

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 низменности 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).

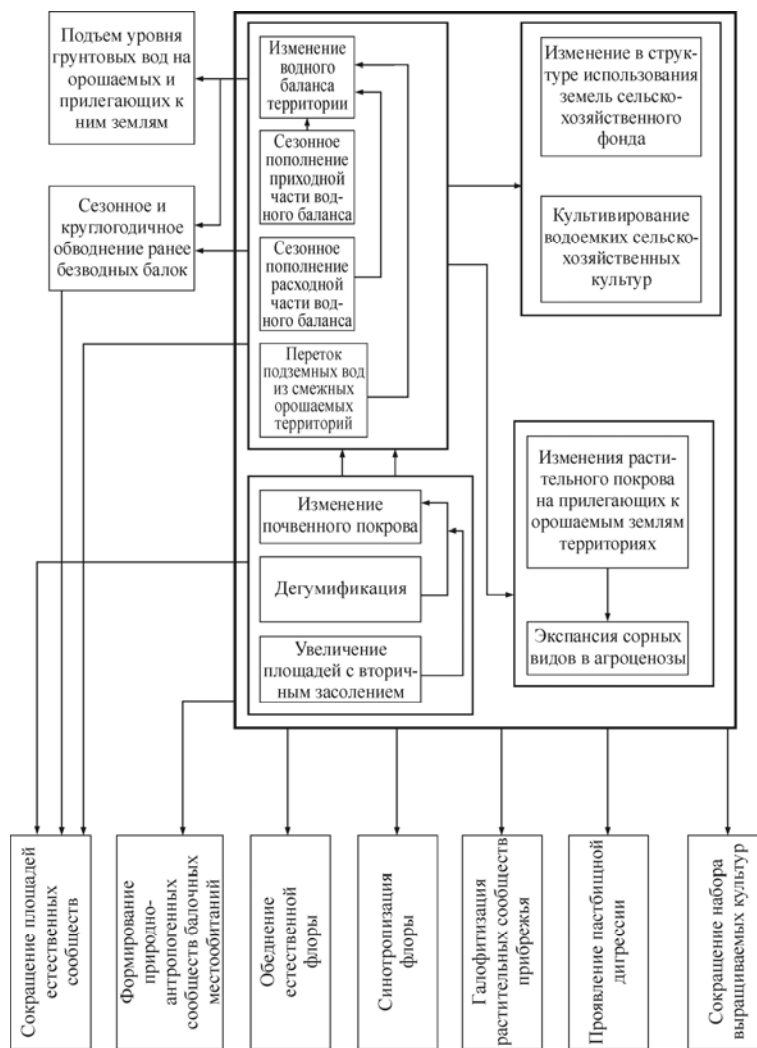


Рис. 1. Трансформация отдельных компонентов ландшафтов Центрального Присивашья под влиянием орошения

Орошение спровоцировало проявление процессов деструктивных во всех ландшафтах Присивашья. Целесообразно рассмотреть некоторые из них по разным высотным уровням, с учетом глубины залегания грунтовых вод (табл. 1).

В пределах территории прослеживается три высотных уровня:

- литерально-низинный (от 0 до 3,0 м);
- гидроморфно-поскоравнинный (от 3,0 до 10,0 м);
- гидроморфно-элювиальный плоскоравнинный (от 10,0 до 40,0 м абсолютной высоты).

Таблица 1. Проявление наиболее значимых деструктивных процессов в ландшафтах разных высотных уровней

Высотные уровни	Деструктивные процессы							
	Ирригационная эрозия	Трансформация растительного покрова	Сквозной промыв почв	Оглеение	Подъем уровня грунтовых вод	Подтопление	Дигрессия пастбищ	Сезонное развитие верховодки
Литерально-низинный		+	+	+	+	+	+	
Гидроморфно-поскоравнинный	+	+	+	+	+	+	+	+
Гидроморфно-элювиальный	+	+	+		+	+		+

Из таблицы 1 видно, что спектр деструктивных процессов чрезвычайно разнообразен. Среди проявляющихся в пределах всех высотных уровней процессов, на наш взгляд, особого внимания заслуживают

подъем уровня грунтовых вод, подтопление, трансформация растительного покрова и пастбищная дигрессия, развивающиеся на значительных площадях.

