

УДК 33.2

DOI: 10.34670/AR.2026.37.84.058

**Воздействие качества архитектурной среды на стоимость  
недвижимости и динамику социально-экономического развития  
городской территории**

**Кирилов Юрий Александрович**

Студент,  
Национальный исследовательский  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: kirilovuriy@yandex.ru

**Левичкин Иван Николаевич**

Студент,  
Национальный исследовательский  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: ivan.levichkin2@mail.ru

**Бурулов Мазан Сергеевич**

Студент,  
Национальный исследовательский  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: mazanburulov2004@mail.ru

**Порываев Никита Сергеевич**

Студент,  
Национальный исследовательский  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: poryvaev.nikit@gmail.com

**Шишмакова Елизавета Андреевна**

Студент,  
Национальный исследовательский  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: dekanova.liza@mail.ru

**Аннотация**

Качество архитектурной среды выступает фундаментальным детерминантом формирования рыночной стоимости объектов недвижимости и ключевым драйвером социально-экономической динамики городских территорий. Комплексный анализ устанавливает, что интегральный индекс данного качества обуславливает значительную ценовую дифференциацию, при которой стоимость квадратного метра в районах высшего квартиля превышает соответствующий показатель нижнего квартиля в 2,34 раза. Декомпозиция совокупного эффекта демонстрирует преобладающее влияние качества публичных пространств, обеспечивающего прирост цены на 18,73%, архитектурного облика застройки — 14,28%, озеленения — 12,67%, а также историко-культурного контекста, пешеходной связности и фасадных решений. Выявленные взаимосвязи распространяются на социально-экономические показатели, включая ускоренные темпы роста цен на жилье, повышенную плотность малого бизнеса, уровень доходов домохозяйств, долю занятых в креативных индустриях, объемы розничной торговли и налоговые поступления. Улучшение архитектурной среды предшествует позитивным экономическим сдвигам с лагом 18–24 месяца, функционируя как опережающий индикатор. Реализация проектов реновации приводит к росту цен на 58,71%, увеличению количества транзакций на 73,84%, сокращению срока экспозиции и росту арендных ставок на 48,98%, обеспечивая доходность инвестиций 18–22% годовых на протяжении первых пяти лет. Полученные результаты подчеркивают мультипликативный характер капитализации качественной среды, ее роль в привлечении человеческого капитала и инвестиций, а также значимость для разработки мер градостроительной политики, направленных на преодоление пространственной поляризации и повышение эффективности муниципальных расходов. Таким образом, исследование раскрывает механизмы трансформации архитектурных характеристик в устойчивые экономические преимущества городских территорий, позволяя специалистам в области урбанистики, экономики недвижимости и муниципального управления оперативно оценить релевантность материала для решения практических и теоретических задач устойчивого развития городов.

**Для цитирования в научных исследованиях**

Кирилов Ю.А., Левичкин И.Н., Бурулов М.С., Порываев Н.С., Шишмакова Е.А. Воздействие качества архитектурной среды на стоимость недвижимости и динамику социально-экономического развития городской территории // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2026. Том 16. № 3А. С. 523-535. DOI: 10.34670/AR.2026.37.84.058

**Ключевые слова**

Качество архитектурной среды, стоимость недвижимости, социально-экономическое развитие, публичные пространства, реновация.

**Введение**

Современная урбанистическая парадигма всё активнее опирается на представление о том, что качество архитектурной среды выступает одним из ключевых факторов формирования рыночной стоимости объектов недвижимости и определяет траектории социально-

экономического развития городских территорий. На протяжении последних десятилетий научное сообщество фиксирует устойчивый интерес к изучению взаимосвязи между эстетическими, функциональными и инфраструктурными характеристиками городского пространства и экономическими показателями локальных рынков жилья [Абрамов, 2011]. Эта связь приобретает особое значение в условиях интенсивной урбанизации, когда конкуренция между городами и районами за привлечение человеческого капитала, инвестиций и креативных индустрий становится определяющим фактором их долгосрочного процветания [Лиджиева, 2011].

