
**Анализ состояния
жилищной сферы
на территориях основных
российских городских
агломераций**

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
Базовые показатели социально-экономического развития	16
Показатели развития жилищного строительства	26
Показатели доступности жилья	36
Показатели пространственной дифференциации цен на жилье (показатель разнообразия предложения жилья) и корреляции цен на жилье с транспортной связанностью территорий агломераций	40
Показатели качества градостроительной политики	44
Показатели состояния экономики жилищной сферы и экономики города	52
Показатели интенсивности использования территории агломераций	62
и потенциала увеличения такой интенсивности	
Пространственно-экономические профили крупнейших	69
городских агломераций	
Методология исследования	88

ВВЕДЕНИЕ

АКТУАЛЬНОСТЬ

В рамках настоящего исследования разработан перечень принципиально новых для российских исследований экономики и жилищной сферы городов и агломераций качественных и количественных показателей, позволяющих впервые получить аналитические выводы о качестве градостроительного регулирования и жилищной политики, о концентрации на рынках жилищного строительства, о пространственных дисбалансах в использовании территорий агломераций, их градостроительном и инвестиционном потенциале, уровне финансовой независимости агломераций, капитализации

жилищного фонда и его роли в экономике агломераций и многие другие новые выводы.

Представляется, что настоящее исследование открывает широкие перспективы для формирования целого перечня новых направлений исследований и существенно расширяет возможности для аналитического обоснования мер государственной политики по развитию крупнейших агломераций как единых урбанизированных территорий с единой экономикой, жилищной и градостроительной сферой.

ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

Разработка и апробация методики оценки показателей текущего состояния и перспектив развития жилищной сферы основных российских городских

агломераций, в том числе позволяющей проводить сравнение таких агломераций между собой и с зарубежными агломерациями.

ИССЛЕДОВАНИЕ ПРОВЕДЕНО В ОТНОШЕНИИ 17 КРУПНЕЙШИХ РОССИЙСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ С НАСЕЛЕНИЕМ БОЛЕЕ

1 000 000* чел.

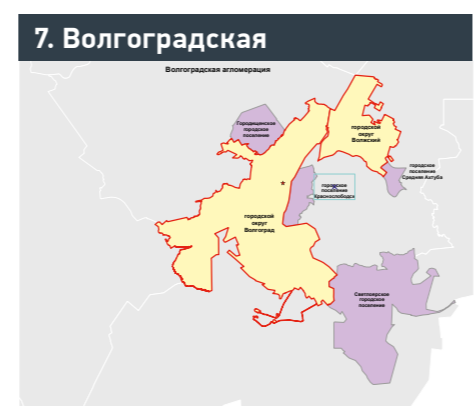
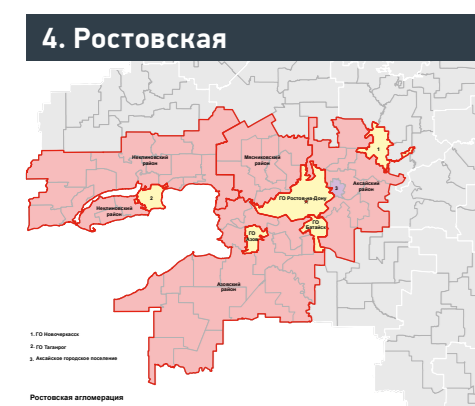
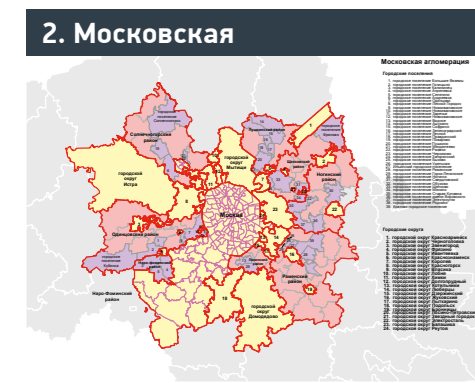
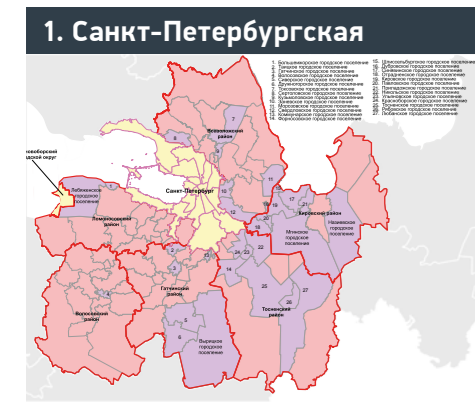
*Омская, Новокузнецкая и Иркутская агломерации не анализировались

КРУПНЕЙШИЕ РОССИЙСКИЕ ГОРОДСКИЕ АГЛОМЕРАЦИИ

Городская агломерация – урбанизированная территория, объединенная разнообразными взаимосвязями в единое целое.

