

Интернет-журнал «Науковедение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>

Том 7, №5 (2015) <http://naukovedenie.ru/index.php?p=vol7-5>

URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/131EVN515.pdf>

DOI: 10.15862/131EVN515 (<http://dx.doi.org/10.15862/131EVN515>)

УДК 332.146.2

Новицкий Иван Юрьевич

АНОВО «Международный университет в Москве»

Российская Федерация, Москва

Заместитель руководителя департамента топливно-энергетического хозяйства города Москвы

Кандидат биологических наук

E-mail: novitskiy@mos.ru

Дорофеев Александр Юрьевич

ФГБОУ ВО «Московский Государственный Университет технологий и управления

им. К.Г. Разумовского (ПКУ)»

Российская Федерация, Москва

Доцент кафедры «Менеджмента»

Кандидат экономических наук

E-mail: ald741@mail.ru

Голованов Владимир Иванович

АНОВО «Международный университет в Москве»

Российская Федерация, Москва

Заведующий кафедрой «Социального - экономического развития крупных городов»

Академик МАИ, РМА

Профессор кафедры «Социального - экономического развития крупных городов»

Доктор экономических наук

Кандидат технических наук

E-mail: golovanov52@rambler.ru

Павлова Светлана Александровна

НАЧОУ ВПО «Современная гуманитарная академия»

Российская Федерация, Москва

Заведующая кафедрой «Экономика и управление народным хозяйством»

Доктор экономических наук

Профессор

E-mail: pavlova13@yandex.ru

Фадеев Александр Сергеевич
ФГБОУ ВПО «Московский Государственный Технический Университет им. Баумана»
Российская Федерация, Москва
Профессор
Доктор технических наук
E-mail: km@mgutm.ru

Ценообразующие параметры рынка земельных участков и коммерческой недвижимости

Аннотация. В данной статье проанализированы основные ценообразующие параметры рынка земельных участков и коммерческой недвижимости. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи, коммерческая привлекательность. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др. Также проанализирован уровень расходов жителей Черноземья в целом и Воронежской области в частности на оплату услуг ЖКХ. Проведен анализ факторов, которые влияют на уровень расходов жителей Черноземья в целом и Воронежской области в частности на оплату услуг ЖКХ.

Ключевые слова: ценообразующие параметры; коммерческая недвижимость; услуги ЖКХ.

Ссылка для цитирования этой статьи:

Новицкий И.Ю., Дорофеев А.Ю., Голованов В.И., Павлова С.А., Фадеев А.С. Ценообразующие параметры рынка земельных участков и коммерческой недвижимости // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 7, №5 (2015) <http://naukovedenie.ru/PDF/131EVN515.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/131EVN515

Москва – город с большой финансовой привлекательностью и ограниченными земельными ресурсами, поэтому спрос на земельные участки в Москве на протяжении последних лет существенно превышал предложение. Однако в связи с мировым экономическим кризисом профессиональные участники рынка отмечают снижение спроса и, следовательно, количества сделок на рынке [8].

В Московской агломерации в 2015 г. продолжил развиваться рынок земельных участков. Происходило упорядочивание рыночных цен на земли различного назначения. Ожидания продавцов земель не корректировать цены, предполагая рост платежеспособного спроса и значительного повышения интереса к новому сегменту рынка недвижимости, не оправдались [23]. Значительно снизились цены предложений к продаже земель сельскохозяйственного назначения, земель под строительство дач и коттеджей на окраине города. Некоторое снижение стоимости земли под застройку наблюдалось также и в предыдущем году [19].

Основную долю предложения земельных участков Московской области составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) [9]. Цены на земельные участки в пределах населенного пункта разнятся в зависимости от района [24]. Что касается предложения земельных участков производственного назначения, а также отведенных под торговые павильоны или офисные здания, то их количество не велико и во многом это связано с неразрывностью объектов, расположенных на этих земельных участках с этими участками. Это выражается в следующем, во многих объявлениях о продаже объектов коммерческой недвижимости содержится информация о площади и правовом статусе земельного участка, на котором размещен указываемый объект. И, как правило, стоимость участка включена в стоимость продаваемого объекта [10].

Необходимо отметить, что на развитие земельного рынка Московской области оказывает влияние исполнение закона Московской области согласно которого семьи, где родится или будет усыновлен третий ребенок, а также четвертый и последующие смогут получить в собственность земельный участок под жилищное строительство. В настоящее время рынок офисной недвижимости г. Москвы и Московской области находится под негативным влиянием мирового экономического кризиса [25]. Потенциальные покупатели офисных площадей оптимизируют свои издержки, что, в свою очередь, существенно влияет на емкость спроса и его структуру. В IV квартале 2014 г., как и в предыдущем периоде, наблюдался крайне низкий уровень спроса на офисные площади и, как следствие, незначительный объем сделок на рынке [21].

Структура предложения земельных участков по административным округам г. Москвы выглядит следующим образом: наименьшее число экспонируемых объектов приходится на Центральный административный округ, где крайне высока плотность застройки. Между остальными округами объемы предложения распределены приблизительно одинаково. Наибольшее количество предложений сосредоточено в радиусе от ТТК до МКАД [6].

Если говорить о структуре предложения земельных участков под коммерческую застройку в зависимости от разрешенного использования, то в сегменте, в основном, представлены [1]:

- участки под строительство торговых, торгово-офисных, административных объектов, а также под строительство гостиниц;
- участки под строительство производственно-складской недвижимости;

- участки под размещение станций технического обслуживания автомобилей, размещение автомоек и других объектов придорожного сервиса, а также для размещения автосалонов, автотехцентров и автомобильных стоянок.

