

УДК 332.82+332.72(332.145)

***ПЛАНИРОВАНИЕ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННОГО
ПУНКТА НА ОСНОВЕ ДАННЫХ МОНИТОРИНГА РЫНКА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ***

Карабанова Н.Ю.

к.э.н., доцент,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,

Пенза, Россия

Акимова М.С.

к.э.н., доцент,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,

Пенза, Россия

Тремасов М.А.

студент,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,

Пенза, Россия

Аннотация

Объекты жилищного строительства являются ключевыми драйверами пространственного наполнения населенного пункта, а состояние рынка жилой недвижимости (спрос, предложение, стоимость, конкуренция), как индикатор его социально-экономического развития, отражает общие и локальные тренды отрасли. Цель работы – выделить показатели рынка жилой недвижимости, влияющие на пространственное планирование населенного пункта. Исследование построено на общенаучных методах познания (индукция и дедукция) и статистическом анализе, которые позволяют выделить общероссийские, региональные и локальные тенденции рынка жилой недвижимости. Пространственный анализ распределения предложений на рынке жилой недвижимости в структуре населенного пункта показал перспективы и

ограничения жилищного строительства. Результаты работы заключаются в обосновании модели пространственного развития населенного пункта, полученные по данным мониторинга рынка жилой недвижимости (на примере г. Пенза и пригородной урбанизированной территории переходного типа). Исследование может быть положено в основу разработки нового генерального плана города Пензы. Областью применения результатов выступают дальнейшие исследования по выявлению факторов развития населенных пунктов, коррелирующих с трендами рынка жилой недвижимости в них.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, многоквартирные дома, индивидуальные жилые дома, точечная застройка, комплексное развитие территорий, населенные пункты, пространственное планирование.

***PLANNING THE SPATIAL DEVELOPMENT OF A SETTLEMENT BASED ON
MONITORING DATA OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET***

Karabanova N.Yu.

Ph.D., Associate Professor,

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Akimova M.S.

Ph.D., Associate Professor,

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Tremasov M.A.

Student,

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Abstract

Housing construction facilities are the key drivers of the spatial content of a settlement, and the state of the residential real estate market (demand, supply, cost, competition),

as an indicator of its socio-economic development, reflects general and local trends of the industry. The purpose of the work is to highlight the indicators of the residential real estate market that affect the spatial planning of a settlement. The study is based on general scientific methods of cognition (induction and deduction) and statistical analysis, which allow to identify national, regional and local trends of the residential real estate market. A spatial analysis of the distribution of residential real estate offers in the settlement structure revealed the prospects and limitations of housing construction. The results of the work are based on the justification of a model of the spatial development of a settlement, obtained from monitoring the residential real estate market (using the example of Penza and a suburban urbanized territory of a transitional type). The study can serve as a basis for the development of a new master plan for the city of Penza. The results can be used in further research to identify the factors that influence the development of settlements and their correlation with the trends in the residential real estate market.

Keywords: residential real estate market, apartment buildings, individual residential buildings, spot development, integrated development of territories, settlements, and spatial planning.

С одной стороны, рынок недвижимости не существует в вакууме, а является следствием и одновременно фактором проводимой жилищной политики, влияющим на пространственное развитие населенного пункта. С другой стороны, рынок жилой недвижимости одновременно и отражает, и формирует пространственную структуру поселения [11]. Понимание этих взаимосвязей будет способствовать более осознанному планированию населенного пункта, строительству различных объектов и управлению рынком недвижимости.

Актуальность выделения показателей рынка жилой недвижимости, влияющих на пространственное планирование Пензы, как города средней величины с устойчивым строительным циклом, связана с развитием Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

инструментария выявления «горячих» и «холодных» зон спроса; ранжирования территории по готовности к застройке; формирования приоритетов по инфраструктуре и типам застройки. Такой подход необходим, в частности, при подготовке нового генерального плана и стратегии развития города Пензы. Поскольку динамический анализ, основанный на данных мониторинга рынка недвижимости, позволяет лучше адаптировать стратегические документы к изменяющейся среде в целях интересов населения, власти и стейкхолдеров [14]. Кроме того, интеграция данных рынка жилья в системы управления населенным пунктом позволяет принимать более обоснованные решения, базирующиеся на реальных рыночных сигналах, а не только на абстрактных планах.

Поэтому, в рамках первой научной задачи исследования, раскроем теоретические основы пространственного планирования города и роли рынка недвижимости. Так, ряд исследований указывают на то, что пространственное планирование должно учитывать экономические индикаторы, качество жизни и инновационные управленческие практики (платформенная трансформация рынка, дивергенция ценообразования между сегментами и пр.) [1, 7, 8, 12, 18]. Развиваются различные концепции пространственного планирования [19], например, такие как "умные города" [20]. Интересным в этом аспекте является исследование по идентификации и структурированию городского смешанного землепользования [21]. Которое исторически складывалось под влиянием различных строительных технологий, жилищных политик и смен государственного строя [17]. В настоящее время сложившаяся застройка городов обновляется такими инструментами как точечное строительство (ТС) строительство жилых комплексов (ЖК), комплексное развитие территорий (КРТ), реновация, редевелопмент, ревитализация и др. [5, 6].

