



DOI 10.22363/2313-2310-2017-25-3-442-447

УДК 338.4: 332.85

## ПОДХОДЫ К УЧЕТУ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ НА ПРИМЕРЕ Г. АСТАНЫ

К.К. Ахмединова

Российский университет дружбы народов  
Подольское шоссе, 8/5, Москва, Россия, 115093

Проблемы окружающей среды в современном мире приобретают негативные последствия, тем самым подчеркивая их актуальность на сегодняшний день. Экологическая обстановка, особенно в крупных и промышленных городах, является опасной для жителей этих городов по причине несоответствия экологическим нормам. Как следствие, одним из перспективных векторов городской политики, направленных на эффективное использование земельных ресурсов, становится учет экологических факторов при оценке стоимости недвижимости. Стоимость на недвижимость формируется путем учета совокупности физических, экономических, социальных и административных факторов. Данная статья посвящена изучению экологических факторов с позиции их влияния на ценообразование жилья. По причине невысокого экологического образования, пассивности полноценного осмысленного выбора, жители зачастую приобретают недвижимость руководствуясь лишь престижем и субъективной визуальной оценкой. Однако ценность экологических благ заметно увеличивается, когда экологический фактор выступает в качестве лимитирующего.

**Ключевые слова:** экологический фактор, стоимость недвижимости, ценообразование, принцип «справедливой рыночной цены», экологическая экспертиза

На стоимость недвижимости помимо экономических, социальных и административных факторов существенное значение оказывают физические факторы, среди которых особое место занимают экологическая обстановка и состояние окружающей среды. В качестве *экологических факторов* в контексте оценки недвижимости выступают природные и природно-антропогенные факторы, не являющиеся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающие непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости.

При оценке объектов недвижимости, предназначенных для проживания людей и ведения непромышленной деятельности экологический фактор отражает принцип «справедливой рыночной цены» (fair market value) и включается в оценочную модель непосредственно. Исследования, проведенные в Германии и Швейцарии, показывают, что влияние экологических факторов (шум, загрязнение воздуха), характеризующих объект недвижимости, может формировать до 30% стоимости [3].

К сожалению, зачастую на казахстанском рынке недвижимости цены не отражают действия экологических факторов, а связаны с текущим экономическим

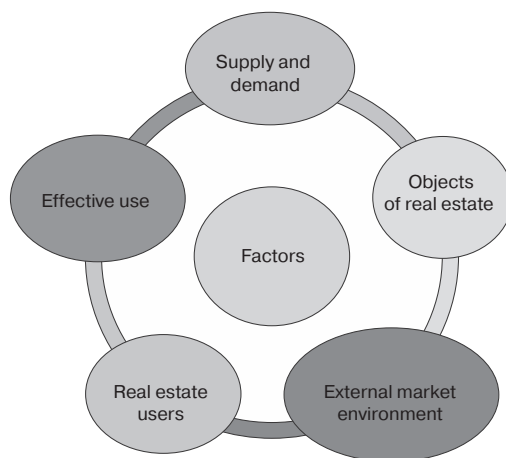
состоянием. Поэтому наблюдается спад ценности экологических благ. Однако существует объективная закономерность роста ценности экологических благ, зависящая от роста уровня жизни. Исходя из закона предельной полезности, возникают повышающиеся потребности у покупателя объекта недвижимости не только в традиционных экологически чистых благах (отсутствие загрязнения воздуха, шума, наличие зеленых насаждений), но и в получении психосоциального экологического эффекта (возможность видеть из окон своего дома или офиса красивый природный ландшафт, прямого контакта с естественной природной средой и др.) [6]. Именно по причине того, что человек руководствуется лишь визуальной оценкой окружающей среды, недостаточно владеет информацией о состоянии территории, качестве материалов, используемых при жилищном строительстве, совершаются необдуманные решения покупки жилья. Незаинтересованность строительных компаний в распространении такой информации и отсутствие отработанной системы и механизма доведения ее государственными органами до сведения населения становятся основной причиной продолжения роста цен на недвижимость.

