

На правах рукописи

СЕДИЩЕВА Анастасия Владимировна

**ФОРМИРОВАНИЕ ГОРОДСКОГО РЫНКА АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ:
ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ ПОДХОД (НА ПРИМЕРЕ Г. ЧИТЫ)**

1.6.13 – Экономическая, социальная, политическая и рекреационная
география

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата географических наук

Санкт-Петербург, 2026

Работа выполнена в лаборатории географии и регионального природопользования Федерального государственного бюджетного учреждения науки «Институт природных ресурсов, экологии и криологии Сибирского отделения Российской академии наук» (г. Чита).

Научный руководитель: **Новиков Александр Николаевич**, доктор географических наук, доцент, профессор кафедры естественно-географических наук и безопасности жизнедеятельности ФГБОУ ВО «Забайкальский государственный университет» (г. Чита)

Официальные оппоненты: **Заборцева Татьяна Ивановна**, доктор географических наук, заведующая лабораторией экономической и социальной географии ФГБУН «Институт географии имени В.Б. Сочавы Сибирского отделения Российской академии наук» (г. Иркутск);
Батомункуев Валентин Сергеевич, кандидат географических наук, заместитель директора по научной работе, заведующий лабораторией геостратегических исследований и пространственного развития ФГБУН «Байкальский институт природопользования Сибирского отделения Российской академии наук» (г. Улан-Удэ)

Ведущая организация: ФГБУН Тихоокеанский институт географии Дальневосточного отделения Российской академии наук (г. Владивосток)

Защита состоится 15 мая 2026 года в 11.00 на заседании совета 33.2.018.02 по защите диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук на базе Российского государственного педагогического университета им. А. И. Герцена по адресу 191186, Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, 48, корп. 12, ауд. 21.

С диссертацией можно ознакомиться в фундаментальной библиотеке Российского государственного педагогического университета им. А. И. Герцена по адресу 191186, Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, 48, корп. 5 и на сайте университета по адресу:

https://disser.herzen.spb.ru/Preview/Karta/karta_000001200.html

Автореферат разослан « » _____ 2026 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета, к.г.н., доцент

Ирина Евгеньевна Сазонова

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Столица Забайкальского края Чита занимает 13 место по площади среди городов России (534 км²). Среди городов Сибири она уступает только Омску (566 км²), а на Дальнем Востоке превосходит все города по этому показателю. Для сравнения приведём площади городов некоторых регионов: Новосибирск (502,7), Красноярск (348), Иркутск (277,35), Улан-Удэ (377,12), Владивосток (331,15).

Данный факт превращает Читу в особенный объект географических исследований. Сочетание большой площади с несоизмеримой для него численностью населения (337 тыс. чел. в 2025 г.) порождает большой диапазон территориальных различий, который не имеют города с компактным размещением населения и равномерным распределением инфраструктуры. В этих условиях сочетания экономико-географических факторов внутригородского развития становятся предметом особого интереса для географов.

Отметим, что Чита – это растущий город. Численность его населения за счёт миграций из муниципальных районов и округов Забайкальского края растёт. С 1999 г. по 2025 г. население краевой столицы выросло с 312 тыс. до 337 тыс. человек. В Чите появляются новые микрорайоны, развивается рынок аренды жилья.

Городской рынок жилья предоставляет населению важнейшую социальную гарантию, определяет экономическую активность и социальную мобильность, является индикатором роста, отражающим динамику развития различных секторов экономики и уверенности населения в своем будущем. Жилье является предметом первой жизненной необходимости. Доступность и качество жилья напрямую влияют на состояние демографических показателей страны, психологическое состояние и здоровье человека, его социальную идентификацию, производственную деятельность, инновационную активность.

Жилье, как системообразующий элемент среды жизнедеятельности населения, играет важную роль в его развитии. Обладание жильем вселяет уверенность, спокойствие, чувство психологического комфорта, снижает социальную напряженность в обществе. Развитие жилищной сферы во всем мире направлено на повышение доступности жилья для населения и создания комфортной городской среды, обеспечивающие возможность достойного существования человека. Это является одной из целей «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года», утверждённой распоряжением Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р.

Рынок краткосрочной аренды жилья возникает в том случае, когда у некоторой части населения имеется свободная недвижимость, а у другой существует спрос на временное размещение. Эксплуатационные расходы на

содержание жилых помещений относительно невелики по сравнению с затратами традиционного гостиничного сектора, что позволяет владельцам жилой недвижимости предоставлять конкурентоспособные услуги по размещению туристов. В современных условиях падения курса рубля, инфляции и снижения реальных доходов населения это становится особенно важным.

Рынок аренды жилой недвижимости повышает мобильность населения, предоставляет альтернативу гостиничному размещению, расширяет возможности выбора уровня комфорта временного проживания.

Важность проблемы сдачи жилых помещений на короткий срок, как одного из способов временного размещения населения, с каждым годом увеличивается. Особую актуальность приобретают и исследования в этой области.

Объект исследования – рынок аренды жилья г. Читы.

Предмет исследования – процесс формирования городского рынка аренды жилья г. Читы.

Цель диссертационной работы – выявить экономико-географические факторы формирования структуры рынка аренды жилья для географического обеспечения управления рынком городской недвижимости.

Достижение поставленной цели обеспечивается постановкой и последовательным решением следующих **задач**:

1. Разработать ряд знаково-символических моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов городских рынков краткосрочной аренды жилья.

2. Рассмотреть пространственную реализацию моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов городских рынков краткосрочной аренды жилья в разрезе выделенных типов комфортности жилья, выявив в Чите связь с обновлением жилищного фонда советского периода.

3. Выявить влияние моделей высокой, средней и низкой поляризации факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья в Чите на концентрацию предложений в логике её центрально-периферийного зонирования.

Методы исследования. При написании диссертационной работы использовались общенаучные и географические методы: пространственно-статистический анализ, типологический метод, полевые мониторинговые исследования, метод формализации, картографическое моделирование, геоинформационный, сравнительно-географический, описательный, метод зонирования.

Научная новизна диссертации заключается в следующем:

1. Разработана методология знаково-символического моделирования диалектического (поляризованного) сочетания внешних ценообразующих факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья.

2. Предложена типология по уровню комфортности, в разрезе которой выявлена реализация моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья Читы.

3. Выявлено влияние моделей высокой, средней и низкой поляризации факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья на концентрацию предложений в логике центрально-периферийного зонирования Читы.

Теоретико-методологическую и информационную основу исследования составляют работы Д.П. Шатило, К.Ю. Прокофьевой, И.А. Антипиной, Т.Р. Лукашенко, В.Д. Шапиро, И.И. Мазур, рассматривающих общие представления о рынке жилой недвижимости. В изучении территориальных различий и влияния отдельных экономико-географических факторов на стоимость жилья автор учитывал научный опыт Р.Ф. Гатаулина, С.А. Гурова, В. К. Лихобабина, М.Л. Саксона.

В построении теоретических конструкций использовались идеи Н.Н. Баранского, П.Я. Бакланова, Ю. Н. Гладкого, А.Г. Исаченко, В.Л. Мартынова, А.А. Минца, В.С. Преображенского, Ю. Г. Саушкина, А.М. Трофимова, П. Хаггета, М.Д. Шарыгина, Р.Дж. Джонстона и др. В работе использовались методологические приемы Д. Харвея, А. Гумбольдта.