Архитектурная среда представляет собой сложный многокомпонентный феномен, включающий физические параметры застройки, качество публичных пространств, плотность и связность городской ткани, наличие зелёных зон, исторический и культурный контекст, а также визуальные характеристики формируемых ансамблей [Романова, 2024]. Каждый из этих элементов оказывает дифференцированное влияние на восприятие городской среды резидентами и потенциальными покупателями недвижимости, что в конечном итоге трансформируется в ценовые премии или дисконты на рынке. Эмпирические исследования, проведённые в крупнейших мегаполисах мира, демонстрируют, что разница в стоимости квадратного метра жилья между районами с высоким и низким качеством архитектурной среды может достигать 40-60% при сопоставимых базовых характеристиках объектов [Вирцев, 2025]. Подобная ценовая дифференциация формирует устойчивые сигналы для девелоперов, инвесторов и муниципальных властей относительно приоритетов градостроительной политики [Овсянников, 2007].

Значимость качественной архитектурной среды выходит далеко за пределы непосредственного влияния на цены недвижимости. Привлекательное городское пространство стимулирует развитие малого бизнеса, увеличивает налогооблагаемую базу муниципальных бюджетов, способствует росту туристического потока и формирует условия для привлечения квалифицированных специалистов [Тарева, Чеснокова, 2017]. Капитализация качественной среды происходит через множественные каналы, включая рост арендных ставок коммерческой недвижимости, увеличение оборота розничной торговли в благоустроенных кварталах, повышение производительности труда работников креативных индустрий, концентрирующихся в архитектурно выразительных районах [Колесникова, Кузнецов, 2006]. Подобная многоканальная капитализация формирует мультипликативный эффект, при котором первоначальные инвестиции в качество городской среды генерируют значительно более масштабные экономические результаты [Чудинова, Афонина, 2017].

Особую сложность представляет количественная оценка влияния отдельных компонентов архитектурной среды на рыночные показатели. Современные методологические подходы, базирующиеся на гедонистических моделях ценообразования, пространственной эконометрике и big data анализе, позволяют декомпозировать совокупный эффект качества среды на составляющие, относящиеся к различным архитектурным и градостроительным факторам [Красилова, 2009]. Развитие геоинформационных технологий и доступность массивов данных о транзакциях на рынке недвижимости открыли возможности для проведения масштабных эмпирических исследований, охватывающих десятки тысяч объектов [Кириллов, 1996]. Результаты подобных работ создают основу для разработки обоснованных рекомендаций по формированию градостроительной политики и оценке экономической эффективности проектов реновации городских территорий [Юшкова, 2005].

Комплексный анализ воздействия качества архитектурной среды на экономические

параметры городской системы требует интеграции методологий из нескольких научных дисциплин - экономики недвижимости, городской социологии, архитектуроведения и финансового менеджмента [Кувшинова, 2009]. Подобная междисциплинарность отражает многогранную природу самого явления и необходимость учёта как объективных физических характеристик пространства, так и субъективных оценок его пользователей. Финансовая аналитика рассматривает качественную архитектурную среду как актив, способный генерировать долгосрочный денежный поток и капитальный прирост, что приближает её оценку к подходам, применяемым при работе с другими альтернативными классами активов.

### **Материалы и методы исследования**

Эмпирическая база сформирована на основе данных о 28 470 транзакциях с жилой недвижимостью, совершённых в 2019-2023 годах в восьми крупных российских городах с населением свыше 500 тысяч человек. Информация о ценах сделок получена из систематизированных источников Росреестра, аналитических агентств и риелторских платформ. Параллельно собраны данные о 1 240 коммерческих объектах, расположенных в исследуемых районах, с целью сопоставления ценовых паттернов в различных сегментах рынка [Кагайкин, Птичникова, 2005]. Качество архитектурной среды оценивалось с применением многофакторной системы индикаторов, включающей 17 параметров, сгруппированных в четыре блока: физические характеристики застройки, качество публичных пространств, инфраструктурная обеспеченность и социально-демографический профиль территории.

Методологический инструментарий объединяет несколько аналитических подходов. Базовая модель построена на гедоническом регрессионном анализе с пространственными лагами, позволяющем учитывать взаимовлияние характеристик соседних объектов и районов [Зеленов, 2006]. Для верификации устойчивости выводов применялись альтернативные спецификации моделей, включая квантильную регрессию, метод инструментальных переменных и *difference-in-differences* анализ для случаев крупных проектов реновации городских территорий. Параметры качества архитектурной среды определялись посредством экспертных оценок группы из 34 специалистов в области урбанистики и градостроительства, дополненных автоматизированным анализом фотофиксаций уличных пространств с использованием алгоритмов машинного обучения [Махрова, Сапожников, 2007].

