
УРБАНИЗАЦИЯ И ГЕОГРАФИЯ ГОРОДОВ

УДК 911.375.4

Куричев Н.К., Куричева Е.К. (Москва)

РЕГИОНАЛЬНАЯ ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ АКТИВНОСТИ ПОКУПАТЕЛЕЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ¹

Kurichev N.K., Kuricheva E.K.

REGIONAL DIFFERENTIATION OF BUYERS ACTIVITY

ON THE PRIMARY HOUSING MARKET OF MOSCOW AGGLOMERATION

Аннотация. В работе проведен анализ региональной дифференциации активности покупателей на первичном рынке жилья Московской агломерации (МА) на основе данных об адресах их первоначальной регистрации. На покупателей из других регионов приходится 17% сделок в столице и 23% в Подмоскowie, что обеспечивает жильем до 100 тыс. чел./год, или 40% чистого миграционного притока. Фактор агломерационного эффекта обеспечивает лидерство покупателей из Санкт-Петербурга, природной ренты – высокую долю покупателей из ХМАО и ЯНАО (6,4%) с перекосом в пользу приобретения их жителями недвижимости в Москве при невысоком уровне миграции в столичный регион. Большинство инорегиональных покупателей – выходцы из регионов российской глубинки, зарабатывающие на жилье на рынке труда столичного региона. За счет фактора расстояния доли покупателей из регионов-соседей 1-го порядка выше их доли в населении в 2,1 раза в Москве и в 2,5 раза в Подмоскowie.

Abstract. Analysis of regional differentiation of buyers activity on primary real estate market of Moscow agglomeration is based on data on addresses of their initial registration. Acquisition of real estate by nonresident buyers (17% of transactions in Moscow and 23% in Moscow oblast) provides housing for about 100 000 people per year, or 40% of annual net migration. Agglomeration economies support the activity of buyers from St. Petersburg, factor of natural rent – from Khanty-Mansi and Yamalo-Nenets autonomous okrugs (6,4%), especially in city of Moscow. Majority of non-local customers, especially in Moscow oblast, are from Russian provincial areas, earning financial resources on the labor market of the capital region. Share of buyers from first-order neighboring regions exceeds their share in the population by 2.1 times due to factor of distance.

Ключевые слова: жилищное строительство, первичный рынок жилья, Московская агломерация, миграция, покупатели жилья, региональная дифференциация.

Key words: housing construction, housing market, Moscow agglomeration, migration, homebuyers, regional differentiation.

Введение. Рынок труда и жилья Московской агломерации (МА) – ведущий в стране. Московская область в последние годы стабильно занимает 1-ое место среди регионов России по вводу жилья, Москва – 3-е, а в целом Московский столичный регион² (МСП) ежегодно вводит около 15% жилья в стране. При этом доля жителей других регионов среди покупателей жилья составляет в среднем по агломерации около 20%, варьируя от 10 до 50% по ее различным зонам [4, 5].

С одной стороны, поведение жителей других регионов на рынке недвижимости МСП во многом определяется социально-экономическим положением региона первоначального проживания. С другой стороны, миграция из регионов России в МСП оказывает долгосрочное воздействие на их социально-экономическое развитие, снижая человеческий капитал.

На 2015 г. в Московской агломерации в стадии строительства и продажи находи-

¹ Исследование выполнено в Институте географии РАН в рамках Программы Президиума РАН № 53 (2018–2020 гг.) «Пространственная реструктуризация России с учетом геополитических, социально-экономических и геоэкологических вызовов».

² В данной статье термины «Московская агломерация» и «Московский столичный регион» используются как синонимы и включают г. Москва и Московскую область.

лось 37,5 млн м² жилья или 656 тыс. квартир³ [5]. После завершения всех проектов жители других регионов, учитывая их долю по агломерации в районе 20%, приобретут около 130 тыс. квартир. В результате численность населения агломерации с учетом среднего размера домохозяйства в 2,6 чел. может увеличиться более чем на 300 тыс. человек. При ежегодном вводе в МА 10–13 млн м² жилья, приобретение покупателями из других регионов (будем называть их дальше инорегиональными покупателями) 2–2,5 млн м² жилой недвижимости дает около 100 тыс. чел. мигрантов в год. Это 40% чистого миграционного притока, составляющего с учетом поправок по результатам переписей населения 230–250 тыс. чел. в год [3].

На вторичном рынке, на котором нет необходимости ждать ввода жилья после его оплаты, доля таких покупателей, по-видимому, еще выше. Объем вторичного рынка жилой недвижимости Московской агломерации по объему предложения сопоставим с первичным, а по потоку сделок превосходит его. Исходя из этого, миграция в столичный регион за счет приобретения жилья на вторичном рынке также может составлять не менее 100 тыс. чел. (при доле инорегиональных покупателей на уровне 20%). В сумме данные два канала обеспечивают жильем до 80% ежегодного миграционного притока. Итак, существует фундаментальная взаимосвязь миграции и приобретения жилья: значительную часть новостроек приобретают мигранты, и большинство мигрантов на постоянное место жительства (ПМЖ) покупают жилье; в этом смысле строительство – ведущий фактор миграции.

Против наличия данной взаимосвязи часто выдвигаются два аргумента.

Во-первых, взаимосвязь жилищного строительства и миграционного притока может искажаться под воздействием инвестиционных сделок. Но расчеты на основе данных по адресам первоначальной регистрации показывают, что на ядро инвестиционных сделок по формальным критериям – покупку одним покупателем 3 и более квартир в 1 проекте –

приходится всего 2–4% сделок инорегиональных покупателей. Фактор инвестиционных сделок осложняет взаимосвязь миграционного притока и строительства жилья, но играет ограниченную роль и не отменяет ее фундаментального значения для рынка недвижимости столичной агломерации.

Второй аргумент против взаимосвязи миграции и строительства состоит в том, что большинство мигрантов не имеет возможности приобретения недвижимости в МСР. Это в основном верно для трудовых мигрантов из стран бывшего СССР, особенно Центральной Азии. Но для россиян это не так. Чистый миграционный приток в Московскую агломерацию за 1991–2015 гг., с учетом корректировок данных текущего учета по итогам переписей населения, составил не менее 5,7 млн чел. Большинство мигрантов в конечном итоге становятся собственниками жилья. Это не означает, что 80% мигрантов в столичный регион немедленно покупают в нем жилье. Пул мигрантов, не имеющих недвижимости в столичном регионе, ежегодно пополняется за счет притока. С другой стороны, его покидают те, кто изыскал средства для приобретения жилья. Эти потоки примерно равны между собой, так что пул мигрантов без недвижимости относительно стабилен (не менее 1,0–1,5 млн чел.)⁴. Это подтверждается данными о количестве арендаторов жилья и доле среди них жителей других регионов⁵.

Итак, спрос со стороны мигрантов оказывает глубокое влияние на рынок недвижимости МСР, стимулируя жилищное строительство и пространственную трансформацию агломерации. Поведение россиян на московском рынке жилья, выступающее как связующее звено между миграцией и жилищным строительством, требует эмпирического исследования с высокой степенью детализации – на уровне регионов и с учетом локализации покупателей по зонам столичной агломерации.

Обзор ранее выполненных исследований. В мировой научной литературе накоплен

³ 30% этого пула жилья были уже введены в эксплуатацию, остальные 70% находились на разных стадиях строительства.

⁴ По оценкам Росстата в ходе обследования населения по проблемам занятости, в 2016 г. численность межрегиональных трудовых мигрантов (включая маятниковых), въезжающих на работу в МСР, достигала 1,6 млн чел. (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140097038766).

⁵ По оценкам E3 Investment, в Москве и ближайшем Подмоскowie жилье арендуют около 2 млн чел. (https://www.povostroy-m.ru/intervyu/sozdanie_rynkaarendnogo_jilya). В Москве 90% арендаторов составляют жители регионов РФ и бывших стран СССР (<http://www.kvmetr.ru/analytics/19573809.html>).

опыт теоретических и эмпирических исследований взаимосвязи миграционных процессов и рынков жилья. На примерах Китая, Новой Зеландии и США показано, что миграция оказывает сверхпропорциональное влияние на локальные рынки недвижимости: миграционный приток приводит к большему повышению цен на жилье, чем аналогичное увеличение населения за счет естественного прироста [11, 12, 16]. С другой стороны, в Нидерландах, Великобритании, Литве ограничения на жилищное строительство сдерживают долгосрочный рост численности населения агломерации, оказывая повышающее влияние на цены на недвижимость [10, 19, 20]. В США за последние 50 лет сформировалась выраженная зависимость траектории развития агломераций (динамики занятости, номинальных зарплат, цен на жилье, объема предложения жилья, миграционного притока и населения) от уровня жесткости регулирования строительства [13, 14, 17, 21]. Итак, анализ зарубежных исследований показывает, что фундаментальная взаимосвязь жилищного строительства и миграции действительно существует и имеет глубокие экономические причины.