Информационная база диссертационной работы опирается на несколько типов источников: официальные материалы органов государственной статистики – Росстат, Забайкалстат; литературные научные источники по теоретико-методическим проблемам формирования рынка недвижимости; интернет-ресурсы; результаты собственных анализов и построение на основе материалов, собранных и обобщенных в ходе исследований по проекту темы № 124110700039-6 «Оценка пространственной корреляции потенциалов и ограничений регионального развития».

Практическая значимость исследования определяется необходимостью в научно-обоснованной оценке соотношения рентных факторов для каждого района города Читы.

Разработанные модели знаково-символического поляризованного сочетания внешних ценообразующих факторов городского рынка жилья могут быть использованы для анализа территорий других населенных пунктов в целях оценки привлекательности и конкурентоспособности объектов арендного рынка.

Защищаемые положения

1. Пять выделенных внешних рентных факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья имеют на различных городских участках неодинаковые значения в процессе их ценообразования: главное, ведущее, значительное и незначительное. Внутри сочетания факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья наблюдается их диалектическая поляризация на две группы: доминирующую и подчинённую. В зависимости от степени доминирования одной группы над другой проявляется высокая,

средняя и низкая поляризация сочетаний, что может быть графически выражено в знаково-символических моделях цветом и формой геометрических фигур.

2. В отношении каждого типа жилья можно выделить свои ведущие факторы, о чём свидетельствуют показатели их повышенной концентрации в различных частях городов России и мира. В Чите соотношение «тип комфортности жилья – модель сочетания факторов» только начинает устанавливаться на рынке за счёт обновления жилищного фонда советского периода.

3. В Чите поляризация факторов, влияющих на стоимость жилья в разрезе участков реализации моделей, увеличивается в направлении «центр – периферия». Высокая поляризация в сочетании факторов чаще встречается на участках дальней периферии, где концентрация предложений низкая. В центре же наоборот, при высокой концентрации предложений, поляризация низкая.

Структура, содержание и объем диссертации определены поставленными целью и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы. Основной текст диссертации изложен на 153 страницах. Работа содержит 13 таблиц, 13 рисунков. Библиографический список включает 140 наименований.

II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Глава 1. Теоретико-методологические основы исследования экономико-географических факторов структуры городского рынка аренды жилья

Городской рынок аренды жилья является объектом междисциплинарных исследований. Различные научные направления в современных социально-экономических условиях выявляют и исследуют новые актуальные элементы рынка жилой недвижимости, анализируя их сквозь призму уникальных характеристик и специфики собственных научных взглядов и убеждений. Экономическая и социальная география рассматривает рынок аренды жилья как территориальную социально-экономическую систему, которая представляет собой пространственно-временное сочетание: создания услуг временного размещения в жилых объектах недвижимости (производство), передачи собственниками арендаторам объектов для временного проживания (распределение), заключения договоров (сделок) между участниками рынка аренды жилья (обмен), использования объектов недвижимости для удовлетворения потребности в месте проживания, обеспечивающее безопасность, защиту от негативных факторов окружающей среды, комфорт и возможность для отдыха (потребление).

В представленной работе, выполненной в рамках географической науки, рассматриваются территориальные структуры – объекты недвижимости, обладающие географическими характеристиками

(локализацией в пространстве, расположением относительно других аналогичных объектов и относительно инфраструктурных объектов); территориальные процессы – работающие географические механизмы (работа экономико-географических рентных факторов). Рынок краткосрочной аренды жилья, состоящий из территориальных объектов и территориальных процессов, происходящих в нем, рассматривается как территориальное явление.

Развитие рынка происходит за счет имеющейся конкуренции и инициативы арендодателей. Каждый собственник жилья стремится выгодно распорядиться недвижимым имуществом и таким образом повысить свой доход от его сдачи. Поэтому большинство арендодателей следят за повышающимися потребностями потенциальных клиентов и, выбирая определенные конкурентные стратегии, стараются удовлетворить их запросы. Арендаторы в свою очередь имеют право выбора способа аренды, сроков, условий. В этом прослеживается открытость и целостность рынка аренды недвижимости, как любой другой системы в географическом понимании.

Рынок недвижимости динамичен и постоянно обновляется: происходит смена квартироремонтников, могут меняться местами арендодатели и арендаторы. Циклическая динамика здесь может быть выражена в смене интенсивности, например, по сезонам года, выходным/праздничным дням, каникулам/учебному времени и др.

Социально-экономические особенности административных районов города создают определенные предпосылки для развития арендного рынка недвижимости, а также играют важную роль в формировании конкурентоспособности объектов жилой недвижимости. Комфортная и функциональная городская среда, качественные автодороги, развитая транспортная и социальная инфраструктура, доступность мест отдыха и другие характеристики являются преимуществом в выборе предпочтений в размещении во время деловых поездок населения. По определению Ю.Н. Гладкого комфортная степень среды совместно с экологической емкостью, геополитической и другими ценностями являются неотъемлемыми частями пространства, необходимые для жизнедеятельности населения (2024). Территории, концентрирующие исторические памятники, культурные учреждения, места проведения культурно-массовых мероприятий, являются приоритетом для отдыхающего населения, целью поездок которого является рекреация и отдых. Центральный административный район города имеет выгодное положение по всем анализируемым признакам. Он характеризуется наиболее благоприятными социально-экономическими условиями для сосредоточения на его территории жилых объектов арендной недвижимости, пользующихся наибольшим спросом у населения. Концентрация социально важных инфраструктурных объектов, высокая транспортная доступность, большой жилищный фонд, в том числе нового жилого строительства, создают благоприятную среду для развития арендных отношений,

формирующих конкурентные преимущества среди остальных районов города.

Различий административно-территориального деления Читы было недостаточно для выявления экономико-географических закономерностей распределения объектов арендной недвижимости. Поэтому в работе было проведено зонирование города на участки жилой застройки, схожие по совокупностям следующих признаков: плотности городской застройки, стоимости аренды жилой недвижимости, насыщенности гостиничного бизнеса (основного конкурента аренды жилья), набору рентных факторов жилых секторов, социально-экономическим различиям территорий. Территориальная структура города представляет собой плотно застроенный и населенный центр и менее плотную периферию, отделенную от центра различными по размеру участками, свободными от жилой застройки. В результате анализа перечисленных выше характеристик, в жилом пространстве города выделены зоны: центральная (ядро), периферийная первого порядка, периферийная второго порядка (рис. 1).

На локализацию рынка аренды жилья и его участников в пространстве, на процессы ценообразования и наличие спроса оказывают влияние экономико-географические рентные факторы: положение в транспортной системе города, социально-инфраструктурная оснащенность, благоустройство территории, эстетическая привлекательность, экологическая ситуация (цветом обозначены на рис. 2). Каждый фактор на разных городских участках имеет неодинаковое значение: главное, ведущее, значительное и незначительное.

Внутри сочетания экономико-географических факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья наблюдается их диалектическая поляризация на две группы: доминирующую и подчинённую. В зависимости от степени доминирования одной группы над другой проявляется высокая, средняя или низкая поляризация сочетания факторов, что графически выражено в знаково-символических моделях формой геометрических фигур (табл. 1).

Модель «Высокой степени поляризации» образуется, когда из группы факторов выделяется один, становясь главным, подавляя действие остальных четырех факторов. Поляризация в сочетании факторов наблюдается между доминирующей (верхний ряд модели) и подчинённой (нижний ряд модели) подгруппой. В модели высокой поляризации верхний ряд представлен только одним – главным фактором, который большей частью и определяет цену в группе внешних факторов.

