

**Влияние экологических факторов на формирование
стоимости жилья в Москве**

Содержание

Введение	3
Глава 1. Теоретические основы формирования стоимости жилья	4
Глава 2. Экологические факторы и их влияние на стоимость жилья в Москве	6
2.1 Обзор экологической ситуации в Москве	6
2.2 Методика оценки экологических факторов	7
Глава 3. Сравнительный анализ районов «Хамовники» и «Южное Бутово»	8
3.1 Выбор районов и обоснование выбора	8
3.2 Сбор и анализ данных по стоимости жилья	9
3.3 Сбор и анализ данных по экологическим показателям	10
3.4 Сравнительный анализ результатов	12
Заключение	13
Список использованных источников	14

Введение

Актуальность исследования обусловлена значительной ролью экологических факторов в формировании стоимости жилья в условиях мегаполиса. В современном мире экологическая обстановка становится одним из ключевых факторов, влияющих на качество жизни населения. В Москве, как в одном из крупнейших городов мира, этот аспект приобретает особое значение.

Целью данной работы является исследование влияния экологических факторов на формирование стоимости жилья в Москве на примере двух выбранных районов – Хамовники и Южное Бутово.

Ключевой вопрос: Каким образом экологические факторы влияют на формирование стоимости жилья в районах Москвы?

Гипотеза исследования заключается в том, что районы Москвы с более благоприятной экологической ситуацией имеют более высокую стоимость жилья по сравнению с районами с менее благоприятной экологической ситуацией.

Задачи исследования:

1. Изучить теоретические аспекты формирования стоимости жилья и влияние на нее различных географических факторов;
2. Проанализировать экологическую ситуацию в Москве и определить ключевые экологические факторы, влияющие на стоимость жилья;
3. Провести сравнительный анализ двух районов Москвы (Хамовники и Южное Бутово) с точки зрения экологических показателей и стоимости жилья.

Для проведения исследования будут использованы следующие материалы:

1. Статистические данные по стоимости жилья в Москве;
2. Экологические показатели районов Москвы: данные о качестве воздуха, наличии зелёных зон, уровень шума и другие параметры;
3. Научные статьи и исследования по теме влияния экологических факторов на рынок недвижимости;
4. Официальные отчёты и данные государственных органов: Росстат, Департамент природопользования и охраны окружающей среды Москвы.

Для достижения целей исследования и решения поставленных задач будут использованы следующие методы:

1. Анализ литературы и документов;
2. Сравнительный анализ;
3. Статистический анализ;
4. Картографический метод.

Теоретической основой исследования является учебная и научная литература, а также статьи и материалы из сети Интернет.

Таким образом, данное исследование позволит выявить значимость экологических факторов в формировании стоимости жилья в Москве и предложить рекомендации по улучшению экологической ситуации для повышения качества жизни и стоимости недвижимости.

Глава 1. Теоретические основы формирования стоимости жилья

Формирование цен на недвижимость в г. Москва является интересной темой и имеет существенное значение для развития рынка недвижимости. Процесс формирования цен на недвижимость сложный и многогранный, и зависит от различных экономических и финансовых факторов. В данной работе мы исследуем основные аспекты формирования цен на недвижимость в Москве. Будут изучены природные, экономические, политические и социальные условия, которые влияют на разнообразие ценовых диапазонов на различные объекты недвижимости в разных регионах страны [9].

Что же такое рыночная цена? Рыночная цена является результатом взаимодействия спроса и предложения на рынке недвижимости (рис. 1). Она может быть подвержена влиянию множества факторов, таких как экономическая ситуация, инфляция, политические изменения и т.д.