Большинство экспонируемых участков коммерческого назначения в Москве имеет площадь от 20 до 100 соток. На сегодняшний день вид права подавляющего большинства предлагаемых к продаже участков – право аренды [22].

В целом, количество предложений на рынке земельных участков г. Москвы традиционно крайне ограничено. Если говорить о влиянии мирового экономического кризиса в отношении предложения на рынке земли г. Москвы, то профессиональные участники рынка отмечают факт появления высоколиквидных участков [3].

По данным специалистов компании Swiss Realty Group¹, отследить реальные цены сделок сложно, поскольку наличие или отсутствие тех или иных документов может влиять на цену в пределах сотен процентов. Общие суммы сделок с земельными участками под коммерческую застройку исчисляются в миллионах долларов. По данным, представленным на портале о недвижимости², цены предложений земельных участков в Москве варьируются в пределах от 20 до 100 тыс. долл. США за сотку. Более того, даже учитывая весьма сложную экономическую ситуацию, цены предложений по-прежнему не снижаются. На ценообразование земельных участков в Москве влияют различные факторы, среди которых местоположение земельного участка, качественные характеристики, регламентация целевого назначения и разрешенного использования, площадь земельного участка, а также ряд других факторов [4].

Несмотря на отсутствие явного снижения цен предложений земельных участков в Москве, кризисные тенденции в экономике вынуждают продавцов идти на предоставление скидок покупателям земельных участков. В связи с проявлением кризисных тенденций в российской экономике, ситуация на рынке земельных участков стала существенно меняться: начался резкий рост объема предложения в сочетании с изменением его структуры [21].

В рейтинге 54 стран Россия заняла 4 место по темпам роста цен на жилье. Рост за год составил 9,9%. В строительстве цикл от начала девелоперского проекта до его завершения занимает несколько лет, из которых само строительство длится довольно-таки быстро (год-полтора), а получение прав на земельный участок и разрешения на строительство может растягиваться на несколько лет. Поэтому строительная отрасль не может очень оперативно реагировать на кратковременные колебания спроса, увеличивая предложение квадратных метров или уменьшая их. Поэтому когда в этом году спрос на недвижимость стал расти, предложение за ним не поспевало, что вызвало увеличение цен. Рост спроса вызван увеличением объемов ипотечного кредитования, стремлением граждан инвестировать свободные средства в недвижимость на фоне слухов о надвигающемся экономическом кризисе в Европе. Поскольку на некоторый период после 2009 года рынок недвижимости

¹ [http://www.adalius.ru/web_logistic_details.php?id=26&title=%D0%9D%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D1%82%D1%82%D0%B5%D0%B4%D0%B6%D0%BD%D0%B0%D1%8F+%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%8F+\(%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%8F+%D0%B4%D0%BB%D1%8F+%D1%81%D0%BA%D0%B%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D0%B2\)](http://www.adalius.ru/web_logistic_details.php?id=26&title=%D0%9D%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D1%82%D1%82%D0%B5%D0%B4%D0%B6%D0%BD%D0%B0%D1%8F+%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%8F+(%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%8F+%D0%B4%D0%BB%D1%8F+%D1%81%D0%BA%D0%B%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D0%B2)).

² <http://www.irm.ru/articles/8593.html>.

замер, то многие откладывали приобретение жилья и сейчас, почувствовав некоторую стабильность внутри страны, решились на приобретение жилья³.

Рост цен охлаждает покупательскую активность по отношению к более дорогому сегменту, но в то же время подстегивает приобрести жилье пока цены не повысились еще больше. В краткосрочной перспективе нет существенных оснований ожидать падения цен на жилье, а потому реальные покупатели предпочитают не откладывать покупку до лучших времен, тем более что увеличение цен не выглядит настолько катастрофичным, как это было во время крутого ценового подъема на рынке недвижимости до 2009 года [16].

При этом анализ рынка земельных участков показывает, что строгую функциональную зависимость между ценами на земельный участок и общей площадью объектов на основе рыночных данных определить сложно из-за различий, предлагаемых к продаже объектов по многим параметрам. Вместе с тем анализ земельного рынка позволяет выявить различия в ценах на земельные участки с разными площадями [11].

На стоимость недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на 2 группы: коммерческие и параметрические. К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи, коммерческая привлекательность. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.⁴

Местоположение объекта. Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят [17]:

- размещение относительно основных трасс, близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям;
- удобство подъезда;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

Расположение внутри квартала. Одним из основных ценообразующих является линия домов: 1-ая линия домов или 2-ая линия домов. Объекты, расположенные во второй линии ценятся дешевле, поскольку являются более трудно находимыми и менее привлекательными с коммерческой точки зрения, например, например, с точки зрения возможности размещения логотипа фирмы или световой рекламы [18]. В таблице далее была установлена зависимость удельных цен предложения от расположения внутри квартала (см. таблицу 1).

³ Россия заняла 29-е место в мире по темпам роста цен на жилье, на 1-м месте – Ирландия. // <http://www.rb.ru/article/rossiya-zanyala-29-e-mesto-v-mire-po-temпам-rosta-tsen-na-jile-na-1-m-meste-irlandiya/7454327.html>.

⁴ Ценообразующие факторы и их влияние на стоимость объекта оценки (рекомендации для самостоятельного определения стоимости квартиры) // <http://оценка-недвижимости-саратов.рф/tsenoobrazujushhie-factory-i-ikh-vlijanie-na-stoimost-obekta-otsenki/>.