Сезонное поступление больших объемов оросительных вод привело к увеличению приходной части и резкому изменению водного баланса орошаемых и прилегающих к ним земель. Так, в Центральном Присивашье появилось 11 новых временных водотоков, общей протяженностью 518 км, сформировавшихся вследствие сброса дренажных вод и общего подъема уровня грунтовых вод в балках Зеленая, Стальная, Мироновка, Целинная и др.

На всей территории Присивашья значительно поднялся уровень грунтовых вод (УГВ). Необходимо отметить, что подъем УГВ характерен не только для поливных, но и смежных неполиваемых территорий. Из рис. 2 видно, что на отдельных участках величина поднятия грунтовых вод колеблется в пределах 5-7 м. На значительных площадях УГВ стабилизировался на глубине 2-3 м. В целом же, с начала орошения (30-40 лет) на всей исследуемой территории УГВ повысился с 10 до 3-5 м.

В ранее безводных балках сейчас отмечается практически круглогодичное присутствие воды. Изменение водного баланса (рис.1) повлекло за собой трансформацию естественной растительности. В частности, до заполнения ирригационно-дренажными водами, балки были заняты лугово-степными сообществами. А в настоящее время на мелководьях наблюдается интенсивный процесс формирования болотных группировок, до орошения фрагментарно развитых лишь в долинах рек Степная и Победная. Глубина залегания грунтовых вод, вдоль возникших водотоков, индицируется мелкополосчатостью растительных группировок. Околводную часть занимают заросли тростника, на периодически подтапливаемых прибрежных участках сформировались полосы осок и ситников, сменяющихся к бортам балок водотоков разнотравно-пырейными ассоциациями.

Характерной особенностью вторичных растительных группировок, в силу биологических свойств образующих их видов, является монодоминантность и высокая сомкнутость травостоя. Несмотря на то, что площади, занимаемые новообразовавшимися сообществами невелики (рис.3), они широко используются под неорганизованный выпас крупного и мелкого рогатого скота. В связи с чем, в Центральном Присивашье отмечается пастбищная дигрессия вторичных сообществ по гликофитному ряду. При интенсивном выпасе на первой стадии деградации сообщества сменяются разнотравными ассоциациями, на более поздних – полынными. А непосредственно в прибрежной части, на почвах разной степени засоленности, дигрессии протекают по галофитному ряду, с усилением комплексности растительного покрова и внедрением в состав сообщества галофитных элементов – бескильницы Фомина, прибрежницы солончаковой и различных видов ситников. Нерегулируемый выпас скота на нераспаханных участках пустынных степей приводит к выпадению из травостоя ценных степных злаков и бобовых, к усиленному развитию неподаваемых полукустарничков. Вследствие этого наряду с усилившейся эрозией и уплотнением почв, происходит ксерофитизация растительного покрова.

С другой стороны, протекающие деструктивные процессы, связанные с орошением (например, подтопление) приводят к замене типичных ксерофитных видов мезофитными и гигрофитными. Кроме того, на участках, где проявляется вторичное засоление, степные сообщества сменяются галофитными группировками. Такие тенденции в изменении растительных сообществ ведут в целом к изменению структуры растительного покрова территории и снижению биоразнообразия степных сообществ (рис. 3).

Распашка земель под посевы сельскохозяйственных культур достигает в Центральном Присивашье критического уровня (80%, а местами – 90%). Это привело к значительному сокращению естественных ландшафтов, и, соответственно, нарушению экологического равновесия.

Под воздействием развития деструктивных процессов на орошаемых и прилегающих к ним территориях происходит нивелирование и потеря индивидуального облика ранее различных ландшафтов.

Источники и литература

1. Гаркуша Л.Я., Соцкова Л.М. Трансформация сорных адвентивных видов Крымского Присивашья // Геополитические и географические проблемы Крыма в многовекторном измерении Украины. – Материалы Международной научной конференции, посвященной 70-летию географического факультета. – Симферополь, 2004. – С. 182-184.
2. Глубина залегания УГВ первых от поверхности водоносных комплексов зоны Северо-Крымского канала в естественных условиях (на период до развития орошения). Карта. Масштаб 1:50 000.
3. Карта глубин залегания уровня грунтовых вод на октябрь 2000 г. Масштаб 1:50 000. – Симферополь: Крымская гидрогеолого-мелиоративная экспедиция.
4. Техническая информация о гидрогеолого-мелиоративном и экологическом состоянии земель Джанкойского района. – Симферополь, 2000.

