

УДК 711.02

Карпенко П.Ю.

МІСТОБУДІВНІ ЧИННИКИ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ВАРТІСТЬ КОМЕРЦІЙНОЇ (ОФІСНОЇ) НЕРУХОМОСТІ

Загальні класифікації чинників впливу на вартість комерційної (офісної) нерухомості.

Якщо розглядати ринок офісної нерухомості як економічну одиницю, то класифікація чинників, які впливають на формування вартості нерухомості буде мати такий вигляд і зміст, що наведено далі.

1.Об'єктивні фактори. Як правило, це економічні чинники, що визначають середній рівень вартості. Такі фактори можна розділити на:

- макроекономічні чинники, пов'язані із загальною кон'юктурою ринку (податки, митні збори, динаміка курсу долара, інфляція, безробіття, рівень та умови оплати праці, потреба в об'єктах нерухомості, розвиток зовнішньоекономічної діяльності);
- мікроекономічні чинники, що характеризують об'єктивні параметри конкретних договорів.

2.Фактори, пов'язані з феноменом масової свідомості, і чинники психологічного характеру:

- масова реклама;
- інфляційні прогнози;
- симпатії;
- поінформованість та інш.

3. Фізичні фактори:

- місце знаходження — відстань від центру, престижність району, ступінь розвитку інфраструктури і транспортного сполучення (особливо близькість станцій метро, зупинок транспорту, розміщення в бізнес-центрі або в окремій будівлі тощо, наявність конференц-залу, місць харчування);
- архітектурно-конструктивні рішення — залежно від подальшого використання будинку, вартість його збільшуватиметься або вирішуватиметься (“розумний” будинок, корисна та загальна площа, висота стелі, можливість модернізування інженерного обладнання та перепланування, якість відділки);
- стан об'єкта нерухомості (тип будівлі, рік побудови, фізичний та моральний знос, наявність окремого входу та їх кількість, поверх);
- наявність комунальних послуг (електроенергія, водопостачання, кондиціонування та інші., системи охорони та безпеки, утримання

будинку та території (клінінг), освітлення, цифрова комунікація, інтернет);

- об'єктивні недоліки об'єкта (погані вікна та двері, застаріле інженерне обладнання, транспортна доступність до будівлі, вид з вікна, погане планування, перспектива знесення, відсутність місць паркування тощо);
- екологічні та сейсмічні чинники (дані санітарно-екологічної експертизи).

4. Фактори, що впливають на швидкість продажу офісних приміщень:

- кількість аналогічних пропозицій, їх співвідношення з попитом на певний тип офісів саме в цій частині міста;
- престижність району;
- характер договору (“прямий” або “зустрічний” продаж);
- юридична “чистота” об'єкта.

Відомо, що головним критерієм будь-якого договору є його вигідність з обох сторін. Проте кожний укладає в це поняття свій зміст. Для одного на першому місці стоять гроші (такий продавець готовий скільки завгодно часу чекати свого клієнта, ані на копійку не знижуючи ціну; для другого важливо якомога швидше одержати вільні кошти (тоді на перше місце виходить швидкість укладання договору і діє принцип “час-гроші”; третій віддає перевагу надійності покупця, що може гарантувати суворе дотримання графіка оплати. Може статися і так, що під час переговорів будуть змінюватися пріоритети. Розумно поставившись до об'єктивних чинників та власних мотивацій, покупець і продавець у змозі укласти взаємовигідний договір й не розчаруватися згодом у його результатах.

Цей підхід до визначення переліку факторів впливу на ціну офісної нерухомості можна назвати загальноприйнятим для риелторської діяльності, але для містобудівного аналізу він потребує значних доповнень. Так, як бачимо, немає чіткого відокремлення містобудівних чинників, незважаючи на вагомість.

Тому дамо класифікацію, яка містить економічну та містобудівну складові. Назвемо її **загальною класифікацією факторів, що впливають на динаміку ринку нерухомості”**.

Отже, існують дві великі групи факторів — це **зовнішні та локальні**. Існування цих двох факторів обумовлено таким підходом:

- об'єкт нерухомості — це частина ринку, складова економічної діяльності в місті в цілому — тоді будемо зважати на зовнішні фактори;
- об'єкт нерухомості — це середовище, в якому існує людина, тоді будемо зважати на локальні фактори.

Виділяють за функціональною ознакою такі **підгрупи зовнішніх факторів**:

- економічні (економічний розвиток міста, стан будівельної галузі, розвиток бізнес-стратегій та доступність фінансових ресурсів);
- нормативно-правові (нормативні акти, що регулюють операції “купівлі-продажу” нерухомості, система оподаткування на ринку нерухомості);
- екологічні (природні, антропогенні);
- форс-мажорні обставини (політичні, природні, техногенні обставини).

