

РАЗДЕЛ 4. СОВРЕМЕННЫЕ ВЫЗОВЫ И СТРАТЕГИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

Научная статья

<https://doi.org/10.54220/v.rsue.1991-0533.2025.91.3.011>

УДК 332.8; 333.32

ИССЛЕДОВАНИЕ ОСНОВНЫХ ТРЕНДОВ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

Гузенко Н. В.^{1}, Дадаян Н. А.¹*

¹ *Ростовский государственный
экономический университет (РИНХ),
Ростов-на-Дону, Россия*

** musamav@mail.ru*

Аннотация. *Введение.* В статье отмечается, что в текущей ситуации в России после постковидного периода продолжается интерес к приобретению объектов загородной недвижимости. Отмечается, что за рубежом доля загородной недвижимости превышает такие реалии в России. *Материалы и методы.* В качестве материалов авторы опираются на представленные в открытой печати мнения специалистов, ученых и практиков, относительно востребованных форматов загородной недвижимости. В качестве методов использованы методы сбора и сравнения информации, анализа и синтеза материалов, а также формулирования непротиворечивых выводов. *Результаты исследования.* Интерес к загородной недвижимости в стране стимулируется посредством стимулирования ипотечных продуктов со стороны государства. Программы сельской ипотеки повышают спрос со стороны населения, например: горожан, решивших попробовать себя в новых реалиях проживания, сельских жителей, решивших улучшить собственные условия и продолжить развивать личную и карьерную траекторию в селе. С учетом существующего формата поддержки интереса к загородной недвижимости можно прогнозировать развитие различных вариантов застройки: от элитного сегмента с передовыми системами умного дома и зелеными инновациями на полностью охраняемой территории до таунхаусов и застройки типовых домов в сельских поселениях с минимумом необходимой инфраструктуры и акцентом на единении с природой. *Обсуждение и заключение.* Востребованными будут различные форматы – от так называемых элитных до рассчитанных на среднестатистических по платежеспособности россиян, заинтересованных в проживании в сельской местности. Считаем, что тренд на приобретение загородной недвижимости в России продолжит оправдывать себя и в дальнейшем, что в особенности опосредуется государственной поддержкой развития сельских территорий.

Ключевые слова: тренды, загородная недвижимость, исследование, прогноз, инфраструктура.

Для цитирования: Гузенко Н. В., Дадаян Н. А. Исследование основных трендов загородной недвижимости в России. *Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ)*. 2025;3(32):128-135. doi: 10.54220/v.rsue.1991-0533.2025.91.3.011.

Research article

JEL R30, R31, R32, R33, O18

RESEARCH OF THE MAIN TRENDS OF SUBURBAN REAL ESTATE IN RUSSIA**Guzenko N.^{1*}, Dadayan N.¹**¹ *Rostov State University of Economics,
Rostov-on-Don, Russia*** musamav@mail.ru*

Abstract. *Introduction.* The article notes that in the current situation in Russia, after the post-crisis period, interest in acquiring suburban real estate continues. It is noted that the share of suburban real estate abroad exceeds such realities in Russia. *Materials and methods.* As materials, we rely on the opinions of scientists and practitioners presented in the open press regarding the popular formats of suburban real estate. As methods, we rely on the collection and comparison of information, analysis and synthesis of materials, as well as on the formulation of consistent conclusions. *Research results.* Interest in suburban real estate in the country is also being stimulated by government incentives for mortgage products. Rural mortgage programs increase demand from population, for example, citizens who have decided to try for themselves in new realities of living, rural residents who have decided to improve their own conditions and continue to develop a personal and career trajectory in rural areas. Taking into account the existing format of supporting interest in suburban real estate, it is possible to predict the development of various building options: from the elite segment with advanced smart home systems and green innovations in a fully protected area, to townhouses and the construction of standard houses in rural settlements with a minimum of necessary infrastructure and an emphasis on unity with nature. *Discussion and conclusion.* Various formats will be in demand, from the so-called elite ones to those designed for average Russians who are interested in living in rural areas. We believe that the trend towards purchasing suburban real estate in Russia will continue to justify itself in the future, which is especially mediated by government support for rural development.

Keywords: trends, suburban real estate, research, forecast, infrastructure.

For citation: Guzenko N., Dadayan N. Research of the main trends of suburban real estate in Russia. *Vestnik of Rostov State University of Economics (RINH)*. 2025;3(32):128-135. doi: 10.54220/v.rsue.1991-0533.2025.91.3.011.