Таблица 1
Зависимости удельной стоимости объекта от расположения внутри квартала
(разработано авторами)

Объекты-аналоги	Объект оценки		
	Положение внутри квартала	1-я линия	2-я линия
	1-я линия	0%	- 5%
2-я линия	5%	0%	

Общая площадь. В соответствии с законом убывающей предельной полезности, с увеличением площади объектов недвижимости стоимость 1 м², как правило, уменьшается. В таблице далее была установлена зависимость удельных цен предложения от общей площади объектов посредством трендового анализа (см. таблицу 2).

Таблица 2
Зависимости удельной стоимости объекта от величины общей площади
(разработано авторами)

Объекты-аналоги	Объект оценки					
	Площадь объекта	до 100 м ²	100-500 м ²	500-2500 м ²	2500-5000 м ²	Более 5000 м ²
до 100 м ²	0%	-5%	-10%	-15%	-20%	
100-500 м ²	5%	0%	-5%	-10%	-15%	
500-2500 м ²	10%	5%	0%	-5%	-10%	
2500-5000 м ²	15%	10%	5%	0%	-5%	
Более 5000 м ²	20%	15%	10%	5%	0%	

Тип объекта. В текущих рыночных условиях выделяют два основных типа недвижимости: отдельно стоящие здания и встроенные помещения. Различные по типу объекту различаются по стоимости. Наибольшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания. Стоимость встроенных помещений при прочих равных условиях ниже. В таблице 3 представлена зависимость удельной стоимости недвижимости от ее типа.

Этаж расположения. Этаж, на котором находится объект, значительно влияет на рыночную стоимость торговых площадей. Наиболее привлекательным для устройства данных площадей считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами (при отсутствии современных лифтов), возможность реализации отдельного входа и прочие преимущества (большее удобство для клиентов). Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность по сравнению с вышерасположенными помещениями.

Таблица 3
Зависимости удельной стоимости объекта от типа объекта (разработано авторами)

Объекты-аналоги	Объект оценки		
	Тип здания	ОСЗ	Встроенные помещения
	ОСЗ	0	-5%
Встроенные помещения	5%	0%	

В среднем помещения, расположенные в подвале, на 25-35% дешевле помещений, расположенных в наземной части. Связано это, прежде всего, с тем, что в подвале, как правило, размещаются вспомогательные и складские помещения. Помещения, расположенные

на втором этаже также отличаются в меньшую сторону. Зависимости удельной стоимости объекта от этажа расположения помещений представлены в Таблице 4.

Таблица 4

**Зависимости удельной стоимости объекта от этажа расположения помещений
(разработано авторами)**

Объекты-аналоги	Объект оценки			
	Этаж расположения	1-этаж	2-этаж и выше	Подвал
	1-этаж	0%	-15%	-30%
	2-этаж и выше	15%	0%	-15%
	Подвал	30%	15%	0

Отдельный вход. Наличие отдельного входа в помещении облегчает доступ персонала и посетителей в данное помещение, положительным образом сказывается на имидже компании и дает возможность собственникам и арендаторам помещений устанавливать более гибкий режим работы объекта, наиболее соответствующий потребностям бизнеса, проводить автономную от администрации и собственников здания политику эксплуатации помещений. Зависимости удельной стоимости объекта от наличия отдельного входа представлены в Таблице 5.

Таблица 5

**Зависимости удельной стоимости объекта от наличия отдельного входа
(разработано авторами)**

Объекты-аналоги	Объект оценки		
	Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Нет отдельного входа
	Отдельный вход	0	-10%
	Нет отдельного входа	10%	0%

Отделка. В текущих рыночных условиях различают ремонт «стандартный» и «евро» (ремонт, проведенный с использованием импортных материалов и технологий). Соответственно, евроремонт, как правило, дороже стандартного ремонта.

Техническое состояние помещения. В соответствии с методикой, разработанной с учетом нормативных положений ВСН 53-86(р); СНиП 2.02.01-83; СНиП II-22-81; СНиП 2.01.07-85; СНиП II-23-81; СНиП II-21-75 и Руководства по наблюдениям за деформациями оснований и фундаментов зданий и сооружений, и утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404, установлены следующие критерии оценки ремонтных работ⁵.

Условия финансирования. Данный фактор следует учитывать при покупке объекта оценки в кредит или в рассрочку, либо при использовании прочих финансовых инструментов. В нашем случае корректировка не применяется, т.к. источник финансирования не известен. Критерии оценки и примерные стоимости капитальных ремонтов представлены в Таблице 6. Соответственно, корректировка на техническое состояние помещений обычно рассматривается в двух аспектах, первый – это стоимость непосредственно ремонта, второй –

⁵ Распоряжение Правительства Москвы Премьера от 01.04.1999 N 276-ПП. "Об утверждении Порядка определения аварийности жилых помещений (домов) в г. Москве". // <http://lawru.info/dok/1999/04/01/n833895.htm>.

это убытки, связанные с оплатой аренды помещений на период ремонта или упущенная выгода за время проведения ремонта.

Первый фактор, особенно при хорошем, качественном ремонте принимается равным предполагаемым затратам на ремонт здания до доведения его до требуемого уровня.

Таблица 6

Критерии оценки и примерные стоимости капитальных ремонтов (источник информации: ВСН 53-86(р)⁶)

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 – 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21 - 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41 - 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61 - 80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81 - 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Второй фактор не влияет на стоимость в прямой зависимости, поскольку даже самое хорошо отделанное помещение никогда полностью не устроит покупателя и производится тот или иной косметический ремонт, а зачастую и перепланировка (как правило, VIP зоны здания и центрального входа), что не позволяет разместить весь персонал и мешает полноценной работе коллектива. Данные о стоимости ремонтных работ, представленные на официальных сайтах ведущих ремонтно-строительных компаний, приведены в таблице 7.