Вместе с тем, данный вопрос лишь эпизодически попадал в поле зрения отечественных исследователей [8]. Отмечалось, что одним из факторов притяжения мигрантов является обеспеченность жильем в регионе прибытия [2]. В исследовании взаимосвязи возраста российских городов с душевыми доходами их населения [18] на основе модели пространственного равновесия учитываются как цены на жилье, так и миграционные процессы, но лишь на агрегированном уровне. Анализ взаимосвязи цен на жилье и распределения мигрантов по территории Москвы представлен в работе [15]. Наличие положительной обратной связи между жилищным строительством в МСР и миграцией населения РФ в столичную агломерацию обосновано в работе [3]. Один из основных механизмов данной взаимосвязи – поведение покупателей из других регионов РФ на рынке жилья МСР – был рассмотрен для отдельных территорий агломерации лишь на обобщенном уровне дифференциации между москвичами, жителями Подмосковья и других реги-

онов России. В Московской области доля жителей других регионов среди покупателей жилья составляла в 2002 г. в среднем 35%, изменяясь от 20% до 50% в зависимости от локализации приобретаемого жилья в трех поясах и четырех секторах [7]. В Москве доля покупателей из других регионов на рынке жилья в 2016 г. находилась в диапазоне 13,0–18,5% [9]. Оценки доли покупателей из других регионов по различным зонам Московской агломерации за 2012–2014 гг. приведены в работах [4, 5]. В единственной известной авторам оценке долей покупателей из отдельных регионов РФ [6] на рынке жилья МСР отмечалась высокая доля жителей нефтегазодобывающих регионов (до 25%) на рынке загородной недвижимости МСР. Итак, существует пробел в исследовании одного из основных аспектов взаимосвязи жилищного строительства в МСР с миграцией, а именно в анализе региональной дифференциации активности покупателей на первичном рынке жилья Московской агломерации.

Методика исследования. Эмпирически исследование опирается на деперсонифицированную базу данных (на основе информации Росреестра и застройщиков), содержащую адреса постоянной регистрации покупателей, совершивших 37,8 тыс. сделок на рынке первичного жилья в 2012–2014 гг. Для иллюстрации репрезентативности базы данных, не претендующей на полноту⁶, отметим, что, за 2012–2015 гг. в МСР ежегодное количество договоров долевого участия (ДДУ) колебалось в диапазоне 80,7–135,5 тыс. Иными словами, анализируемая группа покупателей составляет около 35% от среднегодового числа ДДУ. Это позволяет рассматривать ее как достаточно репрезентативную, хотя неполнота данных означает, что представленные ниже результаты являются оценочными, а не в строгом смысле статистически наблюдаемыми.

Анализ этих эмпирических данных позволяет решить ряд задач, невыполнимых на базе агрегированных показателей:

- 1. Оценить прирост населения агломерации за счет приобретения первичного жилья жителями других регионов и

⁶ Количественный состав выборки накладывает определенные ограничения на достоверность сделанных численных оценок, поскольку на регионы, обладающие невысокой активностью покупателей приходится лишь по несколько десятков сделок на рынке жилья МСР.

роль первичного рынка жилья в миграционных процессах.

- 2. Оценить структуру приобретения жилья в МА по регионам страны и зависимость интенсивности миграций в МА от социально-экономического состояния регионов.
- 3. Оценить инвестиционную активность покупателей из различных регионов на рынке жилья МА в сравнении с их миграционной активностью.
- 4. Выявить особенности, экономические механизмы и факторы пространственного поведения мигрантов из различных регионов на рынке жилья МА.

На первом этапе анализа (результаты которого отражены в работе [4]) покупатели распределялись на три группы по адресу регистрации: москвичи, жители Московской области и жители других регионов (доля граждан иностранных государств составляла 0,5%). Анализ показывает контраст между Москвой и Московской областью. В Москве доля москвичей среди покупателей жилья

составляет 69,8%, а доля жителей Московской области – 12,9%. В Московской области доля москвичей уменьшается до 52,8%, продолжая составлять большинство покупателей⁷, а доля жителей Подмоскovie увеличивается почти в 2 раза до 23,5%. Доля жителей других регионов составляет 17,3% в столице, увеличиваясь в области до 23,7%. Столь значительное присутствие инорегиональных покупателей является для рынков жилья российских городов исключительным случаем (кроме Москвы, данный феномен характерен только для курортных городов Юга России) и оказывает глубокое влияние на столичный рынок недвижимости.

Миграционная и инвестиционная активность на рынках труда и жилья Московской агломерации весьма неравномерны по регионам России. Для пространственного анализа регионы РФ разбиты на несколько групп, различающихся с точки зрения факторов, формирующих покупательную активность их жителей на рынке жилья МА (табл. 1):

- регионы с преобладанием покупателей, финансирующих приобретение

Таблица 1

Оценка вклада жителей групп регионов в приобретение жилья на первичном рынке Московской агломерации (М – Москва, МО – Московская область)

Группы регионов	Ежегодная миграция в МСР, тыс. чел./год		Объем приобретения жилья в МСР, тыс. м ² /год			Численность жителей новостроек, тыс. чел./год	
	М	МО	М	МО	М/МО, раз	М	МО
Ресурсные регионы	1,2	1,2	55	55	1,0	2,2	2,2
ХМАО и ЯНАО	0,07	0,07	36	28	1,3	1,4	1,1
Прочие	1,1	1,2	19	27	0,7	0,8	1,1
Национальные республики	3,2	3,3	32	134	0,3	1,3	5,3
г. Санкт-Петербург	1,6	0,8	21	49	0,4	0,8	2,0
Соседи МСР	40,3	42,0	159	674	0,2	6,4	26,9
1-го порядка	21,6	22,2	80	340	0,2	3,2	13,6
2-го порядка	18,7	19,8	79	334	0,2	3,1	13,4
Юг России	5,6	6,0	59	208	0,3	2,4	8,3
Северный Кавказ	2,4	1,9	23	68	0,3	0,9	2,7
Сибирь и Дальний Восток	8,7	9,4	80	247	0,3	3,2	9,9
Прочие регионы	17,8	22,3	139	524	0,3	5,6	21,0
Итого	80,8	87,0	568	1960	0,3	22,7	78,4

Примечания: 1. Прочие ресурсные регионы: Магаданская и Сахалинская области, Ненецкий АО, Чукотский АО, Республика Саха (Якутия); Юг: Краснодарский и Ставропольский края, Ростовская и Волгоградская области; Национальные республики: кроме СКФО, ресурсных регионов, СФО и ДВФО; СФО и ДВФО – кроме ресурсных регионов; Северный Кавказ – СКФО (кроме Ставропольского края); отсутствие среди регионов Республики Крым и г. Севастополя обусловлено тем, что база адресов регистрации покупателей жилья в МСР содержит данные за период с 2012 г. по начало 2014 г. – до воссоединения Крыма с Россией. 2. Для оценки потенциальной численности жителей новостроек принята обеспеченность 25 кв. м/чел.

⁷ Данные по Московской области относятся к проектам, расположенным в 30-км зоне от МКАД, ограниченной Московским малым кольцом (ММК). Эта оценка репрезентативна для области в целом, так как в пределах ММК в 2015 г. располагалось 88% первичного жилья [5].

жилья за счет средств, заработанных в регионах оттока: за счет природной ренты в ресурсных регионах; за счет статусной ренты и агломерационного эффекта в крупнейших городах-миллионниках, в первую очередь в Санкт-Петербурге, а также в национальных республиках с «особыми» отношениями с федеральным центром (Республики Татарстан и Башкортостан);

- регионы с преобладанием покупателей, финансирующих приобретение жилья за счет средств, заработанных на рынке труда столичного региона на основе отходничества, при проживании в арендуемом жилье или у родственников [1]: регионы-соседи 1-го и 2-го порядка; регионы Юга России; Северный Кавказ; Сибирь и Дальний Восток (кроме ресурсных регионов); прочие регионы (в основном ПФО и СЗФО).