Границы агломераций определены на основе официальных документов стратегического и территориального планирования, межмуниципальных соглашений, иных источников

- Города федерального значения, городские округа
- Городские поселения
- Сельские поселения
- Границы городских округов, муниципальных районов
- Границы поселения



КРУПНЕЙШИЕ РОССИЙСКИЕ ГОРОДСКИЕ АГЛОМЕРАЦИИ

ПЕРЕЧЕНЬ ИНДИКАТОРОВ СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ НА ТЕРРИТОРИЯХ ОСНОВНЫХ РОССИЙСКИХ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ*

БАЗОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

1. Численность населения и ее изменение в 2010–2016 годах
2. Уровень доходов населения, тыс. руб. на человека в месяц, 2016 год, и темп роста в реальном выражении в 2010–2016 годах
3. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, — всего, м² общей площади жилых помещений, 2016 год
4. Уровень цен на рынке жилья, тыс. руб. за м²

ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5. Общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, тыс. м² общей площади, 2016 год
6. Общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, приходящаяся в среднем на одного жителя, м² общей площади жилых помещений и в жилых единицах на 1000 чел. населения, 2016 год и темп роста в 2010–2016 годах
7. Общий ввод индустриального домостроения в среднем на одного жителя, м² общей площади жилых помещений, 2016 год и темп роста в 2010–2016 годах
8. Доля ИЖС во вводе жилья, процент, динамика за 2010 и 2016 годы
9. Общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, на 1 млн руб. реальных денежных доходов населения, м² общей площади жилых помещений, 2016 год и темп роста в 2010–2016 годах
10. Доля трех, четырех и пяти крупнейших групп компаний на рынке жилищного строительства, 2017 год, % от планируемого объема ввода жилья

ПОКАЗАТЕЛИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

11. Коэффициент доступности жилья и его динамика в 2010–2016 годах, лет

* См. подробное описание методологии исследования на стр. 88.

ПОКАЗАТЕЛИ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ (ПОКАЗАТЕЛЬ РАЗНООБРАЗИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЖИЛЬЯ) И КОРРЕЛЯЦИИ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ С ТРАНСПОРТНОЙ СВЯЗАННОСТЬЮ ТЕРРИТОРИЙ АГЛОМЕРАЦИЙ

12. Корреляция уровня цен на рынке жилья по всем муниципальным образованиям агломерации и двум-трем районам ядра, включая центральный и периферийный, и времени, затрачиваемого на поездку из ядра, 2016 год
13. Корреляция между уровнем доступности жилья и уровнем пространственной дифференциации цен на жилье, 2016 год

ПОКАЗАТЕЛИ КАЧЕСТВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ

14. Индекс жесткости градостроительного регулирования, 2017 год, по шкале от 0 до 1
15. Индекс городского расползания агломераций, по шкале от 0 до 1
16. Индекс согласованности градостроительной политики, 2017 год, по шкале от 0 до 1

ПОКАЗАТЕЛИ СОСТОЯНИЯ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА, В ТОМ ЧИСЛЕ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

17. Доходы и расходы местных бюджетных центров агломераций, 2010–2016 годы, млн руб., а также на душу населения
18. Налоговые доходы по имущественным налогам, в том числе по местным, на территории центров агломераций, млн руб., 2010–2016 годы, отношение к доходам местного бюджета в %
19. Показатели земельной ренты: прирост реальной капитализации жилищного фонда в денежном выражении, млн руб. и % в 2010–2015 годах

ПОКАЗАТЕЛИ ИНТЕНСИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ АГЛОМЕРАЦИЙ И ПОТЕНЦИАЛА УВЕЛИЧЕНИЯ ТАКОЙ ИНТЕНСИВНОСТИ

20. Плотность жилой застройки и профиль средней плотности жилой застройки в зависимости от удаленности от центра агломерации, 2017 год, тыс. м² общей площади жилых помещений на га
21. Инвестиционный и градостроительный потенциал: потенциал для увеличения массы застройки в границах существующей жилой застройки исследуемых агломераций (пятен такой застройки) за счет увеличения плотности такой застройки, 2017 год, млн м², % от существующего жилищного фонда, трлн руб.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

01.

