

УДК 332.628

ПОНЯТТЯ ЕЛІТНОСТІ ТЕРИТОРІЇ ТА ОСОБЛИВОСТІ ЇЇ ФОРМУВАННЯ В МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

А.О. Кошель

кандидат економічних наук, доцент
докторант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Проведено дослідження поняття елітності територій, їх цінностей та особливостей формування в межах населених пунктів. Проаналізовано особливості формування чинників ринкової вартості в межах населених пунктів та її вплив на цінність територій.

Ключові слова: масова оцінка, цінність, елітність, населені пункти, території.

Збалансоване природокористування, а також ефективне й раціональне управління земельними ресурсами урбанізованих територій потребують методично коректного визначення ринкової вартості земель у межах населених пунктів, оскільки вона є базою для розрахунку земельних податків. В умовах соціально-економічного розвитку, зростаючої інтенсивності процесу субурбанізації і, як наслідок, соціального розшарування населення, в межах міського простору залежно від соціально-економічних, просторових і екологічних умов території формуються зони елітності. Характерними їх рисами є відособленість ціноутворювальних процесів і різний порядок цін на земельні ділянки. Важливим економічним питанням стає визначення складу чинників ринкової вартості, які формують елітність земельних ділянок у межах населених пунктів.

Дослідженням грошової оцінки та оподаткування земель та іншої нерухомості займалися багато різних вчених, зокрема Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, О.П. Канащ, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич, Т.О. Осташко, Ю.М. Палеха, А.М. Третяк, М.А. Хвесик та багато ін. Проте питання визначення елітності території і особливості її формування в межах населених пунктів до кінця не з'ясовано.

Тому метою статті є дослідження поняття елітності територій, їх цінностей та особливостей формування в межах населених пунктів, а також аналіз особливостей формування чинників ринкової вартості в межах населених пунктів та її вплив на цінність територій.

На час досліджень грошової оцінки населених пунктів було виявлено чинники, які істотно впливають на ціну земель житлової та громадської забудови: екологічні, соціальні, транспортні, та елітність території.

Докладно вивчивши й проаналізувавши нормативно-правову та методичну літературу з оцінки земель, ми дійшли висновку, що, незважаючи на згадки деяких авторів (І.Х. Назашвілі, А.П. Ромм) про фактор елітності території як значимий для оцінки нерухомості [1, 2], дослідження закономірностей і причин формування таких зон не проводилось. Більш того, в літературі й досі не вироблено єдиного понятійного апарату, який визначав би суть терміна, і не розроблено методики оцінки елітності території.

Формування зон елітності в межах населених пунктів слід розглядати з двох сторін: з одного сторін, це явище зумовлюють процеси субурбанізації та соціального розшарування населення, що відбуваються в містах, а з іншого — причиною їх виникнення є розвиток ринку земельних ділянок згідно із законами маркетингу та ціноутворення.

Останні десятиріччя відзначаються все виразнішим явищем субурбанізації, тобто відтоком населення з центральної частини міста в приміську зону. Це пов'язано з тим, що місто втрачає здатність надавати умови для комфортного проживання у зв'язку зі зростаючим забрудненням атмосферного повітря, незадоволеністю площею квартири, високою щільністю забудови житлових районів, постійним шумовим навантаженням, загостренням соціальних проблем, у тому числі зростанням злочинності та збільшенням частки іммігрантів. Тому прагнення найбільш забезпечених верств суспільства, а також середнього класу знайти для себе комфортніші умови для проживання і соціальне середовище, відповідне його вимогам, стало звичайним явищем і викликало зростання попиту на земельні ділянки для індивідуальної житлової забудови в межах населених пунктів.

При турботі про пошук сприятливого середовища проживання, а також бажання знайти спокій і безпеку, забезпечити захист сім'ї, яка розглядається як первинна цінність, а також прагнення запобігти потенційним ризикам пов'язані з близькістю «небажаних» груп населення [3]. Це призводить до того, що нові приміські поселення відрізняються, як правило, великою соціальною однорідністю («передмістя мільйонерів», «передмістя середнього класу», «робочі передмістя»), яка підтримується системою спеціальних заходів. До таких заходів в елітних районах можна віднести: продаж великих (і, відповідно, дорогих) земельних ділянок, завищену вартість будівель та інших об'єктів нерухомого майна. В результаті в такому населеному пункті не можуть поселитися люди з меншим рівнем. Таким чином, субурбанізація зумовлює процес соціального розшарування суспільства.