Кожна з перелічених підгруп має ще й показники, які характеризують фактор і поглиблюють розуміння його впливу.

До групи **локальних факторів** можна включити **місце розташування та технічні характеристики об'єкту**.

Технічний фактор можна розглянути за такими характеристиками офісних приміщень: матеріал стін, тип будівлі, рік побудови, фізичний та моральний знос, наявність та кількість входів, поверховість споруди або поверх, на якому знаходиться об'єкт, що розглядається, висота стелі, планувальні характеристики приміщень, якість відділки, характеристика санвузлів та їх кількість, кількість місць паркування, наявність інженерних комунікацій (ліфт, телефон та інш.), клінінгу, системи охорони; вид із вікна (цю характеристику можна розглядати в контексті окремих груп факторів: престижності та естетичності).

Фактор місце розташування об'єкту нежитлової нерухомості можна розглядати в межах економіко-планувальної зони, тоді його представимо у вигляді такої класифікації:

- функціонально-планувальний чинник (місцезнаходження в зоні пішохідної доступності громадських центрів, в зоні магістралей підвищеного містоформуєчого значення, в зоні пішохідної доступності швидкого міського та зовнішнього пасажирського транспорту);
- інженерно-інфраструктурні чинники (примикання до вулиць з певним покриттям, прилягання або ні до вулиць з централізованим водопостачанням, каналізацією, тепломережею, централізованим водопостачанням);
- інженерно-геологічні чинники (знаходження на схилах з певними нахилами, на ґрунтах певної несучої спроможності, залягання ґрунтових вод на певній глибині, знаходження в зоні затоплення

- паводком, в зоні небезпечних геологічних процесів, в зоні заболоченості, на намивах);
- історико-культурні чинники (знаходження на заповідній території, в зоні регулювання забудови, в зоні регулювання забудови, в зоні історичного ландшафту, що забороняється, в зоні охорони поодиноких пам'яток);
 - природно-ландшафтні чинники (місце розташування в межах території природоохоронного, рекреаційного призначення. Ці чинники стосуються земельних ділянок, а не офісної нерухомості, та все одно використовуються в оціночній діяльності, фігурують у ринковій діяльності з нерухомістю);
 - санітарно-гігієнічні чинники (розташування санітарно-захисної зони, водоохоронної зони, зони обмеження забудови; за ступенем забруднення атмосферного повітря, за рівнем напруження електромагнітного поля, зони перевищення припустимого рівня шуму, в ареалі забруднення ґрунтів).

Отже, перераховано всі фактори, що в тому чи іншому ступіні впливають на ціну офісних приміщень та повинні враховуватись при оцінці будь-яких об'єктів нерухомості, при прогнозуванні тенденцій на ринку, аналізі економічних процесів та результатів діяльності.

На жаль, частіше ріелтори використовують більш просту схему в процесі своєї діяльності. Сукупність впливу абсолютно всіх факторів не розглядається при операціях з нерухомістю, а спрощено на практиці. Користуються таким переліком параметрів: район розташування, планувальна структура приміщень, корисна та загальна площа, стан будівлі, висота стелі, відділка, наявність місць паркування, стан подвір'я тощо. Як бачимо, це в певній мірі узагальнений варіант групи локальних факторів, бо саме вони в першу чергу цікавлять покупця.

Оскільки головними на ринку є продавець, що встановлює ціну за свій товар (в даному випадку офісні приміщення), та покупець, який готовий виплачувати цю ціну, то дуже важливим є встановлення вигідної, справедливої ціни для обох сторін. Ціна буде одним з головних параметрів і при аналізі, і при прогнозуванні тенденцій ринку нерухомості. Ціна залежить від якості, якості визначається наявністю переліку певних позитивних факторів. Як зазначалось, задача полягає у визначенні взаємозалежностей між групами розглянутих факторів, їх вагомості та визначенні функціональної залежності факторів і ціни. Вирішення такої задачі, можливо, призведе до використання нових методів оцінки.

Класифікація містобудівних чинників. Перед тим, як визначитися з класифікацією саме містобудівних чинників, які впливають на вартість об'єктів нежитлової нерухомості, необхідно пояснити поняття “містобудівний чинник”.

