

КРАТКИЕ СООБЩЕНИЯ

УДК 911.375

Е.К. Куричева¹**ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В МОСКОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ:
ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ**

Проведен анализ пространственных тенденций развития Московской агломерации в ходе жилищного строительства, выявлены экстенсивный и интенсивный тренды. Предложена концентрическая модель рынка жилья агломерации на основе пространственной дифференциации интенсивности жилищного строительства, стоимости квартир, исходного генезиса используемых под строительство земельных участков. Выделены два типа рынков жилья: единый «московский», включающий Москву с ближайшими пригородами, и ряд изолированных рынков на периферии агломерации. Показана взаимосвязь жилищного строительства с миграцией населения России и Московскую агломерацию.

Ключевые слова: Московская агломерация, жилищное строительство, рынок жилья, концентрическая модель, миграция.

Рост отечественной экономики, во многом обусловленный высокими мировыми ценами на сырье в 2000 – начале 2010-х гг., вызвал активизацию жилищного строительства в российских городах. В первую очередь это относится к Московской агломерации, в которой за 2000–2015 гг. введено в эксплуатацию 160,8 млн м² жилья [Росстат]. К настоящему времени накоплено большое количество работ, посвященных исследованию развития Московской агломерации в целом и рынка жилищного строительства в частности [Махрова, Нефедова, Трейвиш, 2008, 2012; Зубаревич, 2012; Попов, 2014; ФСК «Лидер», 2014]. Однако в научной литературе жилищное строительство рассматривается, как правило, в качестве автономного внутрорегионального процесса. Анализ зачастую производится на основе агрегированных статистических данных согласно принятому административно-территориальному делению [Махрова, Нефедова, Трейвиш, 2008], при этом возможно размывание границ пространственных явлений или вообще их «потеря» исследователем. Аналитические работы девелоперских компаний рассматривают ограниченное число параметров с целью оптимизации инвестиционной отдачи жилищного строительства в пределах локальной территории операционной деятельности [ФСК «Лидер»]. Между тем, масштабное жилищное строительство вызывает изменения пространственной структуры расселения, рабочих мест, маятниковой миграции, транспортных потоков в агломерации, а через миграционный приток связано с национальной системой расселения и межрегиональным неравенством. Исследованию воздействия жилищного строительства в Московской агломерации на пространственные изменения регионального и национального уровней и посвящена данная работа.

Эмпирической основой работы является сформированная автором база данных, содержащая информацию о количестве проектов, площади возводимого жилья, стоимости квартир, исходном генезисе используемых под строительство земельных участков и других параметрах. Анализ параметров жилищного строительства произведен на основе информации о географических координатах всех жилищных проектов, что повышает точность локализации исследуемых процессов. На январь 2015 г. в Московской агломерации на стадии строительства и продажи находилось 877 жилищных проектов с суммарной площадью жилья 37,5 млн м²; 30% этого пула жилья были уже введены в эксплуатацию, остальные 70% находились на разных стадиях строительства. Исследование взаимосвязи жилищного строительства с миграцией населения России в столичную агломерацию и с внутриагломерационными изменениями в структуре расселения опирается на базу данных Росреестра, содержащую адреса первоначальной регистрации 37,4 тыс. жителей, купивших в 2011–2013 гг. квартиры в 63 жилищных проектах [Росреестр, 2016].

Теоретической основой анализа пространственных изменений Московской агломерации под воздействием жилищного строительства является концентрическая модель, которая описывает дифференциацию землепользования в городе [Burgess, 1967; Duranton and Puga, 2014]. В соответствии с пространственной дифференциацией интенсивности жилищного строительства, стоимости и качества строящегося жилья, исходного генезиса используемых под строительство земельных участков автором выделены 6 концентрических поясов, по 3 в ядре и в пригородной зоне агломерации. Это: 1 – центральный деловой район (ЦДР) в пределах Садового кольца;

¹ Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, географический факультет, кафедра экономической и социальной географии России, аспирантка; e-mail: kuricheva@gmail.com

2 – селитебно-деловой пояс вдоль Третьего транспортного кольца (ТТК) на месте бывших промышленных территорий, внешняя граница пояса удалена на 3 км от ТТК; 3 – жилой пояс в пределах МКАД; 4 – пояс субцентров, внешняя граница пояса проходит на расстоянии 10 км от МКАД; 5 – пригородный пояс, внешняя граница проходит по Московскому малому кольцу (ММК); 6 – периферийный пояс между ММК и границей Московской области. Исследование показало, что пространственная дифференциация параметров жилищного строительства происходит по концентрическим поясам вне зависимости от формального административно-территориального деления.

В ходе анализа выявлены полярные тренды развития Московской агломерации под воздействием жилищного строительства. Интенсивный вектор развития выражается в редевелопменте бывших промзон и реконструкции ветхого жилья в ядре агломерации, что вызывает уплотнение существующей городской ткани и повышение связности территорий. В результате в ЦДР наблюдается максимальная интенсивность жилищного строительства (площадь нового жилья на единицу площади территории) в агломерации – 17 тыс. м²/км², а 40% строительства осуществляется за счет сноса и реконструкции ветхого жилья. В селитебно-деловом поясе 67% нового жилья возводится в ходе редевелопмента промзон.

