

УДК: 912.4

DOI: 10.35595/2414-9179-2025-3-31-242-257

Р. А. Бабкин^{1,2}, С. В. Бадина^{3,4}, А. Н. Березняцкий⁵

НОВЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ КАК ДРАЙВЕР ФОРМИРОВАНИЯ ЭТНОПРИГОРОДОВ В НОВОЙ МОСКВЕ

АННОТАЦИЯ

Целью исследования, представленного в статье, является анализ влияния строительства новых крупных жилых комплексов на формирование этнопригородов в Новой Москве. Анализ осуществлен на основании составленной авторами базы данных новостроек и данных сотовых операторов за 2023 г., позволяющих определять места локализации населения с высоким пространственным и временным разрешением. Методика исследования заключается в определении степени влияния фактора ввода и заселения новых жилых комплексов на этнокультурные трансформации городского пространства, иными словами — на формирование этнопригородов с повышенной долей иностранных мигрантов в населении. Осуществлен анализ ценовых факторов дифференциации спроса на жилье в Новой Москве за 2020–2025 гг. Было установлено, что квартиры в новостройках Новой Москвы являются предпочтительными для приобретения и аренды иностранными трудовыми мигрантами, поскольку существенно уступают в цене районам Старой Москвы (стоимость 1 м² в Новомосковском округе составляет порядка 70 % от стоимости 1 м² в границах Старой Москвы, а в Троицком — 62 % по состоянию на февраль 2025 г.) и при этом имеют выгодное расположение по отношению к традиционным местам приложения труда данной категории населения. Было установлено, что абсолютные и относительные показатели концентрации иностранных граждан позволяют говорить о формировании этнопригорода в Мосрентгене преимущественно на базе существующего жилья, а в Коммунарке — на базе новостроек. В значительной части локалитетов в этих районах доля иностранцев достигает 30 % и более. Потенциалом возникновения этнопригородов обладают район аэропорта Внуково, Московский, Троицк и Щербинка. На текущий момент доля иностранных граждан здесь уже превышает 20 %, а в некоторых локалитетах — существенно выше.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: Новая Москва, этнопригород, иностранные мигранты, этнические гетто, жилищное строительство, данные сотовых операторов

¹ РЭУ имени Г. В. Плеханова, Стремянный пер., д. 36, Москва, Россия, 109992, *e-mail:* babkin_ra@mail.ru

² ВНИИ труда Минтруда России, ул. 4-ая Парковая, д. 29, Москва, Россия, 105043, *e-mail:* babkin_ra@mail.ru

³ Московский государственный университет имени М. В. Ломоносова, географический факультет, научно-исследовательская лаборатория геоэкологии Севера, Ленинские горы, д. 1, Москва, Россия, 119991, *e-mail:* bad412@yandex.ru

⁴ Университет Бернардо О'Хиггинса, пр-т Виэль, 1497, Сантьяго, Чили, *e-mail:* bad412@yandex.ru

⁵ ФГБУН Центральный экономико-математический институт РАН, Нахимовский пр-т, д. 47, Москва, Россия, 117418, *e-mail:* artandtech@yandex.ru

Roman A. Babkin^{1,2}, Svetlana V. Badina^{3,4}, Aleksandr N. Bereznyatsky⁵

NEW RESIDENTIAL COMPLEXES AS A DRIVER OF THE FORMATION OF ETHNOSUBURBS ON THE NEW MOSCOW

ABSTRACT

The aim of the study is to analyze the impact of the construction of new large residential complexes on the formation of ethno-suburbs using the case of New Moscow. The analysis was carried out based on an authors' database of new buildings and mobile operators' data for 2023. It makes it possible to determine the locations of population localization with high spatial and temporal resolution. The research methodology consists in determining the degree of influence of the factor of commissioning and settlement of new residential complexes on the ethno-cultural transformations of urban space, in other words, on the formation of ethno-suburbs with an increased share of foreign migrants in the population. An analysis of price factors in the differentiation of demand for housing in New Moscow for 2020–2025 was carried out. It was found that apartments in new buildings of New Moscow are preferable for purchase and rent by foreign labor migrants, since they are significantly lower in price than areas of Old Moscow and at the same time have a favorable location in relation to traditional places of employment of this population category. The cost of 1 m² in the Novomoskovsky District is about 70 % of the cost of 1 m² within the boundaries of Old Moscow, and in Troitsky District — 62 % (February 2025). It was found that absolute and relative indicators of the foreign citizens' concentration allow us to talk about the formation of an ethno-suburb in Mosrentgen District mainly based on existing housing, and in Kommunarka District — based on new buildings. In a significant part of localities in these areas, the share of foreigners reaches 30 % or more. The area of Vnukovo airport, Moskovsky, Troitsk and Shcherbinka Districts have the potential for the emergence of ethno-suburbs. At the moment, the share of foreign citizens here already exceeds 20 %, and in some localities, it is significantly higher.

KEYWORDS: New Moscow, ethnic suburb, foreign migrants, ethnic ghettos, housing construction, mobile phone data

ВВЕДЕНИЕ

Жилищное строительство — важнейший фактор развития крупнейших агломераций [Аганбегян, 2012]. Как движущая сила трансформации пространственной структуры Московской агломерации оно так или иначе затрагивается во многих исследованиях [Махрова, 2013; Бабурин, Цаплина, 2015; Куричева, Попов, 2015].

С момента присоединения в 2012 г. к столице территория т. н. «Новой Москвы» она стала полигоном, пожалуй, самого масштабного за всю постсоветскую историю жилищного

¹ Plekhanov Russian University of Economics, 36, Stremyanny In., Moscow, 117997, Russia, e-mail: babkin_ra@mail.ru

² All-Russian Research Institute of Labor Ministry of Labor of Russia, 29, 4th Parkovaya str., Moscow, 105043, Russia, e-mail: babkin_ra@mail.ru

³ Lomonosov Moscow State University, Faculty of Geography, 1, Leninskie Gory, Moscow, 119991, Russia, e-mail: bad412@yandex.ru

⁴ Bernardo O'Higgins University, 1497, Avenida Viel, Santiago, Chile, e-mail: bad412@yandex.ru

⁵ Central Economics and Mathematics Institute of the Russian Academy of Sciences, 47, Nakhimovsky ave., Moscow, 117418, Russia, e-mail: artandtech@yandex.ru

строительства в России. За 12 лет (2012–2023 гг.) здесь было введено¹ 16,3 млн м² жилья, что эквивалентно всему жилому фонду третьего по населению города ЦФО — Ярославля².

Рост населения этой территории только по официальным данным составил порядка 470 тыс. чел.³ Поскольку скорость строительства и заселения новых домов формирует статистический временной лаг, то становится актуальным использование альтернативной статистики, такой как данные операторов сотовой связи [Бабкин, 2020]. К примеру, данные сотовых операторов фиксируют прирост населения за это же время на 650 тыс. чел., т. е. еще как минимум на 30 % выше.

Активное развитие Новой Москвы с самого начала привлекло внимание ведущих отечественных географов, урбанистов и градостроителей [Большеротов, 2012; Махрова, Ткаченко, 2013; Тишков, 2014]. Появилось множество специализированных работ, затрагивающих экологические [Битюкова, 2018], транспортные [Неретин, 2018] и социокультурные [Митин, 2015] аспекты развития новых территорий.

Новая Москва стала своеобразным символом экстенсивного пути развития агломерации с расплыванием застройки за счет массового строительства эконом-жилья на свободных землях [Куричева, Попов, 2015; Куричев, Куричева, 2018; Варшавер и др., 2021].