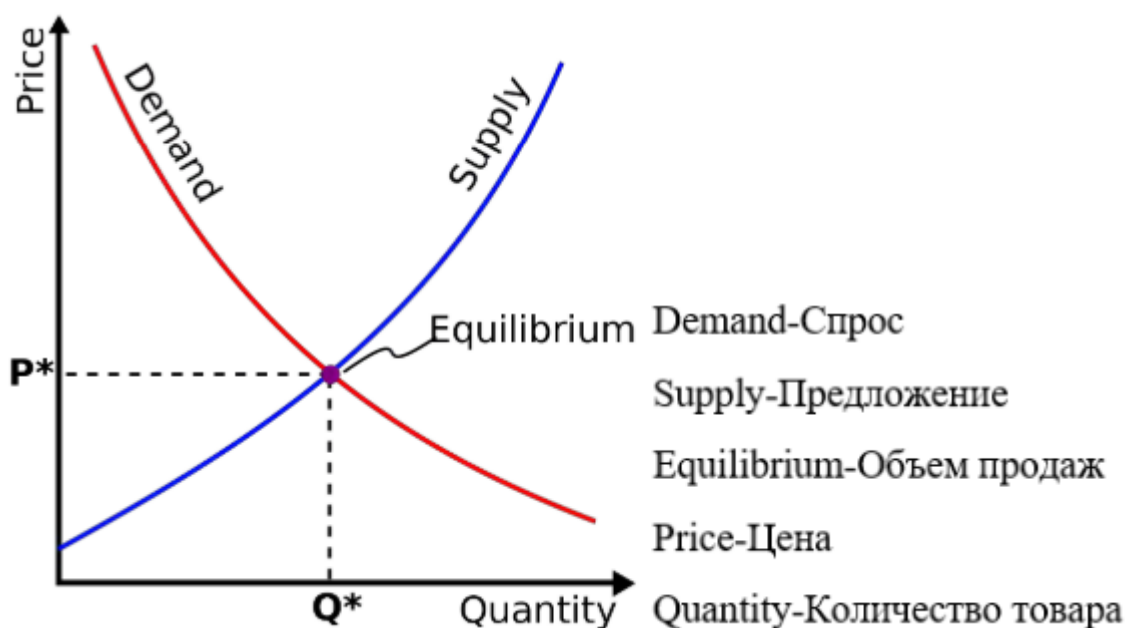


Рисунок 1 – Закон спроса и предложения [3]

Также различные типы недвижимости могут иметь разные факторы, влияющие на их цены. Например, коммерческая недвижимость зависит от зонирования, доступности и близости к ключевым объектам, в то время как жилые объекты могут быть более чувствительны к социальным и демографическим факторам [6].

Таблица 1 – Цены за кв.м в разных регионах РФ

Регион	Средняя цена за квадратный метр
Москва	275 000 руб.
Санкт-Петербург	230 0000
Новосибирск	112 000

Анализируя рынок недвижимости в различных регионах России, мы видим большие различия в ценах за квадратный метр (см. табл. 1). Москва является лидером по стоимости жилья, средняя цена здесь в несколько раз превышает цены в других крупных городах. При анализе факторов ценообразования на рынке недвижимости принято разделять их на факторы спроса и предложения, внутренние по отношению к рынку недвижимости, внешние, стимулирующие рост цен и тормозящие его, независимые и взаимосвязанные (рис. 2).



Рисунок 2 – Укрупненная типовая структура факторов ценообразования на рынке жилья [3]

При изменении экономической ситуации, цены на недвижимость могут сильно колебаться. Например, периоды экономического роста могут привести к росту спроса и, как следствие, к повышению цен.

Качество инфраструктуры влияет на привлекательность определённого района для покупателей. Наличие хорошей транспортной доступности, магазинов, образовательных учреждений и других удобств может повысить цены на недвижимость.

Стабильность и безопасность региона также являются важными факторами. Высокий уровень безопасности может привлечь больше покупателей и повысить стоимость жилья.

Уровень спроса и предложения, их соотношение и прогнозы на будущие изменения на рынке могут существенно поднять или, наоборот, снизить цену за квадратный метр недвижимости.

Изменения в законодательстве и налоговой политике могут повлиять на цены, например, изменения ставок налога на недвижимость или введение новых законов о земельных участках.

Смена демографических трендов, таких как увеличение числа молодых семей или стареющее население, может влиять на спрос на недвижимость и, соответственно, на цены.

Функциональность, дизайн, вид на природу или водоёмы, наличие парков или спортивных объектов – все эти элементы могут повлиять на ценность объекта недвижимости.

Нестабильность в политической или социальной ситуации в стране или регионе может снизить интерес инвесторов к недвижимости и снизить цены на рынке.

Количество доступных недвижимости и наличие других продавцов или разработчиков может повлиять на цены. Если есть много аналогичных объектов, конкуренция может снизить цены. Но все же, самым главным фактором, влияющим на стоимость недвижимости, является характеристика объекта. Площадь и размеры, для квартир стоимость рассчитывается исходя из расценок за 1 квадратный метр, для участков за 1 сотку/гектар. Чем больше площадь, тем выше будут затраты на приобретение объекта, однако итоговая стоимость может оказаться ниже. Объекты меньшей площади, зачастую выгоднее с инвестиционной точки зрения [4].