Пензенские ученые, исследующие пространственное развитие Пензы, отмечают что оно определяется природными, инфраструктурными и транспортно-географическими факторами, которые выталкивают жилищное

строительство в удаленные районы города либо на локациях промзон и ветхого жилого фонда [4].

Роль рынка недвижимости, как динамичного и многогранного фактора, заключается в том, что он формирует будущий облик населенных пунктов стихийно (не контролируемая застройка, спекуляция со сделками) либо в плановом порядке (при участии органов власти, регулирующих строительную, жилищную политику, регистрацию сделок) [9, 10]. Сам термин «рынок недвижимости» эволюционировал в мировой экономике не однократно [16], но базовыми законами остались: наличие ассортимента товаров – разнообразных объектов недвижимости; спрос и предложение на них; стоимость, ценовая политика; конкуренция. Именно через нивелирование этих элементов осуществляется регулирование отношений на рынке недвижимости.

В Пензе рынок недвижимости, в зависимости от сложившейся среды, сегментирован на следующие типы: «центральный, «сталинская» застройка; первая массовая серийная жилая застройка; многоэтажная застройка 70-80-х годов; многоэтажная застройка эконом и бизнес-класса начала XXI века; многоквартирная застройка повышенной комфортности (бизнес-класса) и высокой степени комфортности (класса люкс) разной этажности; малоэтажная застройка; деградирующий» [3]. Застройщики начали чаще применять смешанную концепцию, когда в одном ЖК предлагаются потребителям квартиры разного класса [13].

В результате теоретического анализа получена модель пространственных факторов рынка недвижимости по типам населенных пунктов (рис. 1), которая отображает первичную разницу рынков недвижимости в зависимости от типа населенного пункта. Так, в городах ассортимент объектов недвижимости намного шире, спрос-предложение выше, цены и конкуренция также значительно преобладают над сельскими. Это говорит о гетерогенности рынка недвижимости и подтверждает зависимость его от типа поселения.

Второй задачей исследования поставлен анализ статистической информации для определения трендов на рынке недвижимости в разрезе страны, регионов и муниципального образования.

Так, по стране наблюдается положительная динамика строительства жилья (рис. 2). Темп роста за последние 5 лет составил 7%. В Пензенской области отмечается один из самых низких показателей по количеству возводимого жилья, но, при этом, темп составляет 9% (рис. 3). То есть, наблюдается увеличение темпов жилой застройки как в стране в целом, так и в Пензенской области [2].

При этом, не всегда находит своего потребителя (с пониженными покупательскими возможностями) такое большое количество предложений жилья, и продолжительное время оно не реализуется. Такая стагнация рынка по количеству предложений наблюдается в большинстве населенных пунктов.



Рис. 1 – Модель пространственных факторов рынка недвижимости по типам населенных пунктов (составлено авторами)

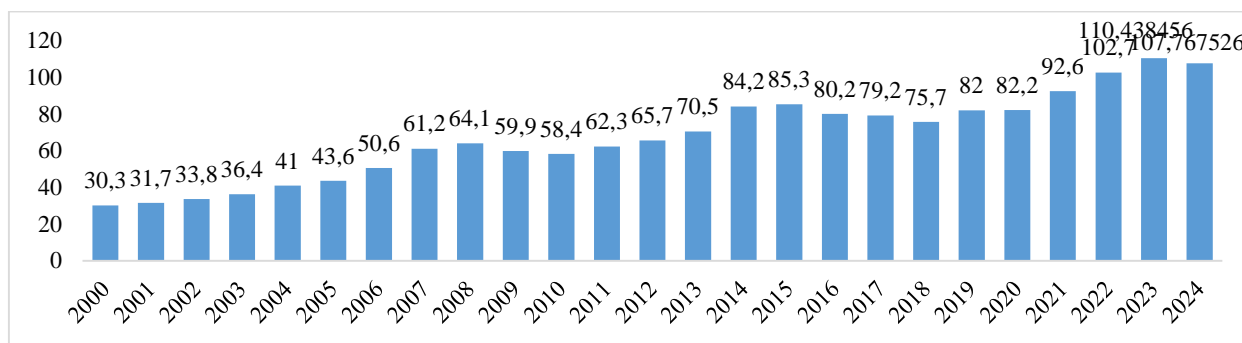


Рис. 2 – Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации (млн м² общей площади жилых помещений) (составлено авторами по данным [15])

