

© В. С. АНТОНЮК, В. В. ПОГОНИН

Южно-Уральский государственный университет  
antvs@list.ru, pogoninvova@mail.ru

УДК 332.122+325.111

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОЦЕССА УРБАНИЗАЦИИ  
И ЕГО ВЛИЯНИЯ НА РЕГИОНАЛЬНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ**

**THEORETICAL FOUNDATIONS OF THE PROCESS OF URBANIZATION  
AND ITS IMPACT ON THE REGIONAL HOUSING MARKET**

*В статье дано определение процесса урбанизации в широком и узком смысле слова; выявлены объективные основы урбанизации в виде концентрации и интеграции разнообразных форм и видов материальной и духовной деятельности; определены демографические, экономические, экологические, градостроительные, научно-технические, социально-политические факторы, влияющие на урбанизацию. Обращено внимание на специфику урбанизации в разных странах мира и выделены типы урбанизации; определено количественное значение уровня урбанизированности; выявлены закономерности урбанизированности для слаборазвитых и развивающихся стран; выделены специфические черты урбанизации в урбанизированной среде; определены трансформации процесса урбанизации в развитых странах: рурбанизация, субурбанизация и их воздействие на пространственное размещение населения по территории страны; дана характеристика территориально-урбанистической структуры как основы прогнозирования процессов урбанизации и управления ими. Определена специфика воздействия урбанизации на региональный рынок жилья в Российской Федерации: стабилизация процессов урбанизации; формирование вблизи крупных городов жилых массивов-спутников; незначительные масштабы и выраженный циклический сезонный характер субурбанизации; рост малоэтажного строительства; замещение аварийного жилого фонда массовой жилой застройкой; процессы метрополизации и регионализации; агломерация городов; низкая платежеспособность населения и дефицит жилья; интенсивность градостроительной деятельности и дефицит пригодных для капитального строительства территорий. Подчеркнута актуальность решения проблемы путем комплексной застройки: совместного возведения зданий и сооружений различного назначения, которая предоставляет возможность для развития зон отдыха, озеленения и благоустройства территории.*

*The article provides a definition of the process of urbanization in the broad and narrow senses of the word; identifies objective foundations of urbanization in the form of concentration and integration of various forms and types of material and spiritual activities; defines demographic, economic, environmental, urban, scientific, technical, socio-political factors influencing urbanization. The authors of the article draw attention*

*to the specifics of urbanization around the world and highlight the types of urbanization; calculate the value of urbanization level; identify patterns of urbanization for the third-world and developing countries; highlight specific features of urbanization in the urban environment; define transformation process of urbanization in developed countries: rururbanization, suburbanization and their impact on the spatial distribution of the population across countries; provide the characteristic of the territorial-urban structure as a basis to predict urbanization and manage it successfully. The impact of urbanization on regional housing market in the Russian Federation, specified in the article, includes the following factors: stabilization of urbanization; formation of housing satellite estates near large cities; minor scale and vivid cyclical seasonal nature of suburbanization; the growth of low-rise construction; replacement of dilapidated housing and mass housing construction; metropolization processes and regionalization; agglomeration of cities; low solvency of the population and housing shortage; the intensity of urban planning and deficit of areas suitable for capital construction. The authors of the article emphasize the urgency of solving the problem through integrated development: co-construction of buildings and premises for various purposes, which provide an opportunity for the development of recreation areas, gardening and landscaping.*

*КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Урбанизация, субурбанизация, урбанистическая структура, региональный рынок жилья.*

*KEY WORDS. Urbanization, suburbanization, urban structure, regional housing market.*

Рынок жилья является важнейшим сегментом экономики, поскольку от его функционирования зависит доступность и обеспеченность населения важнейшим экономическим благом — жильем. Процессы, происходящие на данном рынке, детерминированы многими факторами: платежеспособностью населения, степенью развития строительной отрасли, состоянием инженерной инфраструктуры и др. Среди этих факторов немаловажную роль играют урбанистические особенности территории.

Урбанизация, являясь процессом повышения роли городов в развитии общества, приводит к изменению в размещении производства и, прежде всего, в расселении населения, его социально-профессиональной, демографической структуре, образе жизни и культуре. В широком смысле урбанизация представляет многосторонний социально-экономический, демографический и географический процесс, происходящий на основе исторически сложившихся форм общественного и территориального разделения труда. В более узком, демографо-статистическом, понимании урбанизация — это рост городов, особенно больших, повышение удельного веса городского населения в стране, регионе, мире (урбанизация населения) [1].