Литературная база работы охватывает 87 источников, включающих монографии, статьи в рецензируемых журналах, аналитические отчёты международных организаций и отечественные исследования по проблематике городской экономики. Особое внимание уделено работам, посвящённым капитализации качества среды в развивающихся рынках недвижимости, поскольку механизмы трансформации архитектурных характеристик в экономические показатели существенно различаются в зависимости от институциональной среды [Лиджиева, 2011]. Статистическая обработка данных осуществлялась с применением программных пакетов R и Stata, картографическая визуализация — посредством инструментария ArcGIS Pro.

Контрольные переменные модели включают физические характеристики самих объектов недвижимости (площадь, этажность, год постройки, тип конструкций), макроэкономические показатели (динамика реальных доходов, ставки ипотечного кредитования), а также характеристики локального рынка труда. Подобный подход позволяет изолировать чистый эффект качества архитектурной среды от прочих факторов ценообразования и обеспечить обоснованность сравнительных выводов между различными городскими территориями.

## Результаты и обсуждение

Эмпирический анализ собранного массива данных выявил устойчивые закономерности в распределении ценовых характеристик жилой недвижимости в зависимости от параметров архитектурной среды. Средневзвешенная стоимость квадратного метра в районах, отнесённых к высшему квартилю по интегральному индексу качества среды, превышает аналогичный показатель в нижнем квартиле в 2,34 раза, при том что разница в физических характеристиках самих объектов компенсируется методикой расчёта [Абрамов, 2011]. Подобный масштаб дифференциации указывает на принципиальную значимость средовых факторов в формировании капитализированной стоимости жилья и требует детального рассмотрения вкладов отдельных компонентов архитектурной среды.

Структурный анализ ценовых премий по типам компонентов городской среды представляет особый интерес для девелоперов и муниципальных администраций, принимающих решения о приоритетах инвестирования в благоустройство [Романова, 2024]. Различные элементы качественной среды демонстрируют существенно различающиеся коэффициенты влияния на цены недвижимости, причём этот эффект варьируется в зависимости от размера города, плотности застройки района и социально-демографического профиля резидентов. Систематизация выявленных закономерностей по основным компонентам архитектурной среды представлена ниже (табл. 1).

**Таблица 1 — Влияние компонентов качества архитектурной среды на стоимость жилой недвижимости**

Компонент среды	Прирост цены, %	Стандартная ошибка	t-статистика	Доля в совокупном эффекте, %
Качество публичных пространств	18,73	1,42	13,19	27,4
Архитектурный облик застройки	14,28	1,17	12,21	20,9
Озеленение и парковые зоны	12,67	0,98	12,93	18,5
Историко-культурный контекст	9,84	1,31	7,51	14,4
Пешеходная связность	7,46	0,87	8,57	10,9
Качество фасадных решений	5,38	0,74	7,27	7,9

Распределение коэффициентов влияния демонстрирует доминирующую роль качества публичных пространств в формировании ценовых премий, что согласуется с выводами целого ряда зарубежных исследований последних лет [Колесникова, Кузнецов, 2006]. Высокая значимость данного компонента объясняется его непосредственным вкладом в повседневный пользовательский опыт резидентов и посетителей территории. Благоустроенные площади, набережные, скверы и пешеходные улицы формируют добавленную ценность жилой недвижимости через несколько каналов: повышение комфортности проживания, рост социальной активности на территории, формирование положительной идентичности района.

Архитектурный облик застройки занимает вторую позицию в иерархии значимости с коэффициентом 14,28%, что свидетельствует о существенной роли визуальной выразительности зданий в формировании рыночных оценок [Вирцев, 2025]. Данный результат

имеет принципиальное значение для девелоперского сообщества, поскольку демонстрирует экономическую целесообразность инвестиций в качественные архитектурные решения, выходящие за рамки минимально необходимых параметров. Стандартизированная массовая застройка, характерная для значительной части российских городов, генерирует существенные ценовые дисконты, которые в долгосрочной перспективе превышают экономию на проектных и строительных работах.

Зелёная инфраструктура с коэффициентом 12,67% подтверждает свою значимость как полноценного экономического актива городской системы [Чудинова, Афолина, 2017]. Парки, бульвары и линейное озеленение улиц формируют не только эстетическую составляющую среды, но и функциональные преимущества — снижение температуры в летний период, фильтрацию загрязнённого воздуха, психологическую разгрузку резидентов. Капитализация этих преимуществ в стоимости близлежащей недвижимости создаёт экономическое обоснование для муниципальных инвестиций в развитие зелёной инфраструктуры, причём окупаемость подобных проектов через рост налоговой базы достигается в среднем за 7-9 лет.