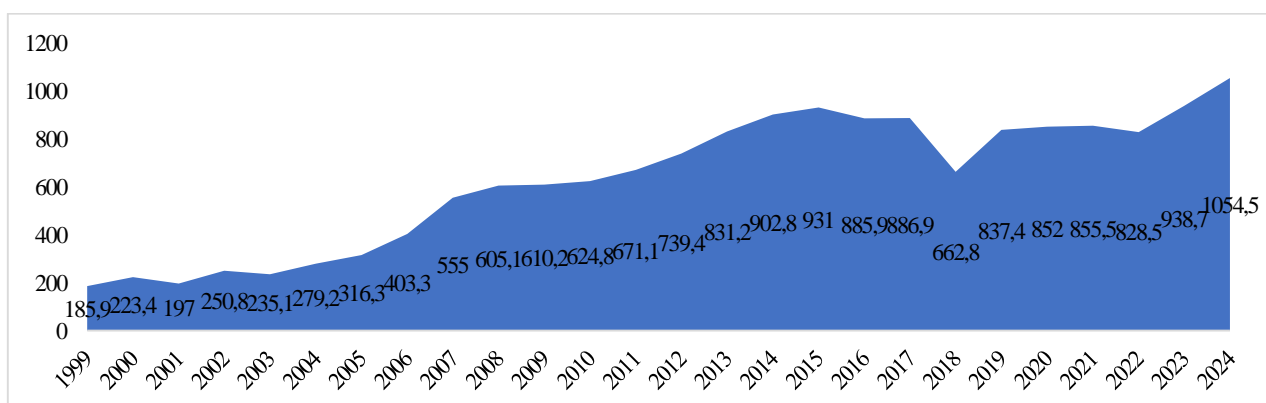


Рис. 3 – Динамика ввода в действие жилых домов в Пензенской области, тыс. м² (составлено авторами по данным [15])

Что касается качественного окружения жилья объектами социально-культурного назначения, то оно распределено крайне неравномерно по типам населенных пунктов. Также степень подключения жилых домов в сельской местности к коммунальной инфраструктуре значительно отстает от домов в городах (рис. 4). В целом динамика строительства таких жизненно важных объектов положительная.

	2020	2021	2022	2023	2024
■ Теплоснабжение, км	148,80	103,00	116,10	190,20	168,30
■ Распределительные газопроводы, км	7200,40	5250,30	7100,30	13094,40	16407,60
■ Канализация, км	384,50	310,70	475,10	433,30	424,40
■ Водопровод, км	1563,80	1618,50	1580,70	1817,60	1092,10
■ Театры, мест	465,00	903,00	3429,00	468,00	1541,00
■ Учреждения культуры клубного типа, тыс. мест	14,60	12,90	13,80	15,30	17,90
■ Больничные организации, тыс. коек	4,00	3,20	5,30	6,50	5,90
■ Общеобразовательные организации, тыс. учебных мест	138,70	151,30	187,70	251,80	252,10

Рис. 4 – Ввод в действие объектов социально-культурного назначения в России и коммунальной инфраструктуры (составлено авторами по данным [15])

Следующий важный показатель рынка – это динамика и структура сделок. Так, все еще много прав собственности на жилые помещения оформляется по приватизации (рис. 5). Наибольшая динамика таких сделок осуществляется в Центральном федеральном округе.

