

ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

С. В. Зинченко¹, Е. М. Бижанова²

^{1, 2} Пензенский государственный университет, Пенза, Россия

¹slatynova@mail.ru, ²janette@list.ru

Аннотация. *Актуальность и цели.* Исследование перспектив развития конъюнктуры рынка, изменений рыночных условий, динамики спроса и предложения, состояния конкурентной среды являются важным направлением маркетинговой деятельности любой организации. Актуальность исследования обусловлена особым характером спроса и предложения на рынке жилой недвижимости закрытых городов и необходимостью изучения факторов, на это влияющих. Так, категории квартир, которые в обычном городе реализуются в первую очередь, в закрытых городах могут оставаться невостребованными долгое время, что приводит к замораживанию денежных средств застройщиков, дополнительным затратам на содержание нереализованной недвижимости в сданном доме и в целом требует изменения предложения и маркетинговой политики строительных компаний. Целью работы является проведение маркетингового исследования конъюнктуры рынка жилой недвижимости ЗАТО г. Заречного Пензенской области, результаты которого позволят строительным компаниям ориентироваться на рынке и выстроить маркетинговую стратегию работы. *Материалы и методы.* Исследование конъюнктуры рынка жилой недвижимости ЗАТО г. Заречного Пензенской области предполагает анализ предложения, спроса, а также влияния внешних факторов на развитие рынка. Методологическую базу исследования составили общенаучные методы, методы анализа вторичных данных. Были использованы метод анализа и синтеза, сравнения и обобщения информации, системный подход, метод индукции и дедукции, вторичные и первичные маркетинговые исследования. Информационной базой исследования послужили материалы Росстата, Пензастата, Минстроя России, нормативно-правовые документы, результаты научных и маркетинговых исследований рынка недвижимости, собственные исследования авторов. *Результаты.* В результате проведенного исследования был проанализирован территориальный потенциал развития жилищного строительства ЗАТО г. Заречного Пензенской области, определены особенности спроса на недвижимость и факторы, на него влияющие, а также характер предложения жилой недвижимости на рынке и сложившейся конкурентной среды. *Выводы.* Несмотря на специфику спроса и предложения, наличие ограничивающих факторов, у рынка жилой недвижимости Заречного есть потенциал роста, который делает его перспективным для работы строительных компаний.

Ключевые слова: рынок недвижимости, маркетинговые исследования, конъюнктура рынка, закрытое административно-территориальное образование (ЗАТО)

Для цитирования: Зинченко С. В., Бижанова Е. М. Оценка территориального потенциала развития жилищного строительства в муниципальном образовании // Модели, системы, сети в экономике, технике, природе и обществе. 2023. № 2. С. 87–110. doi: 10.21685/2227-8486-2023-2-6

ASSESSMENT OF THE TERRITORIAL POTENTIAL FOR THE DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE MUNICIPALITY

S.V. Zinchenko¹, E.M. Bijanova²

^{1, 2} Penza State University, Penza, Russia

¹slatynova@mail.ru, ²janette@list.ru

Abstract. Background. The research of the prospects for the development of market conditions, changes in market conditions, the dynamics of supply and demand, the state of the competitive environment are an important area of marketing activity of any organization. The relevance of the research conducted in this work is due to the special nature of supply and demand in the residential real estate market of closed cities and the need to study the factors that influence this. Thus, the categories of apartments that are sold in an ordinary city in the first place, in closed cities may remain unclaimed for a long time, which leads to a freeze of developers' funds, additional costs for maintaining unsold real estate in a rented house and, in general, requires a change in the supply and marketing policy of construction companies. The purpose of the work is to conduct a marketing study of the situation on the residential real estate market in Zarechny, the Penza region, the results of which will allow construction companies to navigate the market and build a marketing strategy. *Materials and methods.* The research of the residential real estate market conjuncture in Zarechny, the Penza region, involves an analysis of supply, demand, as well as the influence of external factors on the development of the market. The methodological base of the study was made up of general scientific methods, methods of analysis of secondary data. The following research methods were used in the work: the method of analysis and synthesis, comparison and generalization of information, a systematic approach, the method of induction and deduction, secondary and primary marketing research. The information base of the study was the materials of Rosstat, Penzastat, the Ministry of Construction of Russia, legal documents, the results of scientific and marketing research of the real estate market, and the authors' own research. *Results.* As a result of the research, the territorial potential for the development of housing construction in ZATO, the city of Zarechny, Penza Region, was analyzed, the features of the demand for real estate and the factors influencing it, as well as the nature of the supply of residential real estate on the market and the current competitive environment, were determined. *Conclusions.* Despite the specifics of supply and demand, the presence of limiting factors, the Zarechny residential real estate market has growth potential, which makes it promising for construction companies.

Keywords: real estate market, marketing research, market conditions, closed administrative-territorial entity (ZATO)

For citation: Zinchenko S.V., Bijanova E.M. Assessment of the territorial potential for the development of housing construction in the municipality. *Modeli, sistemy, seti v ekonomike, tekhnike, prirode i obshchestve* = *Models, systems, networks in economics, technology, nature and society*. 2023;(2):87–110. (In Russ.). doi: 10.21685/2227-8486-2023-2-6

Введение

По данным аналитиков, в Российской Федерации за 2021 г. было введено 92,5 млн кв. м жилья, что на 12,7 % больше, чем годом ранее [1]. В январе-сентябре 2022 г., по официальным данным Росстата, введено 79,1 млн кв. м жилья, что на 26,5 % или на 16,6 млн кв. м больше, чем за аналогичный период 2021 г. (рис. 1) [2].

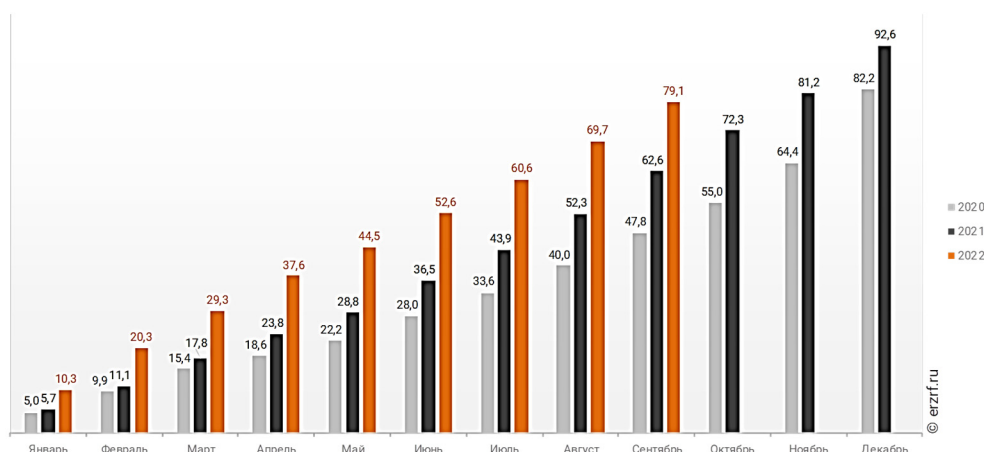


Рис. 1. Динамика ввода жилья накопленным итогом в Российской Федерации, млн кв. м (по данным Росстата) [2]

Чтобы оценить темпы жилищного строительства в российских регионах, экспертами агентства «РИА Рейтинг» по данным местных администраций и Росстата был составлен рейтинг по объемам ввода жилья, в котором регионы сравнивались по количеству квадратных метров жилья, введенного в определенном году на одного жителя. В рейтинг включены 100 населенных пунктов – административные центры субъектов Федерации и другие крупнейшие города России. Результаты рейтинга свидетельствуют, что в 2021 г. показатель объема ввода жилья на одного человека у лидирующих и отстающих регионов отличался в десятки раз. Более одного квадратного метра на человека введено в Ленинградской, Калининградской, Московской, Липецкой областях, Краснодарском крае, Тюменской и Сахалинской областях [3]. Можно отметить, что четыре из семи регионов наблюдаются в лидирующей группе и по результатам рейтинга 2022 г. [4]. В отчетах также отмечается рост темпов строительства и объемов продаж в 2021 г.

