

Влияние логистических факторов на стоимость земельных участков и строительство в городе харькове

Торкатюк В.І., Шило А.С., Харківська національна академія міського господарства

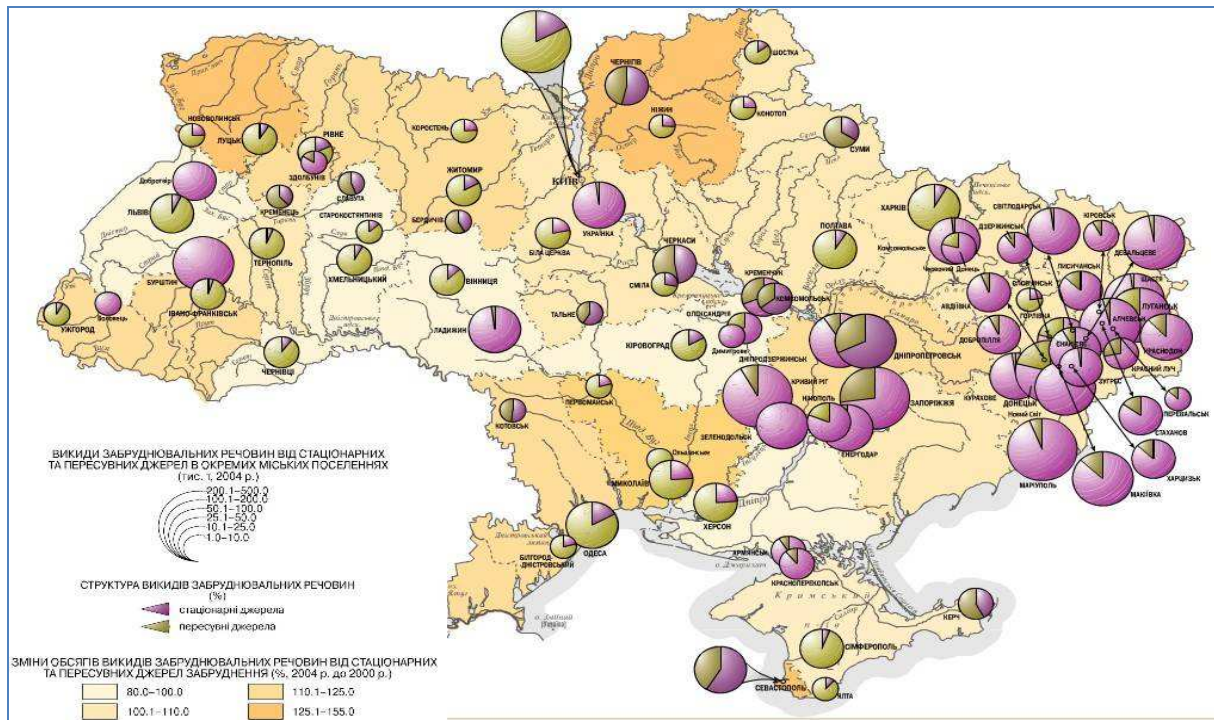
Отраслевая структура хозяйственного комплекса, техническая оснащенность производства, структура и характер рабочих мест – все эти факторы имеют прямое отношение к формированию местных интересов. Процессы законодательного утверждения частной собственности на землю, становление рыночных отношений в Украине требуют исследования новых подходов к систематизации рационального использования земли. В системе городского землепользования земельный рынок представляет собой особый экономический инструмент управления, посредством которого происходит перераспределение прав на земельные участки на основе конкурентного спроса и предложения.

Анализ практики кадастровой оценки городских земель (А. М. Третьак, Б. М. Данилишина, Д.С. Добряк и др.) позволил выявить различия в использовании экологических факторов при проведении земельно-оценочных работ. Специфика земельного рынка города состоит в том, что на ограниченной территории города сконцентрирована значительная часть социально-экономической инфраструктуры.

С усложнением территориальной и функциональной структур города возникает необходимость экологического обоснования развития урбанизированных территорий.

