

УДК 911.375.631
DOI 10.17513/use.38055

ЭКОНОМИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ОЦЕНКИ КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА ЧИТЫ ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ

¹Седищева А.В., ²Новиков А.Н.

¹ФГБУН «Институт природных ресурсов, экологии и криологии» Сибирского отделения
Российской академии наук, Чита, e-mail: nastia_aquarius@mail.ru;

²ФГБОУ ВО «Забайкальский государственный университет», Чита, e-mail: geonov77@mail.ru

Город Чита является центром притяжения жителей из районов Забайкальского края, которые приезжают на короткий срок с целью получения медицинских услуг, отдыха, командировок, поступления в вузы. В данной работе проанализированы географические особенности краткосрочной аренды жилой недвижимости самого развитого из четырех в социально-экономическом плане – Центрального района. Среди методов исследования использование получили: сравнительно-географический, географического зонирования и картографический. Исследуемый район концентрирует большое количество объектов инфраструктуры и имеет самую высокую плотность населения. Доля Центрального района в городском объеме рынка краткосрочной аренды составляет 79%. В границах изучаемого района по показателю плотности сдающихся объектов жилой недвижимости наблюдается поляризация на центр и периферию. Авторы выделили один центральный сектор, с повышенной концентрацией по изучаемому показателю, а также четыре периферийных сектора, где этот показатель ниже. Наиболее востребованным на рынке района является эконом-класс жилья – однокомнатные квартиры. Также в работе были определены факторы, влияющие на ценообразование рынка краткосрочной аренды жилой недвижимости. Вычислены и изучены средние цены на временное размещение по различным категориям жилья.

Ключевые слова: социально-экономическая география, краткосрочная аренда жилья, рынок недвижимости, сравнительно-географический анализ

ECONOMIC AND GEOGRAPHICAL ANALYSIS OF THE ASSESSMENT OF SHORT-TERM RENTAL OF RESIDENTIAL REAL ESTATE IN THE CENTRAL DISTRICT OF CHITA, TRANS-BAIKAL TERRITORY

¹Sedisheva A.V., ²Novikov A.N.

¹*Institute of Natural Resources, Ecology and Cryology, Siberian Branch
of the Russian Academy of Sciences, Chita, e-mail: nastia_aquarius@mail.ru;*

²*Transbaikal State University, Chita, e-mail: geonov77@mail.ru*

The city of Chita is the center of attraction for residents from the districts of the Trans-Baikal Territory, who comes for a short time to receive medical services, rest, business trips, and admission to universities. This paper analyzes the geographical features of short-term rental of residential real estate of the most developed in socio-economic terms of the four – the Central district. Among the research methods, the following were used: comparative geographical, geographical zoning and cartographic. The area under study concentrates a large number of infrastructure facilities and has the highest population density. The share of the Central district in the urban volume of the short-term rental market is 79%. Within the boundaries of the studied area, in terms of the density of residential real estate for rent, there is a polarization into the center and periphery. The authors identified one central sector with an increased concentration according to the studied indicator, as well as four peripheral sectors where this indicator is lower. The most popular in the market of the district is economy-class housing – one-room apartments. Also, the factors influencing the pricing of the market for short-term rental of residential real estate were identified in the work. The average prices for temporary accommodation for various categories of housing were calculated and studied.

Keywords: socio-economic geography, short-term rental housing, real estate market, comparative geographical analysis

Актуальность исследования рынка краткосрочной аренды жилья в Чите определена тем, что город является центром притяжения жителей из районов Забайкальского края, которые приезжают на короткий срок с целью получения медицинских услуг, отдыха, командировок, поступления в вузы.

Для выявления исследований по данной проблематике использовалась российская платформа «Elibrary.ru» (по состоянию на январь 2023 г.). Количество публикаций в электронной библиотеке по аренде жи-

лой недвижимости за 2022 г. составило 154. Из них почти половина публикаций – 44% (68 шт.) посвящена проблемам и правовым механизмам регулирования рынка аренды недвижимости [1], 32% (50) – становлению и развитию арендных отношений, а также способам повышения доступности аренды жилья [2], 15% (23) – вопросам ценообразования и сравнению цен на жилую недвижимость в разных регионах [3], 9% (13) – влиянию современных онлайн-платформ на жилищную политику [4].

Работ по городской микрогеографии рынка недвижимости, подразумевающих исследование территориальных различий между центром и периферией, привокзальными (припортовыми) и спальными районами, промышленными и рекреационными территориями, в электронной библиотеке «Elibrary.ru» не обнаружено. Работ по исследованию рынка краткосрочной аренды жилья в 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 гостиц [5].

Цель исследования – экономико-географический анализ оценки краткосрочной аренды жилой недвижимости Центрального района Читы.