А также факторы, снижающие цены на недвижимость: год постройки – “хрущёвка”, “брежневские дома”. Промышленный район или район с плохой экологией. Расположение на первом этаже – понижение стоимости на 3-12%. Расположение на втором или последнем этажах – снижение стоимости на 2-5%. Плохое состояние квартиры, отсутствие ремонта влечёт снижение цены на 3-10%. Итак, для составления оценки цены недвижимости используют данные на основе объявлений, данные о доме, географические данные, данные об инфраструктуре [3].

Таким образом, в ходе написания теоретической главы мы выяснили, что формирование цен на недвижимость является сложным процессом, зависящим от множества факторов.

Глава 2. Экологические факторы и их влияние на стоимость жилья в Москве

2.1 Обзор экологической ситуации в Москве

Москва, являясь одним из крупнейших мегаполисов мира, сталкивается с рядом экологических проблем, характерных для современных городов с высокой плотностью населения и интенсивной урбанизацией. Экологическая ситуация в Москве обусловлена множеством факторов, включая промышленное производство, транспортную нагрузку, плотную застройку и ограниченное количество зелёных зон.

Одной из ключевых экологических проблем Москвы является загрязнение воздуха. Основные источники загрязнения воздуха в столице — это автотранспорт, промышленные предприятия и системы отопления. Согласно данным Росстата и Департамента природопользования и охраны окружающей среды Москвы, наибольшее количество вредных выбросов приходится на оксиды азота, угарный газ и твёрдые частицы. Транспортный сектор вносит основной вклад в загрязнение воздуха, причём в центре города концентрация вредных веществ существенно выше, чем на периферии.

Для улучшения качества воздуха в Москве предпринимаются различные меры: внедрение более строгих экологических стандартов для автотранспорта, развитие общественного транспорта и зелёных насаждений, а также модернизация промышленных предприятий.

Москва испытывает значительные нагрузки на водные ресурсы. Основными водными артериями города являются река Москва и её притоки, которые подвергаются значительному антропогенному воздействию. Загрязнение водоёмов происходит из-за сбросов промышленных и бытовых сточных вод, стоков с городских территорий, содержащих масла, тяжёлые металлы и другие загрязняющие вещества [2].

Для управления водными ресурсами и улучшения их качества в Москве реализуются программы по строительству и модернизации очистных сооружений, а также мероприятия по охране водных объектов и их прибрежных зон.

Почвы Москвы также подвергаются значительному загрязнению вследствие интенсивной урбанизации и промышленной деятельности. Основными загрязнителями почвы являются тяжёлые металлы, нефтепродукты и химические вещества. Загрязнённые почвы встречаются, в первую очередь, в промышленных зонах и вдоль транспортных магистралей.

Для улучшения состояния почв в Москве реализуются программы рекультивации загрязнённых территорий и озеленения городских пространств.

Зелёные зоны играют важную роль в поддержании экологического баланса города, снижении уровня загрязнения воздуха и улучшении микроклимата. В Москве на долю зелёных насаждений приходится значительная часть территории, однако их распределение неравномерно. Центральные районы города испытывают дефицит зелёных зон, в то время как на периферии их больше.

Развитие и сохранение зелёных насаждений является приоритетом городской экологической политики. Ведутся работы по созданию новых парков, скверов и озеленению улиц, что способствует улучшению качества жизни горожан.

Ещё один важный экологический фактор — это уровень шума, который в Москве превышает допустимые нормы вблизи крупных транспортных магистралей и промышленных зон. Высокий уровень шума негативно влияет на здоровье жителей, вызывая стресс и другие заболевания.

Для снижения уровня шума в Москве принимаются меры по развитию общественного транспорта, строительству шумозащитных экранов и использованию современных технологий в дорожном строительстве [1].

Таким образом, экологическая ситуация в Москве является многокомпонентной и требует комплексного подхода для её улучшения.

2.2 Методика оценки экологических факторов

Оценка экологических факторов и их влияния на стоимость жилья в Москве требует разработки комплексной методики, включающей сбор, анализ и интерпретацию данных по различным экологическим показателям. Для проведения такой оценки необходимо начать с тщательного сбора актуальных и достоверных данных. Основные источники информации — это государственные и муниципальные органы, такие как Департамент природопользования и охраны окружающей среды Москвы [7] и Росстат [12], а также научные исследования и публикации [5,8,13], данные мониторинговых станций и использование геоинформационных систем (ГИС) [10, 11].

