

УДК 911.3

РЕКРЕАЦИОННО-ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ

Гуров С.А.

*Таврический национальный университет им. В.И.Вернадского, Симферополь, Украина
E-mail:gurov@mail.ru*

Анализируется влияние элементов рекреационной системы на пространственную дифференциацию цен на жилье. Приводится типизация рекреационных факторов ценообразования.

Ключевые слова: фактор, цена, ценообразование, рынок, недвижимость, рекреационная система.

ВВЕДЕНИЕ

Постановка проблемы. Функционирование территориальной рекреационной системы влияет на все общественно-географические системы региона, в том числе систему рынка жилой недвижимости. Это сказывается как на размещении жилищного фонда и инфраструктуры, так и на пространственной дифференциации цен на жилье. Факторы дифференциации цен на недвижимость исследованы в работах многих экономистов и географов. Однако влияние рекреационно-географических факторов недостаточно изучено. Туристский регион имеют свою специфику факторов ценообразования, т.к. на территориальные различия в ценах значительное влияние в нем оказывает рекреационная система и ее элементы.

Цель статьи – анализ влияния элементов территориальной рекреационной системы (ТРС) на пространственную дифференциацию цен на жилье в туристском регионе. В соответствии с данной целью необходимо:

- изучить существующие типизации факторов территориальной дифференциации цен на жилую недвижимость;
- разработать типизацию рекреационно-географических факторов ценообразования и провести их анализ.

ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНОГО МАТЕРИАЛА

В отечественной и зарубежной литературе существуют различные типизации факторов влияющих на цену объектов недвижимости. Асаул А.Н., Боровкова Вал.А., Боровкова Вик.А., Мокин В.Н., Пирогова О.Е. выделяют следующие группы факторов [1, 2]:

1. объективные факторы – экономические факторы, определяющие средний уровень цен конкретных сделок (макроэкономические и микроэкономические);
2. факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера;
3. физические факторы (в т.ч. местонахождение);
4. факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартиры.

Симионов Ю.Ф., Домрачев Л.Б. выделяют шесть основных групп факторов [5]:

- политические;
- экономические;
- социально-культурные;
- демографические;
- природно-географические;
- научно-технические.

Кутилин П.А. на примере исследования рынка земли факторы территориальной дифференциации стоимости недвижимости подразделяет на общие и частные [4]. Данное подразделение применимо и к рынку жилья. Общие географические факторы ценообразования действуют для всех поселений региона и определяют общий уровень цен на недвижимость в определенной точке. Частные факторы (факторы частной дифференциации) определяются индивидуальными особенностями поселений и в совокупности определяют распределение цен жилья в самом населенном пункте. Общие факторы дифференциации цен мы можем назвать региональными, а частные – локальными географическими факторами.

Главным фактором, определяющим цену объекта жилой недвижимости в рекреационном регионе является его рекреационно-географическое положение [3]. Элементы ТРС целесообразно рассматривать как факторы ценообразования, к которым относится:

1. ФАКТОР РЕКРЕАЦИОННЫХ РЕСУРСОВ

На территориальную дифференциацию цен на жилье влияет наличие, состояние, качество природных и антропогенных рекреационных ресурсов. Выделим следующие факторы:

– **Фактор климатических ресурсов.** Медико-биологическая комфортность жизни человека в регионе является важным ценообразующим фактором. Она оценивается по продолжительности комфортного периода для рекреации, преобладающим климатотерапевтическим типам погод в районе, среднегодовым амплитудам температур и другим показателям, которые непосредственно обуславливают уровень цен на жилую недвижимость в регионе.

– **Фактор гидрографических ресурсов** (морские акватории и внутренние водоемы). Данный фактор влияет на ценообразование на всех территориальных иерархических уровнях. На национальном и региональном уровне географическая особенность ценообразования заключается в том, что жилье в приморских рекреационных регионах, районах пользуется, как правило, большим спросом и продается по высоким ценам. На локальном уровне спрос и цены в туристских регионах увеличиваются с приближением к гидрографическому ресурсу (например, к морю или реке).