Жилье нижних ценовых сегментов неизбежно привлекает граждан наименее обеспеченных категорий, прежде всего — мигрантов (как внутренних, так и иностранных). Еще 20 лет назад в работе [Вендина, 2005] была показана ведущая роль нового жилья в расселении мигрантов по территории Москвы. Позднее в работе [Kashnitsky, Gunko, 2016] был показан процесс социально-пространственной дифференциации рынка жилья под влиянием миграций.

Эта проблематика в отечественных исследованиях резонирует с работами зарубежных коллег [Ray et al., 1997; Kavita, Holloway, 2005]. Одним из наиболее интересных инсайтов исследований американских ученых стало явление «бум-пригородов» (boomburb) и формирование т. н. этнопригородов — мигрантских анклавов, возникающих в связи с массовым притоком иностранных мигрантов в районы дешевого жилья на периферии городов [Li, 1998; Katz et al., 2005]. Вслед за американскими коллегами работы по изучению формирующихся этнопригородов появились и на примере городов Европы, например, Парижа [Grzegorzczak, 2014] и Милана [Membretti, Quassoli, 2015].

Некоторые элементы социально-пространственной дифференциации с этническим компонентом имеют место и в Московской агломерации [Шатило, 2015]. Наиболее ярким примером может служить риск формирования этнопригорода в Котельниках [Варшавер и др., 2021].

На этом фоне закономерно возникает вопрос: является ли Новая Москва — место концентрации наибольшего объема дешевого жилья в столичной агломерации — этнопригородом? До настоящего времени ограничения статистики по мигрантам делали возможным только выборочные качественные исследования по этой проблематике, но появление данных сотовых операторов, специфицированных по гражданству абонентов, способны пролить свет на эту проблему под совершенно новым углом.

МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В настоящей работе предлагается анализ Новой Москвы на предмет того, является ли она этнопригородом или нет на основе соединения двух количественных баз данных: информации о локализации абонентов сотовой связи и сведений об объектах новой жилой

¹ ЕМИСС. Электронный ресурс: <https://www.fedstat.ru/indicator/43537> (дата обращения 01.03.2025)

² Дом.Минжкх. Электронный ресурс: <https://dom.mingkh.ru/yaroslavskaya-oblast/yaroslavl/> (дата обращения 01.03.2025)

³ ЕМИСС. Электронный ресурс: <https://www.fedstat.ru/indicator/43537> (дата обращения 01.03.2025)

недвижимости. Исследовательский полигон был ограничен территорией двух административных округов города — Новомосковского и Троицкого в границах на конец 2023 г., которые по устоявшейся традиции будем называть Новой Москвой¹. Кроме того, в рассмотрение был включен район Внуково — на то время анклав Западного АО столицы, со всех сторон окруженный новыми территориями и инфраструктурно тесно связанный с ними². Для выделения этнопригородов воспользуемся критерием «точки кипения» М. Глэдвелла [2002], отражающую границу резкого повышения рисков сегрегации и запуску механизмов избирательности в социально-экономических системах. В нашем случае будем считать, что порог преодолен, если доля иностранцев на территории будет превышать 25 % от всего населения³.

Информационной основой работы стали:

Во-первых, **обезличенные данные операторов сотовой связи** («Билайн», «МТС», «Мегафон», «Теле 2») о местах локализации абонентов в разрезе гражданства абонентов, предоставленный Департаментом информационных технологий г. Москвы. Для оценки численности населения использовались данные за октябрь 2023 г. Ввиду изменений административно-территориального устройства Новой Москвы в 2024 г.⁴ авторы отказались от анализа на муниципальном уровне, сосредоточившись на более детальном уровне локалитетов — ячеек 500×500 м. Более подробную информацию об используемых данных сотовых операторов, методиках их анализа и расчетов на их основании можно найти в предыдущих работах авторов, например, [Березняцкий и др., 2024; Badina et al., 2022].

Во-вторых, **база данных объектов жилой недвижимости**. В нее вошли жилые комплексы, введенные в эксплуатацию на территории Новой Москвы за 2012–2023 гг.

База составлена авторами на основании многолетнего сбора, систематизации и анализа проектных деклараций по проектам застройщиков. В базу данных включены следующие значимые показатели для каждого корпуса рассматриваемых жилищных комплексов: адрес, дата фактического ввода в эксплуатацию построенных объектов, этажность, тип жилых объектов (квартиры, апартаменты), площадь жилых объектов, их количество, класс объекта (бизнес, комфорт, эконом и др.), координаты для пространственной привязки и некоторые другие. Всего в базу данных вошло 44 жилищных комплекса с 217,3 тыс. квартир суммарной жилой площадью 11 млн м². Более подробная информация о базе данных и анализ генеральной совокупности ее элементов представлен в одной из предыдущих работ авторов [Badina et al., 2024].

Методика исследования заключалась в определении степени влияния фактора ввода и заселения новых жилых комплексов на этнокультурные трансформации городского пространства, а проще говоря — на формирование этнопригородов с повышенной долей иностранных мигрантов в населении.

В целях исследования авторы осуществили взаимную привязку двух баз: были определены локалитеты всех жилых комплексов и изменение численности проживающего в них населения. Одновременно с этим данные о вводе жилой недвижимости были сопоставлены с показателями численности иностранных граждан в соответствующих локациях. На базе эконометрической модели произведена оценка статистической значимости влияния жилищного строительства на динамику иностранных мигрантов.

¹ В противовес территории города в границах до 2012 г., которую по устоявшейся традиции назовем Старой Москвой

² После реформы 2024 г. район Внуково с измененными границами включен в состав Новомосковского АО

³ Точка кипения по М. Глэдвеллу составляет 17 %, однако поскольку в составе иностранных мигрантов учитываются этнические русские из таких стран, как Украина или Казахстан, а также культурно близкие им белорусы и украинцы, авторы повысили порог с 17 до 25 %

⁴ Согласно законам города Москвы № 13 и № 14 от 8 мая 2024 г.

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Анализ рынка жилья Новой Москвы

Ценовой фактор является одним из наиболее значимых, сегрегирующих спрос населения с разным уровнем дохода, предпочтениями и целями покупки жилой недвижимости. С учетом повышения средневзвешенных ипотечных ставок, завершения или сокращения ряда адресных ипотечных программ, в 2023–2024 гг. доступность и, соответственно, спрос на приобретение жилья существенно сократились, особенно среди покупателей в более низком ценовом сегменте, ориентированных на заемные средства. Очевидно, что наряду с этим некоторая часть населения, ранее планировавшая покупку в более высокоценовом сегменте и в границах Старой Москвы, вынужденно переориентировалась на более удаленное от центра жилье пониженной стоимости.

Рассмотрим в этой связи динамику цен на жилье в Новой Москве, отталкиваясь от текущего, наиболее актуального, периода (на момент написания данной статьи — февраль 2025 г.). По данным открытого информационного ресурса «Индикаторы рынка недвижимости»¹ по итогам февраля 2025 г. стоимость 1 м² жилой недвижимости в Новомосковском округе была на 14 % выше, чем в Троицком (рис. 1). Стоимость 1 м² в Новомосковском округе составляет порядка 70 % от стоимости 1 м² в границах Старой Москвы, а в Троицком — 62 %. При этом цены в рассматриваемых округах значительно выше, чем в Ближнем (171,2 тыс. руб.), Среднем (136 тыс. руб.) и Дальнем (108,2 тыс. руб.) Подмосковье.