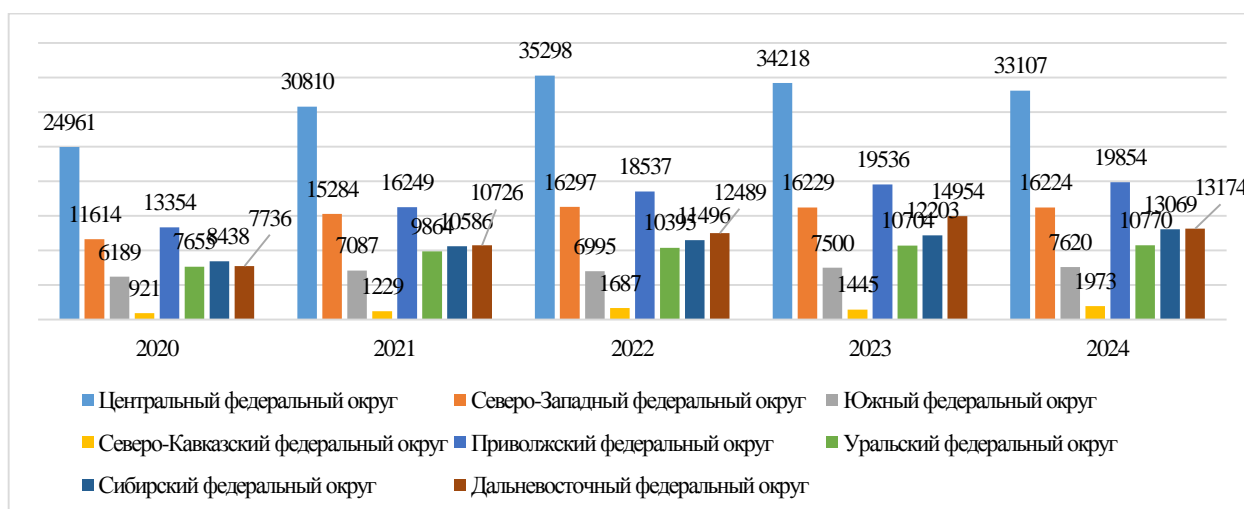


Рис. 5 – Число приватизированных жилых помещений за год, ед. (составлено авторами по данным [15])

По сделкам купли-продажи жилья лидирует также Центральный федеральный округ. Кроме того, активный рынок отмечается и в Приволжском федеральном округе (рис. 6).

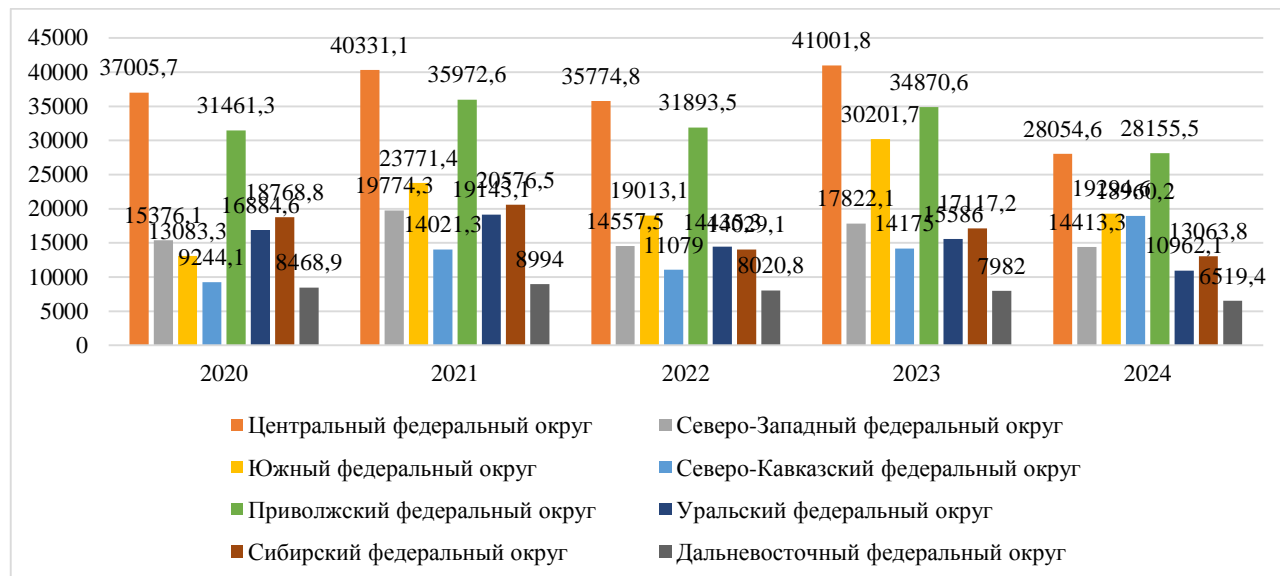


Рис. 6 – Общая площадь жилых помещений, на которые зарегистрированы права на основании договоров купли-продажи, тыс.м² (составлено авторами по данным [15])

Следующий сегмент оборота недвижимости – приобретение жилья по иным основаниям. Здесь попеременно лидирующие позиции у Центрального и Приволжского федеральных округов (рис. 7).