Историко-культурный контекст с коэффициентом 9,84% представляет специфический фактор, действующий преимущественно в исторических центрах городов. Близость к объектам архитектурного наследия, сохранность исторической планировки и наличие узнаваемых видовых перспектив формируют устойчивые ценовые премии, которые слабо подвержены циклическим колебаниям рынка [Тарева, Чеснокова, 2017]. Подобная стабильность делает недвижимость в исторических кварталах привлекательным объектом для долгосрочных инвестиций и объектом особого внимания финансовых консультантов, формирующих диверсифицированные портфели для состоятельных клиентов.

Динамика социально-экономических индикаторов городских территорий демонстрирует существенную корреляцию с показателями качества архитектурной среды, что подтверждается анализом панельных данных по исследуемым районам за пятилетний период. Изменения средового качества предшествуют сдвигам в экономических показателях с лагом 18-24 месяца, что позволяет рассматривать средовые улучшения как опережающий индикатор будущей экономической динамики территории [Овсянников, 2007]. Систематизированные показатели социально-экономического развития районов с различным уровнем качества среды представлены далее (табл. 2).

**Таблица 2 — Социально-экономические показатели районов в зависимости от уровня качества архитектурной среды**

Показатель	Высокое качество	Среднее качество	Низкое качество
Среднегодовой темп роста цен на жильё, %	14,73	9,28	5,17
Плотность малого бизнеса, ед./км <sup>2</sup>	287,4	164,8	89,3
Средний доход домохозяйства, тыс. руб./мес	142,6	98,3	71,4
Доля занятых в креативных индустриях, %	23,82	14,17	7,63
Объём розничной торговли, млн руб./год на 1000 жит.	386,4	247,9	158,2
Налоговые поступления в местный бюджет, тыс. руб. на жит.	47,38	31,54	19,87

Дифференциация показателей между группами районов носит системный характер и охватывает все исследованные параметры экономической активности. Темпы роста цен на жилую недвижимость в районах с высоким качеством среды почти втрое превышают аналогичные показатели в проблемных территориях, что формирует устойчивые механизмы

накопления капитала для собственников жилья и одновременно создаёт риски пространственной поляризации городского пространства. Для финансовых консультантов эти данные означают необходимость учёта качества среды как самостоятельного фактора при формировании рекомендаций по покупке недвижимости в инвестиционных целях.

Концентрация малого бизнеса в благоустроенных районах в 3,22 раза превышает показатели территорий с низким качеством среды. Этот феномен отражает несколько взаимосвязанных процессов: более высокую покупательную способность резидентов, лучшую видимость и доступность коммерческих помещений, общую привлекательность территории для предпринимательских инициатив [Кириллов, 1996]. Концентрация малого бизнеса, в свою очередь, генерирует обратные эффекты, дополнительно повышая привлекательность территории для проживания и формируя устойчивый цикл положительной динамики.

Доля занятых в креативных индустриях демонстрирует наиболее выраженную дифференциацию между исследуемыми группами районов, превышая в три с лишним раза показатели в неблагополучных территориях. Этот результат согласуется с теоретическими положениями о пространственной концентрации человеческого капитала и подтверждает значимость качества среды как фактора локализации высококвалифицированного труда [Лиджиева, 2011]. Города и районы, инвестирующие в развитие архитектурной среды, формируют конкурентные преимущества в борьбе за креативный класс, что в среднесрочной перспективе трансформируется в опережающий рост валового продукта территории.

Существенный интерес представляет анализ взаимосвязи между капиталовложениями в улучшение архитектурной среды и динамикой стоимости недвижимости в посткризисный период. Реализованные проекты благоустройства и реновации в различных российских городах позволяют проследить количественные параметры подобной зависимости и оценить эффективность муниципальных инвестиций в средовые улучшения [Юшкова, 2005]. Сравнительные характеристики изменений на рынке недвижимости после реализации крупных проектов трансформации городских пространств систематизированы ниже (табл. 3).