Введение

В настоящее время в России несмотря на то что большое количество населения живет в мегаполисах, а именно порядка четверти населения живет в 16 городах-миллионниках [4], растет спрос на загородную недвижимость. Во многом это сопряжено не только с желанием части населения на постоянной основе проживать за пределами мегаполисов и крупных городов, поскольку это не всегда возможно из-за недостаточного количества рабочих мест и социальной и досуговой инфраструктуры в сельской

местности, но и вследствие того, что зачастую городские жители имеют потребность в проведении выходных дней и отпускного периода за городом, либо работающие в мегаполисе горожане ориентированы на размещение членов семьи в экологически благополучных условиях за городом на постоянной основе и посещение их в выходные.

Все это предполагает определенные изменения на рынке недвижимости в России и опосредует целесообразность исследования проявившихся в указанных условиях трендов.

Материалы и методы

В качестве материалов мы опираемся на представленные в открытой печати мнения специалистов относительно востребованных форматов загородной недвижимости. В качестве методов использованы сбор и сравнение информации, анализ и синтез материалов, а также формулирование непротиворечивых выводов.

Результаты исследования

Ряд специалистов отмечают, что в России интерес к загородной недвижимости у населения, а в особенности у горожан, стал заметен в период пандемии, когда такой формат жизни позволял, с одной стороны, сохранить комфорт, а с другой стороны, приватность проживания [3]. Доля малоэтажного жилья как в европейских странах, так и в США превышает показатели в России почти в два раза [2], однако в текущее время в нашей стране также наблюдается рост интереса к данному формату.

Характеризуя ситуацию, складывающуюся в России в настоящее время, отметим, прежде всего, проявившуюся популярность таунхаусов и коттеджных поселков, которые представляют собой формат загородной недвижимости закрытого типа, охраняющейся и защищенной от посторонних [5].

Можно констатировать, что таунхаусы представляют собой компромисс для домохозяйств, возможности которых не дают приобрести отдельно стоящий частный дом, но позволяют жить за городом в экологически чистом районе вдали от городского шума. Как правило, такая застройка сочетает в себе комфорт, характерный для городской квартиры, и, за счет наличия охраны в загородном поселке, безопасность жильцов.

Также следует отметить, что в целом в социуме проявился тренд на следование экологическим приоритетам и устойчивому потреблению, что предопределяет рост интереса к развитию экологически ориентированного строительства. Например, застройщики при-

влекают потребителей, говоря об использовании только природных, натуральных материалов.

Застраиваются целые поселки с автономными системами отопления и подачи воды, на крышах таких домов монтируются солнечные батареи; строятся населенные пункты, в которых вся застройка ориентирована на нулевой углеродный след, именно на этом делается акцент в коммуникации с потребителями [5]. Здесь практически делается ставка, с одной стороны, на экогедонистические интересы, связанные с желанием потреблять лучшее и экологически чистое; с другой стороны, акцент сделан на желании минимизировать антропогенную нагрузку и снизить углеродный след, где многое зависит от настроений населения и следования экологически и социально ориентированной повестке [1].

Другим проявившимся трендом стал рост интереса со стороны населения к удаленным от крупных городов местам, где можно ощутить единение с природой и начать жизнь «с чистого листа». Такой интерес создает спрос на загородную застройку (в разрешенных локациях) на берегах рек и озер, в лесах. Не всегда это застройка для постоянного проживания, зачастую речь идет о поселках, где россияне сезонно арендуют домовладение для того чтобы попробовать себя «в новой реальности». После подобного опыта городские жители склоняются к приобретению дачи или переезду за город на весенне-летний сезон или даже к жизни за городом на постоянной основе.

Сдерживающим фактором для многих является отсутствие привычных благ и сервисов, недостаток развитой инфраструктуры. Для многих потребителей с детьми, а зачастую выбор в сторону загородной недвижимости делается именно из-за заботы о здоровье детей, большое значение имеет наличие социальной инфраструктуры, а именно: поликлиник, стационаров, детских садов и школ, мест общественного питания, парков и спортивных площадок и т. д. [5]. Наиболее

обустроенными являются закрытые поселки городского типа, предлагающие развитую инфраструктуру и закрытую охраняемую территорию, однако такой формат предполагает более высокие цены и ориентацию на потребителей, готовых платить ценовую премию за подобное качество сервиса. Остальные потребители готовы на разумный компромисс, а именно – приобретение домовладений или таунхаусов на частично закрытого типа территории или с менее развитой социальной инфраструктурой, что более доступно по цене.