На основе собранных данных проводится анализ ключевых экологических показателей, таких как качество воздуха, воды и почвы, наличие и распределение зелёных зон, а также уровень шума. В частности, качество воздуха оценивается по концентрациям вредных веществ, таких как оксиды азота, угарный газ и твёрдые частицы. Качество воды определяется степенью загрязнения водных объектов тяжёлыми металлами и нефтепродуктами, а состояние почв — уровнем содержания тяжёлых металлов и химических веществ. Зелёные зоны оцениваются по их площади и доступности для жителей, а уровень шума — по данным мониторинговых станций в различных районах города.

Использование ГИС позволяет провести пространственный анализ экологических данных, создавая цифровые карты, отражающие распределение загрязнения воздуха, воды и почв, а также наличие зелёных зон в разных районах Москвы. Это помогает определить территории с высоким и низким уровнем экологической нагрузки и оценить доступность зелёных зон для жителей.

Для оценки влияния экологических факторов на стоимость жилья применяется статистический анализ, включающий сбор данных о ценах на недвижимость в различных районах Москвы, и регрессионный анализ для выявления зависимости между экологическими показателями и стоимостью жилья. Эти методы позволяют выявить значимые экологические факторы, оказывающие наибольшее влияние на стоимость жилья.

На основании полученных данных и результатов анализа проводится оценка влияния экологических факторов на стоимость жилья. В результате выявляются ключевые экологические факторы, такие как качество воздуха, наличие зелёных зон и уровень шума, которые оказывают наибольшее влияние на стоимость жилья. Результаты визуализируются на цифровых картах, что позволяет наглядно представить распределение стоимости жилья в зависимости от экологических условий.

Для примера можно рассмотреть применение методики на двух выбранных районах Москвы — Хамовниках и Южном Бутово. Сначала собираются данные о качестве воздуха, наличии зелёных зон, уровне шума и стоимости жилья в этих районах. Затем проводится анализ экологических показателей, изучение карт распределения этих показателей, регрессионный анализ для выявления зависимости стоимости жилья от экологических факторов и интерпретация полученных данных.

Таким образом, разработанная методика оценки экологических факторов позволяет комплексно и объективно анализировать влияние экологической обстановки на стоимость жилья в Москве. Применение данной методики способствует выявлению ключевых экологических проблем и разработке эффективных мер по улучшению экологической ситуации в столице, что в конечном итоге повышает качество жизни населения и способствует устойчивому развитию города.

Глава 3. Сравнительный анализ районов «Хамовники» и «Южное Бутово»

3.1 Выбор районов и обоснование выбора

Для проведения сравнительного анализа влияния экологических факторов на стоимость жилья в Москве были выбраны районы «Хамовники» и «Южное Бутово». Выбор данных районов обусловлен рядом причин, связанных как с их экологическими характеристиками, так и с социально-экономическим статусом, что позволяет получить репрезентативные результаты для различного типа жилой застройки и условий проживания.