В 2022 г. рынок жилой недвижимости в Российской Федерации находился под влиянием различных факторов, в том числе геополитической и геоэкономической ситуации, что отразилось на объемах строительства и темпах продаж, потребительском поведении. Конъюнктура рынка жилой недвижимости продолжает сильно отличаться в зависимости от региона и влияет на маркетинговую деятельность строительных компаний, в том числе их товарно-ассортиментную политику, ценовую политику, политику распределения и политику продвижения. Целью данной работы является проведение маркетингового исследования конъюнктуры рынка жилой недвижимости закрытого административно-территориального образования (далее – ЗАТО) г. Заречного Пензенской области, результаты которого позволят строительным компаниям ориентироваться на рынке и выстроить маркетинговую стратегию работы.

Для достижения поставленной цели были изучены работы ученых: Е. Е. Макаровой, Е. Н. Сыщиковой, З. Б. Проскуриной; О. А. Землянского; В. Н. Бердниковой; Л. Н. Ясницкого, В. Л. Ясницкого, А. О. Алексева; И. А. Коростелкиной, Н. В. Воронковой; Б. Л. Ефремяна, В. С. Канхвы; Р. М. Нуреева, О. А. Гуляевой; В. Д. Марченко, В. В. Алтуниной, С. В. Корягина; Д. Д. Цыренова, Д. О. Жаповой, М. Б. Цыденово и др., касающиеся

исследования состояния рынка жилой недвижимости [5–13], большая часть которых направлена на выявление трендов развития рынка жилой недвижимости в Российской Федерации и в различных регионах страны в современных условиях, изучения изменения потребительского поведения и конкурентной среды. При этом работы по исследованию рынка жилой недвижимости в ЗАТО не представлены. Проанализированы работы А. И. Зверева, Д. М. Чернятиной, А. Г. Глебовой, В. Н. Зеленского, А. С. Лазаревой, С. Г. Белева, В. В. Ветеринарова, О. В. Сучковой, Д. Ю. Файкова, Д. Ю. Байдарова [14–19], в которых ЗАТО рассматриваются в контексте социально-экономического развития территории, исторического опыта их становления, выявления экономических проблем существования и дальнейшего развития. Исследователи отмечают, что особенности возникновения промышленных городов, в том числе и проектных атомных ЗАТО, определяют содержание их внутренней среды, ключевые пространственные и рыночные характеристики. Рынок жилой недвижимости ЗАТО также имеет особый характер спроса и предложения и находится под влиянием как общих факторов маркетинговой среды – политико-правовых, экономических, социально-культурных, технологических, демографических, природных, так и частных факторов, что обусловлено особым положением ЗАТО и делает исследование научно и практически значимым.

Материалы и методы

Закрытые административно-территориальные образования, первоначально предназначенные для рабочих, строящих предприятия атомной отрасли, сегодня являются крупными современными городами, имеющими особенности как социально-экономического развития, так и функционирования рынка недвижимости.

Город Заречный Пензенской области – один из таких городов. Это городской округ и город областного значения, который относится к ЗАТО «Росатома», что обусловлено нахождением на его территории градообразующего предприятия АО «Федеральный научно-производственный центр "Производственное объединение «Старт» имени М. В. Проценко"» [20]. Статус ЗАТО предполагает установление особого режима жизнедеятельности, включающего специальные условия проживания граждан [21] и регулирующегося Законом РФ «О закрытом административно-территориальном образовании» № 3297-1 от 14.07.1992 [22]. В настоящее время «Росатом» насчитывает десять ЗАТО – Железногорск (Красноярский край), Заречный (Пензенская область), Зеленогорск (Красноярский край), Лесной (Свердловская область), Новоуральск (Свердловская область), Озерск (Челябинская область), Саров (Нижегородская область), Северск (Томская область), Снежинск (Челябинская область) и Трехгорный (Челябинская область), которые имеют свои особенности и свою конъюнктуру рынка жилой недвижимости.

Исследование конъюнктуры рынка жилой недвижимости ЗАТО г. Заречного Пензенской области предполагает анализ предложения, спроса, а также влияния внешних факторов на развитие рынка.

Методологическую базу исследования составили общенаучные методы, методы анализа вторичных данных. В работе были использованы следующие методы исследования: метод анализа и синтеза, сравнения и обобщения

информации, системный подход, метод индукции и дедукции, вторичные и первичные маркетинговые исследования.

Информационной базой исследования послужили материалы Росстата, Пензастата, Минстроя, нормативно-правовые документы, в том числе регулирующие рынок недвижимости ЗАТО, результаты научных и маркетинговых исследований рынка недвижимости, а также собственные исследования авторов.

Результаты

На данный момент территория Заречного составляет 2761 га, при этом город застроен примерно на треть, на остальной части сохранены природные лесные массивы. Заречный расположен в 12 км к востоку от областного центра – г. Пензы. Границами городских земель ЗАТО г. Заречного Пензенской области являются: с юга и востока – границы Пензенского района; с запада и севера – границы г. Пензы. Заречный входит в систему Пензенской агломерации [23].

Рассмотрим территориальный потенциал развития жилищного строительства в городе. Градостроительная деятельность на территории Заречного осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации [24], Градостроительным уставом Пензенской области [25], документами территориального планирования и градостроительного зонирования. На показателях современного распределения территорий города между отдельными категориями и функциональными зонами отразились специфические особенности статуса ЗАТО, создание территории опережающего социально-экономического развития «Заречный» (далее – ТОСЭР «Заречный») и в целом политика социально-экономического развития Заречного. Характерной особенностью является высокий удельный вес территорий, занятых промышленными и коммунально-промышленными объектами, подъездными железнодорожными путями и городскими инженерными коммуникациями. В Стратегии социально-экономического развития ЗАТО г. Заречного Пензенской области до 2035 г. отмечается, что относительно невелика площадь неиспользуемых территорий в границах существующей застройки, но территория селитебной зоны имеет определенный резерв развития за счет грамотной уплотнительной застройки [26].

В целом анализ территориальных ресурсов Заречного показал, что город имеет ограниченную площадь территорий, благоприятных для жилищно-гражданского строительства. Это обусловлено тем, что значительная площадь городских земель находится в пределах санитарно-защитных зон, только 23 % намеченного объема жилищного строительства разместится в пределах существующей границы города, в основном на реконструируемых территориях, и будет соответствовать среднеэтажной и многоэтажной застройке. Однако в границах городской территории существует резерв для размещения дополнительных объемов жилищного строительства и развития других функциональных зон. Таким образом, перспективы появления новых проектов в центральной части города гораздо ниже, чем в сложившейся застроенной части Заречного.

Рассмотрим предложение жилой недвижимости на рынке Заречного и сложившуюся конкурентную среду. Оценка текущего строительства по состоянию на 2022 г. показала, что застройщики Пензенской области осуществляют строительство в пяти территориальных образованиях. При этом доля

строящихся жилых единиц в Заречном составляет 0,7 % от общего числа, незначительно опережая показатели таких городов Пензенской области, как Кузнецк и Каменка (табл. 1) [27]. Заречный имеет значительно превышающие показатели по плотности населения (2372,4 чел./кв. км) и в отличие от вышеобозначенных городов показывает стабильную динамику прироста численности населения.

Таблица 1

Объемы жилищного строительства Пензенской области по состоянию на первый квартал 2022 г. (составлено авторами)

Район / населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная площадь жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	ед.	%
Пенза	68	77,3	17 045	84,0	896 706	83,7
Пензенский (Засечное)	13	14,8	2909	14,2	152 832	14,4
Заречный	2	2,3	138	0,7	8783	0,8
Кузнецк	2	2,3	92	0,5	6678	0,6
Каменский (Каменка)	3	3,3	118	0,6	5737	0,5
Итого:	88	100	20 302	100	1 070 736	100

На 2022 г. жилой фонд г. Заречного представлен 396 домами. Суммарное количество квартир – 20 368 шт. (рис. 2), 3203 из них были построены в течение последних 10 лет, что составляет 15,7 % от общего числа. Для сравнения – в областном центре и Пензенском районе данный показатель превышает это значение на 16,2 %. Если говорить об относительно «свежем» жилье со сроками ввода с 2018 г., то доля такого жилого фонда в Заречном составляет 5,7 %. Исходя из этих данных, можно судить об отсутствии достаточного объема современной жилой инфраструктуры, отвечающей последним тенденциям спроса на рынке жилой недвижимости.