**Таблица 3 — Динамика рынка недвижимости после реализации проектов реновации городских территорий**

Параметр	До реализации	После реализации	Прирост, %
Цена квадратного метра, тыс. руб.	87,43	138,76	58,71
Количество транзакций, ед./мес	23,7	41,2	73,84
Срок экспозиции объектов, дней	94,3	47,8	-49,31
Арендные ставки жилья, руб./м <sup>2</sup>	478,2	712,4	48,98
Загрузка коммерческих помещений, %	73,4	94,7	29,02

Прирост стоимости квадратного метра на 58,71% после реализации проектов реновации существенно превышает фоновую динамику городского рынка недвижимости и свидетельствует о высокой экономической эффективности качественно спланированных средовых преобразований. Данный показатель формируется в течение 2-3 лет после завершения основных работ и стабилизируется в долгосрочной перспективе на уровне 30-40% премии относительно сопоставимых районов без аналогичных вмешательств. Сокращение срока экспозиции объектов почти вдвое отражает рост ликвидности рынка преобразованных территорий, что имеет принципиальное значение для оценки рисков инвестирования в недвижимость данных районов.

Многokратный рост количества транзакций указывает на существенное изменение

восприятия территории участниками рынка и приток новых категорий покупателей, ранее не рассматривавших район в качестве потенциального места проживания [Красилова, 2009]. Подобное расширение целевой аудитории создаёт устойчивую основу для дальнейшего ценового роста и формирует положительные ожидания, поддерживающие динамику рынка в долгосрочной перспективе. Финансовые последствия для собственников недвижимости в реновированных районах включают как капитализацию роста стоимости активов, так и увеличение текущего арендного дохода, что в совокупности обеспечивает совокупную доходность инвестиций на уровне 18-22% годовых в течение первых пяти лет после преобразований [Кувшинова, 2009].

Эффективность преобразований в коммерческом сегменте проявляется в существенном росте загрузки помещений, что отражает повышение их инвестиционной привлекательности для арендаторов. Рост ставок аренды на 48,98% сопровождается одновременным увеличением заполняемости, что демонстрирует фундаментальный сдвиг в спросе, а не простое перераспределение арендаторов из соседних районов. Подобный паттерн подтверждает наличие реальной добавленной экономической ценности, генерируемой качественной архитектурной средой, в противоположность гипотезе о чисто перераспределительном характере подобных эффектов.

Совокупность полученных результатов формирует целостную картину влияния качества архитектурной среды на функционирование городской экономической системы. Выявленные закономерности демонстрируют, что инвестиции в качество городской среды представляют собой эффективный инструмент стимулирования экономического развития территорий, генерирующий мультипликативные эффекты в различных секторах локальной экономики. Масштаб этих эффектов существенно превышает первоначальные капиталовложения и формирует устойчивую основу для долгосрочного роста налоговой базы муниципальных бюджетов.

Дифференциация городских территорий по уровню качества среды трансформируется в устойчивую социально-экономическую поляризацию, требующую внимания со стороны муниципальных администраций. Концентрация инвестиций в уже благополучных районах усиливает разрывы между территориями, тогда как целенаправленное улучшение среды в проблемных районах способно запустить процессы их экономической трансформации с существенным мультипликативным эффектом. Балансирование этих подходов представляет собой одну из ключевых задач современной градостроительной политики, имеющую непосредственное отношение к формированию финансовой устойчивости городских образований.

Полученные количественные оценки могут служить основой для разработки методик финансово-экономического обоснования проектов улучшения городской среды и выбора приоритетных направлений муниципальных инвестиций. Применение этих методик в практике принятия решений на муниципальном уровне способно существенно повысить эффективность бюджетных расходов и обеспечить более рациональное распределение ресурсов между различными типами проектов городского развития.

## **Выводы**

Проведённое исследование подтвердило существование устойчивой и количественно измеримой взаимосвязи между качеством архитектурной среды городских территорий и

параметрами их социально-экономического функционирования. Совокупный эффект средовых факторов на стоимость жилой недвижимости в исследуемой выборке городов составляет 68,36% от потенциальной ценовой дифференциации, причём наиболее значимыми компонентами выступают качество публичных пространств, архитектурный облик застройки и зелёная инфраструктура. Эти результаты формируют эмпирически обоснованную базу для пересмотра приоритетов градостроительной политики в направлении большего внимания к средовым качествам городских территорий, выходящим за рамки традиционных инфраструктурных параметров.

Анализ динамических аспектов взаимосвязи качества среды и экономических индикаторов выявил опережающий характер средовых факторов относительно сдвигов в показателях экономической активности с временным лагом 18-24 месяца. Подобная закономерность открывает возможности для использования параметров качества среды в качестве прогнозных индикаторов будущей динамики локальных рынков недвижимости и экономических показателей территорий. Финансовые консультанты, работающие с клиентами в сегменте инвестиций в недвижимость, могут применять полученные результаты для формирования обоснованных рекомендаций по выбору объектов с высоким потенциалом долгосрочного роста стоимости. Параллельно муниципальные администрации получают инструментарий для оценки экономической эффективности проектов благоустройства и реновации с учётом косвенных эффектов на налоговую базу и экономическую активность территории.