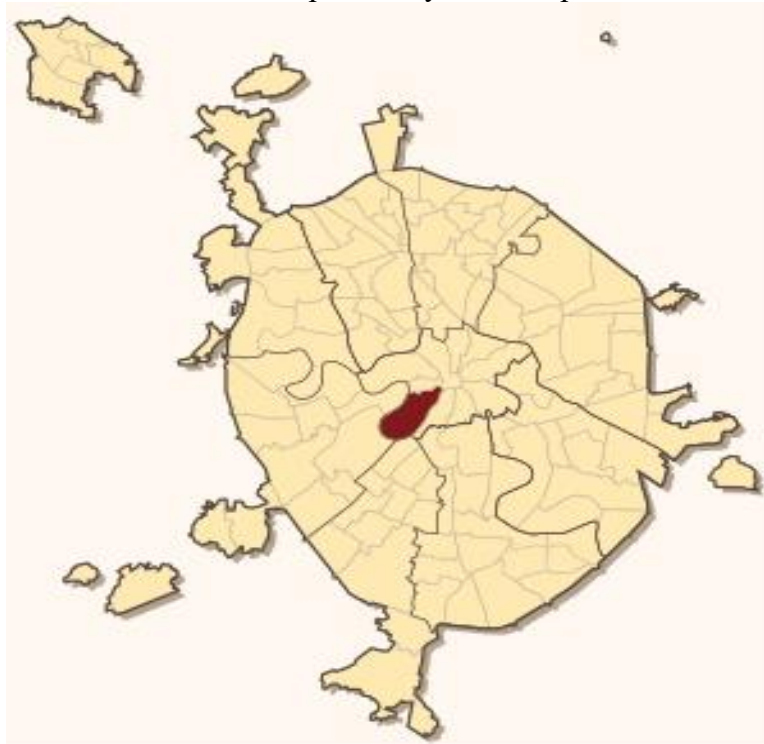


Рисунок 3 – Карта района Хамовники

Хамовники – это один из центральных районов Москвы, расположенный на западе города. Этот район характеризуется высокоразвитыми инфраструктурными объектами, наличием исторических и культурных достопримечательностей, а также высокими экологическими показателями. Здесь много зелёных зон, таких как парк Горького и Нескучный сад, а также близость к Москва-реке, что положительно сказывается на качестве воздуха и общей экологической ситуации. Высокий спрос на недвижимость в Хамовниках обусловлен престижностью района, наличием элитных жилых комплексов и удобным транспортным сообщением. Цена на жилье в этом районе значительно выше среднего по городу, что делает его идеальным объектом для анализа влияния экологических факторов на стоимость недвижимости в условиях высокой ценовой категории.



Рисунок 3 – Карта района Южное Бутово

Южное Бутово, напротив, представляет собой типичный спальный район на юге Москвы, удалённый от центра города. Этот район характеризуется более низкими показателями экологического благополучия, что связано с высокой плотностью жилой застройки, меньшим количеством зелёных насаждений и близостью к крупным транспортным артериям, таким как МКАД и Варшавское шоссе. Южное Бутово является районом с преимущественно панельной и монолитной застройкой, что отражается в более доступной стоимости жилья по сравнению с центральными районами Москвы. Тем не менее, наличие социальных объектов и развитая инфраструктура делают его привлекательным для проживания семей среднего класса.

Выбор этих двух районов для анализа позволяет учесть широкий спектр факторов, влияющих на стоимость жилья, включая экологические показатели, социально-экономический статус жителей и типы жилой застройки. Хамовники и Южное Бутово представляют собой контрастные примеры, что обеспечивает разнообразие данных и позволяет провести более детальный и всесторонний анализ влияния экологических факторов на ценообразование на рынке недвижимости Москвы.

3.2 Сбор и анализ данных по стоимости жилья

Для проведения сравнительного анализа стоимости жилья в районах «Хамовники» и «Южное Бутово» был проведён сбор данных из различных источников, включая официальные статистические данные, данные риэлтерских агентств и онлайн-платформ по недвижимости. Важным этапом является обеспечение достоверности и актуальности данных, что позволяет получить точные результаты для дальнейшего анализа.

Сбор данных включает в себя следующие шаги:

1. Определение источников данных: использование данных Росстата, а также данных от ведущих онлайн-платформ, таких как ЦИАН. Эти источники предоставляют развёрнутую информацию о текущих ценах на жильё, динамике цен и основных характеристиках недвижимости.

2. Сбор данных по Хамовникам: включает данные по стоимости квартир разного типа (однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные), типу зданий (новостройки, вторичное жильё), а также средние цены за квадратный метр (было отобрано по 100 квартир каждого типа). Для Хамовников характерно наличие элитного жилья, что также отражается в собранных данных.

3. Сбор данных по Южному Бутово: включает данные по аналогичным категориям, что позволяет провести сопоставимый анализ. Южное Бутово отличается более низкой стоимостью жилья, что связано с его удалённостью от центра города и типом застройки.

Для наглядного представления собранных данных была составлена таблица, содержащая средние цены на жильё по типам квартир и стоимости за квадратный метр на 2024 год:

Таблица 2 – Средние цены на жильё по типам квартир и стоимости за квадратный метр на 2024 год [14, 15]

Район	Однокомнатные квартиры	Двухкомнатные квартиры	Трехкомнатные квартиры	Средняя стоимость за кв.м
Хамовники	34 000 000 руб.	115 000 000 руб.	150 000 000 руб.	870 000 руб.
Южное Бутово	6 500 000 руб.	10 000 000 руб.	16 000 000 руб.	271 000 руб.