Тем не менее даже потребители, не относящиеся к премиальному сегменту рынка недвижимости, демонстрируют устойчивые ожидания в отношении предоставления услуг высокого качества при сохранении приемлемого уровня цен. Подобная тенденция коррелирует с отмеченным ранее интересом со стороны покупателей к технологиям устойчивого развития, что формирует предпосылки для внедрения в сегмент загородного домостроения интегрированных решений, сочетающих экологические стандарты и технологические инновации. Одним из наиболее показательных примеров в данном контексте является распространение концепции умного дома, обеспечивающей возможность удаленного управления инженерными и бытовыми системами посредством мобильных приложений и других цифровых интерфейсов. Использование подобных технологий влечет за собой не только повышение функциональной ценности жилых объектов, но и существенное увеличение их инвестиционной привлекательности, особенно в восприятии молодых покупателей, ориентированных на цифровую среду.

Фактор государственной поддержки играет в этом процессе значимую роль, формируя дополнительный спрос со стороны населения. В частности, внедрение программ льготного ипотечного кредитования для сельской местности стимулирует интерес к приобретению загородного жилья как у жителей городских агломера-

ций, рассматривающих возможность смены привычного образа жизни, так и у сельского населения, заинтересованного в улучшении жилищных условий и создании комфортной среды для долгосрочного социально-профессионального развития. Указанные программы выступают механизмом перераспределения спроса, способствуя формированию более диверсифицированной структуры покупателей и стимулируя развитие новых форматов малоэтажного строительства. При этом формируется многоуровневая система развития загородной недвижимости, включающая широкий диапазон предложений – от элитных жилых комплексов, обеспеченных передовыми инженерными решениями, автоматизированными системами безопасности, зелеными инновациями в энергопотреблении и благоустройстве, до доступных по стоимости форматов, таких как таунхаусы или типовые дома в сельских поселениях. В последнем случае ключевым акцентом становится обеспечение базовой инфраструктуры, отвечающей необходимым стандартам, а также интеграция жилой застройки в природный ландшафт, что позволяет формировать специфические модели потребительских предпочтений, связанных с поиском баланса между комфортом проживания и экологичностью среды.

Таким образом, современные тенденции демонстрируют формирование разноуровневого сегмента загородного жилья, где сочетаются инновационные технологические решения, экологическая ориентированность, механизмы государственной поддержки и разнообразные сценарии пространственного развития территорий. Такое сочетание факторов предопределяет не только новые траектории жилищного строительства, но и формирование особых моделей потребительского поведения, основанных на синергии доступности, инновационности и устойчивости.

При анализе динамики спроса на загородную недвижимость необходимо

учитывать влияние инфраструктурного фактора, который во многом определяет как объемы, так и качественные характеристики рынка. Транспортная доступность в данном случае выступает одним из ключевых условий формирования устойчивого интереса к малоэтажному жилью. Наличие современных автомобильных трасс, железнодорожных направлений, а также развитие скоростных магистралей значительно сокращают время перемещения между сельскими территориями и крупными городскими центрами, тем самым расширяя географию спроса. Для значительной части покупателей именно возможность совмещения загородного проживания с сохранением трудовой занятости в городской среде становится определяющим критерием выбора.

Наряду с транспортной составляющей важное значение приобретает уровень цифровой инфраструктуры. Доступ к высокоскоростному интернету, надежные мобильные сети и возможности подключения к облачным сервисам позволяют использовать жилые дома в сельской местности не только для сезонного отдыха, но и в качестве постоянного места жительства. Подобная трансформация во многом обусловлена ростом удаленных форм занятости, развитием цифровой экономики и появлением новых форматов профессиональной деятельности, не зависящих от географической локализации. Наличие цифровой инфраструктуры, таким образом, становится критически важным условием включения загородного жилья в долгосрочные планы домохозяйств, ориентированных на гибкое распределение профессионального и личного времени.

Социальная инфраструктура также оказывает прямое воздействие на привлекательность загородных поселений. Спрос на жилье формируется более активно в тех регионах, где наблюдается комплексное развитие системы здравоохранения, образования и культурно-досуговых центров. Создание современ-

ных школ, детских садов, поликлиник и спортивных объектов обеспечивает условия для устойчивого проживания семейных домохозяйств, снижая зависимость от городской среды. Дополнительное значение приобретает развитие сервисов повседневного уровня – торговых точек, бытовых услуг, центров социального взаимодействия, что в совокупности формирует полноценную экосистему локального развития.