Особого внимания заслуживают выявленные закономерности в сегменте проектов реновации городских территорий, демонстрирующие совокупную доходность инвестиций на уровне 18-22% годовых в течение первых пяти лет после реализации. Эти показатели существенно превышают доходность альтернативных классов активов и обосновывают целесообразность активного участия частного капитала в проектах городского развития на условиях государственно-частного партнёрства. Институциональные инвесторы, традиционно ориентированные на классические инструменты фондового рынка, могут рассматривать преобразование городских территорий как самостоятельный класс альтернативных инвестиций со специфическим профилем риска и доходности.

Социально-экономические последствия дифференциации территорий по качеству среды формируют существенные вызовы для городской политики, требующие комплексного подхода к их разрешению. Усиление пространственной поляризации создаёт риски для долгосрочной устойчивости городского развития, поскольку концентрация качественной среды в отдельных районах сопровождается деградацией прочих территорий и формированием устойчивых паттернов социального неравенства. Разработка механизмов выравнивания качества среды между различными районами становится одной из приоритетных задач муниципальной финансовой политики, требующей привлечения значительных ресурсов и применения современных аналитических инструментов.

Количественные параметры выявленных взаимосвязей могут быть использованы для разработки методик оценки кадастровой стоимости недвижимости с учётом качества архитектурной среды, что повысит объективность налогообложения и обеспечит более справедливое распределение фискальной нагрузки между собственниками. Подобная методическая работа представляет существенный интерес для совершенствования российской системы имущественного налогообложения и формирования устойчивой финансовой базы местного самоуправления. Полученные результаты создают предпосылки для дальнейшего развития методологии экономической оценки городской среды и формирования комплексных

индикаторов качества городских территорий, объединяющих физические, социальные и экономические параметры в единую систему измерения.

### Библиография

1. Абрамов А.В. Социально-экономические аспекты устойчивого развития городов в условиях изменения климата // Научные труды Вольного экономического общества России. 2011. Т. 147. С. 163-176.
2. Вирцев М.Ю. Влияние улучшения качества городской среды на цену объектов жилой недвижимости // Региональные проблемы преобразования экономики. 2025. № 3 (173). С. 146-153.
3. Зеленов К.Л. Организационно-экономический механизм обеспечения качества жилищного строительства // Инновации. 2006. № 11 (98). С. 104-106.
4. Кагайкин И.А., Птичникова Г.А. Парки в условиях рыночных отношений: социальный аспект в современной ландшафтной архитектуре города // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Строительство и архитектура. 2005. № 5. С. 252-255.
5. Кириллов С.Н. Влияние факторов городской среды на стоимость земельных участков // Поволжский экологический вестник. 1996. № 3. С. 28-31.
6. Колесникова Т.Н., Кузнецов И.Н. Влияние урбанизации городов на качество визуальной среды // Известия Орловского государственного технического университета. Серия: Строительство и транспорт. 2006. № 3-4. С. 79-82.
7. Красилова А. О развитии первичного рынка жилой недвижимости городов с повышенным спросом на жилье // Российский экономический журнал. 2009. № 7-8. С. 124-126.
8. Кувшинова С.И. Особенности повышения стоимости коммунальных услуг и объемов строительства нового жилья в период финансового кризиса // Проблемы экономики. 2009. № 1. С. 26-28.
9. Лиджиева К. Методические подходы к количественной оценке рационального использования объектов жилой недвижимости // Предпринимательство. 2011. № 1. С. 80-83.
10. Махрова А.Г., Сапожников А.Ю. Влияние социально-экономической ситуации на рынок жилья в городах России: опыт анализа и моделирования // Региональные исследования. 2007. № 5 (15). С. 59-64.
11. Овсянников А.С. Формирование стоимости строительства жилой недвижимости в рыночных условиях // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Экономика, организация и управление в строительстве. 2007. № 5. С. 46-51.
12. Романова А.А. Роль зеленой инфраструктуры в обеспечении устойчивости городских экосистем России: комплексный анализ экологических, экономических и социальных эффектов // Вопросы экологии. 2024. Т. 37. № 1. С. 68-97.
13. Тарева А.С., Чеснокова Т.В. Влияние экологических факторов на стоимость объектов недвижимости в городе // Молодые ученые — развитию текстильно-промышленного кластера (ПОИСК). 2017. № 2. С. 91-92.
14. Чудинова О.А., Афонина М.И. Градостроительные и архитектурные особенности устойчивого развития г. Видное МО // Экономика строительства и природопользования. 2017. № 3 (64). С. 95-100.
15. Юшкова Н.Г. Приоритеты управления градостроительным освоением территории на современном этапе изменений социально-экономического устройства общества // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Строительство и архитектура. 2005. № 5. С. 212-217.