⁶ ВСН 53-86(р). Ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий» // <http://www.ocenchik.ru/docs/3.htm>.

Таблица 7
Информация о стоимости ремонтных работ, руб./м² с НДС (разработано авторами)

Источник	Офисные помещения			Торговые помещения			Производственно-складские помещения		
	Косметический ремонт	Ремонт класса «Стандарт»	Ремонт класса «Евро»	Косметический ремонт	Ремонт класса «Стандарт»	Ремонт класса «Евро»	Косметический ремонт	Ремонт класса «Стандарт»	Ремонт класса «Евро»
Строительная компания «Стройлимитед» http://stroylimited.ru/remont-magazinov/	2500	5000	9000	2500	5000	7000	3000	5700	7000
Строительная компания «Живой дом» http://www.buildhome.ru/	3500	4500	8500	4000	5000	7500	2500	3000	4500
Компания Альпакорд http://www.alpacord.ru/	3000	4000	9500	3500	5000	8000	1800	2500	3500
Компания ВАШ ВЫБОР http://www.oberman.ru/	3200	5000	9000	4000	6500	8000	1500	3000	4000
Среднее значение	3000	4625	9000	3500	5375	7625	2200	3550	4750

Наличие коммуникаций. Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций (в т.ч. железнодорожной ветки) оказывают значительное влияние на рыночную стоимость земельных участков. При прочих равных условиях рыночная стоимость объектов, обладающих всеми инженерными коммуникациями, несколько выше.

Поправка на передаваемые права (право долгосрочной аренды / права собственности). Земельные участки на правах долгосрочной аренды дешевле передаваемых на правах собственности. Отношение цен земельных участков под аналогичное использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности находится в диапазоне 0,85-0,87.

Поправка на торг. Это относительная корректировка. По законам рынка цена продажи обычно превышает цену предложения. Согласно анализу рынка и данным агентств недвижимости диапазон скидки на торг для недвижимости составляет 5-10%.

Далее, проанализируем, какую часть бюджета тратят собственники и арендаторы Подмосковья на оплату ЖКХ коммерческой недвижимости? Доля расходов собственников и арендаторов коммерческой недвижимости в Подмосковье на оплату услуг ЖКХ по данным Росстата составляет 14,6% от общей величины расходов. В 2010 году эта доля составляла 19,4%, то есть она снизилась на четверть⁷. Проанализируем, является ли эта сумма большей

⁷ Росстат: в июле услуги ЖКХ подорожали на 5,7% // <http://www.restate.ru/material/145644.html>.

или меньшей относительно расходов собственников и арендаторов коммерческой недвижимости других областей России? Это доля больше средней по России доли расходов, которая составляет 10,9%. Из всего Центрального Федерального округа только в Ивановской области выше доля расходов на оплату услуг ЖКХ – 14,9%, но там и зарплаты существенно ниже. В Абсолютном выражении расходы на ЖКХ в ЦФО выше всего в Москве и области, и они друг с другом сопоставимы (четыре с небольшим тыс. руб.), хотя в Области средняя зарплата ниже чем в Москве (процентов на 20-30%) [5]. Получается, что собственники и арендаторы коммерческой недвижимости Области в несколько менее выгодном положении, чем в Москве. Но эта ситуация выравнивается, имеет место тенденция к росту средней зарплаты в области по сравнению с Москвой и больший рост цен на услуги ЖКХ в Москве по сравнению с областью. Так, в Москве доля расходов на услуги ЖКХ поднялась в 2011 году практически в половину, в то время как в Области снизилась на четверть. Главная причина снижения расходов на ЖКХ в росте средней заработной платы и умеренной индексации тарифов на ЖКХ [21].

Высокая изношенность объектов жилищно-коммунального хозяйства заставляла ежегодно индексировать тарифы быстрыми темпами, однако темпы индексации тарифов со временем снижаются, государство стремится максимально следить за тем чтобы не было резких скачков тарифов [7].

Для жителей Подмосковья было бы гораздо комфортней если бы на оплату услуг ЖКХ приходилось бы тратить хотя бы как сейчас в среднем по России, то есть процентов 11. Если Подмосковным властям удастся удержать рост тарифов и поднять среднюю заработную плату, то это достижимо [1].

В Европе расходы на ЖКХ граждан, выше чем в России, например в США 16%, в странах ЕС 18%. Но и зарплаты в этих странах выше и качество коммунальных услуг и качество социальной инфраструктуры гораздо выше. В России тарифы на ЖКХ растут, но качество услуг не повышается, решается только задача воспроизводства существующих фондов, хотя и с применением новых технологий. В частности, доля расходов в абсолютном выражении жителей Воронежской области на услуги ЖКХ близка к среднероссийской (10,6% от величины расходов против 10,9 в среднем по России). Среднемесячная оплата труда жителей Воронежа близка к среднемесячной оплате труда жителей центрального федерального округа, хотя и меньше чем по России (в основном из-за более высоких зарплат в северных регионах). Для расходов на ЖКХ зависит от уровня зарплаты и тарифов на услуги ЖКХ. На уровень тарифов влияет в том числе степень изношенности коммунальной инфраструктуры, которая высока и которая требует более высоких тарифов для приведения ее в порядок. Поэтому тарифы неминуемо будут повышаться, и этот процесс сложно будет остановить из-за нарастающего старения коммунальной инфраструктуры, в то время как рост зарплат может отставать от роста тарифов. Если говорить о государственной политике в области коммунального хозяйства, то, с одной стороны, она направлена на то чтобы добиться воспроизводства основных фондов в ЖКХ за счет платежей населения и предприятий, и, с другой, избежать резкого повышения тарифов чтобы не вызвать недовольства населения. Исходя из этого, можно предположить, что доля расходов на оплату услуг ЖКХ в Воронежской области и в целом по России подрастет, но будет происходить это постепенно в течение нескольких лет [14].

