

**Касымова А.Г. м.э.н., ст.преподаватель (КарГУ им. академика Е.А. Букетова)**  
**Оразбаева К.К., студент (КарГУ им. академика Е.А. Букетова)**  
**Смагулов С.Б., студент (КарГУ им. академика Е.А. Букетова)**

## **ВЛИЯНИЕ ФАКТОРОВ ПРОИЗВОДСТВА НА СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ**

Факторы - это главные причины и условия протекания производства. Вся суть производства состоит в использовании производственных факторов и создании с их помощью, на их основе экономического продукта. Так что факторы - это движущая сила производства, составные части производственного потенциала.

В простейшем представлении совокупность производственных факторов сводят к триаде земля, труд, капитал, воплощающей участие природных и трудовых ресурсов, средств производства в создании продукта хозяйственной деятельности. В качестве четвертого фактора ряд авторов книг по экономике называют предпринимательство. Но и расширение количества производственных факторов с трех до четырех не исчерпывает их возможный перечень. Остановимся на анализе производственных факторов несколько подробнее.

Природный фактор отражает влияние природных условий на производственные процессы, использование в производстве природных источников сырья и энергии, полезных ископаемых, земельных и водных ресурсов, воздушного бассейна, природной флоры и фауны. Природная среда как фактор производства воплощает возможность вовлечения в производство определенных видов и объемов природных богатств, превращаемых в сырьевой материал, из которого изготавливается все многообразие материально-вещественных продуктов производства

Трудовой фактор представлен в процессе производства трудом занятых в нем работников. Соединение труда с остальными факторами производства инициирует производственный процесс как таковой. При этом в факторе «труд» воплощено все многообразие видов и форм трудовой деятельности, направляющей производство, сопровождающей его и представляющей его в виде непосредственного участия в преобразовании вещества, энергии, информации. Так что все участники, прямо или косвенно задействованные в производстве, вносят в него свой труд, а от этого общего труда зависят и ход производства, и его конечный результат.

Фактор «капитал» представляет задействованные в производстве и непосредственно участвующие в нем средства производства. Капитал как производственный фактор может выступать в разных видах, формах и по-разному же измеряться. Уже отмечалось, что в производственном капитале олицетворяются и физический, и превращающийся в него денежный капитал. При рассмотрении долговременных, будущих факторов производства в качестве таковых часто рассматривают капиталовложения, инвестиции в производство. Такой подход правомерен, так как в долговременном периоде денежные и иные вложения в производство превращаются в производственные факторы.

Четвертый фактор производства отражает воздействие предпринимательской на результаты производственной деятельности. Предпринимательская инициатива сказывается благоприятным образом на итогах производственной деятельности. Она же повышает отдачу трудового фактора в производстве.

Назовем еще один значимый производственный фактор. Обобщенно его именуют научно-техническим уровнем производства. По своей экономической сущности научно-технический (техничко-технологический) уровень выражает степень технического и технологического совершенства производства[1].

Любой развитый объект недвижимости представляет собой результат взаимодействия земли и внеземельных факторов производства, вкладываемых в землю. К объекту недвижимости как к результату взаимодействия факторов производства могут быть прямо

применены положения микроэкономики относительно производственной функции, взаимодействия и замещения факторов производства.

Как следует из курса микроэкономики, производственная функция описывает зависимость количества производимой продукции от величины затрат применяемых в процессе производства ресурсов.

Наиболее часто при этом используется так называемая двухфакторная функция, в которой объем производства (Q) является функцией от используемых ресурсов труда (Z.) и капитала (K).

$$Q=f(L,K)$$

Эта же формула вполне может быть применена и для описания взаимодействия земли и внеземельных факторов производства. В этом случае: L – земля; K – внеземельные факторы производства.

Один и тот же объем выпуска может быть достигнут с использованием различных технологий, каждая из которых представляет собой определенную комбинацию факторов производства.

Если применить приведенные положения к предмету экономики объекта недвижимости, то можно сделать следующие выводы.

Один и тот же объем продукции (площадь создаваемых зданий и сооружений) может быть обеспечен за счет различных комбинаций указанных факторов в зависимости от выбора варианта застройки, применяемых планировочных решений, строительных материалов и технологий[2].

Например, жилая недвижимость площадью в 10 тыс. м<sup>2</sup> может представлять собой и 20-этажное здание, для строительства которого вполне достаточно 0,3-0,5 га земли, и пять пятиэтажных зданий по 2000 м<sup>2</sup>, для строительства которых нужно будет уже 2 га земли, и 50 коттеджей площадью в 250 м<sup>2</sup>, каждый из которых будет расположен на участке в 1000 м<sup>2</sup>, что в совокупности даст площадь застройки около 5 га.

При этом для каждой ситуации потребуется разное количество внеземельных факторов: в первом случае больше, во втором меньше, в третьем – еще меньше. Вместе с тем снижение не будет носить линейный характер: даже существенное увеличение площади земли не даст возможности значительного сокращения вкладов внеземельных факторов.

Специфика оценки каждого фактора производства заключается в детализации видов получаемых доходов и затрат в зависимости от вида оцениваемого ресурса, способа использования земли или найма рабочей силы. Данная оценка прямопропорционально зависит от стоимости недвижимости на рынке продаж[2].