Объективной основой урбанизации является концентрация и интеграция разнообразных форм и видов материальной и духовной деятельности, общения, усиления связей между различными сферами производства, науки и культуры, что, в свою очередь, повышает интенсивность и эффективность социальных процессов. Рельефно это проявляется в наличии крупнейших городских центров, больших городов, где особенно плодотворно взаимодействуют демографические, экономические, экологические и градостроительные факторы, влияющие на процесс урбанизации, а именно:

- 1) демографические (воспроизводство населения, миграция, качество жизни населения и проч.);

- 2) экономические (структура занятости, отраслевые и территориальные пропорции развития экономики, степень концентрации производства и т. п.);
- 3) экологические (возникновение необратимых процессов, ухудшение природной среды и проч.);
- 4) градостроительные (использование городских территорий, непрерывное расширение и углубление процессов урбанизации, тип застройки и проч.).

По совокупности факторов в отдельно взятых странах и регионах урбанизация имеет свою специфику, в силу чего выделяются следующие ее типы: индустриальный; комплексный (на основе интеграции функций); ложный (несоответствие темпов роста городского населения масштабам развития экономической базы городов); сервисный (чрезмерное расширение сферы обслуживания) [1].

Количественно уровень урбанизированности подсчитывается как доля городского населения в общем количестве населения:

$$I_{ур.} = \frac{n}{N} * 100\%,$$

где  $I_{ур.}$  — уровень урбанизированности (урбанизации);

$n$  — количество городского населения;

$N$  — общее количество населения.

На современном этапе уровень урбанизированности для различных стран весьма дифференцирован: в 2/5 всех государств мира явно преобладает сельское население (преимущественно страны Африки и Азии), в то время как в 52 государствах доля горожан превышает 70% (Россия, страны Европы, Северной и Латинской Америки) [2].

Современный процесс урбанизации представляет сочетание двух тенденций: ускоренного роста городов и городского населения в слаборазвитых и развивающихся странах, с одной стороны, и стабилизации последнего в развитых государствах, с другой стороны. Так, на сегодняшний день 9/10 всего прироста городского населения планеты приходится на развивающиеся страны, особенно Азиатского региона, которые во многом и определяют современное «лицо» мирового процесса урбанизации [2]. Однако сокращение урбанизации в развитых государствах означает не только замедление темпов роста городского населения, но и изменение форм и структуры урбанизированной среды.

Развитие урбанизации в урбанизированной среде предполагает рост величины городов (создание мегаполисов и агломераций); опережающие темпы роста населения крупных и сверхбольших городов; развитие групповых форм городского расселения; усиление производственных, трудовых, культурных, бытовых связей между городами; усложнение функций городов; развитие инфраструктуры, сгущение сети коммуникаций и средств городского транспорта и т. д.

По мере насыщения городов населением в развитых странах процесс урбанизации трансформируется в свои разновидности [3]:

- 1) рурбанизация — переселение городского населения в сельскую местность с развитием инфраструктуры территории переселения;
- 2) субурбанизация — переселение населения в пригороды с изменением типа застройки и развитием транспортной инфраструктуры, которое зачастую приводит к образованию городов-спутников по периметру крупных городских агломераций и мегаполисов.



Процессы урбанизации, рурбанизации и субурбанизации взаимосвязаны и оказывают существенное воздействие на пространственное размещение населения по территории страны или региона.

Влияние урбанизации на экономическое развитие страны, отдельных регионов выражается в ее воздействии на территориальную и отраслевую структуру, экономические и социальные связи, региональный рынок, одним из элементов которого является локальный рынок жилья. Объектом последнего выступает система жилой недвижимости, расположенная в пределах определенной территории, а экономическими субъектами — создатели, продавцы, покупатели, посредники при операциях с жильем, а также государство.

При анализе влияния урбанизации на формирование и функционирование регионального рынка жилья в качестве доминирующего фактора выберем изменение урбанистической структуры региона: развитие сети городов, возникновение новых городских поселений и рост уже существующих. Количественно урбанистическая структура характеризуется соотношением городских поселений различной величины, особенно доли крупных городов, в общей их численности. Территориально-урбанистической структуре присущи: 1) соотношение и взаимное расположение территорий, которым свойственно развитие урбанизации, главным образом вширь (развитие новых ячеек) или вглубь (усложнение форм и систем расселения); 2) выраженность и рисунок сети опорных центров расселения; 3) характер, степень зрелости городских агломераций; 4) пространственная дифференциация региональных систем расселения различного типа. Анализ данной структуры отдельных регионов необходим для прогнозирования процессов урбанизации и управления ими.