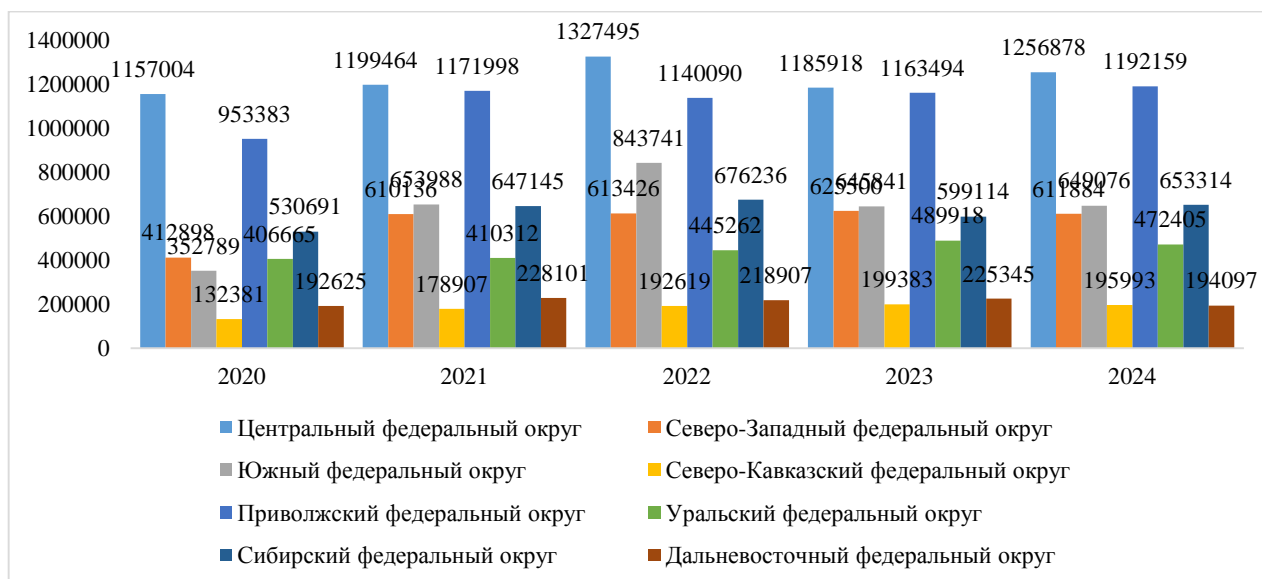


Рис. 7 – Количество зарегистрированных прав на жилые помещения, приобретенных гражданами по иным основаниям (кроме договоров купли-продажи), ед. (составлено авторами по данным [15])

Таким образом, на уровне страны и регионов можно сделать вывод, что рынок активен преимущественно в Центральном и Приволжском федеральных округах.

Перейдем непосредственно к рынку недвижимости в Пензенской области и в Пензе. По структуре жилья в регионе преобладают предложения многоквартирных домов, темпы индивидуального жилищного строительства снижены (рис. 8).

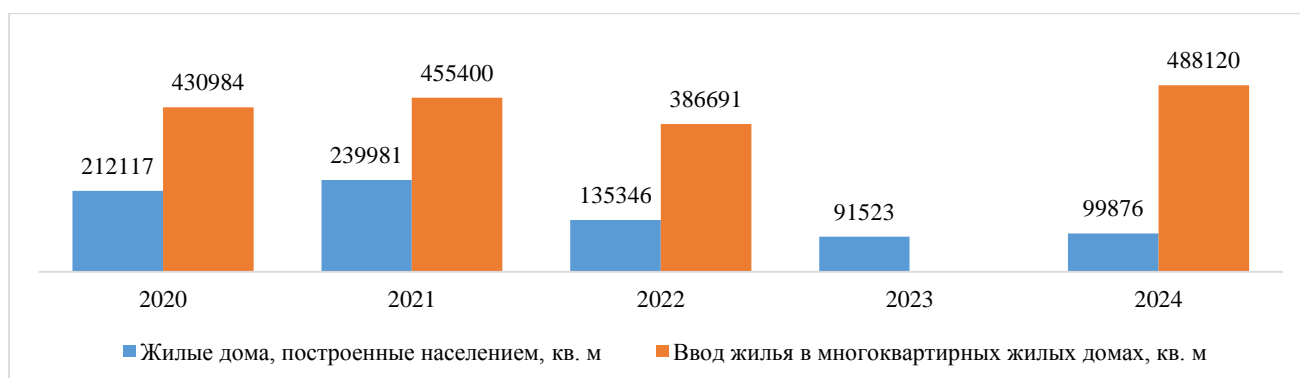


Рис. 8 – Структура и динамика создания жилья (составлено авторами по данным [15])

При этом активное жилищное строительство осуществляется преимущественно в пригородных поселениях (Засечное, Бессоновка, Богословка, Мичурино, Лебедевка), включая и многоквартирные, и индивидуальные дома (рис. 9).

