

$$S_e = Q_e \times t_e \quad (2)$$

По аналогичной схеме проводится оценка потерь электроэнергии в технологическом процессе приема и очистки стоков, поступающих на очистные сооружения предприятий водохозяйственного комплекса.

Составление итогового баланса потребления электроэнергии позволяет выявить расположение резервов для оптимизации схемы использования энергоресурсов на предприятии (табл.2).

Таблица 2. Баланс электропотребления по этапам технологического цикла

Наименование этапа технологического цикла	Объем производства воды, тыс.м ³	Расход эл.энергии, тыс. кВт. час	% от общего расхода эл.энергии
Подъем и очистка воды			
Распределение воды			
Отвод и очистка стоков			
Всего			

После составления сводной таблицы проводится анализ потребления энергоресурсов по основным производственным объектам предприятия в абсолютных и относительных показателях – для непосредственной локализации потенциала сбережения электроэнергии. В результате на этом этапе анализа определяется направленность и очередность организационных и технико-экономических мероприятий по энергосбережению на предприятии.

Таким образом, создание эффективной службы энергоменеджмента позволяет оптимизировать использование энергоресурсов на предприятии, способствует определению сути, состава функций, характера взаимодействия организационно-экономических инструментов в сфере управления экологической безопасностью предприятий водохозяйственного комплекса.

Источники и литература

1. Данилишин Б., Иванух Р. Природно-ресурсный потенциал Украины и пути повышения эффективности его использования // Экономика Украины. – 1995. – №11. С.39–45.
2. Азаренкова А. Структурная перестройка и проблемы ресурсосбережения // Экономика Украины. – 1997. – №8. – С.88.
3. Суходоля А. Сочетание рыночного и государственного регулирования энергосбережения // Экономика Украины. – 2004. – №5. – С.31.
4. В.Яцков Проблемы ресурсосбережения // Экономика Украины. – 1994. – №3. – С.46.

Гурова С.А.

ФАКТОРЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ: ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ

Процессы экономического реформирования, которые длительное время проходят в современной Украине, ставят множество проблем, с которыми отечественная общественная география раньше не сталкивалась. К их числу следует отнести проблему географии рынка недвижимости. В украинской географической науке пока отсутствуют разработки, в которых целенаправленно и комплексно рассматривалась бы сущность географического изучения рынка недвижимости. Как отмечают многие авторы экономических работ, главным свойством недвижимости является неразрывная связь с земельным участком, то есть с поверхностью земли, имеющей фиксированные границы, площадь, местоположение [2, 3, 5]. Таким образом, объекты недвижимости обладают таким важным свойством как территориальность, имеют определенное географическое положение и границы, локализованы в пространстве, могут наноситься на карту. В общественно-географическом смысле эти свойства являются одними из наиболее важных. Цены на недвижимость под воздействием различных факторов меняются от страны к стране, от региона к региону, от города к городу, от микрорайона к микрорайону, от дома к дому. Одной из важнейших задач географического исследования рынка недвижимости является определение факторов, существенно влияющих на геопространственные различия в ценах на недвижимость. Эти факторы можно рассматривать на разных пространственных уровнях.

На микроуровне следует выделить фактор географического положения объекта недвижимости, который можно разделить на ряд субфакторов, воспользовавшись подходами классиков географии, которые здесь применимы: положение объекта недвижимости по отношению к ареалам, транспортно-географическое положение недвижимости, промышленно-географическое положение, рыночное, рекреационное положение, социально-географическое положение, геоэкологическое и физико-географическое положение объекта недвижимости, которое уже можно рассматривать как совокупность факторов третьего порядка. Определяя закономерности ценообразования на рынке недвижимости на мезо- и макроуровне в региональном и мировом масштабе нужно выделить геополитическую группу факторов, экономические факторы, социально-культурные, демографические, физико-географические и научно-технические факто-

ры. Таким образом, существует огромное количество факторов, влияющих на территориальные изменения цен на недвижимость. Задача географического исследования рынка недвижимости – в первую очередь рассмотреть каждый из них, а затем уже применить корреляционный и картографический методы.

Фактор географического положения объекта недвижимости – это влияние отношения объекта недвижимости к другим движимым или недвижимым объектам в пространстве на ценообразование на данный объект недвижимости. При оценке географического положения объекта недвижимости надо иметь в виду, что это не оценка самого объекта. Оценкой недвижимости занимаются собственно оценщики, строительные организации и риэлторские фирмы. Задача же экономической географии – оценить те связи, которые возникают вследствие географического положения объекта недвижимости и как они влияют на ценообразование на данный объект. В первую очередь следует выделить положение недвижимого имущества по отношению к ареалам, в качестве которых могут выступать как административные, так и экономические единицы. Здесь важно центральное или периферийное положение у объекта недвижимости. Центральное местоположение оценивается как значительно более выгодное, так как даёт владельцу экономию на всех видах коммуникаций, как правило, является более престижным и т. д. Наиболее заметно это проявляется в городских населенных пунктах, потому что именно города являются центрами рынка недвижимости. Чем ближе объект недвижимости расположен к центру, тем цена на квадратный метр его площади будет выше, если этому не будут препятствовать другие факторы.