По характеру процессов урбанизации Российскую Федерацию можно отнести к категории стран со стабилизирующейся урбанизацией. На текущий момент примерно 74% населения РФ проживает в городах, и процесс роста городского населения существенно замедлился [4]. Гипертрофированная урбанизация периода индустриализации, вызвавшая ускоренный рост емкости региональных рынков жилья, сменилась изменением урбанистической структуры, для которой характерны укрупнение и слияние городов, рост объемов пригородного жилья, изменение типов застройки и характеристик жилой недвижимости, а также социальной инфраструктуры.

Среди наиболее значительных последствий влияния урбанизации и урбанистической структуры на рынок жилья необходимо отметить следующие.

Во-первых, изменение урбанистической структуры происходит главным образом в ходе ликвидации аварийного и ветхого жилого фонда путем замещения его в центрах городов новыми элитными жилыми кварталами или массовой жилой застройкой. При этом процесс урбанизации оказывает влияние не только на увеличение вводимых объемов жилой недвижимости, определяя предложения жилья, но и на доходы населения за счет более развитого рынка труда, что приводит к увеличению спроса на жилье. Эти две важнейших составляющих: спрос и предложение жилья — определяют ценообразование на данном рынке, его доступность для населения, а также качество социальной и инженерной инфраструктуры (степень нагрузки на инфраструктуру).

Во-вторых, влияние урбанизации на региональный рынок жилья наблюдается и в результате процесса формирования вблизи крупных городов новых жилых массивов-спутников, для которых характерна более благоприятная эко-



логия и удобные условия для жизни. Однако процесс субурбанизации в России имеет весьма специфический характер, поскольку его масштабы невелики по сравнению с развитыми странами в силу недостаточного развития транспортной и социальной инфраструктуры, невысокого уровня жизни населения и относительно суровых природно-климатических условий. При этом субурбанизация в РФ имеет выраженный циклический сезонный характер. Тем не менее в наиболее крупных и благополучных городах, прежде всего в Москве и Санкт-Петербурге, наметилась тенденция к росту числа коттеджных поселков, предназначенных для постоянного проживания. Это стало возможным в связи с развитием автомобилизации, высокими ценами на жилье в городе, а также увеличением доходов населения [5].

Другой значимой причиной роста субурбанизации является стимулирование малоэтажного строительства. Оно признано более целесообразным с учетом ярко выраженной неравномерности распределения населения по территории страны [6].

В-третьих, еще одним проявлением воздействия урбанизации на региональный рынок жилья являются процессы метрополизации и регионализации. Под метрополизацией понимается процесс концентрации жилой недвижимости в единственном центре страны (как правило, в столице), а под регионализацией — сосредоточение жилья в региональных центрах страны [7]. Концентрация жилой недвижимости в центрах урбанизации связана непосредственно с притоком населения, а также с изменением роли крупных городов (табл. 1) [8].

Таблица 1

**Изменение роли центров субъектов РФ  
в территориальной структуре населения**

Регион (ФО — федеральный округ)	Динамика численности населения, 2010 г. в % к 2002 г.		Доля центра субъекта РФ в населении субъекта РФ, %	
	Субъект РФ	Центр субъекта РФ	2002	2010
Центральный ФО	1,2	6,1	45,9	48,2
Центральный ФО без Москвы и Московской области	-5,6	-0,9	33,6	35,3
Северо-Западный ФО	-2,8	2,2	50,5	53,1
Северо-Западный ФО без Санкт-Петербурга и Ленинградской области	-8,1	-1,4	31,3	33,6
Южный ФО	-0,8	1,3	26,4	27,0
Северо-Кавказский ФО	6,3	13,0	20,8	22,1
Приволжский ФО	-4,0	-1,1	33,6	34,7
Уральский ФО	-2,4	3,7	27,8	29,6
Сибирский ФО	-4,0	3,1	33,9	36,4
Дальневосточный ФО	-6,0	1,0	33,6	36,1

Исходя из данных табл. 1, можно сделать следующие выводы.

Во-первых, доля центров субъектов РФ в общей численности населения субъектов с 2002 по 2010 г. увеличивалась повсеместно (наибольшие темпы прироста наблюдались в Северо-Западном, Сибирском и Дальневосточном федеральных округах).