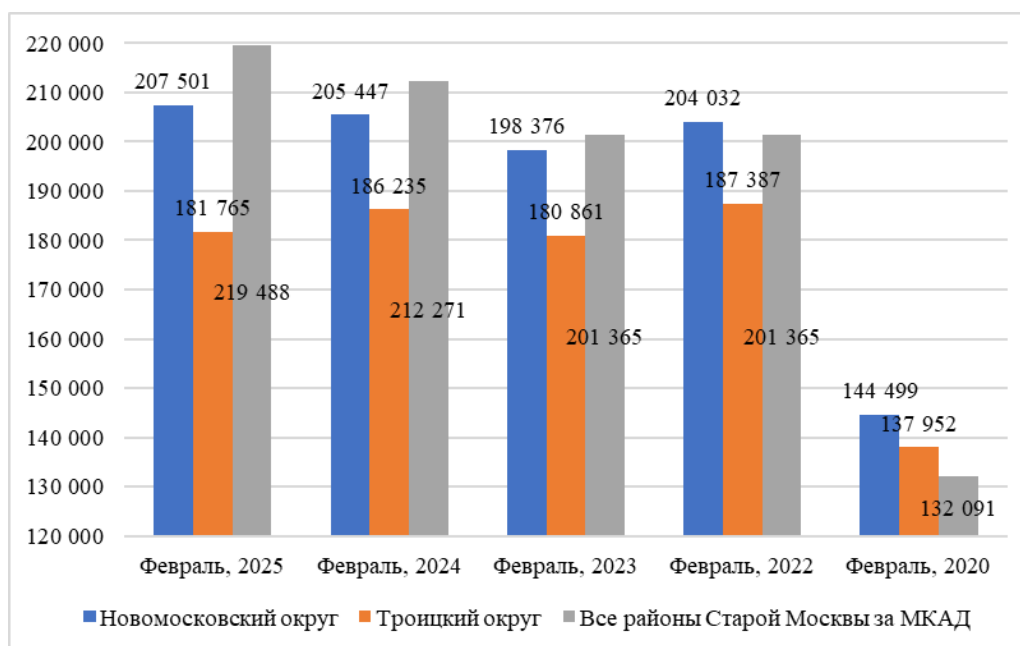


Рис. 1. Динамика средней цены квадратного метра жилья в фактически действовавших ценах. Источник: рассчитано авторами по данным открытого информационного ресурса «Индикаторы рынка недвижимости»²
 Fig. 1. Dynamics of the average price per square meter of housing in actual prices. Source: calculated by the authors based on data from the open information resource “Real Estate Market Indicators”³

¹ Электронный ресурс: <https://www.irn.ru/> (дата обращения 20.03.2025)

² Электронный ресурс: <https://www.irn.ru/> (дата обращения 20.03.2025)

³ Web resource: <https://www.irn.ru/> (accessed 20.03.2025)

Если рассматривать показатели в динамике (в фактически действовавших ценах), то рост с 2020 г. был максимальным в районах Старой Москвы, расположенных за МКАД (на 61 %), в Новомосковском округе — 44 % и лишь 35 % — в Троицком. Интересно отметить, что в 2020 г. цены в округах Новой Москвы были выше, чем в районах Старой Москвы за МКАД (по-видимому, это связано с тем, что на начальных этапах освоения Новой Москвы новыми жилищными комплексами заполнялись наиболее удачные локации с лучшими характеристиками транспортной доступности, качества городской среды и пр.), а начиная с 2023 г. ситуация изменилась на противоположную.

Более информативным показателем, демонстрирующим покупательную способность населения, является соотношение средней цены 1 м² жилья и среднедушевых денежных доходов населения (рис. 2). В целом, если исходить из официальной статистики доходов населения в г. Москве¹, по состоянию на февраль 2025 г. наилучшая ситуация наблюдается в Троицком округе: здесь, чтобы приобрести 1 м² жилья, необходимо чуть менее одного среднедушевого денежного дохода жителя Москвы, в то время как в границах Старой Москвы данное соотношение составляет уже 1,6.

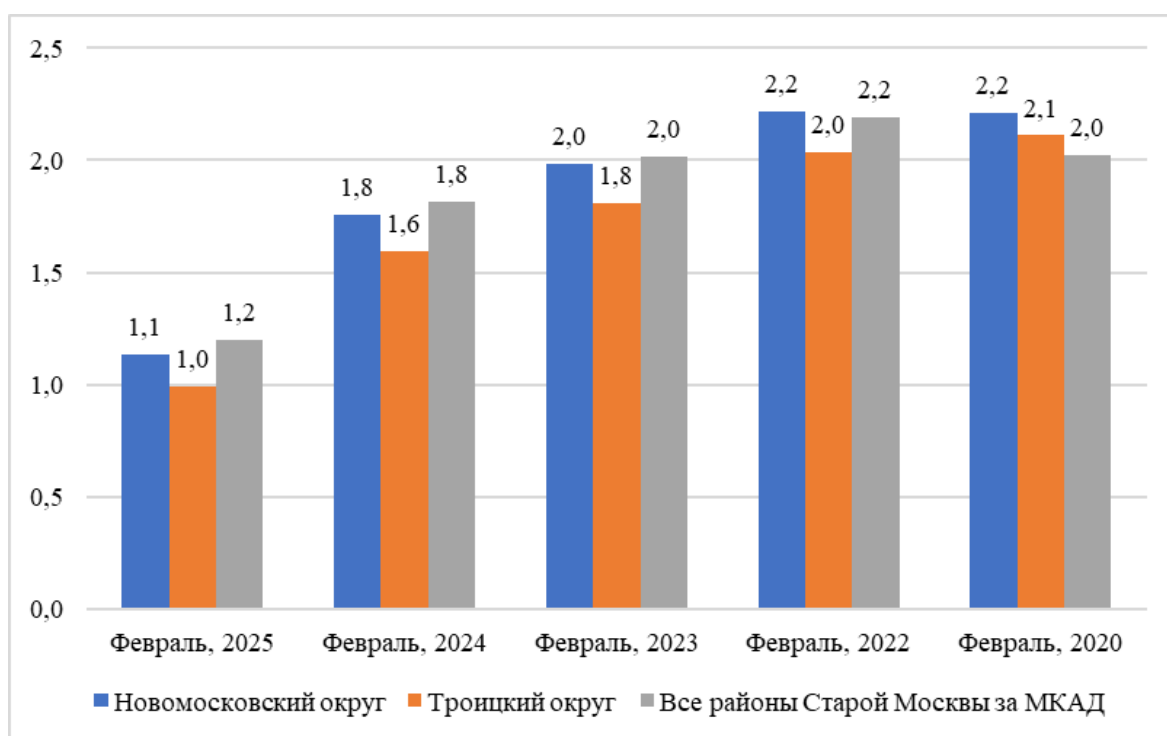


Рис. 2. Отношение средней цены 1 м² площади квартир на рынке жилья к среднедушевым денежным доходам населения в г. Москве.

Источник: рассчитано авторами по данным открытых информационных ресурсов «Индикаторы рынка недвижимости» и ЕМИСС²

Fig. 2. The ratio of the average price of 1 m² of apartment space on the housing market to the average per capita cash income of the population in Moscow.

Source: calculated by the authors based on data from the open information resources “Real Estate Market Indicators” and EMISS³

¹ Для сравнения бралось значение за 1 квартал рассматриваемого года, для февраля 2025 г. — за 4 квартал 2024 г.