В целом влияние экологического фактора на стоимость недвижимости выявить достаточно трудно. В основном, на стоимость недвижимости действуют несколько факторов одновременно [1].

Для оценки стоимости применяется система взаимосвязанных факторов, которые учитывают оценщики (рис. 1) [2].



**Рис. 1.** Система взаимосвязанных факторов процесса оценки недвижимости



**Fig. 1.** System of interrelated factors in the process of real estate valuation

В процессе оценки должны учитываться все эти факторы, однако приоритетность каждого фактора и его значение может меняться. Значимость каждого фактора оценивается определенной ситуацией [4].

Для покупателей важны следующие основные факторы (рис. 2).

Специальное внимание при экономической оценке недвижимости уделяется экологическим характеристикам, включая загрязнение воздуха, шумовое и радиационное загрязнение, наличие зеленых насаждений. Все факторы можно разделить на две группы: управляемые и неуправляемые (рис. 3).

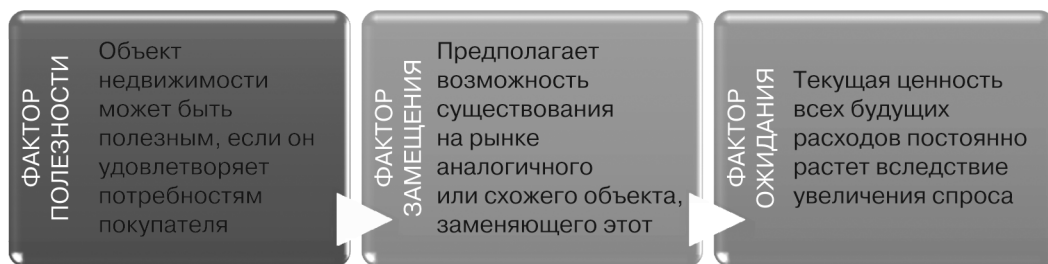


Рис. 2. Факторы, учитываемые покупателем

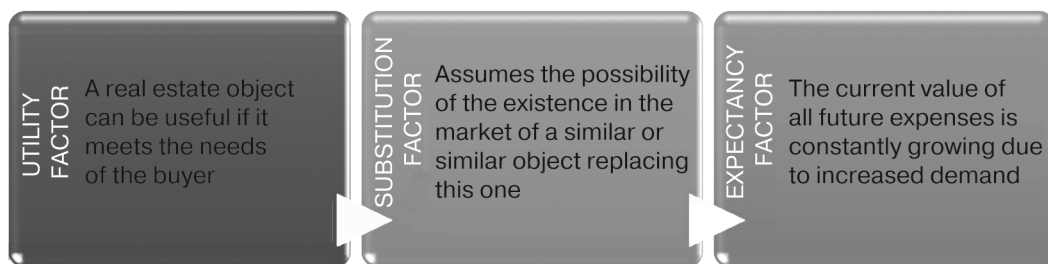


Fig. 2. Factors taken into account by the buyer

Эмпирически доказано, что стоимость квартир, расположенных в районах с загрязненным воздухом, существенно ниже стоимости тех, которые находятся в экологически чистых районах [5].

Представленная классификация условна и легко форматируема. Представление о разделении факторов напрямую зависит от научно-технического прогресса и социально-экономического развития в определенном взятом регионе. Так, например, фактор шумового загрязнения можно взять как за управляемый фактор. Этому способствует наличие шумопоглощающих технологий. Но на слабо-развитых территориях использование таких технологий невозможно, и, следовательно, фактор становится неуправляемым.

Для качественного определения состояния природно-антропогенной среды, позволяющего выделить параметры экологического загрязнения, необходимо проведение экспертизы. Определение параметров при экспертизе анализируют с позиции негативного и положительного воздействия. В свою очередь, негативное воздействие должно анализироваться по трем основным компонентам: механическое, химическое и физическое.