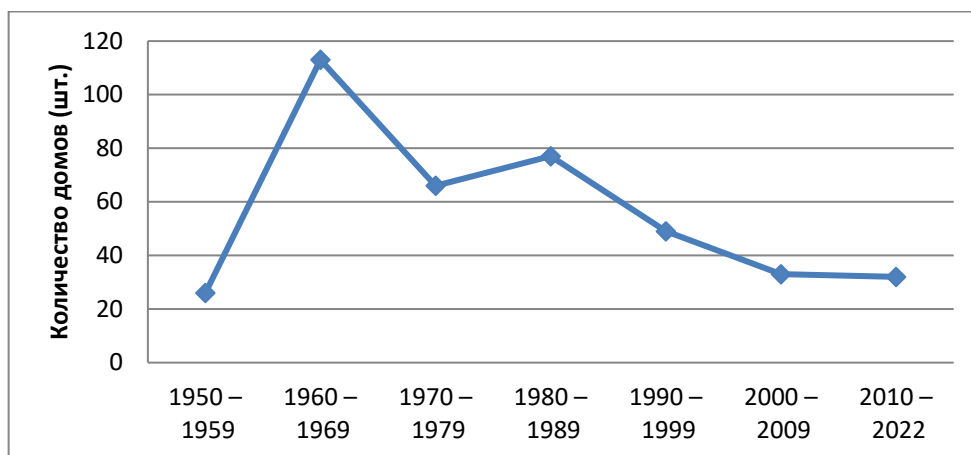


Рис. 2. Объем ввода многоквартирных домов (составлено авторами) [28]

В течение четырех последних лет в городе введено 71 210 кв. м жилья (табл. 2). Прослеживается спад объемов строительства с каждым годом. На рынке практически не появляется новых игроков. По мнению авторов, это может быть связано в том числе с меньшей привлекательностью локации и с меньшей доходностью проектов в сравнении с рынком г. Пензы. Традиционно недвижимость в Заречном дешевле, чем в областном центре, а аудитория достаточно чувствительна к изменению цены.

Таблица 2

Ввод жилья в ЗАТО г. Заречном Пензенской области (2018–2021) [28]

Годы	2018	2019	2020	2021
Ввод жилья, кв. м	32 665	12 415	14 371	11 759

Согласно исследованиям авторов, в 2022 г. в Заречном ведут работы два застройщика с использованием эскроу-счетов (табл. 3). Возводится 8,8 тыс. кв. м. Запланированный срок ввода – 2022 г. По данным аналитического отчета рынка жилой недвижимости, информации строительных компаний, в реализации у застройщиков находятся квартиры в следующих жилых комплексах (далее – ЖК) [29–32]:

- ЖК «SKY PARK» (застройщик – ООО СЗ «Ремстрой»);
- ЖК «Европейский» (застройщик – ООО СЗ «Градэк»).

Таблица 3

Реализуемые проекты в ЗАТО г. Заречном Пензенской области
(составлено авторами)

Наименование жилого комплекса, адрес	Застройщик	Информация о проекте	Транслируемые преимущества	Целевая аудитория
1	2	3	4	5
ЖК «Европейский», г. Заречный, ул. Восточная, 23	ООО СЗ «Градэк»	Класс жилья: стандарт; материал стен: кирпич; ввод в эксплуатацию: третий квартал 2022 г.; этажность: четырёхэтажный; средняя стоимость реализации за кв. м: от 53 000 руб.; тип отделки: без отделки; разнообразие планировочных решений: одно-, двух-, трехкомнатные квартиры стандартного формата	Расположение в тихом, уютном районе города, экологичность локации, тихий досуг; индивидуальное отопление, современные строительные материалы, светлые холлы, повышенный комфорт верхних этажей за счет скатной кровли	Молодые семьи и старшее поколение

Окончание табл. 3

1	2	3	4	5
ЖК «SKY PARK», г. Заречный, ул. Ленина, 55А/ЖД № 7	ООО СЗ «Ремстрой»	Класс жилья: комфорт; материал стен: монолит; ввод в эксплуатацию: второй квартал 2022 г.; этажность: 10-этажный; средняя стоимость реализации за кв. м: 46 500 руб.; тип отделки: без отделки; разнообразие планировочных решений: 1, 2, 3, 4-комнатные квартиры, стандартного и евро формата, в том числе двухуровневые с выходом на индивидуальную террасу; реализация квартир: 88 %	Современные технологии строительства, энерго-эффективность (энерго-сберегающие технологии класса А +), вентилируемый фасад, широко-форматные окна, горизонтальная система отопления с индивидуальными приборами учета, комплексное благоустройство с зонированием	Не указана

Среди перспективных проектов Заречного в 2022 г. также можно отметить следующие [30–32]:

1. ЖК «Европейский», застройщик – ООО СЗ «Градэк».
2. ЖК «Слава», застройщик – ООО СЗ «Энергоучет».
3. Проект многоквартирного жилого дома, застройщик – ООО СЗ «Гарант Строй Заказ».
4. Проект многоквартирного жилого дома (строение 8, 10-этажный жилой дом), застройщик – ООО СЗ «Ремстрой».

На рис. 3 представлено размещение реализуемых и перспективных проектов в ЗАТО г. Заречном Пензенской области.

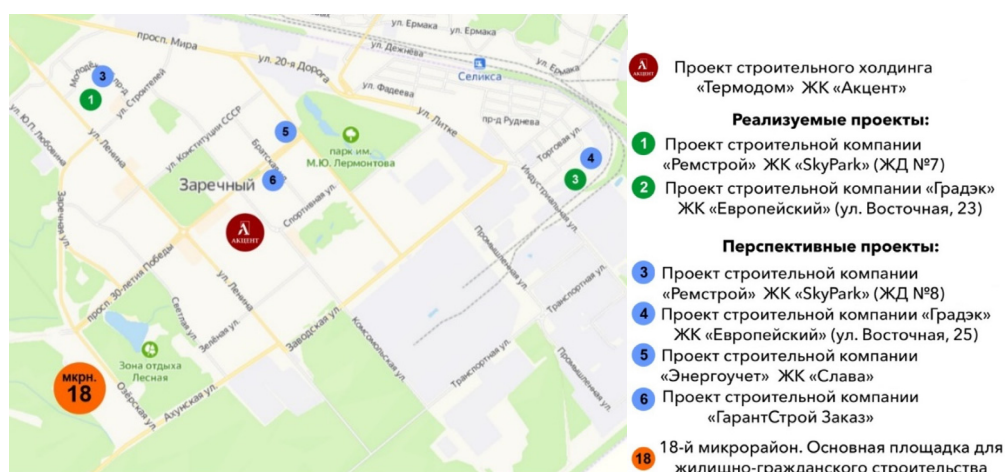


Рис. 3. Размещение реализуемых и перспективных проектов в ЗАТО г. Заречном Пензенской области в 2022 г. (составлено авторами)

Уровень цен на первичную недвижимость, представленную в базе данных о недвижимости «Циан», распределен согласно данным табл. 4. В настоящее время определяющим критерием ценообразования на рынке недвижимости Заречного является класс жилья, реализация современных строительных технологий, наполнение проекта.

Таблица 4

Предложение недвижимости на первичном рынке квартир
на второй квартал 2022 г. [29]

Категория квартир	Средняя стоимость за кв. м, руб.	Средняя стоимость квартиры, руб.	Средняя площадь, кв. м
Однокомнатные	51 711	2 030 236	39,3
Двухкомнатные	52 926	4 058 793	75,8
Трехкомнатные	52 802	4 307 070	81,3
Четырехкомнатные	47 759	6 962 713	146,2
Среднее значение по всем категориям	51 300	4 339 703	85,65

Чтобы оценить существующие предложения на вторичном рынке и сравнить его с первичным рынком квартир, были проанализированы данные портала «Циан» и выявлено следующее: объем предложения на первичном рынке меньше вторичного почти в два раза; реализация ведется как частными лицами, так и агентствами недвижимости; исходя из средних значений, можно отметить, что уровень цен на первичном рынке превышает вторичный на 16,6 %, если сравнивать аналогичные величины на рынке недвижимости г. Пензы, то разница составит 7,6 %. По мнению авторов, такой разрыв связан с тем, что вторичный рынок на сегодняшний день представлен преимущественно старым жилым фондом. Новые же проекты выглядят более привлекательно для покупателя даже при условии, что переехать в новую квартиру получится только после ввода дома в эксплуатацию, а также потребуются дополнительные затраты на ремонт, так как в стоимость новостроек не включена отделка.

