

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ НАУКИ
ИНСТИТУТ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ, ЭКОЛОГИИ И КРИОЛОГИИ
СИБИРСКОГО ОТДЕЛЕНИЯ РОССИЙСКОЙ АКАДЕМИИ НАУК

На правах рукописи

Седищева Анастасия Владимировна

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

Специальность 1.6.13 *Экономическая, социальная, политическая
и рекреационная география*

ДИССЕРТАЦИЯ
на соискание ученой степени
кандидата географических наук

Научный руководитель:
доктор географических наук, доцент
Новиков Александр Николаевич

Чита – 2025

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
Глава 1. Теоретико-методологические основы исследования экономико-географических факторов структуры городского рынка аренды жилья	9
1.1. Рынок аренды жилья как объект изучения экономической, социальной, политической и рекреационной географии	9
1.2. Экономико-географические факторы территориального развития Читы в логике его административного зонирования	20
1.3. Теоретические модели сочетания рентных факторов краткосрочной аренды жилья Читы в логике центрально-периферийного зонирования территории	37
1.4. Методы исследования экономико-географических факторов структуры и динамики городских рынков аренды жилья	48
Выводы по первой главе	57
Глава 2. Анализ структуры городского рынка аренды жилья по типам.....	59
2.1. Конкурентная среда на рынке краткосрочной аренды жилья квартирного типа со стороны гостиничного бизнеса	59
2.2. Минимальный комфорт временного размещения в объектах квартирного типа....	66
2.3. Комфорт-стандарт временного размещения в объектах квартирного типа	77
2.4. Расширенный комфорт временного размещения в объектах квартирного типа.....	87
Выводы по второй главе	95
Глава 3. Географическая корреляция экономико-географических факторов и классов жилья: проблема территориальной поляризации	97
3.1. Территориальная дифференциация краткосрочной аренды жилой недвижимости	97
3.2. Территориальная дифференциация рентных факторов (рабочие модели)	106
3.3. Территориальная дифференциация рентных факторов (нерабочие модели)	119
Выводы по третьей главе	129
Заключение.....	132
Библиографический список	137

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность научного 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.

Жилье – важнейшая социальная гарантия, один из главных стимулов экономической активности и социальной мобильности, ведущий фактор экономического подъема страны, наиболее представительный индикатор роста, отражающий динамику развития различных секторов экономики и уверенность населения в своем будущем. Кроме этого, 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 создание 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.

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

Степень изученности темы. Рынок аренды и приобретения жилой недвижимости представляет собой объект междисциплинарного исследования, охватывающего разнообразные аспекты научно-практического анализа. Широко исследуется этот объект с точки зрения экономики, права, архитектуры, градостроительства. В научном обществе вопросы изучения недвижимости в основном посвящены проблемам и правовым механизмам регулирования рынка аренды недвижимости [Кузнецов, 2020; Чумакова, 2017; Скворцова, 2021; Михеев, 2020; Секачева, 2023; Носков, 2024; Hunter, 2017; Marsh, 2022]; становлению и развитию арендных отношений [Соболева, 2018; Зуев, 2021; Карпушко, 2024; Zhang, 2021]; способам повышения доступности аренды жилья [Корнилова, 2023; Мигунов, 2020; Абдуханова, 2019]; вопросам ценообразования

и сравнения цен на жилую недвижимость в разных регионах [Багуля, 2019; Бобровская, 2022; Александрова, 2019; Четвериков, 2024]; влиянию современных онлайн-платформ на жилищную политику [Скорых, 2018; Бобровская, 2024 и 2022; Хоффман, 2019; Никитина, 2021].

Комфорт в помещении – это концепция, которая часто основывается на субъективном восприятии, поэтому ее становится трудно определить объективно. В отечественной литературе оценку комфорта жилых помещений производят научные сотрудники строительного проектирования и архитектурного направлений [Уразбаев, 2019; Соловцова, 2023; Грушина, 2018; Фомичева, 2011].

Учеными проводятся исследования внешнего комфорта жилой среды во многих городах путем анализа:

- морфотипов на микроуровне кварталов с определенной плотностью многоэтажной застройки [Боброва, 2023];

- преемственности и разрывов в сфере жилищного строительства и основных характеристик жилищного фонда (плотности застройки, структуры собственности и модернизации фонда) [Kalyukin A., Kohl S., 2020; Генералов, 2023];

- природно-климатических факторов и выявления средств, регулирующих их неблагоприятное влияние [Казарновский, 2017];

- благоустройства дворовых пространств [Кульков, 2024, Нурланова, 2021].

Комфорт в жилых помещениях определяется множеством факторов, раскрытых в данной работе, по которым будет проведена классификация объектов жилой недвижимости.

Проблемы больших городов интернаучны. Они исследуются учеными разных научных направленностей. Особая роль в них принадлежит экономической географии, именно с экономико-географических позиций могут быть оценены концепции и параметры развития конкретных городов и агломераций [Перцик, 1973].

Работ по городской микрогеографии рынка недвижимости, подразумевающих исследование территориальных различий между центром и

периферией, привокзальными (припортовыми) и спальными районами, промышленными и рекреационными по поисковому запросу в электронной библиотеке *Elibrary.ru* не обнаружено. Работ по исследованию рынка краткосрочной аренды жилья в г. Чите ранее не проводилось. Однако нельзя не отметить, что рынок аренды жилья уже попал в сферу изучения географии, но это исследования влияния глобальных процессов образования экономических платформ на формирование городской конкурентной среды и проблем работы крупных гостиниц [Блануца, 2022].

Научно-прикладных исследований географического направления по проблемам территориальной дифференциации объектов рынка аренды жилья очень мало. Отдельные аспекты территориальной дифференциации жилой недвижимости были рассмотрены С.С. Самониной [2016], С.А. Гуровым [2011].

Зарубежные исследователи изучают в основном географические информационные системы недвижимости [Rodríguez, Mauricio, 1995; Le, Doan, 2024; Austin, 2015]. Вопросы комплексного исследования экономико-географического характера территориальной дифференциации рынка аренды жилья городов России и г. Читы, в частности, остались не изученными.

Объект исследования – рынок аренды жилья г. Читы.

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

Область исследования соответствует п. 3. «Природные, общественно-исторические, технико-технологические условия, предпосылки и факторы размещения производства, формирования систем расселения, сетевых структур различной специализации – социальных, хозяйственных, культурных, политических и туристско-рекреационных»; п. 5. «Территориальная организация отдельных отраслей хозяйства, других сфер человеческой деятельности, включая сферу рекреации и туризма» паспорта специальности ВАК 1.6.13 *Экономическая, социальная, политическая и рекреационная география*.

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.

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 основу диссертационного 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. Гатауллина, С.А. Гурова, В. К. Лихобабина, М.Л. Саксона.

В построении теоретических конструкций использовались идеи Н.Н. Баранского, П.Я. Бакланова, Ю. Н. Гладкова, 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.

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.

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.

Апробация результатов исследования. По теме диссертации опубликовано 5 работ, в том числе 3 работы в научных журналах, рекомендованных ВАК Российской Федерации и 2 публикация в сборнике материалов конференции РИНЦ.

Объем и структура работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы. Основной текст диссертации изложен на 152 страницах. Работа содержит 13 таблиц, 13 рисунков. Библиографический список включает 140 наименования.

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

1.1. Рынок аренды жилья как объект изучения экономической, социальной, политической и рекреационной географии

Рынок краткосрочной аренды жилья становится объектом междисциплинарных исследований. Он представляет интерес изучения не только для экономики, права, архитектуры, градостроительства, но и выходит за их пределы и становится предметом изучения психологии, социологии, истории, дизайна, географии. Особенности рынка аренды жилья становятся настолько широки, что могут рассматриваться через призму и других наук – экологии, урбанистики, домоведения и др.

Экономисты рассматривают и прогнозируют экономические модели спроса, предложения, условия, понижающие или повышающие их, факторы ценообразования, способы управления операциями на рынке, т. е. все экономические процессы и отношения, возникающие на рынке краткосрочной аренды жилой недвижимости. Этими вопросами занимаются большое количество исследователей по всему миру [Дадалко, Кузнецов, 2021; Стерник, Гареев, 2021; Rubaszek, Rubio, 2020, Yaoyao Li, Yuan Qi, 2022].

Психологические аспекты, связанные с рынком аренды жилья рассматриваются зарубежными исследователями [Bartkowiak, Potrawiak, Pavlenko, 2018], которые предпринимают попытки выявить и систематизировать факторы, влияющие на решения о покупке на рынке жилой недвижимости. Особое внимание в этих исследованиях уделяется поведенческим факторам. Ученые выделяют следующие психологические факторы, являющиеся, на их взгляд, наиболее значимыми: мотивы, эмоции, установки, личность, обучение, память, восприятие. Психологами в этой сфере изучается общественное отношение к решениям о владении и аренде дома. В Китае, отмечают ученые, формируется стереотип восприятия аренды дома как ограничение, стресс, несчастье и кризис,

владение же домом расценивается как самодостаточность, спокойствие и комфорт [Liu, Yu, Cheng, Fu, Guo, 2022].

В социологических науках исследователи рассматривают степень удовлетворенности съемного жилья, возможности ее корреляции с социальным статусом нанимателя, уровнем миграции [Суходолов, 2018]; рассматривают проблемы общества, связанные с доступностью аренды объектов жилой недвижимости, условия жизни человека в арендном жилье [Тихонова, 2007; Цой, 2009; Грызенкова, 2023]. Возможность рынка арендной недвижимости предоставить временное размещение может выступить как фактор социализации, воспитания и образования, ведь свободное перемещение на дальние расстояния расширяется для большего числа групп населения. Ученые изучают, как социальные факторы могут влиять на выбор жилья и цены на недвижимость. Они рассматривают, как уровень образования, доходов, социальное положение, возраст потребителей и другие социальные факторы влияют на спрос на недвижимость.

Историками анализируется исторический, мировой опыт по решению жилищной проблемы для людей с низкими доходами [Кубасова, Каверзина, 2018]; изучается история развития арендного жилья в разные эпохи [Демарчек, 2020; Cupal, 2015]; роль доходных домов в становлении арендного жилья современности [Орчакова, Ильмиев, 2024; Лидерс, 2014] и другие темы, рассматриваемые в истории разных временных периодов.

Дизайнеры изучают современные тенденции в интерьерах съемных квартир, рассматривают с научной точки зрения проблемы и решения проектирования арендного жилья, доступного для разных групп населения, иллюстрируя ограниченные возможности финансирования инновационных проектов для населения с низкими доходами и ограничения, которые не могут позволить архитекторам и дизайнерам создавать лучшие жилищные возможности с инновационными проектами для малообеспеченных [Goering, Schwartz, Alex, 2020; Cao, Kai, 2023].

Географическая наука интересуется территориальными структурами, территориальными процессами и территориальными явлениями. В качестве территориальных структур выступают объекты недвижимости, которые обладают не только техническими и экономическими характеристиками, но и географическими: локализация в пространстве, расположение относительно других аналогичных объектов и относительно инфраструктурных объектов.

Территориальные процессы — это работающие географические механизмы, к которым относится работа экономико-географических рентных факторов: положения в транспортной системе города, социально-инфраструктурной оснащенности, благоустройства территории, эстетической привлекательности, экологической ситуации. Рентные факторы оказывают влияние на локализацию рынка аренды жилья и его участников в пространстве. *Положение в транспортной системе города* — локализация объекта относительно транспортной сети, т. е. близость или дальность расстояния от расположения главных линий пассажиропотоков, от важнейших пунктов тяготения пассажиров: авто- и железнодорожных вокзалов, образовательных учреждений, торговых центров, мест отдыха и др. *Социально-инфраструктурная оснащенность* — степень сосредоточенности социально важных объектов (организации здравоохранения, образования, дошкольного воспитания, культуры и отдыха, сферы услуг и т. п.) на определенной территории. *Благоустройство территории* — одно из качеств артеприродной среды, которая является частью окружающей среды жизни человека [Шальнев, 2011] и определяется наличием ее комфортных и функциональных условий внешней среды для жизни населения: освещение улиц и жилой территории, твердое покрытие тротуаров и автодорог, озеленение, наличие парковых зон и др. *Эстетическая привлекательность, или аттрактивность* — внешняя привлекательность территории, определяется посредством красоты местности, гармоничности ее структуры, цветовых решений и других качеств, влияющих на внешний вид пространства. *Экологическая ситуация* — состояние окружающей среды, в которой находится человек. При этом оценивается состояние атмосферного воздуха, водных объектов, почвы,

сочетание этих факторов дает представление о благоприятности экологической обстановки. Помимо инструментальных замеров определения количества техногенных выбросов в атмосферу, сбросов в сточные воды, внесения загрязняющих веществ в почву ученые экономисты приводят расчетные формулы для оценки экологического состояния, в которой используют расчетное значение параметров экологического состояния и значимость исследуемых территорий [Белоусов, 2023]; географы вводят экспертные балльные оценки, показывающие относительную степень антропогенной трансформации территории, показатели которой высчитываются математическими способами [Климина, 2003, Кочуров, 1999].

Географическим явлением можно считать рынок краткосрочной аренды жилья. Он состоит из территориальных объектов и территориальных процессов. Рынок аренды жилья – это географический компромисс между собственниками и арендаторами. Географические факторы формируют поведенческую географию каждой из двух групп. Так, собственники с определенными преимуществами экономико-географических факторов могут вести политику высокой ценовой стратегии. В то же время арендаторы могут влиять на стоимость арендной недвижимости, имея высокий или низкий спрос на нее.

Рынок аренды недвижимости в качестве объекта исследования может рассматриваться различными направлениями географической науки, например, социогеографией. По мнению С.Я. Ныммик, социальная география на эмпирическом уровне изучает «систему пространственных отношений в непроизводственной сфере» [Поросенков, Сушкова, 2015, с.], стремится изучить закономерности территориального устройства и социальной инфраструктуры. В частности, в рамках социальной географии на рынке аренды недвижимости будет рассматриваться его территориализация в зависимости от концентрации социально важных объектов для населения. Рынок краткосрочной аренды недвижимости как часть жилищной системы имеет свойства антропоцентричности, социальные приоритеты его заключаются в обеспечении всех нуждающихся комфортным жильем.

Экономическая география рассматривает рынок аренды недвижимости как способ производственных отношений между людьми в процессе производства, распределения и потребления жилищных услуг временного проживания. На различных уровнях административно-территориального деления рынок жилья является одной из важных составляющих экономики, так как объекты недвижимости наиболее привлекательны для инвестиций и составляют большую долю богатства не только мира, но и каждой страны, ее регионов, городов. Уровень развития рынка недвижимости, обеспеченность жильем населения могут говорить об уровне жизни населения, о стабильности экономики и других экономических показателях.

С точки зрения политической географии рынок аренды жилья, в том числе краткосрочной, рассматривать гораздо сложнее, т. к. он не имеет органа управления. Деятельность арендодателей должна быть законодательно регламентирована и регулироваться администрацией. Парадокс заключается в том, что вся политическая элита, все органы управления сосредоточены в центральных районах городов, где наиболее сконцентрированы объекты арендной недвижимости, которая из-за своего приоритетного расположения имеет высокую стоимость.

Рекреационная география рассматривает рынок аренды недвижимости как средство повышения мобильности граждан в целях получения рекреационных услуг. Отметим, что в городах высокая плотность культурных, досуговых и других учреждений, привлекающих туристов, наблюдается в исторических центрах, где сконцентрированы жилые объекты недвижимости, сдающиеся в аренду, с более высокой ценовой категорией, по сравнению с такими же объектами, не имеющими близость расположения мест для туризма и отдыха.

Рынок краткосрочной аренды жилой недвижимости города Читы, который в данном исследовании выступает объектом изучения, является примером территориальной социально-экономической системы, под которой понимается пространственно-временное сочетание социально-экономических элементов жизнедеятельности людей, включенное в процессы общественного

воспроизводства, развивающееся как звено географического разделения и интеграции труда, услуг, информации [Шарыгин, 2006].

Если рассматривать это понятие с точки зрения географии, то ему можно дать следующее определение: рынок краткосрочной аренды жилой недвижимости – это пространственно-организованная система, в которой участники – собственники жилья (арендодатели или наймодатели жилого помещения) и квартиранты (арендаторы или наниматели жилого помещения) – совершают сделки по передаче во временное пользование жилых объектов недвижимости на короткий срок.

Посуточная аренда жилья – форма краткосрочной аренды жилья, при которой арендатор снимает жилое помещение на короткий срок, чаще до семи дней. На рынке аренды жилья имеются предложения сдачи недвижимости на срок до одних суток – почасовая аренда жилой недвижимости.

В статье 683 Гражданского Кодекса РФ под краткосрочной арендой подразумевается съем жилья на срок менее 1 года. Фондом «Центр стратегических разработок» в докладе «Рынок краткосрочной аренды жилья в России и перспективы его развития» отмечается, что на практике краткосрочная аренда жилья – это сдача за установленную плату собственником внаем жилого помещения нанимателю для пользования/проживания в нем на период от трех дней до 6 месяцев, при этом средняя длительность пребывания гостя в одном объекте размещения во время краткосрочной аренды составляет 7 дней [URL: <https://golnk.ru/7nRwb>].

Сдача квартир и апартаментов посуточно относится к следующим кодам Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД): 68.20 – Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом; 55.20 – Деятельность по предоставлению мест для краткосрочного проживания; 55.90 – Деятельность по предоставлению прочих мест для временного проживания. Сдача квартир в аренду регламентируется положениями Гражданского и Налогового кодексов Российской Федерации.

К особенностям рынка краткосрочной аренды жилой недвижимости г. Читы относится: высокая доступность большому кругу населения по сравнению с альтернативными способами временного размещения; широкий диапазон цен, уровня комфорта, инфраструктурной оснащенности, благоустройства окружающей среды и других критериев; недостаточная или низкая степень государственного регулирования; оформление сделок происходит в теневой стороне экономики, что отражается на потере большого объема налогов.

Компонентами городского рынка аренды жилой недвижимости являются сдаваемые объекты недвижимости и участники сделок – арендаторы, съемщики, вспомогательный персонал, юристы.

Развитие рынка происходит за счет имеющейся конкуренции и инициативы арендодателей. Каждый собственник жилья стремится выгодно распоряжаться 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 квартиросъемщиков, 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.

Рынок недвижимости в современном мире играет важную роль в экономике, поэтому становится важным иметь четкую систему классификации для потенциального инвестирования в него. Но при очевидной безусловной необходимости единая утвержденная классификация объектов жилой недвижимости до сих пор не выработана.

Из-за неоднородности городской рынок жилья можно классифицировать по различным критериям [Аракелян, 2017]:

- юридическому статусу (первичный, вторичный);
- степени готовности к эксплуатации (рынок существующих объектов, нового строительства, незавершенного строительства);
- видам совершающихся сделок (рынок купли-продажи, аренды, ипотеки);
- формам собственности жилья (государственный, общественных организаций, частный, долевой);
- потребителю классу (эконом-класс, комфорт-класс, бизнес-класс, элит-класс) и др.

При проектировании новых и реконструкции существующих городских и сельских поселений руководствуются требованиями документа «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89», утвержденного Приказом Министерства регионального развития РФ от 30.12.2016 № 1034/пр (в редакции от 19.09.2019 и 19.12.2019 г.). В нем приводится деление жилых домов на типы, дифференцированные по уровню комфорта: бизнес-класс, стандартное жилье, муниципальный и социальный (табл. 1).

Таблица 1

Деление жилых домов и квартир по уровню комфорта
(2011 г. – настоящее время)

Руководствующий документ	Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта / Норма площади жилья в расчете на одного человека, м ²			
	Престижный (бизнес-класс) / 40	Массовый (эконом- класс) / 30	Социальный (муницип. жилье) / 20	—
СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений				
СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.	Бизнес-класс / 40	Эконом- класс / 30	Муниципаль- ный / 20	Специализиро- ванный / -
СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (ред. от	Бизнес-класс / 40	Стандартное жилье / 30	Муниципаль- ный / 20	Специализиро- ванный / -

В начале 2013 года Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства разработана Единая классификация многоквартирных жилых построек, главным критерием которой послужил уровень потребительского качества (рис. 1). В соответствии с нормативными ограничениями Единая классификация распространяется на вновь строящиеся и реконструируемые многоквартирные жилые здания высотой до 75 м. В методике рыночного классифицирования проектов массовое жилье дифференцировано, в соответствии с устоявшейся рыночной практикой, на эконом-класс и класс комфорт, а престижное жилье (жилье повышенного качества) разделено на бизнес-класс и элитный класс [Ед. класс-я жил. новостроек, 2013].



Рис. 1. Классификация многоквартирных жилых новостроек
(ист.: Федеральный Фонд содействия развитию жилищного строительства)

Для разработки авторской типизации проанализированы вышеописанные классификации недвижимости, исследованы факторы, влияющие на комфортное проживание в жилых домах, и предложено деление объектов недвижимости (нового и старого строительства) по уровню комфорта: минимальный комфорт, комфорт-стандарт, расширенный комфорт и излишний комфорт. Но так как предложения в объектах типа «излишний комфорт» в Чите отсутствуют, в исследовании этот тип не описывался.

Критерии, влияющие на комфорт и безопасность среды обитания, по которым различают типы жилой недвижимости: месторасположение объектов, технология строительства, используемые материалы при создании проекта,

архитектура, эргономичность планировки, метраж жилой площади объекта, метраж кухни, высота потолков, наличие паркинга и его характеристики, благоустроенность территории (табл. 2).

Таблица 2

Характеристики жилых комплексов г. Читы по уровню комфорта

Характеристики		Минимальный комфорт	Комфорт-стандарт	Расширенный комфорт
Материал несущих и ограждающих конструкций		Железобетонные сборные панели; кирпич или крупные железобетонные блоки; монолитные дома, возведенные по каркасной и блочной технологии	Сборный или монолитный железобетон, керамический кирпич, пеноблоки	Керамический кирпич, монолитный железобетон, пеноблоки
Планировка квартир		Типовая	Типовые и индивидуальные проекты	Возможность перепланировки помещений
Площадь квартир	Студия	16–27	27–46	35–48
	1-комн.	20–33	34–90	45–85
	2-комн.	40–49,3	50–88	65–100
	3-комн.	47–60	80	–
Площадь кухни, м ²		До 8	От 8	От 12
Высота потолков, м		2,5–2,7	От 2,7	От 2,75
Остекление		Двойные рамы из дерева или пластика невысокого качества. Пластиковые профили средней или низкой ценовой категории со стеклопакетами	Пластиковые профили средней ценовой категории со стеклопакетами	Высококачественные материалы с улучшенной шумоизоляцией. Возможность установки панорамных окон
Зоны общего пользования		Не предусмотрены места для колясок, велосипедов, отсутствуют средства для создания доступной среды для людей с ограниченными возможностями здоровья	Имеется зона для хранения колясок и других предметов обихода жильцов, во многих объектах предусмотрены пандусы, места для социального пользования	Имеются просторные холлы, вместительные лифты. Отделка выполнена высококачественными материалами
Благоустройство придомовой территории		Минимальное. Типовые детские площадки, общее озеленение территории	Ограда по периметру придомовой территории, типовые детские площадки, общее озеленение территории	Территория двора огорожена по периметру. Детские площадки разнообразны по дизайну и игровому потенциалу.

		придомовой территории, типовые детские площадки, общее озеленение территории	Озеленение и благоустройство придомовой территории находятся на высоком уровне
Парковка	На придомовой территории	На придомовой территории	Подземный или наземный паркинг, а также парковочные места на придомовой территории, в совокупном расчете не менее одного машино-места на квартиру

Движение средних цен за объект недвижимости и за 1 м² его площади в разрезе типов жилья имеет диаметрально-противоположное направление (рис. 2). Ценовые показатели за объект растут от класса минимального комфорта до расширенного, т.е. наблюдается восходящая тенденция, а стоимость за 1 м² в том же направлении движения классов, наоборот, уменьшается – нисходящая тенденция. Это происходит из-за того, что площадь объектов от типа «минимальный комфорт» до типа «расширенный комфорт» значительно увеличивается, а стоимость растет не быстрыми темпами.

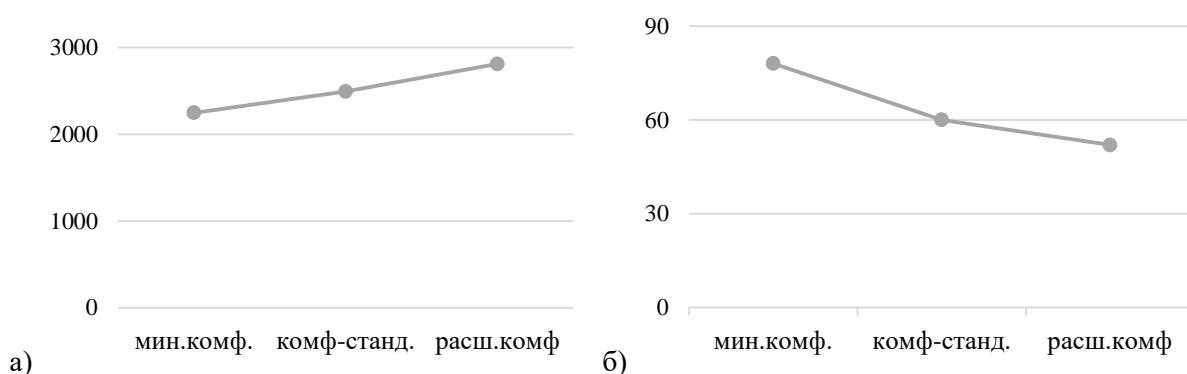


Рис. 2. Средняя стоимость объектов краткосрочной аренды недвижимости по типам комфортности жилья: а) за объект (р./сут); б) за 1 м² (р./сут)

Таким образом, рынок аренды жилья как объект исследования изучается многими науками. С точки зрения экономической, социальной, политической и рекреационной географии рынок аренды жилья является территориальной социально-экономической системой, которая представляет собой пространственно-временное сочетание следующих процессов: 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).

На локализацию рынка аренды жилья и его участников в пространстве оказывают влияние экономико-географические рентные факторы: положение в транспортной системе города, социально-инфраструктурная оснащенность, благоустройство территории, эстетическая привлекательность, экологическая ситуация, – определяющие процессы ценообразования, наличия спроса.

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

1.2. Экономико-географические факторы территориального развития Читы в логике его административного зонирования

Социально-экономические и географические особенности развития административных районов города Читы играют важную роль в функционировании и формировании конкурентоспособности объектов жилой недвижимости. В книге «Город в Сибири» Е.Н. Перцик писал, что факторы оценки природной среды, учета долгосрочных последствий ее преобразования или техногенных изменений, прогноза трасс, последовательности и характера освоения все более приобретают значение «конструирующих» при анализе пространственного развития урбанизационных процессов и при проектировании систем расселения [Перцик, 1980].

Город Чита (с 1851 г.) находится в Восточной Сибири, является административным центром Забайкальского края (с 1937 г.), площадь 534 км². Это

крупный транспортный узел¹. По оценке Федеральной службы государственной статистики, численность населения (постоянных жителей) Читы в 2024 г. составила 333159 человека [Федер. служба гос. стат. ..., 2024]. При этом в городе наблюдается негативный характер демографического развития: миграционная убыль населения в другие регионы в 2024 г. 4675 человек, естественная убыль – 795 человек. Высокий и средний уровни этих показателей за 2020–2024 гг. причисляют город к VI типу и второй подгруппе городских агломераций, характеризующихся высокой убылью населения, согласно типизации, предложенной В. С. Белозеровым, И.А. Соловьевой, Н. А. Щитовой и Н. В. Сопневым [Белозеров, 2022]. В списке российских городов по размеру территории Чита занимает 12-е место, а по количеству населения – 58-е. Близкие города по площади – Омск (566,9 км²), Самара (541,38 км²), Новосибирск (506,67 км²), Челябинск (501,57 км²) [Список городов России с территорией больше 100 квадратных километров. URL: <https://web.archive.org/>].

Плотность населения невысокая – 624 чел./км². По численности населения город относится к категории крупных населенных пунктов, является городским округом.

Чита, по П.М. Поляну, формирует в совокупности с дорожной сетью опорный каркас территории Забайкальского края, являющийся основой для всей остальной инфраструктуры. Опорный каркас расселения представляет собой сочетание главных фокусов экономической, политической, культурной жизни и соединяющих их магистральных линий [Полян, 2014].

Градостроительная основа центра города отражает систему прямоугольных кварталов. Так называемая шахматная планировка позволяет удовлетворять требования уличного движения, строения располагаются в удобной форме блоков-параллелепипедов. Архитектура центральной части, созданная по заказу золотопромышленников в начале прошлого столетия, придает Чите неповторимый облик русского купеческого стиля.

¹ Чита / Кулаков В.С. [и др.] // Энциклопедия Забайкалья: Читинская область: в 4 т. Т IV: С – Я / гл. ред. Р.Ф. Гениатулин. – Новосибирск: Наука, 2006. – С. 308–312.

В направлении к периферии происходит смена прямоугольной планировки на радиально-концентрическую и линейную. Это в разные периоды развития города происходило за счет приспособления старого городского ядра к новым условиям, созданным деятельностью населения, численность которого возрастала в сотни раз [Божё-Гранье, 1967].

Промышленная деятельность на территории Читы представлена предприятиями по обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционирования воздуха, водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, по ликвидации загрязнений, строительной индустрии, добывающей, обрабатывающей промышленности [Социально-экономическое развитие ..., 2023].

По итогам исследования социально-экономического развития городского округа «Город Чита» за 2023 год, на 1 января 2024 года в городе находится 7593 предприятия и организации, преобладающую долю которых составляют предприятия частной собственности (85 %). В сфере оптовой и розничной торговли, общественного питания и оказания услуг населению функционирует около 5 тыс. объектов. Из общего числа организаций, учтенных в статистическом регистре – около 10 % занимают предприятия, выполняющие операции с недвижимым имуществом.

Общая площадь жилых помещений за 2023 г. в построенных жилых домах 173,485 тыс. м². Индивидуальными застройщиками (населением) введено 82,043 тыс. м², или 47,3 % от общего объема жилья, построенного в Чите за 2023 г. Цена 1 м² общей площади проданных квартир в среднем по Забайкальскому краю на первичном рынке жилья (в домах с черновой отделкой) – 153798,0 р., на вторичном – 116018,0 р.

Из основных показателей благоустройства территорий города в 2023 г. общая площадь зеленых насаждений 13146 га, или 24,6 % площади городского округа. Из нее 12825 га занимают городские леса, 200 га – озеленение автомобильных дорог местного значения, 121 га – насаждения общего пользования (парки, сады, скверы и бульвары). Общая протяженность улиц,

проездов, набережных – 745,7 км, из нее протяженность их замощенных частей – 278,5 км; освещено всего 466,9 км, что соответствует 62,6 % общей протяженности этих объектов. Общая протяженность берегов рек, озер, водохранилищ в пределах городской черты в городе 136,8 км, при этом сравнительно небольшое количество мостов, путепроводов – 19 единиц, площадь их 20,5 тыс. м² [Социально-экономическое положение ..., 2025].

В документах по экономической деятельности города за 2023 год среднесписочная численность работников крупных и средних организаций составила 89,9 тыс. человек, почти половину (46 %) от общей численности трудоспособного населения.

Основные виды деятельности, в которых занято наибольшее количество работающих: «государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение» – 18,5 %; «деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» – 18,2 %; «образование» – 13,3 %, «транспортировка и хранение» – 11,8 % [Социально-экономическое развитие ..., 2023].

С точки зрения эстетической привлекательности Чита имеет ряд особенностей:

- город располагается посреди живописных сопок, вид на которые открывается с большинства улиц города, особенно с Бутина, Ленинградской, Богомягкова, Журавлева, Коханского и многих других;

- в черте города находится озеро площадью 16,2 км² с несколькими удобными пляжами, выполняющее рекреационную функцию для населения. Озеро служит местом обитания около 200 видов живых организмов и растений, а также используется для охлаждения нагретой циркуляционной воды в системах оборотного водоснабжения ТЭЦ-1;

- центральная часть города имеет историческое, культурное значение, некоторым архитектурным сооружениям центра 250 лет. Постройки прошлых столетий привлекают внимание и вызывают особый интерес у туристов и жителей города;

– город со всех сторон имеет доступ к лесным массивам, что повышает эстетическую привлекательность местности и имеет важное значение для здоровья населения.

Территория города разделена на четыре административных района: Железнодорожный, Ингодинский, Центральный и Черновский (рис. 3). Каждый из районов отличается особенностями демографического (табл. 3), социально-экономического, культурного развития, обусловленными историей формирования районов, выгодами экономико-географического положения.

АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ДЕЛЕНИЕ Г. ЧИТЫ

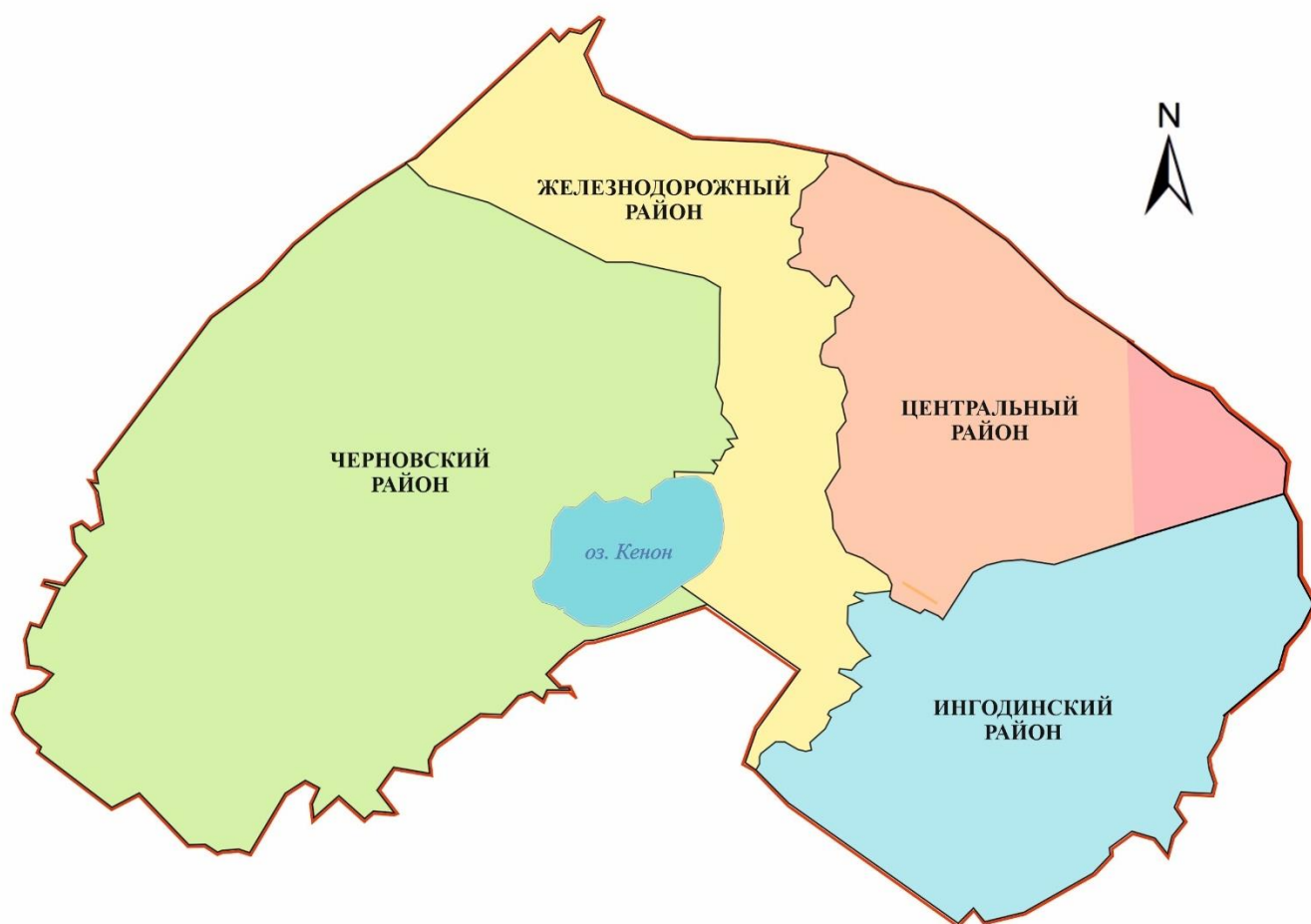


Рис. 3. Административно-территориальное деление г. Читы

Наиболее развитым в социально-экономическом отношении является **Центральный район (ЦР)** Читы. На востоке и юге ЦР граничит с Ингодинским районом, на западе – с Железнодорожным. С западной и южной частей граница

района проходит по реке Чита, а с восточной части – по ул. Столярова. С севера к району примыкает лесной массив.