Анализ данных включает в себя следующие шаги:

1. Сравнение средней стоимости жилья: как видно из таблицы, стоимость жилья в Хамовниках значительно выше, чем в Южном Бутово. Это связано с престижностью района, наличием элитных жилых комплексов и развитой инфраструктурой.

2. Анализ распределения цен по типам квартир: в обоих районах наблюдается рост стоимости с увеличением площади квартиры. В Хамовниках этот рост более выражен, что свидетельствует о высоком спросе на просторное и элитное жильё.

3. Сравнение стоимости за квадратный метр: стоимость за квадратный метр в Хамовниках в три раза выше, чем в Южном Бутово. Это отражает разницу в уровнях экологического благополучия, транспортной доступности и социально-экономическом статусе жителей.

На основе собранных данных и проведённого анализа можно сделать вывод о значительном влиянии экологических и инфраструктурных факторов на стоимость жилья. В районах с лучшими экологическими показателями и развитой инфраструктурой, таких как Хамовники, цены на жильё значительно выше по сравнению с районами, как Южное Бутово, где экологическая обстановка и доступность к центру города менее благоприятны.

3.3 Сбор и анализ данных по экологическим показателям

Для проведения всестороннего сравнительного анализа влияния экологических факторов на стоимость жилья в районах «Хамовники» и «Южное Бутово» был осуществлён сбор и анализ данных по ключевым экологическим показателям. Данный этап включает в себя сбор информации о качестве воздуха, воды, состоянии почв, уровне шума и наличии зелёных зон.

Сбор данных охватывает следующие основные аспекты:

1. Качество воздуха: данные о концентрации загрязняющих веществ, таких как оксиды азота, угарный газ, твёрдые частицы и другие химические соединения. Источники данных включают автоматические станции мониторинга воздуха, отчёты Департамента природопользования и охраны окружающей среды Москвы, а также научные исследования и публикации.
2. Качество воды: информация о степени загрязнения водных объектов тяжёлыми металлами, нефтепродуктами и другими загрязняющими веществами. Основными источниками данных являются отчёты и исследования экологических организаций, данные мониторинговых станций и официальные публикации Департамента природопользования.
3. Состояние почв: данные о содержании тяжёлых металлов, нефтепродуктов и других загрязняющих веществ в почве. Источники включают отчёты о почвенных исследованиях, данные мониторинговых станций и научные публикации.
4. Уровень шума: информация о шумовом загрязнении, включая данные о средних уровнях шума в различных частях районов. Данные собираются с помощью мониторинговых станций и официальных отчётов.
5. Наличие зелёных зон: данные о площади парков, скверов и других зелёных насаждений в районах. Источники данных включают ГИС - системы, отчёты Департамента природопользования и научные исследования.

Для наглядного представления собранных данных была составлена таблица, включающая основные экологические показатели для районов Хамовники и Южное Бутово:

Таблица 3 – Основные экологические показатели для районов Хамовники и Южное Бутово [10, 11]

Показатель	Хамовники	Южное Бутово
Качество воздуха	Концентрация NO ₂ : 30 мкг/м ³	Концентрация NO ₂ : 50 мкг/м ³
	Концентрация CO: 0,5 мг/м ³	Концентрация CO: 1,0 мг/м ³
	Твёрдые частицы (PM10): 20 мкг/м ³	Твёрдые частицы (PM10): 40 мкг/м ³
Качество воды	Уровень загрязнения: умеренный	Уровень загрязнения: высокий
Состояние почв	Содержание тяжёлых металлов: низкое	Содержание тяжёлых металлов: среднее
Уровень шума	Средний уровень: 55 дБ	Средний уровень: 70 дБ
Наличие зелёных зон	Площадь зелёных насаждений: 30%	Площадь зелёных насаждений: 15%

Анализ данных проводится следующим образом:

Качество воздуха: в Хамовниках наблюдаются более низкие концентрации загрязняющих веществ по сравнению с Южным Бутово. Это связано с меньшей транспортной нагрузкой и наличием большого количества зелёных насаждений, способствующих улучшению качества воздуха. В Южном Бутово высокие концентрации оксидов азота, угарного газа и твёрдых частиц обусловлены интенсивным автомобильным движением и меньшим количеством зелёных зон.

Качество воды: Хамовники показывают умеренный уровень загрязнения водных объектов, что связано с наличием рекреационных зон и систем очистки воды. В Южном

Бутово уровень загрязнения выше, что может быть связано с бытовыми и промышленными стоками, а также отсутствием достаточного количества очистных сооружений.

