

Русанов А.В.

## СУБУРБАНИЗАЦИЯ И ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Демографические процессы являются важной составляющей современного социально-экономического развития, одним из проявлений которого является субурбанизация — процесс развития пригородной зоны крупных городов, сопровождаемый перемещением экономической активности из центра города на его периферию.

В социально-демографическом аспекте субурбанизация связана с миграцией населения и развитием жилищного строительства в пригородной зоне. Ее развитию способствуют те факторы, которые «вытаскивают» людей из города, привлекая их в пригороды. Эти факторы подразделяются на три основные группы:

- 1) институциональные — государственная политика регулирования размещения населения по территории страны и поддержка определенных категорий населения. Действуют на государственном уровне (административно-территориальные преобразования);
- 2) социально-экологические — экологическая обстановка пригородных зон, демографическая ситуация, социальная стратификация и мобильность населения. Определяются локальной специ-

фикой и проявляются на районном уровне;

- 3) экономико-технологические — связаны со снижением издержек производства прежде всего из-за более низкой стоимости земли в пригородах, обусловленной рентными отношениями, внедрением научно-технических достижений и развитием транспорта, позволяющим создать городскую инфраструктуру в пригородах. Определяются локальной спецификой и проявляются на районном уровне [1. С. 236].

Субурбанизационные процессы характерны для большинства крупных городских образований в мире, и лучше всего изучены на примере Северной Америки. Главная особенность российской субурбанизации заключается в наличии у горожан, наряду с первым, второго жилья, которое расположено в дачных поселениях различного типа и используется преимущественно в летний сезон [2. С. 22]. Это связано с тем, что развитие промышленности, обусловившее увеличение доли городского населения в России и рост общей численности населения пришлось на советский период, когда экономика жестко регулировалась государством. В североамериканских и западноевропейских странах при схожих макроэкономиче-

ских и демографических условиях вес институционального фактора был несколько ниже — государство активно стимулировало граждан к переезду в субурбии, банки охотнее выдавали ипотечные кредиты на индивидуальное жилье в пригородах, а не на квартиры в черте города, и правительственные программы смогли способствовать росту платежеспособного спроса на жилье, но все это происходило в рамках рынка недвижимости. В советской России, по Конституции 1922 г., отсутствовала частная собственность на землю, и фактически государство было единственным регулятором предложения недвижимости. Дифференциация дачных поселений также происходила под влиянием государства — в наиболее привлекательных местах дачи выдавались наиболее заслуженным гражданам [3. С. 305].

В целом, российские дачные поселения, в отличие от североамериканских субурбий, развились гораздо более массово, так как в кризисные периоды земельные участки выделялись под индивидуальные огороды для решения продовольственной проблемы [4. С. 105] и были широко доступны.

Одна из основных проблем, связанных с изучением субурбанизации населения в России, заключается в учете: в отличие от традиционного сельского и городского населения, жители дачных поселений не отражаются в официальной статистике.

Лишь в 2016 г. Министерством имущественных отношений Московской области был выпущен реестр дачников Московской области [5]. Согласно этому документу, в Московской области в настоящее время функционирует более 11 тыс. действующих дачных поселений различного типа, в которых насчитывается

более 1,5 млн. земельных участков, что при среднем размере домохозяйства в 2,6 человек позволяет оценить численность населения в летний период в районе 4 млн. человек [6. С. 21].

Действующие дачные поселения неравномерно распределены по территории Московской области: они преобладают на западных и северных направлениях (рис. 1) Сочетание природных условий (в первую очередь, преобладающая в Московском регионе юго-западная роза ветров) и развитая транспортная инфраструктура (железнодорожная и автомобильная) определяет преимущества северо-западных направлений над юго-восточными, где к загрязнению воздуха, переносимого из Москвы, добавляются вредные выбросы действующих местных промышленных предприятий и критическая загруженность автодорог.