– **Фактор геоморфологических ресурсов.** Особое место в ценообразовании занимает фактор наличия горного рельефа. С одной стороны, горный ландшафт обуславливает психолого-эстетическую привлекательность местности, увеличивает спрос на рынке аренды, привлекая спортивных самодельных туристов. С другой,

горы ограничивают транспортную и пешеходную доступность, что снижает спрос и рыночные цены.

– **Фактор биологических ресурсов.** Наличие ботанических рекреационных объектов (парки, леса, сады и т.п.) в месте проживания является фактором повышения цен на жилье, что связано с экологической, рекреационной и эстетической функцией таких объектов. Однако лесные массивы могут лимитировать доступность объектов недвижимости, таким образом, снижая спрос.

– **Фактор антропогенных ресурсов.** Архитектурные достопримечательности населенного пункта, жилого района обуславливают его психолого-эстетическую привлекательность, которая является фактором, повышающим спрос и цены на жилую недвижимость. Наличие зрелищных учреждений (театров, дворцов культуры, концертных залов и т.п.) в месте проживания дает возможность населению разнообразно организовывать свой досуг, поэтому цены в районах с высокой плотностью таких учреждений являются, как правило, более высокими.

Другие виды рекреационных ресурсов (пляжи, гидроминеральные ресурсы и др.) имеют только косвенное влияние на ценообразование на рынке недвижимости.

2. РЕКРЕАНТЫ КАК ФАКТОР ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

Влияние рекреантов на территориальную дифференциацию цен рынка жилья обусловлена следующими факторами:

– Положение жилых объектов по отношению к районам формирования рекреационных потоков. Чем благоприятнее оно будет, тем выше спрос и цены на жилье и наоборот.

– Величина туристских потоков. Значительная часть рекреантов снимает квартиры в дестинации. Чем больше туристский поток в регион, тем выше спрос и цены.

– Структура рекреантов. Чем больше удельный вес рекреантов с высокими доходами, тем выше спрос и цены на жилую недвижимость и наоборот.

3. ФАКТОР МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ РЕКРЕАЦИИ (МТБ)

МТБ рекреации разделяется на две группы средств [6], в соответствии которыми мы выделяем две группы факторов ценообразования:

– **Фактор средств размещения и средств предоставления собственно рекреационных услуг.** В рекреационных регионах с функционирующими отелями разного класса, которые предоставляют услуги размещения по невысоким ценам (относительно качества обслуживания), частные непрофессиональные субъекты рынка жилой недвижимости вынуждены снижать арендные ставки. Это может отразиться и на территориальной дифференциации цен рынка купли-продажи жилья. Средства предоставления собственно рекреационных услуг (солярии, видовые площадки и т.п.) создаются благоприятные условия и повышают качество жизни в регионе, увеличивая спрос и цены на жилье.

– **Фактор средств жизнеобеспечения.** Важно учитывать фактор положения к внешним базам снабжения продуктами потребления, что играет особенно существенную роль для развития рекреационных районов в горных условиях и отражается на ценах. В рекреационных районах большое количество т.н. вторичных предприятий туристского бизнеса (например, многие предприятия общественного питания). Они предназначены для обслуживания преимущественно туристов, хотя их услугами могут пользоваться местные жители. Наличие этих предприятий создает благоприятные условия для жителей рекреационных районов, что увеличивает спрос на проживание в них и, соответственно, цены на жилую недвижимость.

4. ОБСЛУЖИВАЮЩИЙ ПЕРСОНАЛ КАК ФАКТОР ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

Часто дополнительная рабочая сила привлекается из ареалов, которые находятся вне границ района рекреационного региона или за пределами самого региона. Обслуживающий персонал, приезжающий в сезон на работу, нуждается в проживании. Рекреационные предприятия нередко не обеспечивают своих работников жильем, поэтому персонал вынужден искать временное место жительства на рынке аренды жилой недвижимости. Соответственно, спрос в сезон повышается также за счет обслуживающего персонала, увеличиваются арендные ставки, цены на жилую недвижимость.