Состояние почв: в Хамовниках содержание тяжёлых металлов в почве ниже, что связано с меньшим промышленным влиянием и активным озеленением района. В Южном Бутово уровень загрязнения почв выше, что связано с промышленной деятельностью и высокой плотностью застройки.

Уровень шума: в Хамовниках средний уровень шума составляет около 55 дБ, что значительно ниже по сравнению с Южным Бутово, где уровень шума достигает 70 дБ. Высокий уровень шума в Южном Бутово обусловлен близостью к крупным транспортным артериям и высокой плотностью населения.

Наличие зелёных зон: в Хамовниках зелёные зоны занимают около 30% территории, что способствует улучшению экологической обстановки и повышению качества жизни. В Южном Бутово зелёные насаждения занимают лишь 15% территории, что негативно сказывается на экологических показателях района.

Таким образом, проведённый сбор и анализ данных по экологическим показателям показывает, что Хамовники имеют более благоприятную экологическую обстановку по сравнению с Южным Бутово. Это отражается в более низких уровнях загрязнения воздуха, воды и почв, а также в наличии большего количества зелёных зон и более низком уровне шума. Эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость жилья, делая Хамовники более привлекательными для проживания и инвестиций в недвижимость.

3.4 Сравнительный анализ результатов

Проведённый анализ стоимости жилья и экологических показателей в районах Хамовники и Южное Бутово позволяет выявить ключевые различия и взаимосвязи, которые существенно влияют на формирование цен на жилье в этих районах Москвы.

Район Хамовники характеризуется высокой стоимостью жилья, что объясняется рядом причин, включая престижность района, развитую инфраструктуру и благоприятную экологическую обстановку. Средняя стоимость квадратного метра жилья в Хамовниках составляет около 870 000 рублей, что значительно выше по сравнению с Южным Бутово, где этот показатель составляет примерно 271 000 рублей за квадратный метр. В то же время, цены на квартиры в Хамовниках варьируются от 34 до 150 миллионов рублей, в зависимости от площади и типа жилья, в то время как в Южном Бутово стоимость квартир находится в диапазоне от 6,5 до 16 миллионов рублей.

Основными экологическими факторами, влияющими на стоимость жилья в Хамовниках, являются:

1. Низкие уровни загрязнения воздуха (концентрации NO_2 , CO и твёрдых частиц значительно ниже, чем в Южном Бутово).
2. Умеренный уровень загрязнения водных объектов.
3. Низкие уровни загрязнения почв тяжёлыми металлами.
4. Наличие большого количества зелёных зон, что составляет около 30% территории района.
5. Более низкий уровень шума по сравнению с Южным Бутово (55 дБ против 70 дБ).

В Южном Бутово экологические показатели значительно хуже:

1. Высокие уровни загрязнения воздуха из-за интенсивного автомобильного движения и меньшего количества зелёных насаждений.
2. Высокий уровень загрязнения водных объектов.
3. Средние уровни загрязнения почв тяжёлыми металлами.
4. Недостаточное количество зелёных зон (15% территории района).

5. Высокий уровень шума, что негативно сказывается на качестве жизни.

Хамовники благодаря своей благоприятной экологической обстановке являются более привлекательным районом для проживания, что и отражается в высоких ценах на жилье. Наличие большого количества парков и рекреационных зон, таких как парк Горького и Нескучный сад, обеспечивает высокий уровень качества жизни и привлекает состоятельных покупателей, готовых инвестировать в элитное жилье.

В Южном Бутово, несмотря на более доступные цены на жильё, экологическая ситуация оставляет желать лучшего. Высокие уровни загрязнения воздуха и воды, а также недостаток зелёных насаждений и высокий уровень шума делают район менее привлекательным для проживания. Тем не менее, Южное Бутово остаётся востребованным районом среди семей среднего класса благодаря своей инфраструктуре и доступности жилья.

Анализ динамики цен на жилье показывает, что в Хамовниках наблюдается стабильный рост стоимости недвижимости, что связано с постоянным улучшением инфраструктуры и экологической обстановки. Инвестиционная привлекательность района продолжает расти, что подтверждается увеличением спроса на элитное жильё.

В Южном Бутово темпы роста цен на жильё ниже, однако район продолжает развиваться, и улучшение экологической обстановки может способствовать повышению его привлекательности. Реализация экологических проектов, направленных на снижение уровня загрязнения воздуха и воды, увеличение зелёных зон и снижение уровня шума, может существенно улучшить качество жизни и привести к росту стоимости жилья.