Во-вторых, по типу урбанизации представленные федеральные округа можно разделить на три группы:

- 1) регионы с положительной динамикой численности населения и в центре субъекта РФ, и в субъекте РФ при увеличении доли центра в населении субъекта (Центральный, Северо-Кавказский ФО);
- 2) регионы с положительной динамикой численности населения и в центре субъекта РФ при отрицательной динамике населения в субъекте РФ в целом и при увеличивающейся доле центра в населении субъекта (Северо-Западный, Южный, Уральский, Сибирский и Дальневосточный ФО);
- 3) регионы с отрицательной динамикой численности населения и в центре, и в субъекте в целом при увеличивающейся доле центра в населении субъекта (Центральный ФО без Москвы и Московской области, Северо-Западный без Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Приволжский ФО).

Для регионов первой группы характерно увеличение численности населения в субъекте РФ вследствие демографических факторов (миграционный приток, естественный прирост населения) при одновременной его концентрации в центре субъекта, что приводит к усилению тенденций регионализации и метрополизации.

Регионы второй группы характеризуются концентрацией населения в центре субъекта при снижении численности в субъекте РФ, что свидетельствует о повышении центростремительной силы региональных столиц в условиях миграционного оттока и снижения естественного прироста населения в субъекте в целом.

Третья группа регионов по типу урбанизации отражает крайне нежелательную тенденцию: увеличение доли центра субъекта РФ в населении субъекта РФ при одновременном сокращении численности и в центре субъекта, и в субъекте в целом в результате отрицательного воздействия демографических факторов. Такая урбанистическая тенденция негативно сказывается на социально-экономическом потенциале субъектов РФ и их центров.

Оценка процессов метрополизации и регионализации с точки зрения их влияния на рынок жилой недвижимости позволяет выявить позитивные и негативные тенденции. Согласно теории регионального роста, увеличение численности городов приводит к росту их экономического потенциала, к активизации развития системы рынков (в том числе рынка жилья). С другой стороны, метрополизация и регионализация приводят к возникновению таких негативных моментов, как ухудшение инфраструктуры территорий, миграционный отток, резкий рост цен на жилье, запаздывание строительства жилья и инфраструктуры относительно притока населения.

В-третьих, для большинства крупных городов и региональных центров характерны повышение интенсивности градостроительной деятельности и дефицит пригодных для капитального строительства территорий, что приводит к высокой стоимости городских земель, с одной стороны, и их инвестиционной привлека-

тельности, с другой. Это актуализирует проблему рационального использования городских земель, размещения объектов капитального строительства на территории города, оптимизации его пространственного развития [9].

В практическом плане решение этой проблемы возможно путем комплексной застройки — совместного возведения зданий и сооружений различного назначения, инженерных сооружений и коммуникаций, связанных единством технологических процессов, планировочных замыслов и очередностью осуществления. Комплексная застройка в наибольшей степени отвечает задаче обеспечения рационального использования городских земель, поскольку предусматривает системное освоение территорий, включающее строительство объектов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории, осуществление жилищного и иного строительства.

Комплексная застройка территорий имеет целый ряд преимуществ: наличие более широкого придомового пространства, предоставляющего возможности для развития зон отдыха, озеленения и благоустройства территории; однородность социальной среды и высокая степень безопасности проживания; обеспеченность собственной инфраструктурой [10]. Реализация подобных проектов позволит не только создать комфортные условия проживания, но и сформировать принципиально новую жилую среду, создать микрорайоны, в которых есть все необходимое для жизни: жилье, инфраструктура, места приложения труда.

Рассмотренные закономерности воздействия урбанизации и урбанистической структуры на состояние и динамику регионального рынка жилья позволяют сделать вывод о многоплановости пространственных проявлений этого процесса, а также о необходимости принятия взвешенных и рациональных решений по поводу функционирования и развития рынка жилья со стороны органов всех уровней власти в усложняющейся урбанистической системе РФ.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Мировая экономика: учебник / под ред. Б. М. Смитиенко. М.: Юрайт: Высшее образование, 2009. 581 с. (Университеты России).
2. Максимов С. Н., Семенов В. В. Экономические проблемы регионов и отраслевых комплексов // Проблемы современной экономики. 2012. № 2 (42). С. 17-26.
3. Середина М. И. Тенденции развития современных мегаполисов мира // Сервис в России и за рубежом. 2011. № 4 (23). С. 54-62.
4. Российский статистический ежегодник: стат. сб. М.: Росстат, 2009.
5. О жилищном строительстве в РФ в 2008 г.: стат. бюл. № 6 (157). М.: Росстат, 2009.
6. Белкина Т. Д., Минченко М. М. Мониторинг состояния и проблем развития городов России в годы реформ // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. М., 2010. С. 83-102.
7. Нецадин А. К. Городские агломерации как инструмент динамичного социально-экономического развития регионов России // Общество и экономика. 2010. № 12. С. 26-35.
8. Пространство современной России: возможности и барьеры развития (размышления географов-обществоведов) / отв. ред. А. Г. Дружинин, В. А. Колосов, В. Е. Шувалов. М.: Вузовская книга, 2012. 336 с.
9. Фетисов Г. Г., Орешин В. П. Региональная экономика и управление: учебник. М.: ИНФРА-М, 2008. 416 с.
10. Иваненко Л. Н., Файзрахманова Я. И. Теоретические аспекты управления развитием застроенных территорий в регионе и муниципальных образованиях // Основы управления, экономики и права. 2012. № 2 (2). С. 48-57.