На основе данных сервиса аналитики рынка жилищного строительства «Про дома» компании «ДОМ.РФ» (рис. 4) по данным на первый квартал 2022 г. в течение последних 12 месяцев было реализовано 88 квартир на первичном рынке, что составляет 7,33 шт./мес. [33].

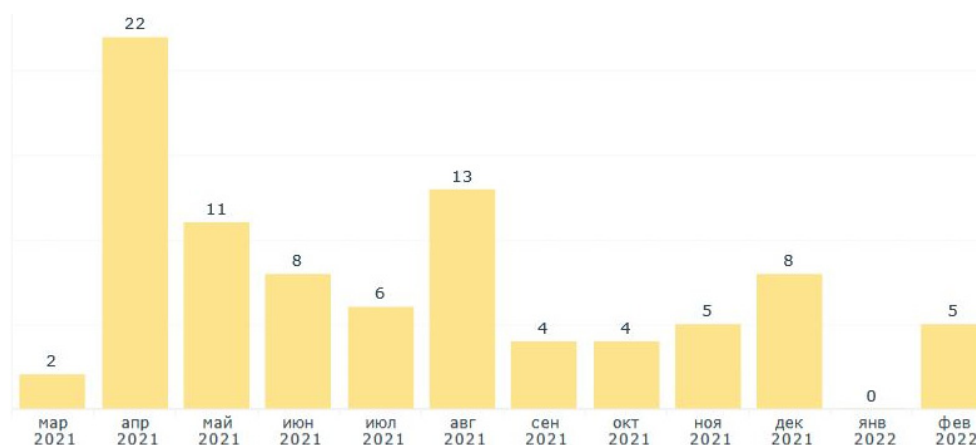


Рис. 4. Продажа жилых помещений в ЗАТО г. Заречном Пензенской области за период с марта 2021 г. по февраль 2022 г.

Учитывая, что данные по срокам реализации перспективных проектов неясны и объемы их предложений невелики, есть основание полагать, что в 2022–2023 гг. может возникнуть дефицит предложения на первичном рынке.

Далее рассмотрим особенности спроса на недвижимость и выявим факторы, на него влияющие. Численность населения города по статистическим данным в 2021 г. составляла 65 493 человека [21]. Среди десяти ЗАТО Госкорпорации «Росатом», в которые в том числе входят Железнодорожск, Зеленогорск, Северск, Лесной, Новоуральск, Озерск, Снежинск, Трехгорный, Саров, Заречный – самый маленький город по площади, но в то же время самый густонаселенный. Плотность населения составляет 2754 чел./кв.м [23]. Экономически активное население города составляет около 63 %, кроме того, город характеризуется достаточно молодым составом населения, средний возраст жителей – 42,6 лет [21]. В течение последних десяти лет можно отметить тенденцию прироста численности населения (табл. 5).

Таблица 5

Изменение численности населения ЗАТО г. Заречного [34]

Годы	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Кол-во жителей, человек	63 868	64 095	64 497	64 887	64 982	65 156	65 194	65 502	65 493

Структура населения по возрастным группам распределяется следующим образом [35]:

- моложе трудоспособного возраста – 15,5 % от всего населения;
- трудоспособного возраста – 55,6 %;
- старше трудоспособного возраста – 28,9 %.

При этом 22,9 % от всех пенсионеров города продолжают работать.

Миграционные потоки свидетельствуют о привлекательности территории города для жизни, развитой комфортной городской среде, безопасности, доступности учреждений дошкольного и дополнительного образования, что способствует привлечению жителей в город (табл. 6).

Таблица 6

Миграционные показатели [36]

Годы	2017	2018	2019	2020	2021
Миграционный прирост (+), убыль (–), человек	+311	+271	+554	+535	+492

Что касается доходов населения ЗАТО г. Заречного Пензенской области, то стоит отметить, что в 2021 г. они увеличились. Средняя номинальная заработная плата работников организаций города, не относящихся к субъектам малого предпринимательства (без учета организаций с численностью до 15 человек), за 2021 г. выросла на 7,6 % и составила 39 910,0 руб. [37]. Величина средней заработной платы в Заречном традиционно была выше, чем в целом по области. Так, по данным Пензастата, среднемесячная заработная плата работников за этот же период составила 36 030,6 руб. [38].

В целом данные по численности, структуре и доходах населения, миграционные показатели говорят о положительной тенденции для роста спроса на недвижимость в Заречном. Кроме того, рост спроса определяет и социально-

экономическая политика города. Так, Стратегией социально-экономического развития ЗАТО г. Заречного Пензенской области до 2035 г. определена миссия – «стать предпочтительным местом для жизни и деятельности людей, разделяющих общечеловеческие ценности, благодаря предоставлению им возможностей и созданию условий для реализации их талантов во всех видах человеческой активности, а также для комфортного проживания». Инструментом проектного управления стратегией выбран «истинный север», предполагающий точное определение конечной цели – увеличение доли населения города в возрасте от 0 до 55 лет до 60 % к 2035 г. В его основе лежит отказ от задач и трат, которые не работают на результат [26].

Потенциальное увеличение количества жителей города возможно за счет формирования ТОСЭР «Заречный», которая была создана с целью привлечения инвестиций постановлением Правительства Российской Федерации № 785 от 05.07.2018 [39] в соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона № 473-ФЗ от 29 декабря 2014 г. «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» [40]. ТОСЭР в ЗАТО атомной отрасли формируются как инструмент развития территорий, созданный для сохранения высокого качества жизни местного населения, благоприятного инвестиционного климата и обеспечения ускоренного социально-экономического развития города в целом.

В территорию ТОСЭР «Заречный» входят четыре производственных площадки, общая площадь которых составляет 211,3 га и которые расположены в производственной зоне г. Заречного (рис. 5).



Рис. 5. Схема расположения площадок ТОСЭР «Заречный» [41]

На 2022 г. в качестве резидентов ТОСЭР зарегистрировано 12 организаций. В целевых ориентирах Стратегии развития города до 2035 г. запланировано количество резидентов нарастающим итогом – 40 единиц, что естественно будет способствовать увеличению спроса на рынке недвижимости.

Особый статус ЗАТО для г. Заречного определяет свои условия проживания жителей, а также особенности функционирования рынка жилой недвижимости. С одной стороны, можно отметить, что многие потребители хотели бы купить квартиры в ЗАТО, так как в подобных городах отмечается низкий уровень преступности, нет нелегальных эмигрантов, достаточно тихо – попасть в город можно только по пропуску. Кроме того, развитие ТОСЭР «Заречный» предполагает формирование социальной инфраструктуры – строительство детских садов, школ и других образовательных учреждений, создание парков и других объектов. С другой стороны, сложности покупки недвижимости в ЗАТО ограничивают круг клиентов, существуют и ограничения на въезд и пребывание гостей, а также на покупку жилья [42, 43]. Так, согласно законодательству, приобретать недвижимость здесь имеют право лишь граждане, постоянно проживающие или получившие разрешение на постоянное проживание на территории ЗАТО либо работающие на предприятии, находящемся на этой территории [44].

Приобретение жилья допускается и посторонними лицами, но лишь по решению органов местного самоуправления, согласованному с федеральными исполнительными органами, в ведении которых находится город. Кроме того, существуют определенные ограничения в выборе банка для использования такого инструмента продаж, как ипотека. Связано это с ограниченным количеством организаций, предоставляющих ипотечные кредиты. Число их значительно меньше, чем, например, при реализации объектов в ипотеку в областном центре – г. Пензе. Возможно, это связано с менее привлекательным для банка предметом залога и особенностями аккредитации проекта.

Таким образом, несмотря на то, что Заречный относится к исключению среди областных муниципальных образований, здесь сохраняется положительная динамика прироста населения, повышения качества его жизни за счет формирования ТОСЭР «Заречный» и социально-экономической политики, есть существенный барьер, который ограничивает рост рынка жилой недвижимости, – статус ЗАТО, который влияет на количество потенциальных покупателей жилой недвижимости и связан с законодательными ограничениями.