Для количественного анализа активности покупателей использовались следующие показатели, рассчитанные для каждого из регионов РФ.

1. Индекс локализации мигрантов в Московскую агломерацию по отношению к численности населения региона рассчитывается по формуле:

$$LocMig_j^i = \frac{ShareMig_j^i}{Share_{Population}^i}$$

где $ShareMig_j^i$ – доля i -го региона в численности мигрантов из регионов РФ на территорию Москвы (или Московской области), $Share_{Population}^i$ – доля i -го региона в населении РФ (за исключением МСР), j – индекс для Москвы или Московской области.

2. Индекс локализации покупателей на первичном рынке жилья Московской агломерации по отношению к численности населения рассчитывается по формуле:

$$LocBuyers_j^i = \frac{ShareBuyers_j^i}{Share_{Population}^i}$$

где $ShareBuyers_j^i$ – доля покупателей из i -го региона в суммарном числе покупателей из всех регионов РФ на первичном рынке жилья Московской агломерации (за исключением покупателей из МСР).

3. Индекс инвестиционной активности (инвестактивности) покупателей на первич-

ном рынке жилья Московской агломерации по отношению к миграционному потоку в Московскую агломерацию рассчитывается по формуле:

$$Invest_j^i = \frac{LocBuyers_j^i}{LocMig_j^i} = \frac{ShareBuyers_j^i}{ShareMig_j^i}$$

обозначения аналогичны введенным выше.

4. Индекс предпочтения Москвы по сравнению с Московской областью на первичном рынке жилья рассчитывается по формуле:

$$MoscowShift^i = \frac{ShareBuyers_{MoscowCity}^i}{ShareBuyers_{MoscowRegion}^i}$$

где $MoscowCity$ – индекс для Москвы, $MoscowRegion$ – для Московской области.

Полученные результаты и их обсуждение. Проведенные расчеты позволили получить оценки структуры покупателей жилья в Москве и Московской области.

В Москве факторы агломерационного эффекта обеспечивают лидерство среди регионов покупателей из Санкт-Петербурга (3,6%) (табл. 2). Благодаря влиянию природной ренты, обеспечивающей высокий уровень доходов населения ресурсодобывающих регионов, второе и пятое места занимают ХМАО и ЯНАО. Семь ресурсодобывающих регионов с долей в населении России 3,1% дают 9,7% инорегиональных покупателей, что формирует на столичном рынке недвижимости образ нефтяника/газовика, покупающего все квартиры на этаже. Но роль данного явления на столичном рынке жилья не следует преувеличивать: на ХМАО и ЯНАО приходится всего 6,4% покупателей из других регионов в Москве (3,5% и 2,9% соответственно), что составляет 1,1% от общего числа сделок.

Большинство покупателей московского жилья – выходцы из регионов российской глубинки, которые зарабатывают на жилье на рынке труда МСР. Эта массовая когорта покупателей (иногородние выпускники московских ВУЗов, квалифицированные специалисты, представители малого бизнеса) является вершиной айсберга мигрантов на рынке труда агломерации. На представителей регионов-соседей МСР 1-го и 2-го порядка на первичном рынке жилья Москвы приходится 28% сделок, регионов Юга России – 10,4%, Сибири – 10,7%. В сумме эти регионы дают 49,1% покупателей.

Таблица 2

Активность жителей групп регионов
на первичном рынке жилья Московской агломерации

Группы регионов	Доля в населении РФ*, %	Доля в количестве покупателей, %		Доля в миграции в МА, %		Индекс локализации покупателей		Индекс локализации мигрантов		Индекс инвест. активности		Индекс пред-почтения Москвы
		М	МО	М	МО	М	МО	М	МО	М	МО	
Ресурсные регионы	3,1	9,7	2,8	1,5	1,4	3,1	0,9	0,7	0,7	4,4	1,3	2,5
ХМАО и ЯНАО	1,7	6,4	1,4	0,1	0,1	3,7	0,8	0,4	0,4	10,1	2,1	3,3
Прочие	1,4	3,3	1,4	1,4	1,3	2,5	1,0	1,2	1,1	2,1	1,0	1,8
Национальные республики	7,4	5,8	6,8	3,9	3,8	0,8	0,9	0,8	0,6	0,9	1,5	0,6
г. Санкт-Петербург	4,2	3,6	2,5	1,9	1,0	0,9	0,6	0,8	0,6	1,1	0,9	1,1
Соседи МСР	17,9	28,0	34,4	49,9	48,3	1,6	1,9	2,0	2,0	0,8	0,9	0,6
1-го порядка	6,9	14,2	17,3	26,7	25,5	2,1	2,5	2,8	2,8	0,7	0,9	0,6
2-го порядка	11,0	13,8	17,1	23,2	22,7	1,3	1,5	1,4	1,6	0,9	1,0	0,6
Юг России	12,1	10,4	10,6	7,0	6,9	0,9	0,9	0,8	0,9	1,0	0,9	0,7
Северный Кавказ	5,6	4,1	3,5	2,9	2,2	0,7	0,6	1,1	0,6	0,7	1,0	0,9
Сибирь и Дальний Восток	20,3	14,0	12,6	10,8	10,8	0,7	0,6	0,6	0,6	1,1	1,0	0,8
Прочие регионы	29,4	24,4	26,8	22,1	25,6	0,8	0,9	0,8	0,9	1,0	1,0	0,7

Примечание: * – за вычетом населения МСР.

В Москве понижен уровень активности покупателей из регионов, ориентированных на рынок труда Санкт-Петербурга (Ленинградская и Псковская области, Республика Карелия), а также из удаленных и слаборазвитых регионов Европейской территории России (ЕТР) и Сибири, а также из относительно развитых регионов Южной Сибири, где уже не действует «северный фактор» (сочетание высоких доходов и значительного миграционного оттока в рамках жизненного цикла). Выходцев из Чеченской Республики и Республики Ингушетия среди покупателей жилья намного меньше, чем из иных республик Северного Кавказа, особенно из Дагестана и Калмыкии, что, вероятно, отражает различные модели функционирования региональных элит.

Индекс локализации покупателей (рис. 1) на первичном рынке жилья Москвы достигает максимума в ЯНАО (6,7), ХМАО (2,7) и других ресурсных регионах (в среднем 2,5). Наряду с фактором нефтегазовой ренты существенную роль играет фактор расстояния, что приводит к достаточно высокому индексу локализации для соседей МСР 1-го и, в меньшей степени, 2-го порядка (2,1 и 1,3). В остальных группах регионов индекс локализации ниже 1,0. Действие статусной ренты и агломерационного эффекта проявляется в более высокой активности покупателей из региональных столиц, чем из оставшейся части регионов. Так, индекс локализации покупателей для городов-миллионников в 2,4 раза выше, чем для оставшейся части соответствующих регионов.

В Московской области роль Санкт-Петербурга и ресурсных регионов снижается. Особенно резко уменьшается суммарная доля покупателей из ХМАО и ЯНАО – в 4,6 раза до 1,4%. Индекс локализации покупателей из ХМАО и ЯНАО снижается до 0,8 (почти в 5 раз по сравнению с Москвой), прочих ресурсных регионов – до 1,2, Санкт-Петербурга – до 0,6. Доля покупателей из регионов-соседей МСР 1-го и 2-го порядка увеличивается до 17,3% и 17,1% соответственно, а индекс локализации покупателей – до 2,5 и 1,6. Суммарно регионы-соседи 1-го и 2-го порядка дают более трети покупателей в Подмоскowie (табл. 2), что в 2,6 раза больше, чем жители городов-миллионников.

В Московской области по сравнению с Москвой возрастает активность на рынке

первичного жилья жителей ряда регионов Центрального и Приволжского ФО (Республика Мордовия и Марий Эл, Ивановской, Орловской, Тамбовской, Костромской, Саратовской, Смоленской, Владимирской областей) (рис. 2). Агломерационный эффект, действующий в региональных центрах данных субъектов РФ, в отличие от городов-миллионников, не в состоянии компенсировать последствия деиндустриализации, сказывающиеся на региональных рынках труда и уровне доходов. В результате жители этих регионов не в состоянии приобретать дорогое московское жилье и вынуждены ориентироваться на более доступные варианты покупок в Подмоскowie.

Интересно сравнить локализацию покупателей на рынке жилья МСР с локализацией мигрантов в столичный регион – инвестиционное и миграционное поведение. Анализ локализации мигрантов проведен на основе данных ВПН-2010 о первоначальном регионе проживания жителей Москвы и Московской области, сменивших место постоянного жительства за год, предшествующий переписи (октябрь 2009 г. – октябрь 2010 г.).

