

Раздел 3. Экономика строительства

УДК 643.01

DOI 10.37279/2519-4453-2020-3-76-84

ПРОСТРАНСТВЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ТРАНСФОРМАЦИИ ГОРОДСКОГО ПРОСТРАНСТВА НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА СИМФЕРОПОЛЯ

Акимова Э.Ш., Войцешук М.В.

Академия строительства и архитектуры (структурное подразделение), ФГАОУ ВО КФУ им. В.И. Вернадского, 295943, Симферополь, ул. Киевская, 181, e-mail: akimova.e.sh@mail.ru, Mixaxa120299@gmail.com

Аннотация. В статье рассмотрено пространственно-экономическое развитие недвижимости и влияние фактора местоположения на рыночную стоимость объектов недвижимости, а также степень применения усредненных корректировок на фактор местоположения к рынку недвижимости города Симферополя.

Ключевые слова: недвижимость, городское пространство, развитие городских территорий.

ВВЕДЕНИЕ

Развитие модели устойчивого развития городских территорий берет начало во второй половине XX века с конференции ООН по окружающей среде и развитию в Рио-де-Жанейро и Первой Всемирной Конференции об окружающей среде в Стокгольме, где были рассмотрены вопросы содействия устойчивому развитию населенных пунктов и сопутствующие темы [1].

Комплексное управление недвижимостью осуществляется путем реализации системного подхода. Недвижимость как система состоит из трёх взаимосвязанных компонентов: пространственно-экономическое развитие, вид использования и местоположение.

Пространственно-экономическое развитие недвижимости представляет собой комплекс процессов предварительного исследования инициативы создания, развития, управления и эксплуатации объекта. Вид использования предопределяет назначение потенциального объекта [2]. Местоположение играет ключевую роль в ценообразовании недвижимости.

Исследования Центра городских исследований бизнес-школы СКОЛКОВО показали, что управление планировочной структурой крупных городов в РФ обременено рядом факторов, связанных с неправильной моделью развития территорий последние 30 лет. Среди таких факторов эксперты выделяют:

- хаотичная застройка селитебных зон без расчета нагрузки на инфраструктуру;
- нецелевое использование земель, что привело к нарушению градостроительных норм или «заморозке» строительства;
- экстенсивное развитие города;
- отсутствие стратегического планирования и реализации стратегически важных проектов на муниципальном уровне [3].

АНАЛИЗ ПУБЛИКАЦИЙ; МАТЕРИАЛОВ, МЕТОДОВ

Исследованиями процессов организации территориальных систем в разное время занимались А.Д. Арманд, Б.Б. Родоман, С.А. Тархов, В.А. Шупер. Вклад в развитие градостроительной отрасли сделали такие ученые как Ю.П. Бочарова, В.В. Владимирова, Я.В. Косицкого, А.Э. Гутнова, В.А. Лаврова, Г.А. Малояна, И.Г. Лежавы, И.М. Смоляра, З.Н. Яргиной, А.П. Вергунова и другие исследователи.

Эффективное управление недвижимостью предполагает рациональное использование земель отдельных территорий с целью максимальной капитализации потенциальной прибыли. Среди современных тенденций в развитии городских территорий выделяют урбанизацию и создание городских агломераций.

Реализация проекта городской агломерации является наиболее экономически эффективной с позиции максимизации прибыли, так как предполагает строительство новых объектов недвижимости без издержек на реконструкцию или реновацию существующей застройки. Рост спроса на земельный ресурс агломерации осуществляется посредством государственного

стимулирования рынка недвижимости. Результатом данного проекта является массовое строительство объектов жилой недвижимости различного типа в зависимости от установленного вида разрешенного использования [4, с 133; 13; 14].

Изучением агломерации европейских городов в XX веке на примере г. Хельсинки занимался финский социолог Хейкке Варис. В его докторской диссертации на тему «Сообщество развивающегося рабочего класса на северной стороне “Длинного моста” в Хельсинки» (1932) было определено направление развития пригородных территорий в условиях активной индустриализации страны, а также проведена оценка качества жизни населения города-спутника и ядра.

Проблемы развития агломерации в условиях постиндустриальной экономики представлены в работах Мари Вааттоваара, которая уделила внимание в собственной докторской диссертации «Социальная дифференциация столичного региона — окружающая среда и региональность» (1998) вопросу городской сегрегации и ее влиянию на качество жизни населения.

