

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ОСОБЕННОСТИ ЕГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ

**Горивщенко Д.С., студентка 2 курса института управления и
государственной службы**

**Научный руководитель - Шильникова З. Н., кандидат
экономических наук, доцент**

**ФГБОУ ВО «Луганский государственный университет
имени Владимира Дала»**

***Ключевые слова:** рынок, рынок недвижимости, спрос, предложение, эластичность спроса.*

В статье рассмотрены особенности функционирования рынка недвижимости, которые определяют динамику цен, спрос и предложение, а также инвестиционные риски. Систематизированы факторы, которые влияют на принятие инвестиционных решений.

Введение. Недвижимость является одним из ключевых элементов экономики, играющим важную роль в жизни каждого человека. Спрос на жилье, коммерческие площади и земельные участки постоянно растет, что делает изучение данного рынка особенно важным.

Целью статьи является исследование особенностей функционирования рынка недвижимости РФ.

Результаты исследования. Рынок — это экономический институт, который обеспечивает обмен продуктами, услугами и факторами производства. Поэтому рынок можно определить, как систему экономических отношений между продавцом и покупателем, которая позволяет совершать обмен необходимыми ресурсами.

Рынок недвижимости представляет собой сложную систему взаимодействия различных факторов и участников, формирующей цены на услуги, условия сделок и перспективы развития отрасли, трансформируя динамику спроса, предложения и стоимости недвижимости [1].

Рынок недвижимости представляет собой сложный конгломерат взаимосвязанных субрынков, каждый из которых имеет свои уникальные характеристики и динамику. Эти субрынки могут включать жилую, коммерческую, инфраструктурную и земельную недвижимость, и каждый из них подвержен влиянию различных факторов, таких как экономические условия, демографические изменения и законодательные инициативы.

Стоимость недвижимости в каждом из этих субрынков определяется силами спроса и предложения, которые действуют в рамках конкретного сегмента. Например, в жилом секторе на стоимость могут влиять такие факторы, как уровень доходов населения, доступность ипотечного кредитования и предпочтения покупателей. В коммерческой недвижимости важную роль играют экономические показатели, такие как уровень занятости и потребительские расходы, а также местоположение и инфраструктура.

Рассмотрим основные особенности этого рынка.

Цикличность: рынок недвижимости подвержен циклам роста и спада. Периоды экономического подъема обычно сопровождаются увеличением спроса на жилье и коммерческую недвижимость, что приводит к росту цен. В то же время, в условиях экономической нестабильности наблюдается снижение спроса и падение цен.

Локация: местоположение является одним из ключевых факторов, определяющих стоимость недвижимости. Объекты, расположенные в центре города или в районах с развитой инфраструктурой, как правило, стоят дороже.

Типы недвижимости: рынок включает в себя различные сегменты - жилую, коммерческую, промышленную и земельную недвижимость. Каждый из этих сегментов имеет свои особенности, правила и тенденции.

Регулирование: рынок недвижимости часто регулируется государственными органами через законы и нормативные акты. Это может касаться налогообложения, правил застройки, аренды и защиты прав потребителей.

Инвестиционная привлекательность: недвижимость рассматривается как один из наиболее стабильных и надежных способов инвестирования. Однако, инвесторы должны учитывать не

только экономические условия, но и такие факторы, как ликвидность, потенциальный доход от аренды, а также изменения в спросе и предложении на рынке.

Технологические изменения: в последние годы рынок недвижимости претерпевает значительные изменения благодаря внедрению новых технологий.

Рынок недвижимости также характеризуется локальным характером. Локальный характер рынка недвижимости делает его особенно чувствительным к изменениям, происходящим в конкретном регионе. Демографические изменения, такие как миграция населения, уровень рождаемости и старения, напрямую влияют на спрос и предложение жилья. Экономические факторы, включая уровень доходов, занятость и доступность кредитов, также играют важную роль в формировании цен и активности на рынке. Политические изменения, такие как новые законы о недвижимости, налоги и регулирование, могут существенно повлиять на инвестиционный климат и привлекательность региона для покупателей и инвесторов.

Социальные изменения, включая изменение образа жизни, предпочтений и потребностей населения, также оказывают значительное влияние на рынок недвижимости.

Современные технологии значительно упрощают взаимодействие между участниками рынка недвижимости, включая покупку, продажу, аренду, регистрацию прав собственности и другие юридические действия посредством создания электронных реестров прав собственности, автоматизации оформления документов, онлайн-платформ для регистрации сделок и подачи заявлений, электронных подписей и оказания удаленных нотариальных услуг [2].

Выводы. Рынок недвижимости представляет собой сложную и многогранную систему, в которой взаимодействуют различные экономические, социальные и правовые факторы. Его функционирование имеет свои особенности, которые определяют динамику цен, спрос и предложение, а также инвестиционные риски.

Библиографический список:

1. Малкин В.Ю., Шильникова А.А. Юридическая инфраструктура в функционировании сферы услуг на рынке

недвижимости / В.Ю. Малкин, А.А. Шильникова // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2024. – том 12, № 12(153) – С.70-78

2. Шильникова А.А. Цифровизация в концепции оптимизации юридической инфраструктуры функционирования сферы услуг на рынке недвижимости // Информационное пространство Донбасса: проблемы и перспективы: материалы VII Международной научно-практической конференции. – Донецк. - 2024. - С. 239-242

THE REAL ESTATE MARKET AND ITS FUNCTIONING FEATURES

Gorivshchenko D.S.

Scientific supervisor - Shilnikova Z. N.

Vladimir Dahl Lugansk State University

Keywords: market, real estate market, demand, supply, elasticity of demand.

The article examines the features of the real estate market, which determine the dynamics of prices, supply and demand, as well as investment risks. The factors that influence investment decision-making are systematized.