Рассмотрим возможность снижения затрат застройщика при росте цен на землю за счет замены фактора земли внеземельными факторами производства.

Предположим, мы имеем дело с созданием объекта недвижимости при условии, что вклады земли и внеземельных факторов производства равны и составляют в совокупности 100 ед., т.е. 50 ед. приходится на землю, а 50 – на внеземельные факторы производства. При этом стоимость каждой единицы составляет 100 д.е.

При таких условиях общая сумма затрат составляет 10 000 д.е., 5000 из которых – затраты на землю и 5000 – затраты на внеземельные факторы.

Если цена земли растет и становится равной 125 д.е. за единицу земли, то теперь затраты на 50 ед. земли составляют уже 6250 д.е.

Соответственно, при неизменных пропорциях между факторами возрастают и совокупные затраты на 11 250 д.е. (5 000 + 6 250).

Если же доля земли будет сокращена и пропорция будет составлять уже не 50:50, а 60:40 в пользу внеземельных факторов, то в стоимостном выражении (при неизменности цен на внеземельные факторы) мы будем иметь следующий результат. Затраты на

внземельные факторы составят 6 000 д.е. ( $60 \cdot 100$ ). Тогда затраты на землю составят 5 000 д.е. ( $40 \cdot 125$ ).

Совокупные затраты, включающие в себя затраты на внземельные факторы и затраты на землю составят 11 000 д.е. ( $6\ 000 + 5\ 000$ ).

Таким образом, совокупные затраты застройщика снижены на 250 д.е.

Укажем, что пример условный, приведенный для понимания логики расчетов. В данном случае норма замещения принята равной единице, однако на деле это не так. Норма замещения земли капиталом, по оценкам специалистов, близка к 0,5 (т.е. для замещения одной единицы земли необходимо две единицы капитала).

Рассматривая возможность замены земли внземельными факторами производства, нужно обратить внимание на следующие обстоятельства.

Во-первых, возможности замены земли внземельными факторами могут быть ограничены в связи с представлениями пользователя.

Во-вторых, существуют нормативные ограничения (например, по высотности зданий), которые также ограничивают возможность такой замены[4].

Итак, для того, чтобы определить факторы, влияющие на стоимость недвижимости, необходимо, во-первых, проанализировать факторы, определяющие специфику рынка недвижимости на этапе его становления. И, кроме того, понимать — куда рынок недвижимости может двигаться в будущем и что его ожидает с учетом той специфики, по которой он сформирован.

В заключение можно сказать, что у рынков нежилой и жилой недвижимости есть общие проблемы. Одной из наиболее актуальных является низкий объем предложения. Для решения этой проблемы необходимо стимулировать строительство новых объектов недвижимости. Ситуация когда искусственно увеличивают платежеспособный спрос вводя институт ипотеки приводит к увеличению разрыва между спросом и предложением, и как следствие, новому витку цен.

#### Литература

1. Гальперин В. М., Игнатьев С. М., Моргунов В. И. Микроэкономика. В 2-х томах. Институт "Экономическая школа", Санкт-Петербург, 2004.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости, М.: Экономикс, 2000. - 92 с.
3. Гриненко СВ. Экономика недвижимости, Таганрог, изд-во ТРТУ 2004. – 107 с.
4. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости, КноРус, 2007. - 344с.

**Есенбаева А.Е., магистр, аға оқытушы (Л.Н.Гумилев атындағы ЕҰУ)  
Амангельдинова М.К. «Туризм» мамандығының 3-курс студенті  
(Л.Н.Гумилев атындағы ЕҰУ)**

### **ЕЛІМІЗДЕГІ ЭЛЕКТР ЭНЕРГИЯСЫН ТИІМДІ ТАРАТУДЫҢ ЖОЛДАРЫ**

Адамзат тарихындағы әрбір қауым өзіне қолжетімді энергия көздерін қолданды. Өртүрлі замандағы бидайды ұсақтау әдісі осыған мысал бола алады. Алдымен адамдар бұлшық еттерінің қуатын пайдаланып, бидайды тастар мен ағаш таяқтардың көмегімен майдалаған. Диірмен тасы ойлап табылған соң, бидайды көп көлемде ұсақтау мүмкіндігіне ие болды. Диірмен тасының құрылымы қарапайым еді: жоғарғы жақтағы тас білікпен айналды, төменгі тас қозғалыссыз тұрды. Бидай жоғарғы тастағы тесік арқылы тастардың арасындағы саңылаға түсіп, майдаланатын. Алдымен жоғарғы тастың айналуы үшін, адамдың бұлшық ет қуаты пайдаланылды. Сосын жұмысқа жегілетін жануарлардың күшін қолдана бастады. Сарқырамалар орналасқан таулы жерлерде, құлама судың энергиясын пайдалану әдісі ойлап табылды. Алғашында шағын су диірмендері, содан соң үлкен су дөңгелектері бар және тас диірмендер қолданылды. Жазық желді жерлерде жел диірмендерін салып, желдің энергиясын пайдаланды. Бүгінде астықты электр қуатының