

УДК 332.62:504.61:69

Н. П. Яловая (yalnat@yandex.by),
канд. техн. наук, доцент,
директор Института повышения
квалификации и переподготовки

Ю. С. Яловая (jul4onka@mail.ru),
ассистент

Брестский государственный
технический университет
г. Брест, Республика Беларусь

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ФАКТОРА В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Статья содержит исследование влияния экологического фактора на стоимость объекта недвижимости. Представлен рейтинг микрорайонов г. Минска, который практически полностью совпал с экологической характеристикой территории. Следовательно, экология и стоимость объекта недвижимости – это две взаимосвязанные категории, которые необходимо неразрывно учитывать при оценке объекта недвижимости.

The article contains interrelation research between an ecological situation and real estate cost. The rating of residential districts of Minsk which almost completely coincided with the ecological characteristic of the territory is presented. Therefore, the ecology and the price of a real estate object are the two interconnected categories which need to be considered indissolubly at a real estate assessment.

Повышенное внимание к проблеме качества экономического роста обусловлено тем, что все большая часть создаваемого в стране продукта расходуется на ликвидацию негативных последствий самого экономического роста. Экономический рост, который приводит к увеличению затрат на лечение населения, заболевшего вследствие техногенного загрязнения окружающей природной среды, снижению производительности труда по той же причине, потере трудового потенциала из-за сокращения продолжительности жизни и т. п., не отвечает цели повышения благосостояния населения.

Для оценки уровня достижения устойчивого развития экономики в настоящее время предлагаются различные экологически отрегулированные макроэкономические показатели, при определении которых учитывается величина экономического ущерба от экологических нарушений. Однако количественная оценка такого ущерба представляет собой сложную, еще не решенную задачу экономики природопользования. Один из предлагаемых нами подходов к оценке ущерба от экологических нарушений основан на исследовании взаимосвязи между экологической обстановкой в районе застройки и стоимостью недвижимости в этом районе.

В оценке недвижимости под экологическим фактором, или фактором окружающей среды, понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости.

Помимо природных и антропогенных явлений и антропогенных процессов, непосредственно влияющих на стоимость недвижимости, требуется учитывать опосредованное влияние этих факторов на формирование стоимости недвижимого имущества, проявляющееся в установлении различного рода ограничений, требований и обременений экологического характера, а также возможности возникновения финансовой и материальной ответственности за причиненный экологический вред и ущерб или дополнительных затрат по восстановлению нарушенного качества среды, ликвидации загрязнений, замене технологий и оборудования.

Можно выделить три класса факторов, которые следует учитывать при оценке стоимости недвижимости:

1. Факторы, непосредственно влияющие на стоимость недвижимости в настоящий момент времени или которые могут изменить ее стоимость после их обнаружения в будущем, если сейчас они не выявлены.

2. Ограничения в использовании недвижимого имущества.

3. Юридические обязательства, связанные либо с осуществлением выплат, либо с проведением работ по ликвидации причиненного ущерба.

Общепринятой классификации таких факторов не существует. В практике оценки недвижимости также пока четкой и ясной классификации экологических факторов до настоящего времени не сложилось. В международной практике принято более общее название данных явлений как факторов окружающей среды. Отчасти такое положение объясняется тем, что данное направление только формируется и охватывает огромный спектр вопросов от учета влияния на стоимость недвижимости и имущественных прав на нее природоохранных норм и ограничений до учета воздействия собственно экологических факторов на формирование стоимости и выработку методов количественного измерения такого действия.

В Республике Беларусь в настоящее время большее значение имеет первый класс факторов, который учитывается либо через местоположение объекта недвижимости (объект находится в экологически чистом или экологически грязном районе), либо как самостоятельный элемент сравнения, требующий корректировки (например, наличие либо отсутствие рядом неблагоприятных объектов и качество строительных материалов).

Второй и третий класс факторов пока не оказывают серьезного влияния на процессы формирования рыночной стоимости недвижимости в силу того, что экологические требования и ограничения не так жестки, как в западных странах, а экономическая и юридическая ответственность пока не представляет серьезной проблемы для коммерческой деятельности, так как причинение ущерба природе и людям не связано с серьезными экономическими санкциями, наступающими в обязательном порядке.

Рынок недвижимости – один из самых активно развивающихся в настоящее время рынков в Республике Беларусь. На нем задействованы все возможные рыночные агенты – физические лица, юридические лица и государство. Факторов, влияющих на стоимость конкретных объектов рынка недвижимости, достаточно много, однако не все они оцениваются однозначно. Среди этих факторов особое место занимает анализ влияния экологической составляющей на стоимость недвижимости [1].

В последние годы, когда на рынке появилось новое поколение строительных компаний, заказчики и застройщики пришли к пониманию того, что масштабные проекты, в которые вкладываются значительные финансовые средства, требуют детальной проработки, в том числе и детальной проработки влияния экологического фактора. Однако местоположение объекта недвижимости все равно пока играет не главенствующую, а второстепенную роль. Отсутствие или неполная информация о прошлом, настоящем и предполагаемом экологическом состоянии оцениваемого объекта недвижимости не позволяет с необходимой достоверностью оценить величину экологического риска и возможного ущерба для его владельца или пользователя. Еще слабо разработаны методики стоимостной оценки экологического ущерба, отсутствуют эффективные правовые и экономические рычаги, гарантирующие компенсацию за ущерб от экологических нарушений. Первоочередную значимость при определении стоимости объекта имеет материальное и функциональное его качество. Все перечисленные выше причины оттесняют экологические характеристики объекта недвижимости. Малоэтажная, экологически ориентированная застройка в планах заказчиков и застройщиков пока еще отсутствует. Ими преследуется одна цель – получить максимальную прибыль с одного гектара земли.

