

УДК 332

**Куликовских Никита Александрович,**

студент,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»

г. Екатеринбург, Россия

**Мариев Олег Святославович,**

канд. экон. наук, доцент,

кафедра эконометрики и статистики,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина»

г. Екатеринбург, Россия

## **ВЛИЯНИЕ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ**

*Аннотация:*

Пространственное развитие территорий является важной составляющей развития государства в современном мире. Отдельное внимание уделяется изучению факторов пространственного развития территорий, характера их влияния и эффектов, который оказывают те или иные факторы. Одним из основных составляющих национальной экономики является рынок недвижимости, развитие которого коренным образом влияет на пространственное развитие территорий государства.

*Ключевые слова:*

Пространственное развитие, территория, недвижимость, рынок недвижимости.

*Введение*

Процесс формирования рынка недвижимости тесно связан с процессом перехода экономики России к рыночному типу хозяйства. В России в 90-х годах следствием перехода к рыночной экономике стала концентрация капиталов в крупных городах, интенсивно стали развиваться негосударственные секторы. Помимо этого, стал возрастать поток инвестиций в города, и на горизонте развития появлялось все больше перспектив. В результате всего этого в крупных городах наблюдался рост высокодоходных групп населения, у которых появились соответствующие потребности. Этот процесс и привел к росту и развитию рынка недвижимости, после чего этот рынок стал одним из ведущих катализаторов экономического роста в стране. Государство сфокусировано на пространственном развитии территорий, что закреплено на государственном уровне. Стратегия пространственного развития РФ, в соответствии с 172-ФЗ входит в число основных документов государственного планирования. Рынок недвижимости оказывает важное влияние на пространственное развитие, в этом исследовании рассмотрен характер этого влияния.

Современная экономика и происходящие в ней в 2022 году процессы видоизменяют принципы и механизмы функционирования всех элементов социально-экономической системы в государстве. Одной из самых важных составляющих социально-экономической сферы государства является рынок недвижимости, который после бума 2021 года в начале 2022 года испытал огромный шок, последствия которого будут еще долгое время отражаться на характере спроса и качестве предложения. Рынок недвижимости -

существенная составляющая любой экономики, так как недвижимость является важнейшей частью национального богатства. [1]

Важное значение отечественного рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается его высокой долей в валовом национальном продукте, высоким уровнем доходов, поступающих в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости, поступлением в бюджет налогов от недвижимого имущества. Состояние рынка недвижимости для экономики - специальный индикатор, если состояние его ухудшается, то в скором времени последует ухудшение в национальной экономике. Если говорить об общероссийской динамике, рекордный объем строительства первичных объектов, рост стоимости квадратного метра в проектах вторичной недвижимости, безусловный рост которых пришелся на пик пандемии коронавирусной инфекции в 2020 году и продолжил тенденцию в 2022 году. Можно сделать вывод, что динамика рынка и пространственное развитие может находиться в прямой зависимости, однако рынок недвижимости нельзя назвать первостепенным фактором, а просто оказывающим определенный уровень влияния. Рассмотрим эффекты от роста рынка недвижимости на пространственное развитие на примере г. Москва.

#### *Обзор состояния рынка недвижимости Москвы в 2021 – 2022 г.г*

Самый динамичный рынок недвижимости, который может конкурировать с другими мировыми столицами - в Москве. Его отличительными особенностями является активное распространение предложения класса делюкс, премиум недвижимости, а также увеличение спроса, как среди жителей Москвы и других регионов России, так и других стран мира.

По итогам 2021 года, по данным рейтингового агентства, объем предложения лотов в продаже составил 300,5 тыс. кв. м, достигнув минимальной отметки с 2014 года. За год снижение показателя составило 19%. Количество лотов в продаже на открытом рынке снизилось до 2 037 лотов (-26% к 2020 году). В продаже 83 комплекса (-9% к 2020 году). В 2021 году завершилась реализация 20 комплексов. В общей структуре преобладает доля premium-класса, однако за год она снизилась с 76% до 69% за счет активного спроса и выхода новых крупных проектов в классе deluxe.

Основная доля лотов в продаже представлена в комплексах на начальной стадии строительства – 41%. Доля лотов в готовых комплексах составляет 25%. Основная доля предложения приходится на квартиры – 57%, 43% – апартаменты. Основная доля предложения на рынке составляет по площади от 100 до 125 кв. м – 15% от общего числа лотов, на втором месте лоты площадью 125-150 кв. м и 150-175 кв. м - каждый по 13%.