Напротив, за МКАД доминирует экстенсивный вектор развития. В поясе субцентров, где сосредоточена половина жилищного строительства (18 млн м²), 70% ввода жилья осуществляется за счет крупных проектов на свободных от застройки территориях. Это вызывает трансформацию совокупности ближайших к МКАД субцентров в сплошное кольцо городской застройки. Наиболее активно межмагистральные промежутки застраиваются в северо-западном (Химки и Красногорск) и восточном (Балашиха, Реутов и Железнодорожный) секторах. Особенностью пригородного пояса является концентрация сплошной жилой застройки вдоль полимагистралей: 95% нового жилья сосредоточено на расстоянии менее 3 км от ж/д или автомагистрали. В периферийном поясе (2,9 млн м² нового жилья) жилищное строительство концентрируется на территории субагломераций второго порядка – 86% нового жилья. В разрезе секторов максимум интенсивности жилищного строительства достигается в северо-западном, юго-западном, восточном и южном секторах, где преобладают крупные проекты микрорайонов на свободных территориях.

Жилищное строительство вызывает противоположно направленные изменения в структуре расселения агломерации. Центростремительный вектор направлен в ЦДР и в селитебно-деловой пояс, где сосредоточено жилье элитного и бизнес-класса, а москвичи составляют 70–80% среди покупателей. Центробежный вектор приводит к увеличению численности населения в поясе субцентров как за счет

миграции, так и вытеснения из столицы москвичей (50–60% среди покупателей), которые из-за высоких цен на московскую недвижимость могут решить свою жилищную проблему, лишь приобретя относительно дешевое жилье эконом-класса в Московской области. Ведь даже в жилом поясе средняя стоимость однокомнатной квартиры на первичном рынке достаточно велика – 13,8 млн рублей. Таким образом, осуществляется частичное замещение коренного населения столицы.

Различный пространственный масштаб агломерационного эффекта для различных отраслей экономики приводит к концентрации сферы услуг и управления в ядре агломерации, а промышленности – на ее периферии [Kolko, 2007]. Пространственная дифференциация структуры региональной экономики способствует формированию двух сегментов рынка жилья в агломерации. Во-первых, это единый рынок жилья в пределах ММК, ориентированный на московский рынок труда и включающий в себя пять концентрических поясов, что подтверждается высокой долей (50–80% в зависимости от пояса) москвичей среди покупателей жилья. Во-вторых, это ряд изолированных рынков жилья в периферийном поясе вокруг субагломераций второго порядка, ориентированных на местные рынки труда (более 50% жителей Московской области среди покупателей жилья). Таким образом, на уровне агломерации жилищное строительство вызывает пространственную дифференциацию рынка жилой недвижимости, структуры расселения, территориального состава покупателей.

Действие жилищного строительства не ограничивается региональными рамками, но за счет преобладания экстенсивного освоения территорий оказывает влияние на всю национальную систему расселения. Привлекательный рынок труда вызывает миграцию населения России в Московскую агломерацию, что усиливает спрос на жилье. Спрос стимулирует масштабную застройку свободных территорий, которая дает 50% нового жилья в агломерации. Это позволяет получить относительно невысокую цену жилья, что поддерживает возможность продолжения миграции. Так, в поясе субцентров средняя стоимость однокомнатной квартиры на первичном рынке составляет 4,6 млн руб., а доля жителей других регионов среди покупателей жилья достигает 25% (что вдвое больше, чем в пределах МКАД). Концентрация 71% строящегося жилья агломерации в поясе субцентров и пригородном поясе приводит не только к относительному, но и к абсолютному максимуму покупателей из других регионов в ближайших пригородах. Именно относительно недорогое жилье эконом-класса пояса субцентров и пригородного пояса способствует дальнейшему миграционному притоку в агломерацию, который за 1991–2015 гг. (с учетом поправок по результатам переписи населения 2002 и 2010 гг.) превысил 5,7 млн человек [Росстат]. За последние 25 лет миграция компенсировала естественную убыль населения агломе-

рации и привела к росту его численности на 4,1 млн человек [Росстат]. В результате строительство недорогого жилья на свободных территориях за МКАД сформировало петлю положительной обратной связи между жилищным строительством и миграцией в столичную агломерацию. К настоящему времени население Московской агломерации почти сравнялось с совокупным населением всех остальных городов-миллионников.

Концентрация населения достигла уровня, создающего риски для устойчивости национальной системы расселения. Отток человеческого капитала со всей территории России лишает ресурсов развития альтернативные центры. Таким образом, жилищное строительство в Московской агломерации является полимасштабным фактором, действующим не только на региональном, но и на национальном уровне.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Зубаревич Н.В. Москва на фоне других крупнейших городов России: что показывает статистика // SPERO. 2012. № 17. С. 57–68.