² Электронный ресурс: <https://www.fedstat.ru/indicator/57039> (дата обращения 20.03.2025)

³ Web resource: <https://www.fedstat.ru/indicator/57039> (accessed on 20.03.2025)

Наконец, если спуститься на уровень конкретных объектов жилищного строительства, как было показано в предыдущих работах авторов [Babkin et al., 2025], распределение введенных в 2021–2022 гг. жилищных комплексов в Москве по ценовым сегментам хорошо соответствует делению на «Новую» и «Старую» Москву. Так, было установлено, что 97 % жилых комплексов «премиум» и «элит» класса, 78 % «бизнес» класса расположено в границах Старой Москвы и, напротив, лишь 7 % там приходится на «стандарт» и «эконом». Такая ярко выраженная ценовая дифференциация дополнительно подтверждает первоначальную гипотезу исследования о повышенной привлекательности Новой Москвы для относительно менее обеспеченных групп населения.

Новостройки Новой Москвы

Новая Москва наряду с ржавым поясом и первым поясом городов-спутников Москвы является одним из лидеров жилищного строительства столичного региона. В 2012–2023 гг. на нее пришлось практически 1/5 всего объема ввода жилья. Жилые комплексы Новой Москвы поражают своими масштабами и являются неоспоримыми лидерами по величине среди всех ЖК Московского региона. Два жилых комплекса «Переделкино Ближнее» и «Первый Московский» с объемами ввода свыше 1 млн м² жилья для каждого из них входят в число трех ЖК-миллионников¹, а среди 10 крупнейших жилых комплексов Москвы и Подмосковья половина представляют Новую Москву. На 15 крупнейших ЖК приходится 2/3 всего ввода жилья в Новой Москве (табл. 1).

Табл. 1. Top-15 крупнейших жилых комплексов Новой Москвы
Table 1. Top 15 largest residential complexes in New Moscow

№	Название ЖК	Площадь, тыс. м ²	Кол-во квартир, тыс. шт.	Класс жилья	Годы строительства
1	Переделкино Ближнее	1 180	20,6	Комфорт	2013–н. в.
2	Первый Московский	1 058	18,5	Комфорт	2014–н. в.
3	Саларьево парк	815	16,1	Комфорт	2018–2023
4	Новые Ватушки	750	15,5	Эконом	2013–н. в.
5	Бунинские луга	701	14,1	Комфорт	2016–н. в.
6	Москва А101	452	7,4	Комфорт	2014–2021
7	Скандинавия Юг	448	8,4	Комфорт/Бизнес	2020–н. в.
8	Расказово	388	6,8	Комфорт	2016–н. в.
9	Скандинавия	365	6,4	Комфорт	
10	Борисоглебское. Сиреневый квартал	288	5,9	Эконом	2019–н. в.
11	Остафьево	284	6,4	Комфорт	2021–н. в.
12	Прокшино	283	6,1	Комфорт/Бизнес	2022–н. в.
13	Испанские кварталы 2	262	4,8	Комфорт	2020–н. в.
14	ЭкоБунино	260	5,9	Комфорт	2021–н. в.
15	Новое Бутово	255	4,8	Комфорт	2014–2022

Источник: составлено авторами на основе авторской базы данных объектов жилой недвижимости
Source: compiled by the authors based on the author's database of residential properties

Масштабы ввода детерминированы наличием больших пространств, пригодных для строительства «в чистом поле», т. е. применяется принцип «greenfield-освоения». Как не раз бывало в истории, строительство однотипного и дешевого жилья в перспективе чревато «геттоизацией». Еще четверть века назад в работе [Li, 1998] была подчеркнута опасность

¹ Третий ЖК-миллионник «Бутово парк 2» находится неподалеку в г. Видном

такого пути пространственного развития города, открывающая возможности для социальной дифференциации и формирования этноанклавов.

Почти все вводимые в Новой Москве жилые комплексы относятся к эконом- и комфорт классу — нижнему ценовому сегменту жилья. Помимо соответствующих характеристик (площади квартир, материалы стен и т. д.) это жилье отличается относительно невысокой стоимостью, а также близостью к местам приложения труда иностранных мигрантов. Все это делает его востребованным у инвесторов для дальнейшей сдачи в аренду низкоквалифицированным трудовым мигрантам. Более того, мы видим, что практически во всех крупнейших жилых комплексах Новой Москвы строительство не окончено. Следовательно, можно ожидать дальнейшего разрастания массивов дешевого жилья, которое по опыту американских и европейских городов служит основным драйвером формирования этнопригородов.

Формирование этнопригородов в Новой Москве

Возникает закономерный вопрос: можно ли говорить о наличии этнопригородов в Новой Москве уже сейчас? На конец 2023 г. в муниципалитетах ТиНАО и районе Внуково по данным сотовых операторов проживало 928 тыс. чел.¹, из которых 212 тыс. чел. или 23 % составили граждане иных государств.

Наибольшая концентрация иностранцев наблюдается в треугольнике «Расказовка – Мосрентген – Коммунарка», т. е. наиболее близко расположенных к границе Старой Москвы локациях с хорошей транспортной доступностью. Именно здесь проживает свыше 2/3 всех мигрантов (рис. 3).

Повышенной концентрацией мигрантов выделяются также города Троицк и Щербинка, а также куст населенных пунктов вблизи аэропорта Внуково. Конечно, картина расселения мигрантов в общих чертах повторяет картину расселения в целом. Однако есть и свои особенности, которые лучше характеризуются через показатель доли мигрантов от населения локалитетов и населенных пунктов.

В относительных показателях неоспоримым лидером служит бывший поселок Мосрентген (в среднем доля иностранцев здесь составляет 38 %). Кластер оптово-розничной торговли, сформированный на пересечении МКАД с Киевским и Калужским шоссе, обуславливает сверхпривлекательность поселка для проживания занятых там иностранных работников. В то же время Мосрентген характеризуется старым жилым фондом и небольшим числом новых ЖК («Тропарево парк» и «1-й Ясеневский»). Таким образом, потенциал нового жилья как аттрактора для новых мигрантов тут не очень велик.

На втором месте идет ареал вблизи аэропорта Внуково: прежде всего поселок Внуково, деревня Марушкино, поселок Кирпичного завода, а также деревня Расказовка, которую взяли в кольцо крупнейшие ЖК-гиганты «Перedelкино Ближнее», «Расказово» и «Солнцево парк». Каждый из упомянутых населенных пунктов имеет долю мигрантов порядка 30 %. Здесь их концентрация связана с занятостью выходцев из ближнего зарубежья с транспортно-логистическим хабом аэропорта Внуково, а также с удобной транспортной коммуникацией с районами Старой Москвы (расположение на Солнцевской линии метрополитена).

Третье место занимает Коммунарка, в которой иностранцы составляют около 27 % от всего населения. Территория бывшего Сосенского поселения, ставшего ядром нового района Коммунарка, с самого начала реализации проекта Новой Москвы являлась наиболее яркой зоной жилищного освоения. Коммунарка, как самая близкая к Москве и с относительно развитым транспортом (в 2019 г. сюда пришел метрополитен), была особенно

¹ В то время как Росстат оценил населения этой территории в 762 тыс. чел.

притягательна для мигрантов, работающих как в близлежащих торговых комплексах, так и в Старой Москве. Именно Коммунарка лидирует по вводу нового жилья и скорости роста численности населения.

