

Секция «Экономическая география. Региональное развитие. Управление природопользованием»

**Территориальная дифференциация Московской агломерации под воздействием жилищного строительства**  
**Куричева Екатерина Константиновна**

*Аспирант*

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Географический факультет, Кафедра экономической и социальной географии России, Москва, Россия

*E-mail: kuricheva@gmail.com*

За 2001-2015 гг. ввод жилья в Московском регионе составил 155,8 млн кв. м [3]. Пространственная дифференциация интенсивности жилищного строительства в Московской агломерации определяет актуальность исследования территориальных изменений в разрезе отдельных зон. Теоретической базой работы является модель концентрических зон [1], восходящая к подходу фон Тюнена, и модель дифференциации землепользования [2]. Моноцентрическая структура агломерации позволяет выделить концентрические зоны, на которые дифференцируется рынок первичной жилой недвижимости: центральный деловой район (ЦДР) в пределах Садового кольца; селитебно-деловой пояс вдоль Третьего транспортного кольца; жилой пояс в пределах МКАД; пояс субцентров в пределах 10 км от МКАД; пригородный пояс, ограниченный Московским малым кольцом; периферийный пояс в границах Московской области. Дифференциация жилищного строительства по зонам проанализирована по параметрам: 1) характера застройки участков, используемых под жилищное строительство - застройка бывших промышленных зон, развитие жилой застройки, застройка свободных территорий; 2) тип проекта в соответствии с его масштабом - точечный, жилой комплекс, квартал, микрорайон.

Эмпирической основой работы является база данных по 877 жилищным проектам, в рамках которых на май 2015 г. в стадии строительства и продажи находилось 37,5 млн кв. м жилья. В пределах МКАД интенсивность жилищного строительства нарастает от 0,9% в ЦДР, до 8% в селитебно-деловом поясе и до 12% в жилом поясе. В ЦДР строительство идет в рамках небольших точечных проектов (38 из 39 проектов) преимущественно в ходе сноса и реконструкции на землях жилой застройки. В селитебно-деловом поясе преобладает редевелопмент бывших промзон - 68% нового жилья. Здесь появляются достаточно крупные проекты жилых кварталов. В жилом поясе за счет редевелопмента строится 42% жилья. Почти половина жилищного строительства Московской агломерации сосредоточена в поясе субцентров - 48%. В поясе субцентров и в пригородном поясе преобладает строительство на свободных территориях - 69 и 54% соответственно. Наличие свободных участков позволяет реализовывать крупные проекты микрорайонов. В периферийном поясе строительство сконцентрировано в субагломерациях второго порядка, преобладают небольшие по масштабу проекты.

Таким образом, интенсивный путь развития сконцентрирован в ЦДР на землях жилой застройки и в селитебно-деловом поясе на землях бывших промзон. Экстенсивное развитие сосредоточено в поясе субцентров и в пригородном поясе. В целом в Московской агломерации за счет экстенсивного расплозания застройки на свободные территории ведется половина жилищного строительства.

**Источники и литература**

- 1) Burgess E. W. The growth of the city: an introduction to a research project. – Ardent Media, 1967.

- 2) Duranton, G. and Puga D. Urban Land Use. In: Duranton, G., Henderson V., and Strange, W. (eds.) Handbook of Regional and Urban Economics, 2015. v. 5, Elsevier: Amsterdam, pp. 467-560.
- 3) [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Федеральная служба государственной статистики России).

**Слова благодарности**

Выражаю благодарность моему научному руководителю к.г.н. в.н.с. Алле Георгиевне Махровой за помощь в научной и исследовательской деятельности.