

## ВЛИЯНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ФАКТОРА НА СТОИМОСТЬ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

In article the aspects displaying necessity of the account of the ecological factor at definition of cost of the real estate in city are considered.

Рынок минских квартир весьма интересен для исследования. Это наиболее развитый квартирный рынок Беларуси. Доходы населения и развитие инфраструктуры в городе Минске выше, чем в других городах. Следствием являются более высокие цены на квартиры и более эластичный рынок, способный следовать предпочтениям потенциальных покупателей.

В экономически развитых странах существует объективная закономерность роста ценности экологических благ. При этом по мере роста уровня (качества) жизни, исходя из закона предельной полезности, возникают повышающиеся потребности у покупателя объекта недвижимости не только в традиционных экологически чистых благах (отсутствие загрязнения воздуха, шума, наличие зеленых насаждений), но и в получении психосоциального экологического эффекта (возможность созерцания из окон своего дома или офиса природного ландшафта, прямого контакта с естественной природой и т. п.). Безусловно, такого рода элитарные объекты недвижимости обладают значительной рыночной стоимостью и объективно отражают тенденцию ее дальнейшего роста.

К сожалению, складывающиеся на белорусском рынке цены по сделкам с недвижимостью не всегда отражают (а чаще не отражают) влияние экологических факторов на эти цены. Такое положение связано с затянувшимся экономическим кризисом, что объективно предопределило существенный спад ценности экологических благ, а также с недостаточно высокой экологической культурой контрагентов, работающих на рынке недвижимости. В то же время сделки с недвижимостью, как правило, имеют долгосрочный характер. А это требует от профессионального оценщика недвижимости адекватного отражения влияния экологических факторов (позитивных и негативных) на стоимость недвижимости.

Однако здесь может возникнуть сомнение в необходимости и, возможно, своевременности учета влияния экологического фактора на стоимость недвижимости в Беларуси. Ответом может выступить тот факт, что государство продает землю под застройку недвижимостью строительным компаниям в разных по экологическому состоянию районах города. Таким образом, оценка экологического фактора важна для получения государством дополнительных прибылей путем создания более гибкой системы цен, учитывающей готовность населения, а так же строительных компаний платить за лучшую экологическую обстановку. Знание цен, которые потребители готовы заплатить за определенные экологические условия, поможет строительным компаниям оптимально устанавливать цены на недвижимость и получать дополнительные прибыли.

Для потребителей польза проявляется в том, что обладание дополнительной информацией позволяет им скорректировать стратегию поведения при покупке жилья.

Наконец, знание экономической оценки экологического фактора позволяет получить обоснование природоохранных затрат.

Вопрос лишь в степени влияния экологического фактора на стоимость недвижимости. Оценить степень влияния, дать экономическую оценку экологических факторов представляется чрезвычайно важным, причем для всех рыночных агентов. Однако на сегодняшний день не существует общепризнанных методов и методик проведения таких расчетов.

В последнее время достаточно часто встречающимся при исследовании влияния экологического фактора на стоимость недвижимости в городе является гедонический метод. В

контексте данной публикации рассмотрение сути данного метода не является целью. Лишь скажем, что смысл гедонического подхода состоит в попытке разделить цену дома (или земли для проживания) на отдельные атрибуты, включая экологический фактор. При этом сложному анализу подвержен большой массив информации относительно цен продажи отдельных объектов, а также множество физических характеристик.

На примере двух исследований оценки влияния экологического фактора на стоимость недвижимости с применением гедонического метода, проведенных в Москве (Институт проблем рынка РАН) [1] и в Варшаве (Варшавский государственный университет) [2], были выделены следующие закономерности:

- рыночные цены недвижимости отражают готовность населения платить за экологический фактор;
- снижение стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от уровня загрязнения носит нелинейный характер;
- готовность платить за улучшение экологических условий проживания выше у покупателей квартир в более качественных домах;
- расчет гедонических цен позволяет выделить в стоимости недвижимости экономическую оценку экологического фактора.

Вышеназванные результаты исследований, проведенные в соседних государствах, негласно подтверждают необходимость уже сейчас, в период легализации белорусского рынка недвижимости, в большей степени уделять внимание экономической оценке экологического фактора. Полученные таким образом оценки могут быть использованы при продаже земель городскими властями застройщикам, установлении размера рентных платежей, такс, пеней, для экономического обоснования комплекса природоохранных мероприятий и т. д. Важно при этом учесть экономическое положение страны, не располагающее к решению экологических проблем, и обеспечивать постепенное включение экологической составляющей при решении вопросов развития отечественного рынка городской недвижимости.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Дворецкий Л.М. Применение гедонического метода для оценки влияния экологического фактора на стоимость недвижимости в г. Москве // Экономика природопользования. – 2003. – № 6. – С. 50–63.
2. Borkowska M., Zylicz T. Environmental Amenities on the Housing Market in Warsaw. Hedonic price method research // *Ekonomia*. – 2001. – № 3. – С. 70–82.