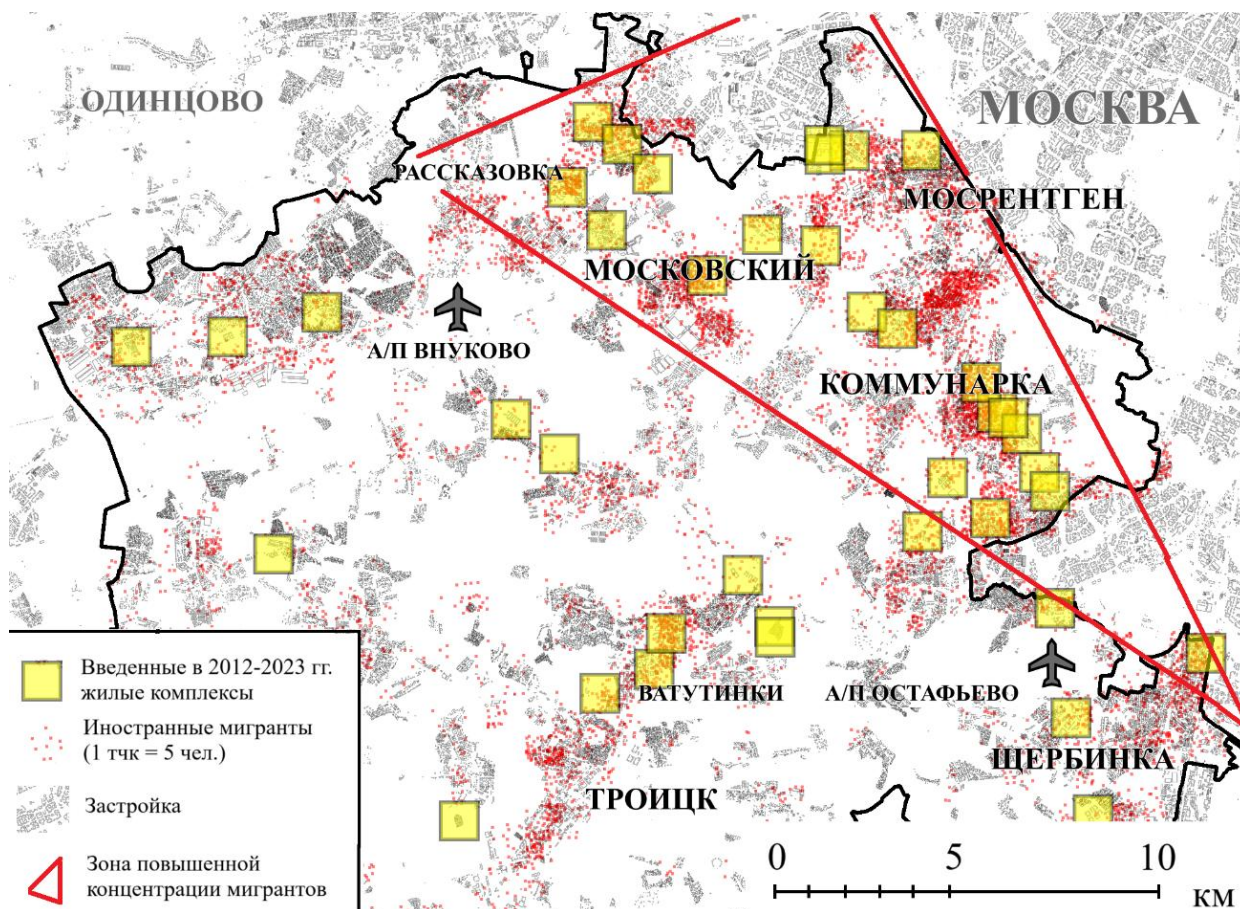


Рис. 3. Концентрация проживающих иностранных мигрантов на фоне нового жилищного строительства на территории Новой Москвы. Источник: составлено авторами по данным сотовых операторов и базе данных жилой недвижимости

Fig. 3. Concentration of foreign migrants living on the background of new housing construction in the territory of New Moscow. Source: compiled by the authors based on data from mobile operators and the residential real estate database

В Московском, Троицке и Щербинке доля мигрантов ниже — 20 %. В Московском и Троицке это связано с более удаленным положением, которое делает эти центры менее привлекательными для мигрантов, несмотря на ввод здесь ряда крупных ЖК, таких как «Первый Московский» и «Град Московский» в Московском или «Новые Ватутинки» в Троицке. В перспективе с продлением в эти районы транспортной инфраструктуры можно ожидать повышения их привлекательности среди иностранцев. Щербинка же отличается сложившейся структурой застройки с практически отсутствующей свободной под новое жилое строительство земли.

Сопоставление новых жилых комплексов, введенных в Новой Москве за последние 12 лет, показывает, что большая их часть размещена именно внутри вышеупомянутого треугольника: 11 из 15 крупнейших ЖК (рис. 4).

Абсолютные и относительные показатели концентрации иностранных граждан позволяют говорить о формировании этнопригорода в Мосрентгене преимущественно на базе существующего жилья, а в Коммунарке — на основе новостроек. В значительной части локалитетов здесь доля иностранцев достигает 40 % и более. Такие значения активно стимулируют процессы избирательности, заставляя местных жителей продавать или сдавать в аренду свое жилье, что приводит к еще большему росту доли иностранцев. Новостройки в этих районах скупаются, прежде всего, для сдачи в аренду мигрантам, в связи с чем выступают важнейшим механизмом этносоциальной сегрегации.

