

УДК 332.85

DOI 10.51691/2500-3666_2023_6_11

ВЛИЯНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НА РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

Цветная Е.Г.

студент

Российская академия народного хозяйства и государственной службы,

Липецкий филиал

Липецк, Россия

Аннотация

В данной статье автор представил к рассмотрению анализ влияния рынка недвижимости на развитие территорий. Целью данной статьи является исследование влияния рынка недвижимости на развитие территорий на примере Липецкой области. Социальное благополучие и качество жизни населения зависят от развития рынка недвижимости. Доступность жилья, его стоимость и качество имеют непосредственное отношение к жизненному уровню населения. Анализ литературы по исследуемой проблематике и результаты авторского научного исследования представили к рассмотрению в статье анализ влияния рынка недвижимости на развитие территории Липецкой области в аспекте развития здравоохранения населения. В статье были озвучены авторские выводы по выявлению определенной корреляции между развитием рынка недвижимости и развитием территории Липецкой области. Согласно мнению автора статьи, развитие рынка недвижимости способствует значительным вложениям в развитие инфраструктуры, включая создание новых районов, развитие социальной инфраструктуры и строительство дорог, что приводит к естественному увеличению темпов развития региона. Однако, всегда необходимо иметь ввиду, что характер вложений в развитие региона может изменяться в зависимости от текущей экономической ситуации, включая возможные экономические потрясения.

Ключевые слова: недвижимость, рынок жилой недвижимости, инфраструктура, территория, региональное развитие.

***THE INFLUENCE OF THE REAL ESTATE MARKET ON THE
DEVELOPMENT OF TERRITORIES***

Tsvetnaya E.G.

student

Russian Academy of National Economy and Public Administration,

Lipetsk branch

Lipetsk, Russia

Abstract

In this article, the author presented an analysis of the impact of the real estate market on the development of territories. The purpose of this article is to study the influence of the real estate market on the development of territories on the example of the Lipetsk region. The social well-being and quality of life of the population depend on the development of the real estate market. The availability of housing, its cost and quality are directly related to the standard of living of the population. The analysis of the literature on the studied issues and the results of the author's scientific research presented for consideration in the article the analysis of the influence of the real estate market on the development of the territory of the Lipetsk region in the aspect of the development of public health. The article voiced the author's conclusions on the identification of a certain correlation between the development of the real estate market and the development of the territory of the Lipetsk region. According to the author of the article, the development of the real estate market contributes to significant investments in infrastructure development, including the creation of new districts, the development of social infrastructure and the construction of roads, which leads to a natural increase in the pace of development of the region. However, it is always necessary to keep in mind that the nature of investments in the development of the

region may vary depending on the current economic situation, including possible economic shocks.

Keywords: real estate, residential real estate market, infrastructure, territory, regional development.

Влияние рынка недвижимости на развитие территорий является одним из ключевых факторов, определяющих экономическую, социальную и физическую трансформацию городов, регионов и стран в целом. Развитие рынка недвижимости оказывает прямое воздействие на формирование городской среды, пространственное планирование, инфраструктуру, а также социальное благополучие и качество жизни населения.

Рынок недвижимости является важной составляющей любой экономики, так как недвижимость – это значительная часть национального богатства [1]. Одним из основных аспектов влияния рынка недвижимости на развитие территорий является экономический рост. Развитие рынка недвижимости способствует привлечению инвестиций, созданию новых рабочих мест и развитию предпринимательства. Повышение цен на жилье и коммерческую недвижимость может стимулировать строительную отрасль и сопутствующие секторы экономики, такие как производство строительных материалов, услуги архитекторов и дизайнеров, риэлторские агентства и другие.