Вопросы территориального и социального расслоения населения и дифференциации городов актуализировались в России после распада СССР. Проблемы сбалансированного развития территорий представлены в работе «Четыре России» Н. Зубаревича, ряде исследований М. Буравого, Т. Лыткиной и П. Кротова.

Современное агломерационное развитие городов РФ неравномерное, однако современные урбанисты Хохлова, Пивоваров, Кулева, Кулева связывают его тенденцию к росту с уровнем инвестиционной привлекательности и рядом социально-политических факторов [5].

Территориально-экономическое развития городских и пригородных территорий находит поддержку со стороны государства в виде программ развития каждого субъекта.

В Республике Крым реализуются Стратегия социально-экономического развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на период до 2030 года [6], Государственная программа Республики Крым «Развитие жилищного строительства в Республике Крым» [7], Государственная программа «Социально-экономическое развитие Республики Крым и города Севастополя» [8].

Эти и другие программы по созданию и развитию территорий крупных городов и их пригородов предусматривают комплексную организацию территорий с учетом расширения инфраструктурной базы муниципалитетов. Данное требование является обременением для девелоперов и снижает интерес инвестора к реализации инвестиционно-строительных проектов.

Процесс развития агломерации Симферополя как концентрации населения за пределами самого города подтверждается статистикой миграционного движения. Данные статистики представлены на рисунке 1 [9; с. 1-2].

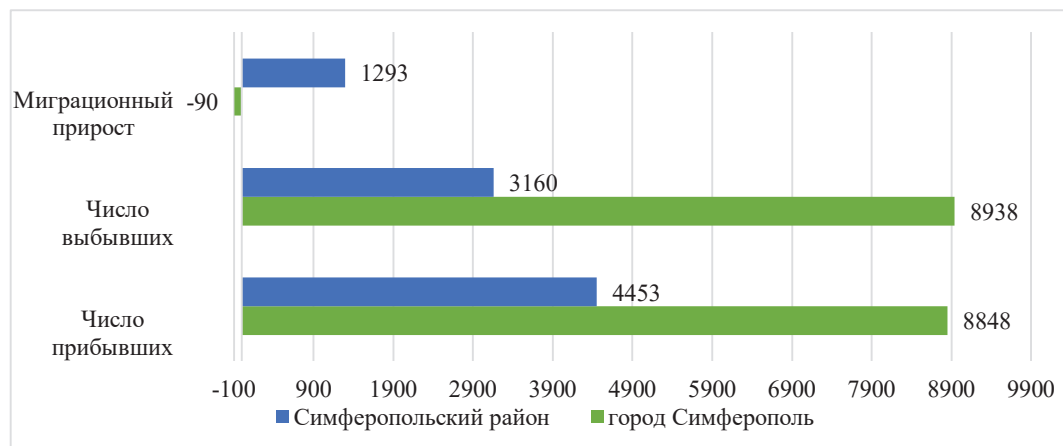


Рис. 1. Миграционное движение населения в пределах города Симферополя и Симферопольского района

Связанное с агломерацией явление урбанизации города широко распространено в большинстве городов мира и связано с вынужденной миграцией между ядром агломерации и пригородными территориями. Неравномерное развитие мест труда в пределах города вызвано проблемой с перепрофилированием многих предприятий. Современные аспекты урбанизации городов представлены в трудах Абрамовой И.О., Глазычева В.Л., Игнатовой В.Г., Кириллова П.Л.,

Махровой А.Г., Нефедовой Т.Г., Попова Р.А., Харченко Л.П., Яницкого О.Н., Ярошенко Н.Н. и др. исследователей.

Республика Крым характеризуется позитивной динамикой урбанизации, которая формируется на базе крупных городов. На 2019 год уровень урбанизации в Республике составил 51% [8]. В городе Симферополе динамично развивается данный процесс, как результат концентрации торгово-офисных и производственных мощностей в центральной части города.

Инструментом стратегического планирования городского пространства с целью оптимизации урбанистических процессов является генеральный план городского округа Симферополь. Одна из концепций генерального плана разработана Институтом территориального планирования «Град».