Махрова А.Г., Нефедова Т.Г., Трейвиш А.И. Московская область сегодня и завтра: тенденции и перспективы пространственного развития. М.: Новый хронограф, 2008. 344 с.

Махрова А.Г., Нефедова Т.Г., Трейвиш А.И. Пространственные тенденции социально-экономического развития Московской агломерации // Территория и планирование. 2012. № 4(40). С. 18–34.

Понов А.А. Пространственно-временной анализ факторов ценообразования на рынке жилой недвижимости Москвы // Региональные исследования. 2014. № 4(46). С. 70–80.

Росреестр. Портал услуг // URL: <https://rosreestr.ru/wps/portal/#> (Дата обращения: 26.05.2016).

Федеральная служба государственной статистики (Росстат). Российский статистический ежегодник // URL: <http://>

www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1135087342078 (Дата обращения: 10.06.2016).

ФСК «Лидер». Аналитические материалы. 26.11.2014 // URL: <http://fsk-lider.ru/press/analitic/93581> (Дата обращения: 03.06.2016).

Burgess E. W. The growth of the city: an introduction to a research project. The University of Chicago Press. Chicago and London, 1967. P. 47–62.

Duranton G., Puga D. Urban Land Use. Handbook of Regional and Urban Economics. 2015. V. 5. Elsevier: Amsterdam. P. 467–560.

Kolko J. Agglomeration and Co-Aglomeration of Services Industries. MPRA Paper 3362, University Library of Munich, Germany, 2007. 46 p.

Поступила в редакцию 12.07.2016
Принята к публикации 09.02.2017

Е.К. Kuricheva¹

HOUSING CONSTRUCTION IN MOSCOW AGGLOMERATION: SPATIAL CONSEQUENCES

Spatial trajectories of the Moscow agglomeration development in the course of housing construction are analyzed, and the extensive and intensive trends are revealed. A concentric model of Moscow housing market is suggested basing on the spatial differentiation of housing construction intensity, cost of apartments and the initial genesis of plots used for construction. Two types of housing markets are identified, i.e. the integrated «Moscow» market including the city of Moscow and its immediate suburbs, and a number of isolated markets on the periphery of the agglomeration. The relationship between the housing construction and the migration of Russia's population into Moscow agglomeration is shown.

Key words: Moscow agglomeration, housing construction, housing market, concentric model, migration.

REFERENCES

Burgess E. W. The growth of the city: an introduction to a research project. The University of Chicago Press. Chicago and London, 1967. P. 47–62.

Duranton G., Puga D. Urban Land Use. Handbook of Regional and Urban Economics, 2015. V. 5. Elsevier: Amsterdam. P. 467–560.

Federal'naya sluzhba gosudarstvennoj statistiki (Rosstat). Rossijskij statisticheskiy ezhegodnik // URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1135087342078 (Accessed: 10.06.2016) (in Russian).

¹ Moscow State University, Faculty of Geography, Department of Economic and Social Geography of Russia, postgraduate student; e-mail: kuricheva@gmail.com

FSK «Lider». Analiticheskie materialy. 26.11.2014 // URL: <http://fsk-lider.ru/press/analytic/93581> (Accessed: 03.06.2016) (in Russian).

Kolko J. Agglomeration and Co-Aglomeration of Services Industries. MPRA Paper 3362, University Library of Munich, Germany, 2007. 46 p.

Makhrova A.G., Nefedova T.G., Treivish A.I. Moskovskaya oblast' segodnya i zavtra: tendencii i perspektivy prostranstvennogo razvitiya [The Moscow Oblast today and tomorrow: trends and prospects of spatial development]. M.: Novyj Khronograf, 2008. 344 p. (in Russian).

Makhrova A.G., Nefedova T.G., Treivish A.I. Prostranstvennyye tendencii social'no-ekonomicheskogo razvitiya Moskovskoj aglomeracii [Spatial trends in socio-economic

development of the Moscow agglomeration] // *Territoriya i planirovanie*. 2012. № 4(40). P. 18–34 (in Russian).

Попов А.А. Prostranstvenno-vremennoj analiz faktorov cenoobrazovaniya na rynke zhiloy nedvizhimosti Moskvy [Spatial-temporal analysis of pricing factors at the residential real estate market of Moscow] // *Regional'nye issledovaniya*. 2014. № 4(46). P. 70–80 (in Russian).

Rosreestr. Portal uslug // URL: <https://rosreestr.ru/wps/portal/#> (Accessed: 26.05.2016) (in Russian).

Zubarevich N.V. Moskva na fone drugih krupnejshikh gorodov Rossii: chto pokazyvaet statistika [Moscow against the background of other largest cities of Russia: what does the statistics show] // *SPERO*. 2012. № 17. P. 57–68 (in Russian).

Received 12.07.2016

Accepted 09.02.2017