

**Анализ влияния городских зеленых пространств на стоимость недвижимости:
учет фактора формы.**

Научный руководитель – Кудрявцева Ольга Владимировна

Зуев Кирилл Андреевич

Студент (магистр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Экономический факультет, Кафедра экономики природопользования, Москва, Россия

E-mail: kirillzuev2003@gmail.com

В связи с ускоряющимся процессом урбанизации и уплотнением застройки в крупных городах, городские зеленые пространства с каждым годом приобретают все большую популярность в исследованиях, связанных с городским планированием. В довольно широком спектре работ рассматриваются экосистемные услуги, предоставляемые ими, а также их влияние на такие показатели, как, например, стоимость близлежащей недвижимости. Однако такой фактор, как форма объектов городских зеленых насаждений, зачастую остается без внимания. Такое положение дел не вполне справедливо, ведь форма зеленых пространств связана с характером прогулок горожан, со сложностью построения маршрутов, а также с восприятием зеленых насаждений с эстетической точки зрения. В силу этих фактов, форма зеленых насаждений может оказывать непосредственное влияние на стоимость близлежащей недвижимости.

В данном исследовании, на основании данных о стоимости квартир в Санкт-Петербурге из базы данных ЦИАН, было проанализировано влияние формы городских зеленых пространств на стоимость близлежащих объектов жилой недвижимости. Объекты зеленых насаждений были разделены на две большие группы: правильной геометрической формы и неправильной формы. Помимо фактора формы было учтено расстояние от объекта недвижимости до зеленого пространства, а также размер самой зеленой зоны. В качестве модели использовалась гедонистическая функция цен, в которой регрессорами выступали переменные, связанные с характеристиками квартиры, а также с ее местоположением и транспортной доступностью.

По результатам оценивания, удалось подтвердить значимое влияние близости и размера зеленых насаждений на стоимость недвижимости в городе. Наличие поблизости объектов зеленых насаждений среднего размера наиболее сильно увеличивает стоимость квартиры, так как соблюдается оптимальный баланс между предоставляемыми экосистемными услугами и негативными эффектами зеленых насаждений (такими, как шум, наличие насекомых и прочие). Что касается формы зеленых пространств, то ее влияние также оказалось значимым и различным для объектов недвижимости из разных ценовых категорий. Было выяснено, что нахождение поблизости объектов зеленых насаждений правильной геометрической формы оказывает большее влияние на стоимость квартир, чем наличие поблизости зеленых пространств неправильной формы.

Источники и литература

- 1) Зуев К. А., Кудрявцева О. В., Влияние близости и размера зеленых насаждений на стоимость недвижимости в Москве // Научные исследования экономического факультета. Электронный журнал. 2024. №3. DOI: 10.38050/2078-3809-2024-16-3-59-76

- 2) Аналитический вестник "Зеленые зоны в Санкт-Петербурге" // Санкт-Петербургский информационно-аналитический центр. 07.2024. URL: <https://ias.spb.ru/upload/medialibrary/023/0237165c7c33682451724a3a90588f3f.pdf> (Дата обращения: 28.02.2025)
- 3) Liebelt V., Bartke S., Schwarz N., Hedonic pricing analysis of the influence of urban green spaces onto residential prices: the case of Leipzig, Germany // European Planning Studies. 2018. Vol. 26, Issue 1. pp 133-157. DOI: 10.1080/09654313.2017.1376314
- 4) Peschardt K.K., Schipperijn J., Stigsdotter U.K., Use of Small Public Urban Green Spaces (SPUGS) // Urban Forestry & Urban Greening. 2012. Vol. 11, Issue 3. pp. 235-244. DOI: 10.1016/j.ufug.2012.04.002
- 5) Piaggio M., The value of public urban green spaces: Measuring the effects of proximity to and size of urban green spaces on housing market values in San Jose, Costa Rica // Land Use Policy. 2021. Vol. 110. 105656. DOI: 10.1016/j.landusepol.2021.105656
- 6) Swanwick, C., Dunnett, N., Woolley, H. Nature, Role and Value of Green Space in Towns and Cities: An Overview. / Built Environment. 2003. Vol. 29. No. 2. P. 94-106. DOI: 10.2148/benv.29.2.94.54467
- 7) Zhang, X., Melbourne, S., Sarkar, C., Chiaradia, A., & Webster, C., Effects of green space on walking: Does size, shape and density matter? // Urban Studies. Vol. 57, Issue 16. pp. 3402-3420. DOI: 10.1177/0042098020902739