Отже, місце це доволі складна система управління, в контексті якої є економічна сфера діяльності. Ринок нерухомості — частина економічної діяльності, він є простіром матеріального обміну. В свою чергу містобудівна система це сукупність просторово організованих і взаємопов'язаних матеріальних об'єктів. Тоді діяльність на ринку нерухомості, тобто матеріальний обмін, в певній мірі впливає на містобудівну систему, а також на планування територіального розвитку міста для найбільш ефективного використання такого обмеженого ресурсу як земля. Таким чином інформацію про тенденції на ринку нерухомості слід використовувати в аналізі, прогнозуванні й оцінці наслідків містобудівної діяльності. Також при плануванні ринкової діяльності не слід забудувати про існуючі перспективи розвитку міста. Як бачимо ринок нерухомості й містобудівна діяльність сильно пов'язані, вони активно впливають один на одного. Значить існують містобудівні чинники впливу на формування вартості таких матеріальних об'єктів як офісна нерухомість. Саме вони нас цікавлять.

Містобудівну діяльність можна визначити як систему заходів, що працюють на раціональне планування територіальних змін, організацію та удосконалення функціонування міського простору. Іншими словами, ця діяльність сприяє розвитку міста. Тоді містобудівні чинники визначимо як набір обставин, який з точки зору економіки, функціонально-просторового планування, соціально-демографічної ситуації та екології визначають найбільш ефективне використання й розвиток міського простору. Ефективність, в даному випадку, означає отримання максимального прибутку. Повертаючись до ринку нерухомості, прибуток від договору буде максимальним, коли при визначенні вартості об'єкту нерухомості будуть враховані всі найвагоміші чинники, в тому числі й містобудуванні.

Отже, відокремимо з поданих вище класифікацій містобудівні чинники та представимо її у досить розгорнутому вигляді. При цьому орієнтуємося на те, що об'єкт нерухомості є складовою частиною економіко-планувальної зони. Відповідно до економіко-планувальної зони - на верхній сходинці розташоване все місто, а на нижніх — житловий район, мікрорайон, квартал. Подана класифікація є зведеною до основних параметрів чинників, які розглядаються.

Дана класифікація буде складатися з п'яти рівней. *Перший* назвемо **містобудівними факторами, що впливають на формування вартості офісної нерухомості**. Вони, в свою чергу, поділяються на дві великі групи (*другий рівень*): **зовнішні** та **локальні**. Тепер розглянемо кожну з наведених груп

окремо.

Група зовнішніх факторів складається з таких підгруп (*третій рівень*):

- **економічні чинники** (сходимо на *четвертий рівень*):

1. **на рівні держави**: тут маємо на увазі стан економіки держави, доступність фінансових ресурсів;

2. **на рівні міста**, що на *п'ятому рівні* представляється станом економічного розвитку міста, станом будівельної галузі, доступністю фінансових ресурсів в місті, платоспроможність в місті.

- **нормативно-правові чинники** (сходимо на *четвертий рівень*):

1. **законодавча база держави**, що на *п'ятому рівні* представлена Постановою Верховної Ради України “Про ріелторську діяльність” та Наказом Президента “Про ріелторську діяльність”;

2. **нормативно-правове регулювання даної діяльності**, що на *п'ятому рівні* означає — система оподаткування договорів, регулювання “купівлі-продажу” нерухомості.

- **форс-мажорні чинники** (сходимо на *четвертий рівень*):

1. **політичні**, які на *п'ятому рівні* складаються з таких обставин: політичні перевороти, зміна влади, терористичні акти;

2. **природні**, які на *п'ятому рівні* складається з таких обставин: землетруси, повені, буревії та інш.;

3. **техногенні**, що на *п'ятому рівні* складається з таких обставин: аварії на небезпечних виробництвах, аварії на шляхах сполучень.

- **екологічні чинники** (сходимо на *четвертий рівень*):

1. **природні**, під якими на *п'ятому рівні* розуміємо кліматичні умови, вплив природного середовища на життєдіяльність людини;

2. **антропогенні**, під якими на *п'ятому рівні* розуміємо вплив шкідливого виробництва та людини на природне середовище.