Таблица 3

Демографические особенности районов г. Читы

Город/район города	Площадь, кв. км	Удельный вес площади района от общей площади ГО г. Чита	Население на 01.01.2020, чел.	Плотность населения, чел./кв. км	Удельный вес числен. района от общей числен. г. Читы
г. Чита	534,00	100,00	350 047	656	100,00
Центральный	83,76	15,69	121605	1452	34,74
ЖД	62,40	11,68	46670	748	13,33
Ингодинский	121,02	22,66	89618	741	25,60
Черновский	266,82	49,97	92154	345	26,33

Территория Центрального района 83,76 км², площадь застройки 200 га, в составе района два поселка – Каштак и Ясный; 12 микрорайонов – Северный, Кольцевой, Сенная Падь, Солнечный, Геофизический, Светлый, Чистые поляны, Гвардейский, Октябрьский, Отрадный, Каштакский, Царский; 138 улиц (в том числе переулки); 41 садовое товарищество.

Район самый населенным в городе. Согласно данным Росстата от 27.07.2022, численность постоянного населения на 01.01.2022 121605 человек. Плотность населения – 1452 чел./км². Удельный вес численности населения – 34,7 % от общей численности городского округа «Город Чита».

По территории района проходит железная дорога протяженностью около 3,5 км, имеется железнодорожная станция Чита-II сквозного типа, осуществляющая пассажирские и почтово-багажные перевозки. Основная протяженность троллейбусных линий приходится на Центральный район, имеется доступ ко всем 4 городским маршрутам троллейбусов, связывающим Центральный район с Железнодорожным и Ингодинским районами. Сеть автомобильных дорог с асфальтобетонным покрытием имеет выход на загородные автотрассы: Чита – Улан-Удэ, Чита – Хабаровск. На территории района, севернее п. Каштак,

расположен аэродром РОСТО [Федеральная служба государственной статистики, 2023].

Центральный район динамично развивается, обладает мощным экономическим потенциалом. На его территории расположено более 5 тысяч организаций, предприятий, учреждений различных форм собственности и организационно-правовых форм. Основные отрасли – энергетика, связь, пищевая отрасль, предприятия малого бизнеса.

В районе находятся производственные предприятия: ООО «Агропромстрой», ООО «Завод окон “КБЕ-Гарантия”»; ООО «ЗабайкалГидроСервис»; крупные предприятия пищевой промышленности: ОАО «Ингода», ОАО «Восток», ООО «Радуга».

На территории района находятся ведущие объекты социальной инфраструктуры: учреждения здравоохранения, образования, культуры.

Медицинскую помощь оказывают: 7 больничных учреждений краевого и районного значения, 4 краевых диспансера, 3 городских родильных дома, 11 амбулаторно-поликлинических учреждений, станция скорой медицинской помощи, станция переливания крови, краевое патологоанатомическое бюро, медицинский информационно-аналитический центр, краевое бюро судебно-медицинской экспертизы, краевой центр медицинской профилактики, детский реабилитационный центр «Феникс», центр медико-социальной реабилитации инвалидов «Росток».

Центральный район – образовательное ядро города, в нем сосредоточено:

- 19 средних и начальных общеобразовательных школ, что составляет более третьей части этих учреждений города;

- 4 высших учебных заведения: Читинская государственная медицинская академия, Забайкальский институт предпринимательства Сибирского университета потребительской кооперации, Читинский институт (филиал) Байкальского государственного университета, Забайкальский государственный университет;

– 7 средних специальных учебных заведений: Читинский политехнический техникум, Читинский техникум отраслевых технологий и бизнеса, Читинский техникум железнодорожного транспорта Иркутского государственного университета путей сообщения, Читинский медицинский колледж, Читинский педагогический колледж, Забайкальское училище искусств, Забайкальское краевое училище культуры;

– 33 муниципальных детских дошкольных общеобразовательных учреждений (41 % от общего числа городских учреждений), 24 частных детских сада;

– около 20 учреждений дополнительного образования: Дворец детского (юношеского) творчества, Станция юных техников, Технопарк Забайкальского края, Центр эстетического воспитания детей «Орнамент», Детский оздоровительно-образовательный центр детско-юношеского туризма и краеведения, 8 школ искусств, 5 спортивных школ.

В Центральном районе находятся основные объекты культуры краевого и городского значения, такие как: Театр песни и танца «Забайкалье», Забайкальский краевой драматический театр им Н.А. Березина, Дворец молодежи Забайкальского края, Забайкальская краевая филармония им О.Л. Лундстрема, Забайкальская государственная кинокомпания, Забайкальский краевой художественный музей, Забайкальский краевой краеведческий музей им А.К. Кузнецова, Городская картинная галерея (филиал КДЦ «Спутник»), Читинский городской зоопарк, 7 кинотеатров (из 9 по городу), 9 библиотек, в том числе Забайкальская краевая универсальная научная библиотека им А.С. Пушкина, Центральная городская библиотека им. А.П. Чехова, Забайкальская краевая детско-юношеская библиотека им Г.Р. Граубина, Специализированная библиотека для слабовидящих и незрячих Забайкальского края и др.

Центральный район знаменит наличием многочисленных памятников истории, архитектуры и градостроительства XIX – начала XX в.: здание главпочтамта, дворец золотопромышленников братьев Шумовых, дом купца

Полутова, Дом офицеров Советской Армии (ОДОРА), сад Жуковского – парк Дома офицеров, мемориал «Боевая и трудовая слава забайкальцев» и др.

В ЦР активно развивается строительство. За последние годы увеличилось строительство многоэтажных и индивидуальных жилых зданий, появились новые микрорайоны. Введение в эксплуатацию новых жилых объектов создает благоприятные условия для расширения рынка аренды жилой недвижимости.

Центральный район города наиболее плотно населен, инфраструктурно оснащен, имеет высокую транспортную доступность, комфортные и функциональные условия для жизни населения. Район является экономическим, культурным, образовательным, историческим центром города, где формируются условия для конкурентного развития отдельных социально-экономических объектов. Развитая транспортная и социальная инфраструктура является преимуществом в выборе предпочтений в размещении во время деловых поездок населения. В туристической сфере приоритетом являются территории, концентрирующие исторические памятники, культурные учреждения, места проведения культурно-массовых мероприятий. Поэтому Центральный район становится привлекательным приезжающему населению.

Ингодинский район расположен в юго-восточной части города, граничит на западе с Железнодорожным районом, на севере с Центральным. С остальных сторон район окружен смешанными лесами, расположенными на гористой местности. Это второй по величине район города, его площадь 131 км², что соответствует ¼ общей площади города. Район включает в себя 5 поселков: Песчанка, Осетровка, Антипиha, Молоковка, Заячий Ключ; 6 микрорайонов: 1-й, Сосновый бор, Батарейный, Силикатный, Березка, Южный; 125 улиц, 20 переулков.

Численность постоянного населения, по данным Федеральной службы государственной статистики по Забайкальскому краю, на 01.01.2022 составила 89618 человек. Плотность населения немного превышает средний показатель по Чите – 684 чел./км², удельный вес численности населения района составляет 25 % от общей численности городского округа «Город Чита».

Городские пассажирские перевозки по территории района осуществляются 6 маршрутами автобусов, 13 маршрутных такси и 3 троллейбусов. Троллейбусное сообщение имеется с Центральным и Железнодорожным административными районами, длина троллейбусных путей в пределах района составляет 2 км. Маршрутное такси и автобусы сообщают район со всеми районами города.

Границей района служит федеральная автодорога Р-297 «Амур» Чита – Хабаровск, а по территории проходит транссибирская железнодорожная магистраль, протяженностью около 10,5 км; располагаются железнодорожные станции: Антипиha, Восход (6205 км), Песчанка, осуществляющие посадку и высадку пассажиров. Станция Восход имеет значение путевой машинной (№ 54), на которой производятся все виды ремонтов, реконструкций и строительства железнодорожных путей [URL: <https://company.rzd.ru/ru/9349/page/105554?id=2425>]. Транссиб – главная экономическая ось Востока России – послужила стержнем для основной полосы расселения и способствовала развитию Читы и большинства сибирских городов [Лаппо, 1997].

Ингодинский район динамично развивается и обладает мощным экономическим потенциалом. На его территории расположено более 3,5 тысяч организаций и предприятий. Основные отрасли промышленности: строительных материалов, пищевая, легкая, деревообрабатывающая.

В разных частях района развернуты крупные предприятия промышленности: Читинский молочный комбинат, Забайкальский краевой союз потребительских кооперативов (обществ), Читинский мебельно-деревообрабатывающий комбинат, Силикатный завод, Читинское швейное предприятие «Забайкалье», Завод крупнопанельного домостроения – 1, Горнопромышленная финансовая компания.

Объекты здравоохранения в районе в основном сконцентрированы на небольшом участке рядом с Центральным районом и ограничены улицами: Ленина, Баргузинская, Александрo-Заводская, Украинский Бульвар, Кирова.

Здесь находятся учреждения: детское поликлиническое отделение № 4 г. Читы, поликлиническое подразделение № 3 г. Читы, клиническая больница «РЖД-Медицина», Городская клиническая больница № 1, отделение медицинской реабилитации «Забайкальский краевой наркологический диспансер». В других частях района расположены: Забайкальская краевая санаторная школа-интернат, организации восстановительного лечения, Забайкальский краевой центр психолого-педагогической, медицинской и социальной помощи «Семья», Забайкальская краевая санаторная школа-интернат – начальная школа оздоровительного типа для детей с направлением из туберкулезного диспансера.

В Ингодинском административном районе расположено 36 учреждений образования, из них 10 средних общеобразовательных школ; Краевой центр общего образования; Забайкальский центр специального образования и развития «Открытый мир»; Забайкальский краевой лицей-интернат; 12 учреждений дошкольного воспитания; 2 учреждения дополнительного образования: Детская музыкальная школа № 4, Образовательный центр «Эврика» Забайкальского края; 2 спортивных: ФОК «Багульник», ФОК «Университет»; 4 корпуса Забайкальского государственного университета; 6 учреждений среднего профессионального образования: Читинское торгово-кулинарное училище, Забайкальский горный колледж имени М.И. Агошкова, Образовательное учреждение № 314 Федеральной службы исполнения наказаний, Читинский техникум отраслевых технологий и бизнеса, Среднее специальное училище (техникум) олимпийского резерва, учебный центр профессиональных квалификаций Забайкальского транспортного техникума.

В Ингодинском районе много памятников дореволюционного времени – старейшее деревянное здание города Михаило-Архангельская церковь (1771 г.), жилые дома купцов и золотопромышленников, жен декабристов [Города России, Лаппо, 1994], которые находились в каторжной ссылке с мужьями в Чите, и многие другие исторические памятники.

Ингодинский административный район концентрирует большое количество промышленных предприятий города. Деятельность предприятий завода

крупнопанельного домостроения и силикатного завода в районе способствуют увеличению темпов жилищного строительства и объектов производственной сферы. Исторические, культурные, образовательные объекты сконцентрированы на небольшой территории, примыкающей к Центральному району, поэтому для жителей края и других регионов привлекательна в основном эта часть Ингодинского района.

Железнодорожный район – административный район города, протянувшийся по центру г. Читы с севера на юг, площадь которого 62,4 км², а численность населения 46670 чел. Плотность населения – 748 чел./км², удельный вес численности населения района 14 % от общей численности городского округа «Город Чита».

В состав района входит 2 поселка: Биофабрика, Заречный; 7 микрорайонов: Камышинский, Амурский, Преображенский, Витимский, Романовский, Яблонька, Полевой; 2 ДНТ: Казачий Хутор, Луговой; более 140 улиц, 46 переулков. Жилой фонд более 200 жилых многоэтажных домов, 600 неблагоустроенных домов (деревянные или каменные малоэтажные дома без канализации и водоснабжения) и более 2800 частных, в основном деревянных домов.

Всего на территории района расположено более 800 учреждений, организаций, предприятий. Наиболее крупные предприятия в районе: вагоноремонтное депо, локомотивное депо, вагонное депо станции Чита-1, дистанция гражданских сооружений, автобаза Заб. ж. д., 810-й авиаремонтный завод, Нефтемаркет, Читаглавснаб и др.

На потребительском рынке Железнодорожного района функционирует и обеспечивает его жизнедеятельность 388 предприятий розничной торговли, из них 194 магазина; 42 объекта общественного питания; бытовые услуги населению оказывают 66 предприятий.

Железнодорожный административный район имеет развитую инфраструктуру: учреждения образования, культуры, физкультуры и спорта, здравоохранения, торговли и общественного питания, транспортного обслуживания, предприятия жилищно-коммунального хозяйства.

В Железнодорожном административном районе расположено 32 учреждения образования, в том числе 28 муниципальных учреждений, из них 8 средних общеобразовательных школ, вечерняя сменная общеобразовательная школа, начальная школа-интернат, специальная (коррекционная) общеобразовательная школа; 4 учреждения дополнительного образования: Детский дом творчества № 2, Межшкольный учебно-производственный комбинат, Детско-юношеская спортивная школа № 8, Станция юных натуралистов № 1. Учреждений дошкольного воспитания – 13, краевых образовательных и спортивных – 4, среди них Детский дом № 5, Кадетская общеобразовательная школа-интернат Забайкальского края, Забайкальский краевой лицей-интернат, СШОР № 1 Забайкальского края. Высшее учебное заведение – Забайкальский институт железнодорожного транспорта, среднее специальное учебное заведение – Забайкальский транспортный техникум.

На территории Железнодорожного района находится научно-исследовательский институт – Институт природных ресурсов, экологии и криологии СО РАН.

Здравоохранение в районе представлено сетью медицинских учреждений: 3 муниципальных учреждения – взрослая и детская городские поликлиники, стоматологическая поликлиника; краевые и ведомственные учреждения – краевая больница восстановительного лечения № 5, Дом ребенка, железнодорожная поликлиника и больница, аптеки и аптечные пункты.

На территории Железнодорожного района расположены спортивные объекты: стадион «Юность», МСК «Темп» с искусственным футбольным покрытием, бассейн «Нептун», стадион «Локомотив», ледовый дворец с двумя хоккейными площадками и искусственным льдом, спортивно-развлекательный комплекс «Мегаполис спорт».

На территории района расположено 5 учреждений культуры, из них 3 муниципальных – детская музыкальная школа им. Н. П. Будашкина, 2 библиотеки; 2 учреждения культуры подведомственны Забайкальской железной

дороге: Дворец культуры железнодорожников и дорожно-культурный центр (музей).

Для верующих в районе действует два православных храма: Иоанно-Рождественский и Свято-Никольский.

На берегу озера Кенон в 2010 г. открыт городской пляж.

Пассажирские перевозки на территории района осуществляются в основном автобусным и частным маршрутным транспортом. Так, через главную транспортную развилку района – остановку «Пожарка» проходит 15 автобусов и 17 маршрутных такси. В районе имеется троллейбусное сообщение с Центральным и Ингодинским административными районами, но на территории Железнодорожного района протяжённость троллейбусных путей составляет всего 0,87 км. В 2025 году запланировано начало работы над строительством троллейбусной ветки до поселка КСК (п. Текстильщиков Черновского района), что увеличит имеющуюся длину троллейбусной линии в пределах ЖД района на 6 км.

По территории района проходит транссибирская железнодорожная магистраль протяженностью около 7 км, находятся железнодорожные станции: Чита-I, являющаяся грузовой-выгрузочной 1-го класса (URL: <https://zabzd.rzd.ru/ru/2699/page/104069?id=87913>) и выполняющая массовую погрузку и выгрузку всех видов грузов, приемоотправочные и сортировочные работы; станция 6191 км, осуществляющая посадку и высадку пассажиров.

Специфика Железнодорожного района – его транспортно-производственное направление, здесь концентрируется большая часть предприятий транспортного обслуживания города, что отражается в названии района. Плотность населения выше (на 14 %) средней по городу, но при этом ниже в 2 раза, чем в Центральном районе. Большая часть жилищного фонда района представлена неблагоустроенным и частным (в основном деревянным) жильем. Инфраструктура района развита на среднем уровне, транспортная доступность северной части района невысокая. Все перечисленное позволяет сделать вывод, что данная территория города имеет невысокий спрос у приезжих.

Черновский административный район – самый крупный в городе, территория его 266,82 км², или 49,7 % территории Читы. Расположен в западной части города. В состав района входит 15 поселков: Текстильщиков, Энергетиков, Восточный, Кадала, Авиаторов (Аэропорт), Наклонный, Агродорок «Опытный», ЧЭС, Рудник Кадала, Зыково, Застежь, Ивановка, станция Черновская, Кутузовка, Падь Лапочкина; 4 микрорайона: 4-й мкр., 5-й мкр., 6-й мкр., 9-й мкр.; 238 улиц [URL: <https://chita.ginfo.ru/ulicy/?rayon=7005>].

Район является вторым в городе по численности населения после Центрального. По данным Росстата, на 01.01.2022 численность населения составила 92 154 человека. Плотность населения – 345 чел/км², что в 4 раза ниже, чем в Центральном районе, и в 2 раза ниже, чем по краевому центру в целом. Удельный вес численности населения района – 26,3 % от общей численности городского округа «Город Чита».

По территории района проходят федеральные автодороги Р-258 «Байкал» (Иркутск – Улан-Удэ – Чита), Р-297 «Амур» (Чита – Хабаровск) и самый длинный в городе участок железной дороги протяженностью 19 км; расположен аэропорт федерального значения, имеющий статус международного, технические возможности которого позволяют принимать практически все современные воздушные суда.

В районе работают 36 промышленных предприятий, в том числе организации электроснабжения Читинская ТЭЦ-1 ОАО «Читаэнерго», ПРП ОАО «Читаэнерго»; предприятие по производству изделий из бетона – ОАО «Железобетонные изделия»; два хлебозавода, обеспечивающие хлебом практически весь город и районы края – ООО «Черновский хлебозавод», ООО «Кенон»; предприятия сельскохозяйственной направленности: ОАО «Забайкальский центр племенного животноводства», ОАО «Черновский овощевод» [Гурова, 2013]; ряд предприятий по переработке леса. Одно из самых современных – ООО «Синта-Кедр», обеспечивающее собственные нужды в пиломатериалах для производства столярных и плотничных изделий, материалов для строительства и капитального ремонта, а также реализующее

пиломатериалы и дрова населению. ООО «Синта-Кедр» одно из немногих предприятий края, занимающихся производством евроокон, евродверей из натурального дерева. В районе работает завод по производству керамического кирпича ООО «Мир», который не только производит строительные материалы, но и занимается строительством жилых домов; дислоцированы производства одного из крупных предприятий пищевой промышленности города – ООО «Маккавеевский пищекомбинат».

В Черновском районе функционируют 812 предприятий потребительского рынка.

На территории района находятся следующие учреждения культуры: «Забайкальские узоры», ансамбль песни и пляски «Забайкальские казаки», КДЦ «Мир», КСЦ «Авиатор», 7 библиотек и 2 школы искусств.

Учреждения образования в районе представлены:

– государственными образовательными учреждениями среднего и высшего профессионального образования: Забайкальский аграрный институт – филиал Иркутского государственного аграрного университета им. А.А. Ежевского, Забайкальский техникум профессиональных технологий и сервиса, Забайкальский транспортный техникум, Забайкальский государственный колледж, колледж агробизнеса Забайкальского аграрного института филиала Иркутского государственного аграрного университета им. А. А. Ежевского;

– военно-учебным заведением – Суворовское военное училище МВД РФ;

– 17 средними и начальными общеобразовательными учреждениями, учреждениями дополнительного образования детей: Дом детского творчества № 1, Станция юных натуралистов, Станция юных техников № 4;

– 18 дошкольными образовательными учреждениями, а также структурным подразделением – СОШ № 34 с дошкольным отделением.

В районе работают 8 государственных учреждений здравоохранения: поликлинические подразделения № 1, № 5, № 6 Клинического медицинского центра г. Читы, краевая клиническая инфекционная больница г. Читы, реабилитационное отделение «Феникс» детского клинического медицинского

центра г. Читы, городская больница № 2, Краевая психиатрическая больница им. В.Х. Кандинского, краевая психиатрическая больница № 1 (детское медико-психолого-педагогическое отделение).

Спортивные сооружения: МСК «Шахтер», ФОК «Энергетик», спортивный комплекс Суворовского училища МВД, Ледовый дворец «Чароит», ДЮСШ № 6, ДЮСШ № 7, краевая детская юношеская специализированная спортивная школа олимпийского резерва [URL: <https://admin.msuchita.ru/история-района-черновский>].

Таким образом, самый большой по площади Черновский район отличается самой низкой плотностью населения – 23,7–46,5 % от плотности остальных районов, значительной территориальной разобщенностью селитебных зон, плохо развитой инфраструктурой, низкой транспортной доступностью. Район имеет промышленную специализацию.

На основании изложенного можно заключить, что 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.

1.3. Теоретические модели сочетания рентных факторов краткосрочной аренды жилья Читы в логике центрально-периферийного зонирования территории

Если абстрагироваться от административно-территориального деления Читы, 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. Основываясь на анализе градостроительной практики и складывающейся картины расселения в крупных городах, Г.М. Лаппо делает вывод о том, что «большой город редко остается компактным. Его плану свойственна некомпактность, расчлененность застроенной территории, наличие нескольких промышленных районов, большие расстояния от центра до периферии...» [Лаппо, 1969, с. 113]. В современном мире ситуация меняется, города становятся интенсивно застроены и заселены. Чита, развивающаяся медленнее других административных центров, только встает на путь, приближающий ее к крупным индустриальным, деловым и культурным центрам страны.

В ходе исследования использовано авторское зонирование города на участки жилой застройки, схожие по совокупностям следующих признаков: плотность городской застройки, стоимость аренды жилой недвижимости, насыщенность гостиничного бизнеса (основного конкурента аренды жилья), набор рентных факторов жилых секторов, социально-экономические различия

территорий. В результате анализа перечисленных характеристик территория поделена на три зоны: центральная (ядро), периферийная первого порядка, периферийная второго порядка (рис. 4).

ЭКОНОМИКО-СОЦИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г. ЧИТЫ

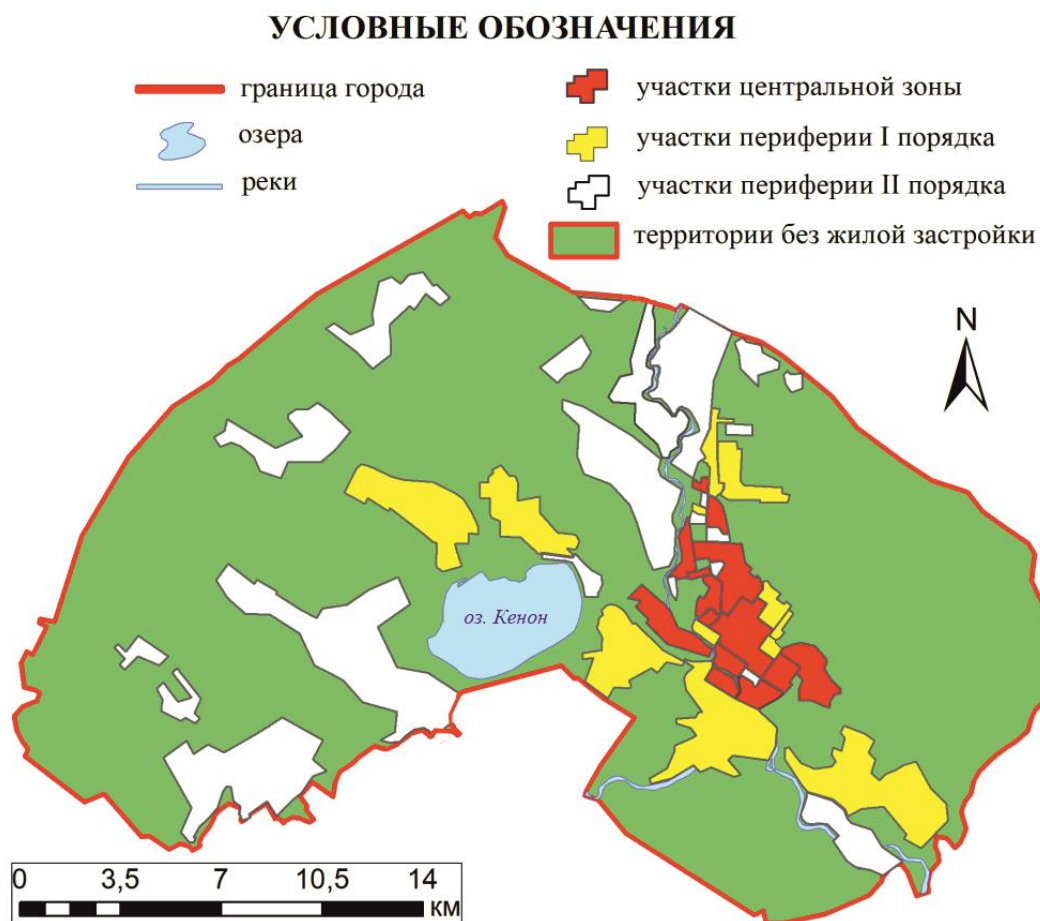


Рис. 4. Социально-экономическое зонирование г. Читы

Центральная зона – ядро, площадь 17,43 км², что составляет всего 12 % от всей площади селитебных зон (табл. 4). Более половины части ядра (56,3 %) принадлежит территории, относящейся к Центральному району, почти треть (30,6 %) – к Ингодинскому, оставшаяся часть – 13,1 % находится в Железнодорожном районе. Причем две последние части примыкают непосредственно к Центральному району.

Выделенное ядро – наиболее экономически развитая зона города, включает в себя ведущие объекты инфраструктуры: 67 % государственных учреждений

здравоохранения города, 50 % – образования, 55 % – культуры. Здесь проводится большая часть культурных и развлекательных мероприятий, что повышает привлекательность отдыхающего населения. Эта часть города наиболее плотнонаселенная, благоустроенная, имеющая разветвленную сеть автомобильных дорог, троллейбусных линий, множество направлений железнодорожного транспорта, большое количество автобусных остановок, что в совокупности определяет высокую транспортную доступность.

Большое количество исторических, архитектурных, скульптурных памятников местного и федерального значения привлекают туристов именно в эту часть города. Здесь самый высокий процент твердого покрытия автомобильных дорог, тротуаров, освещения улиц и придомовых территорий, озеленения улиц, обустройства общественных пространств, детских и спортивных площадок. Эта часть города особенно привлекательна инвесторам и бизнесменам: центральное местоположение намного увеличивает шансы на экономическую прибыль.

Выделенное ядро города соответствует концепции структуризации сибирского города, описываемой советским и российским экономико-географом, урбанистом Е.Н. Перциком: «Неблагоприятные климатические условия, преобладающие в обширной Сибири, требуют максимально компактной структуры городских поселений. Рациональное и экономное использование промышленных и селитебных территорий – крупнейший резерв социальной и экономической эффективности застройки сибирских городов» [Перцик, 1980, с. 22].

Участки **зоны Периферии первого порядка** распределяются вокруг Центральной зоны, имея разрывы в нескольких местах до 1 км, кроме двух участков, расположенных на расстоянии 2,8 км. Такое большое расстояние возможно по причине малой освоенности этих промежуточных территорий. В настоящее время на них ведется строительство нового микрорайона, что наряду с развитием прилегающей инфраструктуры, впоследствии, может сократить описываемый разрыв до минимума.

Участки периферийной зоны первого порядка в совокупности имеют площадь 39,15 км², что более чем в два раза значительнее размера ядра. В процентном соотношении по районам участки расположились следующим образом: в Ингодинском районе – 40,9 % зоны, в Черновском – 29,2 %, Центральном – 16,6 %, в Железнодорожном – 13,4 % зоны.

Выделенная зона имеет другие социально-экономические условия развития. Здесь наблюдается снижение плотности социально важных объектов. На большой территории расположено 23 % государственных учреждений здравоохранения города, что численно в 7 раз меньше медицинских учреждений, чем в центральной зоне, около 36 % городских учреждений образования и 39 % объектов культуры.

Эта часть города менее населена, жилой сектор представлен чаще пятиэтажными многоквартирными домами, малоэтажными неблагоустроенными зданиями, частным одноэтажным строительством. Исключение составляет территория поселка Текстильщиков и микрорайона Девичья Сопка, где хорошо развита инфраструктура, идет активное строительство многоэтажных жилых домов, дворы и улицы благоустраиваются, проблема транспортной доступности решается строительством троллейбусных линий, что в совокупности создает потенциал к быстрому развитию данной территории.

Хорошо инфраструктурно оснащен еще один участок периферийной зоны первого порядка, располагающийся на территории Железнодорожного района. Участок имеет признаки высокой транспортной доступности: автобусное и железнодорожное городское и междугороднее сообщение. Но эта территория имеет проблемы с благоустройством – недостаточное количество оборудованных детских и спортивных площадок, неудовлетворительное состояние асфальтового покрытия, плохая освещенность дворовых территорий. Жилой фонд этого участка в основном старый, чаще постройки 1970–1980-х гг., среди которого встречаются территории с малоэтажным, неблагоустроенным строительством и небольшим включением современных многоэтажных жилых домов. Эти же проблемы присутствуют и на остальных участках рассматриваемой зоны, где еще имеется

транспортная ограниченность, небольшое количество рабочих мест, из-за чего население стремится найти возможности трудоустройства в центральной зоне города. В целом зона Периферии первого порядка при наличии финансирования имеет потенциал к развитию, но, чтобы достичь экономико-социального уровня Центральной зоны, необходимо не одно десятилетие.

Участки **зоны Периферии второго порядка** распределены по всей территории города и имеются во всех районах: большая часть приходится на неосвоенный Черновский район – 61,7 %, на Железнодорожный – 19,8 %, Центральный – 14 %, Ингодинский – 4,5 %. Общая площадь этой зоны составляет 85,84 км². Это самая обширная зона из всех выделенных, ее участки представляют поселки, дачные и садовые товарищества с благоприятной экологической обстановкой. Концентрация социально важных объектов инфраструктуры низкая, в процентном соотношении медицинских учреждений составляет 10 % от общего числа по городу, учреждений образования – 14 %, культуры – 6 %.

Транспортная доступность, в зависимости от принадлежности к району, разная: от высокой (в Центральном районе) до очень низкой (в Черновском районе). До многих участков зоны Периферии второго порядка население имеет возможность добираться только в сезоны пользования земельными ресурсами с целью выращивания овощных и плодово-ягодных культур. Часто общественный транспорт таких участков представлен одним маршрутом.

Селитебная территория этой зоны в основном неблагоустроенная, жилой фонд состоит преимущественно из деревянных домов с индивидуальным печным отоплением. Автомобильные дороги здесь имеют невысокий процент асфальтового покрытия, остановки общественного транспорта могут находиться на больших расстояниях.

Таблица 4

Концентрация социально-важных объектов инфраструктуры по зонам

Наименование зоны	Площадь, км ²	Процент от селитебной площади ГО г. Чита	Плотность учреждений здравоохране- ния, ед./км ²	Плотность учреждений образования, ед./км ²	Плотность учреждений культуры, ед./км ²
----------------------	-----------------------------	---	--	--	---

Центральная (ядро)	17,43	12,2	2,18	5,16	1,15
Периферия I порядка	39,15	27,5	0,33	1,61	0,26
Периферия II порядка	85,84	60,3	0,07	0,31	0,07
Всего	142,42	100			

Во всех зонах города действуют различные факторы и их сочетание, влияющие на стоимость, спрос, плотность предложения аренды жилых объектов недвижимости. Рассмотрим некоторые из них.

Ценообразующие факторы краткосрочной аренды жилой недвижимости разделяются на две группы: внутренние и внешние. Внутренние факторы – характеристики самой недвижимости. Внешние факторы – экономико-географические, которые имеют свои виды и иерархию. Ценообразование – это компромисс между двумя группами внешних и внутренних факторов.

Внутренние факторы: материалы и технологии строительства дома, год постройки здания, этажность, площадь, класс жилья, планировка, высота потолков, отделка, состояние сантехнических труб и электропроводки, дополнительные удобства. Каждый из этих факторов влияет на конечную стоимость недвижимости, снижая или повышая её. Эти факторы в первую очередь учитываются при определении стоимости объекта.

Внешние факторы существенно усложняют систему ценообразования. Недвижимость с однотипным сочетанием внутренних факторов может иметь различную стоимость благодаря различному сочетанию внешних.

Сочетание внешних факторов имеет диалектический характер поляризации на доминирующие и подчинённые. Э.Б. Алаев в книге «Социально-экономическая география: понятийно-терминологический словарь» определяет поляризацию как развитие, при котором явления, характерные для одного участка (компонента), функционально связаны с обратными явлениями, регистрируемыми на другом участке (у других компонентов)². Эта поляриность с одной стороны означает

² Алаев, Э.Б. Социально-экономическая география: понятийно-терминологический словарь. – Москва: Мысль, 1983. – 350 с.

резкий контраст, противоположность между полюсом и другими частями территории, а с другой стороны – тот факт, что противоположные по характеристикам части сравнимы по величине, значению и размещению в пространстве [Бюржель, 2020]. Как отмечают географы, при усилении факторов конкурентоспособности увеличивается поляризация [Кузин, Мартынов, Сазонова, 2024]. Поляризация внешних ценообразующих факторов краткосрочной аренды жилой недвижимости проявляется на территории различной степенью их выраженности, контрастом их сочетаний в разрезе территориальных зон города.