В Москве по индексу локализации мигрантов лидирует Республика Калмыкия (4,1). Действие фактора расстояния приводит к высокой величине индекса для регионов-соседей МСР 1-го порядка: Ярославской (3,7), Калужской (3,2) и Тульской (3,0) областей (рис. 3). Из ресурсных регионов достаточно высоким значением индекса локализации мигрантов отличаются Чукотский АО (2,3) и Магаданская область (2,0). Бросается в глаза низкий уровень миграционного притока из ХМАО и ЯНАО, Санкт-Петербурга, Ленинградской и Свердловской областей, Республики Татарстан – регионов с развитыми рынками труда, что снижает стимулы к миграции в столичную агломерацию. В целом поле миграционного притяжения (на постоянное место жительства) Московской области несколько быстрее убывает с расстоянием, чем у Москвы. Миграционный приток в Московскую область по сравнению с Москвой сильнее для ряда регионов ЦФО (Владимирская, Тверская, Костромская, Ивановская, Пензенская области, Республика Мордовия). Вместе с тем, и для ряда удаленных и небогатых регионов Севера ЕТР (Мурманская и Архангельская области) и Дальнего Востока (Амурская область, Приморский,

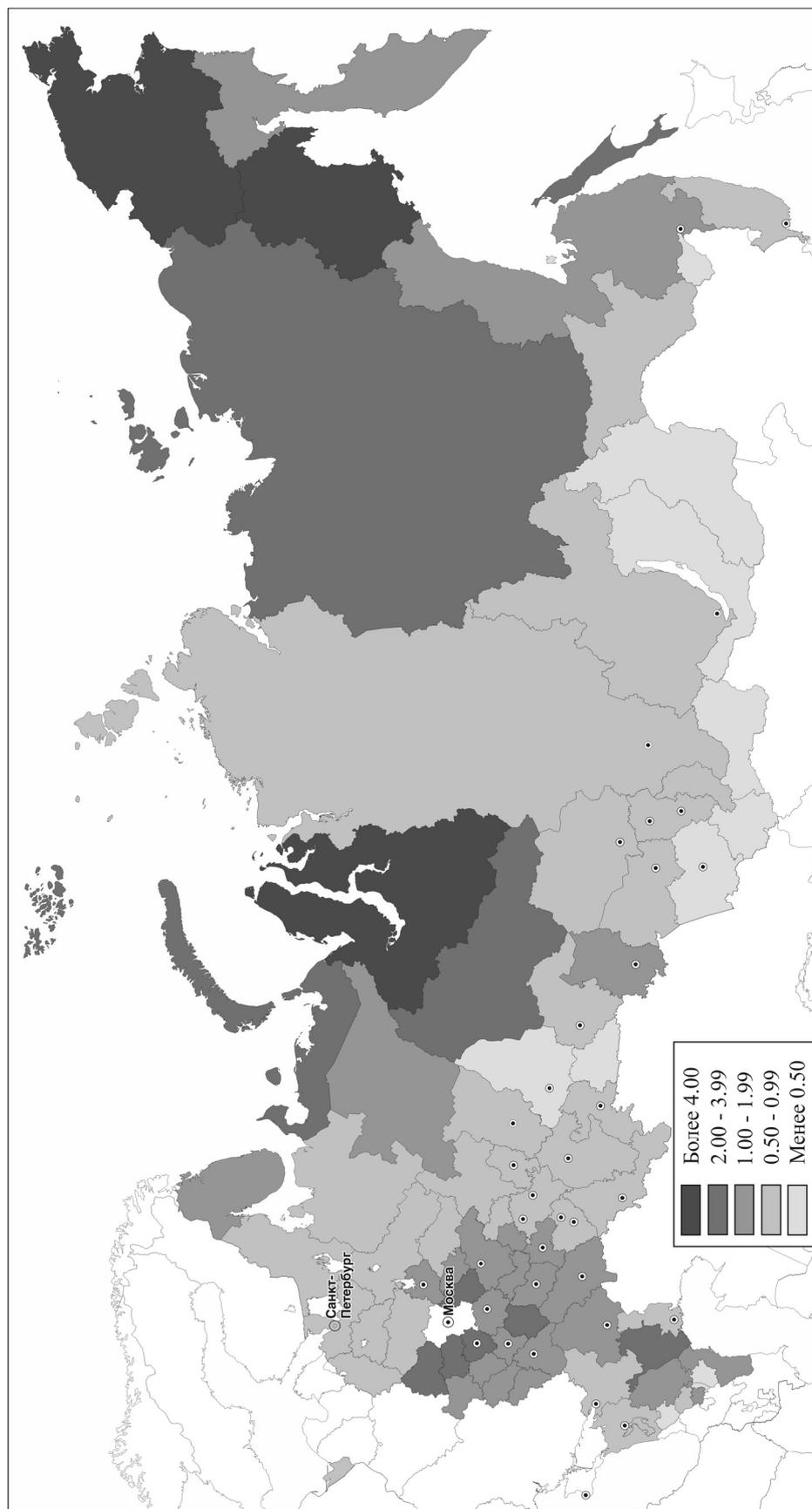


Рис. 1. Индекс локализации покупателей на первичном рынке жилья Москвы по регионам России

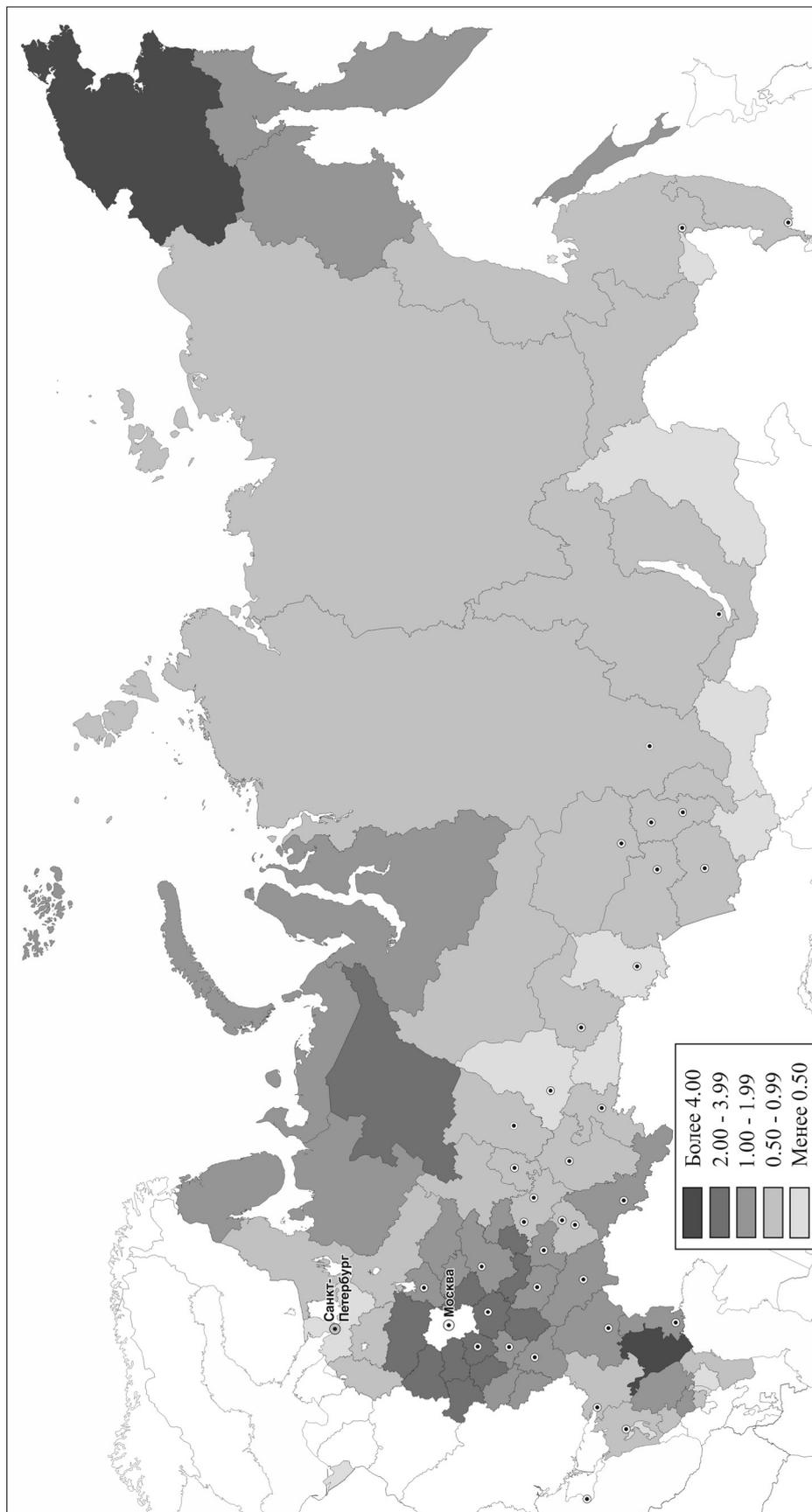


Рис. 2. Индекс локализации покупателей на первичном рынке жилья Московской области по регионам России