Средневзвешенная удельная цена предложения на элитном рынке возросла до рекордных 1 202 тыс. руб./кв. м, увеличившись на 36% за год и на 7% по отношению к 3-му кварталу 2021 года. Средневзвешенная цена предложения в сегменте deluxe составила 1 858 тыс. руб./кв. м (+35% за год) и 905 тыс. руб./кв. м в сегменте premium (+24% за год). По итогам 2021 года средняя стоимость элитного лота в продаже увеличилась до 177 млн руб. (за год +50%, за квартал +8%);

Суммарно за 2021 год на первичном элитном рынке наблюдалось рекордное количество сделок: заключено 2 483 сделки суммарно на 288 тыс. кв. м, что на 6% и 8% соответственно превышает показатели 2020 года;

На графике представлено распределение спроса на рынке элитной недвижимости в 2021 году по бюджетам.

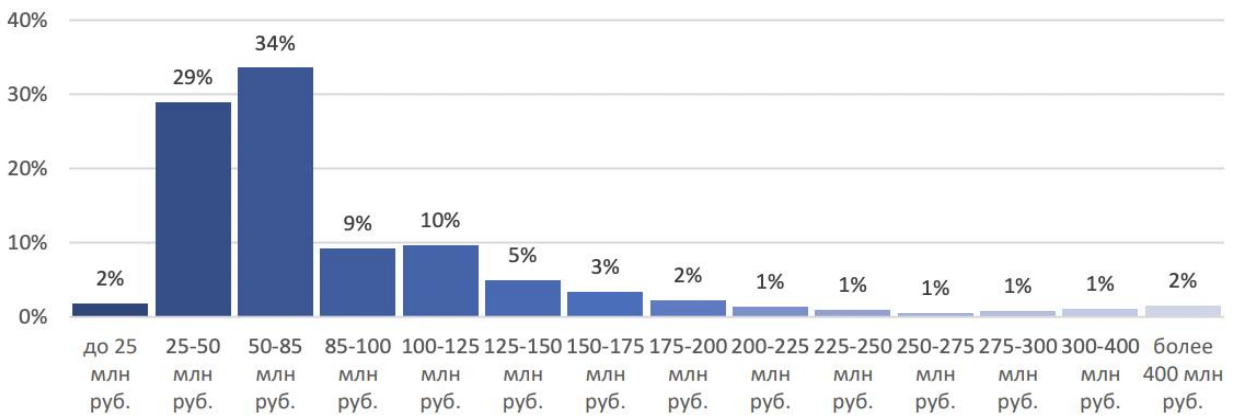


Рисунок 1 – Распределение спроса на элитном рынке в 2021 году по бюджету, % [4]

Таким образом, рынок недвижимости Москвы на протяжении 2021 года показывал положительную динамику, что стало очень резким скачком после пандемии коронавируса в 2019-2020 г. В то время объем предложения снизился на 31%, однако вырос интерес покупателей к премиум классу, в этом сегменте проходил 81% сделок. Примечательно, что активный рост рынка недвижимости выступает катализатором развития других отраслей, повышения уровня занятости, развития новой инфраструктуры, включая социальную, транспортную и т.д.

*Влияние рынка недвижимости на пространственное развитие территорий*

Развитие рынка недвижимости непосредственно связано с пространственным развитием, так как строительство новых комплексов, районов влечет за собой появление новой инфраструктуры, способствует оптимальности расселения населения, размещения производительных сил. Рынок недвижимости является важным инструментом достижения и исполнения пространственной политики для государства, именно поэтому для государства выгодно введение закона 214-ФЗ, страхующего дольщиков и установление льготных ставок по ипотеке, так как рынок недвижимости является также мощным инструментом оживления экономики и подъема экономической активности в государстве. Задача крайне важная для государства, так как от эффективности решения этой задачи зависит обеспечение территориальной целостности, социально-экономической стабильности и безопасности государства.

По данным аналитического обзора «Инфраструктура России: индекс развития 2020» количество регионов, вложивших в 2020 году в инфраструктуру более 50 млрд.руб, достигло четырех: Москва (463 млрд.руб), Крым (74,7 млрд.руб), Санкт-Петербург (72,3 млрд.руб), Московская область (72 млрд.руб). Лидеры вливаний в инфраструктуру во многом являются таковыми благодаря увеличению темпов динамики строительства, то есть между строительством и вливаниями в развитие инфраструктуры существует прямая зависимость. Однако минимальная дополнительная потребность инфраструктуры в инвестициях в 2022 году достигнет 3,5 трлн.руб. Наибольшая - у Москвы (260 млрд.руб), причем за 2021 год из-за необходимости улучшать сферы здравоохранения и образования значение сильно увеличилось. В то же время, необходимость в развитии инфраструктуры вызвана активным увеличением темпов строительства.