Развитие рынка недвижимости также оказывает существенное влияние на городскую среду и пространственное планирование. Высокий спрос на недвижимость может приводить к увеличению застройки и расширению городских границ. Это может повлечь за собой изменение архитектурного облика города, увеличение плотности населения, создание новых жилых и коммерческих комплексов, а также изменение инфраструктуры. Рынок недвижимости является важным фактором, определяющим формирование городской среды и пространственного развития территорий.

Социальное благополучие и качество жизни населения также зависят от развития рынка недвижимости. Доступность жилья, его стоимость и качество имеют непосредственное отношение к жизненному уровню населения. Но рост цен на недвижимость может оказывать давление на жилищный рынок, снижая доступность жилья для низкого и среднего классов населения.

Современные экономические процессы, произошедшие в 2022 году и в настоящее время, приводят к изменению принципов и механизмов функционирования всех элементов социально-экономической системы государства. Одной из ключевых составляющих социально-экономической сферы является рынок недвижимости. В начале 2022 года этот рынок пережил значительный шок после шока в 2021 году, и его последствия будут ощущаться в течение продолжительного времени, отражаясь на спросе и качестве предложения.

Важность отечественного рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается его значительной долей в валовом национальном продукте, высокими доходами, поступающими в бюджет от первичной продажи и сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости, а также налоговыми поступлениями от недвижимого имущества. Состояние рынка недвижимости является специальным индикатором, и если оно ухудшается, то скоро может произойти ухудшение в национальной экономике [3]. Уровень развития рынка недвижимости оказывает влияние на различные аспекты, включая динамику развития бизнеса, решение социально-демографических задач и стратегические направления развития страны [5].

Обращаясь к общероссийской динамике, можно отметить рекордный объем строительства первичных объектов, рост стоимости квадратного метра в проектах вторичной недвижимости. Этот рост пришелся на пик пандемии COVID-19 в 2020 году и продолжился и в 2022 году. Возникает вывод, что динамика рынка недвижимости может быть связана с развитием территории,

хотя рынок недвижимости нельзя считать первостепенным фактором, а скорее имеющим определенное влияние.

В данной статье предлагается проанализировать влияние изменения рынка недвижимости на развитие благоустройства территории на примере Липецкой области.

При детальном исследовании ретроспективы последнего десятилетия (2013-2022 гг.) в Липецкой области, можно наблюдать, что количество жилых зданий и жилых домов, построенных населением постепенно увеличивалось до 2020 года (см. Рис. 1). Обеспечение доступного и комфортного жилья для населения является необходимым условием для достижения высокого качества жизни [4].