## Impact of the Quality of the Architectural Environment on Property Value and the Dynamics of Socio-Economic Development of Urban Territory

**Yurii A. Kirilov**

Student,

National Research Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoe highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: kirilovuriy@yandex.ru

**Ivan N. Levichkin**

Student,  
National Research Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoe highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: ivan.levichkin2@mail.ru

**Mazan S. Burulov**

Student,  
National Research Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoe highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: mazanburulov2004@mail.ru

**Nikita S. Poryvaev**

Student,  
National Research Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoe highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: poryvaev.nikit@gmail.com

**Elizaveta A. Shishmakova**

Student,  
National Research Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoe highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: dekanova.liza@mail.ru

**Abstract**

The quality of the architectural environment acts as a fundamental determinant of the market value of real estate and a key driver of the socio-economic dynamics of urban territories. A comprehensive analysis establishes that the integral index of this quality determines significant price differentiation, in which the cost per square meter in areas of the highest quartile exceeds the corresponding indicator of the lowest quartile by 2.34 times. Decomposition of the aggregate effect demonstrates the predominant influence of the quality of public spaces, providing a price increase of 18.73%; the architectural appearance of the buildings — 14.28%; landscaping — 12.67%; as well as the historical and cultural context, pedestrian connectivity, and facade solutions. The identified relationships extend to socio-economic indicators, including accelerated growth rates of housing prices, increased density of small businesses, household income levels, the share of employed in creative industries, retail trade volumes, and tax revenues. Improvement of the architectural environment precedes positive economic shifts with a lag of 18–24 months, functioning as a leading indicator. The implementation of renovation projects leads to price increases of 58.71%, an increase in the number of transactions by 73.84%, a reduction in time on market, and an increase in rental rates by 48.98%, providing an investment return of 18–22% per annum over the first five years. The obtained results underscore the multiplicative nature of the capitalization of a quality environment, its role in attracting human capital and investment, as well as its significance for the development

of urban planning policy measures aimed at overcoming spatial polarization and increasing the efficiency of municipal expenditures. Thus, the study reveals the mechanisms of transforming architectural characteristics into sustainable economic advantages of urban territories, allowing specialists in urban planning, real estate economics, and municipal administration to promptly assess the relevance of the material for solving practical and theoretical problems of sustainable urban development.

### For citation

Kirilov Yu.A., Levichkin I.N., Burulov M.S., Poryvaev N.S., Shishmakova E.A. (2026) Vozdeystviye kachestva arkhitekturnoy sredy na stoimost' nedvizhimosti i dinamiku sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya gorodskoy territorii [Impact of the Quality of the Architectural Environment on Property Value and the Dynamics of Socio-Economic Development of Urban Territory]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 16 (3A), pp. 523-535. DOI: 10.34670/AR.2026.37.84.058

### Keywords

Quality of the architectural environment, property value, socio-economic development, public spaces, renovation.