Фактор географического положения объекта недвижимости следует рассматривать как совокупность субфакторов, которые должны рассматриваться в комплексе. И в каждом из них имеет значение центральность или периферийность положения данного объекта. Если рассматривается транспортно-географическое положение недвижимости, то цены на квадратный метр будут иметь тенденцию к увеличению с приближением к путям сообщения с учетом их мощности и пропускной способности. Если рассматривается промышленно-географическое положение объекта недвижимости, то цены могут расти с приближением к источникам энергии, научно-техническим базам и т. д. Говоря о рыночном положении, следует отметить, что более выгодное размещение и соответственно более высокую цену потенциально могут иметь объекты недвижимости более близко расположенные к оптовым и розничным рынкам. Колоссальное значение для фактора географического положения недвижимости имеет рекреационное положение. Ярким примером в Украине является город Ялта, где цены на квадратный метр жилой недвижимости являются самыми высокими в стране, немного обгоняя даже Киев [4]. Однако, например, на цены объектов рынка коммерческой недвижимости влияние фактора рекреационного положения недвижимого имущества не столь значимо. Так, Ялта не входит даже в первую пятёрку городов Украины по ценам на офисные помещения. Социально-географическое положение объекта недвижимости также влияет на формирование его цены. В местах с более высоким уровнем развития сферы услуг недвижимость потенциально будет стоить дороже.

Очень важным является также геоэкологическое положение объекта недвижимости. В данном случае объект следует рассматривать в системе связанных с ним компонентов окружающей среды. Цена на квадратный метр площади недвижимого имущества находится в прямопропорциональной зависимости от местоположения данного объекта к природным ландшафтам и созданным по их подобию. Людям комфортнее жить и работать вблизи парковых зон, в экологически чистых местах. Более того, нужно учитывать эстетичность окружающего объекта недвижимости ландшафта – его гармоничность, красоту и пейзажное разнообразие. Важно и физико-географическое положение (ФГП) объекта недвижимости. У нас в стране охотнее покупают квартиры, выходящие на южную сторону, так как они более светлые и более тёплые. Заметную роль в ФГП играет геоморфологическое положение объекта недвижимости, особенно в гористых районах. Так, например, в пределах Внутренней гряды Крымских гор, в городе Симферополе цены на квадратный метр жилья в микрорайонах с большими относительными высотами (Пневматика, Верхняя Матэ-Залки и т. д.) ниже цен близлежащих микрорайонов с меньшими относительными высотами. Определяя какую роль играет ФГП в формировании цен на земельные участки, особое внимание нужно уделить климатическим. Что касается микроклимата, то нужно отметить, что в пределах одного города он может быть различным. Одни микрорайоны могут быть более ветреными, другие менее, одни более холодными, другие менее и т. д. Соответственно, все это будет прямо влиять на цены недвижимого имущества. Отдельно в ФГП объекта недвижимости можно выделить положение объекта недвижимости относительно водотоков и водоёмов. Тут очень значимым является приморское положение, важность которого особенно четко проявляется в рекреационных зонах. Чем ближе объект будет расположен к морю, тем больше может стоить как он сам, так и аренда на данный вид недвижимости. Особенно это касается рынка жилья.

Важно отметить, что каждый из перечисленных факторов географического положения объекта недвижимости нельзя рассматривать в отдельности, а только в комплексе. Лишь в этом случае можно проследить зависимость ценообразования на объекты рынка недвижимости в пространстве от их географического положения.

