

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЪЕКТОВ ВОДНО-ЗЕЛЁНОГО КАРКАСА НА ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ

Тимергалиев Д.Б.

Научный руководитель – канд. техн. наук, доцент Балтыжакова Т.И.

Университет ИТМО
danil.timergaliev@mail.ru

Введение

В настоящее время проектирование объектов (элементов) водно-зелёного городского каркаса (ВЗГК) становится актуальным с точки зрения повышения инвестиционной привлекательности территории, в частности недвижимости. Согласно многим проведённым исследованиям, существует корреляция между близостью объектов ВЗГК к территории вновь застраиваемой территории. Стоимость недвижимости повышается при наличии в непосредственном доступе элементов ВЗГК. Несмотря на доказанную зависимость, количественная оценка влияния объектов ВЗГК на инвестиционную привлекательность территории является неоднозначной задачей.

Основная часть

Оценка стоимости недвижимости является одним из компонентов инвестиционной привлекательности территории, поэтому в первую очередь необходимо рассмотреть влияние элементов ВЗГК на рыночную стоимость объектов капитального строительства.

Следует отметить, что влияние зеленых элементов ВЗГК на стоимость недвижимости оценено в значительном количестве публикаций и исследований, в то время как водным объектам практически не уделяется внимание. Это, прежде всего, связано со сложностью проектирования и создания новых водных объектов.

Однако, даже в исследованиях о влиянии зелёных объектах разброс значений показателей может сильно отличаться, потому что в большинстве таких исследований применяется гедонистический подход, или метод, в основе которого лежит линейная регрессия, подразделяющаяся на простую и множественную [1]. Этот подход подразумевает построение индекса стоимости, учитывающего важные для покупателя признаки объектов, включая озеленение, что позволяет оценить изменение цен, беря во внимание эти признаки [2].

Тем не менее, несмотря на значительные расхождения в полученных разными исследователями величинах, можно выделить примерный диапазон, на сколько процентов недвижимость становится дороже в зависимости от расстояния расположения зелёных объектов, площади зелёных объектов и их функционала.

Согласно исследованию, проведённому в Пекине в 2017-м году, наличие озеленённых пространств, расположенных на расстоянии в пределах 135 метров, увеличивает стоимость недвижимости на 7.95–10.59 % [3].

Отдельные исследования указывают на то, что значимым параметром объектов озеленения, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь таких объектов. В исследовании «Влияние городских озеленённых пространств на стоимость недвижимости. Сочетание гедонистического подхода и моделирования землепользования» было выявлено, что средняя стоимость квартир и отдельных домов возрастает на 2% на каждые 10% площади озеленения в квартале [4].

Не менее важна и функциональность таких объектов. В исследовании о влиянии зелёных объектов в Голд-Косте было обнаружено, что наличие нескольких функций у зелёных объектов увеличивает их влияние на стоимость. Так, зеленые объекты, в которых

есть спортивная инфраструктура, поднимают стоимость недвижимости на 3.1% при приближении к таким объектам на каждый километр [5].

Выводы

Несмотря на большое количество исследований и выявленную взаимосвязь между расстоянием до зелёных объектов ВЗГК и стоимостью недвижимости, отсутствует комплексный подход, позволивший бы при оценке инвестиционной привлекательности территории учитывать все элементы ВЗГК, включая водные объекты.

Список использованных источников

1. Грекусис Джордж. Методы и практика пространственного анализа. – М.: ДМК – Пресс, 2021. – С. 422 – 423.
2. Боченина М.В. Оценка изменения цен на рынке жилья : гедонический подход // Вестник Евразийской науки. – 2022. – Том 14. – №3.
3. Kaida Chen , HuiminLin, Shuying You and Yan Han. Review of the impact of urban parks and green spaces on residence prices in the environmental health context // *Frontiers in Public Health*. – 2022. – Volume 10. – p. 4.
4. Jianfei Li, Ioulia V. Ossokina and Theo A. Arentze. The Impact of Urban Green Space on Housing Value: A Combined Hedonic Price Analysis and Land Use Modeling Approach // *Journal of Sustainable Real Estate*. – 2024. – Volume 16. – № 1. – p. 11.
5. Barbara T.H. Yen, Corinne Mulley, Heather Shearer. The value of green infrastructure to property prices: Evidence from the Gold Coast, Queensland, Australia // *Land Use Policy*. – 2023. – №134. – p. 10.