Эксперты данной организации проанализировали потенциал города Симферополя с позиции потенциальных возможностей реконструкции и инвестиционной привлекательности промышленных зон, среди которых выделяют:

- Южная;
- Западная;
- Северо-западная;
- Северо-восточная [10].

Развитие города Симферополя организовано вдоль основных транспортных артерий – градообразующих линий:

- Симферопольская окружная дорога;
- Московское шоссе – ул. Киевская;
- ул. Беспалова / пр-т Вернадского – Ялтинское шоссе;
- пр-т Победы – Феодосийское шоссе;
- пр-т Кирова;
- ул. Севастопольская – Севастопольское шоссе;
- Евпаторийского шоссе [11].

Развитие жилого фонда организовано вдоль указанных основных транспортных магистралей с тенденцией к снижению стоимости по мере удаления от административного центра.

Ценообразование на рынке недвижимости зависит от совокупности факторов, ключевыми из которых является местоположение и косвенно связанные с ним факторы транспортной доступности, развития инфраструктуры, видовые качества объекта недвижимости, а также близости к железнодорожной станции. Зависимость рыночной стоимости жилой недвижимости от ценообразующих факторов представлена в таблице 1 [12].

Таблица 1.
Факторы, влияющие на цены сопоставимых объектов недвижимости

Фактор	Интервал значений влияния, %
Местоположение	5 - 40
Техническое состояние дома	8 - 27
Материал стен	2- 12
Наличие лоджии / балкона	2 - 7
Тип санузла	2 - 5
Этаж расположения объекта оценки	1 - 10
Техническое состояние квартиры	5 - 30

Формирование цены на рынке жилой недвижимости в условиях территориальной неравномерности застройки регулируется с помощью корректировок стоимости объектов оценки по следующим признакам:

- отдаленность от административного центра города;
- доступность к объектам транспортной инфраструктуры.

В таблицах 2 и 3 представлены корректировки на местоположение в пределах города и на транспортную доступность, составленные на основе актуальных данных Справочника оценщика под ред. Л.А. Лейфера [12; с 115, 131].

Таблица 2.

Корректировка, учитывающая фактор местоположения в пределах города

Зона города	Среднее значение	Интервал значений	
Культурный и исторический центр	1		
Центры административных районов города	0,89	0,84	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной постройки, жилые кварталы	0,83	0,78	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,72	0,84
Окраины города, промзоны	0,67	0,6	0,73

Таблица 3.

Корректировка, учитывающая фактор транспортной доступности

Зона города	Среднее значение	Интервал значений	
Транспортная доступность (близость к остановке общественного транспорта, развитость транспортной инфраструктуры)	0,89	0,84	0,94

Приведенные корректировки разработаны на основе усредненных данных всех субъектов Российской Федерации и отображают приближенную к действительной ситуацию на рынке недвижимости города Симферополя.

В рамках исследования проведен анализ принятых корректировок для разных классов жилой недвижимости в разных масштабах городского пространства.

Анализ рынка массового современного строительства на примере микрорайона Пневматика (Центральный р-н).

Выборка представлена однотипными объектами – 2-комнатные квартиры с аналогичными ценообразующими факторами (стандартный ремонт, средний этаж, дома современной постройки эконом-класса).

Таблица 4.

Анализ стоимости 2-х комнатных квартир в мкрн. Пневматика

№ п/п	Местоположение в г. Симферополь	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена, руб./м ²	Источник информации
1	ЖК Город Мира (ул. Батурина)	60,0	6 000 000	100 000	https://krym.cian.ru/sale/flat/226078597/
2	ЖК Город Мира (ул. Батурина)	57,0	5 200 000	91 200	https://krym.cian.ru/sale/flat/220832070/
3	ул. Балаклавская, 41	80,0	7 200 000	90 000	https://krym.cian.ru/sale/flat/227202969/
4	Балаклавская ул., 135	73,0	5 600 000	82 069	https://www.avito.ru/simferopol/kvartiry/2-k_kvartira_73_m_59_et_1823486860
5	ЖК Город Мира (ул. Батурина)	59,0	5 700 000	96 600	https://www.avito.ru/simferopol/kvartiry/2-k_kvartira_59_m_45_et_1846695482
6	ЖК Город Мира (ул. Батурина)	60,8	5 980 000	98 400	https://www.avito.ru/simferopol/kvartiry/2-k_kvartira_60.8_m_410_et_1384806216
7	Балаклавская ул., 135	70,5	5 600 000	84 958	https://www.avito.ru/simferopol/kvartiry/2-k_kvartira_70.5_m_19_et_1871344491
8	ЖК Город Мира (ул. Батурина)	56,0	5 000 000	91 979	https://www.avito.ru/simferopol/kvartiry/2-k_kvartira_56_m_410_et_1820713330

Определим среднюю стоимость выборки по параметру местоположение (рис. 2).