Все факторы делятся на четыре иерархических типа (обозначены на картосхеме (рис. 5) геометрическими фигурами): главные – треугольником, ведущие – квадратом, значительные – окружностью и незначительные – полукругом.

Приведём существующие три модели поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов в таблице 5.

Таблица 5

Существующие модели сочетания рентных факторов

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

Виды экономико-географических факторов обозначены на картосхеме (рис. 5) различным цветом: положение в транспортной системе города – красным, социально-инфраструктурная оснащенность – синим, благоустройство территории – желтым, эстетическая привлекательность – оранжевым, экологическая ситуация – зелёным.

Рассмотрим образующиеся по степени поляризации иерархические модели сочетания экономико-географических факторов.

Первая модель – «Высокой степени поляризации» (табл. 5) 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.

Отметим, что главный фактор в сочетании может быть только один (обозначен треугольником). Модели с несколькими главными факторами выделять бессмысленно. В случае, когда в ценообразовании два фактора доминируют, имея одинаковое влияние, мы имеем дело с ведущими факторами (обозначены квадратами), которые формируют верхний – доминирующий ряд. Степень поляризации (разницы) между доминирующей подгруппой и подчинённой в этом случае убывает. Модель получает название «Средней степени поляризации».

Ведущих факторов в сочетании может быть только два. В случае, когда в ценообразовании доминируют три фактора, имея одинаковое влияние, мы имеем дело со значительными факторами (обозначены на карте окружностями). Модель получает название «Низкой степени поляризации».

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.

Таким образом, кроме существующих моделей имеются несуществующие. К ним относятся модели, представленные в таблице 6. Например, модель не может иметь один главный фактор и четыре ведущих, так как один фактор, преобладающий над всеми, подавляя работу остальных, понижает их действие до

незначительного влияния. Поэтому, при наличии главного фактора в «числителе», в «знаменателе» не может быть других факторов, кроме незначительных. Главный фактор может быть только один, так как два преобладающих фактора становятся ведущими и, соответственно, выделенный один фактор из остальных всегда будет только главным.

По такому же принципу не может быть другого количества ведущих рентных факторов, кроме двух и подчиненных ему трех незначительных, значительных – трех и подчиненных ему двух незначительных.

Таблица 6

Несуществующие модели сочетания рентных факторов

Графическое отображение модели			

В исследовании проведено зонирование Читы по поляризованному сочетанию ценообразующих экономико-географических факторов: положения в транспортной системе города, социально-инфраструктурной оснащенности, благоустройства территории, эстетической привлекательности, экологической ситуации. Для этого территория города разделена на участки жилых секторов с одинаковым сочетанием рентных факторов. В городе насчитывается 48 участков (рис. 5).

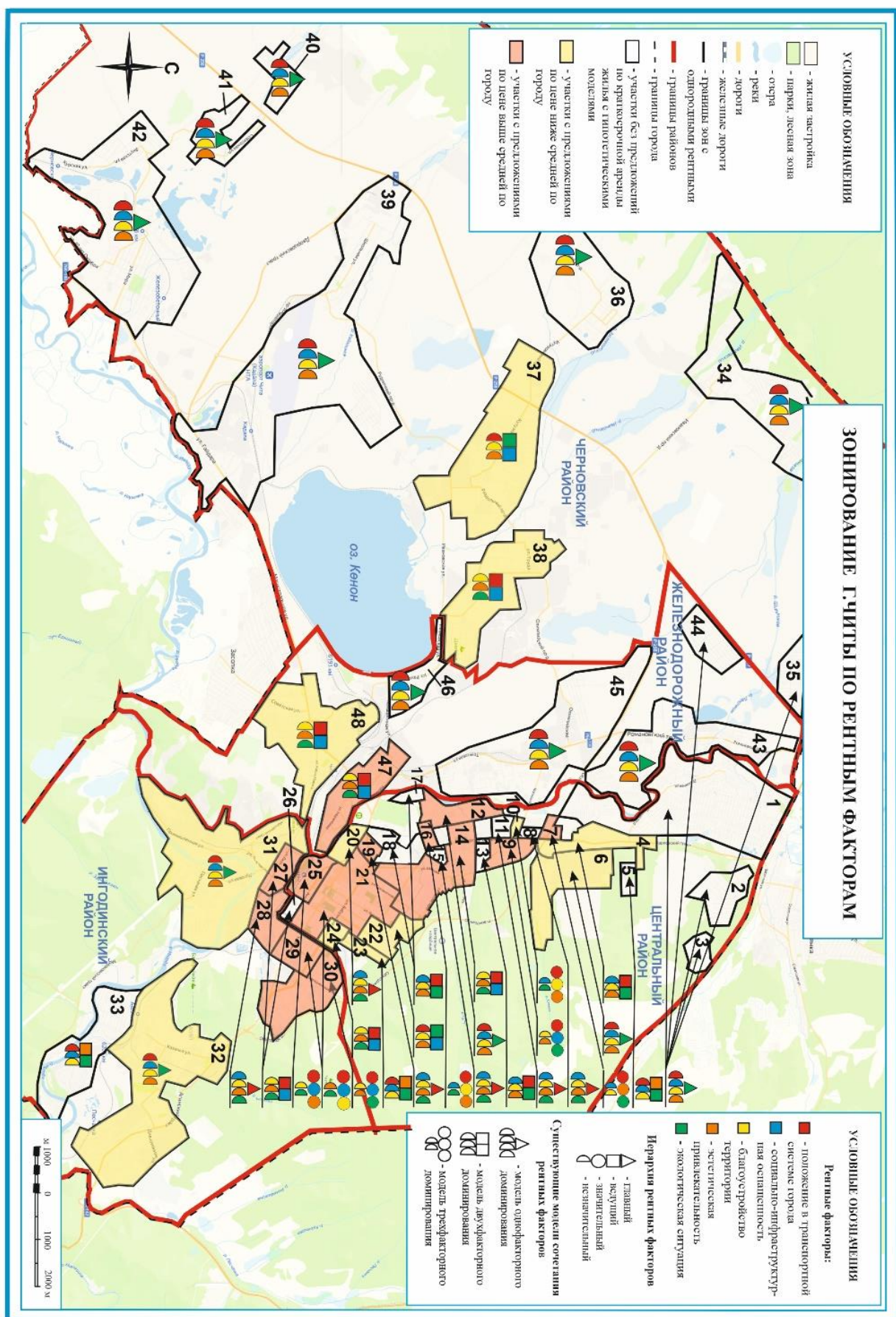


Рис. 5. Зонирование г. Читы по рентным факторам (составлено автором по состоянию на январь 2023 г.)

Кроме этого, обработано 432 предложения краткосрочной аренды жилья, из которых 344 находятся в Центральном районе (80 %), 61 – в Ингодинском (14 %), 17 – в Черновском (4 %) и 10 – в Железнодорожном (2 %).

Анализ стоимости одного квадратного метра жилого объекта, сдающегося на короткий срок в Чите, колеблется от 46 р./м² (участок № 23 – район Сибво) до 80 р./м² (участок № 7 – район Каштакского кольца) со средним значением по городу 59,5 р./м² (рис. 6). Участков со стоимостью аренды ниже средней по городу насчитывается 12, из них 7 находятся в Центральном районе, 5 распределены по остальным районам. Участков со стоимостью выше средней – 11, 9 из них сосредоточены в Центральном районе города, в Ингодинском и Железнодорожном по 1.

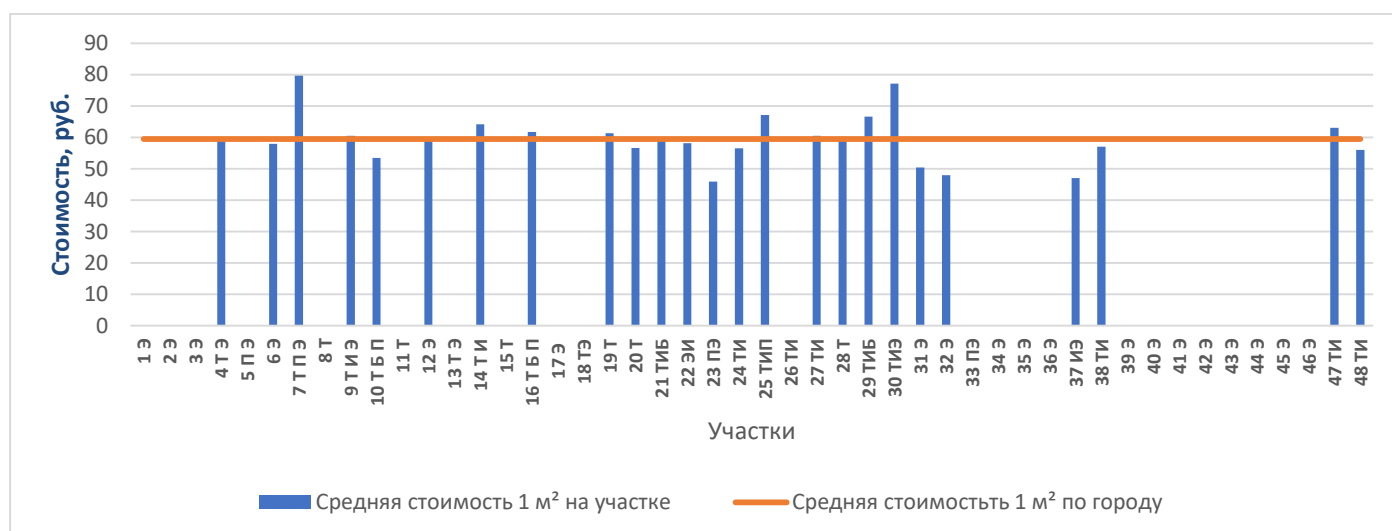


Рис. 6. Средняя стоимость краткосрочной аренды жилья за 1 м² (доминирующие в пределах участка рентные факторы: Т – положение в транспортной системе города, И – социально-инфраструктурная оснащенность, Б – благоустройство территории, П – эстетическая привлекательность, Э – экологическая ситуация)

На участках, где отсутствуют предложения по краткосрочной аренде жилья, авторы провели экспертизу и построили модели самостоятельно, определив потенциальное сочетание рентных факторов. Эти нерабочие модели являются элементом географического прогноза.

Модели, находящиеся на участках, где имеется спрос и предложение, участвуют в ценообразовании краткосрочной аренды жилья, т.е. являются

рабочими. Таких участков в городе насчитывается 24, что составляет половину от общего числа таковых по городу.

Таким образом, выделенные зоны со схожим набором характеристик: плотность городской застройки, стоимость аренды жилой недвижимости, насыщенность гостиничного бизнеса, важные социально-инфраструктурные объекты, – имеют одинаковые наборы рентных факторов и образующиеся по степени поляризации иерархические модели сочетания факторов. Выделенные участки образуют скопления схожих признаков – зоны: центральной (ядра), периферии первого порядка, периферии второго порядка. При этом выявлена следующая закономерность: при сочетании наибольшего числа доминирующих факторов, которые являются значительными в поляризованном их сочетании, увеличивается стоимость и количество предложений краткосрочной аренды жилья. В центральной зоне – Ядре наблюдается в основном высоко и среднеполяризованные модели, при удалении к периферии степень поляризованности снижается, на Периферии второго порядка доминирующим фактором является главный фактор благоприятной экологической ситуации.

1.4. Методы исследования экономико-географических факторов структуры и динамики городских рынков аренды жилья

Последовательность получения научных результатов в процессе исследования существенно отличается от последовательности их презентации в ходе научного объяснения. Например, представленные в параграфе 1.3 модели и участки их проявления получены автором на завершающем этапе научного исследования как результат теоретического обобщения, а вот представлены были в самом начале работы. Особенность работы в том, что исследование строилось по индуктивному пути, а научное объяснение по дедуктивному.

Весь текст диссертации – это научное объяснение, а представленный параграф призван раскрыть механизм научного исследования, т. е. по

терминологии Б.М. Кедрова (1987), алгоритм преодоления психолого-познавательных барьеров. В этом его специфика и особое значение в работе. Это особое значение осознаётся исследователями не только при написании подобных методологических параграфов, но и при знакомстве с другими интересующими диссертациями. После знакомства с авторефератом в тексте самой диссертации первым делом обращают внимание на параграф о методологии, который, как правило, размещается в конце первой главы. Причина такого интереса в желании узнать механизмы преодоления психолого-познавательных барьеров.

Главным, то есть организующим всё исследование, в работе стал индуктивный метод.

«Данные чувственного восприятия составляют для нас тот низший уровень информации, из которого формируется научное понимание. Эта информация, облеченная в ту или иную языковую форму, образует множество весьма разноречивых утверждений, которые иногда называются фактуальными. Их частично упорядочивают с помощью слов и символов. Далее путем определения, измерения и классификации мы можем разбить эти факты на группы и категории и тем самым внести в данные некоторую степень разумного на вид порядка», – так выразил Д. Харвей сущность и алгоритм реализации индуктивного пути научного объяснения [Харвей, 1974, с. 49].

Выбор темы диссертационного исследования и связан с данными восприятия того чувственного уровня, который отмечает Д. Харвей. Рынок краткосрочной аренды жилья в последние годы стал вести очень агрессивную (навязчивую) рекламу в городах. Причем она работает не только в сети Интернет, но и проводится устаревшим способом расклейки объявлений на остановках общественного транспорта и во дворах домов. Автор исследования невольно обращала внимание на эти объявления, навык сравнительно-географического метода, привитый в университете, автоматически реализовывался на соотношении цен за аренду в различных частях города. При сравнении цен вставал вопрос о механизмах их образования, внешних и внутренних факторах. Постепенно формировался географический образ рынка краткосрочной аренды

жилья Читы. Однако, попадая в другие города, автор уже специально обращала своё внимание на подобные объявления, соотносила цены и пыталась выявить их факторы. Долгое время данное увлечение было лишь способом развлечь своё географическое мышление, находясь в общественном транспорте или на его остановках. Идея реализовать анализ рынка аренды жилья пришла только после встречи и беседы с научным руководителем аспирантов по географии.

Автор, как житель Читы, во время исследования находилась в выгодном положении. Город – как объект изучения составлял естественную среду проживания не только в процессе работы, но и всей её предыдущей жизни. Выделенные в работе факторы городского рынка краткосрочной аренды жилья не только целенаправленно изучались, они осознавались автором в повседневной жизни. Дело в том, что они срабатывают не только в отношении рынка краткосрочной аренды жилья, но и других сферах. Например, покупки и продажи жилья или развития городского туризма.

Сам выбор темы обусловлен несколькими причинами. Во-первых, по экономической географии рынка краткосрочной аренды жилья существует небольшое количество работ. Представленная работа имеет научную (географическую) новизну за счёт обращения к новому объекту исследования. Это, безусловно, развитие экономической и социальной географии вширь.

Во-вторых, в университетах и научных институтах сохраняется специфическое положение аспирантов. Аспирант получает только стипендию, а денег на организацию и реализацию исследования университет (институт) не выдаёт. В географии исследователю необходимо совершать поездки в границах исследуемой территории, закупать статистику в соответствующих государственных структурах. Выбором данной темы решалась проблема поездок. Однако изучение практики других городов осуществлялось дистанционно. Сбор статистики потребовал от автора времени, а значимым методом исследования стал пространственно-статистический анализ данных онлайн-платформы Авито с целью выявления особенностей территориализации рынка в Чите.

Рассмотрим иерархию и алгоритм применения методов. Методология представляет собой пирамиду. Вершиной пирамиды является главный метод, который находится над ведущими методами. В основании пирамиды размещаются значимые методы. Единственным главным методом исследования, как уже было заявлено, стал индуктивный.

После обработки данных онлайн-платформ автору удалось бесплатно собрать информацию, которой не располагают органы государственной статистики, так как рынок краткосрочной аренды жилья – это очень значимый сектор «теневой экономики». Сам процесс сбора и систематизации информации онлайн-платформ – процесс очень трудоёмкий. Он требует несколько недель кропотливой работы. Конечно, у городского рынка аренды жилья как объекта исследования есть огромный минус – ежечасное обновление ценового ряда. Чем короче срок аренды, тем выше рентабельность сдачи жилья. Наибольшую прибыль имеет почасовая и посуточная аренда. Помесячная аренда менее рентабельна, но её выбирают собственники, которые считают, что долгосрочные арендаторы бережнее относятся к бытовым приборам, мебели и помещению в целом. Кроме того, не нужно тратить ежедневно время на приёмку помещения, уборку и ремонт в нём.

При обработке информации по различным срокам аренды автору пришлось нивелировать ценовые ряды.

Несмотря на постоянное обновление статистической информации, выявленные факторы и закономерности имеют более устойчивый характер. Автором уже после завершения исследования выполнен контрольный анализ по ключевым показателям центра и периферии в разрезе основных типов комфортности жилья. Конечно, цены изменились, хотя и незначительно, но выявленные пространственные закономерности актуальны и по сей день.

К числу ведущих методов можно отнести сравнительно-географический, формализации, моделирования, картографический. К числу значимых методов – пространственно-статистический анализ, интервьюирование, типизацию.

Сравнительно-географический метод является специфическим для географии, его основоположником считается А. Гумбольдт (1959), работы которого считаются образцом воплощения сравнения в географии.

Сравнительно-географический метод в данной работе позволил выявить территориальные различия рынка краткосрочной аренды жилья между центром и периферией города по различным параметрам: плотности предложений и сочетанию рентных факторов. Сравнение производилось как между группами различных типов комфортности жилья, так и внутри типов. Именно сравнительно-географический метод позволил выявить ключевые пространственные закономерности, которые легли в основу защищаемых положений диссертации.

Посредством теоретического метода формализации созданы модели высокой, средней и низкой степени поляризации рентных факторов. Кроме него для достижения поставленной цели использован сравнительно-географический метод, который позволил авторам выделить территориальные различия в модельных сочетаниях рентных факторов. На основе выявленных различий авторы провели географическое зонирование, выделив в Чите 48 участков; в пределах каждого из них набор рентных факторов однотипен, то есть срабатывает одна из выделенных моделей, что получило визуализацию в виде картографического выражения.

Моделирование и формализация выразились в разработанном ряду знаково-символических моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов городских рынков краткосрочной аренды жилья. Практика разработки знаково-символических моделей в географии очень обширна. Многие знаково-символические модели стали классикой отечественной теоретической географии: модели территориальные сочетания естественных ресурсов А.А. Минца (1972); модели геосистем В.С. Преображенского (1986), модели геосистем и экосистем А.Г. Исаченко (1998).

Академик В.С. Преображенский (1986) отмечал серьёзность знаково-символических моделей, подчёркивал преимущества моделей перед изложением в

виде текстом тезисов и определений. Автор позаимствовал только идею знаково-символических моделей. Метод моделирования в представленной работе оригинальный, то есть нигде больше не встречается.

Как можно использовать в картографических произведениях знаково-символические модели показал А.А. Минц (1972).

В какой-то момент в географии наступил период отказа от знаково-символических моделей. Географы увлеклись математизацией, использованием сложных математических формул. Однако у моделей классиков советской географии есть одно преимущество – наглядность сочетания территориальных элементов. Помещая знаково-символическую модель в границы ареала (района, зоны), А.А. Минц (1972) добивался этой наглядности. Кроме того, в таком способе изображения достигается простота изложения сложного материала, а это уже искусство географического объяснения.

Используя материалы, собранные методом интервьюирования, были проведены полевые исследования с картографированием ареалов рентных факторов. Выявленные пространственные различия в работе получили визуализацию в виде картографического выражения. Используемый картографический метод наряду с использованием карт справедливо считается географами основным методом [Гладкий, 2009], поэтому он занял в методологии данного исследования важное место.

Для достижения поставленной цели также использован сравнительно-географический метод, формализация, пространственно-статистический анализ, географическое зонирование. Проведенное интервьюирование выявило приоритетные факторы экономико-географической оценки краткосрочной аренды жилой недвижимости.

Интервьюирование стало значимым методом исследования, с помощью которого определены доминирующие и подчиненные факторы в ценообразовании краткосрочной аренды жилья. Отметим, что интервьюирование проводилось с арендодателями под видом потенциальных арендаторов. Интервью были короткими по времени и проводились в отношении каждого из 48 выделенных

участков. Уровень экономической и географической культуры арендодателей очень сильно разнится, поэтому им задавались конкретные вопросы про доминирующие в ценообразовании факторы. В каждом интервью приходилось перечислять все факторы, а арендодатель ранжировал их или выбирал из них один или несколько доминирующих. К началу интервьюирования диссертантом совместно с руководителем была выстроена гипотеза. Она включала разделение Читы на участки, присвоение каждому участку модели сочетания рентных факторов из разработанного ранее ряда моделей. Интервьюирование не позволило выявить какие-то новые факторы или модели их сочетания, но помогло скорректировать границы участков или поменять модель, заявленную на уровне гипотезы, на другую, в пользу которой высказалось большинство арендодателей. Участки с моделями высокой поляризации, где доминирующим является один фактор, требовали гораздо меньше контактов с арендодателями. Они были единодушны в высказываниях. Для таких участков хватало 5–7 звонков различным арендодателям. На отдельных участках количество интервьюеров ограничивалось количеством арендодателей. А вот участки с моделями средней и низкой поляризацией требовали гораздо больше контактов (от 10 звонков и более), так как они вызвали наибольшее сомнение и чаще корректировались в ходе исследования. Для обработки данных с таких участков требовалось подсчитывать коэффициент конкордации (согласованности) мнений экспертов Кендала (W).

Поясним этот момент. Коэффициент конкордации – это статистический показатель, измеряющий степень согласованности мнений нескольких экспертов (или результатов разных измерений) при ранжировании набора объектов. Он показывает, насколько сильно мнения экспертов совпадают при оценке одних и тех же объектов. Значение коэффициента изменяется от 0 до 1, где 1 означает полную согласованность, а 0 – полное отсутствие согласованности. При исследовании автором принимались только допустимые значения согласованности. Отметим, что данный метод широко применяется в науке в

различных областях [Филипова, 2023; Ромашкина, 2005; Терентьев, 2022; Прокофьев, 2016; Кузьмин, 2020; Аббасов, 2021; Лубенец, 2021].

Трудоёмкие в плане выявления моделей участки – это участки слабой поляризации. Они расположены в центре, и количество предложений по ним максимально, что и позволяло набрать достаточно интервьюеров. Можно сказать, что количество звонков приблизилось к количеству предложений по городу. Это вторая трудоёмкая задача исследования (наряду с обработкой объявлений онлайн-платформ), которая потребовала много времени. Парадокс данного исследования в том, что объект небольшой, а времени на сбор и обработку материала уходит много. В иных диссертациях по выбранной специальности в качестве объекта выступают более масштабные таксоны: субъекты Российской Федерации, их группы (например, Байкальский регион), федеральные округа, а в отдельных работах страны. Однако при написании таких работ исследователи получают информацию из открытых источников, либо закупают её, что существенно упрощает задачу. В данной работе автору пришлось буквально добывать каждую цифру статистики, что очень увеличило этап сбора материала.

Исследование проведено в несколько этапов. На первом этапе использовались методы теоретического анализа, синтеза, а также классификации; как результат автор предложил свою типизацию жилых комплексов по уровню комфорта проживания.

На следующем этапе проведено географическое зонирование, с помощью которого выделены территориальные различия в плотности предложений краткосрочной аренды жилой недвижимости в Чите. Основой для получения пространственно-статистических данных стала онлайн-платформа Авито.

Кроме этого, на отмеченном этапе был использован теоретический метод формализации, который дал возможность получить количественную и качественную характеристику выделенных территорий и выразить полученные результаты в виде геоизображения посредством геоинформационного картографирования в ПО ArcGIS. Метод широко используется современными

учеными для моделирования различных процессов, рассматриваемых географией [Белозеров, 2013, 2024; Черкасов, 2020].

Для отображения плотности предложений краткосрочной аренды жилья взята шкала цветовых тонов, которая применяется в картографии для гипсометрической окраски высотных ступеней: от темно-зеленого (участки с низкой концентрацией предложений) до коричневого (наиболее насыщенные предложениями участки).

На последнем этапе исследования применен анализ данных, в результате которого выявлены закономерности территориальной дифференциации объектов рынка арендной жилой недвижимости г. Читы в каждом выделенном типе недвижимости по уровню комфорта.

С помощью картографического метода построены модели пространственной локализации объектов каждого типа арендной недвижимости. На основе полученного картографического материала проведен анализ и выявлены закономерности территориальной дифференциации объектов краткосрочной аренды жилой недвижимости и факторы, влияющие на нее.

На каждом этапе работы автор испытывал диалектическое противоречие фокусировки и расфокусировки взгляда в отношении объекта – города Чита. Работа написана на примере Читы, но все процессы, которые происходят в городе, постоянно сравнивались с процессами других городов. В работе не ставилась задача поиска каких-то специфических читинских особенностей.

Предложенный алгоритм – это упорядоченная организация методов, которая в будущем может выступать ориентиром для последующих исследователей. Она не является жестким сводом правил. Скорее представляет собой гибкий путеводитель, который не может в точности копироваться для исследования рынков краткосрочной аренды жилья других городов.

Выводы по первой главе

Рынок аренды жилья как территориальная социально-экономическая система, представляющая собой пространственно-временное сочетание производства, распределения, обмен и потребления услуг временного размещения в жилых объектах недвижимости, играет важную роль в развитии экономики, решении жилищной проблемы населения. Рынок аренды жилой недвижимости в городах и других населенных пунктах создает взаимовыгодные арендные отношения между участниками предложения и потребления его услуг.

Рынок аренды жилой недвижимости повышает мобильность населения, обеспечивает доступ для размещения различных категорий граждан, предоставляет альтернативу гостиничному размещению, расширяет возможности выбора уровня комфорта временного проживания.

В призме 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). Территориальное явление – рынок краткосрочной аренды жилья, состоящий из территориальных объектов и территориальных процессов, происходящих в нем.

На локализацию рынка аренды жилья и его участников в пространстве оказывают влияние экономико-географические рентные факторы: положение в транспортной системе города, социально-инфраструктурная оснащенность, благоустройство территории, эстетическая привлекательность, экологическая ситуация. Кроме этого, перечисленные факторы определяют процессы ценообразования, наличия спроса.

Различия в социально-экономическом развитии административных районов и их участков формируют различной степени благоприятности среду для развития рынка арендного жилья и влияют на привлекательность и конкурентоспособность

объектов жилой недвижимости. Развитая городская инфраструктура, включающая качественные дороги, доступный транспорт, близость расположения социальных объектов и мест отдыха, является преимуществом в выборе предпочтений для временного размещения населения. Территории, концентрирующие исторические памятники, культурные учреждения, места проведения культурно-массовых мероприятий, являются приоритетом для отдыхающего населения, целью поездок которого является рекреация и отдых.

Экономико-географические характеристики различных участков города определяют особенности формирования различных сочетаний доминирующих рентных факторов, представленных в виде моделей различной степени поляризации – низкой, средней и высокой.

Зонирование города Читы на участки по экономико-географическим признакам позволило выделить зоны: центральная (Ядро), Периферия первого порядка, Периферия второго порядка, а также выявить следующую закономерность: при сочетании наибольшего числа доминирующих факторов, которые являются значительными в поляризованном их сочетании, увеличивается стоимость и количество предложений краткосрочной аренды жилья. В центральной зоне наблюдаются в основном высоко и среднеполяризованные модели, при удалении к периферии степень поляризованности снижается, и на Периферии второго порядка чаще единственным доминирующим фактором является фактор благоприятной экологической ситуации.

Глава 2. Анализ структуры городского рынка аренды жилья по типам

Жилищные условия – один из важнейших показателей экономической и социальной устойчивости территорий, в частности уровня и качества жизни населения. Городской рынок аренды жилой недвижимости представляет большой выбор объектов, различающихся уровнем состояния, стоимости и другими критериями. Для более точного понимания особенностей городского рынка Читы, необходимо изучить его структуру, основные характеристики и отличия составляющих ее элементов, а также принципы территориализации и факторы, влияющие на нее.

2.1. Конкурентная среда на рынке краткосрочной аренды жилья квартирного типа со стороны гостиничного бизнеса

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. Особенно ярко такая тенденция прослеживается в крупных городах, представляющих туристический интерес со стороны населения.

Структура гостиничного бизнеса г. Читы представлена 51 предприятием, из которых 3 – «четыrehзвездочные» гостиницы, 10 – «трехзвездочные», 3 – «двухзвездочные», у 2 гостиниц – «одна звезда», большая же часть – 33 гостиничных объекта имеют категорию – «без звезд». Суммарно гостиницы предоставляют 1368 номеров для временного размещения населения. Гостиницы с категорией «3-4 звезды», составляющие 53 % всего номерного фонда гостиничного рынка (725 номеров), предоставляют в городе самый широкий спектр дополнительных услуг: сауна, массаж, бани, салон красоты, трансфер, доставка еды и напитков в номер, в том числе упакованные ланчи, ресторан, чистка обуви, сувенирный магазин, услуги по глажению одежды, камера хранения багажа, вызов такси, библиотека, при необходимости общение персонала на

английском языке. Средняя стартовая стоимость размещения таких предложений по городу – 3400 р./сут. На долю более бюджетных вариантов размещения с ограниченным спектром дополнительных услуг приходится 47 % городских гостиничных номеров категорий с одной звездой, двумя и «без звезд» – 72, 52 и 513 предложений соответственно. Эти заведения представляют основную конкуренцию краткосрочному рынку аренды квартир. Предложения в гостиницах с «1 и 2 звездами» в среднем по городу – от 2100 р./сут, «без звезд» – от 1530 р./сут.

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. 7).

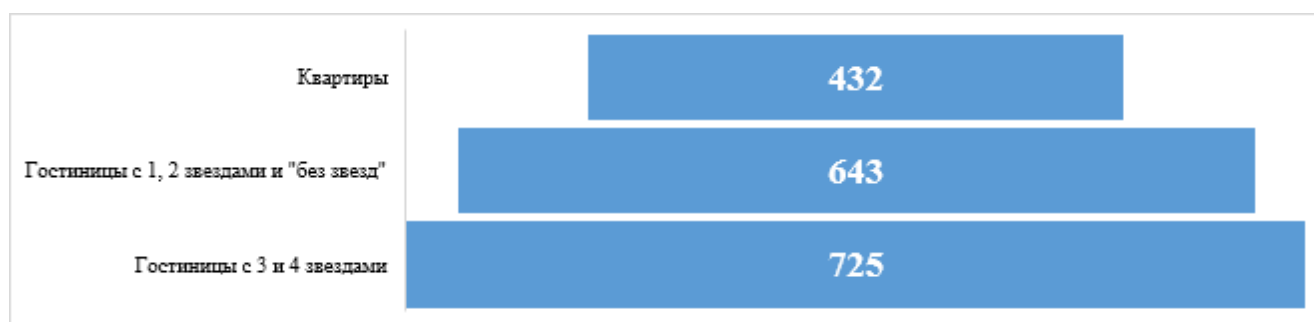


Рис. 7. Рынок временного размещения г. Читы

Таким образом, становится понятным, что 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.

Гостиничный бизнес может удовлетворить и потребителя с высокими доходами, предложив ему широкий спектр услуг и максимально комфортное размещение. Для клиентов такого типа размещения важны качество сервиса, скорость его оказания, престижность выбранного места, поэтому они готовы платить за перечисленные удобства.

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. Частота и качество уборки помещения, смены постельного белья и банных принадлежностей, а также условия заселения, внесения и возврата залога самостоятельно устанавливается арендодателем жилого помещения. Поэтому не редки случаи конфликтных ситуаций между получателем услуг и их исполнителем. Но все же большинство представителей услуг по размещению в квартирах ценят свою репутацию и стараются избежать недопонимания со стороны арендаторов, заключив договор с предоставлением паспортных данных обоим сторонам.

На модели пространственной локализации гостиничных объектов (рис. 8) видно, что значительная часть этих предложений – 32 объекта с 1051 номером сосредоточена в центральной части города – «ядре». В разрезе общего номерного фонда г. Читы это составляет 77,7 % предложений гостиничного размещения.

Большая часть ядра занята территорией Центрального района, а точнее его юго-западной частью. Южная часть ядра представлена участками, относящимися к Ингодинскому району, западная часть – участком Железнодорожного района.

В выделенном центре – Ядре представлены все виды гостиничного размещения города Читы – от «четырёхзвездочных» отелей, представляющих расширенный и излишний комфорт (или люкс-комфорт) до хостелов, предлагающих минимальный комфорт временного размещения населения. Ядро содержит все предложения «четырёхзвездочных» отелей, имеющихся в городе, которые имеют территориальную принадлежность к одному участку (№ 21), содержащий один набор рентных факторов. Участку соответствует модель трехфакторного доминирования со значительными факторами: положения в транспортной системе города, социально-инфраструктурной оснащённости и благоустройства территории. Ценовой сегмент данных предложений самый высокий в городе, минимальная цена проживания 4800–5700 р./сут, средняя стартовая стоимость 5200 р./сут (табл. 7). «Трёхзвездочные» гостиницы, также представляющие расширенный комфорт, в центральной зоне составляют 63 % подобных объектов города и 86 % их номерного фонда. Средняя стартовая цена размещения в них составляет 3063 р./сут, находясь в пределах 1200–4900 р./сут. Всего же в этой зоне 71 % всех предложений расширенного и излишнего комфорта и 92 % номеров от общего количества по городу данного типа размещения. Ядро включает в себя все имеющиеся в городе гостиницы с одной и двумя «звездами». Средняя стартовая цена гостиничных объектов с одной «звездой» 1600 р./сут, с двумя звездами – 2423 р./сут. Группа гостиничных предприятий, не имеющих «звезд» в данной зоне, встречается реже, чем уже перечисленные – 56 % от суммарного количества всех гостиниц «без звезд», включая 50 % номерного фонда этой категории. Старт цены в среднем по зоне – 1378 р./сут.