ЭКОНОМИКО-СОЦИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г. ЧИТЫ

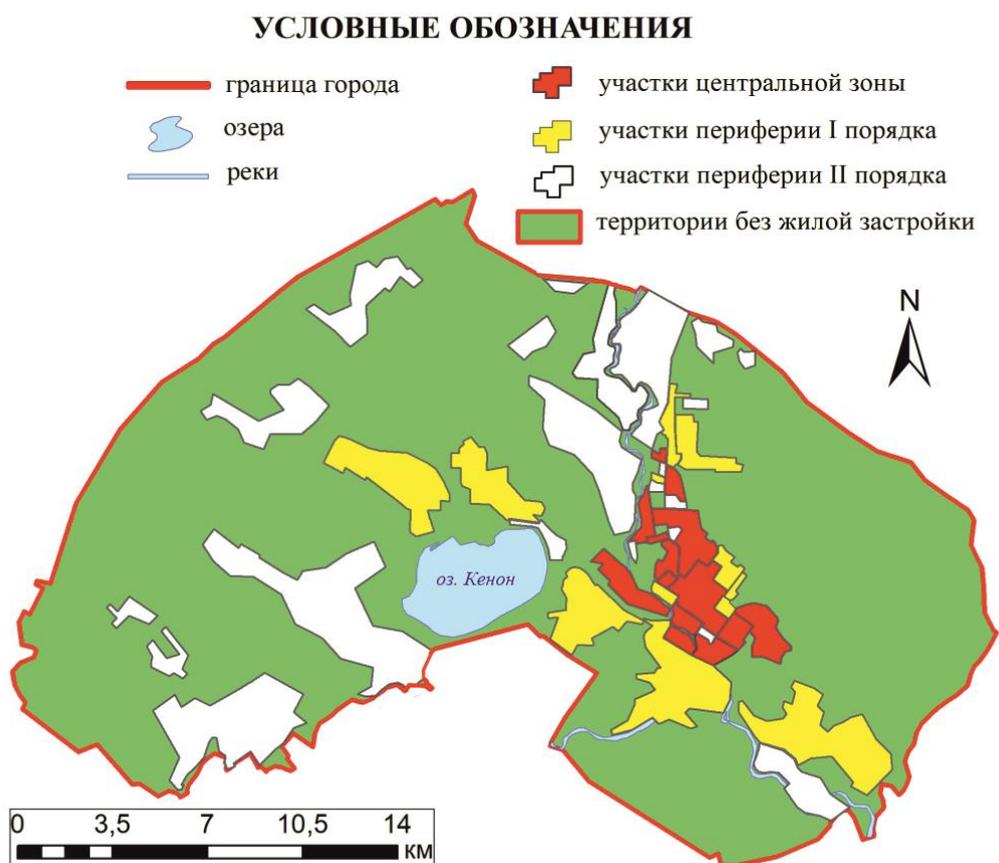


Рис. 4. Социально-экономическое зонирование г. Читы

Главный фактор, обозначенный в модели треугольником, в сочетании может быть только один. В случае, когда в ценообразовании доминируют два фактора, имея одинаковое влияние, они становятся ведущими. Факторы формируют верхний – доминирующий ряд и обозначаются квадратами. Степень поляризации (разницы) между доминирующей подгруппой и подчинённой в этом случае убывает. Модель получает название «Средней степени поляризации».

Таблица 1.

Существующие модели сочетания рентных факторов

Графическое отображение модели	Название модели
	модель высокой степени поляризации
	модель средней степени поляризации
	модель низкой степени поляризации

При доминировании в ценообразовании трех факторов, имеющих одинаковое влияние, факторы становятся значительными, на карте обозначаются окружностями. Модель сочетания рентных факторов в этом случае имеет название «Низкой степени поляризации». Подчиненные факторы, имеющие незначительное влияние на ценообразование, во всех видах моделей отображаются полукругом.

Сбалансированных (неполяризованных) моделей в городе Чита нет. Кроме того, в группе подчиненных факторов степень влияния может быть различной, но в силу подчинённости влияния этой подгруппы, авторы уравнивают их. Также не существуют городские жилые территории без влияния какого-либо одного из рассматриваемых факторов, и, наоборот, не могут иметь место модели, в которых все пять рентных фактора имеют незначительное влияние, так как преобладание хотя бы одного фактора в модели должно быть.

Проанализировав имеющиеся классификации недвижимости, исследовав факторы, влияющие на комфортное проживание в жилых домах, в работе предложена типизация объектов недвижимости (нового и старого строительства) по уровню комфорта: минимальный комфорт, комфорт-стандарт, расширенный комфорт и излишний комфорт. Жилые комплексы каждого типа различаются по следующим характеристикам: материал несущих и ограждающих конструкций, планировка квартир, площадь квартир, метраж кухни, высота потолков, остекление, зоны общего пользования, благоустройство придомовой территории, местонахождение парковки.

Главным методом исследования явился сравнительно-географический, который позволил авторам выделить территориальные различия в плотности предложений в разрезе кварталов города. На основе выявленных различий авторы выделили несколько секторов, что можно признать реализацией метода географического зонирования. Проведённое зонирование показало направление территориальных различий в направлении «центр – периферия».

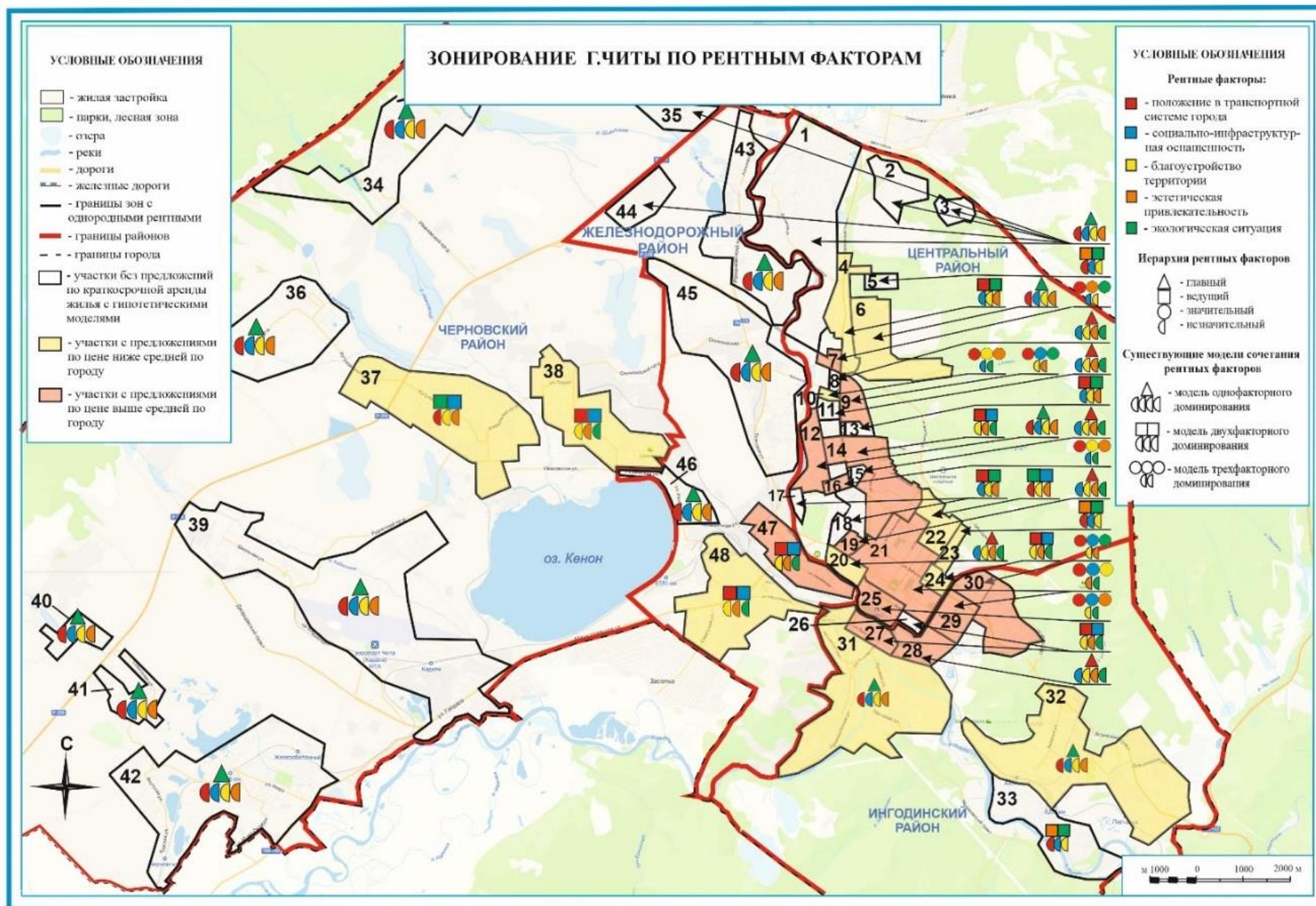


Рис. 2. Зонирование г. Читы по рентным факторам (составлено автором по состоянию на январь 2023 г.)

Глава 2. Анализ структуры городского рынка аренды жилья по типам

Повсеместно в нашей стране растущий рынок по предоставлению услуг временного размещения в квартирах, представляет конкурентную среду гостиничным услугам. Растет спрос на замену гостиничных услуг краткосрочной арендой жилой недвижимости.

Гостиничный рынок г. Читы характеризуется высококонцентрированным центром – ядром, где локализовано 77,7 % предложений гостиничного размещения, высокой конкуренцией всех видов гостиничного размещения, сосредоточенных в ядре и отличающихся высокой стоимостью проживания, рассредоточенной периферийной частью, которая является менее привлекательной и для потребителей, и для организаторов гостиничных услуг. Гостиничный бизнес высокого сервиса – «трехзвездочные» и «четыrehзвездочные» отели занимают большую часть предложений городского гостиничного рынка – 53 %. Конкурентным преимуществом гостиничного размещения перед краткосрочной арендой квартир чаще является предоставление услуг более широкого спектра и высокого качества, а также государственное регулирование гостиничного обслуживания.

В разрезе всего рынка предложений по временному размещению гостиничный бизнес занимает преобладающую часть. На категорию гостиниц с «3-4 звездами» приходится 40,6 % предложений, с «1-2 звездами» и «без звезд» – 35,4 %, а на квартиры – 24 % (рис. 3).

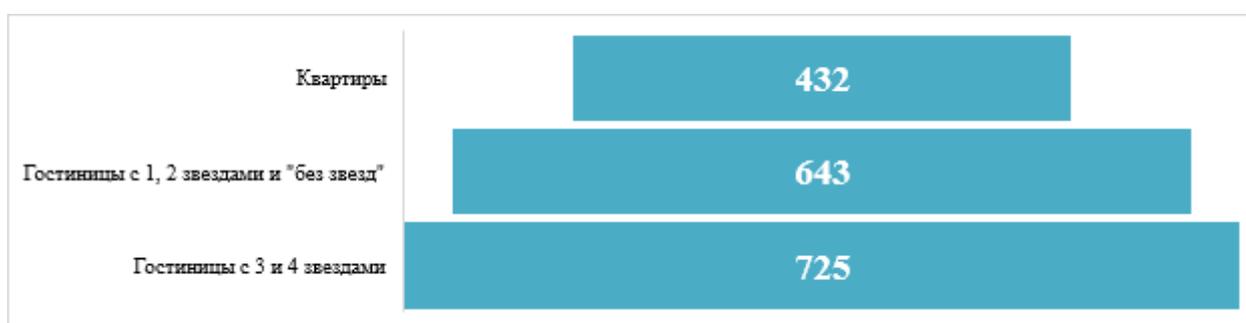


Рис. 3. Рынок временного размещения г. Читы

Гостиничный бизнес является основным конкурентом для рынка краткосрочной аренды жилых помещений, так как диапазон цен на услуги различных типов гостиниц, их уровня классификации колеблется от 500 р./сут и может достигать до 18000 р./сут и выше. Таким образом, гостиничный бизнес может удовлетворить гостя любого уровня достатка. Но при этом спектр услуг, оказываемых гостиничными предприятиями, может быть не широк и представлять минимальный комфорт. Так, например, хостелы – это мини-гостиницы, предоставляющие в распоряжение спальное место без дополнительных удобств. Санузлы, комнаты для принятия пищи и другие помещения в таких типах размещения общие с другими постояльцами. Такой вид гостиниц подходит для малобюджетного туризма,

целевых поездок граждан с низкими доходами. Также гостиничный бизнес может удовлетворить и потребителя с высокими доходами, предложив ему широкий спектр услуг и максимально комфортное размещение.

Преимуществом гостиничного размещения перед краткосрочной арендой жилых помещений является его регулирование. Порядок оказания услуг в гостиницах определен Постановлением Правительства РФ от 18 ноября 2020 г. № 1853 «Об утверждении Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями от 01.04.2021, 20.03 и 27.12.2024). В Правилах прописаны требования к гостиничным услугам, их объему и качеству, которые исполняются на основе договора, заключаемого между двумя сторонами. Стоимость услуг устанавливается одинаковой для всех посетителей, за исключением определенных групп граждан, которым определенными нормативными документами предоставляются льготы. Деятельность на предоставление гостиничных услуг предприятие должно подтвердить действующей классификацией средства размещения. Краткосрочная аренда жилья не регламентируется нормативными документами.

Не смотря на все преимущества гостиничного бизнеса спрос на услуги краткосрочной аренды жилой недвижимости с каждым годом растет. Арендаторов привлекает конфиденциальность размещения, наличие кухни для самостоятельного приготовления пищи, что сказывается на экономии затрат на пребывании в городе, возможность более удобного и комфортного размещения семей с детьми, животными и другие плюсы услуг квартирного типа.

Городской рынок аренды жилой недвижимости является одним из показателей экономической и социальной устойчивости территории, в частности уровня и качества жизни населения. В г. Чите рынок аренды жилья представляет большой выбор объектов, различающихся уровнем состояния, спектром услуг, стоимости и другими критериями.

В работе рассмотрены основные характеристики, относящие объекты недвижимости к определенному типу комфортности жилья: месторасположение объектов, технология и год строительства, используемые материалы при создании проекта, архитектура, эргономичность планировки, метраж жилой площади объекта, метраж кухни, высота потолков, наличие паркинга и его характеристики, благоустроенность территории.

Экономико-географические рентные факторы оказывают влияние на особенности территориальной дифференциации объектов рынка арендной жилой недвижимости г. Читы в каждом выделенном типе недвижимости по уровню комфорта.

В типах минимальный комфорт и стандарт-комфорт наблюдается тенденция концентрации объектов в центральной части города, где сосредоточены большинство объектов здравоохранения, культуры, высшего и среднего образования, высокая транспортная доступность. Но при этом, эта часть города, имея плотную застройку, сосредотачивает в себе значительную

часть старого жилого фонда, отличающегося незначительным или средним уровнем комфорта проживания.