Для жителя Черноземья важно чтобы после оплаты услуг ЖКХ оставалось достаточно средств на приобретение минимального набора товаров и услуг, в настоящее время с учетом роста цен на топливо и продовольствие расходы на ЖКХ уже находятся на критическом уровне и их нельзя повышать быстрее темпов роста инфляции. Большая часть населения тратит на покупку продуктов питания и оплату ЖКХ более половины своих доходов, что

является очень высоким показателем, в том числе по сравнению с жителями Европейских стран, где у населения после проведения всех регулярных платежей остаются в распоряжении свободные средства. Критическим уровнем можно считать и нынешние платежи за услуги ЖКХ жителей других регионов РФ, недовольство которых собственным уровнем жизни имеет тенденцию к увеличению на фоне неоправдавшихся за последние годы ожиданий относительно улучшения жизненных условий, углубления социальной дифференциации и возникающей от этого фрустрации [20].

По результатам обследований жилищных условий, которые опубликовал Росстат было установлено, что⁸:

- больше 27% населения жалуются на проблемы с перебоями в электроснабжении, в основном, из-за аварий центральных сетей;
- на частые перебои горячего водоснабжения жалуются почти половина (46,8%) тех граждан, которые его имеют;
- около 30% респондентов заявили, что хотели бы пользоваться сетевым газом, но не имеют такой возможности (из-за отсутствия сетей или слишком высокой цены подключения).

В целом по данным Росстата за последние 20 лет площадь ветхого и аварийного жилья выросла втрое (с 32,2 до 99,4 млн. кв. м). Почти утроилась и доля такого жилья в общем фонде – с 1,3% до 3,1%.⁹

Качество жилищных условий в России невысокое по двум причинам: плохое содержание существующего жилого фонда и недостаточное строительство нового жилья. Плохое содержание связано в первую очередь с неэффективным расходованием средств, выделяемых на ремонты (коррупционная составляющая в эксплуатирующих организациях) [12].

По результатам обследований ситуаций с возникновением перебоев электроснабжения населения, которые опубликовал Росстат, было установлено, что¹⁰:

- чаще одного раза в неделю перебои с электроснабжением случаются у 8% населения, чаще одного раза в месяц – у 37% населения, и еще у 36% - два-три раза в год;
- перебои с электроснабжением связаны с высоким износом электросетевого хозяйства, который со временем увеличивается.

Для того чтобы исправлять эту ситуацию в рамках реформы электроэнергетики был предусмотрен постепенный рост тарифов до уровня, который позволял бы компаниям инвестировать достаточное количество средств в замену изношенных основных фондов. Однако переход на «справедливый» уровень тарифов все время откладывается и ситуация не выправляется.

По результатам обследований ситуаций с возникновением перебоев горячего водоснабжения населения, которые опубликовал Росстат, было установлено, что на частые перебои горячего водоснабжения жалуются почти половина (46,8%) тех граждан, которые его

⁸ Росстат начинает публиковать итоги федерального обследования уровня жизни // http://www.gks.ru/free_doc/new_site/rosstat/smi/smi_2805.html.

⁹ РФ: жилья становится больше - в том числе и аварийного.// <http://newsland.com/news/detail/id/967573/>.

¹⁰ http://www.rb03.ru/news/index.php?element_id=15101&SHOWALL_1=1.

имеют)¹¹. Перебои с горячим водоснабжением чаще всего вызваны авариями на тепловых сетях, которые критически изношены. Причина все та же - недостаточное инвестирование средств в замену теплоэнергетического сетевого хозяйства за последние 20 лет.

Таким образом, в заключении можно сказать, что одним из инструментов повышения качества жилищных условий может стать увеличивающийся общественный контроль над эксплуатирующими организациями и производимыми ими расходами. Система оценки регулирующего влияния (ОРВ, англ. regulatory impact assessment) [13] может помочь преодолеть организационные недостатки эксплуатирующих организаций и сделать прозрачным контроль за производимых ими расходами, и существенно дополнить существующие механизмы и процедуры юридической экспертизы [15]. Деятельность таких компаний должна со временем становиться все более прозрачной, а доступ к финансовой информации о производимых работах и закупочных ценах свободным на соответствующих сайтах [2]. И современное законодательство к этому постепенно идет. Рост доступности информации спровоцирует большее количество активистов из народа задавать соответствующие вопросы эксплуатирующим компаниям и это может явиться серьезным фактором снижения коррупционной составляющей в отрасли и улучшению условий содержания жилого фонда.

¹¹ Росстат узнал условия жизни россиян: у четверти - проблемы со светом, у половины - с водой // http://bskltd.ru/realty/article/30May2012/uslovia_zhizni.

