

Уткина Елена Геннадиевна

магистрант

Шевченко Ольга Юрьевна

канд. экон. наук, доцент, доцент, заведующая кафедрой

ФГБОУ ВО «Донской государственный

технический университет»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

ВЛИЯНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ НА ЦЕНУ НЕДВИЖИМОСТИ

***Аннотация:** под экологическим фактором при оценке недвижимости понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на стоимость недвижимости. В статье приводится пример одного из негативных экологических факторов – выбросы в атмосферу загрязняющих веществ на примере города Ростова-на-Дону. Анализ экологических факторов позволяет сделать вывод о том, что необходимо учитывать их при определении цен на недвижимость.*

***Ключевые слова:** рынок недвижимости, экологическая обстановка, район, цена, окружающая среда.*

Качественное состояние природно-антропогенной окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен, например, жилой дом или офисное здание зависят масштабы спроса на эти объекты недвижимости. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня атмосферного, шумового и иного загрязнения окружающей эти объекты природно-антропогенной среды

На рисунке 1 показан предполагаемый вид типичной зависимости между загрязнением и стоимостью недвижимости, который был уточнен в дальнейшем при практической реализации гедонистического метода. График показывает

существование двух зон нечувствительности. Первая зона относится к очень высокому уровню экологических нарушений, улучшения которого до определенного уровня недостаточно для возникновения у населения ощущения экологического оздоровления территории. Поэтому цена недвижимости в этой зоне не меняется. Вторая зона нечувствительности, наоборот, связана с полным экологическим благополучием, которое, хотя и может расти еще больше, но уже не отражается на ценах недвижимости.

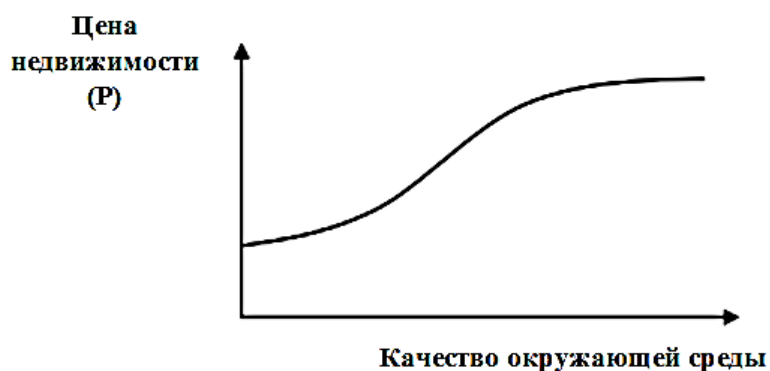


Рис. 1. Зависимость цены недвижимости от качества окружающей среды

Карта районирования города по степени комфортности обитания и условиям окружающей среды позволяет найти реальную стоимость земель и жилья в городской черте, в которой должны учитываться стоимость природоохранных мероприятий для оздоровления экологической обстановки и расчетный риск ухудшения здоровья населения.

На рисунке 2 показана комфортность проживания ростовчан по экологическим показателям.

В городе даже в парках пылевая нагрузка на порядок выше, а вблизи промзон и автомагистралей с интенсивным движением она достигает 4000–5000 кг/км² в сутки (в 100–200 раз выше фона). В «спальных» районах, таких как Ворошиловский и Советский, на окраине города загрязненность воздуха пылью заметно ниже, но и здесь она в 40–50 раз выше фоновой



Рис. 2. Комфортность проживания ростовчан по экологическим показателям

Немалое значение на окружающую среду и уровень жизни и здоровья человека оказывает шумовое воздействие. Основным источником шума в городах является транспорт, и его шумовое воздействие постоянно растет.

Интенсивность шума от транспортных средств представлена в таблице 1.

Таблица 1

Интенсивность шума от транспортных средств

<i>Вид транспорта</i>	<i>Интенсивность шума, дБ</i>
Легковой автомобиль	70–80
Грузовой автомобиль	80–90
Автобус	80–85
Поезд метрополитена	90–95
Железнодорожный состав (в 7 м от колеи)	95–100
Железнодорожный состав (у колес)	125–130
Реактивный самолет на взлете	130–160

Напомним, что по санитарным нормам, допустимым уровнем шума, который не наносит вреда слуху даже при длительном воздействии на слуховой аппарат, принято считать: 55 децибел (дБ) в дневное время и 40 децибел (дБ) ночью.

Наличие источников шумового воздействия в различных районах города представлены в таблице 2.

Таблица 2

Наличие источников шумового воздействия в районах города

	<i>Железная дорога</i>	<i>Аэропорт</i>	<i>Автовок- зал</i>	<i>Автомаги- страль</i>
Советский	+	–	–	+
Пролетарский	+	–	+	+
Ворошиловский	–	–	–	+
Железнодорожный	+	–	–	+
Кировский	–	–	–	+
Первомайский	+	+	–	+
Ленинский	+	–	+	+
Октябрьский	+	+	–	+

По данным, приведенным выше, и по опросу жителей города, приведенного в таблице 2, можно сделать вывод, что самым экологически чистым считается Кировский район, менее же привлекательными, с экологической точки зрения, является Советский и Пролетарский район.

Список литературы

1. Катышев П.К. Экологические факторы и ценообразование на рынке недвижимости / П.К. Катышев, Ю.А. Хакимова // Прикладная эконометрика. – 2012. – №28 (4) – С. 13–123.

2. Пашковская О.В. Моделирование стоимости жилья на вторичном рынке недвижимости в г. Красноярске / О.В. Пашковская, С.И. Сенашов, И.Л. Савостьянова, Н.Ю. Юферова // Прикладная эконометрика. – 2017. – №37 (1).

3. Ушаков Е.П. Методология оценки влияния экологических факторов на стоимость имущественных объектов / Е.П. Ушаков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru>