

B. A. Шеин

КЛАССИФИКАЦИЯ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Работа представлена кафедрой экономики АПК

Ижевской государственной сельскохозяйственной академии.

Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор М. И. Шишкин

В статье предложена классификация факторов, действующих на функционирование региональных рынков недвижимости.

The author of the article offers the classification of factors that influence functioning of regional real estate markets.

Экономика, как система, включает в себя огромное количество подсистем, взаимосвязи между которыми являются сложными и обладают разнообразными характеристиками в различные периоды времени. Экономическая система находится под воздействием как собственных, так и природных, политических, социальных и других факторов. Факторы, в свою очередь,

подразделяются на объективные и субъективные, сила влияния которых, в первую очередь субъективных, во многом зависит от того, насколько действенен механизм объективных экономических законов, по которым живет данное общество. Многие из экономических связей и закономерностей носят поэтому локальный характер. Для выявления особенностей, закономер-

ностей, взаимосвязей отдельных социально-экономических подсистем в целях эффективного управления экономикой необходима уточненная с точки зрения локализации протекающих экономических процессов качественная и количественная информация.

Экономика региона исходит из того, что локальная экономическая активность непосредственно воздействует на эффективность местной собственности, т. е. ког-

да экономика региона развивается, то же должно происходить и с региональной недвижимостью. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости, трактуются многими отечественными и зарубежными исследователями по-разному. Так, например, А. Б. Крутик¹ и А. В. Черняк² все воздействующие на стоимость недвижимости факторы относят к трем различным иерархическим уровням (табл. 1).

Уровни воздействия факторов на стоимость недвижимости

Уровень	Характеристика
Первый	Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер, не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но косвенно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на объект
Второй	Уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок с ним
Третий	Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются архитектурно-строительные и финансово-эксплуатационные факторы

Причем авторы указывают на возможность одновременного влияния факторов на разных уровнях. Такой подход детального анализа влияния различных факторов на стоимость оцениваемого объекта недвижимости, несмотря на его сложность и трудоемкость, представляется нам более целесообразным, чем предлагаемый А. В. Севостьяновым³ упрощенный подход учета влияния факторов. В трактовке А. В. Севостьянова все факторы объединены в четыре основные группы: физические, экономические, социальные и административные (политические), одноименные четырем группам факторов первого уровня, согласно первой рассмотренной нами классифи-

кации, впрочем, положительным моментом предложенной А. В. Севостьяновым классификации факторов является их большая детализация. Обе рассмотренные классификации содержат утверждение о воздействии финансирования на стоимость, что противоречит высказыванию Дж. Фридмана о том, что «финансирование недвижимости не будет влиять на ее стоимость», а может лишь «оказывать очень сильное воздействие на цену»⁴. Мы предлагаем более полную и точную, на наш взгляд, классификацию факторов, действующих не только на стоимость оцениваемого объекта недвижимости, но и на функционирование региональных рынков недвижимости (табл. 2).

Таблица 2
**Классификация факторов, воздействующих на функционирование региональных
рынков недвижимости**

Группа факторов	Характеристика
Природно-географические	Климат, топография, размер территории, природные ресурсы, грунты, почва, экологическая ситуация, возможность стихийных бедствий, соседство с благополучными регионами, местоположение по отношению к месту приложения труда, центру деловой активности, транспортным и коммуникационным сетям, близость к коммунальным службам, местам рекреации, свалкам и т. п.
Демографические	Численность, плотность, прирост, национальный и половозрастной состав, миграция населения, уровни рождаемости и смертности, соотношение сельского и городского населения, уровень образованности и населения, исторически сложившиеся национально-культурные обычаи и традиции
Политические	Военные и межнациональные конфликты, активность политических партий, нормативно-законодательные акты местных органов власти, региональная политика функционального зонирования территорий, природоохранная политика, льготы, налоговая политика
Социальные	Тип местного самоуправления, степень суверенизации, уровень занятости, коррупция, тенденция изменения состава семьи, профессиональный состав населения, социальная защищенность, жилищные условия, вариант землепользования, уровень преступности, общественный транспорт, система здравоохранения и образования
Экономические	Уровень и потенциал экономического развития, темпы экономического роста и инфляции, колебания деловой активности, наличие источников финансирования, степень инвестиционной привлекательности, степень включенности в мировую экономику, уровень безработицы, покупательная способность населения, рост заработной платы, соотношение форм собственности
Юридические	Нормативно-законодательные акты местных органов власти, регулирующие функционирование рынка недвижимости (права собственности и их передача, использование земли и ограничения по использованию, функциональное зонирование территорий)
Научно-технические	Обеспеченность научно-техническими трудовыми ресурсами, технологическая база, ресурсы для строительства и реконструкции объектов недвижимости, степень развитости коммуникационных и транспортных сетей, инженерное оборудование, противопожарная безопасность

В практическом аспекте учет влияния всех факторов позволит, в частности, в Удмуртской Республике увеличить объемы социально-культурного и жилищного строительства (ввести около 1,5 млн кв. м об-

щей площади жилья до 2009 г.), в том числе обеспечить развитие индивидуального строительства за счет собственных или заемных средств граждан; увеличить уровень обеспеченности населения республики

жильем до 20 кв. м. общей площади жилья на человека; снизить стоимость строительства (до 25–30 тыс. руб. за 1 кв. м), привлечь инвесторов (отечественных и зарубежных) для строительства жилья на площадках, обеспеченных инженерной инфраструктурой; развить систему доступного ипотечно-

го кредитования в Удмуртской Республике; газифицировать 37 тыс. квартир в районах республики.

В целом все приведенные выше факторы являются региональными компонентами, которые учитываются при принятии управленческих решений на региональном уровне.

ПРИМЕЧАНИЯ

¹ Крутик А. Б. и др. Экономика недвижимости. СПб.: Лань, 2000.

² Черняк В. З. Управление инвестициями в строительном проектировании. М.: Русская деловая литература, 1998.

³ Экономика недвижимости / Под общ. ред. В. И. Ресина и А. В. Севостьянова. М.: Дело, 2003.

⁴ Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. М.: Дело, 1997.