ЛИТЕРАТУРА

1. Анфимова А.Ю., Рукина И.М. Региональная экономика и управления // Учебное пособие с грифом УМО РАЕ: Москва: Издательский дом Международного университета в Москве, 2013 – 250 с.
2. Анфимова А.Ю. Готово ли бизнес-сообщество к внедрению механизма ОРВ? // Актуальные проблемы научной мысли: сборник статей Международной научно-практической конференции (24 апреля 2014, г. Уфа); в 2-х ч. Ч. 1. – Уфа: Аэтерна, 2014, с. 3-5.
3. Анфимова А.Ю. Актуальные проблемы взаимодействия власти и субъектов малого предпринимательства на современном этапе развития экономики города Москвы. Пути решения // Экономика для человека: социально-ориентированное развитие на основе прогресса реального сектора. Материалы Московского экономического форума. / Под. ред. Р.С. Гринберга, К.А. Бабкина, А.В. Бузгалина. - М.: Культурная революция, 2014, с. 703-706.
4. Анфимова А.Ю. Модель взаимодействия власти, бизнеса и общества в рамках социального партнёрства на региональном уровне // Гуманитарные науки в современном мире. Материалы V Международной научно-практической Интернет-конференции 10 ноября – 30 ноября 2012 года / Под общ. ред. М.А. Литовченко, Р.И. Кузьмина. – Тамбов: Изд-во ИП Чеснокова А.В., 2013, с. 159-163.
5. Анфимова А.Ю. Управление развитием социальных функций малых и средних предприятий в экономике московского региона / Издательство Института современной экономики, М.: Институт современной экономики, 2010. – 206 с.
6. Голованов В.И. Основы системы государственного и муниципального управления: Москва, 2013.
7. Голованов В.И. Устойчивое развитие территорий крупных городов // Учебное пособие для студентов высших учебных заведений / В.И. Голованов, И.Е. Барсуков, В.Н. Урсов; Междунар. ун-т в Москве. Москва, 2010.
8. Голованов В.И. Развитие местного самоуправления в системе управления крупным городом // Диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук / Москва, 1998.
9. Рукина И.М. Время выбрало нас // Воспоминания и размышления депутата: Москва, 2008.
10. Рукина И.М. Теория маятника // Экономические стратегии. 2008. Т. 10. №8. С. 104-111.
11. Рукина И.М., Анисимов А.В. Промышленная политика. Вестник РАЕН. 2008. Т. 23. С. 23.
12. Рукина И.М., Анисимов А.А. Промышленная политика. Вестник РАЕН. 2008. Т. 8. №4. С. 60-63.
13. Рукина И.М., Филатов В.В. Новации в государственном управлении. Управление. 2014. Т. 2. №1. С. 11-23.
14. Рукина И.М., Филатов В.В. Инновационное образование - инновационная экономика - инновационное общество // Научный журнал НИУ ИТМО. Серия: Экономика и экологический менеджмент. 2014. №3. С. 488-504.

15. Филатов В.В., Рукина И.М. Оценка регулирующего влияния - как эффективный механизм развития инновационного предпринимательства // Научный журнал НИУ ИТМО. Серия: Экономика и экологический менеджмент. 2014. №2. С. 31.
16. Филатов В.В., Долгова В.Н., Деева В.А., Князев В.В., Бачурин А.П., Медведева Т.Ю., Паластина И.П., Положенцева И.В., Женжебир В.Н. [Текст]: Государственное и муниципальное управление. Учебное пособие с тестовыми заданиями, с грифом УМО. Издательство: Москва, Издательство ЦНТБ пищевой промышленности, 2010. – 14,5/2,5.
17. Дорофеев А.Ю., Филатов В.В., Богданова И.С. [Текст]: Управление стоимостью и оценка активов предприятия. Ч.1. Основные понятия и подходы к оценке бизнеса, оценка материальных активов предприятия. Учебно-практическое пособие с тестовыми заданиями в 2-ух частях, с грифом УМО. Издательство: ЦНТБ Пищевой промышленности, 2012 г. - 472 с.
18. Дорофеев А.Ю., Филатов В.В., Богданова И.С. [Текст]: Управление стоимостью и оценка активов предприятия. Ч.2. Организационное обеспечение, оценка финансово-хозяйственной деятельности и нематериальных активов предприятия. Учебно-практическое пособие с тестовыми заданиями в 2-ух частях, с грифом УМО. Издательство: ЦНТБ Пищевой промышленности, 2012 г. - 350 с.
19. Региональные аспекты управления ипотечными кредитными рынками в субъектах РФ и муниципальных образованиях. [Текст]: Коллективная монография. / Филатов В.В., Третьяк А.В., Князев В.В., Кобулов Б.А., Колосова Г.М., Шестов А.В. Издательство: ЦНТБ Пищевой промышленности, Москва: [б.и.], 2014. - 522 с.
20. Управление лицензионной деятельностью: вопросы теории и практики. [Текст]: Коллективная монография. / Ашальян Л.Н., Дадугин М.В., Диброва Ж.Н., Женжебир В.Н., Колосова Г.М., Медведев В.М., Пшава Т.С., Фадеев А.С., Филатов В.В., Филатов А.В. Издательство: ЦНТБ Пищевой промышленности, Москва: [б.и.], 2013. - 417 с.
21. Экономика и организация управления крупным городом. Учебное пособие с тестовыми заданиями для студентов вузов [Текст], авторский коллектив: Бурак П.И., Ростанец В.Г., Рукина И.М., Ануприенко В.Ю., Анфимова А.Ю., Барсуков И.Е., Беккер В.Я., Бобков В.Н., Гинзбург М.В., Глущенко В.М., Голованов В.И., Дадашев А.З., Зворыкина Т.И., Иванов А.Д., Ияшвили В.Б., Ильина И.Н., Кабалинский А.И., Касимов Л.Б., Комиссаров А.Г., Кириллова А.Н., Магомедов Ш.М., Марголин А.М., Оленева О.С., Рождественская И.А., Росляк Ю.В., Ростанец Д.В., Сучкова Г.В., Топилин А.В., Хомяченко О.Н., Янин О.Е. – Издательский дом Международного университета в Москве, 2014, 544 с.
22. Анфимова А.Ю. Это страшное слово – аренда! // Деловой Партнёр. Московская торгово-промышленная палата, №5-6 (14-15), - М: МТПП, 2006, с. 12.
23. Абдужабаров А.Х., Лочан С.А. Стратегия развития инвестиционного потенциала объектов коммерческой недвижимости // Интеграл. - 2009. - №5 - с. 52-53.
24. Лочан С.А., Шульга А.П. Методы регулирования и устойчивого развития рынка коммерческой недвижимости крупного города // Интеграл. - 2012. - №5 - с. 80-81.