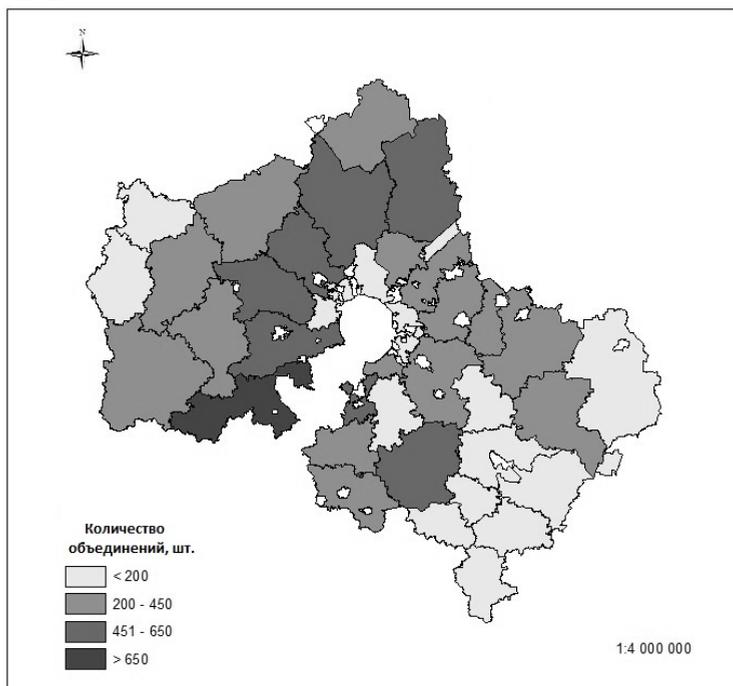
Рыночные преобразования в экономике начала 1990-х гг., восстановившие частную собственность на землю, послужили импульсом развития субурбанизации в Московском регионе, формированию и дифференциации рынка жилья. По сравнению с поздним советским периодом, в 1990-е гг. ввод жилья в России сократился практически вдвое, стабильный рост начался с 2000 г., и к 2007 г. были достигнуты показатели 1990 г. Затем, после кризиса 2008 г. и вызванного им спада в строительстве жилья, новый виток роста начался в 2011 г., и к настоящему времени объемы вводимого нового жилья превышают 80 млн. м<sup>2</sup> в год.

В 1990-е гг. регионом-лидером по жилищному строительству в России была Москва, где, как и в Московской области, темпы ввода нового жилья не снижались, а в отдельные годы умеренно росли (рис. 2). Резко увели-

чился объем вводимого жилья в 2000-е гг., и, начиная с 2004 г., на лидирующую позицию вышла Московская область. Такое проявление субурбанизации связано, с одной стороны, с более низкой стоимостью земли в области и, как следствие, возможностью строить там более доступное жилье, а, с другой стороны, с необходимостью расширения жилой зоны столицы из-за роста численности ее населения. Объем ввода нового жилья в Москве резко снизился в результате кризиса 2008 г. и стал вновь расти после 2011 года, когда в результате постановления Правительства к Москве была присоединена значительная часть территории Московской области, обладающая потенциалом для строительства новых микрорайонов.