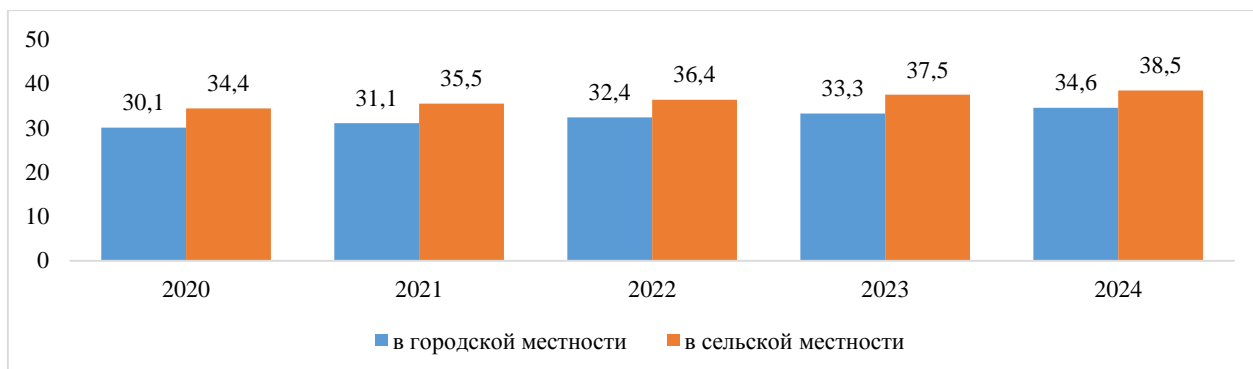


Рис. 9 – Динамика распределения площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя, по местностям, м² (составлено авторами по данным [15])

На рис. 10 приведена динамика и структура обеспечения жилья в Пензе – темпы низкие. Общая же площадь жилых помещений, оборудованная одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или электрическими плитами по области составляет 82% (14936,57 тыс. кв. м); оставшиеся 18% (3224,27 тыс. кв. м) помещений, не оборудованная элементами коммунальной инфраструктуры, приходится на сельские поселения.

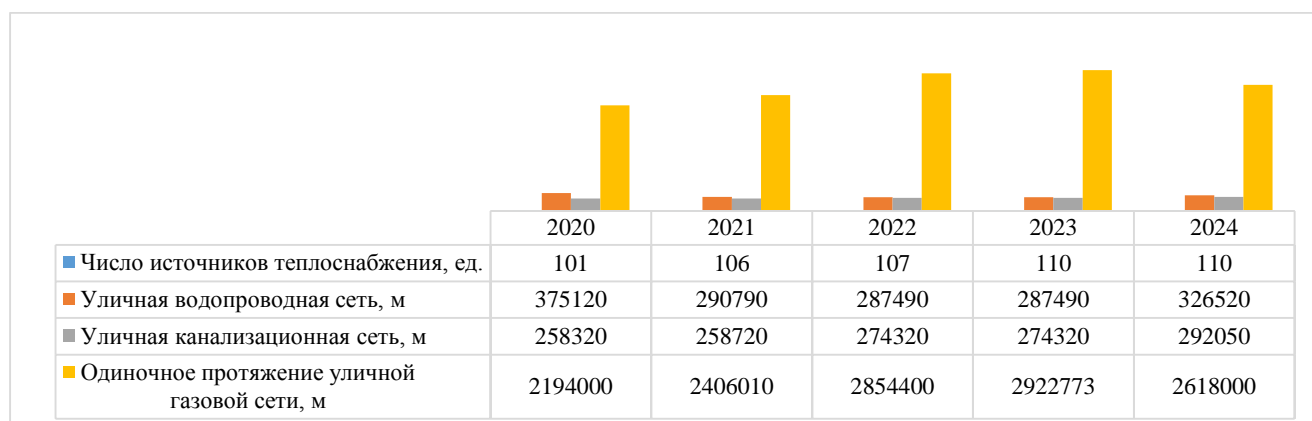


Рис. 10 – Динамика инженерного обеспечения жилья в г. Пенза (составлено авторами по данным [15])

Ценовая политика на жилье в Пензе соответствует общероссийской. За последние годы наблюдается устойчивый рост цен на новостройки.

В результате проведенного анализа можно заключить, что Пенза относится к городам средней величины с умеренно развитым рынком жилья. Рынок города характеризуется противоречивыми тенденциями: с одной стороны, сохраняются высокие объемы строительства, с другой – наблюдается снижение спроса и накопление непроданных площадей.

По результатам мониторинга и кластерного анализа предлагается следующая пространственная схема Пензы (рис. 11), отображающая зоны спроса-предложения на жилье (МКД и ИЖС). Также схема наводит на определение потенциально "узких мест", таких как недостаток инфраструктуры или ограниченность земельных ресурсов, что напрямую влияет на возможности точечной застройки или необходимость комплексного развития территорий.