ОБЪЕКТЫ ГОСТИНИЧНОГО БИЗНЕСА Г. ЧИТЫ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

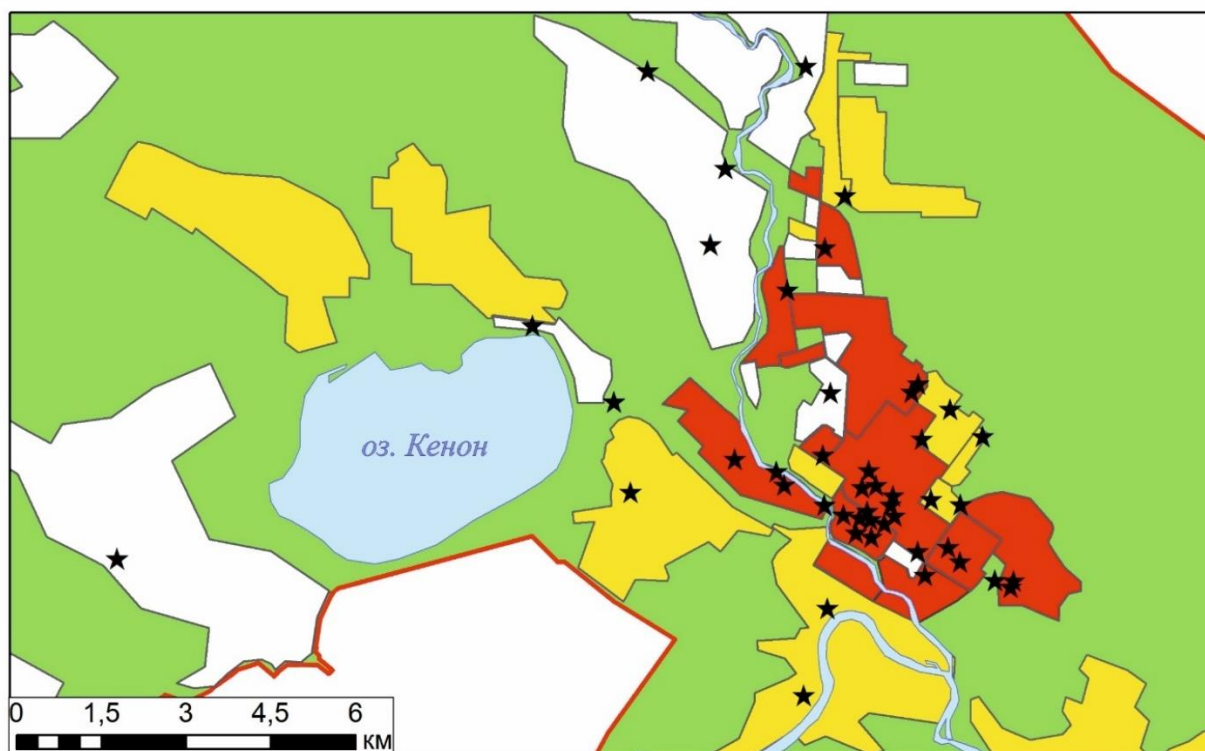
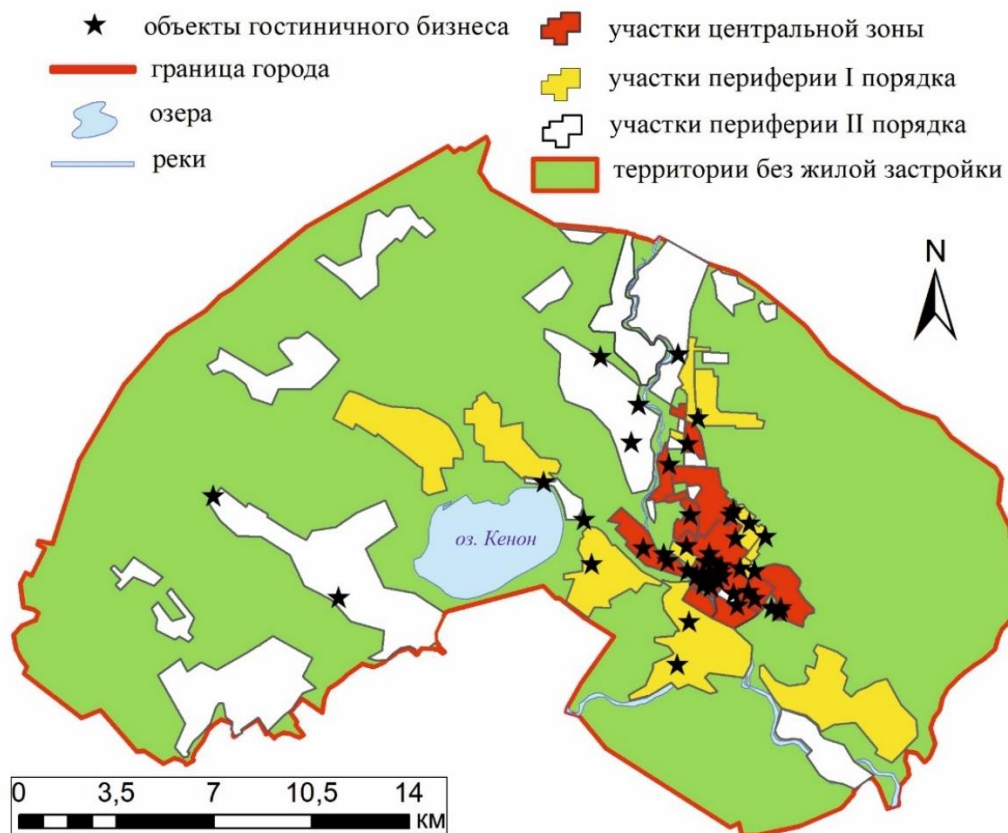


Рис. 8. Объекты гостиничного бизнеса г. Читы

Гостиничный бизнес г. Читы

Зона	Кол-во гостиниц	Кол-во номеров	Процентное распределение гостиниц одного типа по зонам					Плотность, предл./км	Средняя минимальная стоимость предложения				
			4-зв.	3-зв.	2-зв.	1-зв.	б/зв.		4-зв.	3-зв.	2-зв.	1-зв.	б/зв.
Ядро	33	1056	100	86	100	100	52	60,6	5200	3063	2423	1600	1378
Периф. I	9	188	–	12	–	–	28	0,2	–	2867	–	–	1133
Периф. II	9	109	–	2	–	–	20	0,1	–	1800			1931
Всего/Среднее	51	1353	100	100	100	100	100	9,5	5200	2894	2423	1600	1470

Таким образом, в Ядре наблюдается сильная конкуренция всех видов гостиничного размещения. Плотность предложений гостиниц в этой зоне достигает 75 предл./км². Высокая стоимость проживания объясняется развитым спектром рентных факторов, высокими платежеспособным спросом и деловой активностью данной зоны.

В следующей выделенной зоне I – «Периферии первого порядка» насыщенность предложениями гостиничных предприятий падает и количественно составляет 9 объектов гостиничного бизнеса с 188 номерами. В разрезе общего номерного фонда г. Читы это составляет 8 % предложений гостиниц города. Территориально этот сектор включает участки во всех районах города, наибольшая их площадь принадлежит Ингодинскому и Черновскому районам, по 40 и 29 % соответственно, наименьшая площадь – Центральному и Железнодорожному, по 18 и 13 % всей площади зоны «Периферии первого порядка».

В данной зоне «четырёхзвездочных» отелей нет, «трехзвездочных» – 27 % от общего числа по городу и 12 % номерного фонда всех отелей этой категории. Средняя стартовая их цена составляет 2866 р./сут, что на 7 % ниже, чем в центральной зоне. Гостиниц с одной и двумя «звездами» в данном секторе нет. А гостиничных предприятий «без звезд» – 19 % от общего количества таковых по городу и 28 % номерного фонда этой категории. Средняя минимальная стоимость

в таких гостиницах составляет – 1133 р./сут, что на 18 % ниже стоимости таких предложений в центральном ядре.

Остальные участки на модели пространственной локализации гостиничных объектов располагаются в зоне II – «Периферии второго порядка». Она, так же как и «периферия первого порядка», состоит из участков, расположенных во всех районах города Читы. Это самая большая зона по площади из всех и самая рассредоточенная в предложениях гостиничных услуг. Зона включает 9 объектов гостиничного размещения и 109 номеров. В разрезе общего номерного фонда г. Читы это составляет всего 8 % предложений гостиничного бизнеса. Так же, как и в Периферии I порядка, здесь представлены гостиницы категории «без звезд», (25 % от общего числа по городу и 20 % номеров этой категории). Средняя стартовая стоимость размещения 1931 р./сут, что значительно выше, чем в зонах «Ядра» и «периферии первого порядка». Повышение цены на размещение в зоне II возможно по причине рассредоточенности предложений и небольшой конкуренции со стороны однотипных гостиниц в этой зоне. Кроме этого, здесь имеются «трехзвездочные» гостиничные предложения, которые составляют 9 % объектов этой категории по городу и 1,5 % номерного фонда. Стартовая стоимость таких размещений 1800 р./сут и выше.

Таким образом, в модели прослеживается четкая тенденция уменьшения плотности предложений по предоставлению гостиничных услуг от ядра к периферии. В выделенном центре хорошо развита инфраструктура, здесь локализованы медицинские консультационные центры, объекты лечебных и оздоровительных процедур, высшие и средние учебные заведения, центры профессиональной подготовки и переподготовки, научно-исследовательские институты, бизнес-центры, конференц-залы, объекты культурного наследия, развитая сеть общественного питания. Кроме этого, ядро характеризуется высокой транспортной доступностью, по сравнению с периферийными зонами, в которых насыщенность инфраструктурных объектов, обеспеченность транспортом,

эстетическая привлекательность и благоустройство территории снижается в направлении от центра к периферии.

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, менее привлекательной для потребителей и организаторов гостиничных услуг;
- повышенный спрос на гостиничные объекты, находящиеся на участках с широким спектром рентных факторов;
- 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.

2.2. Минимальный комфорт временного размещения в объектах квартирного типа

Представления о минимальном комфорте городской жилой недвижимости во всех странах мира разные. Различия наблюдаются и внутри стран – в зависимости от размера города, уровня его экономического и экологического развития, численности населения и других факторов. Жилые комплексы типа «минимальный комфорт» в российских городах представляют собой типовые многоквартирные дома, материалом для строительства которых служат железобетонные сборные панели, кирпич или крупные железобетонные блоки. К этому классу относятся недорогие монолитные дома, возведенные по каркасной и

блочной технологии и не отличающиеся хорошей тепло- и звукоизоляцией. Планировка квартир типовая, чаще которую нельзя изменить, так как большинство стен – несущие. Нормативы площади жилья в расчете на одного человека [СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство ..., 2016] низкие (30 м^2), поэтому квартиры небольшие: 1-комнатные – от 28 м^2 , 2-комнатные – от 45 м^2 , 3-комнатные – от 55 м^2 . Площадь квартир-студий – квартир с единым пространством, без перегородок, совмещающих кухню, спальню и гостиную – от 11 м^2 . Кухни этого класса редко превышают площадь 8 м^2 , санузел чаще совмещенный, имеет небольшие размеры. Высота потолков 2,5-2,7 м. Имеются встроенные кладовки, антресоли. В кирпичных домах часто присутствует «зимний холодильник», расположенный под кухонным окном. Комнаты могут быть изолированными и проходными. При остеклении используются одинарные или двойные рамы из дерева или пластика невысокого качества. В зонах общего пользования не предусмотрены места для колясок, велосипедов, отсутствуют средства для создания доступной среды для людей с ограниченными возможностями здоровья. Благоустройство дворов минимальное, детские площадки бедно оснащены, озеленение производится по желанию жильцов. Не везде в жилых комплексах имеется асфальтовое покрытие. Парковка для автомобилей располагается на придомовой территории, часто загромождая ее. Подземный паркинг в типе минимальный комфорт не предусмотрен.

В домах современного строительства в качестве несущих и ограждающих конструкций используются те же материалы, но с улучшенными характеристиками. Многослойные стеновые панели и панели перекрытия претерпевают качественные изменения, которые в готовом строении улучшают тепло- и звукоизоляционные свойства жилых помещений. По сравнению с жилыми зданиями, построенными до 2000-х гг., увеличивается площадь только квартир-студий, сдающихся в аренду, остальные находятся в схожих площадных диапазонах. Благоустройство придомовой территории стандартное, производится общее озеленение, устанавливаются типовые детские площадки и др.

За пределами нашей страны, особенно в густонаселенных странах, объекты типа «минимальный комфорт» могут существенно уменьшаться в размерах. Например, в странах Азии широко распространено микрожилье. А в таких крупных азиатских мегаполисах, как Токио и Сеул, этот вид жилья является одной из особенностей устройства местного населения. Микроквартиры здесь имеют площадь от 6 до 15 м² и могут достигать 3-метровую высоту потолков, что позволяет разместить спальное место на втором уровне и оптимизировать жилое пространство. На туалетную комнату с компактным душем в таких объектах обычно приходится не более 2 м², на прихожую 1 м², остальное пространство занимает кухня, совмещенная со спальным местом. Кухонные поверхности в микроквартирах сведены к минимуму и могут представлять собой раковину и стол, на котором помещается одно- или двухконфорочная варочная плита. Но часто такие жилые помещения не используются для приготовления пищи, так как нет возможности полноценно разместить бытовую технику, в том числе холодильник для хранения скоропортящихся продуктов. В большинстве случаев прием пищи осуществляется в местах общественного питания, а в квартирах устанавливается микроволновая печь для разогрева готовой пищи.

Потребителями таких микроквартир в основном являются молодые люди, только начинающие работать, студенты, одинокие, малообеспеченные горожане, или те, которые уже имеют свое более комфортное жилье, но предпочитают жить ближе к своему рабочему месту. В таких случаях «ущемленные» микрожилым комфортом жильцы микроквартир могут частично компенсировать это комфортными условиями мегаполиса, где доступными являются общественные прачечные, бани, места для общения и отдыха, предприятия питания. Хорошо развитая система сферы услуг обеспечивает более полноценное проживание таких граждан.

Многие дизайнеры работают над созданием функционального микропространства, предлагая различные варианты совмещенных предметов мебели для микрожилья: навесные шкафы с откидными столами, складывающиеся стулья, полка-обеденный стол, кровать-шкаф, спальное место под потолком,

столы для приема пищи с функцией подогрева (котацу) и другой трансформируемой мебелью.

По информации сайта apartment-japan.com, доля микроквартир площадью 6–15 м² в Токио, сдающиеся на короткий срок, составляет 18 % всего городского рынка краткосрочной аренды. Ценовой диапазон такого жилья 22600–78300 р., средняя стоимость 46400 р. за месяц. Квартиры площадью 15–25 м² составляют 22,5 % арендного рынка, стоимость уже варьирует от 48700 до 113100 р. со средним показателем в 80500 р. за месяц. Таким образом, жилье минимального комфорта в Токио занимает 40,5 % всей краткосрочной аренды жилья.

Микроквартиры пользуются определенным спросом по всему миру. Но чаще всего они распространены в крупных мегаполисах. Причиной этому является желание населения жить в городских условиях, иметь возможность получения более высокооплачиваемой работы, учиться в крупных городах, а высокие цены на жилье не позволяют большому количеству людей приобрести или арендовать более комфортное жилье. В числе мегаполисов, где распространено малогабаритное жилье, не превышающее общую площадь 18 м², Лондон, Нью-Йорк, Берлин, Париж и др.

Во многих развитых странах минимальные стандарты жилья не регламентированы либо распространяются на вновь возведенные объекты жилой недвижимости. При этом есть ограничения, при которых помещение не имеет статуса жилого, но это не мешает владельцам использовать его в качестве жилья и свободно продавать или сдавать в аренду.

Помимо микроквартир к микрожилью с минимальным уровнем комфорта проживания, или скорее с его отсутствием вовсе, относятся такие «экстремальные виды жилья», как капсульное жилье. Распространено оно в Гонконге – одном из самых развитых городов мира. Существуют вариации названия такого жилища: «дом-клетка», «квартира-гроб», «жилье в обувной коробке». Дом-клетка представляет собой металлическую клетку, сообщаемую боковыми гранями с соседними, расположенными друг над другом в два ряда. В некоторых однокомнатных квартирах помещается около 20 таких клеток, туалет и ванная

комната общие для всех жителей. Помещения отличаются антисанитарией и часто являются очагом различных заболеваний. Жить в таких условиях полноценно невозможно, так как размеры клеток равны ширине и длине односпальной кровати, высота около 1 м, используются в основном для ночлежки. Но несмотря на это, в силу различных жизненных обстоятельств многие люди вынуждены пользоваться таким «жильем» годами. Основные пользователи капсульного жилья – люди, приезжающие с провинций заработать деньги, студенты, малоимущие пожилые люди и другие, не имеющие возможности арендовать более просторное жилое помещение.

Стоимость аренды такого «дома» 11000–13000 р. за месяц, самые дорогие предложения могут оцениваться в 17000 р. Около 100 000 жителей Гонконга (почти 1,5 % населения), по данным общественной организации «Society for Community Organization» (SoCo), арендует такие пространства.

По данным платформы Booking.com, почти 7 % размещений короткого срока в Токио приходится на капсульное жилье и хостелы, где комфортность проживания сведена к минимуму. Ценовой диапазон аренды за 2 ночи в хостеле от 3000 до 23 200 р., средняя стоимость – 10 300 р.; капсульное жилье в среднем на такой же срок обходится за 11 100, минимальная стоимость предложения – 3700 р., максимальная – 28 000 р.

Таким образом, микроквартиры как особый сегмент на рынке недвижимости с минимальным уровнем комфортности для проживания возник в мегаполисах и крупных городах [Заборова, 2023]. Население стремится переехать в крупные города с более высоким уровнем жизни, но не имея больших финансовых возможностей, вынуждены размещаться в жилых помещениях с ограниченными удобствами. С позитивной стороны такое жилье можно рассмотреть как старт для молодого поколения, а также перспективу жить в мегаполисе и пользоваться всеми его преимуществами: возможностью получить хорошее образование, медицинскую помощь, престижное рабочее место, достойную заработную плату и прочее.

По всему миру, и в России в том числе, наблюдается тенденция сокращения общей вновь вводимой средней площади жилого помещения. По данным Росстата, средний размер жилой площади в 2005 г. составлял 84,5 м², в 2015 г. – 54,9 м², а в 2024 г. – уже 48 м². Уменьшение площади отдельных жилых единиц говорит о постепенном движении нашей страны к мировым «стандартам», которые ущемляют права человека и его достоинство. Таким образом, девелоперы, разрабатывающие проекты жилой недвижимости для массового потребления, постепенно приучают население к более низким стандартам.

На рынке жилья Забайкальского края и России в целом тип недвижимости с минимальным комфортом пользуется устойчивым круглогодичным спросом. Пользователи этой группы жилья охотнее оформляют проживание в нем по причине более низкой стоимости аренды объектов в этом типе, по сравнению с остальными. Сроки аренды чаще короткие – до 7 дней. Причины его спроса зависят от принадлежности населенного пункта к тому или иному региону страны и от основной функции, которую он выполняет. Например, для культурных городов большая часть арендованного краткосрочного жилья снимается в туристических целях. Для города Читы частыми мотивами являются короткие рабочие командировки, транзитные проезды, путешествия, приезд по причине медицинского обследования, подачи документов в образовательные учреждения, нередко случаи романтических свиданий не только приезжего, но и коренного населения и др. Основными арендаторами являются люди низкого и среднего достатка – молодые специалисты, студенты, приезжие из районов края, которые не готовы пользоваться высокзатратным способом временного размещения. Из внешних факторов данную группу арендаторов в первую очередь интересует положение в транспортной системе города, социально-инфраструктурная оснащенность. Доступность необходимых объектов, в целях которых совершен приезд, становится важным для этой группы потребителей, так как это гарантирует возможность пользования общественным транспортом, а следовательно, несет низкие затраты на перемещение. Остальные внешние факторы для пользователей объектов минимального типа комфорта находятся не

в приоритете, так как для них не является важным, насколько удобна внешняя среда за пределами объекта, насколько привлекателен вид окружающей территории, целью размещения является пользование объектом в других целях. При этом их присутствие повышает удовлетворенность в данном типе снимаемого жилья.

К объектам недвижимости с минимальным комфортом для проживания в городе Чите были отнесены многоквартирные дома, построенные с 1953 по 2024 гг. В середине 1950-х гг. происходило быстрое наращивание темпов массового строительства на индустриальной основе, сопровождавшееся требованиями решительного отказа от «украшательства» в архитектуре [Перцик, 1991]. Объекты жилья с минимальным комфортом располагаются в типовых сериях жилых строений: «хрущевки» (1956–1974 гг.), «брежневки» (конец 1960-х – конец 1980-х), на долю которых приходится 62 % всех предложений краткосрочной аренды этого типа; жилые дома с улучшенной планировкой и дома современного строительства (1990–2024 гг.), в которых расположено 38 % всех предложений. В связи с давностью возведения и ввода в эксплуатацию этих строений, построенных в прошлом веке, наблюдается высокий уровень износа систем коммуникаций. В панельных домах бывают случаи появления трещин в капитальных стенах.

Для отображения плотности предложений краткосрочной аренды жилья (рис. 9) взята шкала цветовых тонов, которая применяется в картографии для гипсометрической окраски высотных ступеней: от темно-зеленого (участки с низкой концентрацией предложений) до коричневого (наиболее насыщенные предложениями участки).

Доля недвижимости в Чите типа «минимальный комфорт», сдающаяся на короткий срок, составляет 25 % всего городского рынка краткосрочной аренды. На модели пространственной локализации этих объектов видно, что большая часть этих предложений сосредоточена в центральной части города – ядре. Самая высокая концентрация наблюдается на территории участка № 25, соответствующего транспортно-пересадочному узлу (железнодорожного и

автостанций), принимающему значительную нагрузку по перераспределению пассажиропотоков между всеми имеющимися городскими, пригородными и междугородними видами транспорта. Кроме этого, территория насыщена объектами культурного и исторического значения, благоустройство на высоком уровне, имеется новый многоэтажный жилой фонд, что в совокупности является привлекательным для арендаторов короткого срока пользования временным жильем.

Кроме высоко концентрированного ядра имеется еще три области повышенной плотности предложений, два из которых находятся в радиусе 3 км, а третье расположено на территории потенциального развития (западнее поселка Каштак). Но в перспективе развитие этих территорий, включение на них нового строительства не дает полной гарантии повышения концентрации предложений краткосрочной аренды жилья минимального комфорта, так как современное строительство в этих районах не подразумевает возведение экономного жилья. В этой части города имеется тенденция на строительство многоквартирных домов повышенного уровня комфорта. Увеличение предложений аренды здесь возможно в том случае, если будет увеличиваться количество объектов недвижимости в старых строениях.

В центральной части ядра – территории с участками № 18, 21, 25, 29 – плотность предложений колеблется от 8,7 до 17,6 предл./км² при среднем значении по городу – 1,4 предл./км². На данную область приходится 82 % всех предложений этого типа недвижимости. Наблюдается четкая тенденция уменьшения концентрации объектов от центра к периферии.

В разрезе комнатности (табл. 8) преобладающее количество предложений в объектах типа «минимальный комфорт» составляют однокомнатные квартиры – 61,8 %. В последние годы в строительстве жилых комплексов приобретают широкое распространение квартиры-студии (ввиду увеличения доступности большому кругу потенциальных покупателей), поэтому в этом классе доля квартир такого формата составляет 24,5 % от общего количества, остальные 13,6 % распределяются между двух- и трехкомнатными квартирами.

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

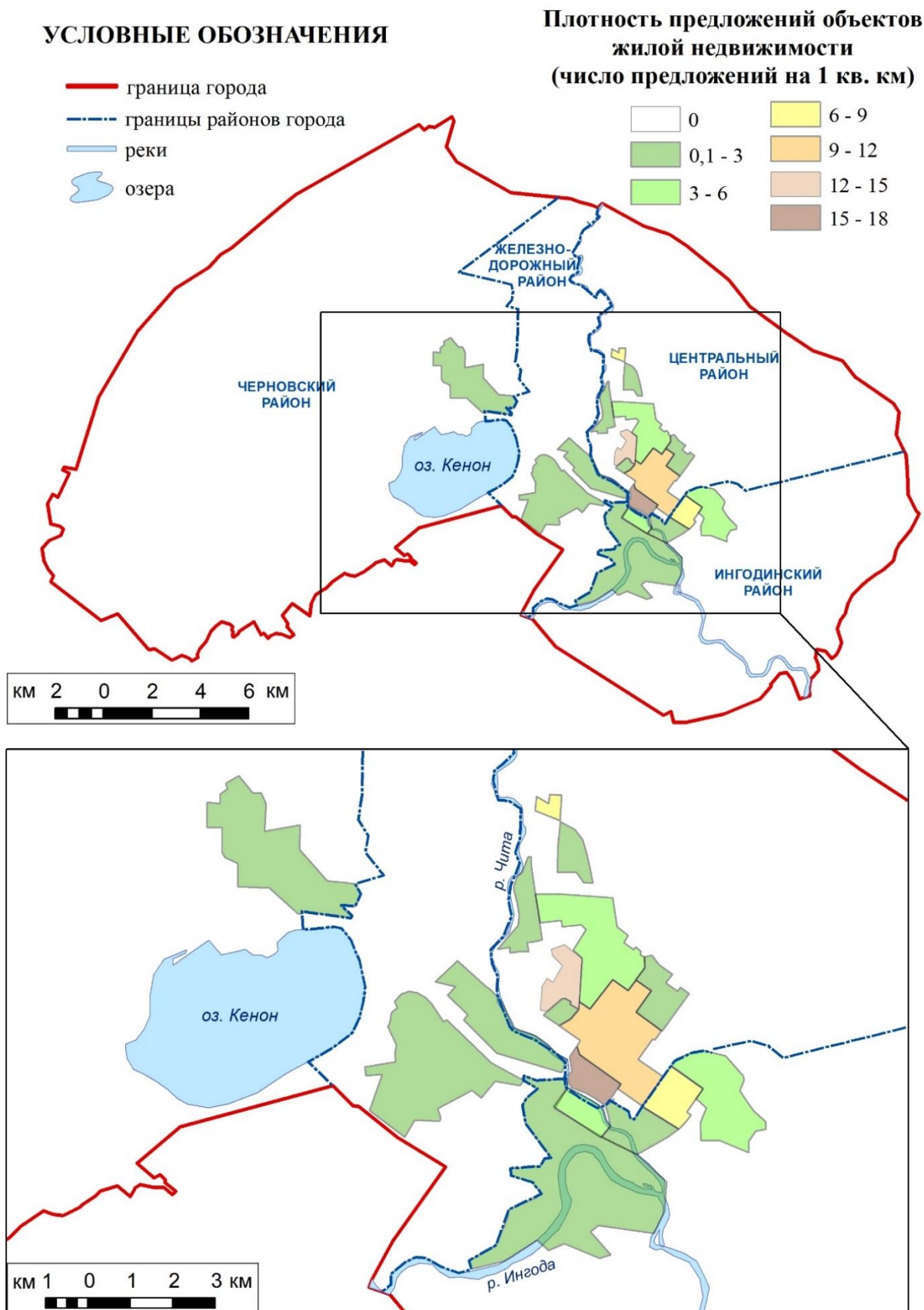


Рис. 9. Территориальная дифференциация краткосрочной аренды жилой недвижимости типа «минимальный комфорт» в г. Чите

Таблица 8

Основные характеристики арендного рынка жилья типа минимальный комфорт

Категория жилья	Количество предложений	Процент от всех предложений в типе	Средняя стоимость за объект, р./сут	Средняя стоимость за 1 м ² , руб.	Min, р.	Max, р.	Доля на рынке
г. Чита	110	100,0	2247	78	1800	4750	25,5
студия	27	24,5	2372	107	1900	3000	6,3
1-комнатная	68	61,8	2113	72	1800	2900	15,7
2-комнатная	12	10,9	2512	57	2000	3000	2,8
3-комнатная	3	2,7	3100	58	2900	3500	0,7

Имея самый низкий ценовой сегмент, средняя стоимость краткосрочной аренды за объект составляет 2247 р./сут (рис. 2), 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 – 78 р./м². 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 ненамного уступает этим объектам (на 10 %).

С помощью анализа пространственной структуры предложения и моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов был сделан вывод: чем ниже плотность предложений краткосрочной аренды жилья, тем количество факторов, влияющих на стоимость жилья, меньше. Так, на участках с плотностью 9–18 предл./км² среднее количество рентных факторов – 2,6 (табл. 9), т.е. модели здесь низкокополяризованы и имеют максимум работающих факторов. На участках с плотностью 0,1–9 предл./ км² почти в 2 раза меньше работающих факторов – 1,46, здесь преобладающее количество моделей имеет 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. Исключение составляет экологический фактор, который в группе с низкой концентрацией

предложений незначительно превышает частоту встречаемости первой группы. (его разница настолько мала, что можно ее и не учитывать).

Таблица 9

Доминирующие факторы на участках с предложениями аренды жилья типа минимальный комфорт

Плотность предложений	Участок	Доминирующие факторы	Среднее количество доминирующих факторов на участок	Частота повторяемости факторов
15–18	25	Т И П	} 2,6	Т = 1 И = 0,66 Б, П, Э = 0,33
12–15	18	Т Э		
9–12	21	Т И Б		
6–9	7	Т П Э	} 1,34	Т = 0,57 И = 0,5 Б = 0,07 П = 0,07 Э = 0,35
	29	Т И Б		
3–6	14	Т И		
	27	Т И		
	30	Т И Э		
0,1–3	9	Т И Э		
	12	Э		
	19	Т		
	22	И Э		
	28	Т		
	31	Э		
	38	Т И		
	47	Т И		
	48	Т И		
Т – транспортная доступность; И – социально-инфраструктурная оснащенность; Б – благоустройство территории; П – эстетическая привлекательность; Э – экологическая ситуация				

Таким образом, на группу арендного жилья с минимальным уровнем комфорта приходится ¼ часть всех предложений, которые расположены преимущественно в центре 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.

2.3. Комфорт-стандарт временного размещения в объектах квартирного типа

Оценка комфорта в жилых помещениях основывается на субъективном восприятии не только отдельной группы людей, но и жителей города, нации и страны в целом, поэтому понятие частично носит относительный характер. Представления и требования к комфортности жилья у населения в развитых странах гораздо выше, чем в развивающихся. Россия в данном контексте занимает промежуточное положение. Наша страна имеет огромную территорию с большим количеством субъектов, отличающихся между собой и требованиями населения к условиям комфорта проживания.

Можно выделить следующие особенности жилых объектов комфорт-стандарта по стране: несущими и ограждающими конструкциями в домах этого сегмента являются сборный или монолитный железобетон, керамический кирпич, пеноблоки. Архитектура таких объектов отличается более разнообразными и привлекательными решениями, при строительстве используют как серийные, так и индивидуальные проекты. Остекление производят пластиковыми профилями средней ценовой ниши со стеклопакетами. Планирование жилых помещений этого типа жилья более удобное, чем в минимальном комфорте. Площадь квартир комфорт-стандарта выше, чем минимального комфорта и составляет: квартиры-студии – от 27 м², 1-комнатные – от 35 м², 2-комнатные – от 50 м², 3-комнатные – от 65 м², 4-комнатные – от 85 м², 5-комнатные – от 100 м². Размер кухни в таких объектах – от 8 м². Часто застройщиками предусматриваются гардеробные, большие балконы, что увеличивает уровень комфортности проживания. Кроме этого, застройщики предлагают новый формат планировки квартир – «евро» (квартиры, где одна из комнат совмещена с кухней – гостиная). Высота потолков – от 2,7 м². Зоны общего пользования, по сравнению с типом «минимальный комфорт», стали больше, во многих объектах предусмотрены пандусы, места для социального пользования. Возможна ограда по периметру придомовой территории, наличие типовых детских площадок, парковочные места часто на

придомовой территории, общее озеленение территории. Жилые здания современного строительства отличаются более качественными коммуникационными системами. Объекты социальной инфраструктуры находятся в радиусе 1 км от жилых комплексов типа «комфорт-стандарт».

В странах с развитой экономикой выгодно выделяются предложения объектов комфорт-стандарта для размещения населения. Они предлагают жилье среднего класса высокого уровня. Так, например, в Австралии – стране, лидирующей по среднему размеру жилых пространств, строятся самые большие объекты недвижимости (средняя площадь новых домов в 2022 г. достигла 232,3 м², таунхаусов – 158,6 м², квартир – 113,1 м²). Страна занимает первое место по количеству квадратных метров жилья на 1 человека – 89 м² [Даченкова, 2022]. Соответственно, комфорт жилья в этой стране выше, чем в других странах. Средняя площадь жилья типа «комфорт-стандарт» в Австралии достигает 80–120 м². Центрального отопления в австралийских городах нет, поэтому часто используются кондиционеры с режимами охлаждения/обогрева или сплит-системы.

В столице Австралии г. Канберра (население 410,3 тыс. чел.) средняя площадь апартаментов с одной спальней и одной ванной, где могут разместиться 1–2 человека, 56 м², минимальный размер – 27 м², а максимальный – 83 м². Стоимость аренды за сутки 9000–28 100 р., средняя цена – 13 900 р. Апартаменты с двумя спальнями для 2–4 человек имеют площадь 36–168 м², при среднем значении 73 м². Цена такого размещения за сутки 11 000–32 000 р., средняя стоимость 17 000 р.

Просторными жилыми помещениями выделяется США, где на одного жителя приходится 70 м². Типичные городские жилые комплексы в этой стране спроектированы для максимально комфортной жизни в городе. Средняя площадь квартир-студий по стране 47 м², 1-комнатной (квартира с 1 спальней) – 70 м², а 2-комнатной (квартира с 2 спальнями) – 105,7 м² [Джанин ДеВолт, 2021]. По российским стандартам первые считаются 1-комнатными квартирами, вторые – 2-комнатными, а третьи – 3-комнатными. В крупных городах с плотной застройкой

средняя площадь квартир меньше, чем в небольших городках, где есть достаточное пространство для строительства свободного и просторного жилья. Часто в американских домах комфорт-стандарта есть тренажерный зал со всем необходимым оборудованием, чиллаут-зоны. Жители могут не тратить время на дорогу, чтобы позаниматься спортом. На территории дома много зелени, могут располагаться сады и террасы с зонами для барбекю, бассейны. Интерьер подъездов стилистически оформлен, имеется хорошее освещение, зона ожидания с диванами, предусмотрен консьерж. Обустроены дорожки для пешеходов и места для выгула собак.

В небольшом американском городе Анахайм (население 340,5 тыс. чел.) 80 % предложений краткосрочной аренды занимают квартиры с одной спальней площадью 42–55 м² при среднем значении 49 м². Стоимость одного объекта для одного человека 8600–22100 р./сут, заметно увеличиваясь в направлении к центру города. Средний показатель стоимости в городе по таким объектам – 13 500 р. в сутки. Остальные 20 % краткосрочной аренды представлены помещениями с двумя спальнями, средняя площадь которых достигает 72 м², отдельные объекты имеют площадь 52–93 м². Средняя стоимость таких квартир 25 300 р./сут, минимальная цена – 15 000 р., максимальная – 41 100 р.

В европейских странах (например, в Великобритании) объектами типа «комфорт-стандарт» чаще являются таунхаусы, не имеющие центрального отопления. Средняя площадь помещений, которыми пользуются жители Англии, 65 м², но чем крупнее город, тем больше она уменьшается. Так, в Лондоне средняя площадь 55 м². Жилье в холодный сезон отапливается каждым владельцем дома самостоятельно. Например, устанавливаются индивидуальные газовые котлы или бойлеры, нагревающие воду, которая идет в отопительные батареи и в отдельный кран с горячей водой. Кроме этого, часто жилые объекты имеют встроенный камин.