Влияние этих факторов должно быть обосновано математически. Для этого целесообразно использовать формулу регрессии:

$$y = a + bx$$

$$\begin{cases} na + b\sum x = \sum y; \\ a\sum x + b\sum x^2 = \sum xy \end{cases}$$

В данном уравнении регрессии: x – факторный признак (например, продолжительность комфортного периода для рекреации, плотность архитектурных достопримечательностей, объем туристских потоков); y – результативный признак (цены на жилую недвижимость); a и b – это параметры уравнения регрессии; n – число рассматриваемых пар взаимозависимых величин; $\sum x$ – сумма значений факторного признака; $\sum x^2$ – сумма квадратов значений факторного признака; $\sum y$ – сумма значений результативного признака; $\sum xy$ – сумма произведений значений факторного признака на значение результативного признака.

Для вычисления множественной корреляции (на примере влияния двух основных факторов) используют следующую формулу:

$$y = a + bx + cz$$

$$\begin{cases} na + b\sum x + c\sum z = \sum y; \\ a\sum x + b\sum x^2 + c\sum xz = \sum xy; \\ a\sum z + b\sum xz + c\sum z^2 = \sum yz \end{cases}$$

В данной формуле: z – второй факторный признак, c – третий параметр уравнения регрессии. Для вычисления сложных множественных корреляций целесообразно использовать компьютерные технологии (например, Microsoft Excel).

ВЫВОДЫ

1. На территориальную дифференциацию цен рынка жилой недвижимости в определенной степени влияют все элементы рекреационной системы региона: рекреационные ресурсы, рекреанты, материально-техническая база, обслуживающий персонал;

2. Зависимость цены на жилье от рекреационных факторов определяется с помощью простого уравнения регрессии и множественной корреляции с использованием компьютерных технологий.

Список литературы

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2007 – 624 с.
2. Боровкова Вал., Боровкова Вик., Мокин В., Пирогова О. Экономика недвижимости – СПб.: Питер, 2007. – 416 с.
3. Гуров С. А. Факторы ценообразования рынка недвижимости: географические аспекты // Культура народов Причерноморья. – №85. – Октябрь, 2006. – С. 40-43.
4. Кутилин, Павел Алексеевич Географические факторы дифференциации стоимости земель городских поселений Московской области: автореферат дис. ... канд. геогр. наук: 25.00.24 / Моск. гос. ун-т им. М.В. Ломоносова – 21 с.
5. Симионов Ю. Ф., Домрачев Л. Б. Экономика недвижимости. – М.: МАПТ, 2004. – 224 с.
6. Твердохлебов И.Т., Мироненко Н.С. Проблемы рекреационного районирования // Acta Universitatis Carolinae Geographica XVI – №1. – 1981. – P. 36-37

Гуров С.О. Рекреаційно-географічні фактори територіальної диференціації цін на житло / С.О. Гуров // Вчені записки Таврійського національного університету імені В.І. Вернадського. Серія: Географія. – 2011. – Т.24 (63). – № 2, ч. 2 – С. 262-266.

Аналізується вплив елементів рекреаційної системи на просторову диференціацію цін на житло. Приводиться типізація рекреаційних факторів ціноутворення.

Ключові слова: фактор, ціна, ціноутворення, ринок, нерухомість, рекреаційна система.

Ключові слова: регіон, соціокультурний підхід, конфліктність.

Gurov S. A. Recreation-geographical factors of territorial differentiation of the prices for habitation / S.A. Gurov // Scientific Notes of Taurida National V. I. Vernadsky University. – Series: Geography. – 2011. – Vol. 24 (63). – № 2, p. 2 – P. 262-266.

Influence of elements of recreational system on spatial differentiation of the prices on habitation is analyzed. Typification of recreational factors of pricing is resulted.

Key words: factor, price, price formation, market, real estate, recreational system.

Поступила в редакцію 08.04.2011 г.