Выводя проект на рынок недвижимости со специфическими административными факторами (ЗАТО), безусловно, строительные компании сталкиваются с некоторыми особенностями спроса, обусловленными законодательными ограничениями на покупку недвижимости. Учитывая, кто может стать потенциальным покупателем на рынке жилой недвижимости ЗАТО, авторами в табл. 7 предлагается вариант сегментации целевой аудитории, который определяется поведенческими факторами потенциальных покупателей и напрямую связан с их финансовыми возможностями, составом и размером семьи, географией проживания и работы, отражает мотивы покупки и критерии выбора.

Таблица 7

Сегменты целевой аудитории на рынке жилой недвижимости ЗАТО
г. Заречного Пензенской области (составлено авторами)

Критерии	Студенты	Одинокие люди	Молодожены	Пары без детей	Семьи с детьми младшего возраста	Семьи с детьми старшего школьного возраста	Пожилые люди
1	2	3	4	5	6	7	8
Возраст	18–25 лет	25–35 лет	20–30 лет	25–35 лет	25–35 лет	27–45 лет	Старше 55 лет
Доход	От 0 (живут за счет родителей) до 25 000 руб., в среднем 5000 – 10 000 (стипендия + подработка)	От 30 000 руб.	От 40 000 руб. на семью	От 40 000 руб. на семью	От 35 000 руб. на семью и больше, возможно есть материнский капитал	От 40 000 руб. на семью и больше, возможно есть материнский капитал	Пенсия + сбережения + материальная помощь от детей
Состав и размер семьи	Живут с родителями или недалеко от них, зависят от них материально	Живет один/одна; периодически общается с родителями, но не зависит от них материально, семью не торопится создавать / в разводе	Собираются пожениться или недавно поженились, есть нестарые родители	Пара; живут с родителями и хотят от них съехать / снимают квартиру / живут в отдельной квартире, но она их не устраивает, детей нет, но планируются	Пара с одним или двумя детьми дошкольного или младшего школьного возраста; живут с родителями и хотят съехать / на съемной квартире / в собственной, но она их не устраивает	Пара с одним ребенком-школьником или двумя-тремя детьми	Есть дети и внуки, живут вместе с ними или недалеко от них

Продолжение табл. 7

1	2	3	4	5	6	7	8
География проживания/ работы	г. Заречный	г. Заречный, г. Пенза, Пензенская область					
Учеба	Университет						
Работа	Университет Сфера обслуживания (промоутер, официант и др.), стажировки	Служащие, руководители отделов и компаний, предприниматели (работе уделяют много времени и сил)	Университет Сфера обслуживания или служащие, предприниматели (в зависимости от возраста)	Служащие, руководители отделов и компаний, предприниматели	Папы – служащие, руководители отделов и компаний, предприниматели мамы – в декретном отпуске / работают (служащие, руководители), много времени, сил и средств уделяют детям	Служащие, руководители отделов и компаний, предприниматели	Пенсионеры, возможно продолжают работать (как хорошие специалисты) или находят подработку (вахтеры, сторожи и т.п.)
Хобби, отдых и развлечения	Фото, гаджеты, посещение развлекательных мероприятий, спортивных учреждений	Самообразование, активный отдых и спорт, путешествия	Самообразование, активный отдых и спорт, путешествия	Активный отдых, встречи с друзьями, посещение концертов, путешествия	Связаны с детьми	Связаны с детьми	Готовят, вяжут, сажают цветы, заботятся о дачном участке, рыбачат, читают газеты и журналы, смотрят телевизор

Продолжение табл. 7

1	2	3	4	5	6	7	8
Мотив покупки	Стать независимым, съехать от родителей	Улучшить жилищные условия, получить собственную квартиру	Собственное жилье для молодой семьи	Съехать от родителей, улучшить жилищные условия	Увеличить жилую площадь, съехать от родителей	Увеличить жилую площадь, съехать от родителей	Купить квартиру для детей, внуков / для себя с целью переезда ближе к детям
Покупатель квартиры (принимает решение о покупке)	Родители на собственные и заемные средства (ипотека)	Покупают сами на собственные средства, возможно с небольшой поддержкой родителей или частично на заемные средства (ипотека)	Родители, родители и дети вместе на собственный или заемный капитал (ипотека), реже покупают сами на собственные средства	Покупают сами на собственные средства, возможно с небольшой поддержкой родителей или частично на заемные средства (ипотека)	Покупают сами на собственные средства или на заемные средства (ипотека, материнский капитал)	Покупают сами на собственные средства или на заемные средства (ипотека, материнский капитал)	Покупают сами; учитывают пожелания детей и внуков; тратят собственные средства

Продолжение табл. 7

1	2	3	4	5	6	7	8
Критерии выбора квартиры	Стоймость, удаленность от родителей, хороший район, транспортная доступность	Хороший район и дом, соотношение цены и качества застройки, желание жить ближе к месту работы	Приемлемые цены, качество строительства, инфраструктура, удаленность от работы, супругов, удаленность от родителей, хороший район	Выгодная цена, качество строительства, развитая инфраструктура	Приемлемая цена, развитая инфраструктура, садик и школа в шаговой доступности, качество строительства, безопасность	Цена и качество, развитая инфраструктура (доступность школы и мест для детского досуга), возможно будут искать новое жилье недалеко от старого, чтобы ребенку не пришлось менять школу	Доступная цена, транспортная доступность, ежемесячные расходы на квартиру, инфраструктура (все необходимые объекты в шаговой доступности)
Какие квартиры подойдут лучше всего	Студии и однокомнатные	Однокомнатные, двухкомнатные (небольшие)	Двухкомнатные	Двухкомнатные	Двухкомнатные, трехкомнатные	Двухкомнатные, трехкомнатные, четырехкомнатные	Однокомнатные, двухкомнатные (небольшие)

Окончание табл. 7

1	2	3	4	5	6	7	8
Точки контакта	Концерты популярных групп (молодежные мероприятия); места около университетов (кафе, магазины); центр города; парки; кафе; общественный транспорт; торговые центры; социальные сети	Новостные сайты Заречного и Пензы; бизнес- журналы; выставки и концерты; клубы активных видов спорта; торговые центры; кафе и рестораны; социальные сети	Свадебные салоны; сайты (сообщества) свадебной тематики; журналы свадебной тематики; кафе и рестораны; парки; центр города; развлекательные центры; кинотеатры; социальные сети	Торговые центры; центр города; загородные базы отдыха; радио (слушают в машине); торговые центры, в Заречном и Пензе; социальные сети, информационные порталы	Пенсионный фонд (место выдачи материнского капитала); женские консультации; детские сады, студии развития, магазины, парки, игровые комнаты, зоопарк, торговые центры, радио; телевидение; социальные сети, информационные порталы	Кафе и рестораны; загородные базы отдыха; турагентства; социальные сети; информационные порталы; радио; телевидение; журналы и газеты; торговые центры	Дачные массивы (остановки автобусов дачных направлений, рекламные щиты); газеты и журналы с программой телепередач, для рыболовов, дачников и т.п.; торговые центры, магазины шаговой доступности; концертные залы; региональные телеканалы

Обсуждение и выводы

В настоящее время в России рынок недвижимости как инструмент инвестиций и драйвер экономики оказался в центре внимания власти, бизнеса и потребителей. Льготная ипотека, снижение административных барьеров, кредиты, весь спектр мер в поддержку отечественных девелоперов сегодня заложил фундамент для устойчивого развития отрасли. При этом самим строительным компаниям для поддержания конкурентоспособности необходимо исследовать конъюнктуру рынка.

Маркетинговое исследование конъюнктуры рынка жилой недвижимости закрытого административно-территориального образования г. Заречного Пензенской области показало следующее:

1. Город имеет ограниченную площадь территорий, благоприятных для жилищно-гражданского строительства, что определяется наличием санитарно-защитных зон и существующей застройкой. Перспективы появления новых проектов в центральной части города гораздо ниже, чем в сложившейся застроенной части Заречного. По прогнозам экспертов, 23 % планируемого объема жилищного строительства будет среднеэтажной и многоэтажной застройки и разместится в пределах существующей границы города, на реконструируемых территориях.