В английском городе Бристоль (население 416,4 тыс. чел.) структура предложения краткосрочной аренды в разрезе комнатности выглядит следующим образом: 40 % представлены апартаментами с одной спальней, 54 % – с двумя

спальнями и 6 % – с тремя спальнями. Размер объектов первой группы колеблется от 30 м² до 56 м² при средней площади 40 м². Стоимость проживания за одни сутки 7500–25 400 р., средняя цена – 12 500 р. Жилые помещения второй группы имеют величину 48–80 м², среднее значение – 63,4 м². Возможно, эти данные завышены, так как при их подсчете использовалась информация о размерах не всех объектов. В зарубежных странах часто избегают эти уточнения и указывают только количество спален (комнат), скорее всего для большей привлекательности предложений, так как зачастую площади этих жилых помещений не отличаются большими размерами. Стоимость объектов данной группы 9000–24 000 р./сут, средняя цена – 18 100 р. Самая немногочисленная группа – аренда квартир с 3 спальнями, стоимость проживания 16 200–25 200 р., средняя стоимость – 21 700 р. Площади таких помещений не указаны.

В азиатских странах средняя жилая площадь уменьшается, как и норма по количеству квадратных метров жилья на человека. Так, в Республике Корея к типу «комфорт-стандарт» относятся виллы и офистели, имеющие площадь 25–45 м². В Корее вилла относится к малоэтажному жилому зданию, в котором размещаются несколько квартир. Обычно они имеют высоту 2–5 этажей, без лифтов. Количество комнат может быть 1–3. Это односемейный дом или таунхаус, в зависимости от размера и планировки. Виллы обычно располагаются в городских районах, но в более тихих кварталах, что делает их идеальными для тех, кто хочет жить в городе, но предпочитает более уединенную атмосферу. Они позволяют жильцам иметь собственное пространство вне помещения.

В г. Ыйджонбу Республики Кореи с населением 458,5 тыс. человек по 45 % предложений краткосрочной аренды жилья относится к виллам с одной и двумя спальнями, остальные 10 % приходятся на виллы с тремя спальнями. Ценовой диапазон вилл с одной спальней 5300–41 200 р./сут, при средней цене за объект – 14 500 р./сут. Площадь таких помещений 25–60 м², средний размер – 41,15 м². Цена вилл с двумя спальнями в среднем снижается – 11 000 р., колеблясь в пределах 3800–19 400 р./сут, средняя площадь – 54 м², объекты размером 30–92

м². Аренда виллы с тремя спальнями 5300–7900 р./сут, средняя цена – 6600 р./сут. Площадь этих объектов 58–130 м², средний размер – 82 м².

Офистель – уникальный тип жилья в Южной Корее, который совмещает функции офиса и резиденции в одном здании. Это название произошло от слов *office* («офис») и *hotel* («гостиница») и обозначает помещения, которые служат как для проживания, так и для коммерческих целей. Это компактные, полностью меблированные помещения в высотных зданиях, обычно включающие в себя небольшое офисное помещение и жилую зону с кухней, ванной комнатой и спальней, предназначенные для жизни и работы молодых специалистов и студентов. Аренда офистеля для корейцев – лучший вариант жилья для тех, кто предпочитает работать дома в комфортной обстановке.

Таким образом, высокий уровень жизни за рубежом чаще предопределяет и достойный уровень жилищного комфорта. Объекты городской недвижимости типа «стандарт-комфорт» отличаются высоким уровнем удобства, максимально пригодным для жизни в городе.

В Российской Федерации, на различных уровнях ее административного деления, на краткосрочном арендном рынке жилья тип недвижимости «комфорт-стандарт» пользуется устойчивым круглогодичным или сезонным спросом. Сезонный спрос в основном наблюдается в курортных городах, культурных центрах, куда совершают путешествия жители России и зарубежных стран. Пользователями этой группы жилья являются люди как со средним, так и с доходом ниже среднего, в зависимости от длительности их пребывания. Если размещение превышает трехдневный срок, то большая вероятность, что потребитель имеет средний доход или выше среднего. Если же не превышает, то в этой группе могут оказаться люди любого уровня дохода. Причины спроса в этой группе, как и в предыдущем типе комфортности жилья, могут быть разными. Выбор арендодатель здесь делает в пользу более высокого комфорта.

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 потребности в этом. 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 недвижимости типа «комфорт-стандарт» в г. Чите, сдающиеся на короткий срок, представляют собой самую многочисленную группу. Доля недвижимости этой группы 48,6 % – почти половина всего городского рынка краткосрочной аренды. Объекты данного типа располагаются в зданиях с различной степенью износа и, соответственно, с разным «возрастом» строений. Годы ввода в эксплуатацию домов 1940–2022, к ним относятся «сталинки», незначительная часть «хрущевок», «брежневки» и жилые здания современного строительства. В этой группе арендного жилья доля современных строений возрастает, по сравнению с типом «минимальный комфорт», и составляет 59 % всего объема предложений (против 38 % в типе «минимальный комфорт»).

Модель пространственной локализации объектов краткосрочной арендной недвижимости (рис. 10) показывает, что большая часть этих предложений, так же как в типе минимальный комфорт, сосредоточена в центральной части города (ядре). Отличие состоит в том, что в типе «комфорт-стандарт» ядро имеет более плотную структуру, высоко концентрированные участки в нем более растянуты и пролегают вдоль центральных улиц – Ленина, Амурская. Кроме этого, имеется еще одна область повышенной плотности предложений краткосрочной аренды недвижимости, располагающаяся в современном микрорайоне Царский (годы строительства 2011–2021). Территория имеет возможность перспективного

развития, расширения имеющегося и появления новых, соседствующих микрорайонов, которые могли бы выполнить функции второго ядра.

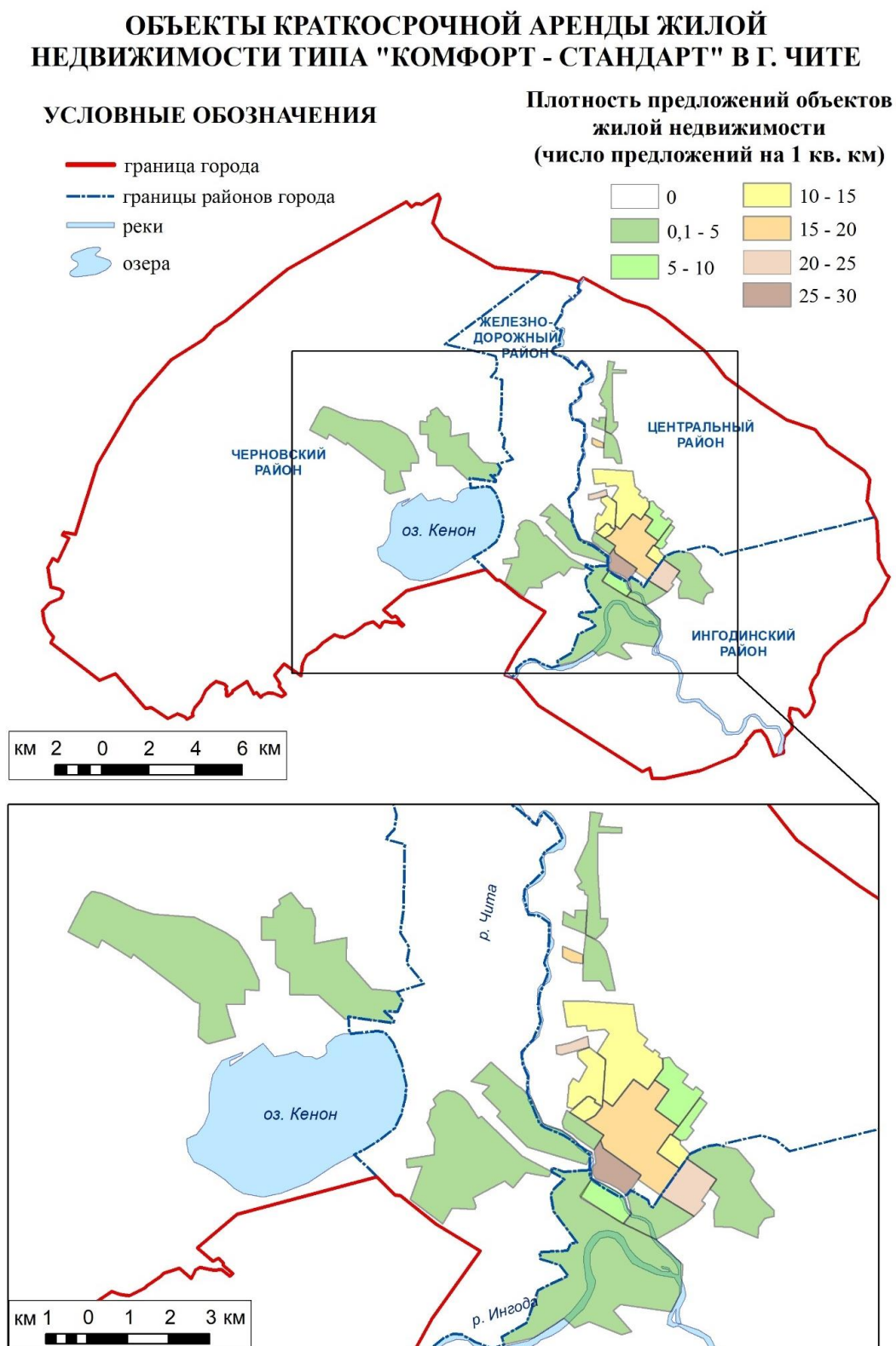


Рис. 10. Территориальная дифференциация краткосрочной аренды жилой недвижимости типа «комфорт-стандарт» в г. Чите

Предложения этого класса встречаются на участке № 21 из 22, в которых имеются объекты для временного размещения населения. 84 % всех предложений этого класса сосредоточено в «ядре» города, по 8 % – на периферии первого и второго порядков. Максимальная плотность предложений наблюдается на участке № 25 – 28,4 предл./км². Кроме этого, участки с высокой плотностью предложений – № 10, 14, 16, 18, 19, 21, 24, 29. Здесь плотность находится в пределах 8,8–23,1 предл./км², при среднем значении по городу – 3,4 предл./км².

Анализ пространственной структуры предложения и моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов показал ту же ситуацию, что и в типе «минимальный комфорт»: при снижении плотности предложений краткосрочной аренды жилья количество факторов, влияющих на стоимость жилья, снижается. На участках с плотностью предложений 15–30 предл./км² среднее количество рентных факторов – 3 (табл. 10), т.е. модели здесь высокой поляризации, имеют максимум работающих факторов. На участках с плотностью 0,1–15 предл./ км² меньше работающих факторов – 1,8, здесь в основном присутствуют модели средней и низкой степени поляризации. Из этого следует, что каждый отдельно взятый фактор в первой группе будет иметь более высокую частоту встречаемости на единицу территории, чем во второй группе. Исключением является и экологический фактор, который в группе с низкой концентрацией предложений имеет значение частоты встречаемости 0,5, а в первой группе вовсе отсутствует. А такой фактор, как привлекательность территории, отсутствует во второй группе, что говорит о невысоком уровне внешнего комфорта проживания.

В целом и в отдельности по группам в типе «стандарт-комфорт» встречаемость факторов увеличивается, по сравнению с типом «минимальный комфорт». Это говорит о том, что для более комфортного проживания должно срабатывать как можно большее количество факторов. Территории, где работают высокополяризованные модели сочетаний внешних ценообразующих факторов, являются более привлекательными для краткосрочной аренды жилья.

Таблица 10

Доминирующие факторы на участках с предложениями аренды жилья типа комфорт-стандарт

Плотность предложений	Участок	Доминирующие факторы	Среднее кол-во доминирующих факторов на участок	Частота повторяемости факторов
25–30	25	Т И П	3	Т = 1 И = 1 Б = 0,8 П = 0,6 Э = 0
20–25	16	Т Б П		
	29	Т И Б		
15–20	21	Т И Б		
	10	Т Б П		
10–15	14	Т И	1,8	Т = 0,8 И = 0,8 Б = 0,09 П = 0 Э = 0,5
	18	Т Э		
	19	Т		
	24	Т И		
5–10	22	И Э		
	23	Б Э		
	27	Т И		
0,1–5	4	Т Э		
	7	Э		
	9	Т И Э		
	20	Т		
	29	Т И Б		
	30	Т И Э		
	31	Э		
	37	И Э		
	38	Т И		
	47	Т И		
	48	Т И		
Т – транспортная доступность; И – социально-инфраструктурная оснащенность; Б – благоустройство территории; П – эстетическая привлекательность; Э – экологическая ситуация				

Являясь самой многочисленной группой, «комфорт-стандарт» сосредоточил в себе объекты с широким спектром комнатности (студии, одно-, двух- и трехкомнатные квартиры). Доля квартир-студий здесь снижается практически в два раза (14,8 %) по сравнению с долей таковых в типе «минимальный комфорт» (24,5 %). Доля одно- и двухкомнатных, наоборот, увеличивается. Это подтверждает факт повышения комфортности проживания в этом типе жилья.

Стоимость краткосрочной аренды (на сентябрь 2023 г.) жилья в среднем за объект и за один квадратный метр практически равна средним показателям по городу: 2493 р./сут (средняя по городу – 2512 р./сут) и 60 руб./ м² (средняя по

городу – 62 руб./ м²) (табл. 11). 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.

Таблица 11

Основные характеристики арендного рынка жилья типа комфорт-стандарт

Категория жилья	Количество предложений	Процент от всех предложений в типе	Средняя стоимость за объект, р./сут	Средняя стоимость за 1 м ² , руб.	Min, р.	Max, р.	Доля на рынке, %
г. Чита	210	100,0	2493	60	2000	4000	48,6
Студия	31	14,8	2424	74	1900	3200	7,2
1-комнатная	145	69,0	2417	60	1600	5000	33,6
2-комнатная	32	15,2	2856	49	2100	3700	7,4
3-комнатная	2	1,0	3250	41	3200	3300	0,5

Из вышеизложенного можно заключить следующее: 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 доля современных строений возрастает по сравнению с типом «минимальный комфорт» и составляет 59 % всего объема предложений.

Значительная часть предложений (84 %) типа «комфорт-стандарт» сосредоточена в центральной части города – ядре, которое имеет более плотную структуру, высоко концентрированные участки в нем растянуты более, чем в типе «минимальный комфорт». Чем плотность предложений краткосрочной аренды жилья становится меньше, тем количество факторов, влияющих на стоимость жилья, уменьшается.

Увеличение частоты встречаемости факторов в типе «стандарт-комфорт» показывает, что для более комфортного проживания должно срабатывать большее количество факторов. Территории, где работают высокополяризованные модели сочетаний внешних ценообразующих факторов, являются более привлекательными для краткосрочной аренды жилья.

Из внешних факторов арендаторов данного типа в первую очередь интересуют социально-инфраструктурная оснащенность, благоустройство прилегающей территории, положение в транспортной системе города. Важность эстетичного окружающего пространства и благоприятной экологической обстановки в этой группе присутствует, но в меньшей степени.

2.4. Расширенный комфорт временного размещения в объектах квартирного типа

К классу жилья повышенной комфортности относятся объекты недвижимости расширенного комфорта, отличающиеся более высокими характеристиками, чем объекты массового жилья (минимального комфорта, комфорт-стандарта). Здания расширенного комфорта строятся по индивидуальным проектам, имеют высокий уровень дизайнерской проработки архитектурного облика. В качестве несущих и ограждающих конструкций здесь уже не могут выступать панельные сооружения, хотя есть исследования авторов, рассматривающие проектные системы, позволяющие строить элитное панельное жилье [Коршунов, 2017], но практического подтверждения эти решения пока не нашли. В последние годы за счет повышения потребительского качества и технологии производства панельных конструкций многие характеристики домов из панелей улучшились. Но большинство предложений на читинском рынке недвижимости в панельных домах имеют ряд минусов: низкое качество теплоизоляции, звукоизоляции, типовая планировка с небольшими жилыми помещениями, низкие потолки. Все эти характеристики не могут относиться к жилью повышенной комфортности. Поэтому несущими и ограждающими конструкциями в расширенном комфорте являются конструкции из керамического кирпича, монолитного железобетона, пеноблоков. На фасаде зданий устанавливается архитектурная подсветка. Общественные зоны имеют увеличенную площадь, дорогостоящую отделку. Остекление квартир производится высококачественными материалами с улучшенной шумоизоляцией:

пластиковыми и деревянными профилями со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Площадь остекления увеличивается, появляется возможность установки панорамных окон. Высота потолков в бизнес-классе от 2,75 м, есть возможность перепланировки жилого объекта. Внутренняя отделка выполнена качественными материалами; в новостройках встречается черновая отделка, так как потенциальные покупатели часто предпочитают собственные дизайнерские проекты. Имеются большие балконы или лоджии. Площадь квартир типа расширенный комфорт выше, чем объектов типов массового жилья и составляет: квартиры-студии – 35 м², 1-комнатные – от 45 м², 2-комнатные – от 65 м², 3-комнатные – от 85 м², 4-комнатные – от 120 м², 5-комнатные – от 150 м². Размер кухни в таких объектах превышает 12 м². В квартирах с тремя комнатами и больше имеются два санузла.

Из дополнительных удобств в жилищных комплексах типа «расширенный комфорт» имеется охранная система, услуги консьержа, видеонаблюдение. Территория двора огорожена по периметру. Имеется подземный или наземный паркинг, а также парковочные места на придомовой территории, в совокупном расчете не менее одного машино-места на квартиру [Единая классификация новостроек по качеству, 2013]. Детские площадки разнообразны по дизайну и игровому потенциалу. Озеленение и благоустройство придомовой территории находятся на высоком уровне. Жилье типа «расширенный комфорт» возводится в районах с большой концентрацией объектов социальной инфраструктуры и высокой транспортной доступности, в основном в местах точечной застройки.

Насыщенность рынка недвижимости объектами типа расширенный комфорт напрямую зависит от уровня экономического развития, богатства страны. Большой объём производства и улучшенные технологические, экономические и социальные характеристики общества в стране увеличивают уровень всех важных аспектов для жизни населения, в том числе качество и комфорт жилья.

В развитых странах, а также развитых городах развивающихся стран комфорт жилых помещений более расширенный. Внутренний комфорт жилых помещений обязательно сочетается с внешним комфортом.

В Южной Корее к типу «расширенный комфорт» относятся апараты – комплексы однотипных многоквартирных домов. Апараты возводятся микрорайонами, имеющими собственную, обычно огороженную, территорию, парковки, детские площадки, зоны отдыха, центры для пожилых и т.д. Владельцы таких домов отмечают, что жить там максимально удобно, комфортно и даже престижнее, чем в собственном доме. На территории апат часто присутствует небольшое здание с коммерческими организациями. В больших комплексах есть сотрудники, следящие за чистотой территории, безопасностью и выполняющие мелкие поручения. Коммунальная плата в таких жилых комплексах высокая.

В Китае схожим образом распространены компаунды – жилые комплексы, имеющие большую внутреннюю территорию, где могут располагаться не только детские площадки и парковки, но и целые парки с прудами, искусственными озерами и водопадами. Покрытие поверхности зеленью может достигать 40 %, что дает ощущение естественного оазиса в городе. Часто имеются бассейны, тренажерные залы, конференц-залы, залы для йоги, бильярдные. Вход в жилое здание выполнен качественными красивыми материалами; просторный светлый холл имеет оформление с красивыми элементами дизайна. Помимо пассажирских лифтов имеются грузовые.

Краткосрочный рынок жилья расширенного комфорта пользуется устойчивым круглогодичным спросом в крупных российских городах. В культурных, туристических городах спрос в летний сезон увеличивается. Что касается небольших городов, не являющихся центрами туризма, таких как Чита, спрос на жилье такой категории не совсем устойчив, так как на этом уровне объекты частной недвижимости в городе конкурируют с гостиничным бизнесом. Пользователями этой группы жилья являются люди с высоким уровнем доходов, для которых комфортное проживание – обязательное условие арендуемых помещений. Причины спроса так же, как и в предыдущих типах комфортности, могут быть разными, но чаще это туристические и рабочие визиты.

Из внешних факторов данную группу арендаторов в первую очередь интересуют благоустройство прилегающей территории, эстетическая

привлекательность, благоприятная экологическая обстановка. Пользователи 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, но 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.

В группу объектов недвижимости типа «расширенный комфорт» в г. Чите вошли многоквартирные жилые дома с улучшенной планировкой и дома современного строительства, построенные с 1995 по 2022 гг. В связи с не давностью возведения и ввода в эксплуатацию у этих строений наблюдается низкий уровень износа несущих конструкций зданий, систем коммуникаций. В основном степень износа жилых домов составляет менее 20 %.

Доля недвижимости типа «расширенный комфорт», сдающейся на короткий срок, составляет 25,9 % всего городского рынка краткосрочной аренды. Участки с высокой плотностью предложений этого класса 22,5–69,2 предл./км² – № 10, 16, 19. Среднее городское значение – 2,1 предл./км². Особенно высокая концентрация объектов данного класса (69,2 предл./км²) наблюдается на участке № 10, который территориально соответствует микрорайону Царский. Также высокая плотность имеется в микрорайоне Октябрьский (25 предл./км²), на участке по улице Генерала Белика (22,5 предл./км²). Таким образом, в данном типе жилья «ядро» смещается в сторону новых, современных микрорайонов (рис. 11). Центральная же часть города имеет гораздо меньшую плотность предложения – в 7 раз меньше, чем в ядре. 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.

Анализ пространственной структуры предложения и моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов показал, что в типе «расширенный комфорт» прослеживается та же ситуация, что и в предыдущих типах: при снижении плотности предложений краткосрочной аренды жилья количество факторов, влияющих на стоимость жилья, также снижается. На участках с плотностью 30–70 предл./км² среднее количество рентных факторов – 3 (табл. 12), т. е. модели здесь высокой поляризации, имеющие максимум работающих факторов. На участках с плотностью от 0,1 до 30 предл./км² меньше работающих факторов – 2,25, здесь в отличие от типа «минимальный» и «стандарт-комфорт» увеличивается количество моделей средней и высокой степени поляризации, с низкой степенью встречаются очень редко. Отличием этого типа является и не значительная разница в средних значениях доминирующих факторов на территориях высокой и низкой плотности предложений краткосрочной аренды жилья. Из этого следует, что почти каждый отдельно взятый фактор в первой группе будет иметь более высокую частоту встречаемости на единицу территории, чем во второй. Исключением является экологический и фактор социально-инфраструктурной оснащенности, которые в первой группе отсутствуют.

Если рассматривать встречаемость факторов в целом в типе «расширенный комфорт» и в отдельности по группам, то эти показатели увеличиваются, по сравнению с типом «минимальный» и «комфорт-стандарт». Это снова подтверждает то, что более комфортное проживание должно сопровождаться высоким уровнем развития большинства факторов. Участки с моделями высокой поляризации сочетаний внешних ценообразующих факторов являются более привлекательными для рынка краткосрочной аренды жилья.

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

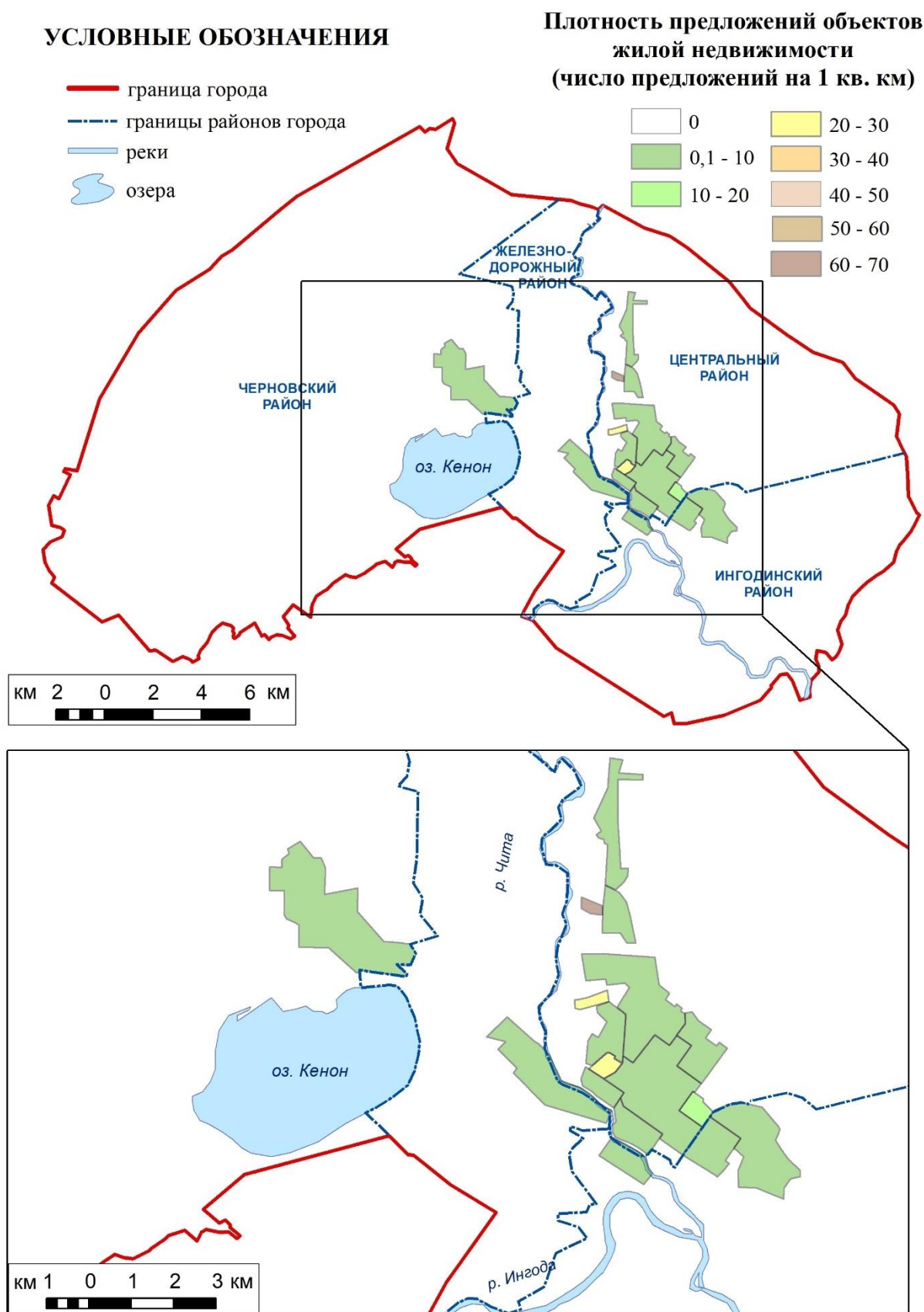


Рис. 11. Территориальная дифференциация краткосрочной аренды жилой недвижимости типа «расширенный комфорт» в г. Чите

Доминирующие факторы на участках с предложениями аренды жилья типа
«расширенный комфорт»

Плотность предложений	Участок	Доминирующие факторы	Среднее кол-во доминирующих факторов на участок	Частота повторяемости факторов
60-70	10	Т Б П	3	Т = 1 Б = 1 П = 1 И = 0 Э = 0
20-30	16	Т Б П	2	Т=1 Б, П, И=0,33
	19	Т		
10-20	24	Т И		
0,1-10	4	Т Э	2,25	Т = 0,9 И = 0,7 Б = 0,18 П = 0,12 Э = 0,3
	9	Т И Э		
	14	Т И		
	18	Т Э		
	20	Т		
	21	Т И Б		
	22	И Э		
	25	Т И П		
	27	Т И		
	29	Т И Б		
	30	Т И Э		
	47	Т И		
	38	Т И		
Т – транспортная доступность; И – социально-инфраструктурная оснащенность; Б – благоустройство территории; П – эстетическая привлекательность; Э – экологическая ситуация				

Как и в других типах комфортности жилья, в расширенном комфорте самая обширная группа – это аренда в однокомнатных квартирах, составляющая 64,3 % всех предложений данного типа. Возрастает доля аренды в двухкомнатных – 20,5 % и трехкомнатных квартирах – 1,8 %. А количество предложений в квартирах-студиях, наоборот, сокращается, по сравнению с типом «минимальный комфорт» – почти в 2 раза. Это является подтверждением того, что небольшая жилая площадь не комфортна для проживания.

Средняя стоимость краткосрочной аренды в типе «расширенный комфорт» за объект самая высокая по городу – 2809 р./сут, а средняя стоимость 1 м² самая низкая по городу – 52 р./ м² (табл. 13). Это достигается за счет значительного увеличения площади объектов при незначительном увеличении стоимости за отдельно сдаваемую единицу недвижимости.

Основные характеристики арендного рынка жилья типа расширенный комфорт

Категория жилья	Количество предложений	Процент от всех предложений в типе	Средняя стоимость за объект, р./сут	Средняя стоимость за 1 м ² , р.	Min, р.	Max, р.	Доля на рынке, %
г. Чита	112	100,0	2809	52	2000	5500	25,9
студия	15	13,4	2727	68	2300	5000	3,5
1-комнатная	72	64,3	2640	51	2000	3700	16,7
2-комнатная	23	20,5	3226	43	2350	4500	5,3
3-комнатная	2	1,8	4750	48	4000	5500	0,5

Таким образом, 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. В центральной части города из-за давно сформированной жилой застройки плотность предложения в 7 раз меньше, чем в зонах высокой концентрации. Возможности включения объектов нового строительства в застроенных кварталах 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.

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.

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.

Выводы по второй главе

На территориальную дифференциацию объектов рынка арендной жилой недвижимости г. Читы в каждом выделенном типе недвижимости по уровню комфорта оказывают влияние разные факторы. Так, в типах «минимальный комфорт» и «стандарт-комфорт» наблюдается тенденция концентрации объектов в центральной части города, где сосредоточено большинство объектов здравоохранения, культуры, высшего и среднего образования, высокая транспортная доступность. Но при этом часть города, имея плотную застройку, сосредотачивает в себе значительную часть старого жилого фонда, отличающегося незначительным или средним уровнем комфорта проживания. В типе «расширенный комфорт» области концентрации предложений краткосрочной аренды жилья смещаются в сторону новых, современных микрорайонов, центральная часть города имеет небольшую плотность предложения, так как низкая возможность включения объектов нового строительства на этой территории обуславливает небольшое количество многоквартирных домов с объектами недвижимости этого типа. Поэтому с повышением уровня комфортности арендного жилья доля современных строений, в которых оно располагается, возрастает.

Анализ пространственной структуры предложений и моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов во всех типах комфортности жилья доказывает тенденцию: при снижении плотности предложений краткосрочной аренды жилья, количество факторов, влияющих на стоимость жилья, снижается, и наоборот.

Частота встречаемости факторов становится подтверждением того, что на комфортное проживание оказывает влияние и наличие уровня развития рентных

факторов: чем более они развиты, тем условия размещения будут в большей степени удовлетворять арендаторов. Территории города, где работают низкополяризованные модели сочетаний внешних ценообразующих факторов, более конкурентоспособны и привлекательны для арендаторов и инвесторов по сравнению с территориями, где работают высокополяризованные модели рентных факторов.

Стоимость во всех трех типах комфортности жилья показывает некоторые закономерности: 1) внутри каждого типа стоимость квартир-студий за объект всегда выше, чем однокомнатных квартир, при большей площади последних. Это объясняется тем, что квартиры-студии по сравнению с однокомнатными квартирами имеют единое помещение, которое воспринимается как большое пространство из-за отсутствия в них перегородок, стены здесь не оказывают ощущение «давления». Кроме этого, практически весь рынок квартир-студий располагается в новых жилых домах, в отличие от рынка однокомнатных. Еще одной причиной можно считать то, что спрос на временное размещение малогабаритных жилых помещений выше у молодых граждан, тяготеющих к удобному помещению с современным ремонтом, которое чаще встречается в жилых домах, построенных за последние 10–15 лет; 2) стоимость одного квадратного метра по мере увеличения количества комнат уменьшается, кроме трехкомнатных квартир типа «расширенный комфорт». Это объясняется тем, что значительное увеличение площади объектов сопровождается незначительным увеличением стоимости за отдельно сдаваемую единицу недвижимости.

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

Развитие жилищного рынка любой территории оказывает существенное влияние на ее экономическое состояние. Решение различных проблем рынка жилой недвижимости становится возможным с пониманием их пространственных особенностей. Рынок жилья Читы имеет территориальную структуру, в которой прослеживается направление «центр – периферия».

3.1. Территориальная дифференциация краткосрочной аренды жилой недвижимости

Территориальный анализ краткосрочной аренды жилой недвижимости показал, что преобладающее число предложений посуточной аренды жилья приходится на Центральный район Читы (всего предложений по городу – 505, из них в ЦР – 399). Его доля составляет 79 % от всего объема рынка краткосрочной аренды (данные на январь 2023 г.). На Ингодинский район приходится 13 % (63 предложения), Черновский – 5 % (27 предложений), железнодорожный – 3 % (16).

По данным сайта «Авито», преобладающая часть предложений – 88 % (444 из 505) представлена объектами недвижимости минимального типа комфорта. Из всех предложений этого типа 71 % (315) составляют однокомнатные квартиры (рис. 12), 15 % (66) – двухкомнатные и 2 % (9) – трехкомнатные. Квартиры типа «комфорт-стандарт» занимают – 11 % (56), а расширенного – всего 1 % (5). Из этого следует, что объекты минимального типа комфорта, в особенности однокомнатные квартиры, самый востребованный вид жилой недвижимости в Чите. Это объясняется низкими затратами на временное размещение гостей в этом типе.

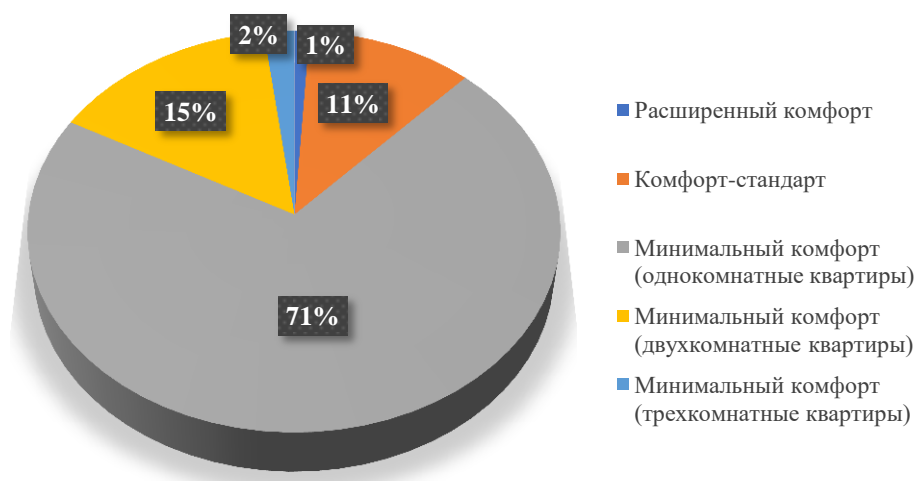


Рис. 12. Краткосрочная аренда жилья г. Читы (декабрь 2022 г.)

Из таблицы 13 видно, что однокомнатные квартиры минимального типа комфорта предлагают минимальную стоимость аренды – 1300 р./сут и соответственно минимальную среднюю стоимость аренды – 1859 р./сут. Для сравнения в Москве средняя цена аренды за сутки аналогичного жилья составляет 2563 р./сут, в Новосибирске – 2249 р./сут, Иркутске – 2413 р./сут, Улан-Удэ – 1808 р./сут, Хабаровске – 2075 р./сут, Владивостоке – 2733 р./сут. Данные для расчета средней цены взяты с платформы «Сian.ru».