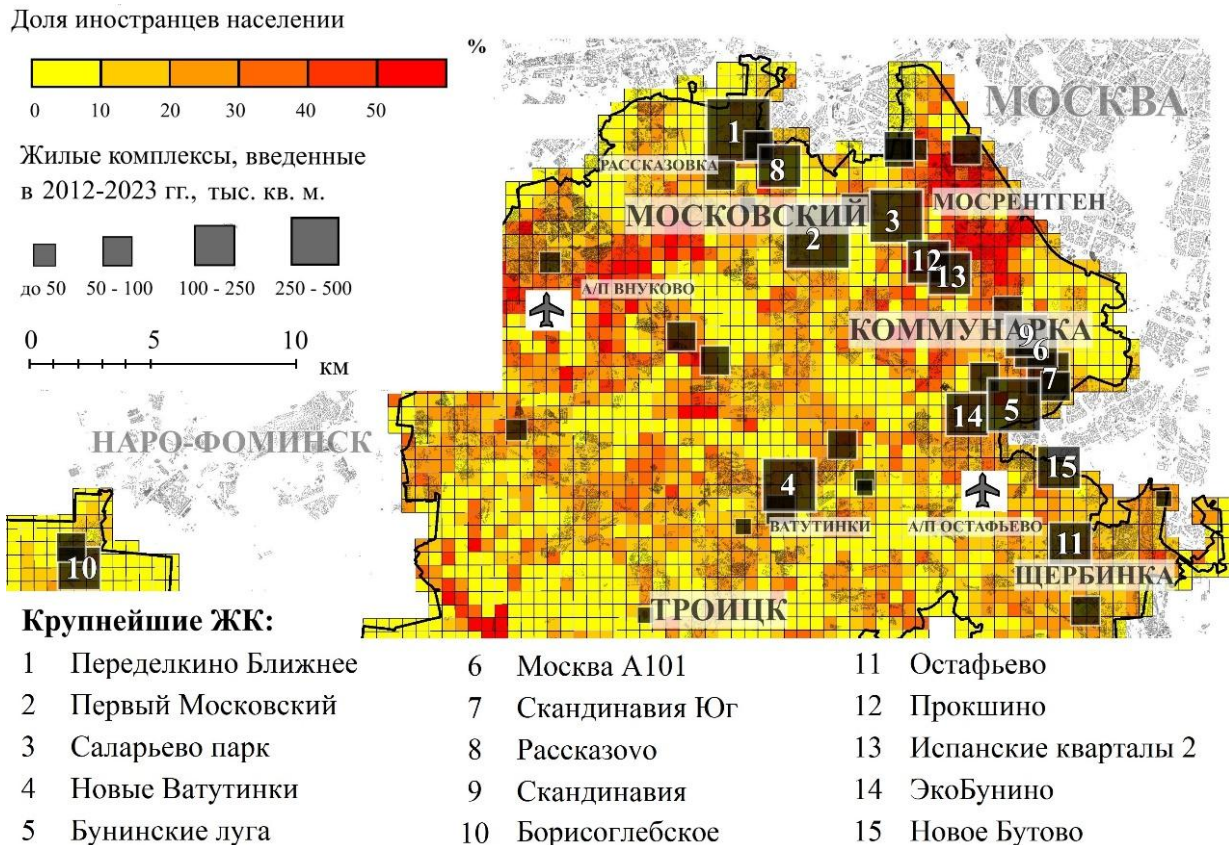


Рис. 4. Доля иностранцев, проживающих в локалитетах Новой Москвы на фоне нового жилого строительства. Источник: составлено авторами по данным сотовых операторов и базе данных жилой недвижимости
 Fig. 4. Share of foreigners living in New Moscow localities against the background of new residential construction. Source: compiled by the authors based on data from mobile operators and the residential real estate database

Существуют определенные внутренние отличия: если в Коммунарке новое строительство фиксирует уже сложившиеся паттерны расселения иностранцев, то в Московском, Рассказовке и Ватутинках скорее создает предпосылки для формирования этнопригородов.

Тем не менее, ни в одном из локалитетов Новой Москвы со значительной долей иностранцев не наблюдается превалирования граждан из определенной страны, а гистограммы распределения мигрантов по крупнейшим странам исхода (Узбекистан, Таджикистан, Киргизия, Азербайджан и Армения) демонстрируют отсутствие выраженной странственной концентрации. При этом на всех гистограммах наблюдается сдвиг пика долей в правую часть, что является статистическим отражением выявленного треугольника

«Расказовка – Мосрентген – Коммунарка», в котором концентрируются представители сразу всех представленных сообществ мигрантов (рис. 5).

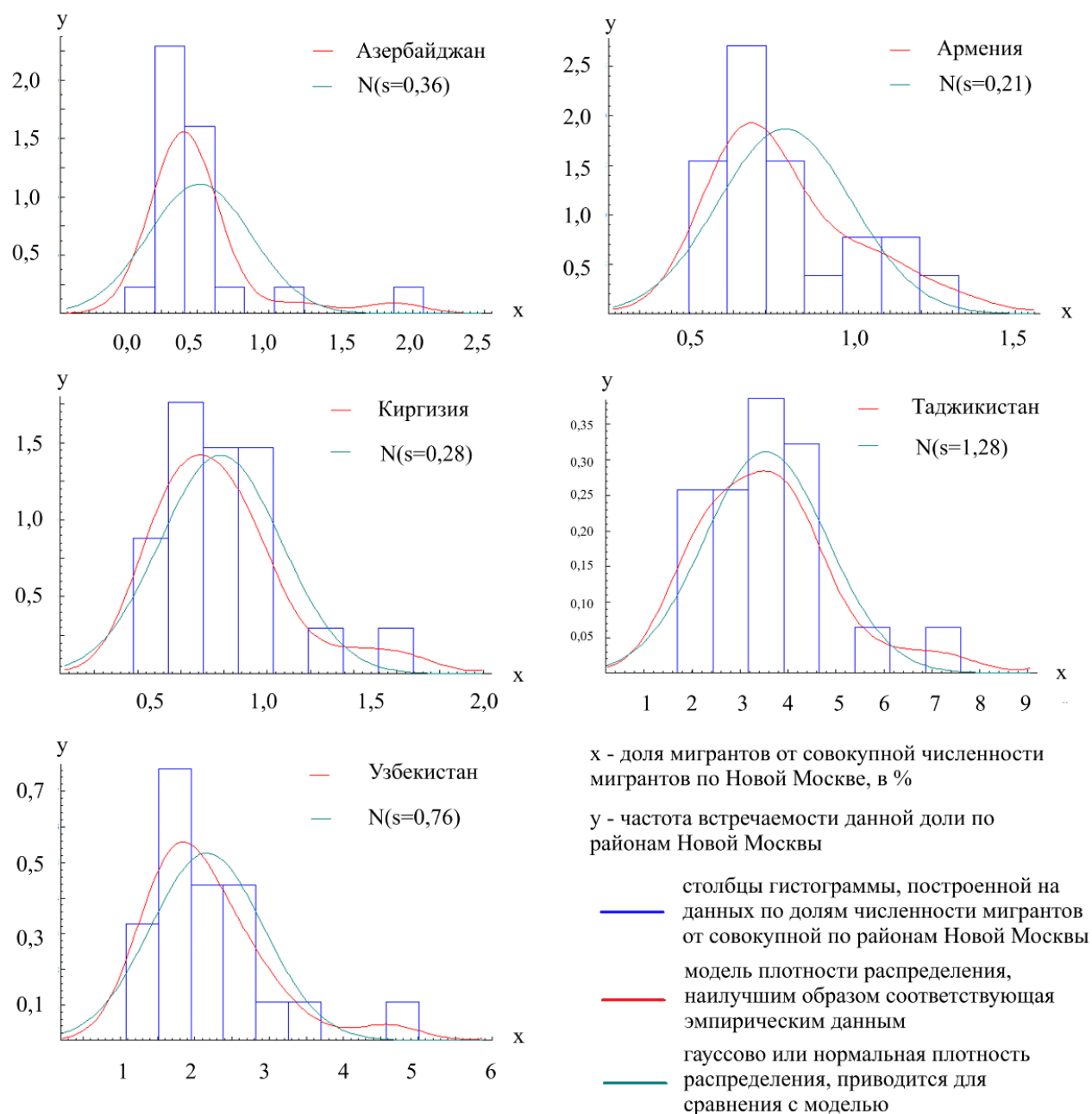


Рис. 5. Распределение долей иностранцев по основным странам выхода от населения районов Новой Москвы. Источник: составлено авторами по данным сотовых операторов

Fig. 5. Distribution of the share of foreigners by the main countries of exit from the population of the districts of New Moscow. Source: compiled by the authors based on data from mobile operators

Этот факт говорит о сугубо экономической обусловленности расселения иностранцев. Таким образом, вызывает беспокойство скорее не чрезмерная доля какой-либо этнокультурной группы, а существенное сокращение доли местных жителей, которые все

активнее сдают свое жилье в аренду (как правило, тем же самым мигрантам), а сами переезжают в другие районы Москвы и Подмосковья.

ВЫВОДЫ

Новая Москва — место строительства сверхкрупных ЖК. Пять из десяти крупнейших жилых комплексов столичного региона расположены именно здесь («Переделкино Ближнее», «Первый Московский», «Саларьево парк», «Новые Ватушки» и «Бунинские луга»). Все эти комплексы принадлежат к наиболее низкобюджетному сегменту эконом- и комфорт-классов, что делает их доступными для наименее обеспеченных слоев населения и популярной стратегией инвестирования в качестве дополнительного арендного жилья. Сочетание этих условий приводит к тому, что бескрайние массивы новых домов формируют благоприятную основу для возникновения различных форм социально-экономической сегрегации, одной из форм которой можно считать этносоциальную дифференциацию, т. е. формирование т. н. этнопригородов.