Перейдемо до групи **локальних факторів**, що складається з наступних підгруп (*третій рівень*):

- **чинник місця розташування** (*четвертий рівень*):

1. **функціонально-планувальні**, під якими на *п'ятому рівні* розуміємо — пішохідну доступність до громадських центрів, магістральних вулиць підвищеного містоформуєчого значення (зупинки громадського транспорту), до зон (парків) відпочинку, до станцій метрополітену, розміщення відносно центральної частини міста та органів влади, наявність поблизу об'єкту закладів харчування;

2. **інженерно-інфраструктурні**, під якими на *п'ятому рівні* розуміємо — примикання до вулиць з певним покриттям, примикання до вулиць з

централізованим водопостачанням, каналізацією, газопостачанням, тепломережею (наявність або відсутність зазначеного);

3.інженерно-геологічні, під якими на *п'ятому рівні* розуміємо — нахили рельєфу, несучу спроможність ґрунтів, залягання ґрунтових вод, знаходження зони затоплення паводком, намив та заболоченість ґрунтів, небезпечні геологічні процеси;

4.історико-культурні, під якими на *п'ятому рівні* розуміємо — відповідні території, зони регулювання забудови, зони історичного ландшафту та ті споруди й будинки, які мають певну історико-культурну цінність;

5.природно-ландшафтні, під якими на *п'ятому рівні* розуміємо наявність або відсутність природоохоронних зон, зон рекреаційного призначення;

6.санітарно-гігієнічні, під якими на *п'ятому рівні* розуміємо розташування санітарно-захисних зон, водоохоронної зони, зони обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря, за рівнем напруження електромагнітного поля, розташування зони припустимого рівня шуму, в ареалі забруднення ґрунтів.

- чинник, який визначається технічними характеристиками (сходимо на *четвертий рівень*):

1.архітектурно-конструктивне рішення будинку, під цим ми розуміємо на *п'ятому рівні* орієнтацію будинку відносно сторін світу, рік побудови, серію будинку, тип будинку, фізичний та моральний знос, матеріал стін, престижність, поверховість будівлі;

2.облаштування будинку, під цим розуміємо на *п'ятому рівні* — наявність та інженерне рішення системи опалення, водопостачання, холодної та гарячої води, каналізації, газопостачання, кондиціонування, наявність телефону, інтернету, системи охорони та безпеки, утримання території;

3.характеристика окремих приміщень офісних приміщень або офісу, під цим розуміємо на *п'ятому рівні* — на якому поверсі знаходиться офісні приміщення, наявність та кількість входів, зручність планування, площі та розміри приміщень, наявність та кількість місць паркування, характеристика санвузлів, рівень відділки, характеристики вікон та дверей, підлоги, висота стелі, наявність допоміжних приміщень, освітленість, вид з вікна.

Отже, наведено змістовну, у розгорнутому вигляді класифікацію чинників впливу на вартість офісної забудови. Зазначимо, що на практиці оцінювач повинен враховувати, у більшості випадків, локальну групу факторів. Для аналізу й прогнозування тенденцій ринку нерухомості стануть впригоді всі групи факторів, як зовнішніх, так і локальних. Тому що саме врахування всіх вагомих обставин дасть найбільш чіткий абрис ситуації. Знаючи сутність якісних характеристик офісної нерухомості за факторами, це можна

використовувати при аналізі та прогнозуванні не тільки ринку нерухомості, а й економічної структури міста в цілому, бо діяльність ринку це вид економічної діяльності, це галузь економічного комплексу міста. Також все це дозволить використовувати такий ресурс як земля найбільш ефективно.

Література

1. Бондаренко А.А., Осадчий А.П. “Київський ринок нерухомості: аналіз, тенденції, прогнози”, - К.:2004;
2. Классификация офисных помещений Киева утверждена”. Журнал “Commercial Property”, 3(7), 2004;
3. Малхорта, Нереш К. “Маркетингові дослідження”. 3-є видання.: Переклад з англійської, - М.: Видавництво “Вільямс”, 2002;
4. “Нерухомість власного використання (класифікація і методи оцінки)” / Маркус Я.І., Охтеня О.І., Крумеліс Ю.В., Тимошенко М.Н., К.:1998.
5. Юнацкевич П.І. “Маркетинг нерухомості”: Учбовий посібник / Під ред. Мошкова А.Н., - СПб.: Видавництво “Вересень”, 2002.

Анотація

В статті проаналізовані економічні, екологічні та містобудівні фактори, які впливають на вартість офісної нерухомості. На підставі зазначених чинників сформована класифікація містобудівних факторів та зведена класифікація, яка містить економічну та містобудівну складові.

Аннотация.

В данной статье проанализированы экономические, экологические и градостроительные факторы, влияющие на стоимость офисной недвижимости. На основе перечисленных показателей составлена классификация градостроительных факторов и сведенная классификация, включающая экономические и градостроительные аспекты.

Annotation

In this article the reader can find the analyses of economic, ecological and urban-planning factors having influence on the office real estate cost. On the base of the specified data the author has made the classification of urban-planning factors and summarized the classification comprising economic and ecological aspects.