні чинники комерційної та житлової нерухомості.

Як бачимо, частина чинників, які впливають на вартість нерухомості, належить до містобудівних, тому що вони “створюють та підтримують повноцінне життєве середовище”. Це зумовлено тим, що об'єкт нерухомості є елементом економіки міста та середовищем існування людини. І тому вплив містобудівних чинників на вартість нерухомості дуже істотний, а іноді визначальний.

Розглянемо, як ті чи інші фактори впливають на вартість нерухомості [1–4, 11].

1. Економічні фактори. Вартість майна в районі прямо зумовлена характером економічного розвитку міста, в якому він розміщений. На об'єкти, розташовані в напрямку вектора збільшення міста, попит на ринку високий, існує тенденція зростання ціни. Профіль доходів і зайнятості жителів району й зумовлені ним рівні цін і орендної плати – це важливі для аналізу оточення економічні параметри. Тип, стабільність і розміщення зайнятості впливають на вартість нерухомості, тому що зайнятість великою мірою визначає здатність окремих осіб купувати чи знімати нерухомість у районі. Рівень доходів звичайно встановлює діапазон вартості для району.

2. Нормативно-правові фактори. Правила зонування і будівельні норми є важливими гарантантами стабільності району. Вони забезпечують юридичний захист від негативних впливів, незручностей і ризиків. Коли легко одержати виняткові дозволи, не беручи до уваги їхнього впливу на навколишні об'єкти нерухомості, то вартість усієї нерухомості в районі може знизитися. Порушення зонування і законодавства у сфері будівництва можуть також спричинити зниження вартості. Планування майбутнього розвитку міста є важливим завданням органів місцевого самоврядування. Таке планування повинно передбачати захист цілісності й індивідуальності районів і водночас забезпечує майбутнє прогнозоване освоєння ділянок.

3. Екологічні фактори. Під екологічними факторами під час оцінки нерухомості розуміють сукупність природних і природно-антропогенних факторів, що не є засобами праці, предметами споживання або джерелами енергії і сировини, але безпосередньо впливають на ефективність і корисність об'єкта нерухомості. Екологічні фактори під час оцінки нерухомості необхідно розглядати як її метайнфраструктуру, що істотно впливає на цінність (вартість) об'єкта нерухомості. Своєю чергою, цінність цієї метайнфраструктури набуває вартісної (грошової) форми, визначає внесок сукупності екологічних факторів у вартість об'єкта нерухомості, який може бути як позитивним, так і негативним.

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

5. Фізичні фактори. До фізичних факторів належать 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 місцезнаходження об'єкта.

6. Місцезнаходження – найважливіший фактор. Розміщення престижних магазинів обмежене порівняно малим простором центральної частини міста, і розходження в місці розташування на кілька метрів може призвести до істотних розходжень у ціні. Визначена частина міста або одна вулиця звичайно має репутацію

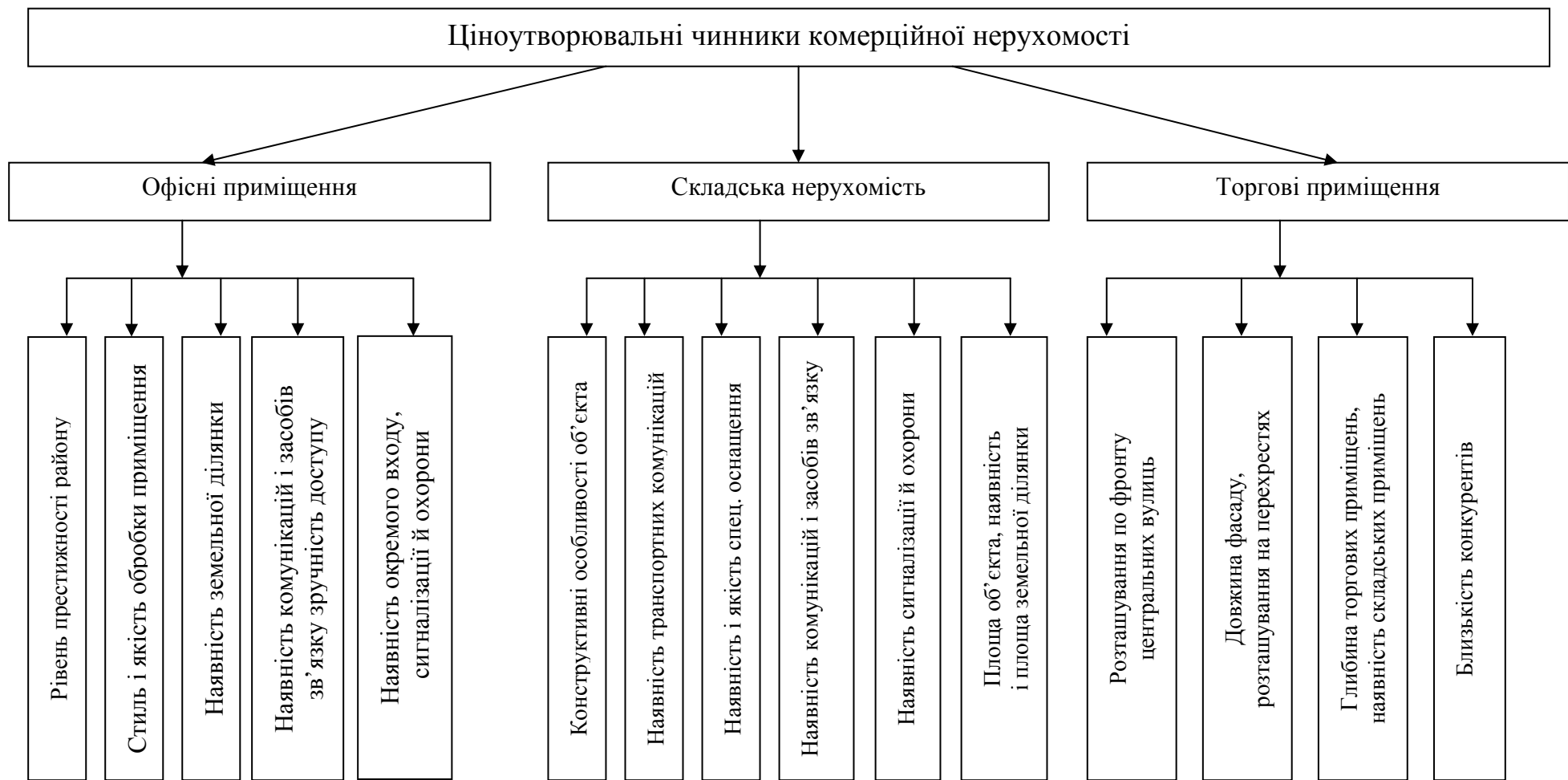


Рис. 1. Основні ціноутворювальні чинники комерційної нерухомості



Рис. 2. Основні ціноутворювальні чинники житлової нерухомості

місця, де проходить 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.

Крім зовнішніх чинників, на вартість об'єкта нерухомості можуть впливати й інші фактори, які пов'язані з вигідністю експлуатації, безпекою. Це так звані локальні чинники, тобто наявність центральної системи кондиціонування, опалення та вентиляції; професійне управління, яке охоплює прибирання, охорону, поточний ремонт систем; наявність стоянки (кількість паркувальних місць); вітрини та обладнання; сучасні системи безпеки (відеоспостереження, сигналізація тощо); наявність комунікацій і засобів зв'язку; наявність окремого входу; наявність транспортних комунікацій; наявність і якість спеціального оснащення (рампи, низькотемпературні камери тощо) та інше.