На группу арендного жилья с минимальным уровнем комфорта приходится $\frac{1}{4}$ часть всех предложений города. Эта группа недвижимости пользуется спросом широкого слоя населения, в основном приезжего, для которого в первую очередь ценность представляет высокая транспортная доступность, а также пешая доступность до социально важных инфраструктурных объектов.

В центральной части ядра, занимающей третью часть его площади, плотность предложений на участках в 6-12 раз выше среднего значения по городу (рис. 4). На данную область приходится 82 % всех предложений этого типа недвижимости. Наблюдается четкая тенденция уменьшения концентрации объектов от центра к периферии.

Имея самый низкий ценовой сегмент по городу, жилье в объектах типа «минимальный комфорт» является самым доступным для населения. Но одновременно, являясь самой популярной группой временного жилья, стоимость квадратного метра объектов недвижимости самая высокая. Это объясняется тем, что площадь жилья этого типа значительно меньше (на 30%), чем в типах с более высоким уровнем комфорта, а средняя стоимость из-за высокого спроса не на много уступает этим объектам (на 10 %).

Объекты недвижимости типа «комфорт-стандарт» в г. Чите представляют собой самую многочисленную группу, составляющую почти половину всего городского рынка краткосрочной аренды жилья (48,6 %). В этой группе арендного жилья доля современных строений возрастает, по сравнению с типом «минимальный комфорт», и составляет 59 % всего объема предложений. Ядро, сформированное в типе «комфорт-стандарт», сосредотачивает 84 % предложений типа и имеет более плотную структуру, высококонцентрированные участки в нем более растянуты (рис. 5), чем в типе «минимальный комфорт».

Из внешних факторов данную группу арендаторов в первую очередь интересуют: социально-инфраструктурная оснащенность, благоустройство прилегающей территории, транспортная доступность. Так как представители населения со средним и выше среднего доходами предпочитают комфортное проживание в комфортной среде, они готовы доплачивать за удовлетворение этих потребностей. Развитая инфраструктура также относится к удобной внешней среде, где арендатор свободно может пользоваться услугами фитнес-центров, медицинских клиник с инновационными технологиями, предприятиями общественного питания и др. Положение в транспортной системе города также важно, но большинство арендаторов пользуются личным авто или услугами такси, а не общественным транспортом. Важность эстетичного окружающего пространства и благоприятной экологической обстановки в этой группе присутствует, но не в такой степени как вышеописанные факторы.

ОБЪЕКТЫ КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТИПА "МИНИМАЛЬНЫЙ КОМФОРТ" В Г. ЧИТЕ

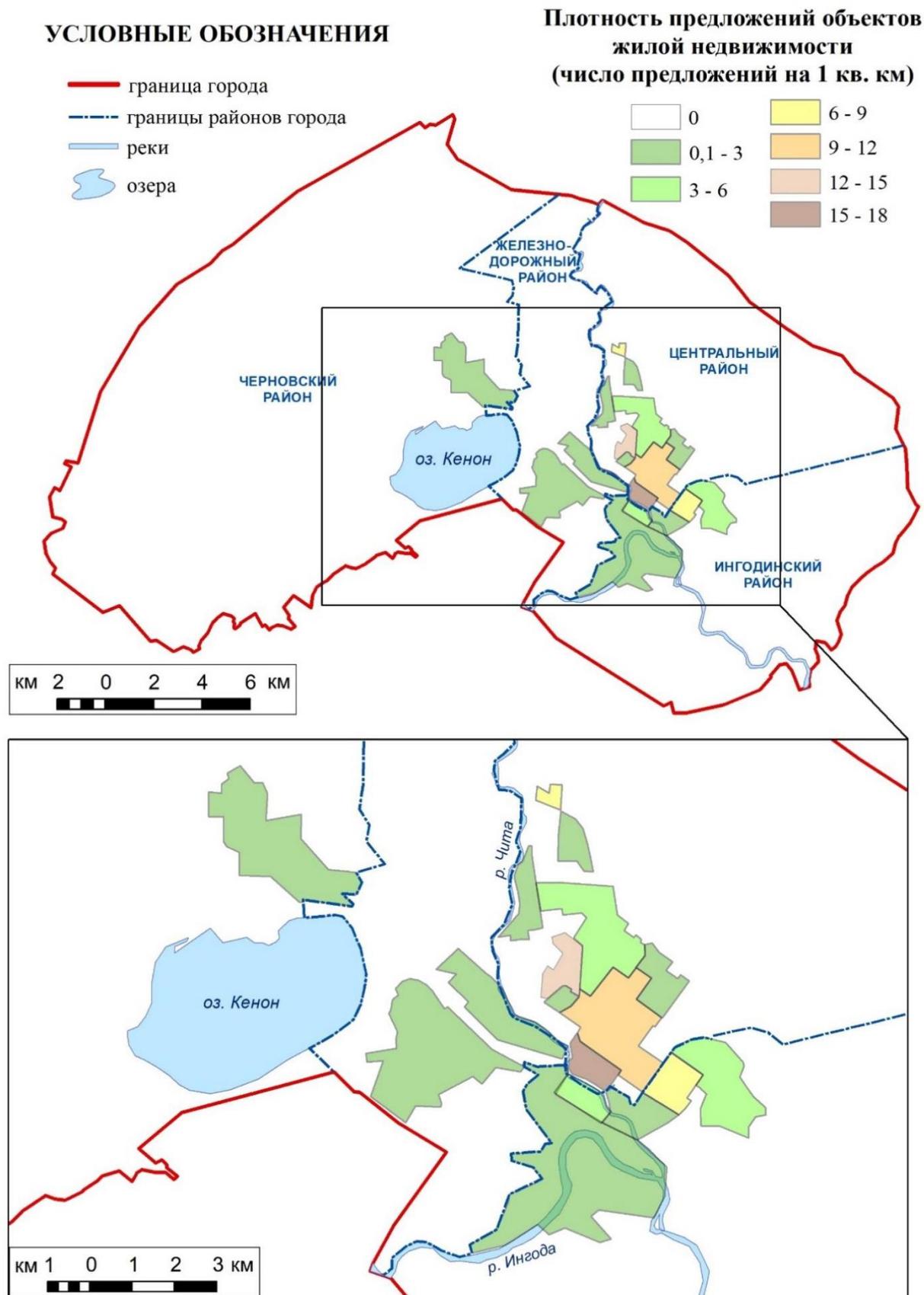


Рис. 4. Территориальная дифференциация краткосрочной аренды жилой недвижимости типа «минимальный комфорт» в г. Чите

ОБЪЕКТЫ КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТИПА "КОМФОРТ - СТАНДАРТ" В Г. ЧИТЕ