В Україні феномен соціально-просторової сегрегації міського простору почав формуватися порівняно недавно, оскільки особливості просторової структури міста радянського періоду у вигляді згладжених внутрішньоквартальних відмінностей і соціально однорідного складу населення не давали можливості розвиватися цьому явищу. Однак високий рівень диференціації населення за доходами і недостатній кількістю заходів, що регулюють ринкові механізми розподілу жителів, сприяють посиленню соціально-просторової сегрегації території міст і фрагментації міського середовища. Як вважає П. Бурдьє [4], «в суспільстві не існує простору, яке не було б ієрархізовано і не виявляло б ієрархії та соціальної дистанції в більш-менш деформованому і, особливо, замаскованому вигляді». Люди, що займають соціально близькі позиції, прагнуть до просторової близькості, що призводить до формування зон престижності території в субурбанізованій периферії, для кожної з яких характерний певний рівень добробуту населення.

Ці процеси здебільшого виражені в Києві, Харкові, Дніпропетровську й Одесі, однак аналіз інших міст (Запоріжжя, Кривий Ріг, Житомир, Львів, Вінниця, Чернігів, Черкаси, Полтава, Тернопіль, Рівне, Луцьк, Херсон, Миколаїв тощо) показує наявність сформованих у міському просторі елітних та неелітних зон, між якими спостерігається соціальна поляризація.

Крім явища соціальної сегрегації, земельна реформа 90-х років створила передумови для розвитку земельного ринку, в процесі формування якого земля мала б виступати товаром. Ринок земельних ділянок є одним з найбільш значущих сегментів ринку нерухомості, оскільки формує базис для розвитку інших сегментів.

Зараз земельні ділянки в межах населених пунктів перебувають у вільному цивільному обороті і є об'єктами угод (купівлі-продажу, оренди, застави, дарування, успадкування).

Оскільки земельний ринок є складовою частиною ринкового простору, то на ньому, як і на інших ринках, діють закони маркетингу, де відношення попиту й пропозиції визначає ціну.

Відповідно до теорії маркетингу, попит зростає при зменшенні ціни на товар (рис. 1).

За інших рівних умов покупець з обмеженим бюджетом відмовиться від придбання товару з високою ціною, якщо йому будуть запропоновані альтернативні товари за нижчою ціною [5]. Однак це правило працює тільки для так званих «нормальних» товарів, які утворюють основну частку в асортименті товарів, пропонованих на ринку.

В економічній теорії ціноутворення на ринку споживчих благ чітко виділяється також категорія товарів престижного попиту (престижні товари), пропозиція на які неминуче обмежена внаслідок певного фізичного, або соціального дефіциту (наприклад, екологічно сприятливі житлові райони або рекреаційно-оздоровчі місця, території поблизу об'єктів природно-заповідного фонду). Такі товари купуються, оскільки факт їхньої покупки дає змогу продемонструвати оточуючим високий рівень добробуту і життєвий успіх власника. Залежність між ціною і рівнем попиту для елітних товарів відрізняється від кривої попиту для «нормальних» товарів (рис. 2).

При зниженні ціни на товар елітного попиту обсяги його продажів спочатку трохи зростають за рахунок покупців, які мріяли мати цей елітний товар, але не мали для цього достатньо коштів. При подальшому зменшенні ціни коло покупців істотно розширюється, що призводить до втрати іміджу елітного товару і, як наслідок, зниження попиту.

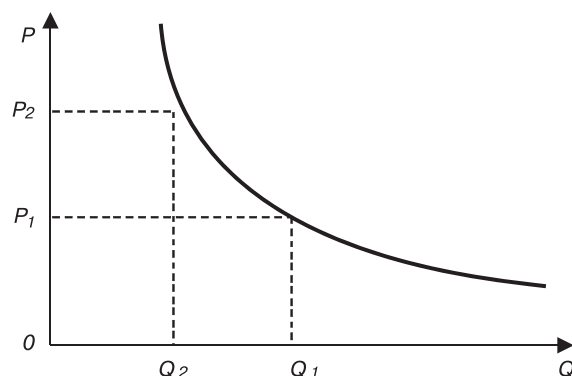


Рис. 1. Залежність між попитом і ціною для «нормальних» товарів

Корисність елітних товарів і послуг визначається складним параметром — обмеженням кількості їхніх потенційних покупців. Наприклад, котеджі в елітних селищах, вагони і каюти першого класу існують для того, щоб відгородитися від небажаних сусідів. Висока ціна цих благ також визначається їхньою ексклюзивністю.