Висновки

Аналіз показує, що містобудівні чинники істотно впливають на вартість нерухомості. Водночас визначається цей вплив дуже орієнтовно, на підставі аналізу даних ринку. Житлова нерухомість є частиною доволі складної системи, рівновага котрої залежить від значної кількості факторів. Для житлової нерухомості, характеристики якої досить подібні і за якою існує значна база даних, цей підхід може забезпечити достатню достовірність отриманих результатів. Для комерційної нерухомості, із суттєвими відмінностями навіть у межах одного функціонального використання, якісне врахування впливу містобудівних чинників може значно підвищити об'єктивність оцінки. Для прогнозування процесів на ринку нерухомості та величини вартості конкретного об'єкта нерухомості під час розроблення інвестиційних проектів необхідно вивчати закономірності впливу кожного фактора зокрема та розробляти математичну модель функціонування ринку за допомогою адекватного математичного апарату.

Тому сьогодні постає питання про визначення кількісного зв'язку між вартістю нерухомості різного функціонального призначення та містобудівними факторами, який повинен базуватися на використанні економіко-математичних моделей оцінки територій.

Література

1. Закон України "Про основи містобудування", № 2780-ХІІ. – К., 1992.
2. Асаул А.М. Економіка нерухомості: підручн. / А.М. Асаул, І.А. Брижань. – К.: Лібра, 2004. – 304 с.
3. Харрисон Г. Оценка недвижимости / Г. Харрисон. – М.: Инфра, 1997. – 189 с.
4. Драпіковський О. Практикум з оцінки міських земель / О. Драпіковський, І. Іванова. – К.: Українська академія державного управління, 1998. – 113 с.
5. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учебн. пособ.; пер. с англ. / Г.С. Харрисон. – М.: РИО Мособлунрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
6. Перович Л.М. Основи кадастру: навч. посіб. / Л.М. Перович, Б.І. Волосяцький. – Львів–Коломия, 2000. – 130 с.
7. Перович Л.М. Оцінка нерухомості: навч. посіб. / Л.М. Перович, Ю.П. Губар. – Львів: Національний університет "Львівська політехніка", 2010. – 296 с.
8. Губар Ю. Кадастрова багатофакторна оцінка міських земель: дис. ... канд. тех. наук / Ю. Губар. – Львів: Національний університет "Львівська політехніка", 2005. – 165 с.
9. Губар Ю. Дослідження впливу локальних факторів на оціночну вартість земельних ділянок / Ю. Губар // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. – 2003. – № 11. – С. 264–270.
10. Stephen F. Fanning "Market Analysis for Valuation Appraisals". – USA, Appraisal Institute 875 North Michigan Avenue, Chicago, Illinois 60611-1980. – 448 p.

Дослідження впливу містобудівних чинників на ринкову вартість нерухомості

Ю. Губар

Розглянуто функціонування одного з основних сегментів ринку – нерухомості, що тісно пов'язана з розвитком міст. Особливу увагу приділено чинникам, що впливають на вартість нерухомості. Встановлено, що на неї впливають такі містобудівні чинники, як: економічні, просторово-функціональні, соціально-демографічні тощо. Тому їх необхідно враховувати під час визначення ринкової вартості нерухомості. Необхідно встановити кількісний зв'язок між вартістю нерухомості та містобудівними чинниками, які повинні базуватися на використанні економіко-математичних моделей оцінювання територій.

Исследование влияния градостроительных факторов рыночной стоимости недвижимости

Ю. Губар

Рассмотрено функционирование одного из основных сегментов рынка – недвижимости, которая тесно связана с развитием городов. Особое внимание уделено факторам, которые влияют на стоимость недвижимости. Установлено, что на него влияют такие градостроительные факторы, как экономические, пространственно-функциональные, социально-демографические и т.д. Поэтому их необходимо учитывать при определении рыночной стоимости недвижимости. Необходимо установить количественную связь между стоимостью недвижимости и градостроительными факторами, которые должны базироваться на использовании экономико-математических моделей оценки территорий.

Investigation of the influence of urban factors market value

Yu. Gubar

The article discusses the functioning of one of the key market segments real estate, which is closely related to urban development. Particular attention is paid to factors that affect the property value. Established that the value of real property affected by such urban factors, such as economic, spatial and functional, socio-demographic, etc. They should therefore be taken into account when determining the market value of the property. Necessary to establish a quantitative relationship between the value of real estate and urban planning factors which should be based on the use of mathematical economic models for assessing the territories.