Таким образом, пространственная конфигурация рынка загородной недвижимости во многом зависит от уровня развития региональной инфраструктуры. Транспортные, цифровые и социальные условия становятся определяющими детерминантами спроса и одновременно выступают факторами, влияющими на сегментацию предложений. В одних случаях речь идет о формировании высокотехнологичных коттеджных поселков, интегрированных в городскую агломерацию, в других – о создании типовых проектов в сельских территориях с упором на доступность жилья и сохранение природной среды. Именно инфраструктурный фактор позволяет сформировать целостную картину регионального рынка, где спрос и предложение соотносятся не только через ценовые механизмы, но и через комплексное восприятие условий жизни на территории.

Демографические и миграционные процессы представляют собой еще один значимый фактор, оказывающий прямое влияние на развитие сегмента загородной недвижимости. Сдвиги в возрастной структуре населения, изменение численности трудоспособных групп и тенденции старения общества формируют особые траектории спроса. Молодые семьи в большей степени проявляют интерес к объектам, сочетающим доступность и технологичность, что объясняется стремлением обеспечить комфортные условия для воспитания детей при сохранении возможности профессиональной самореализации. В то же время представители старших возрастных категорий чаще

ориентируются на загородные дома как на пространство для длительного проживания в условиях экологически благоприятной среды, что повышает интерес к малоэтажному жилью с базовым набором удобств и минимальными эксплуатационными издержками.

Миграционные процессы оказывают не менее заметное воздействие. Урбанизация, сопровождающаяся концентрацией экономической активности в крупных городских агломерациях, одновременно стимулирует и обратное движение – отток части населения в сельские и пригородные зоны. Данный процесс усиливается благодаря программам государственной поддержки, предоставляющим льготные ипотечные кредиты и стимулирующим развитие сельских территорий. В результате на рынке загородной недвижимости формируется новая категория покупателей, объединяющая как горожан, стремящихся к смене образа жизни, так и сельских жителей, заинтересованных в улучшении жилищных условий без необходимости миграции в город.

Особое внимание следует уделить внутренней миграции, связанной с перераспределением трудовых ресурсов между регионами. В условиях территориальной дифференциации рынка труда перемещение работников из промышленных центров в районы с развивающимся сельским хозяйством или туристическим потенциалом сопровождается ростом спроса на жилье локального типа. Загородные дома в таких случаях выполняют функцию не только места проживания, но и элемента закрепления человеческого капитала на территории. Это позволяет рассматривать развитие загородной недвижимости как инструмент пространственного планирования, способствующий формированию устойчивых демографических структур на региональном уровне.

Таким образом, взаимодействие демографических и миграционных факторов формирует многомерную картину

рынка загородной недвижимости. Изменение возрастного состава населения, рост мобильности трудовых ресурсов и активизация миграционных потоков приводят к диверсификации спроса, что влечет за собой необходимость разработки дифференцированных форматов строительства. В совокупности данные процессы усиливают значимость загородного жилья не только как экономического актива, но и как социального механизма закрепления населения в новых условиях пространственного развития.

Заключение

В период пандемии произошло существенное перераспределение потребительских приоритетов на рынке жилья, что выразилось в резком увеличении спроса на объекты загородной недвижимости. Ограничения на перемещение, трансформация моделей занятости в сторону удаленных форм работы, а также стремление к повышению качества среды обитания в условиях неопределенности обусловили рост интереса к домовладениям и таунхаусам в сельской и пригородной местности. Данный сдвиг в потребительском поведении получил закрепление и в посткризисный период, когда внимание населения к малоэтажному строительству усилилось за счет совпадения с долгосрочными стратегиями устойчивого развития, предполагающими снижение антропогенной нагрузки, повышение энергоэффективности и формирование экологически безопасной жилой среды.

Важным драйвером роста спроса на загородные объекты выступает государственная политика, ориентированная на стимулирование жилищного строительства за пределами крупных агломераций. Введение специализированных ипотечных программ для сельских территорий, субсидирование процентных ставок и поддержка застройщиков формируют дополнительные стимулы для приобретения загородного жилья как для временного использования, так и для постоянного проживания. В условиях когда региональные рынки демонстрируют не-

однородность в уровне доходов населения и инфраструктурной обеспеченности, государственная поддержка становится механизмом, позволяющим уравновешивать дисбалансы и расширять потенциальную целевую аудиторию.