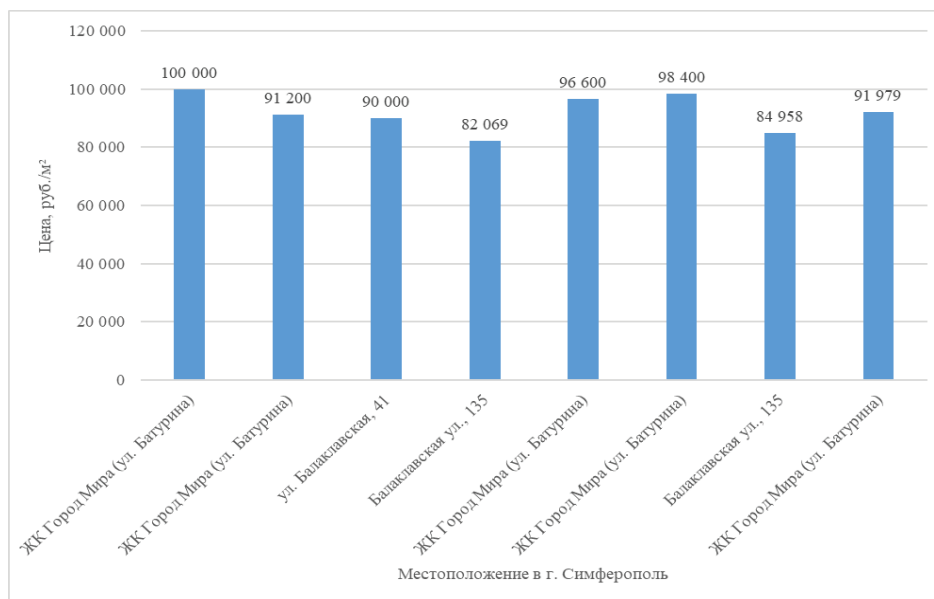


Рис. 2. Анализ стоимости 2-комнатных квартир в мкрн. Пневматика

Средняя стоимость объектов недвижимости, расположенных в ЖК «Город мира» равна 95 600 руб./м². Средняя стоимость Объектов недвижимости, расположенных на улице Балаклавская составляет 85 700 руб./м². Разница в средней удельной стоимости составляет 10%.

Применим корректировку на местоположение в пределах спального микрорайона современной высотной застройки, которая составит 12,8%.

Разница в средней приведенной удельной стоимости, учитывающей фактор местоположения, составляет 1%. Данная погрешность является допустимой и может быть связана с различной «скидкой на торг».

Таким образом, разница в удельной стоимости объектов недвижимости в пределах микрорайона Пневматика равна 10% и соответствует значению нормативной корректировки, учитывающей фактор местоположения соответствующего жилого фонда.

Анализ рынка массового современного строительства на примере объектов, расположенных в районе ул. Кечкеметская, мкрн. Москольцо (Киевский р-н).

Выборка представлена однотипными объектами – 1-комнатные квартиры с аналогичными ценообразующими факторами (стандартный ремонт, средний этаж, дома современной постройки эконом-класса).

Таблица 5.

Анализ стоимости 1-комнатных квартир районе ул. Кечкеметская, мкрн. Москольцо

№ п/п	Местоположение в г. Симферополь	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена, руб./м ²	Источник информации
1	ул. Донская, 49	44,9	3 900 000	86 900	https://krym.cian.ru/sale/flat/226826851/
2	ул. Донская, 49	46,4	3 700 000	85 279	https://krym.cian.ru/sale/flat/228131672/
3	ул. Ростовская, 19Б	51,0	4 200 000	88 168	https://krym.cian.ru/sale/flat/225937106/
4	ул. Железнодорожная	42,0	3 900 000	92 900	https://krym.cian.ru/sale/flat/227442294/
5	ул. Киевская, 153В	55,6	4 700 000	84 500	https://krym.cian.ru/sale/flat/228011270/
6	ул. Киевская, 179Л	43,0	3 600 000	83 700	https://krym.cian.ru/sale/flat/229255281/
7	ул. Камская, 29	44,0	3 800 000	92 448	https://krym.cian.ru/sale/flat/227640354/

Определим среднюю стоимость выборки по параметру местоположение.