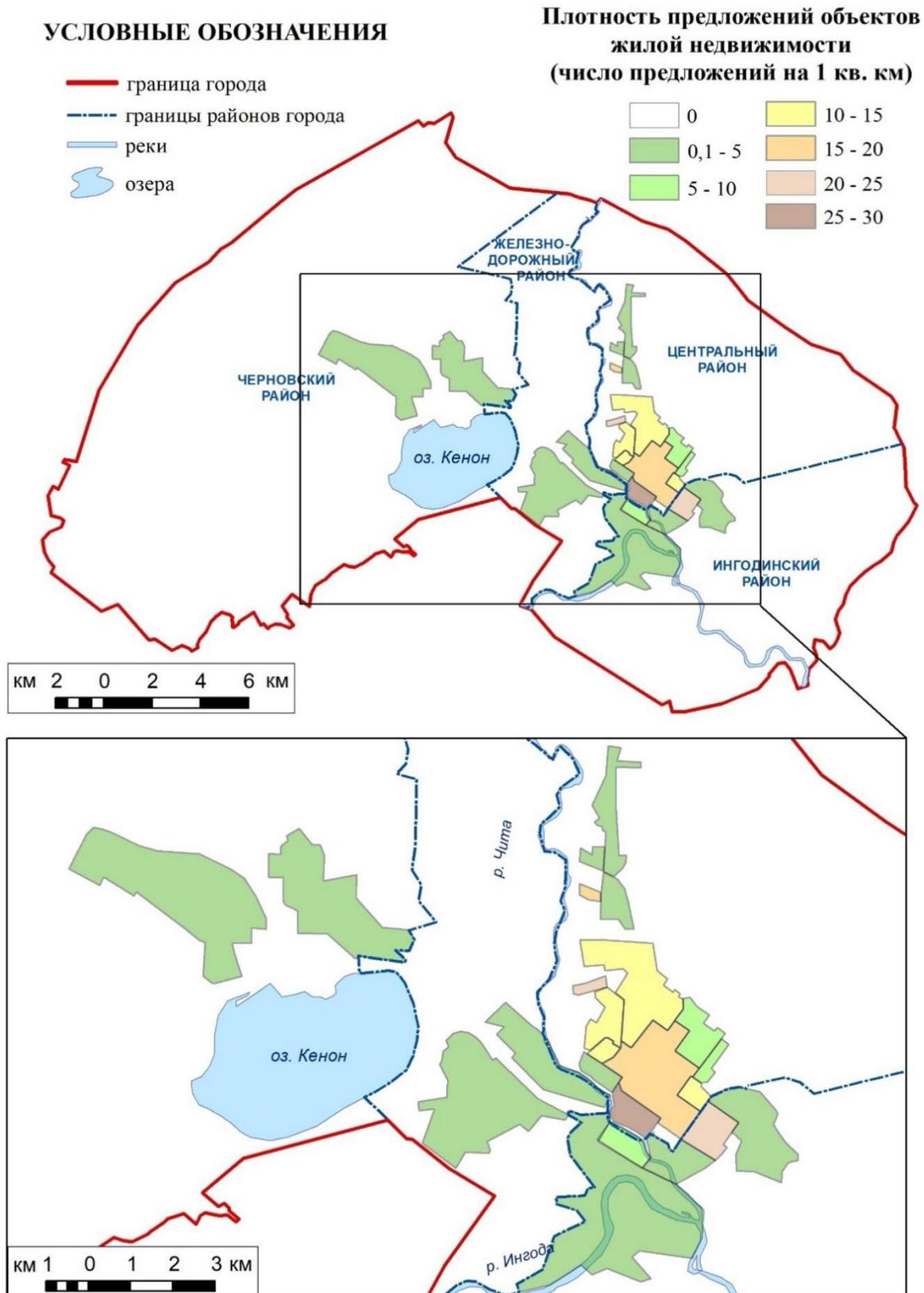


Рис. 5. Территориальная дифференциация краткосрочной аренды жилой недвижимости типа «комфорт-стандарт» в г. Чите

Максимальная плотность предложений, превышающая среднюю по городу в этом типе в 8 раз, наблюдается на участке, соответствующему транспортно-пересадочному узлу (железнодорожного и автовокзалов), принимающему значительную нагрузку по перераспределению пассажиропотоков между всеми имеющимися городскими, пригородными и междугородными видами транспорта. Кроме этого, участки с высокой плотностью предложений, протягивающиеся к северу по ядру, имеют плотность предложений, превышающую среднюю по городу в 2-7 раз. Стоимость краткосрочной аренды жилья в среднем за объект и за один м² практически равна средним показателям по городу. В разрезе стоимости объектов по количеству комнат наблюдается та же ситуация: очень близкие значения к средним по городу имеют студии, одно- и двухкомнатные, близкие значения – трехкомнатные квартиры.

Аренда жилой недвижимости типа «расширенный комфорт», сдающаяся на короткий срок, составляет 25,9 % всего городского рынка краткосрочной аренды. Наибольшие концентрации данного типа жилья смещаются в сторону новых, современных микрорайонов (рис. 6). Центральная часть города имеет небольшую плотность предложения, так как низкая возможность включения объектов нового строительства в застроенные кварталы этой территории обуславливает небольшое количество многоквартирных домов с объектами недвижимости этого типа.

Из внешних факторов данную группу арендаторов в первую очередь интересуют: благоустройство прилегающей территории, эстетическая привлекательность, благоприятная экологическая обстановка. Пользователи этого типа жилья заботятся о своем здоровье, ценят комфорт, эстетику, здоровую среду и предпочитают доплачивать за эти категории. Социально-инфраструктурная оснащенность не всегда занимает приоритетную позицию, часто арендаторы готовы жертвовать развитой инфраструктурой в пользу других факторов. Но если это становится важным, инфраструктурная оснащенность не исключает вышеописанных приоритетных категорий. Транспортная доступность также важна этой группе граждан, но она не определяет выбор объекта аренды, чаще арендаторы находят компромисс между всеми интересующими их факторами. К тому же, имея доступные сервисы для передвижения, они не испытывают необходимость в центральном расположении транспортной сети населенного пункта.