## REFERENCES

1. Mirovaja jekonomika: uchebnik [The world economy: a textbook] / edited by B. M. Smitienko. M.: Yurait: Vysshee obrazovanie, 2009. 581 p. (Universities of Russia). (in Russian).
2. Maksimov, S. N., Semenko, V. V. Jekonomicheskie problemy regionov i otraslevykh kompleksov // Problemy sovremennoj jekonomiki [Economic problems of the regions and industry complexes // Problems of modern economy]. 2012. № 2 (42). Pp. 17-26. (in Russian).
3. Seredina, M. I. Tendencii razvitija sovremennyh megapolisov mira // Servis v Rossii i za rubezhom [Trends in the development of modern cities in the world // Service in Russia and abroad]. 2011. № 4 (23). Pp. 54-62. (in Russian).
4. Rossijskij statisticheskij ezhegodnik [Statistical Yearbook of Russia]: Stat. Sb. M.: Rosstat, 2009. (in Russian).
5. O zhilishhnom stroitel'stve v RF v 2008 g.: Stat. bjulleten' [On housing construction in Russia in 2008: Statistical Bulletin]. № 6 (157). M.: Rosstat, 2009. (in Russian).
6. Belkina, T. D., Minchenko, M. M. Monitoring sostojanija i problem razvitija gorodov Rossii v gody reform // Nauchnye trudy: Institut narodnohozjajstvennogo prognozirovanija RAN [Monitoring the status and challenges of urban development in Russia during the reform years // Proceedings: Institute of Economic Forecasting of the Russian Academy of Sciences]. M., 2010. Pp. 83-102. (in Russian).
7. Neshchadin, A. K. Gorodskie aglomeracii kak instrument dinamichnogo social'no-jekonomicheskogo razvitija regionov Rossii // Obshhestvo i jekonomika [Urban agglomerations as a tool for dynamic socio-economic development of the regions of Russia // Society and Economy]. 2010. № 12. Pp. 26-35. (in Russian).
8. Prostranstvo sovremennoj Rossii: vozmozhnosti i bar'ery razvitija (razmyslenija geografov-obshhestvedov) [The dimension of modern Russia: opportunities and barriers for development (the thoughts of geographers and social scientists)] / Edited by A. G. Druzhinin, V. A. Kolosov, V. E. Shuvalov. M.: The university book, 2012. 336 p. (in Russian).
9. Fetisov, G. G., Oreshin, V. P. Regional'naja jekonomika i upravlenie: Uchebnik [Regional Economics and Management: a textbook]. M.: INFRA-M, 2008. 416 p. (in Russian).
10. Ivanenko, L. N., Fayzrahmanova, Y. I. Teoreticheskie aspekty upravlenija razvitiem zastroennyh territorij v regione i municipal'nyh obrazovanijah // Osnovy upravlenija, jekonomiki i prava [Theoretical aspects of the development of built-up areas in the region and municipalities // Fundamentals of Management, Economics and Law]. 2012. № 2 (2). Pp. 48-57. (in Russian).

## Авторы публикации

**Антонюк Валентина Сергеевна** — заведующий кафедрой экономической теории, мировой и региональной экономики Южно-Уральского государственного университета, доктор экономических наук, профессор

**Погонин Владимир Владимирович** — ассистент кафедры экономической теории, мировой и региональной экономики Южно-Уральского государственного университета

## Authors of the publication

**Valentina S. Antonyuk** — Head Department of Economic Theory, Global and Regional Economic South Ural State University, PhD, Professor

**Vladimir V. Pogonin** — Assistant of Economic Theory, Global and Regional Economic South Ural State University