За последние годы жилищные условия населения в 17 крупнейших российских агломерациях улучшились. Средняя обеспеченность жильем возросла в 16 из 17 агломераций (кроме Московской) на 1–5 м² на душу населения, а в 12 из 17 агломераций в 2016 году период накопления средств на приобретение жилья составил менее 3 лет.

02.

Темпы ввода жилья в российских агломерациях существенно опережают показатели развитых зарубежных агломераций — в среднем 10 жилых единиц на 1000 чел. против 3–4 жилых единиц на 1000 чел.

03.

Жилищная и градостроительная политика с 2005 года была ориентирована на приоритет повышения объема предложения нового жилья. Это было обосновано целью повышения доступности приобретения жилья, которая была успешно достигнута — в 2010–2016 годах в 16 из 17 агломераций доступность жилья возросла, в том числе в 5 агломерациях — значительно (Московская, Санкт-Петербургская, Новосибирская, Воронежская, Краснодарская).

04.

В развитых странах наблюдается устойчивая корреляция: наиболее комфортные города для жизни — это города с жестким градостроительным регулированием и низкой рыночной доступностью жилья. Анализ 17 крупнейших российских агломераций такой закономерности не выявил — так, например, Московская, Санкт-Петербургская, Казанская агломерации имеют самые низкие показатели доступности жилья и одновременно занимают низкие позиции в рейтинге агломераций по жесткости и согласованности градостроительного регулирования.

05.

В 15 из 17 агломераций к 2016 году выявлены дисбалансы в плотности жилой застройки между центром и периферией (рост плотности по мере удаления от центра вместо ее снижения), что стало результатом массовой застройки свободных территорий за пределами урбанизированной зоны агломераций в прошлые годы.

06.

Данную тенденцию так же усиливает слабую координация градостроительной политики между муниципалитетами агломераций. Так, примерно в половине агломераций предельная этажность в зонах многоэтажной жилой застройки в ядре агломерации не установлена вовсе, а на периферии установлены высокие значения (выше 10 этажей).

07.

Предложение нового жилья, формировавшееся в результате такой градостроительной политики, характеризовалось относительно высокой однородностью по качеству (однотипные и устаревшие проекты, низкая комфортность среды), а основным ценообразующим фактором стала транспортная доступность ядра агломерации, концентрирующего основную долю рабочих мест.

08.

Совокупный градостроительный потенциал территорий сложившейся жилой застройки при условии повышения перспективных показателей плотности такой застройки за счет развития застроенных территорий в 17 исследуемых агломерациях составляет 987 млн м² жилья. Полная реализация такого потенциала требует осуществления инвестиций в жилищное строительство, а также транспортную, коммунальную, социальную инфраструктуру в объеме порядка 72,7 трлн руб., или 84,6% ВВП.

09.

Полная реализация градостроительного потенциала урбанизированной зоны агломераций позволит увеличить уровень жилищной обеспеченности в исследуемых агломерациях в среднем примерно на 38% — с 25 до 34,8 м² на душу населения. А при условии развития малоэтажной застройки в пригородных зонах такой потенциал может быть гораздо выше. Наибольший потенциал роста обеспеченности жильем, до порядка 40 м² на душу населения (средний европейский уровень), за счет развития застроенных территорий урбанизированной зоны возможен в четырех агломерациях — Нижегородской, Казанской, Челябинской и Воронежской.

10.

Анализ полного спектра документов градостроительного регулирования 17 агломераций показал, что пока градостроительная политика является «мягкой», ориентирована на расположение городов и слабо скоординирована на уровне муниципалитетов внутри агломераций. Это отразилось в повышении эластичности предложения нового жилья по цене (чувствительности объемов строительства к увеличению спроса).