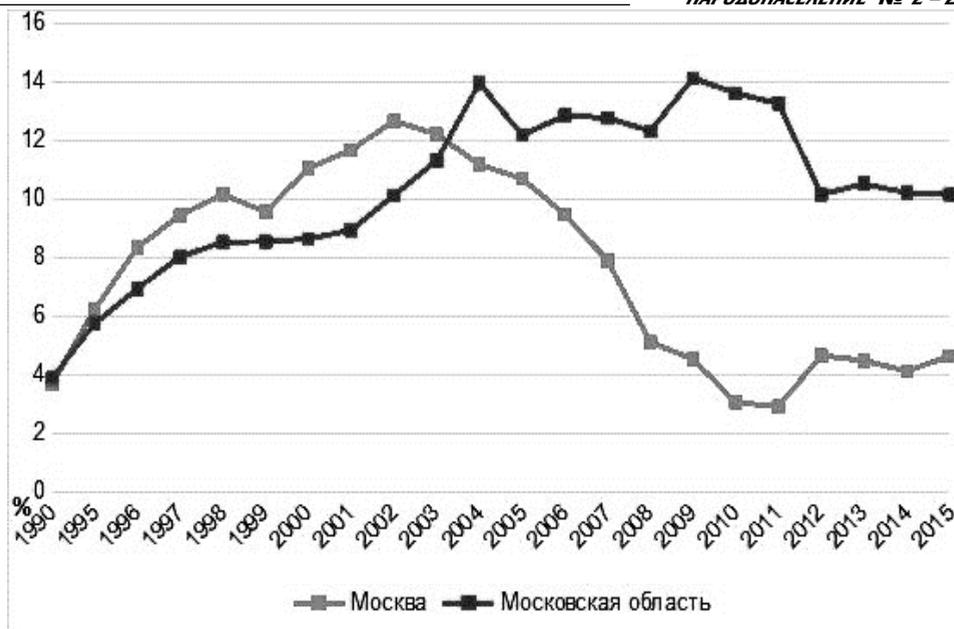
Другим проявлением субурбанизации в XXI в. стало появление коттеджных поселков, традиционных для Северной Америки и Западной Европы, стоимость жилья в которых выше, чем в многоквартирных домах. Их число стремительно росло: в 2001 г. в Московской области официально насчитывалось около 30 коттеджных поселков, в 2004 г. — уже более 300, а в 2013 г. — более 1000.

Большинство современных коттеджных поселков представляют собой небольшие поселения площадью 18-20 га [7. С. 41], в среднем на 60 домов, и располагаются преимущественно в западных и северо-западных районах ближнего Подмосковья.



**Источник:** составлено автором по данным реестра дачников Московской области.

**Рис. 1.** Дачные, садоводческие и огороднические объединения Московской области



Источник: Росстат.

Рис. 2. Ввод жилья в Московском регионе, 1990-2015 г., %

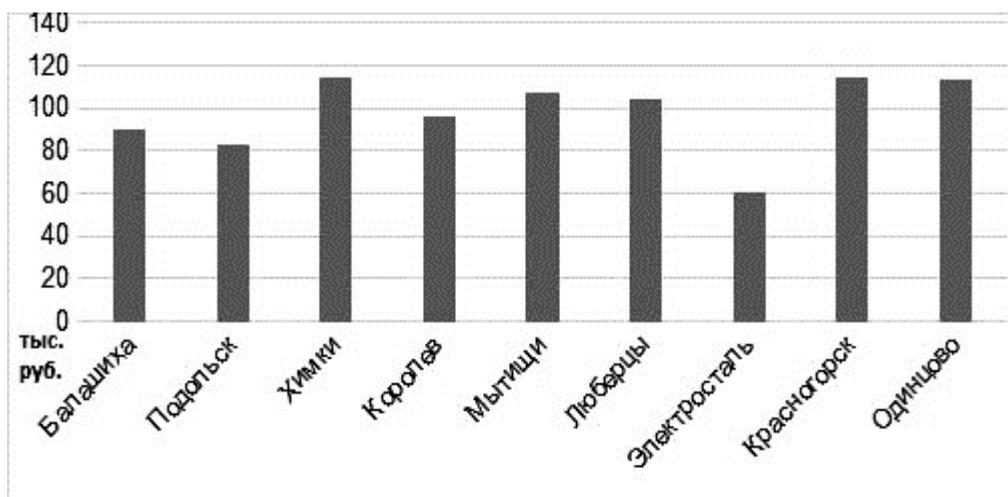
Эти районы привлекательны для малоэтажной застройки благодаря природным условиям и развитой сети автомобильных и железных дорог. В восточных и юго-восточных районах области малоэтажная застройка развита в основном лишь в отдельных стародачных местах, а в целом застройщики предпочитают строить целые микрорайоны, привлекающие покупателей, в первую очередь, своей относительно низкой стоимостью.