Материалы и методы исследования

Первоначальным методом исследования стал пространственно-статистический анализ данных онлайн-платформы «Авито» с целью выявления особенностей территориализации рынка в Чите.

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

Выявленные пространственные различия получили визуализацию в виде картографического выражения.

Результаты исследования и их обсуждение

Город Чита находится в Восточной Сибири и является административным центром Забайкальского края. Это крупный транспортный узел, расположенный на площади 534 км².

По оценке Федеральной службы государственной статистики численность населения (постоянных жителей) Читы в 2022 г. составила 350 047 чел. [6]. Плотность населения невысокая – 655 чел./км². Промышленность Читы представлена предприятиями строительной индустрии, машиностроения, энергетики, предприяти-

ями добывающей промышленности, пищевой отрасли [7].

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

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

В настоящее время территория ЦР составляет 83,76 км², площадь застройки 200 га, в состав района входят 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 является самым населенным в городе. Согласно данным Росстата от 27.07.2022 численность постоянного населения района на 01.01.2022 года составляет 121 605 чел. [3]. Плотность населения – 1452 чел./км². Удельный вес численности населения района – 34,7% от общей численности городского округа «Город Чита».

По территории района проходит железная дорога протяженностью около 3,5 км, находится железнодорожная станция Чита-П сквозного типа, осуществляющая пассажирские и почтово-багажные перевозки. Основная протяженность троллейбусных линий приходится на ЦР. Сеть автомобильных дорог с твердым покрытием имеет выход на загородные автотрассы: Чита – Улан-Удэ, Чита – Хабаровск. На территории района расположен аэродром РОСТО севернее п. Каштак [6].

Центральный район динамично развивается и обладает мощным экономическим потенциалом. На его территории расположено 5089 организаций, предприятий, учреждений различных форм собственности и организационно-правовых форм. Основными отраслями являются: энергетика, связь, машиностроение, пищевая отрасль. <...> В районе сосредоточено около 3000 объектов потребительского рынка. Это

составляет 49,2% от общего числа объектов по городу. Из них предприятий торговли порядка 2000, общественного питания – 380, количество предприятий по оказанию услуг – 480 [8].

На территории района находятся ведущие объекты социальной инфраструктуры: учреждения здравоохранения, образования, культуры. В ЦР активно развивается строительство. За последние годы увеличилось строительство зданий, появились новые микрорайоны. Введение в эксплуатацию новых жилых объектов создает благоприятные условия для расширения рынка аренды жилой недвижимости.

В представленной работе было использовано общепринятое деление жилой недвижимости на классы: элит-класс, бизнес-класс и эконом-класс [9].

В процессе исследования было выявлено, что преобладающее число предложений посуточной аренды жилья приходится на ЦР 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.). Поэтому в данной статье именно этот район был выбран для анализа.

В Центральном районе, по данным сайта «Авито», преобладающая часть предложений – 88% (352 из 399) представлена объектами недвижимости эконом-класса. Из всех предложений по эконом-классу 71% (286) составляют однокомнатные квартиры (рис. 1), 15% (58) – двухкомнатные и 2% (8) – трехкомнатные. Квартиры бизнес-класса занимают – 11% (43), а элит-класса всего

1% (4). Из этого следует, что объекты эконом-класса, в особенности однокомнатные квартиры, – самый востребованный вид жилой недвижимости в Чите. Это объясняется низкими затратами на временное размещение гостей города.

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

По данным на конец 2022 г. средняя стоимость аренды квартиры в Чите за сутки составляла 2991 руб. Средний диапазон цен на краткосрочную аренду недвижимости элит-класса варьировался от 2700 до 10000 руб./сутки; бизнес-класса – от 1500 до 5000 руб./сутки; эконом-класса – от 1300 до 4000 руб./сутки. 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.

Применив картографический метод исследования, авторы разделили ЦР на секторы плотности сдающихся объектов жилой недвижимости: I–VI (рис. 2).