Можно говорить о том, что наиболее выраженное формирование этнопригородов имеет место в Мосрентгене и Коммунарке. При этом если в Мосрентгене основным стимулом к его возникновению служит близость к местам приложения труда (куст крупных объектов оптово-розничной торговли, в т. ч. крупнейший столичный рынок «Фудсити»), а роль новых ЖК в притяжении иностранцев вторична, то в Коммунарке формирование этнопригорода носит преимущественно эндогенный характер. Это означает, что, с одной стороны, массовое жилищное строительство создает здесь множество рабочих мест, а с другой — транспортно-коммуникационная близость Москвы способствует закреплению здесь иностранных мигрантов, работающих в других частях города.

Потенциалом возникновения этнопригородов обладают район аэропорта Внуково, Московский, Троицк и Щербинка. На текущий момент доля иностранных граждан здесь уже превышает 20 %, а в некоторых локалитетах существенно выше. Новые ЖК в этом случае также выступают стимулами для роста доли приезжих.

В целом, ключевую роль в формировании этнопригородов в Новой Москве играет экономический фактор (близость мест приложения труда и относительная дешевизна жилья). Здесь нет целенаправленного складывания этноанклавов определенных этнических сообществ. Рассмотрение стран выхода иностранцев не позволяет говорить о доминировании в населении той или иной этнокультурной группы. В то же время критически высокая доля иностранцев (местами достигающая 40 % и более) в населении, приводит к тому, что местные старожилы покидают свои дома, делая районы Новой Москвы все более «мигрантскими».

БЛАГОДАРНОСТИ

Разделы «Введение» и «Результаты исследования и их обсуждение» подготовлены Р. А. Бабкиным в рамках гранта Российского научного фонда (проект № 24-77-00047 «Этнокультурные сообщества в Москве и Московской области: пространственно-временной анализ в интересах формирования региональной политики в области расселения иностранных мигрантов») в РЭУ им. Г. В. Плеханова.

Авторы выражают благодарность Департаменту информационных технологий правительства г. Москвы за возможность использовать предоставленные данные о размещении и передвижении абонентов сотовой связи для написания данной работы.

ACKNOWLEDGEMENTS

The sections “Introduction” and “Research results and discussion” were prepared by R. A. Babkin within the framework of the grant of the Russian Science Foundation (project

No. 24-77-00047 “Ethnocultural communities in Moscow and the Moscow oblast: a spatio-temporal analysis in the interests of forming a regional policy in the field of resettlement of foreign migrants”) at the Plekhanov Russian University of Economics.

The authors are grateful to the Department of Information Technology of the Moscow Government for the opportunity to use the mobile operators’ data.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Аганбегян А. Строительство жилья — локомотив социально-экономического развития страны. Вопросы экономики, 2012. № 5. С. 59–69.

Бабкин Р. А. Оценка численности населения муниципальных образований Московского столичного региона по данным операторов сотовой связи. Вестник Московского университета. Серия 5. География, 2020. № 4. С. 116–121.

Бабкин Р. А., Бадина С. В., Березняцкий А. Н. Влияние нового жилищного строительства на структурные трансформации населения Московской агломерации в контексте миграционных процессов. Экономика региона, 2025. Т. 21. № 2. С. 318–331. DOI: 10.17059/ekon.reg.2025-2-5.

Бабурин В. Л., Цаплина К. Г. Факторы, лимитирующие экстенсивное развитие Москвы и ее спутников. Региональные исследования, 2015. № 6. С. 75–84.

Березняцкий А. Н., Бадина С. В., Бабкин Р. А. Анализ циклического движения населения города Москвы на основании данных сотовых операторов. ИнтерКарто. ИнтерГИС. М.: Географический факультет МГУ, 2024. Т. 30. Ч. 2. С. 309–326. DOI: 10.35595/2414-9179-2024-2-30-309-326.

Битюкова В. Р. Экологический фактор развития в Новой Москве: старые проблемы на новой территории. Старая и Новая Москва: тенденции и проблемы развития. М.: Издательство ИП Матушкина И. И., 2018. С. 120–142.

Большеротов А. Л. Концептуальные подходы развития Москвы и ее новых территорий. Жилищное строительство, 2012. № 5. С. 33–37.

Варшавер Е. А., Рочева А. Л., Иванова Н. С. Факторы и механизмы складывания мест резидентной концентрации мигрантов вокруг рынков. Мониторинг общественного мнения: экономические и социальные перемены, 2021. № 5. С. 425–449.

Вендина О. И. Мигранты в Москве: грозит ли российской столице этническая сегрегация? Миграционная ситуация в регионах России. Выпуск третий. М.: Центр Миграционных исследований, 2005. 88 с.

Куричев Н. К., Куричева Е. К. Взаимосвязь жилищного строительства в Московской агломерации и миграции в столичный регион. Известия Российской академии наук. Серия географическая, 2018. № 1. С. 5–20.

Куричева Е. К., Попов А. А. Жилищное строительство как фактор трансформации Московской агломерации. Региональные исследования, 2015. № 1(47). С. 104–116.

Махрова А. Г. Трансформация расселения в Московском регионе в постсоветский период. Вопросы географии. Сб. 135: География населения и социальная география. М.: Кодекс, 2013. С. 245–269.

Махрова А. Г., Ткаченко Л. Я. Планы и реалии Новой Москвы: продолжение или смена вектора развития. Экологическое планирование и управление, 2013. № 1(14). С. 37–50.

Митин И. И. Новая Москва: конструирование нового локального дискурса. Лабиринт. Журнал социально-гуманитарных исследований, 2015. № 2. С. 71–82.

Неретин А. С. Пространственная структура транспортной системы. Старая и Новая Москва: тенденции и проблемы развития. М.: Издательство ИП Матушкина И. И., 2018. С. 143–158.

Тишков А. А. Стратегические ресурсы развития Новой Москвы. Стратегические ресурсы и условия устойчивого развития Российской Федерации и ее регионов. М.: ИГ РАН, 2014. С. 134–143.

Шатило Д. П. Роль рынка жилой недвижимости в этносоциальной дифференциации европейских столиц: Лондона, Парижа, Мадрида, Берлина и Москвы. Известия Российской академии наук. Серия географическая, 2015. № 1. С. 48–63.

Badina S., Babkin R., Bereznyatsky A., Bobrovskiy R. Spatial Aspects of Urban Population Vulnerability to Natural and Man-Made Hazards. *City and Environment Interactions*, 2022. V. 15. Art. 100082.

Badina S. V., Babkin R. A., Skobeev N. M. Housing Construction as a Factor in the Increase in Vulnerability of the Population of Large Cities to Natural and Technogenic Hazards. *Regional Research of Russia*, 2024. V. 14. P. 38–49. DOI: 10.1134/S2079970523600336.

Gladwell M. *The Tipping Point. How Little Things Can Make a Big Difference.* New York: Little, Brawn and Co., 2002. 202 p.

Grzegorzczak A. “The Paris Suburbs — Blessed or Cursed?” Suburbanization Versus Peripheral Sustainability of Rural-Urban Areas Fringes, *Urban Development and Infrastructure Series.* New York: Nova Publishers, 2014. P. 89–102.

Kashnitsky I., Gunko M. Spatial Variation of Immigration to Moscow: Testing the Effect of Housing Market. *Cities*, 2016. No. 59. P. 30–39.