Неоднородность природных условий и разная степень транспортной доступности дифференцирует стоимость жилья как на рынке продажи, так и на рынке аренды квартир.

Для сравнения были выбраны 9 крупнейших по численности населения городов Московской области, 6 из которых практически равноудале-

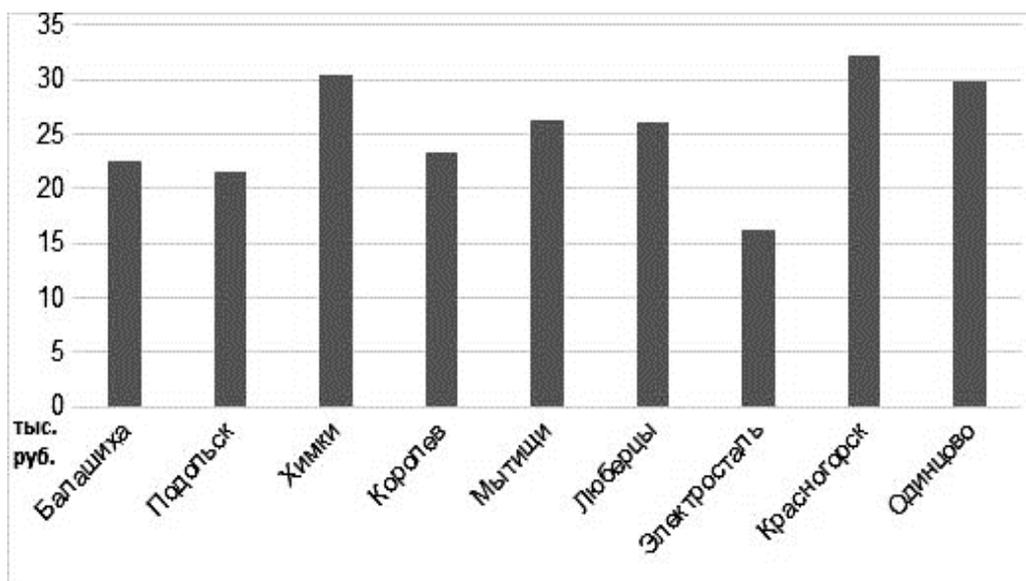
ны от Москвы (Балашиха, Химки, Люберцы, Мытищи, Красногорск, Одинцово). Самая дорогая недвижимость среди них — в Красногорске и Одинцово, экологическая обстановка в которых наиболее благоприятна. Самый удобный с точки зрения транспортной доступности город — Люберцы, имеющий на своей территории несколько станций метро, — лишь на 5 месте, а расположенный в аналогичных экологических условиях, но имеющий серьезные транспортные проблемы г. Балашиха значительно уступает (рис. 3, 4).

С целью выявления доли малоэтажной застройки был проведен анализ структуры предложения на рынках продажи и аренды недвижимости в городах Московской области (рис. 5, 6).