Город – интегральная среда, в рамках которой все стороны жизни имеют значение и подвергаются оценке со стороны населения. Функционирование городских ландшафтов, обусловленное воздействием антропогенных, природных, социальных и экономических факторов, определяет экологическую ситуацию на землях населенных пунктов.

Земля города рассматривается в качестве одного из наиболее привлекательных объектов инвестирования, а в системе городского землепользования все более значимыми становятся рыночные механизмы управления с учетом складывающегося уровня цен на земельные участки в городе. Формирование городского земельного рынка тесным образом связано с развитием всего города. Расширение объема и видов производства, рост числа его жителей объективно вызывают потребность в новых территориях, что увеличивает спрос на земельные участки и, как следствие, приводит к удорожанию земельных участков. Вместе с тем, рост промышленного производства и населения не может не сказываться на состоянии окружающей природной среды.



Карта 1. Карта вибросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух городских поселений.

Усиливающееся антропогенное воздействие на городскую территорию, как правило, приводит к ухудшению ее экологического состояния, а, следовательно, к созданию неблагоприятных условий для жизни и здоровья горожан. Более всего загрязняют природу ТЭЦ и ГРЭС, выкидывая в атмосферу миллионы кубических метров вредных отходов, загрязняя землю шлаком и золой. Около 70-90% массовой доли загрязнения воздуха составляет транспорт (автомобильный, воздушный, водный, железнодорожный). На карте 1 фиолетовым цветом изображены источники, относящиеся к конкретной территории предприятия – стационарные. Они бывают 2 типов:

1. источники с организованным выбросом;
2. источники с неорганизованным выбросом.

Базовый ресурс жизнедеятельности человека – вода чрезвычайно загрязнен. По данным Центральной геофизической обсерватории ГГС Украины, среди проверенных водоемов, почти половина может быть отнесена в разряд умеренно загрязненных.



Карта 2. Екологічна ситуація і стан питьових вод України.

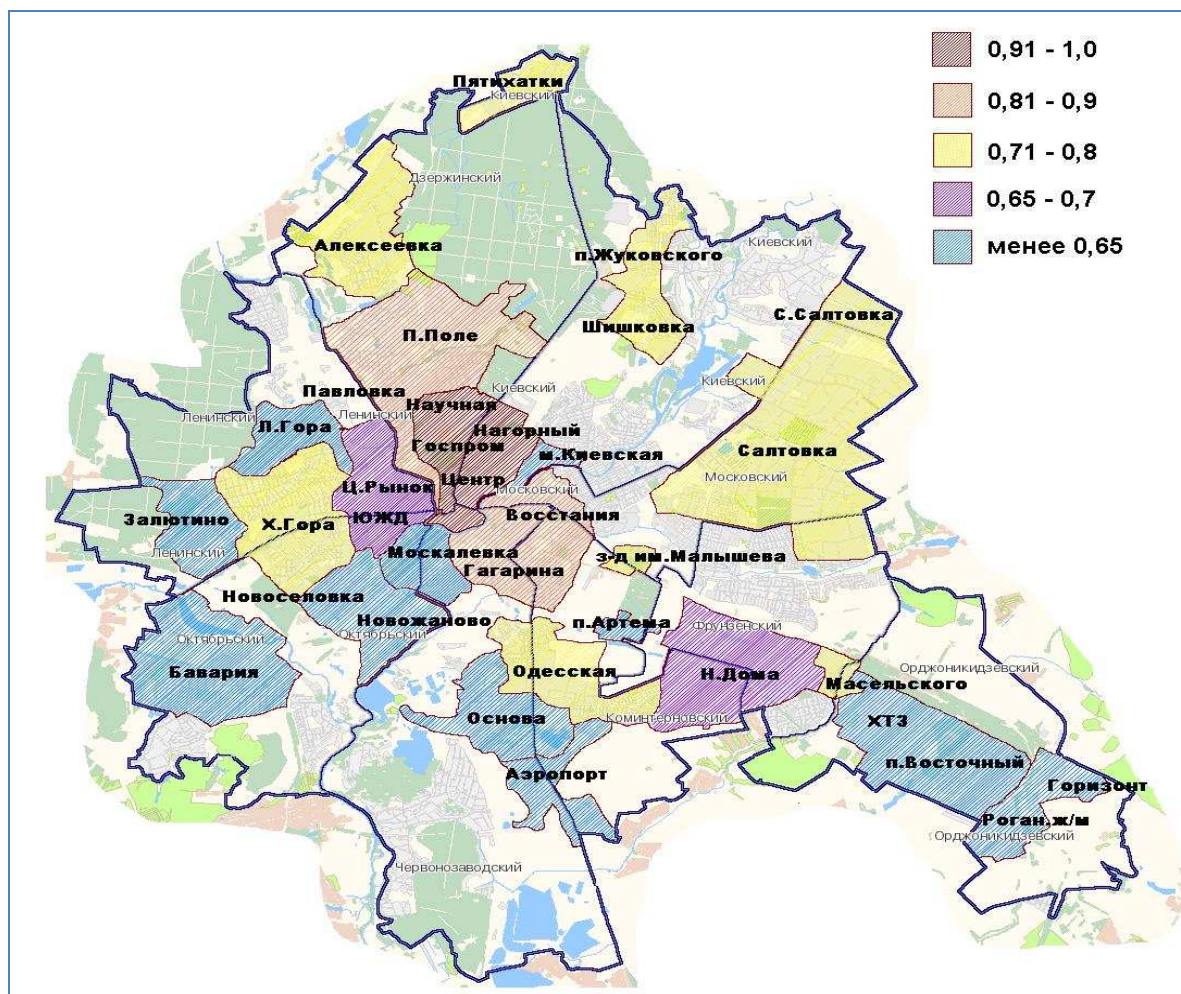
Таким образом, среди прочих факторов образования цен на земельные участки все большее значение стало приобретать состояние окружающей природной среды в данной местности. В современных условиях рыночной экономики застройка и развитие городской территории, и в особенности ее селитебной части, объективно стали зависеть от характера потребностей городского населения, специфики сложившихся предпочтений горожан при выборе мест проживания, работы и т.д.