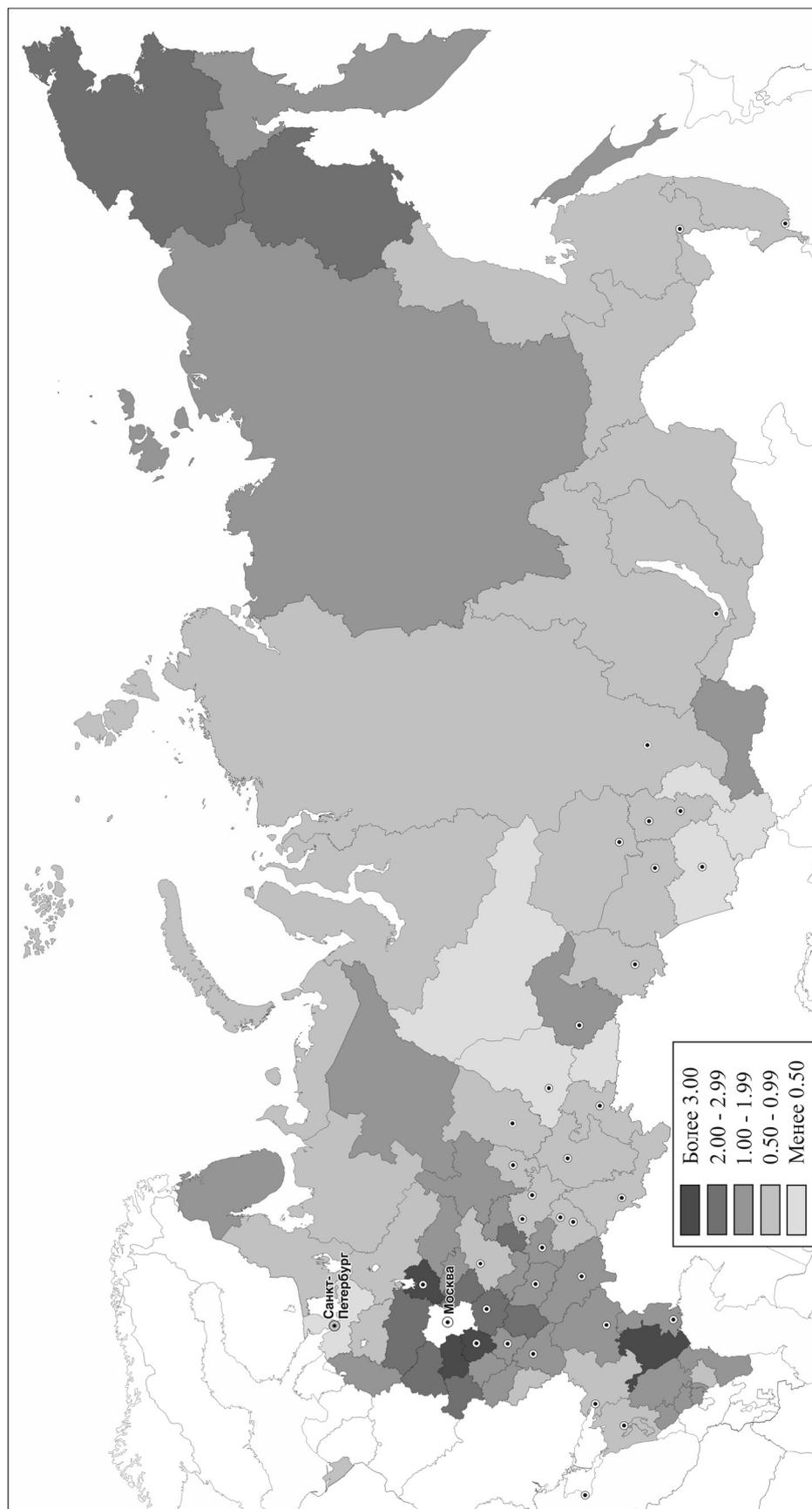


Рис. 3. Индекс локализации мигрантов в Москву на постоянное место жительства по регионам России

Камчатский и Забайкальский края, Чукотский АО) наблюдается инверсное усиление тяготения к Московской области, поскольку их жители не имеют финансовой возможности приобретать жилье в столице (рис. 4).

Анализ можно углубить путем расчета индекса инвестактивности покупателей (рис. 5 и 6). Значение индекса выше 1 говорит о том, что доля выходцев из данного региона среди покупателей на рынке первичной недвижимости выше, чем их доля среди мигрантов из этого же региона. Такая картина характерна для регионов-«инвесторов», жители которых в первую очередь вкладывают средства в столичную недвижимость и уже затем переезжают в МСР. Иное поведение характерно для жителей регионов «трудовой миграции», которые, несмотря на активность на московском рынке труда, часто не обладают финансовыми ресурсами для покупки жилья и обеспечивают себе крышу над головой путем аренды, проживания у родственников и т.п.

Индекс инвестактивности на первичном рынке жилья Москвы еще более поляризован, чем индекс локализации покупателей (рис. 5). Высоким уровнем инвестиционной активности выделяются ХМАО и ЯНАО, для которых величина индекса достигает 11,0 и 9,1. На фоне этих двух регионов показатели других ресурсных регионов (2,1), Санкт-Петербурга, регионов Сибири и Дальнего Востока (1,1–1,3) смотрятся скромнее. Для остальных групп регионов значение индекса инвестактивности ниже 1,0, минимума оно достигает для соседей МСР 1-го порядка (0,7). Дифференциация индекса инвестактивности в Московской области аналогична картине для Москвы, но с меньшим уровнем поляризации (рис. 6). Для ХМАО и ЯНАО значение индекса составляет 2,1 – почти в 5 раз ниже, чем в Москве – а для остальных групп регионов лежит в интервале от 0,9 до 1,1. Повышенная инвестиционная активность в Московской области характерна для небогатых регионов Поволжья (Республика Марий Эл, Чувашская Республика) и Центральной России.

Жители регионов РФ различаются не только активностью в приобретении жилья в МА, но и пространственным выбором на территории столичного региона. В 2012–2016 гг. ввод жилья в Московской области был в 2,52 раза больше, чем в Москве. Жители других

регионов приобрели в Московской области в 3,4 раза больше жилья (табл. 2). Для иноерегиональных покупателей значение индекса предпочтения Москвы составило около 0,7 (они приобретают жилье в Москве на 30% реже, чем можно было ожидать в том случае, если география приобретения ими жилья была бы аналогична структуре предложения на рынке).

Индекс предпочтения Москвы резко поляризован по регионам страны (рис. 7). Для жителей ресурсодобывающих регионов характерна ориентация на приобретение жилья именно в Москве. Индекс предпочтения Москвы для ЯНАО равен 4,1, для ХМАО – 2,6, а для иных ресурсных регионов – 1,8. Несмотря на концентрацию в последние годы 72% ввода жилья МСР в Московской области, жители ХМАО и ЯНАО покупают жилья в Москве больше, чем в области не только по относительным показателям, но и по абсолютной величине (почти в 1,3 раза). Выраженное предпочтение Москвы характерно для Ленинградской (3,2) и Калининградской (2,0) областей. В меньшей степени сдвиг в пользу Москвы характерен для покупателей из Санкт-Петербурга (1,1). Из республик Северного Кавказа ориентацией покупателей на Москву выделяют жители Дагестана (1,3).

Жители иных групп регионов ориентированы на приобретение жилья в Московской области. В первую очередь, это относится к жителям регионов-соседей 1-го и 2-го порядка (индекс предпочтения Москвы – 0,6), которые приобретают в Московской области почти в 4 раза больше жилья, чем в Москве.