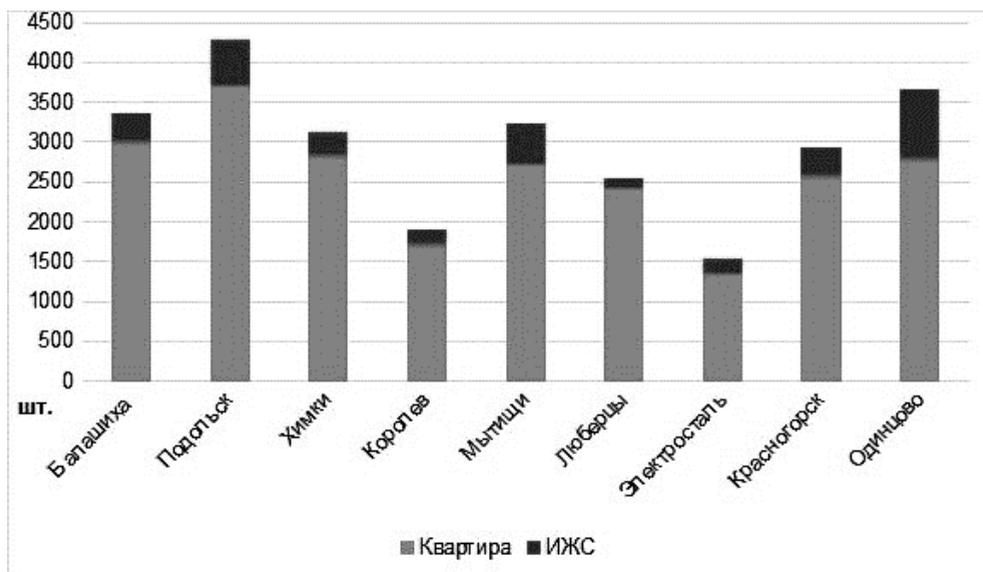
Источник: <http://www.domofond.ru/> — портал о недвижимости «Домофонд» (дата обращения 05.12.2016)

Рис. 3. Средняя стоимость м<sup>2</sup> в квартирах в городах Московской области, тыс. руб.



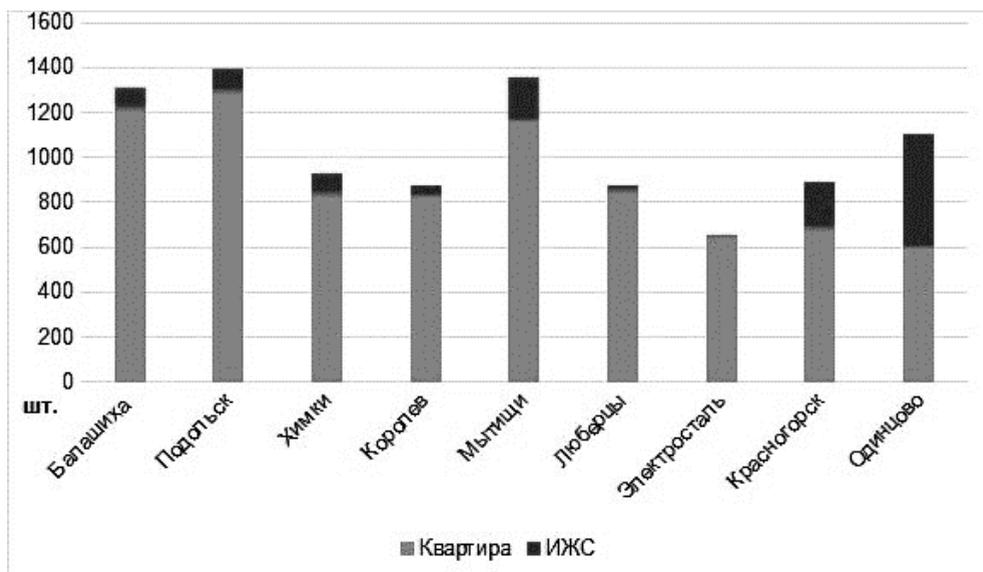
Источник: <http://www.domofond.ru/> — портал о недвижимости «Домофонд» (дата обращения 05.12.2016)

Рис. 4. Средняя стоимость аренды однокомнатной квартиры в городах Московской области, тыс. руб. в месяц



Источник: <http://www.domofond.ru/> — портал о недвижимости «Домофонд» (дата обращения 05.12.2016)

**Рис. 5. Количество предложений на рынке продажи жилой недвижимости в крупнейших городах Московской области**



Источник: <http://www.domofond.ru/> — портал о недвижимости «Домофонд» (дата обращения 05.12.2016)