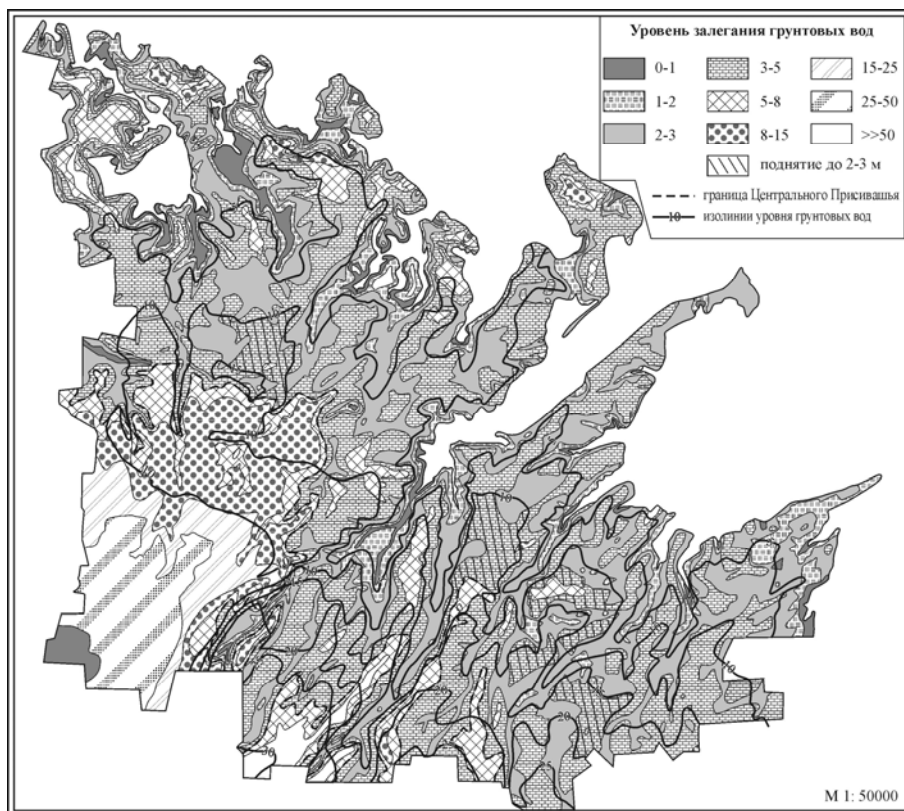


Рис. 2. Динамика залегания уровня грунтовых вод на территории Джанкойского района по данным Крымской геолого-гидромелиоративной экспедиции

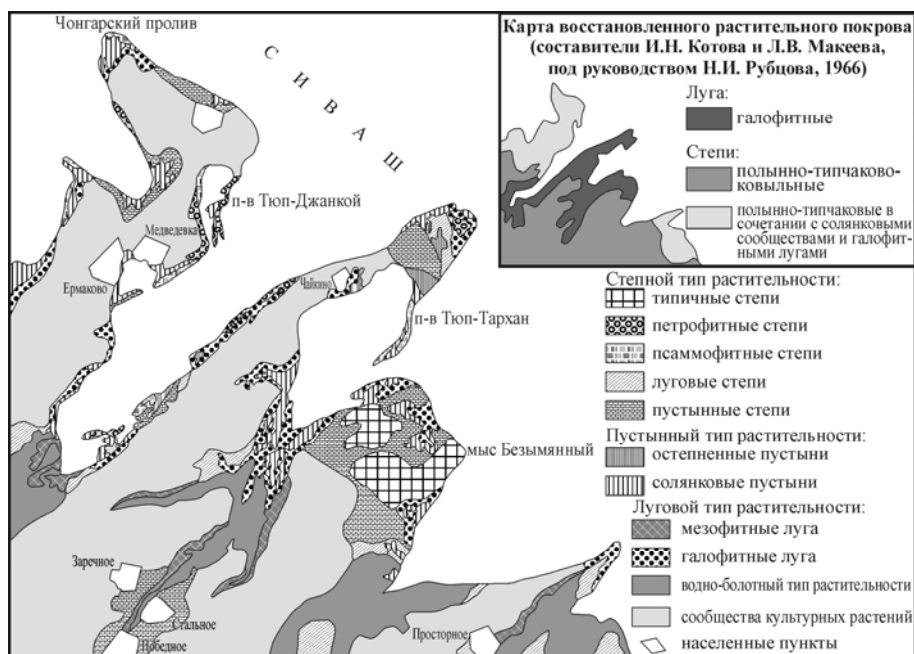


Рис. 3. Размещение растительных сообществ Центрального Присивашья