Местные интересы возникают как отражение стремлений и установок населения данного города к улучшению условий жизни в нем, в том числе условий трудовой деятельности. Они формируются под влиянием таких факторов, как:

- сфера обслуживания,
- система образования,
- уровень обеспеченности и благоустройства.

Среда жизнедеятельности современного города обладает определенной неоднородностью условий, различающихся применительно к тем или иным частям городского пространства. Выявление факторов, формирующих определенные потребности горожан в районе проживания, является необходимым информационным основанием для более эффективного планирования социально-экономического развития города. По мере удовлетворения жилищных потребностей у населения возникает ряд требований, предъявляемых не только непосредственно к самому жилищу, но и к месту проживания. Каждый район предоставляет жителям определенные блага и услуги (состояние окружающей среды, места приложения труда, культурно-бытовое обслуживание и т.д.). Так, по данным круглого стола «Основные тенденции рынка недвижимости Харькова. III квартал 2010 г.»

группировка локальных районов Харькова по стоимости кв.м вторичного жилья представлена на схеме 1.



Как видно из схемы 1, наибольший стоимостной коэффициент отмечен в Киевском, Московском и Ленинском районах города, в соответствии с этим, предложение на вторичном рынке жилья представлено на диаграмме 1.

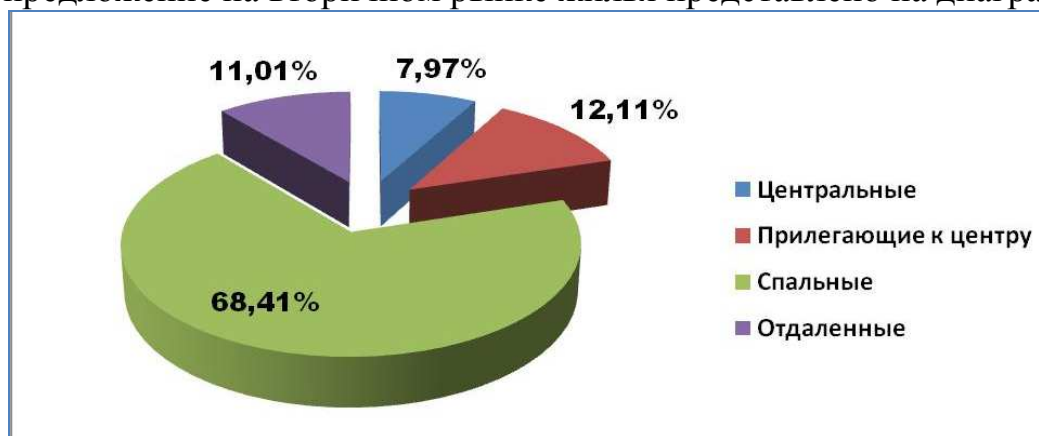


Диаграмма 1. Предложение на рынке по районам за декабрь 2010 г.

Поскольку района, на территории которого были бы сконцентрированы все блага и услуги, необходимые для горожанина, не существует, каждый

человек стремится выбрать желательный район проживания в зависимости от фактора, наиболее для него значимого. При этом реальные места проживания и желательные места совпадают далеко не всегда. В последние годы при выборе населением преимущественных мест проживания все большую значимость стали приобретать факторы экологической комфортности. Так, по данным харьковских городских агентств недвижимости горожане в значительной мере обеспокоены складывающейся неблагоприятной экологической ситуацией в центре города и в местах, функционально подобных центру, что является на сегодня главным побудительным мотивом роста спроса на земельные участки за пределами города (Кулинич, Родичи, Безлюдовка, Циркуны и др).

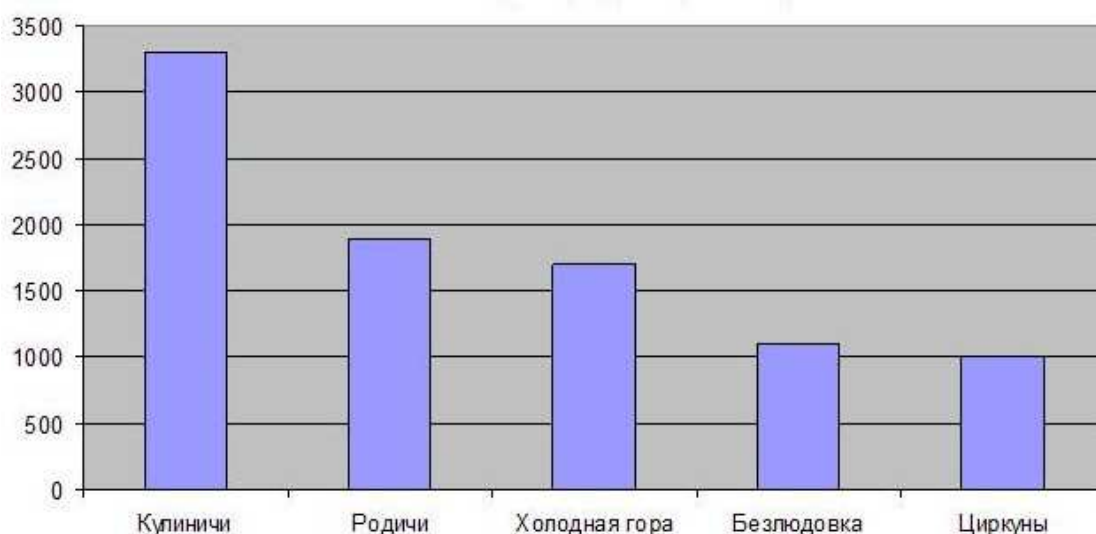


Диаграмма 2. Стоимость земли в пригороде Харькова.

Наибольшее количество земельных участков в 2010 году продавались в Дергачах (средняя стоимость земли 870 долларов за сотку), поселке Безруки в 12 км от Харькова (330 долларов за сотку), Малой Даниловке (580 долларов за сотку).