Таким чином, серед основних особливостей товарів елітного попиту можна виділити такі якості, як володіння унікальними характеристиками, обмеженість пропозиції, недоступність широкому колу осіб, висока ціна. Подібно до ринку споживчих товарів, серед об'єктів земельного ринку також чітко виділяється категорія земельних ділянок елітного попиту, які відповідно розташовуються на престижних територіях. Причому унікальність таких територій зумовлюється відмінностями в просторовій організації населеного пункту, яка виражаються в значній нерівномірності їхньої інфраструктурної забезпеченості, екологічного стану, транспортної доступності.

У маркетингу престижність розглядається як особлива цінність товарів або послуг, що вказує на високий соціальний статус їх споживачів, співвідноситься з фірмовим придбаними ними продуктів.

На думку П. Бурдьє, феномен виникнення престижності території пов'язаний з результатом розвитку міського простору і розселення соціально-панівних груп. Найвищу цінність набувають ті міські території, де відбувається концентрація володарів економічного, культурного та соціального капіталів, що лежить в основі визнаної переваги [4].

Як видно з проведеного аналізу, найчастіше поняття «елітність території» використовують для характеристики привабливості території та пов'язують з наявністю елітної забудови, сприятливим екологічним станом і високим рівнем добробуту населення. При цьому важливим аспектом є вид функціонального використання земельної ділянки, оскільки для кожного з них престижність території буде різною.

Наприклад, зони елітності територій для індивідуальної й багатопверхової житлової забудови будуть відрізнятися, оскільки переслідують різну мету і відповідно до неї ставляться відмінні одна від одної вимоги.

На додаток до сказаного, зазначимо, що існує тісна залежність престижності території від ринкової ситуації. Різкі зміни можуть бути викликані, наприклад, рішенням про будівництво промислового підприємства, змінами в податковому та земельному законодавстві та іншими причинами. Такі зміни на ринку нерухомості відбуваються в різних її сферах

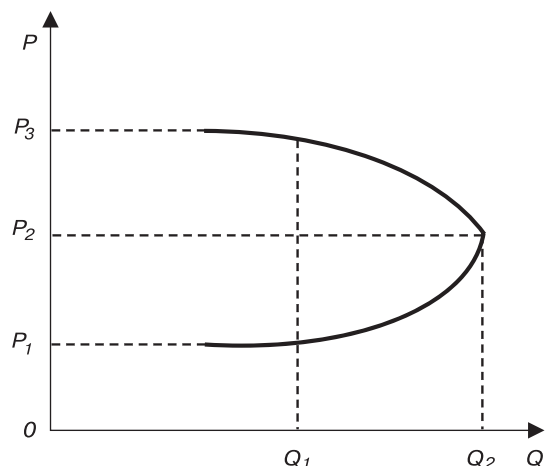


Рис. 2. Залежність між ціною і рівнем попиту для престижних товарів

(політичній, економічній, соціальній) в різні моменти часу й можуть негативно позначитися на престижності території. Тому склад критеріїв, що визначають престижність території залежно від ринкової ситуації та історичного розвитку суспільства на кожному етапі, може змінюватися [6].

Визначивши всі складові поняття «елітності території» і розглянувши причини й закономірності його виникнення, сформулюємо визначення цього терміна з урахуванням таких висновків:

1) абстрагуючись від території, елітність можна визначити як викликаний інтерес до чого-небудь суспільством на підставі прийнятої системи цінностей;

2) серед основних особливостей товарів елітного попиту можна виділити такі якості, як унікальність, обмеженість пропозиції, недоступність для широкого кола осіб, висока ціна, високий соціальний статус споживачів;

3) якщо говорити про престижність досліджуваної сфери, то слід розглядати певні властивості території, які найбільш значимі для конкретної мети її функціонального використання;

4) у кожній із зон елітності діють різні ціноутворювальні закони;

5) основними підставами її формування можна назвати явище соціально просторової сегрегації території, яке характеризується відокремленням соціальних груп у міському просторі, і розвитку земельного ринку відповідно до законів маркетингу і ціноутворення.