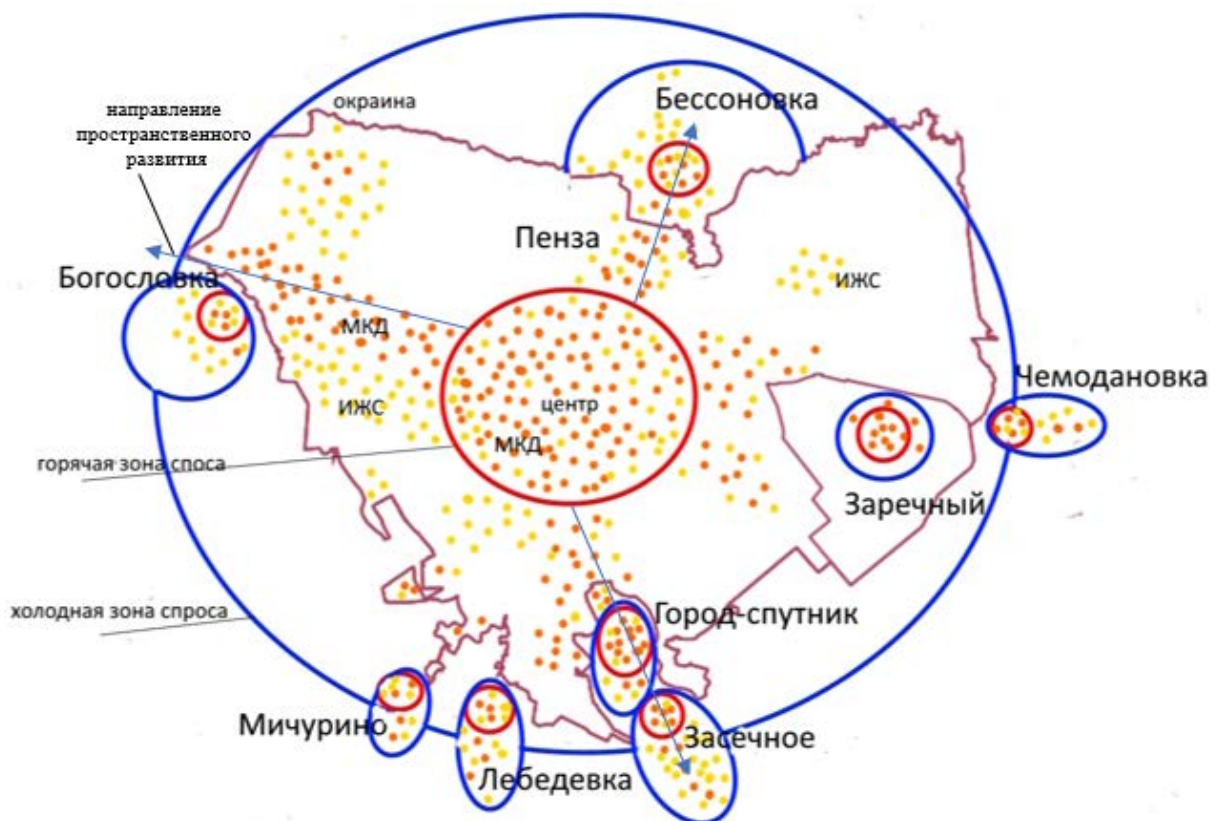


Рис. 11 – Пространственная схема Пензенского городского округа и пригорода по показателям рынка жилья (составлено авторами)

Горячая зона спроса – это центральная историческая часть города, где стабильными остаются высокая цена и устойчивый спрос. Для улучшения городской среды и активизации рынка рекомендуется здесь для реализации смешанная застройка (6–9 эт.) с коммерческими первыми этажами, ревитализация набережной, вовлечение исторического ландшафта в сферу гостеприимства. В пригородных поселениях также отмечаются горячие зоны, особенно они активны в городе-спутнике и Бессоновке. Пригородные горячие зоны характеризуются большим объемом предложения и средней ценой.

Чем дальше к периферии населенного пункта, чем дольше идет простой предложений, и соответственно, ниже активность рынка. Исключение составляют периодические колебания в виде всплесков активности, вызванные различными программами от банков и застройщиков. Яркие примеры – это Арбеково (окраина города), где растет семейный спрос. Для периферии с низким спросом рекомендуется временная пауза в масштабной застройке, приоритизация инфраструктуры прежде чем масштабировать ввод жилых площадей.

Предложенная схема позволяет перейти от реактивного реагирования на изменения к проактивному формированию городской среды. Анализируя, например, преобладание спроса на индивидуальные жилые дома в определенных районах, можно прогнозировать необходимость развития соответствующей инфраструктуры – дорог, школ, детских садов, а также планировать зоны для малоэтажной застройки. И наоборот, если наблюдается высокая концентрация предложений многоквартирных домов в определенной локации, это может сигнализировать о потенциале для развития коммерческой недвижимости, общественных пространств или даже о необходимости пересмотра плотности застройки с учетом существующих ограничений. Такой подход позволяет избежать хаотичной точечной застройки, которая часто приводит к перегрузке инфраструктуры и снижению качества жизни, и вместо этого способствует

комплексному развитию территорий, где жилая застройка гармонично интегрирована с другими функциями города.

Таким образом, исследование демонстрирует, как экономические процессы, отраженные на рынке жилой недвижимости, могут быть интегрированы в более широкие концепции городского развития. Это позволяет перейти от простого описания состояния территории к активному формированию ее будущего, делая населенные пункты более устойчивыми, привлекательными и комфортными для жизни.