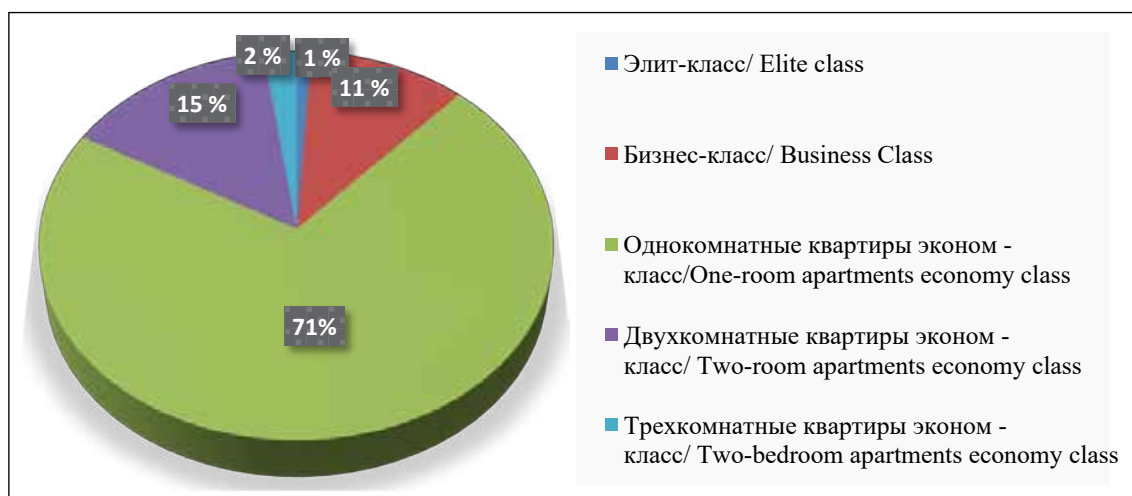


Рис. 1. Краткосрочная аренда жилья Центрального района г. Читы (декабрь 2022 г.)

Стоимость предложения на рынке краткосрочной аренды жилья
Центрального района г. Читы (руб./сутки, декабрь 2022 г.)

Класс жилья	Минимальная стоимость	Максимальная стоимость	Средняя стоимость
Элит-класс	2700	10000	4875
Бизнес-класс	1500	5000	2826
Эконом-класс:			
– однокомнатные	1300	3000	1859
– двухкомнатные	1600	4000	2421
– трехкомнатные	2000	4000	2978

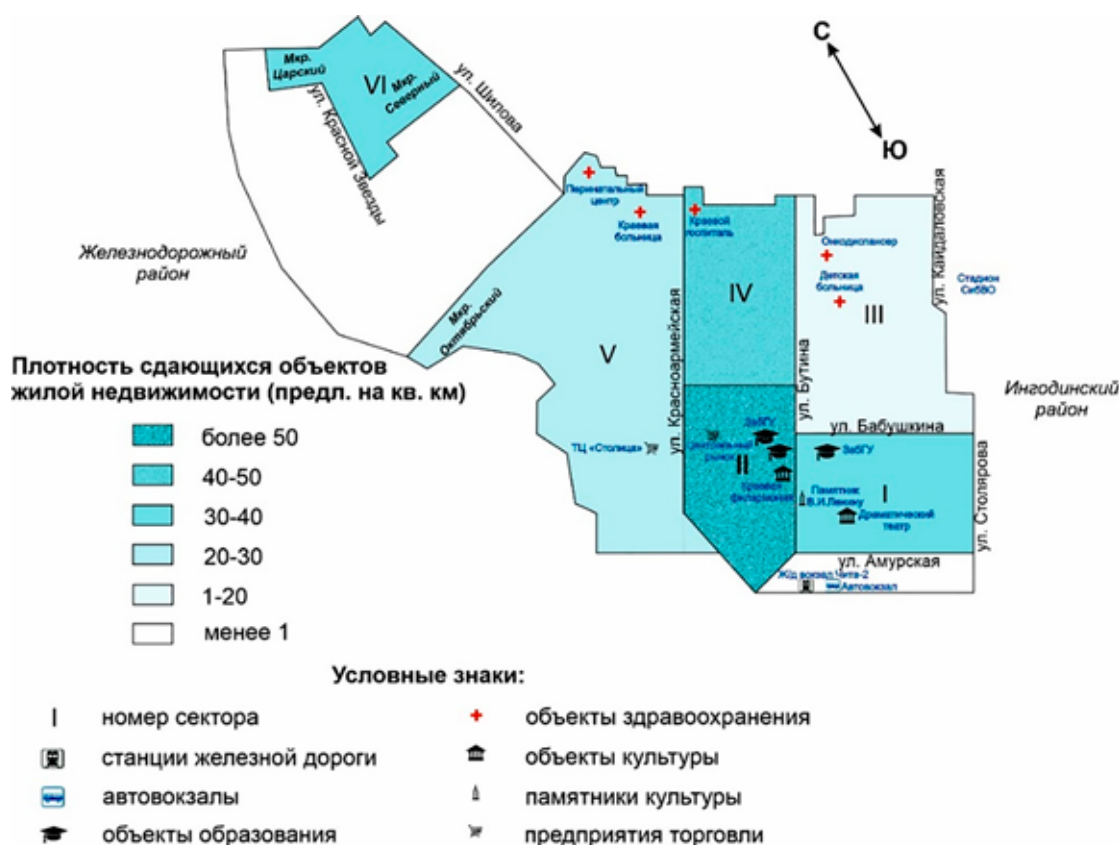


Рис. 2. Плотность сдающихся объектов жилой недвижимости

Сектор с самой высокой плотностью предложений – II (115 предл./км²) ограничен улицами: Бутина, Угданская, Красноармейская. Этот сектор площадью 1,17 км² выделяется на фоне остальных большим количеством предложений, превышая следующий сектор по данной величине в 3 раза. Это объясняется сосредоточением важных социальных объектов. Так, например, здесь находится значительная часть объектов высшего образования: корпуса Забайкальского государственного университета (ул.