Таблица 13

Стоимость предложения на рынке краткосрочной аренды жилья
г. Читы (р./сут, декабрь 2022 г.)

Тип комфорта жилья	Минимальная стоимость	Максимальная стоимость	Средняя стоимость
Расширенный	2700	10000	4875
Комфорт-стандарт	1500	5000	2826
Минимальный:			
– однокомнатные	1300	3000	1859
– двухкомнатные	1600	4000	2421
– трехкомнатные	2000	4000	2978

По данным на конец 2022 г., средняя стоимость аренды квартиры в Чите за сутки составляла 2991 р. Средний диапазон цен на краткосрочную аренду недвижимости расширенного типа комфорта варьировал от 2700 до 10000 р./сут; комфорт-стандарта – от 1500 до 5000 р./сут; эконом-класса – от 1300 до 4000 р./сут. Такой широкий диапазон цен обусловлен многими факторами: состояние объекта недвижимости (качество ремонта, наличие балкона), местоположение дома, возраст здания, этажность, уровень инфраструктуры района, благоустройство придомовой территории.

С применением картографического метода исследования город был разделен на секторы плотности сдающихся объектов жилой недвижимости: I–XII (рис. 13).

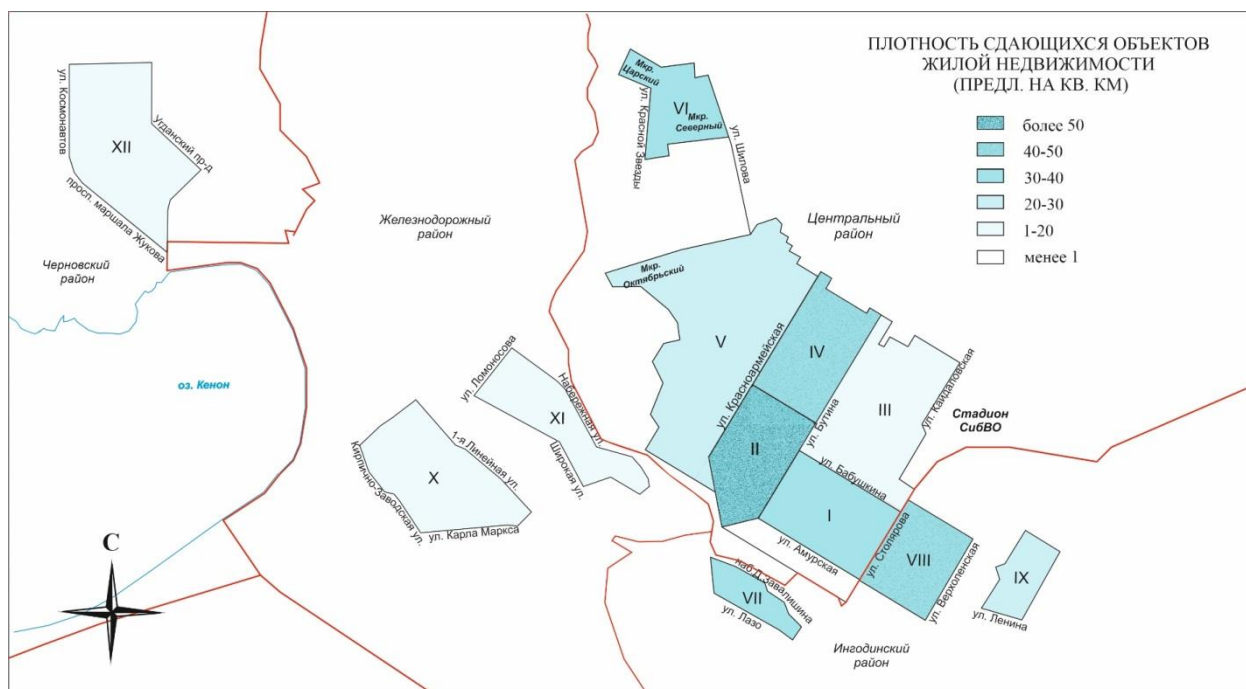


Рис. 13. Плотность сдающихся объектов жилой недвижимости г. Чита

Сектор II с самой высокой плотностью предложений (115 предл./км²) ограничен улицами Буткина, Угданская, Красноармейская, площадь 1,17 км². Выделяется на фоне остальных большим количеством предложений, превышающим следующий сектор в 3 раза. Одной из причин высокой плотности предложений является сосредоточение большого количества важных социальных объектов на рассматриваемой территории. Так, например, здесь находится

значительная часть объектов высшего образования: корпуса Забайкальского государственного университета (ул. Чкалова, 140; ул. Бабушкина, 125, 129, 143; ул. Журавлева, 48; ул. Бутина, 65; ул. Кастринская 1/1; ул. Кастринская 1/2). А также ССУЗы: Читинский техникум отраслевых технологий, Читинский техникум железнодорожного транспорта (филиал ЗаБИЖТ); профессионально-ориентированные школы: многопрофильный лицей (филиал ЗабГУ), лицей для одаренных и творческих детей (филиал ЗабКУИ). На территории сектора расположены основные предприятия розничной торговли города: ТК: «Центральный», «Старый рынок»; ТЦ: «Ся-яН», «Европейский», «LikerkaPlaza», «Империял», «Меркурий», «Галерея», «Фестиваль», «Город Мастеров», «Березка», «Виктория», «Панорама», «Богилья», «Искра», «Елизаветинский», «Мона Лиза», «Караван», «PLAZA». Объекты здравоохранения: Забайкальский краевой центр медицинской реабилитации, поликлиническое подразделение № 2, железнодорожная поликлиника, многопрофильные медицинские клиники («Аркмед», «Здоровье»). Культурные объекты инфраструктуры: Забайкальская краевая филармония им. О.Л. Лундстерма, театр песни и танца «Забайкалье», центральная детская музыкальная школа им. Б.Г. Павликовской, дворец молодежи «Мегаполис». Среди памятников архитектуры отметим Читинский почтамт, кинотеатр «Родина», памятник борцам за советскую власть в Забайкалье, дом архитектора Никитина, особняк Полутова и другие.

В южной части сектор II находится в непосредственной близости с железнодорожным и автовокзалами. Сектор имеет разветвленную сеть аптек, предприятий общественного питания. Все это свидетельствует об очень развитом уровне социальной и транспортной инфраструктуры. Этот участок отличается и большим количеством архитектурных сооружений, исторических и культурных памятников, благоустройством составляющих его улиц, что в совокупности повышает эстетическую привлекательность сектора, который пользуется большим спросом местного и приезжего населения, поэтому количество предложений на 1 км² превышает все остальные в несколько раз.

Показатель плотности сдающихся объектов во всех направлениях от сектора II уменьшается, но с разной интенсивностью. Сектор IV, граничащий с II на северо-востоке по ул. Угданской и продолжающийся вдоль по тем же улицам до лесопарковой зоны, снижает плотность сдающихся объектов жилой недвижимости до 41 предл./км². На этой территории уровень транспортной освоенности достаточно высок, имеется несколько парковых зон отдыха, медицинских учреждений городского и краевого значений, развита сеть торговли, объектов общественного питания. Но в отличие от предыдущего сектора, с которым они имеют одинаковую площадь, в этом отсутствуют архитектурные памятники, культурные объекты, образовательные учреждения среднего и высшего звена, плотность инфраструктурных сооружений гораздо ниже.

Следующий по убыванию плотности сектор – I с площадью 1,01 км². Плотность сдающихся объектов жилой недвижимости – 39 предл./км². Ему соответствует территория, ограниченная улицами Бутина, Бабушкина, Столярова, Амурская. Сектор является частью исторического центра г. Читы, поэтому здесь находится большое количество старинной архитектуры: храмы, соборы, церкви, дома купцов, офицеров, доходные дома. Здесь расположены объекты высшего и среднего образования: Забайкальский институт предпринимательства, Читинский институт (филиал БГУ), Забайкальский государственный университет, Читинский медицинский колледж, Читинский политехнический колледж. Локализованы объекты здравоохранения (поликлинические подразделения различных ведомств); объекты культуры (Забайкальский краевой драматический театр, Дом офицеров Забайкальского края, Забайкальский краевой краеведческий музей им. А.К. Кузнецова, музейно-выставочный центр Забайкальского края, музей МВД по Забайкальскому краю, Забайкальская краевая универсальная научная библиотека им. А.С. Пушкина, кинотеатр «Удокан»). Имеются и места рекреации: площадь им. В.И. Ленина, парк «Окружного дома офицеров Российской армии», площадь Декабристов. В секторе плотность сдающейся недвижимости снижается из-за невысокой плотности жилой застройки.

Схожим по плотности сдающихся объектов жилой недвижимости (32 предл./км²) является сектор VI. Площадь территории 0,75 км². В его состав входят микрорайоны Северный и Царский. Инфраструктура района включает в себя социально значимые объекты: поликлиники, образовательные учреждения дошкольного и школьного звена, предприятия торговли и общественного питания. Местами рекреации здесь служат небольшие площадки для отдыха, Аллея Славы и Мужества, лесная зона, примыкающая к Северному микрорайону с востока. В этом секторе большое количество домов с улучшенной планировкой и построенных в последние десятилетия. Экологическая составляющая городской среды в этих микрорайонах гораздо благоприятнее, чем в историческом центре, транспортная доступность на высоком уровне, но небольшая удаленность от центра снижает плотность сдающихся объектов жилой недвижимости и спрос на нее.

Самую большую территорию в ЦР занимает сектор V, площадью 3,4 км² и плотностью сдающихся объектов жилой недвижимости 25 предл./км². Одним из факторов, снижающих плотность, является низкая плотность жилой застройки и занятость больших территорий другими объектами. Так, на северо-востоке сектора территория площадью 0,5 км² занята организациями здравоохранения, где сконцентрированы объекты: краевая клиническая больница, краевой перинатальный центр, краевая детская больница №2, инновационная клиника «Академия Здоровья», краевой кожно-венерологический диспансер и др. С западной стороны (ул. Шилова) располагаются городской родильный дом, детский клинический медицинский центр, станция скорой медицинской помощи, клиника медакадемии. Кроме этого, более 1 км² (30 %) территории занято частной и малоэтажной жилой застройкой, гаражными кооперативами. Концентрация объектов социального обслуживания, образования, культуры в этом секторе невысокая. Транспортная доступность имеет хорошие показатели, общественный транспорт здесь представлен троллейбусами, автобусами и маршрутными такси. В связи с этим предложения по аренде недвижимости в основном сосредоточены в непосредственной близости с линиями маршрутов общественного транспорта. В

целом, по причинам, описанным выше, сектор имеет низкую плотность сдающихся объектов жилой недвижимости.

Самым разряженным по описываемому нами показателю в Центральном районе является сектор III, ограниченный улицами: Бутина, Бабушкина, Столярова, стадионом СибВО и лесным массивом. Площадь этой территории 1,88 км², плотность сдающихся объектов жилой недвижимости – 18 предл./км². Экологическая обстановка на большей части сектора благоприятная для проживания. Объекты культуры, образования, обслуживания населения представлены, но не так широко, как в соседних секторах. Сеть общественного транспорта хорошо развита только по улицам Бутина и Бабушкина, на остальной части представлена плохо. Так, например, от спортивного комплекса СибВО, являющегося местом отдыха и занятия спортом и пользующегося большим спросом среди горожан и гостей города, невозможно уехать во многие районы Читы, даже до такого важного объекта, как железнодорожный вокзал, который расположен в 2 км от него. От этого неудобства в первую очередь страдают местные жители, а приезжие не выбирают объекты для аренды, находящиеся в таких труднодоступных местах. Организации здравоохранения здесь представлены хорошо, но большая их часть расположена на севере сектора и тяготеет к границе с соседним сектором IV, где социальная инфраструктура развита лучше и с которым сектор III испытывает конкуренцию. Хорошая экологическая обстановка, отсутствие интенсивного транспортного движения и шумового загрязнения создают здесь благоприятные условия для проживания, поэтому собственники жилой недвижимости в этом секторе предпочитают пользоваться самостоятельно своим имуществом, а не сдавать его в аренду.

Таким образом, Центральный район, являясь самым населенным районом города, самым развитым в социально-экономическом плане, с хорошо развитой инфраструктурой, высокой степенью транспортной доступности, создает конкурентные преимущества на рынке аренды жилой недвижимости.

На территории Черновского района выделен только один сектор плотности сдающихся объектов жилой недвижимости – XII. Значение плотности – 6

предл./км², площадь занимаемой территории – 1,94 км². Этот сектор расположен в восточной части района и ограничен ул. Космонавтов, просп. маршала Жукова, просп. Фадеева и Угданским проездом. Район включает 3-й, 4-й, 5-й микрорайоны и 6-й (п. Текстильщиков).

На этой небольшой территории сосредоточена большая часть инфраструктуры района. Здесь находится почти половина имеющихся в районе дошкольных образовательных учреждений (восемь, или 44 %), три средних общеобразовательных учреждения, детская школа искусств, парковые зоны. Из объектов здравоохранения расположены два детских центра: реабилитационное отделение «Феникс» ДКМЦ г. Читы и поликлиническое подразделение № 1 ДКМЦ г. Читы; травматологический пункт «Городская клиническая больница №1» и частные медицинские клиники («Доктор Марков», стоматологические клиники «32 Наша», «Медикс», «Кабинет педиатра»). Взрослое население вынуждено обращаться за бесплатной медицинской помощью в организации, находящиеся в удаленности от данного сектора, чаще всего добраться до необходимого объекта нужно на нескольких маршрутах (с пересадками).

Из учреждений культуры в этом секторе находится государственный музыкальный театр национальных культур «Забайкальские узоры». Около 200 объектов потребительского рынка, что соответствует ¼ доли от общего значения района. Завод крупнопанельного домостроения, располагающийся в этом секторе, способствует увеличению темпов жилищного строительства участка и города в целом.

Транспортная инфраструктура сектора XII недостаточно развита. Несмотря на большое количество маршрутов, жители этой и ближайших территорий испытывают существенные трудности в переезде, особенно в «часы пик», так как перевозку жителей осуществляют только маршрутные такси и автобусы. А проезд на этих видах транспорта после 20.00 вечера становится практически недоступным. Населению приходится часто пользоваться услугами такси. Троллейбусное сообщение, строительство которого планируется в 2025 году, здесь может частично решить данную проблему.

Таковыми же по плотности секторами, как в Черновском районе, являются сектор X и XI, находящиеся в Железнодорожном районе. X сектор ограничен улицами Кирпично-Заводской, Карла Маркса и 1-й Линейной. Площадь сектора $1,6 \text{ км}^2$, плотность предложений недвижимости – 2 предл./км^2 . На территории сектора располагаются три школы: СОШ № 36, СОШ № 45 г. Чита, СОШ № 48.

Сектор XI, ограниченный улицами Ломоносова, Набережная, Широкая, имеет площадь 7 км^2 , плотность предложений недвижимости – 9 предл./км^2 . Здесь этот показатель немного выше, чем в секторе X, так как транспортная доступность находится на более высоком уровне, представлены все виды городского транспорта. Инфраструктура территории на среднем уровне. Имеется две школы: СОШ № 43 и СОШ № 50; дошкольные образовательные учреждения: МБДОУ № 12, 61, 106, частный детский сад «Пифагор»; НИИ Институт природных ресурсов, экологии и криологии; спортивный комплекс «Темп», краевая стоматологическая поликлиника, Краевой центр социальной защиты населения, кондитерский цех М. Пряженниковой, цех полуфабрикатов, около 100 объектов потребительского рынка. Остальные факторы здесь выражены, как и в X секторе. Это низкий уровень благоустройства территории, неблагоприятная экологическая обстановка из-за постоянного загрязнения воздуха выбросами автотранспорта и продуктами горения твердого топлива, используемыми частными домохозяйствами. Эстетическая привлекательность сектора так же не на высоком уровне несмотря на то, что его граница частично проходит по берегу р. Чита (ул. Набережная). На период 2024–2027 гг. запланировано благоустройство территории, что впоследствии, вероятно, повысит привлекательность сектора.

Таким образом, 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. Секторы плотности сдающихся объектов жилой недвижимости, относящиеся к ранее выделенному «ядру» (I, II, IV–IX, XI) обладают значительными

преимуществами по всем рассматриваемым аспектам. Они характеризуется наиболее благоприятными социально-экономическими условиями для сосредоточения на его 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.

Самым востребованным видом жилой недвижимости в Чите являются однокомнатные квартиры минимального типа комфорта. В сравнении с другими административными центрами средняя стоимость аренды однокомнатных квартир этого типа в г. Читы является самой низкой, за исключением г. Улан-Удэ.

Территориальные различия в г. Чите в разрезе плотности сдающихся объектов жилой недвижимости также повторяют направление «центр – периферия». На этот показатель оказывает 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.

3.2. Территориальная дифференциация рентных факторов (рабочие модели)

Перед застройщиками жилья, оценщиками, собственниками квартир и другими участниками рыночных отношений в секторе недвижимости в процессе купли-продажи, сдачи недвижимого имущества в аренду стоит задача оценить объекты недвижимости. В научной литературе анализом ~~вопросов~~ ^{вопросов} оценке недвижимого имущества в системе управления собственностью уделяли внимание многие российские экономисты, среди которых А. В. Буга, М. А.

Марченко, К. А. Куприна [Буга, Марченко, 2020], А. Г. Шарафутдинов, Н. Ю. Вейнбергс [Шарафутдинов, 2022], А. Ю. Маврина [Маврина, 2017] и мн. др.

Ученые В. К. Лихобабин, М. Л. Саксон, А. В. Рукавишникова в группе факторов местоположения и окружения, определяющих уровень привлекательности жилой недвижимости, выделяют тенденцию развития района, близость к деловому центру, соседство, криминальную ситуацию в районе [Лихобабин, 2021]. Влияние в Англии экологической ситуации и эстетических параметров на ценообразование объектов жилой недвижимости рассматривал Д.П. Шатило. Автор пишет, что в Лондоне архитектурный стиль дома, возраст и вид из окон ставятся в один ряд с ключевыми факторами и нередко определяют выбор. Дома с миниатюрным садом или палисадником стоят почти вдвое дороже, чем без них. «Если окна выходят в парк или сквер, жилье будет на 20–30 % дороже, чем соседнее без такого вида. Цена зависит не только от района, но и от близости парка» [Шатило, 2015]. Исследования, проведенные в Германии и Швейцарии, показывают, что влияние экологических факторов (шум, загрязнение воздуха), характеризующих объект недвижимости, может формировать до 30 % стоимости [Ахмединова, 2017]. Среди других факторов изменения стоимости недвижимости в исследованиях чаще всего рассматривают качество жилья, его размеры, местоположение, транспортную доступность, престижность района и множество экономических условий приобретения и владения недвижимостью.

В Чите, как и в любом другом городе, экологический фактор существенно воздействует на качество жизни большинства населения. От его влияния зависит сохранение здоровья человека. Быстрые темпы развития технологий, увеличение количества транспортных средств негативно сказываются на состоянии окружающей среды и как следствие ухудшают здоровье населения. Город более 40 лет включается в список городов с наибольшим уровнем загрязнения воздуха [Ежегодник. Состояние загрязнения атмосферы ..., 2024]. В 2019 году в 12 российских городах, в список которых был внесен город Чита, стартовал Федеральный проект «Чистый воздух» национального проекта «Экология», направленный на улучшение экологической обстановки. Эффективность

реализации программы в Чите анализировалась учеными географами, экономистами, медиками [Томских, 2024; Ревич, 2020; Клейн, 2020]. Изучение роли экологического фактора в экономико-географической системе рентных отношений краткосрочной аренды жилья приобретает актуальное значение. Поэтому рассмотрение его в этом спектре является весьма важным.

Рабочие модели «Высокой степени поляризации» рентных факторов в Чите

Участков с доминирующим экологическим фактором – 4 (№ 6, 12, 31, 32).

Участок № 6 включает в себя частично поселок Каштак и микрорайон Сенная Падь. Жилой сектор представлен большей частью частными домами, многоквартирный жилой фонд насчитывает всего около 30 зданий. Количество предложений краткосрочной аренды жилья – 1. Стоимость аренды за одни сутки – 58 р./ м².

Участок № 12 площадью 0,9 км², протянулся по побережью р. Чита на 2 км. Объекты жилой недвижимости представлены в основном одноэтажными неблагоустроенными домами, четырех- и пятиэтажными домами старой постройки. Территория участка имеет не привлекательный вид, ее благоустройство отсутствует, социально-инфраструктурная оснащенность на низком уровне. По разным частям участка проходят всего 4 номера маршрутных такси. В 2021 году здесь было завершено строительство крупнейшей школы Забайкальского края, рассчитанной на 1100 мест. К этому социально важному объекту подходит только один маршрут. Количество предложений краткосрочной аренды жилья – 1. Стоимость аренды за одни сутки – 60 р./ м².

Участки № 31 и № 32 расположены на территории Ингодинского района города Читы, занимают обширную область (около 7 и 9 км² соответственно). Оба участка, так же как и предыдущие, имеют малоэтажную застройку; многоквартирное жилье представлено пятиэтажными панельными домами 1970–1990-х гг. строительства. Экологическая составляющая на этой территории благоприятная, так как участки окружены лесными массивами. По участку № 31 протекает р. Ингода. Количество предложений краткосрочной аренды жилья на участке

№ 31 – 3 со средней стоимостью аренды за одни сутки 50 р./ м²; на участке № 32 – 1, цена за сутки 48 р./ м².

Малое количество предложений в описанных участках можно объяснить высокой конкуренцией со стороны пригорода, который активно застраивается коттеджными посёлками. Пригород – это сельская местность с более низкой, чем в городе, стоимостью земельных участков. Поэтому многие приобретают загородное жилье, где экологическая составляющая выше, чем в черте города. Так, в монографии «Новые горизонты географии» авторы отмечают, что идущая в наши дни информационная, или пост-индустриальная, революция приведёт к расселению людей по средним и малым населённым пунктам [Корнекова, Мартынов, Файбусович, 2021], что как раз мы видим на примере многих городов, в т.ч. города Читы.

В транспортной системе города три участка с одним доминирующим фактором положения (№ 19, 20, 28). Это участки, в которых кроме транспортной доступности сложно выделить другие ценообразующие факторы, так как они находятся на низком уровне или отсутствуют. На этих участках транспортная загруженность максимальная по городу, а значит, и уровень загрязнения атмосферного воздуха высокий.

Участок № 19 площадью 0,4 км² находится между улицами Ленина – Красноармейская – Бабушкина – Будочная. Большая часть этой территории занята неблагоустроенным жилым сектором. Но участок является перспективным для строительства. За последние 15 лет здесь построено 7 высокотажных жилых домов с 1128 жилыми помещениями общей площадью 83003,2 м² [Жилой фонд в городах ..., 2023]. Продолжается активная застройка территории, возводится жилищный комплекс «Современник», вызывающий большой интерес у населения. Из объектов инфраструктуры – автомагазины, автосервисы, автоцентры (плотность на 1 км² составляет 50 таких предприятий). Кроме этого, имеются 3 частные медицинские клиники; 7 предприятий общественного питания, 4 из них расположены в крупном ТЦ «Столица»; заочное отделение Читинского педагогического колледжа, детский сад № 64, фонд социального

страхования. Учреждений бесплатного медицинского обслуживания и средних общеобразовательных школ на этом участке нет. При этом район имеет большой потенциал к развитию. На данный момент здесь можно выделить только один ценообразующий фактор – транспортную доступность. Количество предложений краткосрочной аренды жилья на участке – 14 со средней стоимостью аренды за одни сутки – 61 р./ м².

Участок № 20 площадью 0,45 км² расположен в юго-западной части Центрального района между улицами Ленина, Богомягкова и рекой Чита. Жилая застройка составляет 20 % участка, большей частью это малоэтажные старые дома 1950–1980 гг. постройки. В 2017 году был возведен 17-этажный кирпичный дом с 122 жилыми помещениями и общей площадью 11461,9 м². Большую территорию (около 11 %) занимает гаражный кооператив. Все это объясняет низкий уровень благоустройства и эстетической привлекательности этой территории. Более половины всех организаций (16) оказывают различные услуги владельцам автомобильной техники. Кроме этого, на участке располагаются Читинский районный суд, арбитражный апелляционный суд, автошкола, 3 учреждения общественного питания. Образовательные учреждения здесь не представлены. Ближайшая средняя общеобразовательная школа находится в радиусе 1 км, преодолеть расстояние до которой необходимо через несколько автомобильных дорог. Транспортная инфраструктура на этом участке развита хорошо, пассажирские перевозки осуществляют 4 маршрута автобусов, 21 – маршрутных такси и 3 – троллейбусов. Все описанные объекты и условия на этой территории формируют модель с одним доминирующим фактором положения в транспортной системе города. Количество предложений краткосрочной аренды жилья на участке – 3, средняя стоимость аренды за одни сутки – 57 р./ м².

Участок № 28 расположен в Ингодинском районе, имеет площадь 1,1 км², с севера граничит с Центральным районом, с запада р. Читой и ул. Шевченко. Инфраструктура здесь развита очень слабо. Учреждений, оказывающих медицинские услуги населению, нет. Из образовательных учреждений имеется одно среднее образовательное учреждение и одно дошкольное. Здесь расположен

один из главных символов города, уникальный объект культурного наследия – Старо-Читинская Михайло-Архангельская церковь, построенная в 1776 г. Старинное деревянное здание ныне занимает музей декабристов. С 2023 года от сквера Любви и Верности, расположенного на этом же участке, к музею проложен туристический пешеходный маршрут с аудиогидом «Квартал декабристов». В этой исторической части города сохранилось несколько деревянных домов XIX в., принадлежащих женам декабристов, которые представляют большой интерес гостям города, историкам, архитекторам. Кроме этого, на территории участка расположены производственные предприятия: Читинская ТЭЦ-2; текстильная компания; ТГК-14; предприятие по изготовлению искусственного мрамора, тротуарной плитки и облицовочного камня из бетона; компания по производству дорожных установок. Несмотря на расположение крупных объектов, мы выделяем здесь только один доминирующий фактор транспортной доступности, так как участок имеет 7 внутригородских маршрутов, автобусное сообщение с муниципальными районами края, а также здесь проходит железнодорожная ветка Транссибирской магистрали, по которой имеется выход за пределы Забайкальского края. Количество предложений краткосрочной аренды жилья на участке – 3, средняя стоимость аренды за одни сутки – 60 р./ м².

Все описанное выше позволяет выделить фактор транспортной доступности доминирующим, главным. Пассажирские перевозки на этом участке осуществляются в основном автобусным и частным маршрутным транспортом. Через главную транспортную артерию участка – остановку «Пожарка» проходит 15 автобусов и 17 маршрутных такси. Участок имеет троллейбусное сообщение с Центральным и Ингодинским административными районами по 2 маршрутам.

Участки с рабочими моделями «Средней степени поляризации» в Чите

По городу насчитывается 5 участков (№ 14, 24, 27, 38, 48) с ведущими рентабельными факторами – транспортной доступностью и социально-инфраструктурной оснащенностью.

Участок № 14 – занимает большую территорию – 2,93 км², ограничен улицами Курнатовского, Новобульварной, Красноармейской, Тимирязева,

Июньской, Автогенной, Шилкинской, Геодезической, Инструментальной, далее проходит по р. Сухая. На этом участке сосредоточено большинство объектов здравоохранения: 2 городских родильных дома, детский клинический медицинский центр, взрослое поликлиническое подразделение № 1, краевой госпиталь для ветеранов войн, диагностический центр, краевой кардиологический диспансер, 2 перинатальных центра, краевая больница, краевой кожно-венерологический диспансер, противотуберкулезный диспансер (взрослое и детское отделение), краевая детская больница, инновационная клиника «Академия здоровья». Из образовательных учреждений 6 дошкольных образовательных учреждений (ДОУ), 3 средние общеобразовательные школы, краевая гимназия-интернат, центр специального образования и развития. Воспитательное учреждение – центр помощи детям, оставшимся без попечения родителей. Учреждение социального обслуживания – дом инвалидов и престарелых. Количество предложений краткосрочной аренды жилья на участке – 75, средняя стоимость аренды за одни сутки – 64 р./ м².

Наряду с хорошо развитой социальной инфраструктурой участок имеет высокий уровень транспортной доступности – маршруты 2 троллейбусов, 5 автобусов и 11 маршрутных такси. Общественный транспорт этого участка позволяет населению перемещаться в любые точки Центрального района, а также имеется сообщение до всех остальных районов города.

Участок № 24 – небольшая территория, площадью 0,35 км², ограничен улицами Столярова, Чкалова, Полины Осипенко, Угданской. Модель с ведущими факторами положения в транспортной системе города и социально-инфраструктурной оснащенности на этой территории формируют следующие объекты: многопрофильная гимназия, детская стоматологическая поликлиника, психоневрологический корпус 321 военного клинического госпиталя Министерства обороны России, пожарная часть, отдел полиции и отделение по вопросам миграции, православный храм, предприятие по производству продуктов питания, объекты потребительского рынка. Общественный транспорт представлен 10 маршрутами автобусов и маршрутных такси. Остальные рентные факторы

(благоустройство территории, эстетическая привлекательность, экологическая ситуация) не получили большого развития на данном участке, поэтому они отнесены к подчиненным. Количество предложений краткосрочной аренды жилья на участке – 9, средняя стоимость аренды за одни сутки – 57 р./ м².

Участок № 27 занимает площадь 0,75 км². Территория относится к Ингодинскому району, по р. Чита граничит с Центральным районом, от реки границы идут по ул. Бекетова и Лазо. Важные объекты социальной инфраструктуры на участке: 2 ДОУ, 2 средние общеобразовательные школы, поликлиническое подразделение (женская консультация), ветеринарная клиника, краевой многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг. Около 20 % территории жилого сектора занято старыми индивидуальными жилищными строениями. Остальная часть жилого фонда представлена 5-этажными панельными домами 1980–1990-х гг. постройки. Дороги и придомовые территории не везде с твердым покрытием, все это подтверждает отсутствие влияния факторов благоустройства и эстетической привлекательности на стоимость жилой недвижимости на данном участке. Транспортная составляющая здесь находится на среднем уровне, по участку проходят 10 маршрутов рейсовых маршруток и автобусов. Количество предложений краткосрочной аренды жилья на участке – 9, средняя стоимость аренды за одни сутки – 60 р./ м².

Участок № 38 площадью 4,93 км² расположен в Черновском районе и включает в себя поселок Текстильщиков и микрорайон Девичья сопка. Является самым инфраструктурно, развитым в этом районе. Образовательная система здесь представлена 12 дошкольными учреждениями, 5 учреждениями среднего общего образования, Суворовским училищем, Забайкальским техникумом профессиональных технологий. Учреждения дополнительного образования – 2 детско-юношеские спортивные школы, детский дом творчества. Объекты здравоохранения – краевая клиническая психиатрическая больница им. В.Х. Кандинского, краевая клиническая инфекционная больница, поликлиническое подразделение № 5 (поликлиника для взрослых), женская

консультация, детское поликлиническое отделение, травмпункт, реабилитационное подразделение «Феникс». Организации, оказывающие социальную помощь населению – социальная служба «Берегиня», центр психолого-педагогической помощи населению «Доверие». Учреждения культуры и спорта – 2 библиотеки, Ледовый дворец «Чароит».

Общественный транспорт на участке представлен 12 маршрутами автобусов и маршрутных такси. Экологическая ситуация, согласно данным Забайкальского УГМС, неблагоприятная. Фактор благоустройства и эстетической привлекательности здесь плохо развиты. Количество предложений краткосрочной аренды жилья на участке – 16, средняя стоимость аренды за одни сутки – 57 р./ м².

Участок № 48 находится в Железнодорожном районе, занимает территорию 5,23 км², ограничен улицами Кирпично-Заводской, 1-й Линейной, на северо-востоке проходит по железнодорожной линии Транссибирской магистрали, на юго-западе – по границе города. Фактор социально-инфраструктурной оснащенности на данной территории формируют следующие объекты: 7 дошкольных образовательных учреждений, 4 учреждения среднего общего образования, в том числе, кадетская школа-интернат, Забайкальский институт железнодорожного транспорта, Забайкальский учебный центр профессиональных квалификаций, Забайкальский транспортный техникум, учебный центр по неразрушающему контролю; детская поликлиника № 2, клиническая больница «РЖД-Медицина»; дворец культуры железнодорожников, музей «Дорожно-культурный центр». Транспортная доступность этого участка находится на высоком уровне, здесь проходят маршруты 4 автобусов, 18 маршрутных такси. Участок имеет выход к 11 междугородним рейсам маршрутных такси. Кроме этого, по участку проходит железнодорожная ветка Транссибирской магистрали, осуществляющая пассажирские и грузовые перевозки. По железной дороге имеется сообщение с районами края и другими объектами Российской Федерации. На пассажирской станции Чита-1, находящейся на участке 42, производят посадку-высадку на электропоезда пригородного сообщения. Количество

предложений краткосрочной аренды жилья на участке – 4, средняя стоимость аренды за одни сутки – 56 р./ м².

Участок с ведущими рентными факторами – транспортной доступностью и благоприятной экологической обстановкой – № 4 расположен в северо-западной части Центрального района, включает большую часть поселка Каштак, а именно микрорайоны: Чистые Поляны, Солнечный, Гвардейский, Геофизический. Участок имеет площадь 1,53 км². На 80 % территории, занятой под жилым фондом, располагаются индивидуальные жилые строения, отапливаемые автономными источниками теплоснабжения. Поэтому факторы благоустройства территории и эстетической привлекательности здесь не получают развития. Объекты социальной инфраструктуры находятся только в микрорайонах Гвардейский и Геофизический, в основном это объекты потребительского рынка, а также одно дошкольное образовательное учреждение. Остальные рентные факторы развиты не в полной мере, но в большей части, чем уже рассмотренные. Это положение в транспортной системе города (доступность участка достигается 8 маршрутами автобусов, маршрутных такси и троллейбусов) и экологическая обстановка, характеризующаяся как более благоприятная, чем на участках, расположенных ближе к центру города. Количество предложений краткосрочной аренды жилья на участке – 1, средняя стоимость аренды за одни сутки – 59 р./ м².

Участок с ведущими рентными факторами – эстетической привлекательностью и благоприятной экологической обстановкой – № 23 расположен рядом со стадионом СибВО, между улицами Токмакова, Николая Островского и Кайдаловской, площадь 0,35 км²; отличается от других слабым уровнем развития социально-инфраструктурной оснащенности, благоустройства территории. В связи с удаленностью от центра участок испытывает низкую транспортную доступность. Здесь функционирует один маршрут автобуса (осуществляющий рейсы каждые 1,5 часа), 3 – маршрутных такси, 1 – троллейбуса. Трудность состоит в том, что до большинства социально значимых объектов населению приходится добираться с пересадками или на такси. Экологическая ситуация и эстетическая составляющая этого участка в связи с

отсутствием дорог с большим количеством автотранспорта, промышленных предприятий, близости лесных массивов получили большее развитие, поэтому они сформировали модель с одноименными ведущими факторами. Количество предложений краткосрочной аренды жилья на участке – 14, средняя стоимость аренды за одни сутки – 58 р./ м².