Активный бум начался в 2020, по итогам года среди всех субъектов федерации вновь лидировала Москва. За год интегральный индекс развития инфраструктуры увеличился с 7,74 до 7,77. Это случилось за счет роста показателей столицы в транспортной, энергетической и социальной инфраструктуре, а в коммунальной и телекоммуникационной происходило, наоборот, снижение. Разрыв между Москвой и Санкт-Петербургом (6,91), ближайшим преследователем, за год увеличился еще сильнее, поскольку индекс развития инфраструктуры Северной столицы продолжил уменьшаться, но не такими сильными темпами, как год назад: к концу 2020-го он снизился на 0,02, в то время как по итогам 2019 года падение случилось на 0,17. Для Санкт-Петербурга были характерны те же тенденции

в изменении отраслевых индексов, что и у Москвы, а наибольшее уменьшение отраслевого показателя произошло в телекоммуникационной сфере. Московская область (6,65) стала лидером по развитию инфраструктуры среди российских регионов, не являющихся городами федерального значения. За год она обогнала Ханты-Мансийский автономный округ (6,55), ранее два года подряд находившийся на первом месте в этой категории. Но в 2020 году у округа продолжили снижаться индексы развития транспортной, коммунальной и телекоммуникационной инфраструктуры, а у Московской области ситуация ухудшилась лишь в коммунальной сфере — во всех остальных наблюдался рост.

Активное строительство требует разумных логистических решений. Перед Москвой стоит объективная необходимость в строительстве новой дорожной инфраструктуры. Так, в 2021 году в городе было построено и сдано 88 км. дорог и 34 эстакады, туннеля и моста, ввели 22 новых пешеходных перехода. Что касается сложного строительства в транспортной сфере, идет строительство Большой кольцевой линии метро, Московских центральных диаметров, система скоростных хордовых магистралей.

Развитие территорий влияет также и на социальную инфраструктуру. Так, с 2011 года в столице построено более 104 медицинских учреждений, включая 50 поликлиник, за 2021 год введено 9 объектов медицины, в период 2022 – 2024 г.г планируется построить более 213 объектов социальной инфраструктуры - школ, детских садов, запланировано строительство 27 объектов культуры, 31 спортивное сооружение.

#### *Основные выводы*

Таким образом, в результате оценки влияния роста рынка недвижимости на пространственное развитие территорий, была обнаружена прямая зависимость между увеличением темпов строительства и развитием рынка недвижимости на пространственное развитие территорий. В результате развития рынка недвижимости происходят качественные вливания в развитие инфраструктуры – развиваются новые районы, в них рождается социальная инфраструктура, строятся новые дороги, и темпы закономерно растут. Эти факторы оказывают влияние на пространственное развитие территорий, что в свою очередь удовлетворяет требованиям государственной политики. Учитывая шоки, происходящие в экономике, характер вливаний в развитие закономерно варьируется в зависимости от текущей экономической ситуации.

### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Говоренкова Т.М. Градостроительство до и после // Институт развития Москвы. 2019. №5
2. Трутнев Э.К. Градорегулирование: Основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости. М.: Фонд «Институт экономики города», 2008.
3. InfraOne Research. Аналитический обзор - Инфраструктура России: Индекс развития 2020.
4. Обзор рынка элитной недвижимости Москвы 2021-2022 консалтинговой компании Kalinka Group. URL: [https://www.kalinka-realty.ru/services/consulting/analytics/analytics/obzor-rynka-elitnoi-zhiloi-nedvizhimosti-itogi-2021/]

**Nikita Kulikovskikh,**

Student,

Graduate School of economics and management

Ural Federal University named after the first President of Russia B.N.Yeltsin

Ekaterinburg, Russia

**Oleg Mariev,**

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor (Assoc. Prof.)

Graduate School of economics and management  
Ural Federal University named after the first President of Russia Boris Yeltsin  
Ekaterinburg, Russia

**THE IMPACT OF THE DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET  
ON THE SPATIAL DEVELOPMENT OF THE TERRITORIES**

*Abstract:*

The spatial development of territories is an important component of the development of the state in the modern world. Special attention is paid to the study of the factors of spatial development of territories, the nature of their influence and the effects that certain factors have. One of the main components of the national economy is the real estate market, the development of which fundamentally affects the spatial development of the territories in country.

*Keywords:*

Spatial development, territory, real estate, real estate market.