Выводы. Географический анализ данных по адресам покупателей на первичном рынке жилья Московской агломерации, с учетом уровня их репрезентативности, позволил сделать следующие выводы:

1. Существование фундаментальной взаимосвязи между миграцией на постоянное место жительства в столичный регион и строительством жилья в Москве и Московской области подтверждено, несмотря на некоторое искажающее влияние инвестиционных сделок. Большинство мигрантов, приобретающих жилье в МСР, используют его для постоянного проживания. Влияние инвестиционных сделок уменьшает долю покупателей жилья на первичном рынке в чистом миграционном

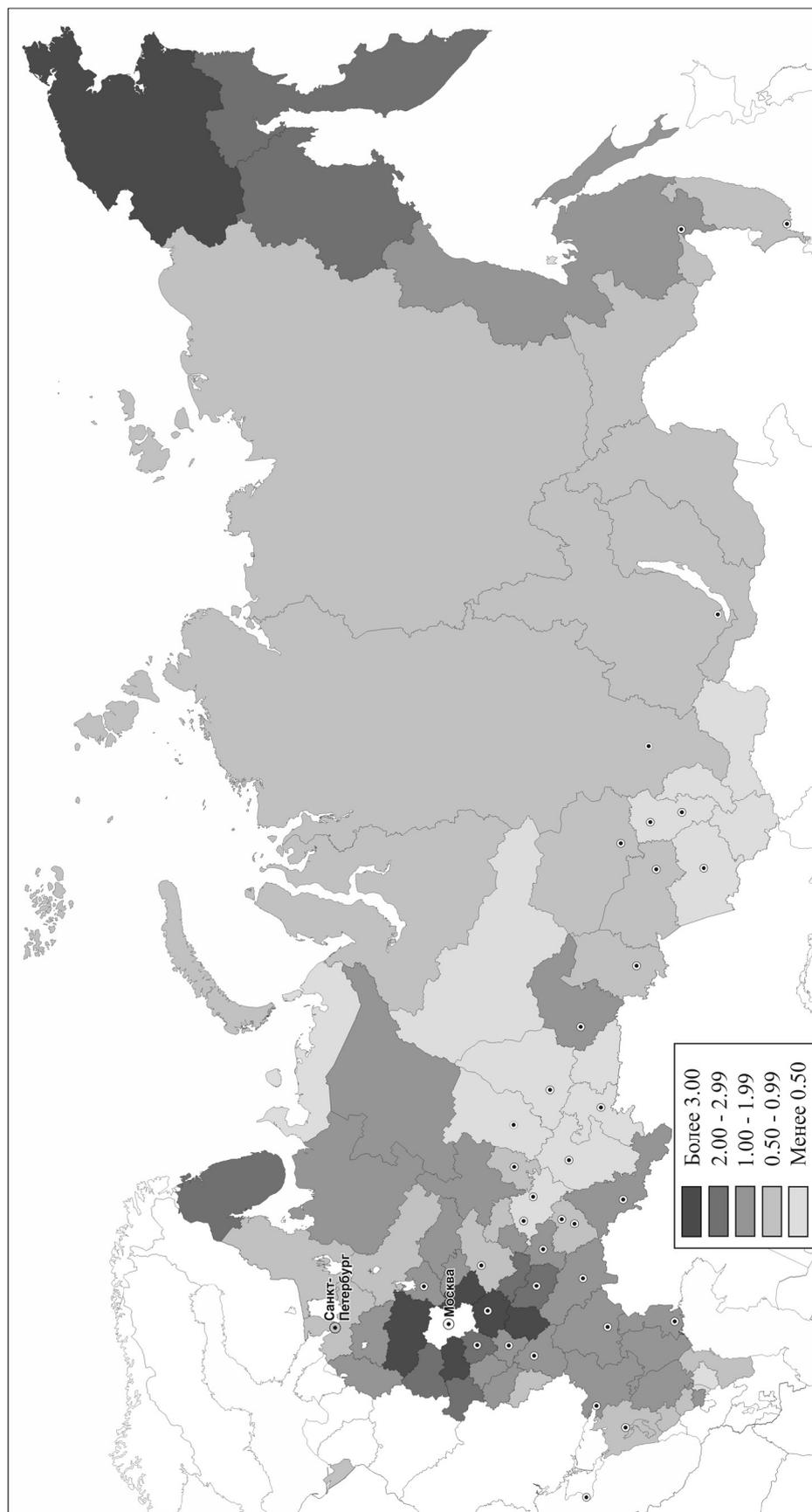


Рис. 4. Индекс локализации мигрантов в Московскую область на постоянное место жительства по регионам России

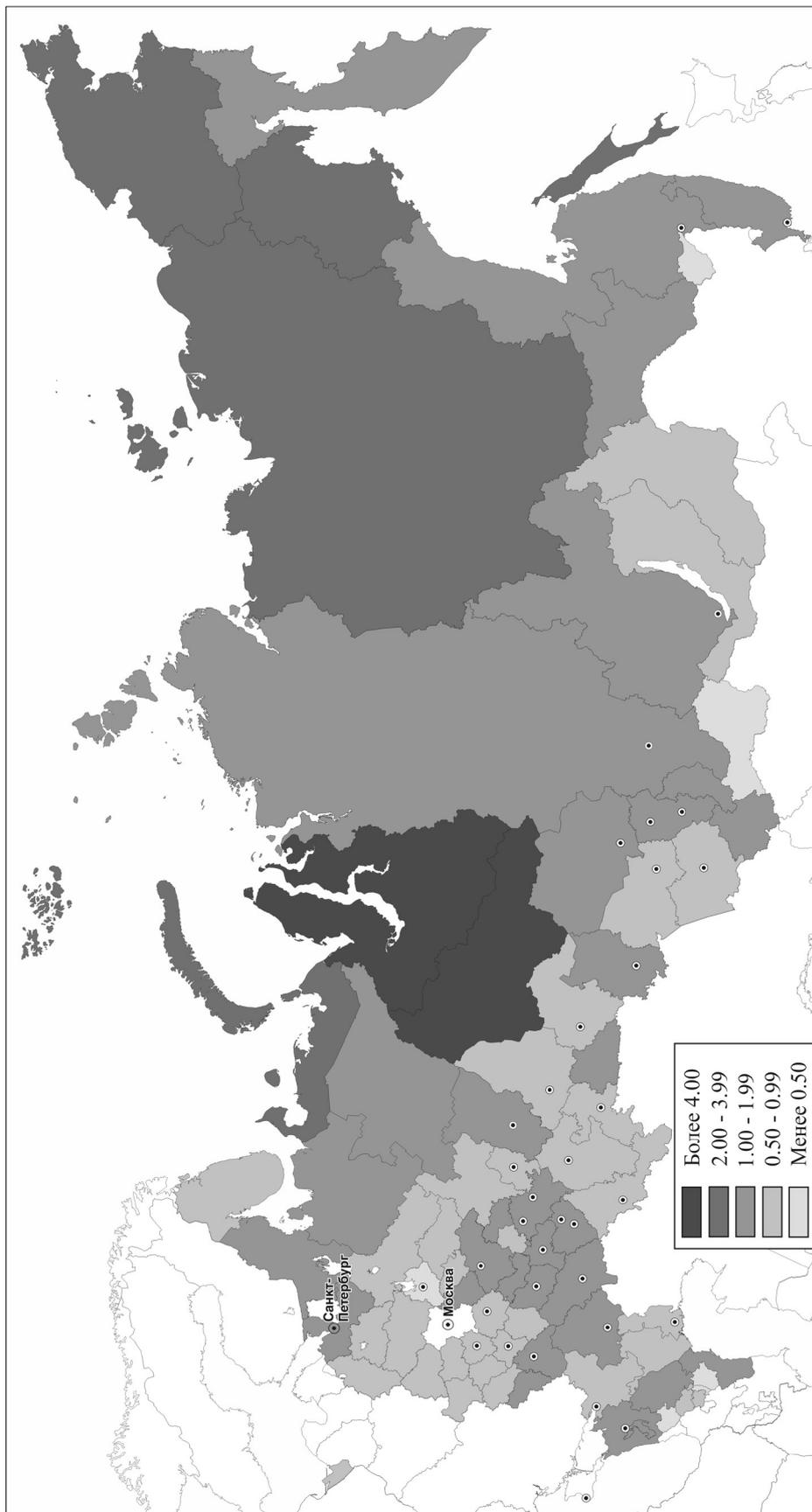


Рис. 5. Индекс инвестиционной активности инорегиональных покупателей на первичном рынке жилья Москвы