Чкалова, 140; ул. Бабушкина, 125; ул. Бабушкина, 129; ул. Бабушкина, 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 тор-

говли города: ТК «Центральный», ТК «Старый рынок», ТЦ «Ся-ян», ТЦ «Европейский», ТЦ «LikerkaPlaza», ТЦ «Империал», ТЦ «Меркурий», ТЦ «Галерея», ТЦ «Фестиваль», ТЦ «Город Мастеров», ТЦ «Березка», ТЦ «Виктория», ТЦ «Панорама», ТЦ «Богилья», ТЦ «Искра», ТЦ «Елизаветинский», ТЦ «Мона Лиза», ТЦ «Караван», ТЦ «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. Лундстрема, 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 Полотова и др.

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 инфраструктуры, высокой транспортной доступности и эстетической привлекательности данного сектора. Этот сектор пользуется большим спросом среди 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, продолжаясь 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, имеются 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. Этот сектор является частью исторического центра г. Читы, поэтому здесь находится большое количество объектов старинной и современной архитектуры: (храмы, соборы, церкви, дома купцов, офицеров, доходные дома). Также в этом секторе расположены объекты высшего и среднего образования: Забайкальский институт предпринимательства, Читинский институт (филиал БГУ), Забайкальский государственный университет, Читинский медицинский колледж, Читинский политехнический колледж. Кроме того, в секторе 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 в секторе и места рекреации: площадь им. В.И. Ленина, парк «Окружного дома офицеров Российской армии», площадь Декабристов. В данном 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 плот-

ность 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 такие объекты, как 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 разреженным сектором по описываемому нами показателю является сектор III, ограниченный ул. 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 ул. Бутина и Бабушкина, на остальной части представлена плохо. Так, например, со спортивного комплекса СибВО, являющегося местом отдыха и занятия спортом и пользующегося большим спросом среди горожан и го-

стей 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 конкурирует. Кроме того, хорошая экологическая обстановка, отсутствие интенсивного транспортного движения, 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.

Выводы

Впервые для исследуемой территории выявлены особенности территориализации краткосрочного рынка аренды жилья. Проведенный экономико-географический анализ стоимости краткосрочной аренды жилой недвижимости и географическое зонирование ЦР позволяют сделать следующие выводы:

1. Самым востребованным видом жилой недвижимости в Чите являются однокомнатные квартиры эконом-класса.

2. В сравнении с другими административными центрами средняя стоимость аренды однокомнатных квартир эконом-класса г. Читы является самой низкой, за исключением г. Улан-Удэ.

3. Широкий диапазон цен в одной категории жилья обусловлен многими факторами: состояние объекта недвижимости, местоположение дома, возраст здания, этажность, уровень инфраструктуры района, благоустройство придомовой территории, транспортная доступность района.

4. Территориальные различия в ЦР прослеживаются в направлении «центр – периферия».

5. На территориальные различия плотности сдающихся объектов жилой недвижимости влияют следующие факторы: плотность жилой городской застройки, инфраструктурная оснащенность, уровень развития транспортной сети, близость или отдаленность от центра города.

Список литературы

1. Кузнецов Д.А. «Теневая» аренда жилья: проблемы, пути решения // Вестник Академии знаний. 2020. № 41 (6). С. 187–191.
2. Соболева Е.О. Социальная аренда жилья в правовом аспекте: национальный и европейский опыт // Интернаука. 2018. Т. 3. № 9 (49). С. 77–79.
3. Багуля В.С. Анализ рынка посуточной аренды жилья в Санкт-Петербурге // Вестник образования и развития науки Российской академии естественных наук. 2019. № 4. С. 28–32.
4. Скорых Н.Н., Вальяк Н.И. Тенденции реализации государственной политики Новосибирской области в жилищной сфере // Дискурс. 2018. № 5 (19). С. 233–243.
5. Блануца В.И. Географическое изучение платформенной экономики: существующие и возможные подходы // Известия Российской академии наук. Серия географическая. 2022. Т. 86, № 2. С. 155–167.
6. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru> (дата обращения: 27.05.2023).
7. Торгово-промышленный портал Метапром – отраслевые межрегиональные торговые площадки. [Электронный ресурс]. URL: <https://metaprom.ru/regions/chita.html> (дата обращения: 20.05.2023).
8. 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. Пермь, 2014. 178 с.
9. Мазур И.И., Шапиро В.Д. Девелопмент недвижимости: Справочник для профессионалов. М.: Омега-Л, 2009. 1034 с.