Katz B., Berube A., Lang R. *Redefining Urban and Suburban America: Evidence from Census 2000.* Brookings Institution Press, 2003. 305 p.

Kavita P., Holloway S. R. New Immigrant Geographies of United States Metropolitan Areas. *The Geographical Review*, 2005. V. 95. No. 2. P. 3–6.

Li W. Anatomy of a New Ethnic Settlement: The Chinese Ethnoburb in Los Angeles. *Urban Studies*, 1998. V. 35. No. 3. P. 479–501.

Membretti A., Quassoli F. Discriminare in Tempo Dicrisi. La Relazione tra Immigrati e Agenzie Immobiliari a Milano e Pavia. *Mondi Migranti*, 2015. V. 1. P. 169–189.

Ray B. K., Halseth G., Johnson B. The Changing “Face” of the Suburbs: Issues of Ethnicity and Residential Change in Suburban Vancouver. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1997. V. 21. P. 75–99.

REFERENCES

Aganbegyan A. Housing Construction — The Locomotive of the Country’s Socio-Economic Development. *Voprosy Ekonomiki (Economic Issues)*, 2012. No. 5. P. 59–69 (in Russian).

Babkin R. A. Population Assessment of Municipalities of the Moscow Metropolitan Region Based on Mobile Operators Data. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 5, Geografiya (Bulletin of Moscow University. Series 5. Geography)*, 2020. No. 4. P. 116–121 (in Russian).

Babkin R. A., Badina S. V., Bereznyatskiy A. N. The Impact of New Housing Construction on Structural Transformations of the Population in the Context of Migration Processes. *Economy of Regions*, 2025. V. 21. No. 2. P. 318–331 (in Russian). DOI: 10.17059/ekon.reg.2025-2-5.

Baburin V. L., Tsaplina K. G. Factors Limiting the Extensive Development of Moscow and its Satellites. *Regional Research*, 2015. No. 6. P. 75–84 (in Russian).

- Badina S., Babkin R., Bereznyatsky A., Bobrovskiy R.* Spatial Aspects of Urban Population Vulnerability to Natural and Man-Made Hazards. *City and Environment Interactions*, 2022. V. 15. Art. 100082.
- Badina S. V., Babkin R. A., Skobeev N. M.* Housing Construction as a Factor in the Increase in Vulnerability of the Population of Large Cities to Natural and Technogenic Hazards. *Regional Research of Russia*, 2024. V. 14. P. 38–49. DOI: 10.1134/S2079970523600336.
- Bereznyatskiy A. N., Badina S. V., Babkin R. A.* Analysis of the Cyclical Movement of the Population of the City of Moscow Based on Data from Mobile Operators. *InterCarto. InterGIS*. Moscow: Lomonosov Moscow State University, Faculty of Geography, 2024. V. 30. Part 2. P. 309–326 (in Russian). DOI: 10.35595/2414-9179-2024-2-30-309-326.
- Bityukova V. R.* Environmental Factor of Development in New Moscow: Old Problems in a New Territory. *Old and New Moscow: Development Trends and Problems*. Moscow: Publishing House of SP Matushkina I. I., 2018. P. 120–142 (in Russian).
- Bolsherotov A. L.* Conceptual Approaches to the Development of Moscow and its New Territories. *Zhilishchnoe Stroitel'stvo (Housing Construction)*, 2012. No. 5. P. 33–37 (in Russian).
- Gladwell M.* *The Tipping Point. How Little Things Can Make a Big Difference*. New York: Little, Brawn and Co., 2002. 202 p.
- Grzegorzczuk A.* “The Paris Suburbs — Blessed or Cursed?” *Suburbanization Versus Peripheral Sustainability of Rural-Urban Areas Fringes*, *Urban Development and Infrastructure Series*. New York: Nova Publishers, 2014. P. 89–102.
- Kashnitsky I., Gunko M.* Spatial Variation of Immigration to Moscow: Testing the Effect of Housing Market. *Cities*, 2016. No. 59. P. 30–39.
- Katz B., Berube A., Lang R.* *Redefining Urban and Suburban America: Evidence from Census 2000*. Brookings Institution Press, 2003. 305 p.
- Kavita P., Holloway S. R.* New Immigrant Geographies of United States Metropolitan Areas. *The Geographical Review*, 2005. V. 95. No. 2. P. 3–6.
- Kurichev N. K., Kuricheva E. K.* The Relationship Between Housing Construction in the Moscow Agglomeration and Migration to the Capital Region. *Izvestia RAN. Seriya Geograficheskaya (News of the Russian Academy of Sciences. Geographical Series)*, 2018. No. 1. P. 5–20 (in Russian).
- Kuricheva E. K., Popov A. A.* Housing Construction as a Factor in the Transformation of the Moscow Agglomeration. *Regional Research*, 2015. No. 1(47). P. 104–116 (in Russian).
- Li W.* Anatomy of a New Ethnic Settlement: The Chinese Ethnoburb in Los Angeles. *Urban Studies*, 1998. V. 35. No. 3. P. 479–501.
- Makhrova A. G.* Transformation of Settlement in the Moscow Region in the Post-Soviet Period. *Questions of Geography. Collection 135: Population Geography and Social Geography*. Moscow: Codex, 2013. P. 245–269 (in Russian).
- Makhrova A. G., Tkachenko L. Ya.* Plans and Realities of New Moscow: Continuation or Change of Development Vector. *Ecological Planning and Management*, 2013. V. 1. No. 14. P. 37–50 (in Russian).
- Membretti A., Quassoli F.* Discriminating in Times of Crisis: The Relationship Between Immigrants and Real Estate Agencies in Milan and Pavia. *Mondi Migranti*, 2015. V. 1. P. 169–189 (in Italian).
- Mitin I. I.* New Moscow: Construction of a New Local Discourse. *Labyrinth. Journal of Social and Humanitarian Research*, 2015. No. 2. P. 71–82 (in Russian).

- Neretin A. S.* Spatial Structure of the Transport System. Old and New Moscow: Development Trends and Problems. Moscow: Publishing House of SP Matushkina I. I., 2018. P. 143–158 (in Russian).
- Ray B. K., Halseth G., Johnson B.* The Changing “Face” of the Suburbs: Issues of Ethnicity and Residential Change in Suburban Vancouver. *International Journal of Urban and Regional Research*, 1997. V. 21. P. 75–99.
- Shatilo D. P.* The Role of the Residential Real Estate Market in the Ethnosocial Differentiation of European Capitals: London, Paris, Madrid, Berlin, and Moscow. *Izvestia RAN. Seriya Geograficheskaya* (News of the Russian Academy of Sciences. Geographical Series), 2015. No. 1. P. 48–63 (in Russian).
- Tishkov A. A.* Strategic Resources for the Development of New Moscow. Strategic Resources and Conditions for Sustainable Development of the Russian Federation and its Regions. Moscow: Institute of Geography of Russian Academy of Sciences, 2014. P. 134–143 (in Russian).
- Varshaver E. A., Rocheva A. L., Ivanova N. S.* Factors and Mechanisms of Formation of Places of Resident Concentration of Migrants Around Markets. *Monitoring of Public Opinion: Economic and Social Changes*, 2021. No. 5. P. 425–449 (in Russian).
- Vendina O. I.* Migrants in Moscow: Is the Russian Capital Threatened by Ethnic Segregation? Migration Situation in the Regions of Russia. Third Issue. Moscow: Center for Migration Studies, 2005. 88 p. (in Russian).
-