При проведении экспертизы, помимо приведенных ранее негативных воздействий учитываются и благоприятные экологические факторы, которые вносят вклад в ценообразование самой недвижимости. Такие благоприятные факторы носят, зачастую, явный психоэмоциональный характер. К ним можно отнести:

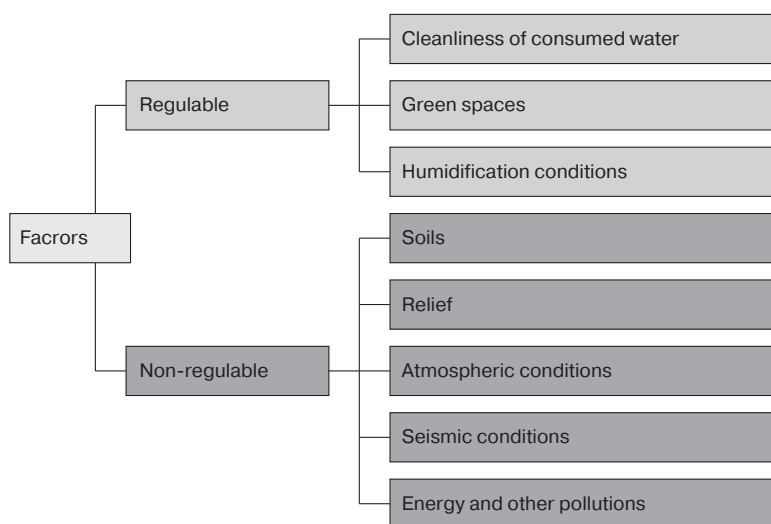
1) присутствие природного ландшафта и возможность любования им непосредственно из окон объекта недвижимости;

2) быстрая доступность и использование экологически чистых объектов (парк, водоем и др.);

3) разнообразие видов зеленых насаждений.



**Рис. 3.** Экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимого имущества



**Fig. 3.** Environmental factors affecting the value of real estate

Безусловно, приведенный список критериев не является конечным. Использование их в качестве оценки зависит от местности. Следовательно, для оценки достаточно изучение качественного состояния при условии полного раскрытия каждого компонента.

Таким образом, экологический фактор — важный фактор в ценообразовании недвижимости. Однако стоит отметить, что эта зависимость не линейна, если экологический фактор не выступает в качестве лимитирующего фактора. Стоимость недвижимости нужно рассматривать в совокупности со всеми остальными факторами, такими как социальный, экономический и др. На данный момент, российская и казахстанская практика в области оценки недвижимости с позиции учета экологических факторов распространена незначительно.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- [1] *Битюкова В.Р., Махрова А.Г., Соколова Е.П.* Экологическая ситуация как фактор дифференциации цен на жилье в г. Москве // *Вестник Московского университета. Сер. 5. Геогр.* 2006. № 6. С. 34—41.
- [2] *Волков Д.Л.* Экономика и финансы недвижимости. Санкт-Петербург: Изд-во Санкт-Петербургского университета, 1999. 32 с.
- [3] *Грехов М.А.* Развитие кадастровой оценки земель промышленного назначения с учетом экологических факторов: автореф. дисс. ... канд. эконом. наук. М., 2015. 25 с.
- [4] *Грязнова А.Г., Федотова М.А.* Оценка недвижимости. 2-е изд., испр. и доп. М.: Финансы и статистика, 2007. 496 с.
- [5] *Дворецкий Л.М.* Применение гедонического метода для оценки влияния экологического фактора на стоимость недвижимости в г. Москве // *Экономика природопользования.* 2003. № 6. С. 55—61.
- [6] Оценка недвижимости. Гл. 14. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости. Электронный ресурс. URL: <http://ggf.bsu.edu.ru/> (дата обращения: 15.12.2016).