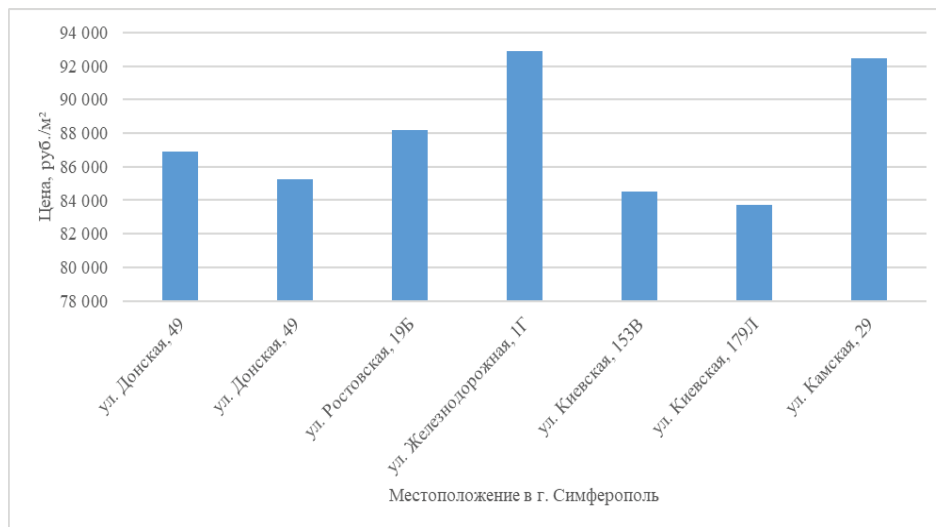


Рис. 3. Анализ стоимости 1-комнатных квартир в районе ул. Кечкеметская, мкрн. Москолько

Средняя стоимость объектов недвижимости, расположенных на улицах Кечкеметская и мкрн. Москолько равна 89 000 руб./м². Средняя стоимость объектов недвижимости, расположенных на улице Киевская (ЖК Соседи) равна 84 100 руб./м².

Разница в средней удельной стоимости составляет 5,6 %.

Ситуация с территориальным развитием в данном районе специфична тем, что размещение инфраструктурных объектов распределено равномерно и фактор местоположения не играет ведущей роли. Разница в стоимости объектов вызвана ограниченностью транспортной доступности ЖК «Дома» и окружающей застройки в сравнении с другими транзитными улицами рассматриваемого района. Применим корректировку на транспортную доступность, которая равняется 8%.

Разница в средней приведенной удельной стоимости, учитывающей фактор местоположения, составляет 1,8%. Данная погрешность является допустимой и может быть связана с различной скидкой на торг. Таким образом, разница в удельной стоимости объектов недвижимости в пределах ул. Кечкеметская, мкрн. Москолько (Киевский р-н) равна 5,6% и соответствует значению нормативной корректировки, учитывающей фактор транспортной доступности к объектам жилого фонда.

Исследование изменение стоимости в зависимости от территориального развития района местоположения.

Критерии выборки:

- 9-этажные здания массовой советской застройки панельного типа;
- 3-комнатные квартиры;
- среднее состояние отделки;
- близость к остановкам общественного транспорта.

Объекты выборки разделены на две группы и расположены в спальном районе и тихом центре города Симферополя.

Таблица 6.

Анализ стоимости 3-х комнатных квартир, расположенный в спальном микрорайоне Загородный

№ п/п	Местоположение в г. Симферополь	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена, руб./м ²	Источник информации
1	ул. Бела Куна, 31	62,0	4 500 000	72 600	https://realty.yandex.ru/offer/2270260582725121793/
2	ул. Бела Куна, 27	63,0	4 500 000	71 400	https://realty.yandex.ru/offer/1802790230494508948/
3	ул. Бела Куна, 29	65,0	4 800 000	76 014	https://krym.cian.ru/sale/flat/193581138/
4	ул. Бела Куна, 27	60,0	4 600 000	76 700	https://krym.cian.ru/sale/flat/222404290/
5	ул. Бела Куна, 31	63,0	4 800 000	76 200	https://krym.cian.ru/sale/flat/138549406/
6	ул. Бела Куна	62,7	4 700 000	75 000	https://krym.cian.ru/sale/flat/230084453/
7	ул. Бела Куна	61,0	4 300 000	72 615	https://krym.cian.ru/sale/flat/218963913/

Средняя приведенная стоимость 3-комнатных квартир, расположенный в спальном микрорайоне районе, составляет 74 300 руб./м².