25. Гилева О.Я., Ермолаев Е.Е., Лочан С.А., Хавин Д.В. Управление инвестиционной деятельностью в сфере городского хозяйства: учебное пособие. Самара: СГАСУ, 2011 – 130 с.

Рецензент: Рукина И.М., академик РАН, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедры «Государственного и муниципального управления», АНОВО «Международный университет в Москве».

Novickij Ivan Yurievich

International University in Moscow
Russia, Moscow
E-mail: novitskiy@mos.ru

Dorofeev Alexander Yurievich

Moscow State University of technologies and management by K.G. Razumovsky
Russia, Moscow
E-mail: ald741@mail.ru

Golovanov Vladimir Ivanovich

International University in Moscow
Russia, Moscow
E-mail: golovanov52@rambler.ru

Pavlova Svetlana Aleksandrovna

Modern humanitarian Academy
Russia, Moscow
E-mail: pavlova13@yandex.ru

Fadeev Aleksandr Sergeevich

Moscow State Technical University by Bauman
Russia, Moscow
E-mail: km@mgutm.ru

Pricing parameters of the market land and commercial real estate

Abstract. This article analyzes the main pricing options commercial real estate. Basic pricing the options inherent in the objects, and their impact on the price can be divided into 2 groups: commercial and parametric. Commercial parameters include the volume of transferred rights, financial conditions, terms of sale, commercial appeal. Parametric factors consider from the point of view of the location of the object, its design features, the ratio of the area of construction of the object and the total area of the land plot, etc. Also analyzed the level of expenditure of residents of the Central Chernozem region in General and the Voronezh region in particular for payment of utility bills. The analysis of factors that influence the level of expenditure of residents of the Central Chernozem region in General and the Voronezh region in particular for payment of utility bills.

Keywords: pricing options; commercial real estate; housing and communal services.

REFERENCES

1. Anfimova A.Yu., Rukina I.M. Regional'naya ekonomika i upravlenii // Uchebnoe posobie s grifom UMO RAE: Moskva: Izdatel'skiy dom Mezhdunarodnogo universiteta v Moskve, 2013 – 250 s.
2. Anfimova A.Yu. Gotovo li biznes-soobshchestvo k vnedreniyu mekhanizma ORV? // Aktual'nye problemy nauchnoy mysli: sbornik statey Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii (24 aprelya 2014, g. Ufa); v 2-kh ch. Ch. 1. – Ufa: Aeterna, 2014, s. 3-5.
3. Anfimova A.Yu. Aktual'nye problemy vzaimodeystviya vlasti i sub"ektov malogo predprinimatel'stva na sovremennom etape razvitiya ekonomiki goroda Moskvy. Puti resheniya // Ekonomika dlya cheloveka: sotsial'no-orientirovannoe razvitie na osnove progressa real'nogo sektora. Materialy Moskovskogo ekonomicheskogo foruma. / Pod. red. R.S. Grinberga, K.A. Babkina, A.V. Buzgalina. - M.: Kul'turnaya revolyutsiya, 2014, s. 703-706.
4. Anfimova A.Yu. Model' vzaimodeystviya vlasti, biznesa i obshchestva v ramkakh sotsial'nogo partnerstva na regional'nom urovne // Gumanitarnye nauki v sovremennom mire. Materialy V Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy Internet-konferentsii 10 noyabrya – 30 noyabrya 2012 goda / Pod obshch. red. M.A. Litovchenko, R.I. Kuz'mina. – Tambov: Izd-vo IP Chesnokova A.V., 2013, s. 159-163.
5. Anfimova A.Yu. Upravlenie razvitiem sotsial'nykh funktsiy malyykh i srednikh predpriyatiy v ekonomike moskovskogo regiona / Izdatel'stvo Instituta sovremennoy ekonomiki, M.: Institut sovremennoy ekonomiki, 2010. – 206 s.
6. Golovanov V.I. Osnovy sistemy gosudarstvennogo i munitsipal'nogo upravleniya: Moskva, 2013.
7. Golovanov V.I. Ustoychivoe razvitie territoriy krupnykh gorodov // Uchebnoe posobie dlya studentov vysshikh uchebnykh zavedeniy / V.I. Golovanov, I.E. Barsukov, V.N. Ursov; Mezhdunar. un-t v Moskve. Moskva, 2010.
8. Golovanov V.I. Razvitie mestnogo samoupravleniya v sisteme upravleniya krupnym gorodom // Dissertatsiya na soiskanie uchenoy stepeni doktora ekonomicheskikh nauk / Moskva, 1998.
9. Rukina I.M. Vremya vybralo nas // Vospominaniya i razmyshleniya deputata: Moskva, 2008.
10. Rukina I.M. Teoriya mayatnika // Ekonomicheskie strategii. 2008. T. 10. №8. S. 104-111.
11. Rukina I.M., Anisimov A.V. Promyshlennaya politika. Vestnik RAEN. 2008. T. 23. S. 23.
12. Rukina I.M., Anisimov A.A. Promyshlennaya politika. Vestnik RAEN. 2008. T. 8. №4. S. 60-63.
13. Rukina I.M., Filatov V.V. Novatsii v gosudarstvennom upravlenii. Upravlenie. 2014. T. 2. №1. S. 11-23.
14. Rukina I.M., Filatov V.V. Innovatsionnoe obrazovanie - innovatsionnaya ekonomika - innovatsionnoe obshchestvo // Nauchnyy zhurnal NIU ITMO. Seriya: Ekonomika i ekologicheskii menedzhment. 2014. №3. S. 488-504.