© Ахмединова К.К., 2017

### История статьи:

Дата поступления в редакцию: 21.07.2017

Дата принятия к печати: 28.08.2017

### Для цитирования:

Ахмединова К.К. Подходы к учету экологических факторов при формировании цены на недвижимость на примере г. Астана // *Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Экология и безопасность жизнедеятельности.* 2017. Т. 25. № 3. С. 442—447. DOI 10.22363/2313-2310-2017-25-3-442-447

### Сведения об авторе:

Ахмединова Камила Кайратовна — ассистент кафедры прикладной экологии Российского университета дружбы народов, магистр экологии и природопользования. E-mail: [akhmedinovakamila@gmail.com](mailto:akhmedinovakamila@gmail.com)

## APPROACHES TO ACCOUNTING ENVIRONMENTAL FACTORS IN FORMING THE PRICE FOR REAL ESTATE BY THE EXAMPLE OF ASTANA

**К.К. Akhmedinova**

Peoples' Friendship University of Russia  
Podolskoe shosse, 8/5, Moscow, Russia, 115093

Problems of the environment in the modern world have negative consequences, thereby emphasizing the urgency for today. The ecological situation, especially in large and industrial cities, is dangerous for residents of these cities due to non-compliance with environmental standards. As a consequence, one of the promising vectors of urban policy aimed at the effective use of land resources is the inclusion of environmental factors in the valuation of real estate. The cost of real estate is formed by taking into

account the aggregate of physical, economic, social and administrative factors. This article is devoted to the study of environmental factors from the perspective of their influence on housing pricing. Due to low environmental education, passivity of meaningful choice, residents often acquire real estate guided only by prestige and subjective visual assessment. However, the value of environmental goods increases markedly when the environmental factor acts as a limiting factor.

**Key words:** ecological factor, real estate value, pricing, the principle of “fair market value”, environmental expertise

## REFERENCES

- [1] Bityukova V.R., Mahrova A.G., Sokolova E.P. Ekologicheskaya situatsiya kak faktor differentsiatsii tsen na zhile v g. Moskve [Environmental situation as a factor in the differentiation of housing prices in Moscow]. *Vestnik Moskovskogo universiteta*. Ser. 5. Geogr. 2006. Vol. 6. Pp. 34–41. (in Russ.)
- [2] Volkov D.L. *Ekonomika i finansyi nedvizhimosti* [Economics and finance of real estate]. Saint-Petersburg: Saint-Petersburg State University Publ., 1999. 32 pp. (in Russ.)
- [3] Grehov M.A. Dissertatsiya «Razvitie kadaastrovoy otsenki zemel promyshlennogo naznacheniya s uchetom ekologicheskikh faktorov» [Development of cadastral valuation of industrial lands with regard to environmental factors]. M., 2015. (in Russ.)
- [4] Gryaznova A.G., Fedotova M.A. *Otsenka nedvizhimosti* [Property valuation]. 2<sup>nd</sup> edit. M.: Finansyi i statistika Publ., 2007. (in Russ.)
- [5] Dvoretzkiy L.M. *Primenenie gedonicheskogo metoda dlya otsenki vliyaniya ekologicheskogo faktora na stoimost nedvizhimosti v g. Moskve* [The application of the hedonic method for assessing the impact of the environmental factor on the value of real estate in Moscow]. *Ekonomika prirodopolzovaniya*. M., 2003. Vol. 6. Pp. 55–61. (in Russ.)

### Article history:

Received: 21.07.2017

Revised: 28.08.2017

### For citation:

**Akhmedinova K.K. (2017) Approaches to accounting environmental factors in forming the price for real estate by the example of Astana. *RUDN Journal of Ecology and Life Safety*, 25 (3), 442–447. DOI 10.22363/2313-2310-2017-25-3-442-447**

### Bio Note:

*Akhmedinova Kamila Kayratovna* — Assistant of the Department of Applied Ecology, Federal Autonomous Educational Institution of Higher Education “Peoples’ Friendship University of Russia”. E-mail: akhmedinovakamila@gmail.com