Кроме фактора географического положения объекта недвижимости, влияющего на его цену в локальном и региональном масштабе, следует рассматривать географическое положение стран и регионов в целом, влияющее на рынок недвижимости в национальном и глобальном масштабе. Рассматривая географию мирового рынка недвижимости, следует в первую очередь выделить геополитическую группу факторов, значительно влияющих на данный рынок. Эти факторы образуются главным образом вследствие ограничений, налагаемых на функционирование рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. К

вышеуказанной группе факторов необходимо отнести прежде всего политику правящих партий в различных странах и регионах. Так, например, в КНДР правящая партия коммунистов ведёт политику централизованного государственного планирования с изоляцией от мирового сообщества, поэтому рынка недвижимости в этой стране вообще нет. С 1917 года, после отмены частной собственности коммунистами из практического оборота совершенно исчез термин «недвижимость». В годы Советской власти в СССР никакого рынка недвижимости не существовало. И лишь в девяностые годы вместе с правом частной собственности данный рынок стал возрождаться и к настоящему времени основные его сегменты в Украине сформированы. Однако, в большинстве стран рынок недвижимости существует, хотя часто и на примитивном уровне (страны Африки). Политика правящей партии может оказывать влияние на сокращение не всего рынка, а отдельных его сегментов. Например, национализация промышленных предприятий реально сокращает рынок промышленной недвижимости, не влияя существенным образом на рынок жилой недвижимости и т. д. Таким образом, при оценке влияния политических факторов на развитие рынка недвижимости в разных странах, следует учитывать политику правительства и местных органов власти в области экономики – нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений и т. д.), а также элементы государственной политики в области производства, которые, в свою очередь, включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы демополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды и, в общем, любые действия властей, прямо или косвенно касающиеся каких-либо сегментов рынка недвижимости [1].

Предвыборные кампании в странах и регионах также являются одним из важнейших факторов геополитической группы, оказывающих влияние на рынок недвижимости со всеми его элементами. Время выборов – это период нестабильности и неопределённости. Поэтому и спрос, и предложение на рынке недвижимости в это время падает. Такое падение спроса и предложения было зафиксировано и во время последних выборов в Украине. Все процессы на рынке недвижимости в такие периоды замедляются и цены на какое-то время остаются стабильными. Однако спрогнозировать перед выборами состояние рынка после них сложно [4].

К геополитической группе факторов, влияющих на рынок недвижимости в глобальном масштабе следует отнести также военные действия в разных регионах Мира, террористические акты. Наиболее яркий пример – цены на недвижимость в США после событий 11 сентября 2001 года резко упали, а в Украине наоборот стали расти, что было также связано с процессом перехода Европы на единую валюту и, как следствие, нестабильность макроэкономических показателей. Военные действия в зонах межнациональных конфликтов являются фактором, резко занижающим цены на объекты недвижимости. Резко возникающие военные конфликты могут не только сильно обвалить цены на недвижимость, но и разрушить весь рынок в данном регионе.

Следующим фактором геополитической группы политика местных органов власти по функциональному зонированию территорий. Так, например, в Латвии нерезидент не может приобретать права на собственность земель, расположенных в государственных приграничных зонах, земель на побережье Рижского залива и в дюнной зоне Балтийского моря, сельскохозяйственных и лесохозяйственных земель согласно планам развития города и т.д. В некоторых местах недвижимость будет более дорогой или более дешевой в зависимости от типа функциональной зоны, на которой она находится.

К экономическим факторам, влияющим на цену недвижимости в международном масштабе, следует отнести в первую очередь экономический уровень развития стран и регионов. Между уровнем экономического развития страны и ценами на недвижимость в ней, а также степенью развития рынка недвижимости наблюдается прямая корреляционная зависимость. Из всех городов Мира самые высокие цены на квартиры в центре города в Нью-Йорке, который является главным центром рынка недвижимости США. На втором месте – Токио, являющийся главным центром рынка недвижимости Японии. Это ярко демонстрирует зависимость цен на недвижимость в стране от уровня её экономического развития. Зависимость же степени развитости рынка недвижимости от уровня экономического развития страны также не вызывает сомнения. Самый развитый рынок с крупнейшей организацией недвижимости Мира – Национальной ассоциацией риэлторов Америки, которой исполнилось уже 96 лет, опять таки в США.

Следующим фактором экономической группы можно считать кредитно-денежную политику страны. Огромные темпы роста цен на недвижимость в Украине связаны главным образом с тем, что банки стали давать кредиты на недвижимость и резко возрос спрос на неё. Одним из главных экономических факторов является покупательная способность населения в стране. Не вызывает сомнения, что между ней и ценами на недвижимость, как на любой товар, можно проследить прямую корреляционную зависимость.

Социально-культурные факторы являются следствием различной обеспеченности сферой обслуживания разных районов, городов и целых стран, а также представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким, как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов и т.д. В городах различных капиталистических стран по этому основанию выделяют «бедные» кварталы и «богатые» кварталы. Фактор соседства здесь играет огромную роль. Даже очень хороший объект жилой недвижимости улучшенной планировки в «бедном» квартале будет гораздо дешевле подобного объекта в «богатом» квартале, что будет связано с

низким спросом, обусловленным боязнью людей преступности и негативного соседства. Цена на объект недвижимости очень сильно зависит от социальных условий проживания.