Библиографический список:

1. Бадыкова И.Р. Расхождение факторов ценообразования на российском рынке жилья: SHAR-анализ первичного и вторичного сегментов // Terra Economicus. – 2025. – Т. 23. – № 4. – С. 86-102.

2. Виноградова А.А. Экономические условия оценки и инженерно-экономико-географических факторов выбора места застройки: на примере г. Пензы // Финансовые рынки и банки. – 2023. – № 4. – С. 129-134.

3. Волкова Т.Ф. Типы современного жилья и дифференциация жилой среды // Перспективы науки и образования. – 2014. – № 4 (10). – С. 144-148.

4. Каракина Л.В., Смирнова Ю.О. Влияние планировочной структуры на развитие жилищного строительства // Образование и наука в современном мире. Инновации. – 2020. – № 4 (29). – С. 173-181.

5. Кущенко И.В., Волгин В.В. Пространственно-ресурсный девелопмент в создании каркаса качества городской среды Донецкой Народной Республики // Недвижимость: экономика, управление. – 2023. – № 4. – С. 6–12.

6. Лукинов В.А., Кирпиченков А.А. Классификация программ по воспроизводству городского жилищного фонда // Недвижимость: экономика, управление. – 2025. – № 2. – С. 28–31.

7. Мавлютов Р.Р. Пространственное развитие крупных городов России в период постиндустриального перехода [Электронный ресурс] / Р. Р. Мавлютов; Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

М-во образования и науки Рос. Федерации, Волгогр. гос. архит.-строит. ун-т. Электронные текстовые данные (2,2 Мбайт). – Волгоград : ВолгГАСУ, 2015. – Научное электронное издание сетевого распространения. – Систем. требования: РС 486 DX-33; Microsoft Windows XP; Internet Explorer 6.0; Adobe Reader 6.0. – Официальный сайт Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Режим доступа: <http://www.vgasu.ru/publishing/online/> – Загл. с титул. экрана.

8. Морщанина Н.И. Трансформация рынка жилой недвижимости в эпоху экосистем // Экономика, предпринимательство и право. – 2021. – Т. 11. – № 12. – С. 3019-3028.

9. Моттаева А.Б., Валуев Е.И., Варганов И.Е. Тенденция развития рынка жилой недвижимости и его тренды // Недвижимость: экономика, управление. – 2024. – № S4. – С. 145-149.

10. Прокофьев К.Ю. Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости) // Экономический анализ: теория и практика. – 2014. – № 3 (354). – С. 43-55.

11. Тарануха Н.Л., Грахов В.П., Мохначев С.А., Пушкарев В.О. Девелопмент как основной фактор развития рынка жилой недвижимости // Управление экономикой: теория и практика. – 2017. – № 9. – С. 65-75.

12. Токарева О.Б. Стратегическое планирование развития территорий: сущность, цели, методология, проблемы // Региональная и отраслевая экономика. – 2025. – № 5. – С. 228-233.

13. Учнина Т.В., Шутова Е.В. Исследование качественных параметров жилья на первичном рынке г. Пензы // Образование и наука в современном мире. Инновации. – 2024. – № 4 (53). – С. 47-61.

14. Чан Х.Х., Конников Е.А., Родионов Д.Г. Динамический анализ рынка жилой недвижимости // Modern Economy Success. – 2024. – № 4. – С. 7-15.

15. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: https://rosstat.gov.ru/statistics/zhilishhnye_usloviya (дата обращения: 21.12.2025).
16. Ягудин Р.Х., Валеев Э.Р., Гайнутдинов В.Р. Эволюция рынка жилой недвижимости в мире // Экономические науки. – 2024. – № 241. – С. 129-133.
17. Blasco M. P., Cabrera I. Prefabricated Housing Construction Throughout History // archiDOCT. – 2024. – № 12 (2). – 33-41 p.
18. Mouratidis K. Urban planning and quality of life: A review of pathways linking the built environment to subjective well-being / K. Mouratidis // Cities. – 2021. – Vol. 115. – P. 103229.
19. Münter A., Osterhaage F. Konzepte der Raumordnung // ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. – Hannover, 2018. – S. 1183-1195.
20. Jacques E., Neuenfeldt Júnior A., De Paris S., Francescato M., Siluk J. Smart cities and innovative urban management: Perspectives of integrated technological solutions in urban environments // Heliyon. – 2024. – №. 10 (4). – P. e27850.
21. Pengzhi D., Qing H., Fei L., Zeyu W., Manshuang L. The research on identification and spatial pattern of urban mixed land-use: A case study of Chengdu // Ecological Indicators. – 2023. – № 154. – С. 110891.