**Рис. 6. Количество предложений на рынке аренды жилой недвижимости в крупнейших городах Московской области**

На рынке продажи наибольшая доля малоэтажной застройки в Одинцовском районе (24%), далее идут Мытищи (16%), а во всех остальных городах, кроме Люберец (5%), эта доля составляет 10-13% (см. рис. 5). Поскольку малоэтажная застройка неоднородна, то более репрезентативной является статистика по рынку аренды (см. рис. 6), так как она показывает, насколько такой вид недвижимости может приносить регулярный доход, по сравнению с инвестициями в квартиры для последующей сдачи. На этом рынке наибольшая доля предложений в традицион-

но привлекательных для индивидуальной жилой застройки городах — в Одинцово (45,2%) и Красногорске (23,6%), а также Мытищах (14,3%).

Демографическую ситуацию в субурбанизации Московской области характеризует возрастная структура населения в 2004 и 2013 гг. Для сравнения были выбраны города ближней пригородной зоны: Балашиха (восточное направление), Мытищи (северо-восточное), Одинцово (западное), а также более удаленные города — Электросталь (38 км от МКАД) и Коломна (100 км от МКАД) (табл. 1).

Таблица 1

Возрастная структура населения городов Московской области, 2004 и 2013 гг., %

Города	Моложе трудоспособного возраста	Трудоспособный возраст	Старше трудоспособного возраста
<b>2004 г.</b>			
<b>Московская область</b>	14,2	62,9	22,9
Балашиха	13,8	64,8	21,4
Мытищи	14,4	62,6	23,0
Одинцово	13,8	65,4	20,8
Электросталь	13,7	62,7	23,0
Коломна	13,8	64,8	21,4
<b>2013 г.</b>			
<b>Московская область</b>	15	60,9	24,1
Балашиха	16,6	64,8	18,6
Мытищи	16,0	61,4	22,6
Одинцово	15,2	61,8	23,0
Электросталь	13,7	60,4	25,9
Коломна	14,7	58,3	27,0

**Источник:** Регионы России. Основные социально-экономические показатели городов, 2005; 2014.

Как видно из данных табл. 1, общей для Московской области тенденцией является сокращение доли трудоспособного населения на фоне роста доли населения старше и младше трудоспособного возраста. Исключением из этого тренда среди анализируемых городов является г. Балаши-

ха, где за рассматриваемый период на 0,4% выросла доля трудоспособного населения и на 2,8% сократилась доля жителей старше трудоспособного возраста. Другие города ближайших пригородов также характеризуются более молодой структурой населения, чем в среднем по области.

В возрастной структуре населения более удаленных от Москвы городов отмечается значительное увеличение доли людей старше трудоспособного возраста (2,5% в Электростали, и 3,5 % в Коломне), что позволяет предположить, что часть трудоспособного населения этих городов переехала ближе к Москве в рассматриваемый период.

\*\*\*

Таким образом, проведенное исследование показывает влияние жилищного строительства на характер субурбанизации в Московском регионе. Несмотря на бурный рост в XXI в. коттеджных поселков, наиболее до-

ступным типом недвижимости в пригородной зоне остается квартира в многоэтажном доме. Основными факторами дифференциации стоимости таких квартир является сочетание транспортной доступности и экологической обстановки. Сравнительный анализ возрастной структуры населения городов Московской области показывает, что более молодая структура населения характерна для городов ближней пригородной зоны, в которых наиболее высоки темпы нового жилищного строительства, что позволяет сделать вывод о том, что основной категорией покупателей такого жилья являются молодые семьи с детьми.