2. На данный момент в Заречном отсутствует достаточный объем современной жилой инфраструктуры, отвечающей потребительскому спросу, прослеживается спад объемов строительства из года в год, отмечается отсутствие новых игроков на рынке, что может быть связано с меньшей привлекательностью локации и доходностью проектов в сравнении с рынком г. Пензы. В 2022–2023 гг. может возникнуть дефицит предложения на первичном рынке.

3. Заречный – самый маленький город по площади, но в то же время самый густонаселенный среди десяти ЗАТО Госкорпорации «Росатом». В последние годы в нем отмечается прирост населения и его доходов, что свидетельствует о привлекательности территории для жизни и положительной тенденции для роста спроса на недвижимость в городе. Во многом это определяется социально-экономической политикой развития города и формированием ТОСЭР «Заречный». Влияет на спрос на недвижимость и особый характер сделок по покупке жилья, позволяющий вывить целевые сегменты покупателей.

Анализируя приведенные выше данные о территориальном потенциале города для строительства, имеющейся застройке, численности населения, его составе и динамике прироста, уровне доходов, порядке приобретения недвижимости, конкурентной среде, можно отметить, что несмотря на наличие ограничивающих факторов, у рынка жилой недвижимости Заречного есть потенциал роста, который делает его перспективным для работы строительных компаний.

Список литературы

1. За 2021 год в России введено 92,6 млн кв. метров жилья // Минстрой России. URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/press/za-2021-god-v-rossii-vvedeno-92-6-mln-kv-metrov-zhilya> (дата обращения: 15.09.2022).
2. Рейтинг городов России по объемам ввода жилья – 2021 // РИА Рейтинг. URL: <https://riarating.ru/infografika/20210817/630206277.html> (дата обращения: 15.09.2022).

3. Росстат: ввод жилья в России за январь-сентябрь 2022 года вырос на 26,5 % (графики) // Единый ресурс застройщиков. URL: <https://erzrf.ru/news/rosstat-vvod-zhilya-v-rossii-za-yanvar-sentyabr-2022-goda-vyros-na-265-grafiki?tag=%D0%D0%B2%D0%BE%D0%B4%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F> (дата обращения: 20.12.22).
4. Рейтинг городов России по объемам ввода жилья – 2022 // РИА Рейтинг. URL: <https://riarating.ru/infografika/20220808/630226990.html> (дата обращения: 15.09.2022).
5. Макарова Е. Е., Сыщикова Е. Н., Проскурина З. Б. Современное состояние рынка недвижимости России в условиях цифровой экономики // Наука Красноярья. 2021. № 3. doi: 10.12731/2070-7568-2021-10-3-71-86
6. Землянский О. А. Анализ рынка недвижимости для предпринимательской деятельности // Вестник Государственного университета управления. 2021. № 5. doi: 10.26425/1816-4277-2021-5-60-6
7. Бердникова В. Н. Методы государственного регулирования рынка недвижимости в России в период кризиса // Вестник Челябинского государственного университета. 2021. № 12. doi: 10.47475/1994-2796-2021-11204
8. Ясницкий Л. Н., Ясницкий В. Л., Алексеев А. О. Моделирование рынков жилой недвижимости крупнейших городов России // Экономика региона. 2022. Т. 18, вып. 2. С. 609–622. doi: 10.17059/ekon.reg.2022-2-22
9. Коростелкина И. А., Воронкова Н. В. Рынок недвижимости в период пандемии: современные тренды и прогнозы // Тренды и управление. 2021. № 1. doi: 10.7256/2454-0730.2021.1.33906
10. Ефремян Б. Л., Канхва В. С. Перераспределение приоритетов в управлении рисками в жилищном строительстве в условиях последствий внешних шоков // Вестник Московского государственного строительного университета. 2022. Т. 17, вып. 6. С. 756–768. doi: 10.22227/1997-0935.2022.6.756-768
11. Нуреев Р. М., Гуляева О. А. Недвижимость домашних хозяйств: институциональный анализ // Terra Economicus. 2021. № 19. С. 39–57. doi: 10.18522/2073-66062021-19-2-39-57
12. Марченко В. Д., Алтунина В. В., Корягин С. В. Особенности формирования и развития регионального рынка жилья на примере Калининградской области // Технико-технологические проблемы сервиса. 2021. № 1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-formirovaniya-i-razvitiya-regionalnogo-rynka-zhilya-na-primere-kaliningradskoy-oblasti> (дата обращения: 16.12.2022).
13. Цыренов Д. Д., Жапова Д. О., Цыденов М. Б. Рынок жилой недвижимости в Дальневосточном федеральном округе: тенденции и перспективы // Вестник Бурятского государственного университета. Экономика и менеджмент. 2021. № 2. С. 90–95. doi: 10.18101/2304-4446-2021-2-90-95
14. Зверев А. И. Особенности закрытых административно-территориальных образований (ЗАТО) в контексте социологии города // Ученые записки Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского. Социология. Педагогика. Психология. 2022. № 1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-zakrytyh-administrativno-territorialnyh-obrazovaniy-zato-v-kontekste-sotsiologii-goroda> (дата обращения: 20.12.2022).
15. Чернятин Д. М. Реструктуризация как основа конкурентоспособности градообразующих предприятий ЗАТО Госкорпорации «РОСАТОМ» // Региональные проблемы преобразования экономики. 2019. № 12. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/restrukturizatsiya-kak-osnova-konkurentosposobnosti-gradoobrazuyuschih-predpriyatiy-zato-goskorporatsii-rosatom> (дата обращения: 15.09.2022).
16. Глебова А. Н., Зеленский В. Н., Лазарева А. С. Проблемы моногородов: мировой опыт и российская практика // Вестник университета. 2022. № 11. С. 86–93. doi: 10.26425/1816-4277-2022-11-86-93

17. Белев С. Г., Ветеринаров В. В., Сучкова О. В. Территории опережающего развития и производительность в российских городах // Экономический журнал ВШЭ. 2021. № 25. С. 9–41. doi: 10.17323/1813-8691-2021-25-1-9-41
18. Файков Д. Ю., Байдаров Д. Ю. Учет особенностей закрытых атомных городов в стратегиях социально-экономического развития разного уровня // ЭТАП: экономическая теория, анализ, практика. 2022. № 4. doi: 10.24412/2071-6435-2022-4-28-48
19. Файков Д. Ю., Байдаров Д. Ю. Новый подход к развитию закрытых атомных городов // Регионалистика. 2021. Т. 8, № 4. С. 22–35. doi: 10.14530/reg.2021.4.22
20. АО ФНПЦ «ПО «Старт» им. М. В. Проценко». URL: <https://www.startatom.ru> (дата обращения: 08.09.2022).
21. О Заречном // Официальный сайт Администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области. URL: <http://www.zarechny.zato.ru/o-zarecnom> (дата обращения: 08.09.2022).
22. О закрытом административно-территориальном образовании : закон РФ № 3297-1 от 14.07.1992. URL: <https://base.garant.ru/10108046> (дата обращения: 08.09.2022).
23. Объединенный портал закрытых административно-территориальных образований РФ. URL: <https://zato.tv/zarechny> (дата обращения: 08.09.2022).
24. Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ от 29.12.2004 : [ред. от 14.07.2022] ; [с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022] // КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040 (дата обращения: 05.09.2022).
25. Градостроительный устав Пензенской области : закон Пензенской области № 1164-ЗПО от 14 ноября 2006 г. URL: <https://base.garant.ru/17409912/#friends> (дата обращения: 05.09.2022).
26. Стратегия социально-экономического развития ЗАТО город Заречный Пензенской области до 2035 г. // Официальный сайт Администрации ЗАТО г. Заречного Пензенской области. URL: <http://www.zarechny.zato.ru/o-zarecnom/strategiceskoe-razvitiye-goroda/strategia-2035> (дата обращения: 08.09.2022).
27. Аналитический обзор 2022 // Единый реестр застройщиков. URL: <https://erzrf.ru/images/repfle/21323792001REPFLE.pdf> (дата обращения: 11.12.2022).
28. Официальный сайт Аналитики рынка жилищного строительства. URL: <https://продома.дом.рф/ра/landing> (дата обращения: 11.08.2022).
29. Официальный сайт базы данных недвижимости «Циан». URL: <https://penza.cian.ru> (дата обращения: 11.08.2022).
30. Официальный сайт застройщика «Градэк». URL: <https://evropa58.ru> (дата обращения: 11.12.2022).
31. Официальный сайт застройщика «Ремстрой». URL: <https://www.rem-str.ru> (дата обращения: 11.12.2022).
32. Официальный сайт застройщика «Энергоучет». URL: <https://slavodom.ru> (дата обращения: 11.12.2022).
33. ДОМ.РФ. URL: <https://дом.рф> (дата обращения: 11.12.2022).
34. Витрина статистических данных // Росстат. URL: <https://showdata.gks.ru/report/278928> (дата обращения: 08.09.2022).
35. Численность населения Российской Федерации по полу и возрасту // Росстат. URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13284> (дата обращения: 08.09.2022).
36. Численность и миграция населения Российской Федерации // Росстат. URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13283> (дата обращения: 08.09.2022).
37. Рынок труда, занятость и заработная плата // Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries (дата обращения: 06.09.2022).
38. Заработная плата // Пензастат. URL: <https://pnz.gks.ru/wage> (дата обращения: 08.09.2022).