Модели с *ведущими рентными факторами* – социально-инфраструктурной оснащённостью и благоприятной экологической обстановкой в Чите – располагаются на участках № 22 и № 37.

Участок № 22 находится между улицами Курнатовского, Нечаева, Бутина, Смоленской, Токмакова; с северной и восточной сторон граничит с лесным массивом. Площадь участка 1 км². Фактор социально-инфраструктурной оснащённости формируют следующие объекты: 6 дошкольных образовательных учреждений, 3 средних общеобразовательных учреждения, медицинский колледж, краевая детская клиническая больница, детская поликлиника, реанимационно-консультационный центр для новорожденных, краевой онкологический диспансер, военный госпиталь, краевой детско-юношеский центр «Олимпиец», центр психолого-педагогической, медицинской и социальной помощи «Дар», центральная районная поликлиника для взрослых, детский дом, Всероссийская телевизионная и радиовещательная компания. На участке имеется 10 остановок общественного транспорта, работают 6 рейсовых маршрутов. Отсутствие на большей части территории активного транспортного движения и других загрязняющих окружающую среду объектов, близость к лесопарковой и лесной зонам города, возвышенность рельефа территории над соседними участками формируют благоприятную экологическую обстановку для проживания. Количество предложений краткосрочной аренды жилья – 14. Стоимость аренды за одни сутки – 58 р./ м².

Участок № 37 площадью 6,5 км² расположен в Черновском районе г. Читы, включает в себя пос. Энергетиков, мкр. Майский и квартал Кутузовский. Жилой фонд участка старый, большая часть представлена деревянными малоэтажными домами, многоэтажная застройка (5-этажные кирпичные строения) занимает всего

0,5 км². Краткосрочная аренда здесь представлена 1 объектом, стоимость суточного проживания в котором 47 р./м². Инфраструктура участка хорошо развита, в основном все социально значимые объекты сосредоточены в поселке Энергетиков: 3 общеобразовательные школы, 2 дошкольных образовательных учреждения, 2 учреждения среднего профессионального образования (Забайкальский техникум профессиональных и технических работ № 2, профессионально-техническое училище № 13), учреждение дополнительного образования (детская школа искусств № 5), детская и взрослая поликлинические подразделения, учреждение культуры (ансамбль песни и пляски «Забайкальские Казаки»). Промышленные предприятия – ООО «Машзавод», ООО «Сибирская сервисная компания».

Непривлекательность аренды участка связана с отсутствием благоустройства территории, большой удаленностью от центра города, несмотря на благоприятную экологическую обстановку.

Имеющиеся в Чите модели трехфакторного доминирования («Низкой степени поляризации») являются рабочими. Общее их количество – 8 (№ 7, 9, 10, 16, 21, 25, 29, 30); все они тяготеют к центральной части города (6 находятся в Центральном районе, 2 – в Ингодинском, но оба граничат с Центральным районом). Автором выделено 5 моделей с различными сочетаниями доминирующих рентных факторов. Все рассматриваемые участки этой группы моделей имеют стоимость аренды за сутки выше средней по городу – 60–80 р./ м², кроме участка № 10, где это значение равно 53 р./м². Количество предложений на участках достаточно велико – 12–148 (среднее количество – 44), за исключением участков № 7 и 9 с 3 предложениями в каждом. Кроме этого, все участки имеют значительную часть нового многоэтажного жилого фонда, высокий уровень транспортной доступности, благоустройства территории. Участки привлекательны для арендаторов, так как наибольшее количество факторов здесь высокого уровня развития.

Участок № 30 площадью 2,5 км² расположен в Ингодинском районе. На западе граница участка проходит по улицам Чкалова, Верхоленинская, Петровско-

Заводская; на севере – соседство с Центральным районом; на востоке территория идет вдоль Объездного шоссе. Здесь хорошо представлен сектор высших и средних учебных заведений: 6 корпусов Забайкальского государственного университета, Читинское торгово-кулинарное училище, Читинский техникум отраслевых технологий и бизнеса; 2 средние общеобразовательные школы, краевой лицей-интернат, 4 дошкольных образовательных учреждения. Медицинские организации – подстанция № 5 станции скорой медицинской помощи, поликлиническое подразделение № 3 (поликлиника для взрослых). На территории имеется лечебное исправительное учреждение. Объекты культуры на участке – Забайкальский государственный театр кукол «Тридевятое царство», выставочный центр Забайкалья. На территории действуют все имеющиеся виды общественного транспорта: троллейбусы (2 маршрута), автобусы (4 маршрута), маршрутное такси (14 маршрутов). Экологическая ситуация здесь более благоприятная, чем на других участках, качество воздуха и питьевой воды гораздо лучше. Этому способствует рядом расположенный сосновый лес, который продуцирует в окружающий воздух большое количество фитонцидов. Кроме этого, данная территория расположена на возвышенности, где в зимний период влияние использования жителями неблагоустроенного сектора печного отопления, транспортных выбросов и других загрязнителей на атмосферу не так заметны, как в более низких местностях города. Эстетический фактор и фактор благоустройства на преобладающей части слабо выражаются. Жилая застройка в основном представлена панельными домами 1960–1970-х гг. постройки, которые имеют непривлекательный внешний вид, придомовая территория часто требует вложений в благоустройство. Встречаются кварталы с одно- и двухэтажными деревянными домами. Гаражные кооперативы занимают 12 % территории. При этом район имеет перспективы на строительство. С 2007 года здесь ведется застройка нескольких жилых комплексов, 3 из них сданы, 2 находятся на стадии строительства. С возведенных многоэтажных домов открывается красивый вид на хребет Черского, что повышает эстетическую привлекательность. Но такие объекты расположены на небольших территориях, что не дает выделить этот

фактор как значительный. Поэтому здесь формируется модель с доминированием трех факторов: положение в транспортной системе города, социально-инфраструктурная оснащенность и экологическая ситуация. Количество предложений краткосрочной аренды жилья на участке – 32, средняя стоимость аренды за одни сутки – 67 р./м².

Таким образом, пространственная структура моделей поляризованных сочетаний рентных факторов отражает территориальную дифференциацию плотности сдающихся объектов жилой недвижимости, гостиничного бизнеса, социально важных инфраструктурных объектов, стоимости арендного жилья, транспортной обеспеченности. Чем выше степень поляризации иерархических моделей сочетания факторов, тем все перечисленные показатели развиты лучше: насыщенность рынка арендным жильем выше, плотность предложений гостиничного размещения и объектов социальной инфраструктуры больше, стоимость арендного жилья выше, транспортная система более развита.

3.3. Территориальная дифференциация рентных факторов (нерабочие модели)

На 22 участках из 48 предложения краткосрочной аренды жилой недвижимости отсутствуют, а значит, модели сочетания рентных факторов здесь не рабочие и являются элементом географического прогноза. Значительной части таких участков (17) соответствуют модели однофакторного доминирования (13 с доминирующим экологическим фактором, 4 – с доминирующим фактором положения в транспортной системе города).

Участки с нерабочими моделями «Высокой степени поляризации»

Участков с доминирующим экологическим фактором насчитывается 14 (№ 1, 2, 3, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46). В северной части Центрального района выделенные участки № 1–3 представляют собой территории индивидуальной жилой застройки. В их состав входят 33 различного вида дачных и садовых некоммерческих товариществ, партнёрств (13 ДНТ, 1 СТ, 12 СНТ, 1

ТСН, 3 НСОТ, 1 НСТ, 1 ПСК, 1 СОТ), поселок Ясный и микрорайон Светлый. Жилая недвижимость здесь представлена одно- и двухэтажными, чаще неблагоустроенными, объектами застройки. Дорожная сеть на большей части этих участков не имеет твердого покрытия. Социально важных объектов инфраструктуры нет (детских садов, школ, поликлиник и др.), так как земельные участки используются в основном в сельскохозяйственных целях и население здесь проживает не круглогодично. Экологическая ситуация здесь более благоприятная для проживания, чем в других частях города, так как вблизи нет транспортных автомагистралей, промышленных предприятий и других объектов, загрязняющих окружающую среду. Объекты краткосрочной аренды жилья здесь не представлены.

Участки № 34–36, 39–42 расположены в Черновском районе г. Читы. Участок № 34 площадью 10 км² включает в состав 15 населенных пунктов: пос. Ивановка пос. падь Лапочкина, Ивановский ручей, правый берег, НСТ Падь, НСТ Заря, СТ «Березка», ДНТ «Строитель», СНТ «Зеленый бор», СОНТ «Солнечный», СНТ «Станкостроитель», ТСН «Ручеек», СТ «Текстильщик», СК «Восход», СНТ «Источник», СНТ «Радуга». На территории участка имеется оздоровительный центр, фельдшерско-акушерский пункт, краевая клиническая психиатрическая больница им. В.Х. Кандинского, дом культуры. Из образовательных учреждений только корпус СОШ № 34, осуществляющий начальное школьное образование. Транспортное сообщение с городом возможно посредством только одного маршрута автобуса. Жилой фонд представлен в основном малоэтажными неблагоустроенными домами, отапливаемые автономными источниками теплоснабжения. Удельная площадь неблагоустроенного фонда 147 тыс. м². Дорожная сеть практически повсеместно представлена грунтовыми дорогами. Таким образом, на данном участке только экологический фактор может влиять на ценообразование краткосрочной аренды жилой недвижимости, объекты которой на данный момент не представлены, но перспектива появления имеется.

Участок № 35 занимает площадь 0,9 км². В его состав входит 3 садовых и дачных товарищества: НСТ №145 «Атлант», ДНТ «Учитель», ДНТ «Степной».

Участок расположен в северной части города, на большом расстоянии от социально значимых объектов, населением используется в основном как сезонное пользование земельными ресурсами для выращивания овощных и плодово-ягодных культур. Транспортная доступность участка на низком уровне, общественный транспорт представлен одним маршрутом. Территория неблагоустроенная, жилой фонд состоит в основном из деревянных домов с индивидуальным печным отоплением. Общая площадь жилых неблагоустроенных помещений 35 тыс. м². Твердое дорожное покрытие имеется в восточной части (автодорога Р-297) и в северной, где граница участка совпадает с границей города. Экологическая составляющая здесь находится на высоком уровне, поэтому только она может влиять на стоимость потенциального арендного жилья на данном участке.

В составе участка № 36 площадью 10,1 км² село и поселок Застесть, НСТ «Дворцы», СТ «Новые Дворцы», СОНТ «Сосновка», СНТ «Овощевод» и «Солнышко». Территория этого участка, как и предыдущих, неблагоустроенная, жилой фонд представлен малоэтажными домами, отапливаемыми автономными источниками теплоснабжения. Инфраструктурная оснащенность находится на низком уровне. Объекты здравоохранения, культуры здесь отсутствуют. В селе Застесть, где население проживает круглогодично, имеется одно общеобразовательное учреждение (СОШ № 34). Транспортное сообщение осуществляется двумя маршрутами автобусов. Экологический фактор, в связи с отсутствием загрязняющих объектов, находится на высоком уровне. В перспективе появления краткосрочного арендного жилья именно он будет оказывать влияние на ценообразование.

Участок № 40 имеет площадь 0,94 км², занимает практически полностью территорию села Зыково. Жилой фонд образован деревянными малоэтажными домами с печным отоплением. Благоустройство территории отсутствует. Объекты инфраструктуры представлены продовольственными магазинами. Транспортная доступность на не высоком уровне, здесь функционирует один маршрут автобуса и два маршрутных такси. Экологическая обстановка участка благоприятная, что

безусловно влияет на стоимость потенциальных объектов краткосрочного арендного жилья.

Участок № 41 площадью 1,9 км² соответствует территории поселка ЧЭС. Участок обладает теми же характеристиками, что и предыдущий участок № 40; на нем имеется средняя общеобразовательная школа, транспортное сообщение с городом осуществляют один маршрут автобуса и один – маршрутного такси.

Участок № 42 занимает площадь 12,5 км², включает в свой состав поселки Наклонный, Сибирский, Восточный; микрорайоны Мехколонна-166, Мирный, Агродорожок Опытный; станцию Черновскую; НСОТ «Эксперимент». Объекты здравоохранения, образования и культуры расположены только в пос. Восточный и в мкр. Агродорожок «Опытный». К ним относятся: городская больница, взрослая и детская, поликлинические подразделения, станция скорой медицинской помощи, Забайкальский аграрный институт, колледж агробизнеса, Забайкальский государственный колледж, две общеобразовательных школы, специальная коррекционная школа-интернат, два дошкольных образовательных учреждения, детская школа искусств, библиотека, кинотеатр; производственные предприятия: Черновский хлебозавод, путевая машинная станция, 3 котельные, электрическая подстанция. Транспортное сообщение участка осуществляется одним маршрутом автобуса, 3 – маршрутных такси, а также 7 междугородними рейсовыми автобусами. Большая часть жилого фонда представлена неблагоустроенными малоэтажными домами.

Участки № 43–46 расположены в Железнодорожном районе. Участок № 43 занимает площадь 5,3 км² (граничит с участком частного сектора Центрального района). Включает в свой состав 2 поселка – Биофабрика, Заречный; микрорайон Камышинский; 7 различного вида дачных и садовых некоммерческих товариществ: ДНТ «Луговой», СОНТ «Ремстрой», НСТ «Рассвет», СНТ «Кристалл», СНТ «Энергетика-15»ТЭЦ-1, СТ «Транспортник», ДНТ «Механизатор». Инфраструктурная оснащенность участка на низком уровне, здесь располагаются следующие социально значимые объекты инфраструктуры: общеобразовательная школа (пос. Биофабрика), детско-юношеская спортивная

школа (пос. Заречный), дошкольное образовательное учреждение (пос. Заречный), санитарно-эпидемиологическая служба. Остановки общественного транспорта расположены вдоль Романовского тракта, где функционирует четыре маршрута автобуса и один маршрутного такси, которые связывают район с железнодорожным вокзалом, находящимся в Центральном районе. До других социально значимых мест население вынуждено использовать несколько транспортных средств, что увеличивает в несколько раз длительность и стоимость поездки. Жилой сектор представлен неблагоустроенными частными домами с индивидуальным отоплением. Таким образом, на данном участке все факторы, влияющие на ценообразование арендного жилья, развиты не в полной мере. Исключение составляет экологический фактор, который имеет доминирующее положение в системе ценообразования.

Участок № 44 занимает площадь 1,5 км², соответствует территории, занятой ДНТ «Казачий Хутор». Жилой сектор рассредоточен по всему участку и составляет всего около 21 тыс. м². Объектов инфраструктуры нет. Транспортная доступность очень низкая, участок удален от центра города на 12 км, здесь функционирует только один рейсовый автобус, совершающий один маршрут в день. Так же, как и на соседних участках, здесь благоприятная экологическая обстановка, которая становится главным фактором в рентной системе отношений.

Участок № 45 площадью 9 км² включает 4 микрорайона: Амурский, Преображенский, Витимский, Романовский. На территории участка расположены: средняя общеобразовательная школа, начальная общеобразовательная школа-интернат, специальная общеобразовательная школа, дошкольное образовательное учреждение, детско-юношеский центр, психоневрологический интернат, музей авиации, зоопарк, авиационный ремонтный завод, геологоразведочная компания, две производственно-строительные компании – «Фундамент», «Инновация». Транспортная доступность участка на среднем уровне, ее обеспечивают 6 маршрутов автобусов и 5 маршрутных такси.

Участок № 46 расположен в Железнодорожном районе. Северо-западная и юго-восточная граница участка проходит по берегу озера Кенон (протяженность

2,3 км). Жилой фонд на 97 % площади представлен неблагоустроенными одноэтажными домами, на 3 % пятиэтажными домами 1960–1980-х гг. застройки. Объекты краткосрочной аренды жилья здесь не представлены.

Таким образом, участки с доминирующим экологическим фактором представляют собой отдельные поселки или их скопление, где жилой фонд старый, образованный в основном деревянными малоэтажными домами. Краткосрочная аренда на этих участках не привлекательна для арендаторов в связи с отсутствием благоустройства территории, социально значимых объектов, большой удаленности от центра города; поэтому и предложений по аренде здесь не имеется, несмотря на благоприятную экологическую обстановку. В случае появления объектов краткосрочной аренды жилой недвижимости экологический фактор будет главным в ценообразовании.

Участков с одним доминирующим фактором положения в транспортной системе города 4 (№ 8, 11, 15, 39). На участке № 8 площадью 0,13 км², ограниченном с севера рекой Сенная, с запада – гаражным кооперативом, с юга и востока улицами Красной Звездой и Ковыльная, находится всего 12 жилых неблагоустроенных домов. Территория насыщена организациями по ремонту и обслуживанию автомобилей и другой автотехники; имеется автоломбард, мотосалон, центр автострахования, организация по прокату автомобилей, 2 автозаправочные станции; на участке расположена метеорологическая станция и энергетическая организация. Многоэтажной застройки здесь нет, поэтому предложений по краткосрочной аренде жилья не имеется. При этом транспортная доступность участка высокая, здесь проходит троллейбусная линия, четыре маршрута автобусов и пять – маршрутных такси. Экологический фактор, благоустройство территории, инфраструктурная оснащенность и эстетическая привлекательность находятся в подавленном состоянии и не оказывают влияния на ценообразование недвижимости.

Участок № 11 площадью 0,29 км² с севера граничит с микрорайоном Царский, с востока с улицей Красная Звезда, с запада проходит по улице Геодезическая, с юга – по Экспедиционному тупику. Треть площади этого участка

занимают гаражные кооперативы. Жилой застройки здесь нет. Имеются несколько социально значимых объектов: Центр психолого-педагогической, медицинской и социальной помощи «Дар», железнодорожный районный суд. В здании по адресу ул. Красной звезды, 51а расположена 31 организация, в том числе институт развития образования Забайкальского края, педагогический колледж, учебный центр профессионального развития, методико-теоретический центр дистанционного образования, учреждение по сертификации продукции, услуг и организаций, несколько центров развития ребенка, строительные организации и др. При этом инфраструктурный фактор выражен не в полной мере, экологическая обстановка в связи с близостью автомагистрали неблагоприятная. Единственный фактор, который получил полноценное развитие, это транспортная доступность. Участок имеет сообщение с другими частями города посредством шести маршрутов автобусов, девяти – маршрутных такси и двух – троллейбусов.

Границы участка № 15 площадью 0,17 км² проходят по улицам Красной Звезды, Автогенной, Июньской и 3-му Северному переулку. Жилой сектор здесь представлен пятиэтажными домами, в основном панельными, построенными в 1970–1990-е гг. Небольшая часть занята одноэтажным неблагоустроенным жильем. Факторы эстетичной привлекательности и благоустройства территории здесь развиты плохо. Из объектов инфраструктуры здесь имеются детский сад, школа и объекты потребительского рынка. По той же причине, приведенной в описании предыдущего участка, экологический фактор является подчиненным в модели однофакторного доминирования, в числителе которой стоит фактор транспортной доступности.

Участок № 39 – самый большой по размеру, имеет площадь 16,6 км². В его состав входят поселки Кадалинские Заимки, Дворцы, Рудник Кадала, Кадала; микрорайон Жилой городок; СТ «Кадалинка»; ДНТ «Кенон». На участке расположены три общеобразовательных школы, четыре дошкольных образовательных учреждения, Забайкальский транспортный техникум, школа искусств, два поликлинических подразделения для взрослых, организации по

производству бетона и бетонных изделий, газобетона, нефтегазовая компания. По территории участка проходит железнодорожная ветка Транссибирской магистрали, осуществляющая пассажирские и грузовые перевозки. На железнодорожной станции Кадала производят посадку-высадку пассажиров электропоездов пригородного сообщения. На участке находится аэропорт федерального значения, имеющий статус международного аэропорта. Общественный автотранспорт представлен тремя городскими маршрутами автобусов и четырьмя – маршрутных такси. Междугороднее сообщение осуществляют 17 автобусов, маршрут которых проходит по участку. Неблагоустроенный жилищный фонд занимает значительную часть участка. Экологическая ситуация территории неблагоприятная в связи с функционированием на участке большого количества различного вида транспортных средств.

Участки с нерабочими моделями «Средней степени поляризации»

Участок № 26 с ведущими рентными факторами – транспортной доступностью и социально-инфраструктурной оснащенностью – занимает площадь 0,2 км². Находится в Центральном районе, его границы проходят по улицам Ярославского, Амурской, Столярова и Серова. Экологический и эстетический факторы, а также фактор благоустройства территории здесь находится в подавленном состоянии по причине близости железнодорожной ветки Транссибирской магистрали и наличия неустроенных малоэтажных старых домов, занимающих около половины всей площади, занятой жилым фондом. А вследствие того, что участок граничит с территорией, где расположен транспортно-пересадочный узел (автовокзал, железнодорожный вокзал, троллейбусные остановки и остановки маршрутных такси), он имеет высокую транспортную доступность. Здесь хорошо представлены объекты социальной инфраструктуры: краевой наркологический диспансер, центр профилактики и борьбы со СПИДом (обособленное подразделение краевой клинической инфекционной больницы), специализированная библиотека для слабовидящих и незрячих, школа подготовки водителей автотранспортных средств, детская школа

программирования, кинотеатр. Из этого следует, что ведущими потенциальными ценообразующими факторами краткосрочной аренды жилой недвижимости на этом участке являются транспортная доступность и инфраструктурная оснащенность.

Участки с ведущими рентными факторами – транспортной доступностью и благоприятной экологической обстановкой – № 13, 17, 18.

Участок № 13 площадью 0,3 км² расположен между улицами Красной Звезды, им. Виля Липатова и им. Шилова. Третья часть этой территории занята индивидуальной жилой застройкой без централизованного отопления. По тем же причинам, что и на участке № 4, выделяем те же ведущие факторы. Транспортная доступность участка осуществляется 6 маршрутами автобусов, 10 – маршрутных такси и 2 – троллейбусов. Из-за возвышенности участка, занятости половины его площади лесной растительностью и сравнительно непротяженными участками дорог на этой территории формируется благоприятная экологическая ситуация.

Участок № 17 площадью 0,2 км² ограничен улицами 1-й Коллективной, 1-й и 3-й Ипподромными. Плотность жилого сектора невысокая, представлен только малоэтажными индивидуальными жилыми строениями без центрального отопления. Часть дорог не имеет твердого покрытия. С западной стороны участка – река Чита, на юго-восточной находится парк, на восточной – незастроенная территория. На участке отсутствуют остановки общественного транспорта, объекты социальной инфраструктуры. Все это подтверждает доминирование единственного – экологического фактора.

Участок № 18 площадью 0,8 км² ограничен улицами Новобульварной, им. Тимирязева, им. Бабушкина и Будочной. Жилой фонд участка в основном представлен частными неблагоустроенными домами, значительную территорию (около 20 %) занимают гаражные кооперативы. С запада участок (протяженностью более 1,5 км) граничит с незастроенной территорией. Непосредственно на участке, по ул. Новобульварной, имеется выход к остановкам общественного транспорта с 7 маршрутами автобусов, троллейбусов и маршрутных такси. Кроме этого, в шаговой доступности (100–200 м) – проход

еще к 10 маршрутам у территорий, прилегающих к улицам Тимирязева и Будочной.

Участки с ведущими рентными факторами – эстетической привлекательности и благоприятной экологической обстановкой в Чите – № 5 и № 33.

Участок № 5 (площадь 0,3 км²) включает часть территории поселка Каштак; № 33 (участок в Ингодинском районе, 3,9 км², рядом с поселком Антипи́ха) состоит из 7 дачных и садовых некоммерческих товариществ (НОТ № 3 «Объединение», НОТ № 14 «Восход», СОТ № 31 «Луч», СОТ № 166 «Здоровье», СНТ ПСК № 2 «Машиностроитель», ДНТ № 83 «Молоковка», ДНТ № 51 «Геолог». Оба участка отличаются от других отсутствием объектов социальной инфраструктуры, благоустройства территории; низкой транспортной доступностью. Ко многим дачным объединениям в связи с удаленностью от центра невозможно добраться общественным транспортом, до некоторых есть маршруты с пересадками, а также сообщение пригородным электропоездом до поселка Антипи́ха. Участок № 5 испытывает те же трудности – до жилого сектора пассажирские перевозки не осуществляются, ближайшая остановка общественного транспорта с 6 маршрутами находится на расстоянии 1,5 км. Экологическая ситуация и эстетическая составляющая этих участков находятся на более высоком уровне, здесь отсутствует активное транспортное движение, индустриальные объекты, рядом расположен лесной массив, а по участку № 33 протекает река Ингода.

Таким образом, произведенная оценка каждого выделенного участка по пяти рентным факторам, влияющим на ценообразование краткосрочной аренды жилой недвижимости, позволила сделать вывод о том, что стоимость аренды объектов жилой недвижимости зависит в большей степени от уровня инфраструктурной оснащенности и положения в транспортной системе города.

В моделях районов центральной части города экологический фактор демонстративно игнорируется, так как занижает стоимость аренды, а точнее, делает её более адекватной. В периферийных районах, где пока ещё нет

предложений краткосрочной аренды жилой недвижимости, этот фактор срабатывает, но рынок там не развит из-за большой конкуренции со стороны пригорода, где активно расстраиваются коттеджные посёлки.

Выводы по третьей главе

На формирование краткосрочного рынка аренды жилья оказывают влияние особенности географического положения и экономических характеристик отдельных частей города. При максимально выраженном их проявлении привлекательность территории для размещения объектов арендной жилой недвижимости высокая. Секторы высокой плотности сдающихся объектов жилой недвижимости обладают значительными преимуществами по всем рассматриваемым аспектам. Они характеризуются наиболее благоприятными социально-экономическими условиями для сосредоточения на его 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.

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

Арендаторы редко выбирают жилые объекты на территориях, где развит только один рентный фактор; более привлекательными для них оказываются участки с моделями «низкой степени поляризации», в которых наибольшее количество рентных факторов в числителе. Участки с такими характеристиками

расположены в центре города, в основном в Центральном районе (6 из 8) или территориях, прилегающих к нему (2 из 8). На этих участках сосредоточено 62 % общего количества предложений краткосрочной аренды жилой недвижимости в городе. Из 8 участков этой группы 7 имеют стоимость аренды за сутки выше средней по городу 60–80 р./ м². В силу плотной городской застройки, развитой транспортной сети, высокой плотности населения, низменности рельефа и других причин на этих участках чаще наблюдается неблагоприятная экологическая ситуация. На 3 участках (№ 7, 9, 30) из 8 экологическая составляющая находится на гораздо высоком уровне из-за близости лесных массивов, более высокого расположения участков (674–782 м над уровнем моря), что обеспечивает лучшее рассеивание загрязняющих веществ и, следовательно, более низкий уровень загрязнения атмосферного воздуха. Здесь экологический фактор имеет статус значительного и на участках № 7 и № 30 повышает стоимость краткосрочной аренды жилья, имея при этом самую высокую стоимость по городу – 80 и 77 р./ м² соответственно.

На участках, где работают модели «Средней степени поляризации» (30 % от общего количества предложений краткосрочной аренды жилья по городу), доминирующими факторами являются высокие уровни транспортной доступности и социально-инфраструктурной оснащенности, средняя стоимость КСА жилья гораздо выше (58,8 р./ м²), чем на участках, где один из ведущих факторов – экологический (52,8 р./м²).

На участках с рабочими моделями «Высокой степени поляризации» (8 % от общего количества предложений краткосрочной аренды жилья по городу) прослеживается та же тенденция, что и в предыдущей модели, в которой экологический фактор, являющийся доминирующим, не влияет на стоимость арендного жилья. Так, средняя стоимость аренды за сутки на участках с главным фактором положения в транспортной системе города выше (60,2 р./ м²), чем на участках, где главный фактор – экологический (54 р./ м²).

Таким образом, экологический фактор повышает стоимость краткосрочной аренды жилья только в случаях, если он оказывается не единственным

доминирующим, а помимо него в модели еще имеются доминирующие составляющие: транспортная доступность и инфраструктурная оснащенность – в совокупности или по отдельности. Если же экологический фактор является главным или ведущим, то его ценность снижается, так как для арендаторов более важными являются высокий уровень инфраструктурной оснащенности и транспортной доступности. Если они не развиты, экологическая ситуация в городе не имеет значения.

Заключение

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, играет важную роль в развитии экономики, решении жилищной проблемы населения. Рынок аренды жилой недвижимости создает взаимовыгодные арендные отношения между его участниками, повышает мобильность населения, обеспечивает доступ для временного размещения различных категорий граждан, предоставляет альтернативу гостиничному размещению, расширяет возможности выбора уровня комфорта проживания.

Экономическая, социальная, политическая и рекреационная география рассматривает рынок краткосрочной аренды жилья как территориальное явление, состоящее из территориальных объектов – объектов недвижимости, обладающих географическими характеристиками, и территориальных процессов – работающих географических механизмов.

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.

Социально-экономическое развитие административных районов и их участков формирует среду для развития рынка арендного жилья и влияет на привлекательность и конкурентоспособность объектов жилой недвижимости. Развитая городская инфраструктура, включающая качественные дороги, доступный транспорт, близость расположения социальных объектов и мест отдыха, является преимуществом в выборе предпочтений для временного размещения населения. Территории, концентрирующие исторические памятники, культурные учреждения, места проведения культурно-массовых мероприятий,

являются приоритетом для отдыхающего населения, целью поездок которого является рекреация и отдых.

В рамках исследования изучены факторы, влияющие на комфортное проживание в жилых домах, и предложено деление объектов недвижимости (нового и старого строительства) по уровню комфорта: минимальный комфорт, комфорт-стандарт, расширенный комфорт и излишний комфорт. Анализировались следующие критерии, влияющие на комфорт и безопасность среды обитания: месторасположение объектов, технология строительства, используемые материалы при создании проекта, архитектура, эргономичность планировки, метраж жилой площади объекта, метраж кухни, высота потолков, наличие паркинга и его характеристики, благоустроенность территории, уровень развития социальной и транспортной инфраструктуры.

2. Территориальная дифференциация объектов рынка краткосрочной аренды недвижимости по уровню комфорта в г. Чите происходит по принципу центр – периферия. В типах жилья «минимальный» и «комфорт-стандарт» наблюдается выделение четкого центра, имеющего высокую насыщенность предложений в этом секторе рынка, и периферии – с недостаточно развитой инфраструктурой и рассредоточенными объектами, сдающимися на короткий срок. Центральная часть города имеет высокую транспортную доступность и сосредотачивает в себе большинство объектов здравоохранения, культуры, высшего и среднего образования. Имея плотную застройку, эта часть города вмещает в себя значительную часть старого жилого фонда, отличающегося незначительным или средним уровнем комфорта проживания. В расширенном типе комфортности жилья также выделяется насыщенный центр, но он уже смещается в сторону современных микрорайонов. В центральной части города этот тип имеет небольшую плотность предложения, так как низкая возможность включения объектов нового строительства на этой территории обуславливает малое количество многоквартирных домов этого типа. Поэтому с повышением уровня комфортности арендного жилья доля современных строений, в которых оно располагается, возрастает.

Экономико-географические характеристики территорий определяют особенности формирования различных сочетаний доминирующих рентных факторов, которые представлены в виде моделей различной степени поляризации: низкой, средней и высокой. 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 наблюдаются 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.

В результате анализа пространственной структуры предложений и моделей поляризованных сочетаний внешних ценообразующих факторов становится понятным, что на комфортное проживание оказывает влияние наличие и уровень развития рентных факторов: чем более факторы развиты, тем условия размещения будут в большей степени удовлетворять арендаторов. Территории города, где работают низкополяризованные модели сочетаний внешних ценообразующих факторов, являются более конкурентоспособные, по сравнению с территориями, где работают высокополяризованные модели рентных факторов.

Секторы высокой плотности сдающихся объектов жилой недвижимости обладают значительными преимуществами: благоприятными социально-экономическими условиями для сосредоточения на его 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.

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

Арендаторы редко выбирают жилые объекты на территориях, где развит только один рентный фактор, более привлекательными для них оказываются участки с моделями «низкой степени поляризации», в которых наибольшее количество рентных факторов в числителе. Участки с такими характеристиками расположены в центре города, в основном в Центральном районе (6 из 8) или территориях, прилегающих к нему (2 из 8). На этих участках сосредоточено 62 % общего количества предложений краткосрочной аренды жилой недвижимости в городе. Из 8 участков этой группы 7 имеют стоимость аренды за сутки выше средней по городу. Наиболее развитыми факторами здесь являются: высокая транспортная доступность, социально-инфраструктурная оснащенность; чуть менее развитыми: благоустройство территории и эстетическая привлекательность. В силу множества причин на этих участках чаще наблюдается неблагоприятная экологическая ситуация. Но все же экологический фактор, имеющий статус значительного, присутствует на некоторых участках, где он повышает стоимость краткосрочной аренды жилья до самой высокой по городу.

На участках, где работают модели «средней степени поляризации», находится 30 % от общего количества предложений краткосрочной аренды жилья по городу. В одинаковой степени выражены преобладающие факторы: высокая транспортная доступность и социально-инфраструктурная оснащенность; чуть менее выражен фактор благоприятной экологической ситуации. Средняя стоимость краткосрочной аренды жилья ниже средней по городу, но на участках, где на высоком уровне находится транспортная доступность и социально-

инфраструктурная оснащенность, средняя стоимость краткосрочной аренды жилья гораздо выше, чем на участках, где только один из ведущих факторов – экологический.

На участках с рабочими моделями «высокой степени поляризации» находится 8 % от общего количества предложений краткосрочной аренды жилья по городу. Главным фактором на этих территориях является высокая транспортная доступность или благоприятная экологическая ситуация. В целом по всем участкам средняя стоимость аренды за сутки ниже средней по городу, при этом на участках с главным фактором положения в транспортной системе города этот показатель выше, чем на участках, где главный фактор экологический.

Таким образом, экологический фактор повышает стоимость краткосрочной аренды жилья только в случаях, если он оказывается не единственным доминирующим, а помимо него в модели еще имеются доминирующие составляющие, являющиеся значительными, а именно: транспортная доступность и инфраструктурная оснащенность – в совокупности или по отдельности. Если же экологический фактор является главным или ведущим, то его ценность снижается, так как для арендаторов более важными являются высокий уровень инфраструктурной оснащенности и транспортной доступности. Последние всегда повышают стоимость краткосрочной аренды жилья. Такие факторы, как благоустройство территории и эстетическая привлекательность, работают только в центральной части города и не особо влияют на стоимость краткосрочной аренды жилья в городе Чите.