### Литература

1. **Русанов А.В.** Специфика дачной субурбанизации в России на примере Московского региона // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. — 2015. — № 6(42) — С. 232-245.
2. **Нефедова Т.Г., Савчук И.Г.** Второе загородное жилье горожан в России и Украине: эволюция дач и тренды их современных изменений // Известия РАН. Сер. географическая. — 2014. — № 4. — С. 39-49.
3. Между домом и... домом. Возвратная пространственная мобильность населения России / Под ред. Т.Г. Нефедовой, К.В. Аверкиевой, А.Г. Махровой. — М.: Новый хронограф, 2016. — 504 с.
4. **Lovell S.** Summerfolk: A History of the Dacha, 1710–2000. — Cornell University Press, 2003. — 275 p.
5. Реестр дачников Московской области [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://mio.mosreg.ru/dokumenty/reestr-dachnikov/>
6. **Браде И., Махрова А.Г., Нефёдова Т.Г., Трейвиш А.И.** Особенности субурбанизации в Московской агломерации // Известия РАН. Сер. географическая. — 2013. — № 2 — С. 19-29.
7. **Махрова А.Г.** Территориальная дифференциация рынка загородного жилья в Московской области // Вестник Московского университета. Серия. 5. География. — 2006. — № 2. — С. 29-34.
8. Портал о недвижимости «Домофонд» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.domofond.ru/>
9. Регионы России. Социально-экономические показатели [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1138623506156](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138623506156)
10. Регионы России. Основные социально-экономические показатели городов. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1138631758656](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138631758656)

**Bibliography**

1. Rusanov A.V. Spetsifika dachnoy suburbanizatsii v Rossii na primere Moskovskogo regiona [Specifics of the summer cottage suburbanization in Russia on the example of Moscow region]. *Ekonomicheskiye i sotsial'nyye peremeny: fakty, tendentsii, prognoz [Economic and Social Changes: Facts, Trends, Prospects]*. 2015. No. 6 (42). P. 232-245.
2. Nefedova T.G., Savchuk I.G. Vtoroye zagorodnoye zhil'ye gorozhan v Rossii i Ukraine: evolyutsiya dach i trendy ikh sovremennykh izmeneniy [Second suburban housing of city residents in Russia and Ukraine: evolution of summercottages and trends in their current changes]. *Izvestiya RAN. Ser. geograficheskaya [Regional Research of Russia]*. Moscow. 2014. No. 4. P. 39-49.
3. Mezhdum domom i... domom. Vozvratnaya prostranstvennaya mobil'nost' naseleniya Rossii [Between House and... House. Return Spatial Mobility of the Russian Population]. Eds. T.G. Nefedova, K.V. Averkieva, A.G. Makhrova. Moscow. Novyy khronograf [New Chronograph]. 2016. 504 p.
4. Lovell S. *Summerfolk: A History of the Dacha, 1710–2000*. Cornell University Press. 2003. 275 p.
5. Reyster dachnikov Moskovskoy oblasti [Register of summer cottagers in Moscow oblast]. Available at: <http://mio.mosreg.ru/dokumenty/reestr-dachnikov/>
6. Brade I., Makhrova A.G., Nefedova T.G., Treyvish A.I. Osobennosti suburbanizatsii v Moskovskoy aglomeratsii [Specifics of the urbanization in Moscow agglomeration]. *Izvestiya RAN. Ser. geograficheskaya [Regional Research of Russia]*. 2013. No. 2. P. 19-29.
7. Makhrova A.G. Territorial'naya differentsiatsiya rynka zagorodnogo zhil'ya v Moskovskoy oblasti [Territorial differentiation of the suburban housing market in Moscow oblast]. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 5. Geografiya [Bulletin of the Moscow University. Series 5. Geography]*. 2006. No. 2. P. 29-34.
8. Portal o nedvizhimosti «Domofond» [Domofond. Real estate web portal]. Available at: <http://www.domofond.ru/>
9. Regiony Rossii. Sotsial'no-ekonomicheskiye pokazateli [Regions of Russia. Social and economic indicators]. Available at: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1138623506156](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138623506156)
10. Regiony Rossii. Osnovnyye sotsial'no-ekonomicheskiye pokazateli gorodov [Regions of Russia. Basic social and economic indicators of cities]. Available at: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1138631758656](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138631758656)