39. Постановление Правительства Российской Федерации от 05.07.2018 № 785 // Атом-TOP. URL: <https://atomtor.ru/wp-content/uploads/2018/07/Постановление-о-создании-ТОСЭР-Заречный.pdf> (дата обращения: 08.09.2022).
40. О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации : федер. закон № 473-фз от 29 декабря 2014 года. URL: <https://atomtor.ru/wp-content/uploads/2017/06/Федеральный-закон-от-29.12.2014-года-№-473-ФЗ.pdf> (дата обращения: 08.09.2022).
41. Характеристика площадок Заречный // Атом-TOP. URL: <https://atomtor.ru/zarinfo/> (дата обращения: 05.09.2022).
42. Прелести и недостатки жизни в закрытых городах // Russian Realty. URL: <https://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/615722/> (дата обращения: 15.08.2022).
43. Жизнь в ЗАТО: почему люди стремятся в закрытые города // Большой сервер недвижимости. URL: https://www.bsn.ru/news/market/spb/33705_zhizn_v_zato_pochemu_lyudi_stremyatsya_v_zakrytye_goroda/ (дата обращения: 15.08.2022).
44. Об утверждении Административного регламента Администрации города Заречного Пензенской области по предоставлению муниципальной услуги «Выдача разрешений на покупку (дарение) квартиры для постоянного проживания на территории ЗАТО г. Заречный Пензенской области» : постановление Администрации города Заречного № 1055 от 08.06.2015 // Официальный сайт Администрации ЗАТО г. Заречный Пензенской области. URL: http://www.zarechny.zato.ru/npd/normativno-pravovye-dokumenty?field_doc_date_value%5Bvalue%5D%5Bmonth%5D=&field_doc_date_value%5Bvalue%5D%5Byear%5D=&doc_number=1055 (дата обращения: 11.12.2022).

References

1. 92.6 million square meters of housing were commissioned in Russia in 2021. *Minstroy Rossii = Ministry of Construction of Russia*. (In Russ.). Available at: <https://www.minstroyrf.gov.ru/press/za-2021-god-v-rossii-vvedeno-92-6-mln-kv-metrov-zhilya> (accessed 15.09.2022).
2. Rating of Russian cities in terms of housing commissioning – 2021. *RIA Reyting = RIA Rating*. (In Russ.). Available at: <https://riarating.ru/info-grafika/20210817/630206277.html> (accessed 15.09.2022).
3. Rosstat: housing commissioning in Russia in January-September 2022 increased by 26.5% (graphs). *Edinyy resurs zastroyshchikov = Unified resource of developers*. (In Russ.). Available at: <https://erzrf.ru/news/rosstat-vvod-zhilya-v-rossii-za-yanvar-sentyabr-2022-goda-vyros-na-265-grafiki?tag=%D0%92%D0%B2%D0%BE%D0%B4%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F> (accessed 20.12.22).
4. Rating of Russian cities in terms of housing commissioning – 2022. *RIA Reyting = RIA Rating*. (In Russ.). Available at: <https://riarating.ru/info-grafika/20220808/630226990.html> (accessed 15.09.2022).
5. Makarova E.E., Syshchikova E.N., Proskurina Z.B. The current state of the Russian real estate market in the digital economy. *Nauka Krasnoyars'ya = Science of Krasnoyarsk*. 2021;(3). (In Russ.). doi: 10.12731/2070-7568-2021-10-3-71-86
6. Zemlyanskiy O.A. Analysis of the real estate market for entrepreneurial activity. *Vestnik Gosudarstvennogo universiteta upravleniya = Bulletin of the State University of Management*. 2021;(5). (In Russ.). doi: 10.26425/1816-4277-2021-5-60-6
7. Berdnikova V.N. Methods of state regulation of the real estate market in Russia during the crisis. *Vestnik Chelyabinskogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Chelyabinsk State University*. 2021;(12). (In Russ.). doi: 10.47475/1994-2796-2021-11204
8. Yasnitskiy L.N., Yasnitskiy V.L., Alekseev A.O. Modeling of residential real estate markets in the largest cities of Russia. *Ekonomika regiona = The economy of the region*. 2022;18(2):609–622. (In Russ.). doi: 10.17059/ekon.reg.2022-2-22

9. Korostelkina I.A., Voronkova N.V. The real estate market during the pandemic: modern trends and forecasts. *Trendy i upravlenie = Trends and management*. 2021;(1). (In Russ.). doi: 10.7256/2454-0730.2021.1.33906
10. Efremyan B.L., Kankhva V.S. Redistribution of priorities in risk management in housing construction in the conditions of consequences of external shocks. *Vestnik Moskovskogo gosudarstvennogo stroitel'nogo universiteta = Bulletin of the Moscow State University of Civil Engineering*. 2022;17(6):756–768. (In Russ.). doi: 10.22227/1997-0935.2022.6.756-768
11. Nureev R.M., Gulyaeva O.A. Household real estate: institutional analysis. *Terra Economicus*. 2021;(19):39–57. (In Russ.). doi: 10.18522/2073-66062021-19-2-39-57
12. Marchenko V.D., Altunina V.V., Koryagin S.V. Features of the formation and development of the regional housing market on the example of the Kaliningrad region. *Tekhniko-tehnologicheskie problemy servisa = Technical and technological problems of service*. 2021;(1). (In Russ.). Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-formirovaniya-i-razvitiya-regionalnogo-rynka-zhilya-na-primere-kaliningradskoy-oblasti> (accessed 16.12.2022).
13. Tsyrenov D.D., Zhapova D.O., Tsydenov M.B. Residential real estate market in the Far Eastern Federal District: trends and prospects. *Vestnik Buryatskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika i menedzhment = Bulletin of the Buryat State University. Economics and Management*. 2021;(2):90–95. (In Russ.). doi: 10.18101/2304-4446-2021-2-90-95
14. Zverev A.I. Features of closed administrative-territorial formations (BUT) in the context of the sociology of the city. *Uchenye zapiski Krymskogo federal'nogo universiteta imeni V.I. Vernadskogo. Sotsiologiya. Pedagogika. Psikhologiya = Scientific notes of the V. I. Vernadsky Crimean Federal University. Sociology. Pedagogy. Psychology*. 2022;(1). (In Russ.). Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-zakrytyh-administrativno-territorialnyh-obrazovaniy-zato-v-kontekste-sotsiologii-goroda> (accessed 20.12.2022).
15. Chernyatin D.M. Restructuring as the basis of competitiveness of the city-forming enterprises of the State Corporation "ROSATOM". *Regional'nye problemy preobrazovaniya ekonomiki = Regional problems of economic transformation*. 2019;(12). (In Russ.). Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/restrukturizatsiya-kak-osnovakonturentosposobnosti-gradoobrazuyuschih-predpriyatiy-zato-goskorporatsii-rosatom> (accessed 15.09.2022).
16. Glebova A.N., Zelenskiy V.N., Lazareva A.S. Problems of single-industry towns: world experience and Russian practice. *Vestnik universiteta = Bulletin of the University*. 2022;(11):86–93. (In Russ.). doi: 10.26425/1816-4277-2022-11-86-93
17. Belev S.G., Veterinarov V.V., Suchkova O.V. Territories of advanced development and productivity in Russian cities. *Ekonomicheskij zhurnal VShE = HSE Economic Journal*. 2021;(25):9–41. (In Russ.). doi: 10.17323/1813-8691-2021-25-1-9-41
18. Faykov D.Yu., Baydarov D.Yu. Taking into account the features of closed nuclear cities in the strategies of socio-economic development of different levels. *ETAP: ekonomicheskaya teoriya, analiz, praktika = STAGE: economic theory, analysis, practice*. 2022;(4). (In Russ.). doi: 10.24412/2071-6435-2022-4-28-48
19. Faykov D.Yu., Baydarov D.Yu. A new approach to the development of closed nuclear cities. *Regionalistika = Regionalistics*. 2021;8(4):22–35. (In Russ.). doi: 10.14530/reg.2021.4.22
20. AO FNPTs «PO «Start» im. M.V. Protsenko» = JSC FNPC "PO "Start" named after M.V. Protsenko". (In Russ.). Available at: <https://www.startatom.ru> (accessed 08.09.2022).
21. About Zarechny. *Ofitsial'nyy sayt Administratsii ZATO g. Zarechnogo Penzenskoy oblasti = Official website of the Administration of the city of Zarechny, Penza region*. (In Russ.). Available at: <http://www.zarechny.zato.ru/o-zarecnom> (accessed 08.09.2022).