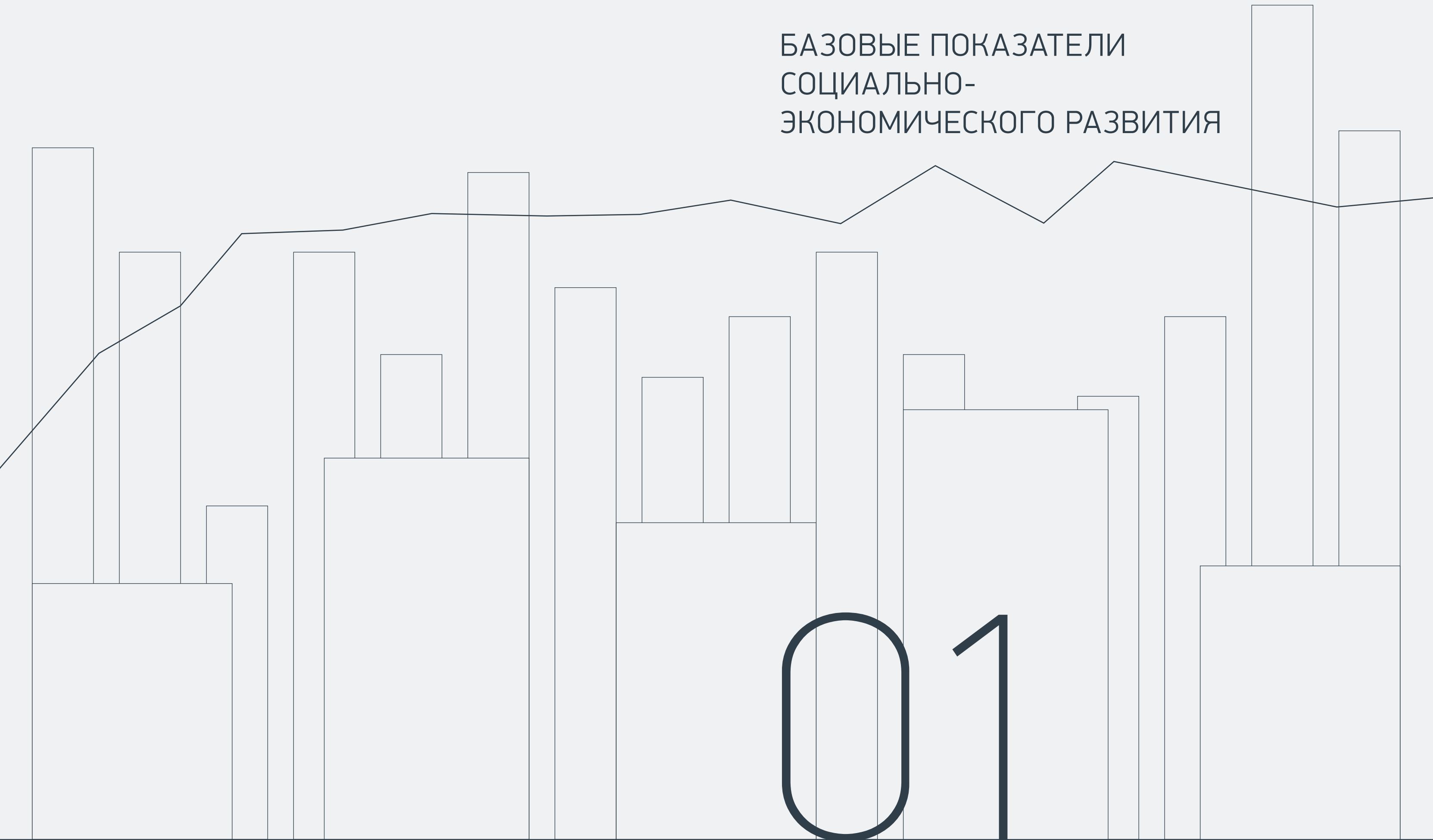
11.

Эффективность управления земельной рентой различается по агломерациям — в реальном выражении в 30% агломераций капитализация жилищного фонда в 2010–2015 годах сократилась или практически не изменилась, несмотря на рост реального ВВП. Пока градостроительное развитие не являлось инструментом управления качеством жилищной сферы, городской среды, а порой оказывало, напротив, негативное воздействие на эффективность использования городских территорий.

12.

Пока городская недвижимость не является источником финансирования развития городской среды и окупаемости бюджетных инвестиций в такое развитие, несмотря на существенный размер доходов, которые она генерирует. В среднем городская недвижимость генерирует только порядка 10% доходов местных бюджетов центров агломераций. Фактически налоговые сборы от недвижимости могли бы составлять 30% доходов местных бюджетов, самый крупный из трех налогов на недвижимость — налог на имущество организаций (составляет порядка 80% сборов по таким налогам) — поступает в региональные бюджеты и не используется на развитие городской инфраструктуры.

БАЗОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ



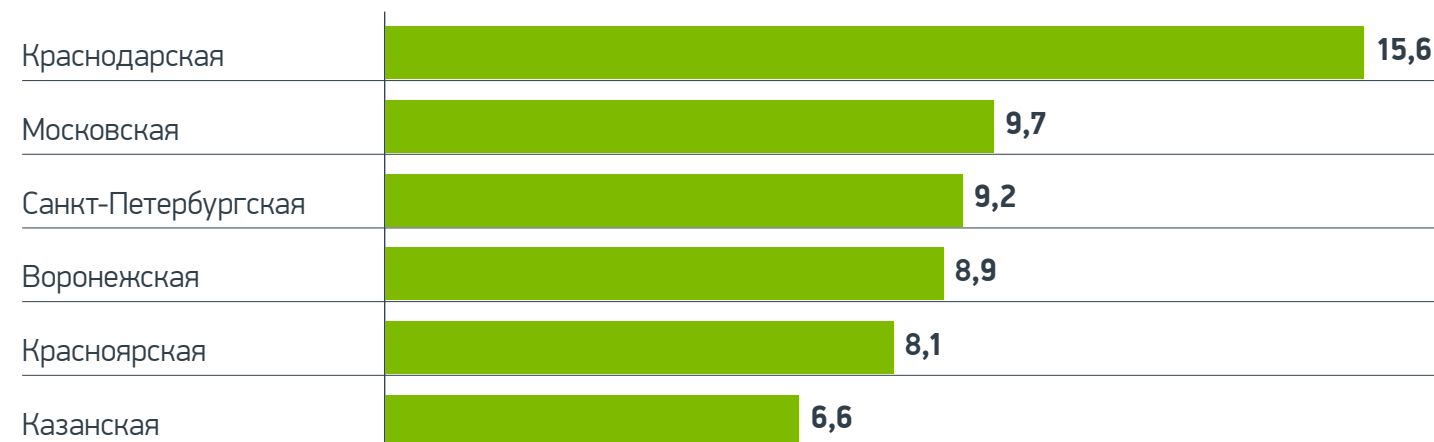
БАЗОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ (2016 ГОД)

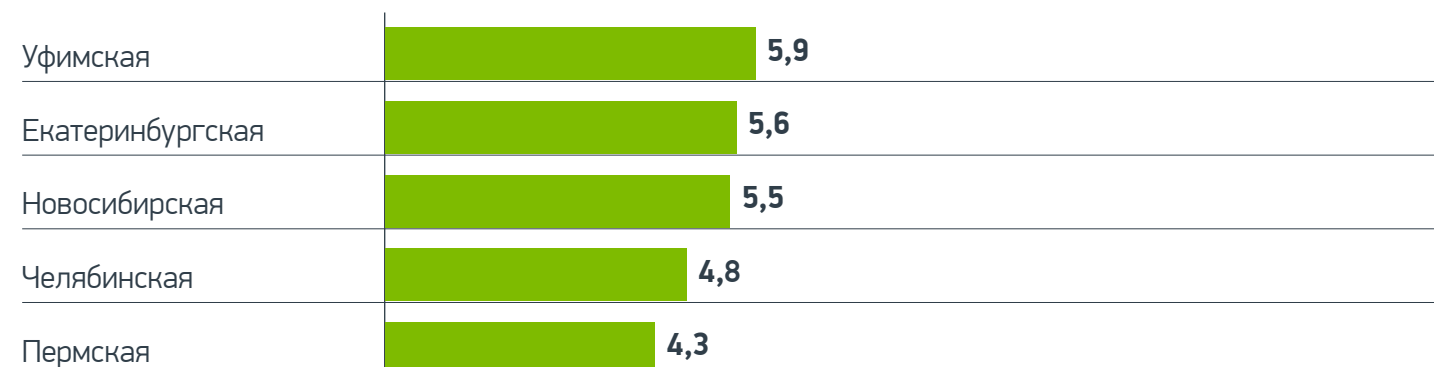
Городская агломерация	Население, тыс. человек
Московская	17 045
Санкт-Петербургская	6 259
Самарско-Тольяттинская	2 738
Новосибирская	2 229
Екатеринбургская	2 201
Нижегородская	2 087
Ростовская	2 084
Казанская	1 667
Челябинская	1 594
Воронежская	1 536
Уфимская	1 449
Волгоградская	1 409
Краснодарская	1 403
Пермская	1 350
Красноярская	1 264
Саратовская	1 231
Владивостокская	1 046