С учетом разнородности потребительского спроса можно выделить несколько направлений развития форматов загородного домостроения. В верхнем ценовом сегменте наблюдается ориентация на комплексные решения с включением интеллектуальных систем управления, передовых инженерных коммуникаций и экологически ориентированных инноваций, что отражает стремление к формированию высококлассной среды проживания в условиях охраняемых территорий. В среднем ценовом сегменте востребованы таунхаусы и коттеджные поселки с базовой, но устойчивой инфраструктурой, позволяющей обеспечить комфортное проживание семей с различным уровнем дохода. Наконец, сохраняется спрос на доступные типовые объекты в сельских поселениях, где приоритетом становится оптимизация эксплуатационных затрат и интеграция жилой застройки в природный ландшафт.

Проведенный анализ позволяет констатировать, что развитие рынка загородной недвижимости в России опосредовано как социально-экономическими изменениями последних лет, так и институциональными условиями, создаваемыми государством. Вектор государственной политики, направленной на поддержку сельских территорий и стимулирование малоэтажного строительства, в сочетании с устойчивым интересом населения к новым моделям проживания формирует предпосылки для дальнейшей диверсификации рынка. Это означает, что загородная недвижимость приобретает не только значение частного потребительского актива, но и становится элементом более широкой стратегии пространственного и социального развития, где задействованы демографические, инфраструктурные и экологические факторы.

Список литературы

1. Формирование комплексного подхода к оценке зеленого развития региона / В. А. Бондаренко, Н. А. Дадаян, Н. В. Гузенко // Вестник Южно-Российского государственного технического университета (НПИ). Серия: Социально-экономические науки. – 2024. – Т. 17, № 1. – С. 20-35.
2. Боровинских, Е. К. Предпосылки перспективного развития рынка загородной недвижимости (на примере зарубежного опыта) // Вестник магистратуры. – 2016. – № 7-2 (58).
3. Ивойлов, И. А. Структура и динамика рынка загородной недвижимости России // Финансовые рынки и банки. – 2022. – № 2.
4. Крупнейшие города России-2025: численность населения, места в рейтингах [Электронный ресурс]. – URL: <https://ria.ru/20250226/goroda-1832007799.html> (дата обращения: 13.06.2025).
5. Тренды загородной недвижимости в первом полугодии 2025 г. [Электронный ресурс]. – URL: <https://companies.rbc.ru/news/4VS9jt29ch/trendyi-zagorodnoj-nedvizhimosti-v-pervom-polugodii-2025-goda> (дата обращения: 13.06.2025).

References

1. Formation of an integrated approach to assessing the green development of region / V. Bondarenko, N. Dadayan, N. Guzenko // Bulletin of South-Russian State Technical University (NPI). Series: Social and Economic Sciences. – 2024. – Vol. 17, № 1. – P. 20-35.
2. Borovinskikh, E. Prerequisites for the promising development of the suburban real estate market (based on foreign experience) // Bulletin of Magistracy. – 2016. – № 7-2 (58).
3. Ivoylov, I. Structure and dynamics of suburban real estate market in Russia // Financial markets and banks. – 2022. – № 2.
4. Largest cities of Russia – 2025: population, places in ratings [Electronic resource]. –

URL: <https://ria.ru/20250226/goroda-1832007799.html> (date of access: 13.06.2025).

5. Trends in suburban real estate in the first half of 2025 [Electronic resource]. –

URL: <https://companies.rbc.ru/news/4VS9jt29ch/trendyi-zagorodnoj-nedvizhimosti-v-pervom-polugodii-2025-goda> (date of access: 13.06.2025)

Об авторах:

Гузенко Наталья Владимировна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры коммерции и логистики Ростовского государственного экономического университета (РИНХ), Ростов-на-Дону, Россия, musamav@mail.ru

Дадаян Наринэ Аркадьевна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры маркетинга и рекламы Ростовского государственного экономического университета (РИНХ), Ростов-на-Дону, Россия

Конфликт интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.



Статья опубликована на условиях лицензии Creative Commons Attribution 4.0 International (CC-BY 4.0)

About the Authors:

Natalia Guzenko, Cand. Sci. (Econ.), Associate Professor, Associate Professor of the Department of Commerce and Logistics, Rostov State University of Economics, Rostov-on-Don, Russia, musamav@mail.ru

Narine Dadayan, Cand. Sci. (Econ.), Associate Professor, Associate Professor of the Department of Marketing and Advertising, Rostov State University of Economics, Rostov-on-Don, Russia

Conflict of Interest: The authors declare no conflicts of interest.



This is an open access article distributed under the terms of Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC-BY 4.0)