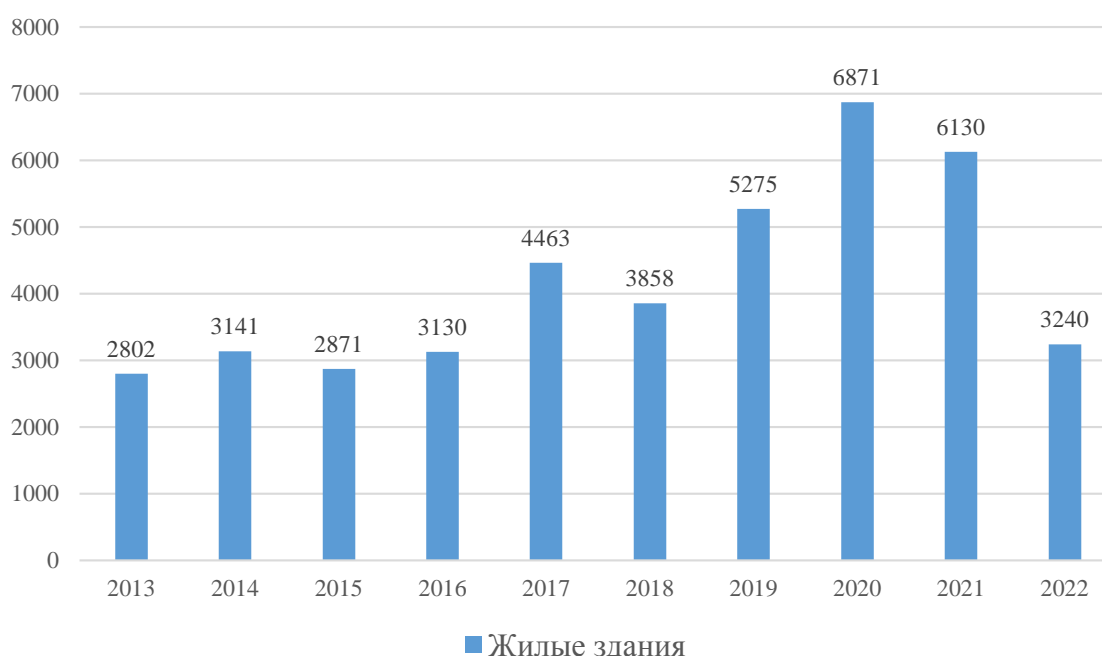


Рис. 1 – Количество введённых жилых зданий в эксплуатацию в Липецкой области в 2013-2022 гг. (единица)

Источник: разработано автором

Но общемировые осложнения, связанные с распространением COVID-19, и другие геополитические обстоятельства 2022 года для России, предопределили

снижение количества ввода новых жилых зданий в 2022 году, снизив количество до 3240 в Липецкой области [2].

Однако, возвращаясь к цели настоящей статьи, нужно заметить, что ввод в эксплуатацию многочисленного количества жилых домов за исследуемый период, и 2020-2021 гг. в особенности, поспособствовал необходимости в увеличении количества зданий больниц для обеспечения здравоохранения в 2022 году. Для комфортного проживания в регионе было введено на 9 зданий больше в сравнении с 2021 годом [2]. Данное говорит о влиянии рынка недвижимости на развитие территории Липецкой области.

Общим выводом необходимо сказать, что в результате оценки влияния введенной в эксплуатацию недвижимости на развитие территории, была обнаружена определенная корреляция между развитием рынка недвижимости и развитием территории Липецкой области.

Развитие рынка недвижимости способствует значительным вложениям в развитие инфраструктуры, включая создание новых районов, развитие социальной инфраструктуры и строительство дорог, что приводит к естественному увеличению темпов развития региона. Эти факторы существенно влияют на пространственное развитие территорий и соответствуют государственной политике. Однако, всегда необходимо иметь ввиду, что характер вложений в развитие может изменяться в зависимости от текущей экономической ситуации, включая возможные экономические потрясения.

Библиографический список:

1. Говоренкова Т.М. Градостроительство до и после / Т.М. Говоренкова // Институт развития Москвы. – 2019. – №5. – С. 42-45.
 2. Жилые здания, жилые помещения в нежилых зданиях и жилые дома, построенные населением // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики России. – 2023. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <http://www.gks.ru/> (Дата обращения: 01.06.2023)
- Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

3. Королева А. М. Роль рынка недвижимости в экономике государства / А.М. Королева // Общество: политика, экономика, право. – 2016. – №6 [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-rynka-nedvizhimosti-v-ekonomike-gosudarstva> (Дата обращения: 02.06.2023).
4. Лапаева М. Г., Гущина А.А. Направления воздействия на рынок жилой недвижимости /М.Г. Лапаева, А.А. Гущина // Вестник ОГУ. – 2014. –№8 (169) [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/napravleniya-vozdeystviya-na-rynok-zhiloy-nedvizhimosti> (Дата обращения: 02.06.2023).
5. Попова Г.Л. Строительство и рынок недвижимости: анализ влияния на рост налогового потенциала / Г.Л. Попова // Экономический анализ: теория и практика. – 2017. – №6 (465) [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/stroitelstvo-i-rynok-nedvizhimosti-analiz-vliyaniya-na-rost-nalogovogo-potentsiala> (Дата обращения: 02.06.2023).

Оригинальность 81%