ОБЪЕКТЫ КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТИПА "РАСШИРЕННЫЙ КОМФОРТ" В Г. ЧИТЕ

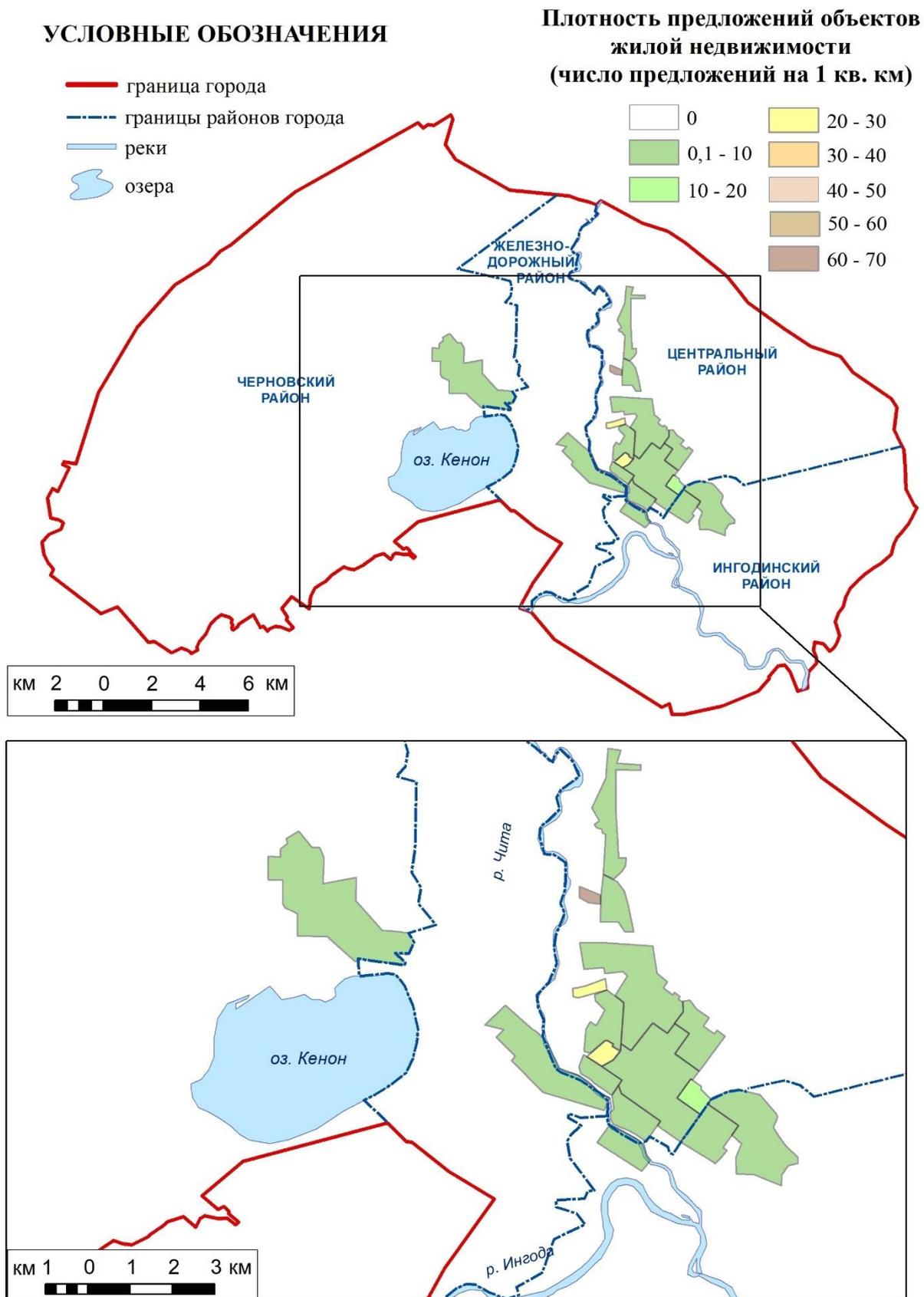


Рис. 6. Территориальная дифференциация краткосрочной аренды жилой недвижимости типа «расширенный комфорт» в г. Чите

Выделяются 3 участка с высокой плотностью предложений этого типа (превышение среднегородского значения в 10-33 раза), где локализовано жилье нового строительства. В данном типе жилья наибольшие концентрации объектов краткосрочной аренды смещаются в сторону новых, современных микрорайонов, располагающиеся по периферийной части ядра. Центральная же его часть имеет гораздо меньшую плотность предложения – в 7 раз меньше районов повышенной плотности. Это объясняется тем, что в историческом и культурном центре города жилая застройка сформирована давно, возможности включения объектов нового строительства невысокие, соответственно многоквартирные дома типа «расширенный комфорт» на этой территории встречаются не часто.

Встречаемость факторов в типе «расширенный комфорт» увеличивается по сравнению с типом «минимальный» и «комфорт-стандарт», комфортное проживание сопровождается высоким уровнем развития рентных факторов. Наиболее значимые факторы для арендаторов этого типа являются: благоустройство прилегающей территории, эстетическая привлекательность, благоприятная экологическая обстановка. Пользователи этого типа жилья заботятся о своем здоровье, ценят комфорт, эстетику, здоровую среду и предпочитают доплачивать за эти категории. Социально-инфраструктурная составляющая не всегда является приоритетом для арендаторов, часто арендаторы готовы жертвовать ею в пользу других факторов.

Спрос на жилье категории «расширенный комфорт» не устойчив из-за конкуренции объектов частной недвижимости с гостиничным бизнесом. Пользователями этой группы жилья являются люди с высоким уровнем доходов, для которых важен и высокий уровень комфорта размещения.

Глава 3. Географическая корреляция экономико-географических факторов и типов жилья: проблема территориальной поляризации

Особенности территориализации краткосрочного рынка аренды жилья зависят от экономико-географических характеристик отдельных территорий. При максимальном выраженном их проявлении привлекательность территории для размещения объектов арендной жилой недвижимости – высокая.

Произведённая оценка каждого выделенного участка по 5 рентным факторам, влияющих на ценообразование краткосрочной аренды жилой недвижимости, позволила сделать выводы о влиянии факторов на стоимость аренды объектов жилой недвижимости.

Участки центральной зоны – ядра характеризуются наиболее благоприятными социально-экономическими условиями для сосредоточения на их территории жилых объектов арендной недвижимости, пользующихся наибольшим спросом у населения. Скопление большого количества социально-важных инфраструктурных объектов, высокая транспортная

доступность, значительный многоэтажный жилой сектор старого и нового строительства создают условия для активного развития арендного бизнеса, что делает рассматриваемую территорию более привлекательной для арендаторов и инвесторов, чем другие.

Периферийные зоны, в отличие от центральной, имеют менее благоприятные условия для развития арендного рынка, в связи с низким уровнем развития экономико-географических рентных факторов. На периферийных территориях наблюдается снижение транспортной доступности, социально-инфраструктурной оснащенности, благоустройства дворового и уличного пространства. Все это, одновременно с рассредоточенной жилой застройкой и низким автомобильным потоком создает предпосылки для благоприятной экологической обстановки.

Территориальные различия в г. Чите в разрезе плотности сдающихся объектов жилой недвижимости также повторяют направление «центр - периферия». На этот показатель оказывают влияние уровень развития городской территории, а именно: плотность жилой городской застройки, инфраструктурная оснащенность, уровень развития транспортной сети, близость или отдаленность от центра города, от социально-важных объектов для населения.

Пространственные различия между центром и периферией выражаются в четкой смене преобладающих моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов, доминирующих видов рентных факторов и количества работающих факторов на территории. Зонирование города Читы на участки по экономико-географическим признакам позволило выделить зоны: центральную (ядро), периферию первого порядка, периферию второго порядка.

Центральная зона – ядро характеризуется низкополяризованными моделями, в этой части их сосредоточено 87,5 % от общего количества. Моделей с меньшим количеством доминирующих факторов гораздо меньше: среднеполяризованных – 18,75 %, а высокополяризованных – 12,5 %. Среднее количество работающих факторов на участке – 2,3. На 92 % территории ядра фактор высокой транспортной доступности оказывает главное (15,2 %), ведущее (23 %) и значительное (53,8 %) влияния. Фактор инфраструктурной оснащенности распространен на 62 % территории ядра и оказывает ведущее (23 %) и значительное (39 %) влияния. Остальные факторы выражены в меньшей степени, но в сравнении с другими зонами фактор благоустройства территории преобладает в ядре.

Периферия первого порядка характеризуется среднеполяризованными моделями, их встречается в этой зоне 43,75 % от общего числа по городу. Низко- и высокополяризованные модели здесь выражены в меньшей степени – 12,5 % и 16,6 % соответственно. Среднее количество работающих факторов на участке – 1,75. На 58 % территории фактор благоприятной экологической ситуации имеет главное (25 %) и ведущее (33 %) значения. Фактор высокой транспортной доступности работает на 50 % территории зоны, оказывая

главное (8 %), ведущее (34 %) и значительное (8 %) влияния. Высокая инфраструктурная оснащенности распространена на 62 % территории ядра и оказывает ведущее (23 %) и значительное (39 %) влияния.