Однако объективные обстоятельства, связанные с обострением экологической ситуации в различных городах, вызывают необходимость учета экологических характеристик оцениваемого объекта и повышают их значимость. В сущности, речь идет об экологической экспертизе при оценочных операциях и учете экологического «качества» приобретаемой недвижимости. Можно с уверенностью сказать, что экологические характеристики объекта недвижимости люди начнут ценить со временем. Например, минчане покупают жилье в центре г. Минска, потому что это престижно, и пожинают плоды этого престижа уже сейчас: в некоторых районах здоровые дети начинают болеть астмой, потому что недалеко расположено промышленное предприятие, которое загрязняет атмосферный воздух газовоздушными поллютантами; в другом месте жильцы ежедневно вдыхают ароматы дрожжей или пищевого спирта; где-то неглубоко распо-

ложенная линия метрополитена создает вибрации и вызывает постоянный дискомфорт. С каждым днем увеличивается число покупателей, которые понимают, что нужно внимательнее относиться к тому, где ты приобретаешь жилье, и в каких условиях будешь проживать сам, твои дети, иммунитет которых не защищен от неблагоприятных факторов окружающей среды.

С целью определения влияния экологического фактора на стоимость объекта недвижимости проведена сравнительная оценка стоимости 1 м² жилья различных микрорайонов г. Минска [2].

Полученные данные позволили составить рейтинг микрорайонов г. Минска согласно нижеприведенной таблице, что практически полностью совпало с экологической характеристикой территории.

Рейтинг жилья г. Минска на 01.03.2014 г.

Рейтинг	Микрорайон, улица	Стоимость 1 м ² жилья, долл. США	Экологическая характеристика территории
1*	Проспект Независимости, Немига, Романовская слобода	2 750	Экологическая обстановка неблагоприятная – сказываются обилие автотранспорта, неширокие улицы и относительная близость промышленной зоны (основные загрязнители – Минский тракторный завод и Минский инструментальный завод)
2	Уручье	1 902	Экологическая обстановка благоприятная, жилой массив расположен за Минской кольцевой дорогой в московском направлении. Рядом находятся обширные лесные массивы и отсутствуют промышленные предприятия
3	Восток	1 856	Экологическая обстановка весьма благоприятная – несмотря на отсутствие поблизости крупных предприятий-загрязнителей, сказывается обилие автомашин на тесных и плохо проветриваемых улицах
4	Веснянка	1 771	Экологическая обстановка весьма благоприятная
5	Багратиона, Менделеева, Уральская	1 768	Экологическая обстановка далеко не самая благоприятная – поблизости расположен Минский тракторный завод и другие крупные предприятия, соседство с которыми оборачивается повышенным уровнем заболеваемости (особенно детской)
6	Пушкина, Я. Мавра, Бельского	1 759	Экологическая обстановка неблагоприятная
7	Зеленый луг	1 700	Экологическая обстановка благоприятная – довольно чистый микрорайон
8	Юго-Запад	1 699	Экологическая обстановка неблагоприятная
9	Кунцевщина	1 696	Экологическую обстановку оценивать сложно. С одной стороны микрорайон неплохо продувается приходящими из-за города ветрами, а с другой стороны, при менее благоприятной розе ветров, на данную территорию сносится множество различных выбросов ТЭЦ и промышленных предприятий
10	Пушкина, Глебки, Припыцкого, Ольшевского, Кальварийская	1 692	Экологическая обстановка неблагоприятная
11	Малиновка	1 681	Экологическая обстановка неблагоприятная
12	Сухарево	1 678	Экологическая обстановка неблагоприятная
13	Серебрянка	1 677	Экологическая обстановка неблагоприятная из-за близкого расположения промышленной зоны
14	Ангарская	1 589	Экологическая обстановка весьма неблагоприятная – при планировке застройки роза ветров учитывалась таким образом, чтобы ветер дул сильнее и выносил за пределы города скапливающиеся в промышленной зоне по соседству вредные выбросы
15	Степанка	1 420	Экологическая обстановка весьма неблагоприятная – размещено множество промышленных предприятий
* Неблагоприятная экологическая обстановка в центральной части города компенсируется хорошо развитой инфраструктурой, что и формирует высокую стоимость 1 м ² недвижимости.			

Таким образом, влияние экологических факторов на стоимость объекта недвижимости в настоящее время существенно возрастает. Экология и стоимость объекта недвижимости – это две взаимосвязанные категории, которые необходимо неразрывно учитывать при оценке объек-

та недвижимости. Следовательно, уже сегодня требуется формировать иные предложения для нового поколения покупателей, которые существуют в ином информационном поле, по другому мыслят, много путешествуют и уже имеют представление о качественной, в том числе и с экологической точки зрения, жилой среде, за которую могут и готовы доплачивать.

Список литературы

1. **Дворецкий, Л. М.** Экологическая составляющая экономической оценки недвижимости : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Л. М. Дворецкий // Электронная библиотека диссертаций и авторефератов, современная наука РФ [Электронный ресурс] / ООО «Научная электронная библиотека». – СПб., 2006. – Режим доступа : <http://www.dissercat.com/content/ekologicheskaya-sostavlyayushchaya-ekonomicheskoi-otsenki-nedvizhimosti>. – Дата доступа : 03.03.2014.

2. **REALT.BY:** Стоимость квартир |недвижимость цены| квартиры цены [Электронный ресурс] // Недвижимость на REALT.BY. – Минск, 2014. – Режим доступа : <http://realt.by/statistics/price-table/>. – Дата доступа : 10.03.2014.