Таблица 7.

Анализ стоимости 3-комнатных квартир, расположенный в центре Лермонтовский массив

№ п/п	Местоположение в г. Симферополь	Общая площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена, руб./м ²	Источник информации
1	пр. Победы, 60	67,0	5 500 000	82 100	https://krym.cian.ru/sale/flat/226784231/
2	ул. Куйбышева, 19	68,5	5 750 000	83 900	https://www.avito.ru/simferopol/kvartiry/3-k_kvartira_68.5_m_79_et.1846130998
3	ул. Куйбышева, 15	65,0	5 750 000	88 500	https://krym.cian.ru/sale/flat/226794879/
4	ул. Лермонтова, 18	68,0	5 850 000	87 591	https://realty.yandex.ru/offer/4431269372543129345/
5	ул. Лермонтова, 18	64,0	5 490 000	85 800	https://www.avito.ru/simferopol/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_59_et.1847883381
6	ул. Лермонтова, 17	63,0	5 200 000	82 500	https://realty.yandex.ru/offer/5202999076107946017/
7	пр. Победы, 60	67,0	5 500 000	82 100	https://krym.cian.ru/sale/flat/226784231/

Средняя приведенная стоимость 3-х комнатных квартир, расположенный в тихом центре, составляет 85 700 руб./м².

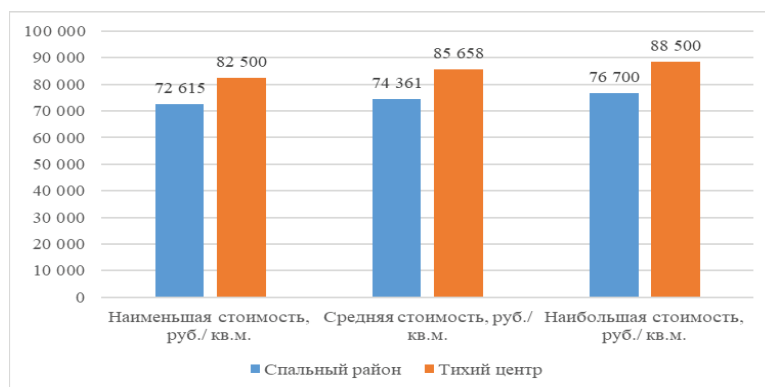


Рис. 4. Анализ стоимости 3-комнатных квартир в спальном микрорайоне и тихом центре

Разница в средней удельной стоимости составляет 13,1%.

Размещение инфраструктурных объектов равномерно и не оказывает влияние на стоимость. Разница в стоимости объектов вызвана территориальной зоной (привлекательностью района) города. Применим корректировку на транспортную доступность, которая равняется 14,1%.

Разница в средней приведенной удельной стоимости, учитывающей фактор расположения в пределах города, составляет 0,9%. Данная погрешность является допустимой и связана с различной скидкой на торг.

Таким образом, разница в удельной стоимости объектов недвижимости в различных микрорайонах Киевского района города Симферополя равна 13,1% и соответствует значению нормативной корректировки, учитывающей фактор местоположения в пределах города.

ВЫВОДЫ

Исследование пространственно-экономического развития недвижимости г. Симферополя показало, что стоимость недвижимости уменьшается по мере от культурно-административного центра города. Территориальное развитие недвижимости придерживается глобальной тенденции к созданию функциональных зон, интегрированных в городское пространство и объединенных между собой транспортными потоками. Городское пространство модернизируется в рамках Федеральных целевых программ, однако инфраструктурная база отстает по темпам развития от прироста объемов жилищного строительства, что создает дополнительную нагрузку на существующую инфраструктуру. Симферополь развивается преимущественно экстенсивно и вдоль основных транспортных артерий и, как следствие, превращается в ядро Симферопольской агломерации.