ВИСНОВКИ

Таким чином, під елітністю території населених пунктів слід розуміти рівень привабливості різних міських територій, який фор-

мується під впливом процесів субурбанізації та соціально-просторової сегрегації території, з одного боку, і закономірного розвитку земельного ринку — з іншого. Причому критеріальна основа оцінки рівня елітності територій нестабільна й залежить від соціально-економічного розвитку міського простору.

Елітність об'єкта власності та господарювання безпосередньо пов'язана з поняттям інвестиційної привабливості території, яка визначається на підставі оцінки потенціалу для вкладення в неї капіталу з метою отримання прибутку або іншого ефекту. Інвестор не захоче вкладати свій капітал у неелітні райони, а місто втрачатиме потенційний дохід.

Оцінка елітності територій є однією з найбільш складних, але з іншого боку і найбільш важливих завдань з точки зору підвищення інвестиційного, містобудівного потенціалу території і збільшення доходів землевласників та місцевого бюджету, а, значить, контроль за рівнем елітності територій населених пунктів повинен бути важливим елементом проведення раціональної земельної політики.

УДК 330.837 : 630 (477)

ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ЗАРУБІЖНОГО ТА ВІТЧИЗНЯНОГО ДОСВІДУ ІНСТИТУЦІОНАЛЬНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗВИТКУ ЛІСОВОГО СЕКТОРА

Б.В. Шумлянський

асистент кафедри земельного кадастру

Г.І. Бережницька

здобувач кафедри земельного кадастру

Львівський національний аграрний університет

Доведено, що сфера лісового господарства потребує негайних організаційно-економічних трансформацій у системі управління за європейськими принципами децентралізації та розподілу повноважень з метою недопущення конфлікту інтересів, забезпечення самоокупності галузі та врахування інтересів територіальних громад у контексті сучасних складних реалій розвитку країни. Установлено основні недоліки та прогалини у формуванні інституціонального забезпечення розвитку лісового сектора України. Запропоновано основні орієнтири сценарію його реформування, які забезпечать удосконалення інституціонального середовища як засобу підвищення ефективності використання потенціалу лісового сектора України.

Ключові слова: *інституціональне забезпечення, лісовий сектор економіки, організаційно-економічних трансформація, інституціональне середовище.*

Активізація євроінтеграційної складової зовнішньоекономічної політики України актуалізує необхідність пошуку шляхів підвищення ефективності використання потенціалу лісового сектора нашої держави. Це зумовлено

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. *Наназашвили И.Х.* Оценка недвижимости: учеб. пособие / И.Х. Наназашвили, В.А. Литовченко. — М.: Архитектура-С, 2005. — 200 с.
2. *Ромм А.П.* Кадастровая оценка городских земель: методические основы и инструментальные средства / А.П. Ромм // Вопросы оценки — 1997. — № 3. — С. 16–20.
3. *Жайе М.К.* От социальной сегрегации к пространственной самоизоляции: крупные города Европы перед риском десолидаризации общества / М.К. Жайе // Крупные города и вызовы глобализации / Под ред. В.А. Колосова и Д. Эккерта. — Смоленск, 2003. — С. 175–179.
4. *Бурдые П.* Социологи политики / Общ. ред. Н.А. Шматко. — М.: Socio-Logos, 1993. — 336 с.
5. *Рудская Е.Н.* Финансы и кредит: практикум: учеб. пособие / Е.Н. Рудская. — Ростов-на-Дону: Феникс, 2008. — 318 с.
6. *Шабаева Ю.И.* Престижность территории и концептуальные положения формирования ее критериев / Е.Н. Быкова, Ю.И. Шабаева // Известия Санкт-Петербур. гос. аграр. ун-та — СПб., 2014. — № 37 — С. 181–186.

насамперед необхідністю адаптації України до інституціональних вимог і стандартів ЄС у частині розвитку лісового сектора. Адже політика його розвитку в більшості європейських країн ґрунтується на міцному інституціональному