В отдельную группу следует выделить демографические факторы, которые в разной степени влияют на территориальную дифференциацию ценообразования на рынке недвижимости. Это численность населения, прирост или убыль, плотность населения, уровни рождаемости и смертности, миграции, степень урбанизации территорий и т.д. Численность населения следует рассматривать в пределах населенных пунктов одной страны. Чем выше в пределах страны численность населения населенного пункта, тем цены на недвижимость в нем потенциально должны быть выше. Так, например, в Украине все города-миллионеры являются лидерами по ценам на рынке недвижимости. Чем выше степень урбанизации в регионе, тем цены на недвижимость тоже потенциально должны быть выше.

Физико-географические факторы, к которым следует отнести рельеф, климат, природные ресурсы, ландшафты также могут влиять на ценообразование на рынке недвижимости на мезо- и макроуровне в различных странах и регионах. Более того, вследствие отсутствия объектов недвижимости многих сегментов в определенных ландшафтных зонах (высокогорья, пустыни и т.д.) никакого рынка здесь не будет вообще.

Во многом определяют цены на рынке недвижимости в пространстве научно-технические факторы, особенно при формировании первичного рынка недвижимости, потому что в первую очередь, чем выше уровень технических подходов в архитектуре и строительстве, тем качество недвижимости будет лучше и, соответственно, цены выше. Более высок уровень научно-технического прогресса в экономически-развитых странах, что, как правило, влечет за собой и более высокое качество объектов первичного рынка недвижимости с соответствующими ценами.

Все названные факторы можно разделить на группы по признаку быстродействия: долговременные, медленно меняющиеся, определяющие некий более или менее стабильный уровень цен в различных территориальных единицах, и кратковременные, средне или быстро меняющиеся, определяющие тенденции изменения цен. Причем всегда нужно учитывать, что стоимость объектов меняется в зависимости от стадии развития рынка недвижимости в стране.

Источники и литература

1. Карпенко В. А. Операции с недвижимостью в Украине. – Харьков: из-во «Конус», 2005. – 224 с.
2. Миронова Н. Н., Шутьков С. А. Экономика недвижимости. – Ростов-на-Дону: из-во «Феникс», 2004. – 160 с.
3. Оксфордский торговый словарь по бизнесу. – Москва, 1995. – 543 с.
4. Рынок недвижимости Украины 2004 под ред. Бондаренко А. А. – Киев, 2005. – 109 с.
5. Симионов Ю. Ф., Домрачев Л. Б. Экономика недвижимости. – Москва: из-во «МАРТ», 2004. – 224 с.

Гаркуша Л.Я., Соцкова Л.М.

РАЗВИТИЕ ДЕСТРУКТИВНЫХ ПРОЦЕССОВ В ЛАНДШАФТАХ ЦЕНТРАЛЬНОГО ПРИСИВАШЬЯ ПОД ВЛИЯНИЕМ ОРОШЕНИЯ

Цель исследования заключается в выявлении деструктивных процессов, проявляющихся в ландшафтах центрального Присивашья под влиянием орошения.

Активное освоение территории началось 40-45 лет назад в связи с началом функционирования Северо-Крымского канала (СКК) и рисосеяния. В связи с разнообразием и привлекательностью (удобством) природы Присивашья для разных отраслей хозяйствования, их конкуренция приводит к усугублению деструктивных процессов.

Различия в продолжительности и интенсивности хозяйственной деятельности, неоднородность масштабов и степени трансформации ландшафтов Присивашья, столкновения элементов системы «природа – общественное хозяйство» проявлялись на всех этапах исторического развития общества, обостряясь по мере усиления антропогенного воздействия. В литературе и общественном сознании это чаще всего отражается в представлениях о загрязнении геокомпонентов, состоянии природных ресурсов, болезнях населения и т.д. За рамками экологического анализа осталось изучение проявления деструктивных процессов.

Центральное Присивашье располагается в пределах Северо-Крымской изменности и крупных полуостровов Тюп-Джанкой и Тюп-Тархан, вдающихся в Сиваш.

Район исследований – территория тесного контакта низменной равнины и наиболее соленого залива Крыма. Именно здесь происходит наложение неблагоприятных природных и антропогенных процессов, проявляющихся в ландшафтах.

Широкое развитие поливного земледелия в Присивашье началось после завершения строительства СКК в середине 70-х годов прошлого века. Земли сухостепных и опустыненных ландшафтов, ранее используемые преимущественно под пастбища, были распаханы и заняты зерновыми культурами, в том числе рисом. К настоящему времени орошением охвачено около 70% территории, в результате чего произошло значительное изменение природных компонентов ландшафтов (рис. 1).