15. Filatov V.V., Rukina I.M. Otsenka reguliruyushchego vliyaniya - kak effektivnyy mekhanizm razvitiya innovatsionnogo predprinimatel'stva // Nauchnyy zhurnal NIU ITMO. Seriya: Ekonomika i ekologicheskiy menedzhment. 2014. №2. S. 31.
16. Filatov V.V., Dolgova V.N., Deeva V.A., Knyazev V.V., Bachurin A.P., Medvedeva T.Yu., Palastina I.P., Polozhentseva I.V., Zhenzhebir V.N. [Tekst]: Gosudarstvennoe i munitsipal'noe upravlenie. Uchebnoe posobie s testovymi zadaniyami, s grifom UMO. Izdatel'stvo: Moskva, Izdatel'stvo TsNTB pishchevoy promyshlennosti, 2010. - 14,5/2,5.
17. Dorofeev A.Yu., Filatov V.V., Bogdanova I.S. [Tekst]: Upravlenie stoimost'yu i otsenka aktivov predpriyatiya. Ch.1. Osnovnye ponyatiya i podkhody k otsenke biznesa, otsenka material'nykh aktivov predpriyatiya. Uchebno-prakticheskoe posobie s testovymi zadaniyami v 2ukh chastyakh, s grifom UMO. Izdatel'stvo: TsNTB Pishchevoy promyshlennosti, 2012 g. - 472 s.
18. Dorofeev A.Yu., Filatov V.V., Bogdanova I.S. [Tekst]: Upravlenie stoimost'yu i otsenka aktivov predpriyatiya. Ch.2. Organizatsionnoe obespechenie, otsenka finansovo-khozyaystvennoy deyatel'nosti i nematerial'nykh aktivov predpriyatiya. Uchebno-prakticheskoe posobie s testovymi zadaniyami v 2-ukh chastyakh, s grifom UMO. Izdatel'stvo: TsNTB Pishchevoy promyshlennosti, 2012 g. - 350 s.
19. Regional'nye aspekty upravleniya ipotechnymi kreditnymi rynkami v sub"ektakh RF i munitsipal'nykh obrazovaniyakh. [Tekst]: Kollektivnaya monografiya. / Filatov V.V., Tret'yak A.V., Knyazev V.V., Kobulov B.A., Kolosova G.M., Shestov A.V. Izdatel'stvo: TsNTB Pishchevoy promyshlennosti, Moskva: [b.i.], 2014. - 522 s.
20. Upravlenie litsenzionnoy deyatel'nost'yu: voprosy teorii i praktiki. [Tekst]: Kollektivnaya monografiya / Ashalyan L.N., Dadugin M.V., Dibrova Zh.N., Zhenzhebir V.N., Kolosova G.M., Medvedev V.M., Pshava T.S., Fadeev A.S., Filatov V.V., Filatov A.V. Izdatel'stvo: TsNTB Pishchevoy promyshlennosti, Moskva: [b.i.], 2013. - 417 s.
21. Ekonomika i organizatsiya upravleniya krupnym gorodom. Uchebnoe posobie s testovymi zadaniyami dlya studentov vuzov [Tekst], avtorskiy kollektiv: Burak P.I., Rostanets V.G., Rukina I.M., Anuprienko V.Yu., Anfimova A.Yu., Barsukov I.E., Bekker V.Ya., Bobkov V.N., Ginzburg M.V., Glushchenko V.M., Golovanov V.I., Dadashev A.Z., Zvorykina T.I., Ivanov A.D., Iyashvili V.B., Il'ina I.N., Kabalinskiy A.I., Kasimov L.B., Komissarov A.G., Kirillova A.N., Magomedov Sh.M., Margolin A.M., Oleneva O.S., Rozhdestvenskaya I.A., Roslyak Yu.V., Rostanets D.V., Suchkova G.V., Topilin A.V., Khomyachenko O.N., Yanin O.E. – Izdatel'skiy dom Mezhdunarodnogo universiteta v Moskve, 2014, 544 s.
22. Anfimova A.Yu. Eto strashnoe slovo – аренда! // Delovoy Partner. Moskovskaya trgovno-promyshlennaya palata, №5-6 (14-15), - M: MTPP, 2006, s. 12.
23. Abduzhabarov A.Kh., Lochan S.A. Strategiya razvitiya investitsionnogo potentsiala ob"ektov kommercheskoy nedvizhimosti // Integral. - 2009. - №5 - s. 52-53.
24. Lochan S.A., Shul'ga A.P. Metody regulirovaniya i ustoychivogo razvitiya rynka kommercheskoy nedvizhimosti krupnogo goroda // Integral. - 2012. - №5 - s. 80-81.
25. Gileva O.Ya., Ermolaev E.E., Lochan S.A., Khavin D.V. Upravlenie investitsionnoy deyatel'nost'yu v sfere gorodskogo khozyaystva: uchebnoe posobie. Samara: SGASU, 2011 – 130 s.