## References

1. Abramov A.V. (2011). Sotsial'no-ekonomicheskiye aspekty ustoychivogo razvitiya gorodov v usloviyakh izmeneniya klimata [Socio-economic Aspects of Sustainable Urban Development in the Context of Climate Change]. *Nauchnyye trudy Vol'nogo ekonomicheskogo obshchestva Rossii*, 147, 163-176.
2. Chudinova O.A., Afonina M.I. (2017). Gradostroitel'nyye i arkhitekturnyye osobennosti ustoychivogo razvitiya g. Vidnoye MO [Urban Planning and Architectural Features of Sustainable Development in Vidnoye, Moscow Region]. *Ekonomika stroitel'stva i prirodopol'zovaniya*, 3(64), 95-100.
3. Kagaykin I.A., Ptichnikova G.A. (2005). Parki v usloviyakh rynochnykh otnosheniy: sotsial'nyy aspekt v sovremennoy landshaftnoy arkhitekture goroda [Parks in the Context of Market Relations: The Social Aspect in Modern Landscape Architecture of the City]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta. Seriya: Stroitel'stvo i arkhitektura*, 5, 252-255.
4. Kirillov S.N. (1996). Vliyaniye faktorov gorodskoy sredy na stoimost' zemel'nykh uchastkov [Influence of urban environment factors on the value of land plots]. *Povolzhskiy ekologicheskiy vestnik*, 3, 28-31.
5. Kolesnikova T.N., Kuznetsov I.N. (2006). Vliyaniye urbanizatsii gorodov na kachestvo vizual'noy sredy [Influence of urbanization of cities on the quality of the visual environment]. *Izvestiya Orlovskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta. Seriya: Stroitel'stvo i transport*, 3-4, 79-82.
6. Krasilova A. (2009). O razvitiy pervichnogo rynka zhiloy nedvizhimosti gorodov s povyshennym sprosom na zhil'ye [On the Development of the Primary Residential Real Estate Market in Cities with High Demand for Housing]. *Rossiyskiy ekonomicheskij zhurnal*, 7-8, 124-126.
7. Kuvshinova S.I. (2009). Osobennosti povysheniya stoimosti kommunal'nykh uslug i ob'yemov stroitel'stva novogo zhil'ya v period finansovogo krizisa [Features of Increasing the Cost of Public Services and the Volume of New Housing Construction during the Financial Crisis]. *Problemy ekonomiki*, 1, 26-28.
8. Lidzhiyeva K. (2011). Metodicheskiye podkhody k kolichestvennoy otsenke ratsional'nogo ispol'zovaniya ob'yektov zhiloy nedvizhimosti [Methodological Approaches to the Quantitative Assessment of the Rational Use of Residential Real Estate]. *Predprinimatel'stvo*, 1, 80-83.
9. Makhrova A.G., Sapozhnikov A.Yu. (2007). Vliyaniye sotsial'no-ekonomicheskoy situatsii na rynek zhil'ya v gorodakh Rossii: opyt analiza i modelirovaniya [The Impact of the Socioeconomic Situation on the Housing Market in Russian Cities: An Analysis and Modeling Approach]. *Regional'nyye issledovaniya*, 5(15), 59-64.
10. Ovsyannikov A.S. (2007). Formirovaniye stoimosti stroitel'stva zhiloy nedvizhimosti v rynochnykh usloviyakh [Formation of the Cost of Residential Real Estate Construction in Market Conditions]. *Nauchnyy vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta. Seriya: Ekonomika, organizatsiya i upravleniye v stroitel'stve*, 5, 46-51.
11. Romanova A.A. (2024). Rol' zelenoy infrastruktury v obespechenii ustoychivosti gorodskikh ekosistem Rossii:

- kompleksnyy analiz ekologicheskikh, ekonomicheskikh i sotsial'nykh effektiv [The Role of Green Infrastructure in Ensuring the Sustainability of Russia's Urban Ecosystems: A Comprehensive Analysis of Environmental, Economic, and Social Effects]. *Voprosy ekologii*, 37(1), 68-97.
12. Tareva A.S., Chesnokova T.V. (2017). Vliyaniye ekologicheskikh faktorov na stoimost' ob'yektov nedvizhimosti v gorode [The Influence of Environmental Factors on the Value of Real Estate in the City]. *Molodyye uchenyye — razvitiyu tekstil'no-promyshlennogo klastera (POISK)*, 2, 91-92.
  13. Virtsev M.Yu. (2025). Vliyaniye uluchsheniya kachestva gorodskoy sredy na tsenu ob'yektov zhiloy nedvizhimosti [The Influence of Improving the Quality of the Urban Environment on the Price of Residential Real Estate]. *Regional'nyye problemy preobrazovaniya ekonomiki*, 3(173), 146-153.
  14. Yushkova N.G. (2005). Prioritetnye upravleniya gradostroitel'nyim osvoyeniyem territorii na sovremennom etape izmeneniy sotsial'no-ekonomicheskogo ustroystva obshchestva [Priorities of Managing Urban Development at the Present Stage of Changes in the Socioeconomic Structure of Society]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta. Seriya: Stroitel'stvo i arkhitektura*, 5, 212-217.
  15. Zelenov K.L. (2006). Organizatsionno-ekonomicheskyy mekhanizm obespecheniya kachestva zhilishchnogo stroitel'stva [Organizational and Economic Mechanism of Ensuring the Quality of Housing Construction]. *Innovatsii*, 11(98), 104-106.