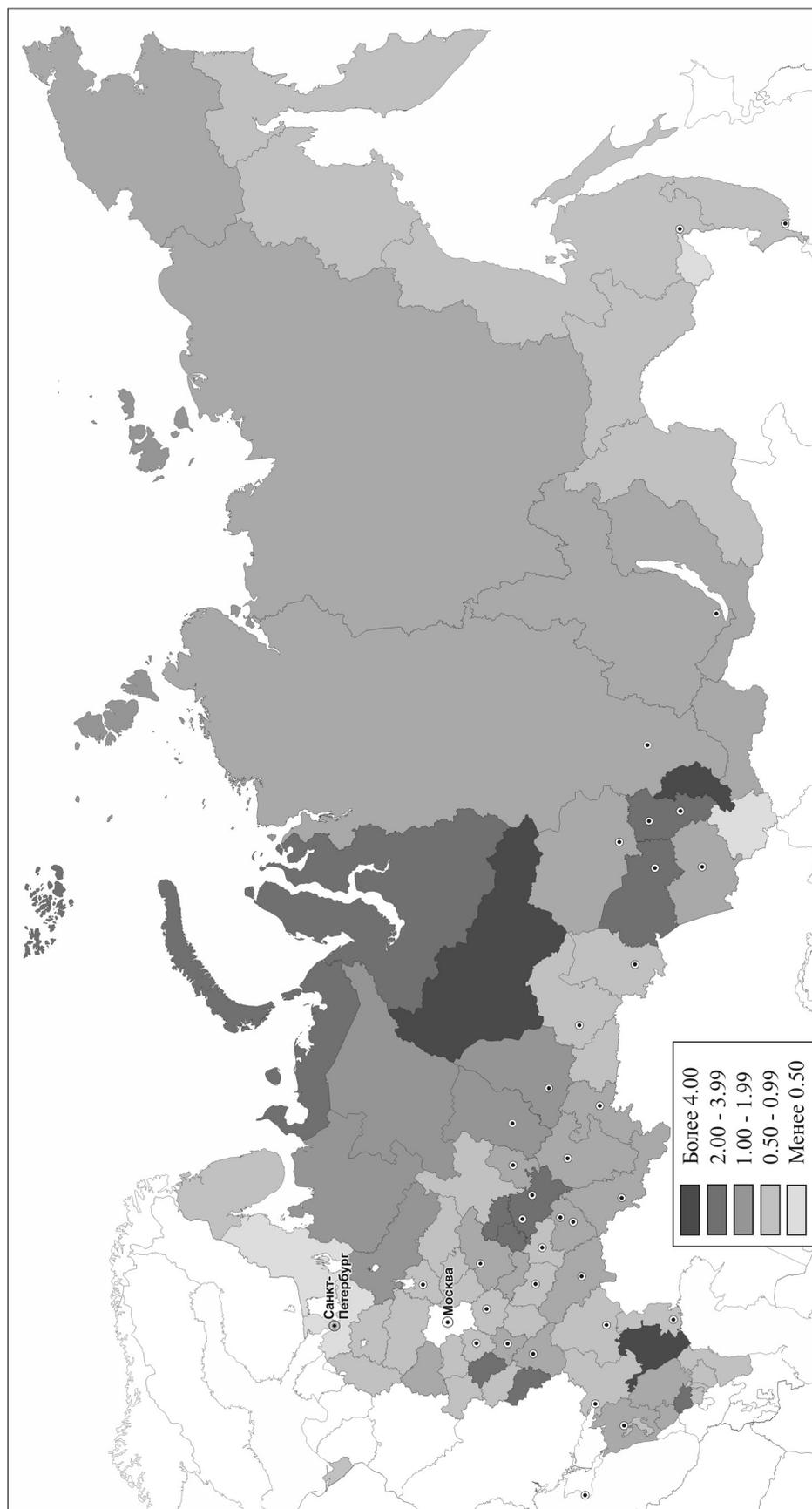


Рис. 6. Индекс инвестиционной активности инерегиональных покупателей на периферном рынке жилья Московской области

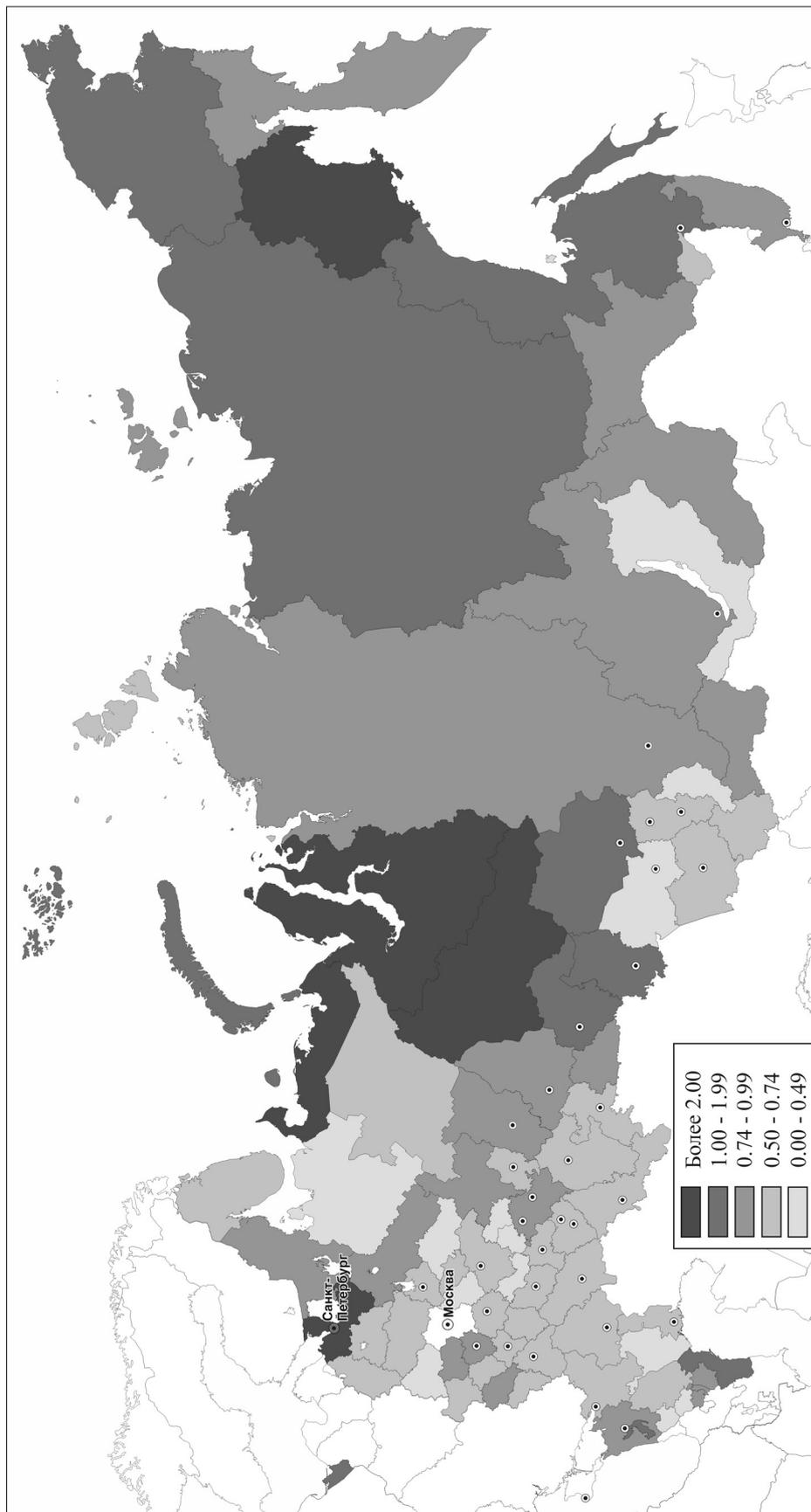


Рис. 7. Индекс предпочтения Москвы по отношению к Московской области инорегиональными покупателями жилья на первичном рынке столичного региона

притоке в Московскую агломерацию, оцененную в 40% в предыдущих исследованиях [3], лишь на 2–4 процентных пункта.

2. Миграционная и покупательная активность на рынке жилья Московской агломерации неравномерны по регионам России. Фактор агломерационного эффекта обеспечивает лидерство на рынке столичной недвижимости жителей Санкт-Петербурга, природной ренты – место в пятерке лидеров ХМАО и ЯНАО. Но большинство ино-региональных покупателей на рынке жилья МСР составляют выходцы из регионов российской глубинки, которые зарабатывают средства на приобретение жилья в МСР не в регионах оттока, а на рынке труда Московской агломерации.