В ходе проведения исследования определено, что средняя погрешность между нормативными корректировками на фактор местоположения и фактической отлицием в стоимости соответствующих объектов недвижимости составляет 1%, что говорит о типичности рынка недвижимости г. Симферополя.

Пространственно-экономическое развитие городских территорий – сложный процесс, требующий применения системного подхода к управлению объектами недвижимости. Тенденции развития города Симферополя соответствуют таким у большинства крупных городов в РФ. Среди современных процессов развития городов эксперты выделяют урбанизацию и формирование агломерации. Данные направления регламентируются со стороны государства с помощью программ развития и проектов генерального плана. Пространственно-экономическое планирование позволяет регулировать ценообразование в области недвижимости таким образом, чтобы эффективно использовать земельные ресурсы и, как следствие, извлечь максимальную прибыль.

ЛИТЕРАТУРА

1. Цверинаншвили, И.А. Стокгольмская конференция 1972 г. и ее роль в становлении международного экологического сотрудничества [Текст] / И.А. Цверинаншвили // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. – 2016. – № 1. – С. 89-94.
2. Журавлева, Т.Б. Системный подход к анализу процесса управления функционирования объектов недвижимости [Текст] / Т.Б. Журавлева, В.Г. Светашов // Вестник МФЮА. – 2017. – № 4. – С. 220–225.
3. Короткова, Е. Управление пространственно-экономическим развитием города: скрытые ресурсы. // Центр городских исследований бизнес-школы СКОЛКОВО. [Электронный ресурс]. URL: <https://trends.skolkovo.ru>.
4. Развитие моногородов России: монография / колл. авт. под ред. д.э.н., проф. И.Н. Ильиной. М.: Финансовый университет. – 2013. – 168 с
5. Социальное пространство большого города: [монография] / Под ред. Г.В. Еремичевой; Социологический институт РАН – филиал ФНИСЦ РАН. – СПб.: СИ РАН – филиал ФНИСЦ РАН, 2018 — 392 с.
6. Стратегия социально-экономического развития муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым на период до 2030 года. // Официальный сайт Администрации города Симферополя: [Электронный ресурс]. URL: <http://simadm.ru>.
7. Развитие жилищного строительства в Республике Крым. // Портал МСП Республики Крым: [Электронный ресурс]. URL: <https://business.rk.gov.ru/>.

8. Социально-экономическое развитие Республики Крым и города Севастополя. // Официальный сайт Правительства России: [Электронный ресурс]. URL: <http://government.ru>.

9. Миграционное движение населения по городским округам и муниципальным районам Республики Крым за 2018 год. // Федеральная служба государственной статистики по Республике Крым и г. Севастополю: [Электронный ресурс]. URL: <http://crimea.old.gks.ru/>.

10. Власкина, Е. Экономика городского округа Симферополь: от концепции пространственного развития к генеральному плану города // Институт территориального планирования «Град» - 2016.: [Электронный ресурс]. URL: <https://itpgrad.ru>

11. Карта функциональных зон городского округа Симферополь. // Официальный сайт Администрации города Симферополя: [Электронный ресурс]. URL: <http://simadm.ru/>.

12. Лейфер, Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2019 [Текст] / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2019. – 336 с.

13. Цопа Н.В. Современные направления инновационного развития территориальных рынков жилищного строительства / Н.В. Цопа, Л.С. Ковальская, В.В. Малахова // Экономика строительства и природопользования. – 2017. – № 1(2). – С. 21–26.

14. Храмова А.В. Организация управления объектами жилой недвижимости / Храмова А.В., Федоркина М.С., Цопа Н.В. // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. – 2015. – № 5 (59). – С. 132-134.

SPATIAL AND ECONOMIC DEVELOPMENT OF REAL ESTATE IN THE CONDITIONS OF TRANSFORMATION OF URBAN SPACE ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF SIMFEROPOL

Akimova E.Sh., Voitseshuk M.V.

V.I. Veradsky Crimean University, Simferopol, Crimea

Annotation. The article considers the spatial and economic development of real estate and the influence of the location factor on the market value of real estate objects, as well as the degree of application of averaged adjustments for the location factor to the real estate market in Simferopol.

Keywords: real estate, urban space, development of urban territories.