Библиографический список

1. 110 лет назад открылось движение по станции Чита-I. – Текст: электронный // ОАО «РЖД»: [офиц. сайт]. – URL: <https://zabzd.rzd.ru/ru/2699/page/104069?id=87913> (дата обращения: 16.04.2025).
2. Аббасов, М. Э. Коэффициенты ранговой корреляции, конкордации и проверка гипотез на их основе / М. Э. Аббасов, С. И. Перегудин, Н. Л. Щербакова // Специальная техника и технологии транспорта. – 2021. – № 12. – С. 257–262. – EDN RZFRGY.
3. Абдуханова, Н. Г. Обоснование привлекательности арендного жилья для населения и для институциональных инвесторов / Н. Г. Абдуханова, А. Р. Тазеева // Финансы и кредит. – 2019. – Т. 25, № 3(783). – С. 709–720. – DOI 10.24891/fc.25.3.709. – EDN ZBYHFB.
4. Александрова, О. А. Купить нельзя арендовать: куда поставит запятую столичная молодежь? / О. А. Александрова, Е. И. Борковская // Вестник Финансового университета. Гуманитарные науки. – 2019. – Т. 9, № 5(41). – С. 97–105. – DOI 10.26794/2226-7867-2019-9-5-97-105. – EDN TRPMCEN.
5. Аракелян, А. Г. Формирование механизма рынка доступного жилья: магистерская дис.: 38.04.01 / А. Г. Аракелян. – Тюмень, 2017. – 119 с.
6. Атлас городских агломераций России: концепция ГИС и первые результаты / В. С. Белозеров, А. Н. Панин, Н. В. Сопнев, В. В. Чихичин // ИнтерКарто. ИнтерГИС. – 2024. – Т. 30, № 2. – С. 5–22. – DOI 10.35595/2414-9179-2024-2-30-5-22. – EDN BNMLOI.
7. Ахмединова, К. К. Подходы к учету экологических факторов при формировании цены на недвижимость на примере г. Астана / К. К. Ахмединова // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия «Экология и безопасность жизнедеятельности». – 2017. – Т. 25, № 3. – С. 442–447.
8. Багуля, В. С. Анализ рынка посуточной аренды жилья в Санкт-Петербурге / В. С. Багуля. // Вестник образования и развития науки Российской академии естественных наук. – 2019. – № 4. – С. 28–32.

9. Баранский, Н.Н. Экономическая география Советского Союза. Обзор по областям Госплана / Н.Н. Баранский. Москва; Ленинград: Госиздат, 1926.
10. Белозеров, В. С. ГИС-мониторинг этнических процессов в России / В. С. Белозеров, А. А. Черкасов // Современная наука и инновации. – 2013. – №1. – С. 157–161.
11. Белоусов, А. И. Эколого-территориальный анализ устойчивого развития / А. И. Белоусов, Ф. М. Узденова, С. И. Сигида // Вестник Академии знаний. – 2023. – № 6(59). – С. 83–86. – EDN TYTFRR.
12. Блануца, В. И. Географическое изучение платформенной экономики: существующие и возможные подходы / В. И. Блануца // Известия Российской академии наук. Серия географическая. – 2022. – Т. 86, № 2. – С. 155–167.
13. Боброва, И. Е. Морфотипный подход в изучении пространственно-планировочной организации городского ландшафта (на примере города Ставрополя) / И. Е. Боброва, А. В. Лысенко // Наука. Инновации. Технологии. – 2023. – № 2. – С. 27–52. – DOI 10.37493/2308-4758.2023.2.2. – EDN JOTTTC.
14. Бобровская, Е. Д. Анализ динамики цен на краткосрочную аренду жилья в Москве с применением гедонического метода / Е. Бобровская, А. Полбин, Н. Фокин // Деньги и кредит. – 2024. – Т. 83, № 1. – С. 77–103. – EDN HSGAAF.
15. Бобровская, Е. Д. Детерминанты цены на краткосрочную аренду жилья в экономике совместного потребления (на примере Airbnb в г. Москве) / Е. Д. Бобровская, А. В. Полбин // Прикладная эконометрика. – 2022. – № 1(65). – С. 5–28. – DOI 10.22394/1993-7601-2022-65-5-28. – EDN TMKPUQ.
16. Буга, А. В. Оценки недвижимого имущества для целей судопроизводства / А. В. Буга, М. А. Марченко, К. А. Куприна // Экономика и управление народным хозяйством. Санкт-Петербург. – 2020. – № 12(14). С. 40–46.
17. Генералов, В. П. Типы жилых зданий и их влияние на класс жилья и на формирование комфортной городской жилой среды / В. П. Генералов, Е. М. Генералова // Градостроительство и архитектура. – 2023. – Т. 13, № 4(53). – С. 126–138. – DOI 10.17673/Vestnik.2023.04.17. – EDN NPIVRU.

18. Геоинформационный мониторинг демографических процессов в регионах юга Европейской России / А. А. Черкасов, В. С. Белозеров, Н. А. Щитова, Н. В. Сопнев // ИнтерКарто. ИнтерГИС. – 2020. – Т. 26, № 1. – С. 127–140. – DOI 10.35595/2414-9179-2020-1-26-127-140. – EDN HOUWRK.

19. ГК ООО «СтройМир». – Текст: электронный // Торгово-промышленный портал Метапром – отраслевые межрегиональные торговые площадки: [офиц. сайт]. – URL: <https://metaprom.ru/regions/chita.html> (дата обращения: 20.01.23).

20. Горковенкова, О. И. Определение и классификация жилых помещений как объекта недвижимости / О. И. Горковенкова // Актуальные проблемы государства и права: опыт, проблемы, решения: сб. материалов междунар. науч.-практ. конф. (Курск, 28 ноября 2018 года). – Курск: Региональный открытый социальный институт, 2018. – С. 33–38.

21. Города России: Энциклопедия / гл. ред. Г.М. Лаппо. Москва: Большая российская энциклопедия, 1994. 559 с.

22. Гохман, В.М. Современные проблемы теоретической географии / В.М. Гохман, Ю.Г. Саушкин // Вопросы географии. – 1971. – № 88. – С. 5–28.

23. Гладкий, Ю.Н. Методы и познавательные средства в гуманитарной географии / Ю.Н. Гладкий // Региональные исследования. 2009. № 2 (23). С. 3-13.

24. Гладкий, Ю. Н. Роль пространства в трансформационной модели российской экономики / Ю. Н. Гладкий // Региональные геосистемы. – 2024. – Т. 48, № 2. – С. 271-288. – DOI 10.52575/2712-7443-2024-48-2-271-288. – EDN FCXIRE.

25. Грушина, О. В. Строительство жилья стандартного и комфорт-класса: функциональные особенности поведения затрат и их использование в интересах застройщика / О. В. Грушина, Н. Н. Шеломенцева // Экономический анализ: теория и практика. – 2018. – Т. 17, № 7(478). – С. 318–336. – DOI 10.24891/ea.17.7.1318. – EDN XTUSPZ.

26. Грызенова, Ю. В. Самооценка гражданами России доступности жилья и способов его приобретения в 2023 году / Ю. В. Грызенова, А. Г.

Семенюк, А. А. Цыганов // ЭТАП: экономическая теория, анализ, практика. – 2023. – № 6. – С. 119–136. – DOI 10.24412/2071-6435-2023-6-119-136. – EDN DTTWHY.

27. Гумбольдт, А. Картины природы / А. Гумбольдт; ред. С. В. Обручев; пер. Т. И. Коншина. – Москва: Географгиз, 1959. – 269 с.

28. Гуревич Б. Л. Математический метод в географии / Б. Л. Гуревич, Ю. Г. Саушкин // Вестник Московского университета. – Серия 5. География. – 1966. – № 1.

29. Гуров, С. А. Рекреационно-географические факторы территориальной дифференциации цен на жилье / С.А. Гуров // Ученые записки Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского. Серия «География. Геология». – 2011. – №2-2.

30. Гурова, О.Н. Социально-экономические проблемы населения и особенности использования жилищного фонда (на примере г. Читы Забайкальского края) / О.Н. Гурова // Вестник ВГУ. Серия «География. Геоэкология». – 2013. – № 2. – С. 79–82.

31. Дадалко, В.А. Нелегальная аренда жилья как сектор теневой экономики / В.А. Дадалко, Д.А. Кузнецов // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2021. – Т. 17, № 2. – С. 258 – 273.

32. Даченкова, Т. Обеспеченность населения жильем в России и разных странах / Т. Даченкова. – URL: <https://www.novostroy.ru/articles/world-market/obespechennost-naseleniya-zhilem-v-rossii-i-raznykh-stranakh/> (дата обращения: 21.12.2022). – Текст: электронный.

33. Демарчек, К.В. История развития арендного жилья в России: от XVIII в. до XXI в. / К.В. Демарчек // Инженерные исследования: труды науч.-практ. конф. с междунар. участием. – Москва: РУДН, 2020. – С. 112–119.

34. Джонстон, Р. Дж. География и географы: очерк разв. англо-амер. соц. географии после 1945 г. / Р. Джонстон; пер. с англ.; под ред. Э. Б. Алаева. – Москва: Прогресс, 1987. – 368 с.

35. Единая классификация многоквартирных жилых новостроек. – Текст: электронный // Новые Новостройки г. Москвы: [офиц. сайт]. – URL: <https://nngm.ru/docs/edinaya-klassifikatsiya-mnogokvartirnyh-zhilyh-novostroek/> (дата обращения: 16.03.2024).
36. Ежегодник. Состояние загрязнения атмосферы в городах на территории деятельности ФГБУ «Забайкальское УГМС» в 2023 году. – Чита: Забайкальское УГМС, 2024. – 103 с.
37. Ермоленко, Е.Е. Образовательная система в условиях конкурентной среды: предпосылки развития, территориальная дифференциация (на примере учреждений среднего общего (полного) образования г. Читы): дис. ... канд. геогр. наук: 25.00.24 / Е. Е. Ермоленко. – Пермь, 2014. – 178 с.
38. Жилой фонд в городах Российской Федерации. – Текст: электронный // Общественный инициативный проект по раскрытию информации о состоянии жилого фонда в Российской Федерации. Общественный проект «Дом.МинЖКХ.РУ»: [офиц. сайт]. – URL: <https://dom.mingkh.ru/zabaykalskiy-kray/chita/593814> (дата обращения: 25.10.2023).
39. Заборова, Е. Н. Жилищный вопрос: микроквартиры и повседневность горожан / Е. Н. Заборова // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. – 2023. – № 2(66). – С. 145–155. – DOI 10.21685/2072-3016-2023-2-13. – EDN QSCSIJ.
40. Зуев, А. В. Законодательство об арендных отношениях в Российской Федерации: проблемы становления и развития / А. В. Зуев // Заметки ученого. – 2021. – № 10. – С. 388–390. – EDN LUEJCW.
41. Исаченко, А. Г. География в современном мире. – Москва: Просвещение, 1998. – 160 с.
42. История района. – Текст: электронный // Администрация городского округа «Город Чита»: [офиц. сайт]. URL: <https://admin.msuchita.ru/история-района-черновский> (дата обращения: 16.04.2025).

43. Кабо, Р.М. Природа и человек в их взаимных отношениях как предмет социально-культурной географии / Р.М. Кабо // Вопросы географии. – 1947. Вып. 5. С. 5–32.
44. Казарновский, В. А. Формирование жилой среды высотных комплексов с учетом влияния местных климатических факторов / В. А. Казарновский, Л. В. Катина // Недвижимость: экономика, управление. – 2017. – № 1. – С. 62–66. – EDN ZGIXFR.
45. Карпушко, Е.Н. Развитие рынка аренды жилой недвижимости / Е. Н. Карпушко, А. А. Чеболтасова, А. А. Кушнарева, Р. Х. Курамшин // Инженерно-строительный вестник Прикаспия. – 2024. – № 2(48). – С. 10–14. – DOI 10.52684/2312-3702-2024-48-2-10-14. – EDN TWEPQV.
46. Клейн, С. В. Гигиеническая оценка качества атмосферного воздуха г. Читы - приоритетной территории федерального проекта "Чистый воздух" / С. В. Клейн, Е. В. Попова // Здоровье населения и среда обитания - ЗНиСО. – 2020. – № 12(333). – С. 16-22. – DOI 10.35627/2219-5238/2020-333-12-16-22. – EDN TGYYAR.
47. Климина, Е.М. Методические аспекты оценки и картографирования экологического состояния ландшафтов административного района / Е.М. Климина // География и природные ресурсы. – 2003. – № 2. – С. 129–131.
48. Колотиевский, А.М. Вопросы теории и методики экономического районирования / А.М. Колотиевский. – Рига: Зинатне, 1967.
49. Корнекова, С. Ю. Новые горизонты гуманитарной географии / С. Ю. Корнекова, В. Л. Мартынов, Э. Л. Файбусович. – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный экономический университет, 2021. – 135 с. – ISBN 978-5-7310-5273-3. – EDN RMUSRD.
50. Корнилова, А. А. Аренда жилья как инструмент повышения ее доступности / А. А. Корнилова, Ю. Е. Острякова // Молодые ученые – развитию Национальной технологической инициативы (ПОИСК). – 2023. – № 1. – С. 466–469. – EDN KLFCVN.

51. Король, О.А. Классификация жилой недвижимости / О.А. Король, И.В. Новиков // Недвижимость: экономика, управление. – 2009. – № 3–4. – С. 91–93.
52. Коршунов, А. Н. Проектная «Универсальная система крупнопанельного домостроения» для строительства в Москве. Панельные дома могут быть как социальным, так и элитным жильем / А. Н. Коршунов // Жилищное строительство. – 2017. – № 5. – С. 11–15. – EDN YRHGSH.
53. Кочуров, Б.И. Экологическая оценка и картографирование для целей сбалансированного регионального развития / Б.И. Кочуров // Известия АН СССР. Серия географическая. – 1999. – № 1. – С. 81–87.
54. Кубасова, Т. И. Арендное жилье в России: предпосылки, проблемы и перспективы развития / Т. И. Кубасова, Л. А. Каверзина, Г.Н. Макарова. – Текст электронный // Baikal Research Journal. – 2018. – № 4. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/arendnoe-zhilie-v-rossii-predposylki-problemy-i-perspektivy-razvitiya> (дата обращения: 02.12.2024).
55. Кузин, В. Ю. Оценка пространственной поляризации регионов Дальнего Востока России / В. Ю. Кузин, В. Л. Мартынов, И. Е. Сазонова // Псковский регионологический журнал. – 2024. – Т. 20, № 2. – С. 149–169. – DOI 10.37490/S221979310030768-7. – EDN EZQRPL.
56. Кузнецов, Д.А. «Теневая» аренда жилья: проблемы, пути решения / Д.А. Кузнецов // Вестник Академии знаний. – 2020. – № 41 (6). – С. 187–191.
57. Кульков, А. А. Развитие рынка недвижимости с учетом формирования дворового пространства / А. А. Кульков, Д. Д. Мухаметзянова, К. А. Липатова // Жилищные стратегии. – 2024. – Т. 11, № 4. – С. 505–518. – DOI 10.18334/zhs.11.4.122140. – EDN VPNPRF.
58. Лаппо, Г.М. География городов / Г.М. Лаппо. – Москва: Владос, 1997. – 478 с.
59. Лаппо, Г.М. География городов с основами градостроительства / Г.М. Лаппо. – Москва: Изд-во Моск. ун-та, 1969. – 184 с.

60. Лидерс, Е. В. Перспективы развития комплекса доходных домов в постсоветской России / Е. В. Лидерс // Ведомости Московской городской Думы. – 2014. – № 1. – С. 157–159. – EDN SJQAZL.
61. Лихобабин, В. К. Создание конкурентных отношений на рынке жилья, влияющие на снижение стоимости жилых помещений / В. К. Лихобабин, М. Л. Саксон, А. В. Рукавишникова [и др.] // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2021. – № 8-2. – С. 152–162.
62. Лубенец, Ю. В. О модифицированном коэффициенте конкордации, учитывающем в большей степени согласованность лучших альтернатив / Ю. В. Лубенец // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2017. – Т. 21, № 10(129). – С. 32–39. – DOI 10.21285/1814-3520-2017-10-32-39. – EDN ZSKGWX.
63. Маврина, А. Ю. Оценка рыночной стоимости отдельных видов недвижимого имущества / А. Ю. Маврина // Economics. – 2017. – № 8(29). – С. 17–22.
64. Мазур, И. И. Девелопмент недвижимости: Справочник для профессионалов / И. И. Мазур, В.Д. Шапиро. – Москва: Омега-Л, 2009. – 1034 с.
65. Мигунов, И. Н. Оценка реализуемости национального проекта для улучшения жилищных условий населения / И. Н. Мигунов // Жилищное строительство. – 2020. – № 8. – С. 40–47. – DOI 10.31659/0044-4472-2020-8-40-47. – EDN LYTCCQ.
66. Минц, А.А. Экономическая оценка естественных ресурсов / А.А. Минц. – Москва: Мысль, 1972. – 302 с.
67. Никитина, В. С. Развитие онлайн платформы аренды жилья Airbnb в условиях пандемии / В. С. Никитина // Студенческий. – 2021. – № 20-6(148). – С. 57–59. – EDN ITKPYV.
68. Ноздрина, Н.Н. Анализ состояния жилищного фонда регионов Дальнего Востока / Н.Н. Ноздрина, М.М. Минченко, К.В. Янков // Проблемы прогнозирования. – 2021. – № 5(188). – С. 111–123. – DOI: 10.47711/0868-6351-188-111-123.

69. Носков, А. А. Новые тенденции и вызовы в регулировании сделок с жилой недвижимостью в России / А. А. Носков, А. Л. Белоусов // Финансовая экономика. – 2024. – № 12. – С. 328–332. – EDN ALDVXP.
70. Нурланова, Н. К. Качество городского пространства как фактор устойчивого экономического развития г. Алматы / Н. К. Нурланова, Ф.Г. Альжанова, З. Т. Сатпаева // Экономика: стратегия и практика. – 2021. – Т. 16, № 2. – С. 5–20. – DOI 10.51176/1997-9967-2021-2-5-20. – EDN HDBBEM.
71. Орчакова, Л. Г. Роль доходных домов в системе городского жилищного фонда Москвы на рубеже XIX–XX вв. / Л. Г. Орчакова, Р. И. Ильмиев // Исторический журнал: научные исследования. – 2024. – № 4. – С. 68–80. – DOI 10.7256/2454-0609.2024.4.71172. – EDN WWXPWM.
72. Перцик Е.Н. Геоурбанистика (география городов) / Е.Н. Перцик. – Москва: Высшая школа, 1991. – 320 с.
73. Перцик, Е.Н. Город в Сибири. Проблемы, опыт, поиск решений / Е.Н. Перцик. – Москва: Мысль, 1980. – 286 с.
74. Полян П.М. Территориальные структуры – урбанизация – расселение / Полян П.М. – Москва: Новый хронограф, 2014. – 785 с.
75. Поросенков, Ю. В. Сушкова. История формирования и современные особенности методологии российской социальной географии / Ю.В. Поросенков, О.Ю. Сушкова // Вестник Воронежского государственного университета. Серия «География. Геоэкология». – 2015. – № 2.
76. Поросенков, Ю.В. Социально-экономическая география и социальноэкономический район / Ю.В. Поросенков // Методологические проблемы исследования основного социально-экономического района. – Воронеж: Изд-во Воронежск. ун-та, 1979. – С. 5–14.
77. Преображенский, В.С. Поиск в географии / В.С. Преображенский. – Москва: Просвещение, 1986. – 224 с.
78. Прокофьев, В. А. Новый аспект применения коэффициента конкордации в статистических исследованиях / В. А. Прокофьев, М. В. Головкин //

Вестник Самарского государственного экономического университета. – 2016. – № 11(145). – С. 70–73. – EDN WYJORN.

79. Путевая машинная станция № 54. – Текст: электронный // ОАО «РЖД»: [офиц. сайт]. – URL: <https://company.rzd.ru/ru/9349/page/105554?id=2425> (дата обращения: 16.04.2025).

80. Разработка системы вычисления степени согласованности мнений экспертов в сфере информационной безопасности методом нахождения коэффициента конкордации / И. Е. Кузьмин, А. А. Сафронов, Е. М. Баранова, С. Ю. Борзенкова // Известия Тульского государственного университета. Технические науки. – 2020. – № 5. – С. 11–18. – EDN NNKENM.

81. Ревич, Б. А. Некоторые показатели здоровья жителей городов федерального проекта «Чистый воздух» / Б. А. Ревич, Т. Л. Харькова, Е. А. Кваша // Анализ риска здоровью. – 2020. – № 2. – С. 16–27. – DOI 10.21668/health.risk/2020.2.02. – EDN VKGTJQ.

82. Ромашкина, Г. Ф. Коэффициент конкордации в анализе социологических данных / Г. Ф. Ромашкина, Г. Г. Татарова // Социология: Методология, методы, математические модели. – 2005. – № 20. – С. 131–158. – EDN PEXIPT.

83. Рыбников, А.А. Основные вопросы экономической географии / А.А. Рыбников. – Москва; Ленинград: Госиздат, 1930.

84. Самонина, С. С. Территориальная дифференциация рынка вторичной жилой недвижимости города Саратова / С. С. Самонина // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2016. – № 11-4. – С. 107–109. – EDN XCFYND.

85. Саушкин, Ю.Г. Геосистемы и геоструктуры / Ю.Г. Саушкин, А.М. Смирнов // Вестник Московского университета. – Серия 5. География. – 1968. – № 5.

86. 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.

87. Седищева, А.В. Экологический фактор в системе рентных отношений краткосрочной аренды жилья / А.В. Седищева // Известия Дагестанского государственного педагогического университета. Естественные и точные науки. – 2023. – Т. 17, № 3. – С. 56–63.

88. 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.

89. Секачева, А. А. Правовое регулирование сферы PropTech в США / А.А. Секачева, С. В. Одинцов // Проблемы экономики и юридической практики. – 2023. – Т. 19, № 1. – С. 131–137. – DOI 10.33693/2541-8025-2023-19-1-131-137. – EDN MWOPPE.

90. Скворцова, Т. А. Договор аренды недвижимого имущества: экономико-правовой аспект / Т. А. Скворцова, Г. С. Працко // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2021. – № 9(136). – С. 69–71. – EDN JICHZF.

91. Скорых, Н.Н. Тенденции реализации государственной политики Новосибирской области в жилищной сфере / Н.Н. Скорых, Н.И. Вальяк // Тенденции реализации государственной политики Новосибирской области в жилищной сфере // Дискурс. – 2018. – № 5 (19). – С. 233–243.

92. Соболева, Е.О. Социальная аренда жилья в правовом аспекте: национальный и европейский опыт / Е.О. Соболева // Международный научный журнал «Интернаука». – 2018. – Т. 3. – № 9 (49). – С. 77–79.

93. Соловцова, Д. П. Сегментация рынка первичной жилой недвижимости города Новосибирска / Д. П. Соловцова, Е. О. Ушакова // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2023. – Т. 5, № 1. – С. 165–168. – DOI 10.33764/2618-981X-2023-5-165-168. – EDN JMERNVN.

94. Солодовникова, М.А. Особенности классификации жилой недвижимости первичного рынка / М.А. Солодовникова // Актуальные исследования. – 2020. – № 14(17). – С. 18–20.

95. Сорок лет франко-российских сравнительных исследований по географии городов: переосмысление опыта / Галя Бюржель, Г. Бюржель, А. Грондео [и др.] // Известия Российской академии наук. Серия географическая. – 2020. – № 3. – С. 470–480. – DOI 10.31857/S2587556620030048. – EDN LCPMNF.

96. Социально-экономическое положение городских, муниципальных округов и муниципальных районов Забайкальского края. – Текст: электронный // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Забайкальскому краю: [офиц. сайт]. – URL: <https://75.rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 19.04.2025).

97. Социально-экономическое развитие городского округа «Город Чита» за январь – декабрь 2023 г. – Текст: электронный // Администрация городского округа «Город Чита»: [офиц. сайт]. – URL: <https://admin.msuchita.ru/uploads/admin/gorodsegodnya/ekonomica/SER/Itogi> (дата обращения: 18.04.2025).

98. СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»: Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр. – Текст: электронный // Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации: [офиц. сайт]. – URL: СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр) | Минстрой России (дата обращения: 16.09.2024).

99. Список городов России с территорией больше 100 квадратных километров. – Текст: электронный // Интернет-архив. – URL: <https://web.archive.org/> (дата обращения: 18.05.2025).

100. Суходолов, А. П. Иркутская область в фокусе анализа межрегиональной миграции / А. П. Суходолов, Т. Г. Озерникова, Н. В. Кузнецова.

– Текст: электронный // Baikal Research Journal. – 2018. – Т. 9, № 3. URL: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=22227>. — DOI: 10.17150/2411-6262.2018.9(3).1.

101. Терентьев, А. А. Проверка экспертных мнений на согласованность при помощи коэффициента конкордации / А. А. Терентьев, Ю. Ю. Терентьева // Охрана, безопасность, связь. – 2022. – № 7-1. – С. 232–235. – EDN ZKZPKE.

102. Типология городов-центров городских агломераций по характеру демографического развития (на примере Европейской России) / В. С. Белозеров, И. А. Соловьев, Н. А. Щитова, Н. В. Сопнев // Известия Российской академии наук. Серия географическая. – 2022. – Т. 86, № 5. – С. 665–675. – DOI 10.31857/S2587556622050041. – EDN RZREZC.

103. Тихонова, Н. Е. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России / Н. Е. Тихонова, А. М. Акатнова, Н. Н. Седова // Социологические исследования. – 2007. – № 1. – С. 71–81.

104. Томских, А. А. Геоэкологические основы федерального проекта «Чистый воздух» в городе Чите / А. А. Томских // Вестник Забайкальского государственного университета. – 2024. – Т. 30, № 4. – С. 18–31. – DOI 10.21209/2227-9245-2024-30-4-18-31. – EDN FDRSUP.

105. Улицы Черновского района в Чите. – Текст: электронный // Ginfo.ru: [офиц. сайт]. – URL: <https://chita.ginfo.ru/ulicy/?rayon=7005> (дата обращения: 18.04.2025).

106. Уразбаев, И. Б. Специфические особенности жилья «комфорт класса» / И. Б. Уразбаев, А. В. Михалычев // Colloquium-Journal. – 2019. – № 12-3(36). – С. 16–18. – EDN NHGUDP.

107. Устройство российского рынка недвижимости / Г. В. Михеев, Д. А. Скрипникова, Е. В. Соловьева [и др.] // Вестник евразийской науки. – 2020. – Т. 12, № 1. – С. 58. – EDN BKTZQA.

108. Федеральная служба государственной статистики [офиц. сайт]. – URL: <https://rosstat.gov.ru> (дата обращения: 27.01.23). – Текст: электронный.

109. Фомичева, С. А. К вопросу оценки эстетического уровня комфорта доступного жилья / С. А. Фомичева, Г. Г. Старостин // Ресурсоэнергоэффективные

технологии в строительном комплексе региона. – 2011. – № 1. – С. 52–59. – EDN SWMGCI.

110. Харвей, Д. Научное объяснение в географии / Д. Харвей. – Москва: Прогресс, 1974. – 502 с.

111. Хофманн, Т. Airbnb в Нью-Йорке: Чьи права на неприкосновенность частной жизни нарушает сбор информации со стороны правительства? / Т. Хофманн // Актуальные проблемы экономики и права. – 2019. – Т. 13, № 4. – С. 1684–1709. – DOI 10.21202/1993-047X.13.2019.4.1684-1709. – EDN OHJCPN.

112. Цой, В.О. Экономико-социологическое исследование рынка недвижимости: на примере Санкт-Петербурга и Ленинградской области: автореф. дис. ... канд. соц. наук: 22.00.03 / В. О. Цой. – Санкт-Петербург, 2009.

113. Четвериков, В. М. Сравнительный статистический анализ изменения средних цен предложения жилья в административных округах г. Москвы / В. М. Четвериков, Р. Р. Чурбанов // Вопросы статистики. – 2024. – Т. 31, № 5. – С. 41–56. – DOI 10.34023/2313-6383-2024-31-5-41-56. – EDN STFOPN.

114. Численность населения Забайкальского края. – Текст: электронный // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Забайкальскому краю: [офиц. сайт]. – URL: <https://75.rosstat.gov.ru/population>. (дата обращения: 19.10.2024).

115. Чистобаев, А.И. Экономическая и социальная география: новый этап / А.И. Чистобаев, М.Д. Шарыгин. – Ленинград: Наука, 1990.

116. Чита / В.С. Кулаков, А.В. Константинов, А.И. Лысусь, Т.И. Жеребцова, В.И. Бибирдеев // Энциклопедия Забайкалья: Читинская область: в 4 т. Т IV: С – Я / гл. ред. Р.Ф. Гениатулин. – Новосибирск: Наука, 2006. – С. 308–312.

117. Чита / Т.И. Жеребцова, А.В. Константинов, В.С. Кулаков, А.И. Лысусь. – Текст: электронный // Энциклопедия Забайкалья: [офиц. сайт]. – URL: <http://encycl.chita.ru/encycl/concepts/?id=2111> (дата обращения: 24.02.2023). – Текст: электронный.

118. Чумакова, О. В. Аренда недвижимости в структурно-правовом аспекте / О. В. Чумакова. – Москва: National Research, 2017. – 200 с. – ISBN 978-5-9908927-2-9. – EDN YZFNCZ.
119. Шальнев, В. А. Географическая среда: спорные вопросы и пути их решения / В. А. Шальнев, Т. В. Дегтярева // Вестник Ставропольского государственного университета. – 2011. – № 3. – С. 145–153. – EDN NYEPHL.
120. Шарафутдинов, А. Г. Оценка стоимости недвижимого имущества / А. Г. Шарафутдинов, Н. Ю. Вейнбергс // Аллея науки. – 2022. – Т. 1. – № 12(75). – С. 353–355.
121. Шарыгин, М.Д. Эволюция учения о территориальных общественных системах. – Текст электронный / М.Д. Шарыгин // Географический вестник. – 2006. – №1. – С. 4–13. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/evolyutsiya-ucheniya-o-territorialnyh-obschestvennyh-sistemah> (дата обращения: 01.10.2024).
122. Шатило, Д.П. Роль рынка жилой недвижимости в этносоциальной дифференциации европейских столиц: Лондона, Парижа, Мадрида, Берлина и Москвы / Д.П. Шатило // Известия РАН. Серия географическая. – 2015. – № 1. – С. 48–63.
123. Шеховцов, В.В. Классификация объектов жилой недвижимости г. Белгорода / В.В. Шеховцов, С.В. Апреликова // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. – 2013. – № 2(46). – С. 208–212.
124. Austin, C. Application of geographic information system in real estate market analysis of the retail sub-market / C. Austin, Otegbulu, Uduak Ukpung, L. Obinna // Journal of Sustainable Development in Africa. – 2015. – V. 17, no.1.
125. Bartkowiak., P. Psychological Factors Affecting Purchasing Decisions on the Real Estate Market / P. Bartkowiak., P. Potrawiak, J. Pavlenko // Scientific papers of the University of Economics in Krakow. – 2018. – 01. – P. 153–168. – DOI: 10.15678/ZNUEK.2018.0978.0609.
126. Cao, Kai. New approaches to the design and public functions of social rental housing / Kai Cao, Yingying Zhao // Journal of Education, Humanities and Social Sciences. – 2023. – 14. P. 288–293. – DOI: 10.54097/ehss.v14i.8853.

127. Cupal, M. Historical Perspective of Residential Development and its Impact on the Current Market Prices of Apartments on the Czech Real Estate Market / M. Cupal // *Procedia Economics and Finance*. – 2015. – V. 26. – P. 144–151. ISSN 2212-5671. – DOI: 10.1016/S2212-5671(15)00902-8.

128. DeWalt, D. Average apartment size in the USA: a complete guide. – Текст: электронный / Janine DeWalt // *The electronic journal. Trends in the housing sector*. – 2021. – July 12. – URL: <https://getflex.com/blog/average-apartment-size> (дата обращения: 12.03.2025).

129. Hunter, Caroline. Rental Housing: the current legal framework in England / Caroline Hunter, Jed. Meers // *Revista Electronica de Direito*. – 2017.

130. Goering, J. The Uses and Limits of Architectural Design for Affordable Rental Housing: Case Studies of the Complexities of New York City, USA / J. Goering // *Cahiers de la recherche architecturale, urbaine et paysagère*. – 2020. – 8. – DOI: 10.4000/craup.4507.

131. Kalyukin, A. Continuities and discontinuities of Russian urban housing: The Soviet housing experiment in historical long-term perspective / A. Kalyukin, S. Kohl // *Urban Studies*. – 2020. – V. 57. – C. 1768–1785.

132. Le, T.Q., Doan, L.-V.-L. Geographic Information System-Based Approach and Analysis of Housing Mismatches in Searches during Housing Selection / T.Q. Le, L.-V.-L. Doan // *Buildings*. – 2024. – 14. – 2232 p. – DOI: <https://doi.org/10.3390/buildings14072232>.

133. Li, Y. Effect of increasing the rental housing supply on house prices: Evidence from China's large and medium-sized cities / Yaoyao Li, Yuan Qi, Licheng Liu, Yuchen Hou, Shuya Fu, Jingtao Yao, Daolin Zhu. – Текст электронный // *Land Use Policy*. – V. 123, December 2022. – URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837722004471>. (дата обращения: 15.01.2024).

134. Liu, X. Renting vs. Owning: Public Stereotypes of Housing Consumption Decision From the Perspective of Confucian Culture: Evidence From Event-Related

Potentials/ X. Liu, M. Yu, B. Cheng, Fu H, X. Guo // *Front Psychol.* – 2022. – V. 13. – P. 1–18.

135. Marsh, A. Rent regulation: unpacking the debates / A. Marsh, K. Gibb, & A. M. Soaita // *International Journal of Housing Policy.* – 2022. – V. 23(4). – P. 734–757. – DOI: <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2089079>.

136. Öblom, A. Ethnic and gender discrimination in the private rental housing market in Finland: A field experiment / Annamaria Öblom & Jan Antfolk // *PLOS ONE.* – 2017. – V. 12. – DOI: 10.1371/journal.pone.0183344. <https://www.researchgate.net/publication/346755454>.

137. Pagourzi, E. Real Estate Valuation: An Overview of Valuation Methods / E. Pagourzi, V. Assimakopoulos, T. Hatzichristos N. French // *Real Estate Investment and Finance Journal.* – 2003. – V. 21, is. 4. – 383–401 p.

138. Renigier-Biłozor, M. Sodobni sistem klasifikacijetrga nepremičnin. Modern classification system of real estate markets / M. Renigier-Biłozor // *Geodetski vestnik.* – 2017. – V. 61 № 3. – 441–460 p. – URL: https://www.researchgate.net/publication/323278209_Modern_classification_system_of_real_estate_markets (дата обращения: 01.05.2024).

139. Rodríguez, Mauricio & Sirmans, C. & Marks, Allen. Using Geographic Information Systems to Improve Real Estate Analysis / Mauricio Rodríguez & C. Sirmans & Allen Marks // *Journal of Real Estate Research.* – 1995. – 10. – P. 163–174. – DOI: 10.1080/10835547.1995.12090785.

140. Rubaszek, M. Does the rental housing market stabilize the economy? A micro and macro perspective / M. Rubaszek, M. Rubio // *Empirical Economics.* – 2020. P. 233–257.