3. Региональная структура покупателей в Москве и Московской области обладает выраженной дифференциацией. Для регионов с преобладанием покупателей, финансирующих приобретение жилья за счет средств, заработанных в регионах оттока, характерен повышенный уровень локализации покупателей на первичном рынке жилья Москвы и пониженный – на рынке Московской области (особенно силен контраст для ресурсных регионов). В Московской области роль «рентных» покупателей резко снижается, преобладание «трудовых» покупок недвижимости становится абсолютным. Возрастает доля покупателей из регионов-соседей 1-го и 2-го порядка, а также регионов российской глубинки. Жители регионов, не имеющих широкого доступа к природной или статусной ренте, вынуждены зарабатывать на рынке труда Московской агломера-

ции средства на приобретение более дешевой квартиры в Подмоскowie.

4. Жители ХМАО и ЯНАО отличаются от остальных регионов сильным дисбалансом в пользу покупки недвижимости в МСР (с перекосом в сторону столицы по сравнению с Подмоскowieм) при незначительности миграции в столичный регион. Для этих регионов характерен отрыв высокой инвестиционной активности от миграционного поведения. Сравнительная однородность большинства регионов России на фоне резко выделяющегося уровня инвестиционной активности жителей ХМАО и ЯНАО (в гораздо меньшей степени – прочих ресурсных регионов) говорит о высокой роли фактора нефтегазовой ренты. Она позволяет им аккумулировать средства для вложений в столичную недвижимость и формирует принципиально иное пространственное поведение.

Таким образом, в дифференциации уровня активности жителей различных регионов на рынке жилья МСР четко проявляется воздействие факторов национального уровня, формирующих межрегиональное неравенство и, соответственно, стимулы и возможности как для миграции в столичный регион, так и для приобретения в нем жилья. К таким факторам относятся, прежде всего, неравномерное распределение ренты, деиндустриализация ряда регионов, действие агломерационного эффекта и статусной ренты в региональных центрах.

Благодарности. Авторы выражают благодарность А.А. Попову за предоставление данных, использованных при написании статьи.

Библиографический список

1. Аверкиева К.В., Антонов Е.В., Кириллов П.Л., Махрова А.Г., Медведев А.А., Неретин А.С., Нефедова Т.Г., Трейвиш А.И. Между домом и ... домом. Возвратная пространственная мобильность населения России / Под ред. Т.Г. Нефедовой, К.В. Аверкиевой, А.Г. Махровой. М.: Новый хронограф, 2016. 504 с.
2. Вакуленко Е.С. Эконометрический анализ факторов внутренней миграции в России // Региональные исследования. 2015. № 4. С. 83–98.
3. Куричев Н.К., Куричева Е.К. Взаимосвязь жилищного строительства в Московской агломерации и миграции в столичный регион // Известия РАН. Сер. геогр. 2018. № 1. С. 5–20.
4. Куричева Е. К., Попов А. А. Жилищное строительство как фактор трансформации Московской агломерации // Региональные исследования. 2015. № 1 (47). С. 104–116.
5. Куричева Е.К. Жилищное строительство в Московской агломерации: пространственные последствия // Вестник Моск. ун-та. Сер. геогр. 2017. № 3. С. 87–90.
6. Махрова А.Г. Рынок жилья и расселение в Московском регионе // Демоскоп Weekly. 2006. № 247–248. URL: <http://polit.ru/article/2006/06/02/demoscope247/> (дата обращения: 16.03.2018).
7. Махрова А.Г., Стерник Г.М. Тенденции и факторы развития рынка жилья в Московской области // Региональные исследования. № 2(6) 2005. С. 50–62.
8. Мкртчян Н. В. Миграция в Москве и Московской области: региональные и структурные особенности // Региональные исследования. 2015. № 3. С. 107–116.
9. Стерник Г.М., Стерник С.Г., Витязева О.Ю. Рынок жилой недвижимости городов России в 2016 году: есть признаки стабилизации. URL: <http://realtymarket.ru/analiti-eskie-materiali/Sternik-G.M.->

- Sternik-S.G.-Vityazeva-O.-.-RINOK-JILOI-NEDVIJIMOSTI-GORODOV-ROSSII-v-2016-godu-EST-PRIZNAKI-STABILIZACII.html (дата обращения 29.03.2018).
10. Bloze G. Interregional migration and housing structure in an East European transition country: A view of Lithuania 2001–2008 // *Baltic Journal of Economics*. 2009. Vol. 9. №. 2. P. 47-66.
 11. Coleman, A., Landon-Lane, J. Housing markets and migration in New Zealand, 1962-2006. Reserve Bank of New Zealand, 2007. №. DP2007/12.
 12. Garriga C. et al. Rural-Urban Migration, Structural Transformation, and Housing Markets in China // Federal Reserve Bank of St. Louis Working Paper Series. 2014. № 2014-028.
 13. Gyourko J., Mayer C., Sinai T. Superstar cities // *American Economic Journal: Economic Policy*. 2013. Vol. 5. №. 4. P. 167-199.
 14. Hilber C. A. L., Rouwendal J., Vermeulen W. Local economic conditions and the nature of new housing supply. SERC Discussion paper 164. 2014.
 15. Kashnitsky I., Gunko M. Spatial variation of in-migration to Moscow: testing the effect of housing market // *Cities*. 2016. 59. P. 30-39.
 16. Saiz A. Immigration and housing rents in American cities // *Journal of urban economics*. 2007. Vol. 61. №. 2. P. 345-371.
 17. Saks R.E. Job creation and housing construction: Constraints on metropolitan area employment growth // *Journal of Urban Economics*. 2008. Vol. 64. №. 1. P. 178-195.
 18. Skorobogatov A.S. Spatial Equilibrium Approach to the Analysis of Income Differentials Across Russian Cities. NRU HSE. WP BRP 149/EC/2016. 2016.
 19. Treasury H.M. Barker Review of Housing Supply: Final Report –Recommendations. 2004.
 20. Vermeulen, W., Van Ommeren, J. Housing supply and the interaction of regional population and employment // CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis, 2006. №. 65.
 21. Zabel J. et al. The role of the housing market in the migration response to employment shocks // New England Public Policy Center at the Federal Reserve Bank of Boston. Working paper. 2009.

УДК: 911.3

Лазаренко В.А. (Москва)

СОЦИАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ ДЕСНОГОРСКА В ПОСТСОВЕТСКИЙ ПЕРИОД КАК ГОРОДА-СПУТНИКА АЭС

Lazarenko V.A.

SOCIAL DEVELOPMENT OF DESNOGORSK IN THE POST-SOVIET PERIOD AS A SATELLITE CITY OF NUCLEAR POWER PLANT

Аннотация. В статье дана оценка социального развития города Десногорска по сравнению с остальными городами Смоленской области. Исследование показало, что по ряду показателей социального развития Десногорск является лидером в регионе, однако есть показатели, которые у города ниже среднего по всем городам области. На основе индекса социального развития (комбинации нескольких показателей) было выявлено, что социальное развитие Десногорска опережает остальные города области, но с 1996 г. отрыв от регионального центра и остальных городов уменьшается и постепенно Десногорск по своему развитию приближается к среднему по всем городам. Основной причиной замедления социального развития Десногорска является передача социальных обязательств от градообразующего предприятия администрации города и сокращение численности населения Десногорска.

Abstract. The article presents an assessment of social development of Desnogorsk in comparison with other cities in Smolensk region. According to the research, Desnogorsk is a leader on a numbers of social development's parameters. However some parameters are lower than average values of all cities. Social development of Desnogorsk is higher than other cities of region but since 1996 it is approaching to the average. The main reason for this is the transfer of social responsibility from the city-forming enterprise to the city administration and the rapid population decline of the city.

Ключевые слова: социальное развитие, Десногорск, Смоленская область, атомная промышленность, Смоленская АЭС, город-спутник, ЗАТО, миграционный отток, дихотомия.

Keywords: social development, Desnogorsk, Smolensk region, nuclear power industry, Smolensk NPP, satellite town, closed city, migration outflow, dichotomy.

Введение и постановка проблемы. На территории Российской Федерации находится 10 действующих АЭС и при каждой из них есть город-спутник, сильно зависящий

в социально-экономическом отношении от градообразующего предприятия.

История города Десногорска – самого молодого города Смоленской области –