22. *O zakrytom administrativno-territorial'nom obrazovanii: zakon RF № 3297 I ot 14.07.1992* = *On closed administrative-territorial entity : RF Law No. 3297 I of 14.07.1992*. (In Russ.). Available at: <https://base.garant.ru/10108046> (accessed 08.09.2022).
23. *Ob"edinennyy portal zakrytykh administrativno-territorial'nykh obrazovaniy RF* = *United portal of closed administrative-territorial entities of the Russian Federation*. (In Russ.). Available at: <https://zato.tv/zarechnyy> (accessed 08.09.2022).
24. Town-planning Code of the Russian Federation No. 190-FZ of 29.12.2004 : [ed. dated 14.07.2022] ; [with amendments and additions, intro. effective from 01.09.2022]. *ConsultantPlus*. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040 (accessed 05.09.2022).
25. *Gradostroitel'nyy ustav Penzenskoy oblasti: zakon Penzenskoy oblasti № 1164-ZPO ot 14 noyabrya 2006 g.* = *Town-planning charter of the Penza region: Law of the Penza region No. 1164-PO of November 14, 2006*. (In Russ.). Available at: <https://base.garant.ru/17409912/#friends> (accessed 05.09.2022).
26. The strategy of socio-economic development of the city of Zarechny, Penza region until 2035. *Ofitsial'nyy sayt Administratsii ZATO g. Zarechnogo Penzenskoy oblasti* = *Official website of the Administration of the city of Zarechny, Penza region*. (In Russ.). Available at: <http://www.zarechny.zato.ru/o-zarecnom/strategiceskoe-razvitie-goroda/strategia-2035> (accessed 08.09.2022).
27. Analytical review 2022. *Edinyy reestr zastroyschikov* = *Unified Register of Developers*. (In Russ.). Available at: <https://erzrf.ru/images/repfle/21323792001REPFLE.pdf> (accessed 11.12.2022).
28. *Ofitsial'nyy sayt Analitiki rynka zhilishchnogo stroitel'stva* = *The official website of the housing construction market Analytics*. (In Russ.). Available at: <https://prodoma.dom.rf/pa/landing> (accessed 11.08.2022).
29. *Ofitsial'nyy sayt bazy dannykh nedvizhimosti «Tsian»* = *The official website of the real estate database "Cian"*. (In Russ.). Available at: <https://penza.cian.ru> (accessed 11.08.2022).
30. *Ofitsial'nyy sayt zastroyschika «Gradek»* = *Official website of the developer "Gradek"*. (In Russ.). Available at: <https://evropa58.ru> (accessed 11.12.2022).
31. *Ofitsial'nyy sayt zastroyschika «Remstroy»* = *The official website of the developer "Remstroy"*. (In Russ.). Available at: <https://www.rem-str.ru> (accessed 11.12.2022).
32. *Ofitsial'nyy sayt zastroyschika «Energouchet»* = *Official website of the developer "Energouchet"*. (In Russ.). Available at: <https://slavodom.ru> (accessed 11.12.2022).
33. *DOM.RF*. (In Russ.). Available at: <https://dom.rf> (accessed 11.12.2022).
34. Showcase of statistical data. *Rosstat*. (In Russ.). Available at: <https://showdata.gks.ru/report/278928> (accessed 08.09.2022).
35. Population of the Russian Federation by gender and age. *Rosstat*. (In Russ.). Available at: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13284> (accessed 08.09.2022).
36. Population and migration of the Russian Federation. *Rosstat*. (In Russ.). Available at: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13283> (accessed 08.09.2022).
37. Labor market, employment and wages. *Rosstat*. (In Russ.). Available at: https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries (accessed 06.09.2022).
38. Salary. *Penzastat*. (In Russ.). Available at: <https://pnz.gks.ru/wage> (accessed 08.09.2022).
39. Decree of the Government of the Russian Federation No. 785 dated 05.07.2018. *AtomTOR*. (In Russ.). Available at: <https://atomtor.ru/wp-content/uploads/2018/07/Postanovlenie-o-sozdanii-TOSER-Zarechnyy.pdf> (accessed 08.09.2022).
40. *O territoriyakh operezhayushchego sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya v Rossiyskoy Federatsii: feder. zakon № 473-fz ot 29 dekabrya 2014 goda* = *On territories of advanced socio-economic development in the Russian Federation : feder. Law No. 473-fz of December 29, 2014*. (In Russ.). Available at: <https://atomtor.ru/wp->

content/uploads/2017/06/Federal'nyy-zakon-ot-29.12.2014-goda-№-473-FZ.pdf (accessed 08.09.2022).

41. Characteristics of the Zarechny sites. *Atom-TOR*. (In Russ.). Available at: <https://atomtor.ru/zarinfo/> (accessed 05.09.2022).
42. The charms and disadvantages of living in closed cities. *Russian Realty*. (In Russ.). Available at: <https://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/615722/> (accessed 15.08.2022).
43. Life in BUT: why people tend to closed cities. *Bol'shoy server nedvizhimosti = Big real estate server*. (In Russ.). Available at: https://www.bsn.ru/news/market/spb/33705_zhizn_v_zato_pochemu_lyudi_stremyatsya_v_zakrytye_goroda/ (accessed 15.08.2022).
44. On approval of the Administrative Regulations of the Administration of the city of Zarechny of the Penza region for the provision of municipal services "Issuance of permits for the purchase (donation) of apartments for permanent residence in the territory of the city of Zarechny of the Penza region" : resolution of the Administration of the city of Zarechny No. 1055 of 08.06.2015. *Ofitsial'nyy sayt Administratsii ZATO g. Zarechnyy Penzenskoy oblasti = Official website of the Administration of the city of Zarechny of the Penza region*. (In Russ.). Available at: http://www.zarechny.zato.ru/npd/normativno-pravovye-dokumenty?field_doc_date_value%5Bvalue%5D%5Bmonth%5D=&field_doc_date_value%5Bvalue%5D%5Byear%5D=&doc_number=1055 (accessed 11.12.2022).

Информация об авторах / Information about the authors

Светлана Владимировна Зинченко

кандидат экономических наук, доцент,
доцент кафедры маркетинга, коммерции
и сферы обслуживания,
Пензенский государственный университет
(Россия, г. Пенза, ул. Красная, 40)
E-mail: slatynova@mail.ru

Svetlana V. Zinchenko

Candidate of economical sciences,
associate professor, associate professor
of the sub-department of marketing,
commerce and service,
Penza State University
(40 Krasnaya street, Penza, Russia)

Евгения Михайловна Бижанова

кандидат экономических наук,
доцент кафедры маркетинга, коммерции
и сферы обслуживания,
Пензенский государственный университет
(Россия, г. Пенза, ул. Красная, 40)
E-mail: janette@list.ru

Evgenia M. Bijanova

Candidate of economical sciences,
associate professor of the sub-department
of marketing, commerce and service,
Penza State University
(40 Krasnaya street, Penza, Russia)

**Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов /
The authors declare no conflicts of interests.**

Поступила в редакцию/Received 20.01.2023

Поступила после рецензирования/Revised 17.02.2023

Принята к публикации/Accepted 21.03.2023