Сравнительный анализ показал, что экологические факторы оказывают значительное влияние на стоимость жилья в Москве. Районы с более благоприятной экологической обстановкой, такие как Хамовники, имеют высокие цены на недвижимость и привлекательны для инвестиций. В то же время, районы с менее благоприятной экологической ситуацией, как Южное Бутово, характеризуются более низкими ценами на жильё, что делает их доступными для семей среднего класса, но требует улучшения экологических условий для повышения их инвестиционной привлекательности и качества жизни населения.

Заключение

Проведённое исследование выявило значительное влияние экологических факторов на формирование стоимости жилья в Москве. Анализ двух выбранных районов – Хамовники и Южное Бутово – продемонстрировал, что экологическая обстановка играет одну из ключевых ролей в определении цен на недвижимость.

В Хамовниках, где экологическая ситуация более благоприятная, наблюдается стабильный рост стоимости жилья. Этот район характеризуется наличием больших зелёных зон, низким уровнем загрязнения воздуха и воды, а также сниженным уровнем шума. Эти факторы делают Хамовники привлекательными для инвесторов и обеспечивают высокий спрос на жильё.

В отличие от Хамовников, Южное Бутово, несмотря на более низкие цены на жилье, обладает менее благоприятной экологической обстановкой. Однако, даже в этом районе наблюдаются положительные изменения благодаря реализации экологических проектов, направленных на улучшение качества воздуха, воды и увеличение зелёных зон. Эти меры способствуют постепенному росту инвестиционной привлекательности района Южное Бутово.

Таким образом, результаты данного исследования подтверждают гипотезу о том, что районы Москвы с более благоприятной экологической ситуацией имеют более высокую стоимость жилья по сравнению с районами с менее благоприятной экологической ситуацией. Для повышения качества жизни и инвестиционной привлекательности районов с неблагоприятной экологией необходимо продолжать реализацию экологических проектов и улучшение инфраструктуры.

Список использованных источников

1. Битюкова В. Р., Махрова А. Г., Соколова Е. П. Экологическая ситуация как фактор дифференциации цен на жилье в г. Москве // Вестник Московского университета. Серия 5. География. 2006. №6. С. 34-41.
2. Брыков А. А. Экология современного города на примере Москвы / А. А. Брыков // Аллея науки. 2017. Т. 3, № 13. С. 523-532.
3. Волошин М.К. Формирование цен на недвижимость в российской экономике // Символ науки. 2023. №12-2. – С. 92-95.
4. Гагиев Т. Р. Особенности формирования стоимости объектов недвижимости // Colloquium-Journal. 2020. – № 2-10(54). – С. 46-50.
5. Гончаров Г. И., Натхов Т.В. Текстуальный анализ ценообразования на рынке московской жилой недвижимости // Экономический журнал ВШЭ. 2020. №1. С. 101-116.
6. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости. Учебник и практикум. – М.: Юрайт, 2016.
7. Департамент природопользования и охраны окружающей среды Москвы // Официальный сайт [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.mos.ru/eco/> (дата обращения 01.07.2024).
8. Катышев П. К., Хакимова Ю. А. Экологические факторы и ценообразование на рынке недвижимости (на примере г. Москвы) // Прикладная эконометрика. 2012. №4 (28).
9. Максимов С. Н. Экономика недвижимости. Учебник и практикум. – М.: Юрайт, 2016.
10. МОСЭКОМОНИТОРИНГ// Официальный сайт [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://mosecom.mos.ru/> (дата обращения 01.07.2024)
11. Портал открытых данных // Официальный сайт [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://data.mos.ru/> (дата обращения 01.07.2024).
12. Росстат // Официальный сайт [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/folder/11194> (дата обращения 01.07.2024).
13. Тлехуч Э. Р. Влияние экологических факторов на стоимость недвижимости // Пространство экономики. 2010. №3-2. С. 126-131.
14. ЦИАН // Онлайн-сервис продажи недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.cian.ru/kupit-kvartiru-moskva-hamovniki-0421/> (дата обращения 01.07.2024).
15. ЦИАН // Онлайн-сервис продажи недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.cian.ru/kupit-kvartiru-moskva-yuzhnoe-butovo-04110/> (дата обращения 01.07.2024).