Также следует учесть уровень социального благополучия, наличие развитой сферы услуг, состояние здоровья местных жителей, качество медицинского обслуживания и социального обеспечения, степень экологической безопасности и правовой защищенности, характер и сфера занятости, доступность мест работы и т.д. Город представляет собой макросреду для всего городского населения, однако для каждого горожанина существует не вся макросреда города как целого, а сложившееся в общегородском пространстве распределение разных микросред, отличающихся по характеру загрязнения, нервно-психическим нагрузкам на человека и другим характеристикам, от которых зависит его самочувствие. В процессе реализации своих индивидуальных витальных циклов (суточного, недельного, годового и т.д.) человек постоянно перемещается.

Можно прогнозировать, что применительно к условиям г. Харьков состояние окружающей среды с каждым годом будет играть все более значимую роль в формировании стоимости земельных участков. С учетом

этого проведение комплексной эколого-экономической оценки городской территории становится необходимым этапом при изучении всего механизма функционирования городского земельного рынка, что выражается в анализе влияния различных экологических факторов на состояние рыночной конъюнктуры, и является необходимым этапом при изучении всего механизма функционирования городского землепользования. Особую ценность для проведения научных исследований в данной области представляет информация, охватывающая всю территорию города. Подобная база данных может быть сформирована на основе действующих сегодня показателей государственной кадастровой оценки земель города с учетом данных, полученных при проведении мониторинговых исследований состояния окружающей среды. Согласно действующей в настоящее время методике государственной кадастровой оценки земель поселений кадастровая стоимость земельных участков определяется с учетом:

- 1) уровня рыночных цен, ставок арендной платы за земельные участки
- 2) площади земельного участка;
- 3) вида территориальной зоны и вида функционального (разрешенного) использования земельного участка;
- 4) факторов местоположения и окружающей среды.

Основным методическим принципом определения кадастровой стоимости земельных участков в условиях становления рынка земли и иной недвижимости, когда рыночная информация ограничена и противоречива, является совмещение результатов анализа рыночной информации о сделках с земельными участками.

Затраты, связанные с состоянием здоровья местного населения, являются наиболее существенной компонентой в общей структуре экологических затрат. Они в высокой степени зависят от характеристик отдельного эколого-социального комплекса, сложившегося в течение определенного исторического времени и составляющего антропо-экологическую систему города. Сюда, с одной стороны, относятся все зоны городской застройки (архитектурные ансамбли, садово-парковые территории, жилые зоны, включая их современные модификации), обеспечивающие повседневную деятельность населения, а с другой – объекты, определяемые требованиями экономики, политики и иными существенными нуждами.

Высокая (в некоторых случаях – «сверхплотная») концентрация функций внутри указанных экосоциокультурных комплексов приводит к отрицательным воздействиям на общественное здоровье, снижает эффективность осуществления этих функций, оказывая негативное влияние на функцию воспроизводства, особенно в связи с возможным ростом загрязненности среды, увеличением генетических дефектов, заболеваемости, особенностями функционирования и стабильности института семьи и т.д., она мешает нормальной социализации поколений и разрушает живой труд.

Резюмируя, можно заключить, что влияние факторов экологической комфортности проживания при формировании стоимости городских земель напрямую зависит от того, насколько местное население оценивает

проблематичность и значимость этих факторов в своей жизни. Учитывая, что местное сообщество и определяет уровень цен на земельные участки, изучение всего механизма взаимодействия экологических факторов должно проводиться с учетом комплексных социологических исследований по данной тематике. Немаловажным становится также повышение уровня экологического образования горожан, что должно привести к ориентации спроса населения, прежде всего, на экологически благополучные районы проживания. В конечном счете, широкое и повсеместное внедрение принципов охраны окружающей среды в рыночный механизм городского землепользования должно привести к ситуации, когда реализация тех или иных инвестиционных программ развития городской территории станет невозможной, если данные программы не будут направлены на взаимную экологическую оптимизацию существующих природных систем и городского хозяйства. При этом развитие городского земельного рынка будет обеспечивать соблюдение принципа охраны окружающей природной среды с целью достижения баланса процессов воспроизводства и использования природно-ресурсного потенциала в интересах устойчивого роста экономики города, а также улучшения и сохранения природной и социальной среды для поддержания здоровья городского населения.