Периферия второго порядка насыщена высокополяризованными моделями, которых встречается в этой зоне 70,9 % от общего числа по городу. Низкополяризованных моделей здесь не имеется, а среднеполяризованных встречается 37,5 %. Среднее количество работающих факторов на участке – 1,26. На 82 % зоны периферии второго порядка фактор благоприятной экологической ситуации имеет главное (60,8 %) и ведущее (21,2 %) значения. Фактор высокой транспортной доступности встречается на 30 % территории зоны, оказывая главное (13 %) и ведущее (17 %) влияния. Факторы социально-инфраструктурной оснащенности, эстетической привлекательности, благоустройства территории плохо или совсем не выражены. К тому же, в отличие от ядра и периферии первого порядка, из-за отсутствия предложений краткосрочной аренды и покупки жилой недвижимости, модели сочетания рентных факторов здесь не рабочие и являются элементом географического прогноза.

Частота встречаемости факторов становится подтверждением того, что на комфортное проживание оказывает влияние наличия и уровня развития рентных факторов: чем более они развиты, тем условия размещения будут в большей степени удовлетворять арендаторов. Территория города, где работают низкополяризованные модели сочетаний внешних ценообразующих факторов, являются более привлекательными для арендаторов и инвесторов, и конкурентоспособны, по сравнению с территориями, где работают высокополяризованные модели рентных факторов.

Анализ пространственной структуры предложений и моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов доказывает, что чем ниже плотность предложений краткосрочной аренды жилья, тем количество факторов, влияющих на стоимость жилья меньше. На участках с высокой плотностью предложений, среднее количество рентных факторов приближается к 3, модели здесь низкополяризованы и имеют максимум работающих факторов. На участках с низкой плотностью предложений, имеют почти в 2 раза меньше работающих факторов, здесь преобладающее количество моделей имеют среднюю и высокую степень поляризации. Следовательно, в перерасчете каждый отдельно взятый фактор в первой группе будет иметь более высокую частоту встречаемости на единицу территории, чем во второй группе.

III. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

1. Рынок аренды жилья, как территориальное социально-экономическое явление, организованное на определенной территории, представляет собой сложную систему пространственно-временного сочетания производства, распределения, обмена и потребления услуг временного размещения в жилых объектах недвижимости. На локализацию рынка аренды жилья и его участников в пространстве, на процессы ценообразования, наличие спроса и предложения оказывают влияние экономико-географические рентные факторы: положение в транспортной системе города, социально-инфраструктурная оснащенность, благоустройство территории, эстетическая привлекательность, экологическая ситуация.

Выделенные внешние рентные факторы городского рынка краткосрочной аренды жилья, имеют на различных городских участках неодинаковое значение в процессе их ценообразования: главное, ведущее, значительное и незначительное. Внутри сочетания факторов городского рынка краткосрочной аренды жилья наблюдается их диалектическая поляризация на две группы: доминирующую и подчинённую. В зависимости от степени доминирования одной группы над другой проявляется высокая, средняя и низкая поляризация сочетания, что графически выражено в знаково-символических моделях цветом и формой геометрических фигур.

2. В отношении каждого типа жилья можно выделить свои ведущие факторы, о чём свидетельствуют показатели их повышенной концентрации в различных частях городов России и мира. В Чите соотношение «тип комфортности жилья – модель сочетания факторов» только начинает устанавливаться на рынке за счёт обновления жилищного фонда советского периода.

В районах повышенной плотности объектов недвижимости типов минимальный комфорт и стандарт-комфорт наблюдается тенденция концентрации социально-важных объектов, высокой транспортной доступности. Эта группа недвижимости пользуется спросом у населения, для которого в первую очередь ценность представляет удобное положение в транспортной системе города, а также лучшая доступность до инфраструктурных объектов, целью посещения которых является временное размещение.

В направлении локализации объектов расширенного типа комфортности жилья, которые концентрируются в новых, современных микрорайонах встречаемость всех факторов увеличивается, комфортное проживание сопровождается высоким уровнем развития рентных факторов. Наиболее значимые факторы для арендаторов этого типа являются: благоустройство прилегающей территории, эстетическая привлекательность, благоприятная экологическая обстановка. Пользователи этого типа жилья заботятся о своем здоровье, ценят комфорт, эстетику, здоровую среду и

предпочитают доплачивать за эти категории. Социально-инфраструктурная составляющая не всегда является приоритетом для арендаторов, часто арендаторы готовы жертвовать ею в пользу других факторов.

3. В Чите поляризация факторов, влияющих на стоимость жилья в разрезе участков реализации моделей, увеличивается в направлении «центр – периферия». Высокая поляризация в сочетании факторов чаще встречается на участках дальней периферии, где концентрация предложений низкая. В центре же наоборот, при высокой концентрации предложений, поляризация низкая.

Экономико-географические характеристики территорий определяют особенности формирования различных сочетаний доминирующих рентных факторов, которые представлены в виде моделей различной степени поляризации. В выделенных по экономическо-географическим показателям зонах: центральной (ядре), периферии первого порядка, периферии второго порядка, выявлена следующая закономерность – при сочетании наибольшего числа доминирующих факторов, которые являются значительными в поляризованном их сочетании, повышается плотность предложений аренды жилья, увеличивается ее стоимость и качество услуг размещения. В центральной зоне наблюдается в основном низко- и среднеполяризованные модели, при удалении от центра к периферии степень поляризованности повышается, и на периферии второго порядка чаще доминирующим фактором является один – главный фактор. Таким образом, во всех типах комфортности жилья при снижении плотности предложений краткосрочной аренды объектов жилой недвижимости, количество рентных факторов снижается, и наоборот.

ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

В изданиях, рекомендованных ВАК

1. Седищева, А. В. Экономико-географический анализ оценки краткосрочной аренды жилой недвижимости Центрального района Читы Забайкальского края / А. В. Седищева, А. Н. Новиков // Успехи современного естествознания. – 2023. – № 6. – С. 65-71. – DOI 10.17513/use.38055. – EDN DALFKL. (0,6 п.л.).

2. Седищева, А. В. Экологический фактор в системе рентных отношений краткосрочной аренды жилья / А. В. Седищева, А. Н. Новиков // Известия Дагестанского государственного педагогического университета. Естественные и точные науки. – 2023. – Т. 17, № 3. – С. 56-63. – DOI 10.31161/1995-0675-2023-17-3-56-63. – EDN YILXAN. (0,5 п.л.).

3. Седищева, А. В. Факторы территориальной дифференциации объектов рынка краткосрочной аренды недвижимости по уровню комфорта в г. Чите / А. В. Седищева // Вестник Удмуртского университета. Серия

Биология. Науки о Земле. – 2024. – Т. 34, № 3. – С. 345-357. – DOI 10.35634/2412-9518-2024-34-3-345-357. – EDN PFDIQU. (0,8 п.л.).

В других изданиях

4. Седищева, А. В. Проблема учета экологического фактора в системе рентных отношений краткосрочной аренды жилья / А. В. Седищева // Эволюция биосферы и техногенез : Материалы IV Всероссийской конференции, посвященной 300-летию РАН, 300-летию первой научной экспедиции под руководством Д.Г. Мессершмидта в Забайкалье, Чита, 05–09 августа 2024 года. – Чита: Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт природных ресурсов, экологии и криологии Сибирского отделения Российской академии наук, 2024. – С. 70. – EDN SYIUNI. (0,1 п.л.).

5. Седищева, А. В. Геоинформационный метод и картографическое моделирование в экономико-географическом исследовании городского рынка аренды жилья / А. В. Седищева // Research and development - 2025 : Сборник статей II Международной научно-практической конференции, Петрозаводск, 26 мая 2025 года. – Петрозаводск: Международный центр научного партнерства "Новая Наука" (ИП Ивановская И.И.), 2025. – С. 363-368. – EDN OUGFPT. (0,4 п.л.).