ИЗМЕНЕНИЕ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ (2010–2016 ГОДЫ)

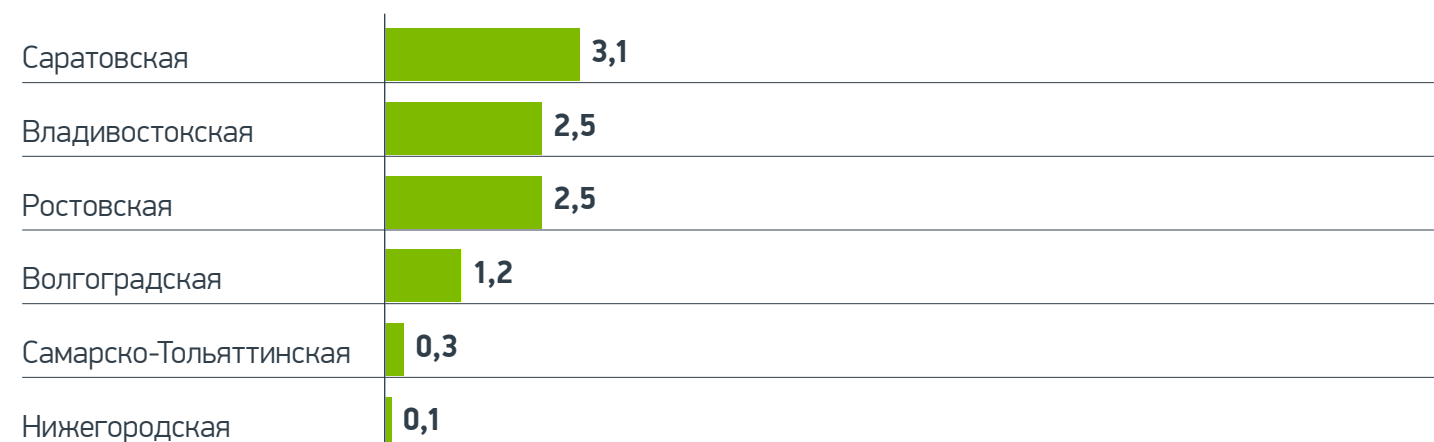
ЛИДЕРЫ РОСТА (6–16% ПРИРОСТА НАСЕЛЕНИЯ ЗА 7 ЛЕТ), %



СРЕДНИЕ ТЕМПЫ РОСТА (4–6% ПРИРОСТА НАСЕЛЕНИЯ ЗА 7 ЛЕТ), %



АУТСАЙДЕРЫ ПО ТЕМПАМ РОСТА (0–3% ПРИРОСТА НАСЕЛЕНИЯ ЗА 7 ЛЕТ), %



УРОВЕНЬ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ (2016 ГОД) И ТЕМП РОСТА В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ (2010–2016 ГОДЫ)

	Уровень доходов на душу населения, тыс. руб. на чел. в месяц (2016 год)	Прирост реальных доходов на душу населения, % (2010–2016 годы)
Московская	40,5	+6
Краснодарская	33,4	+12
Екатеринбургская	31,9	-6
Санкт-Петербургская	29,3	+13
Владивостокская	28,7	+15
Казанская	28,6	+14
Уфимская	28,2	-8
Воронежская	27,0	+27
Пермская	26,8	-13
Нижегородская	26,7	+13
Ростовская	26,3	+6
Россия	22,9	
Новосибирская	21,8	+12
Самарско-Тольяттинская	21,5	-4
Красноярская	21,5	-5
Волгоградская	21,0	-4
Челябинская	20,8	-17
Саратовская	19,5	+5

РЕЗУЛЬТАТЫ СРАВНЕНИЯ РОССИЙСКИХ И ЗАРУБЕЖНЫХ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ ПО ПОКАЗАТЕЛЮ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ

Городская агломерация	Медианный доход, долл. США на чел. в мес.	Медианный доход, тыс. руб. на чел. в мес. (расчет по ППС МВФ)
Нью-Йорк	2139	49,2
Лондон	3156	72,6
Сингапур	2584	59,4
Дубай	2967	68,2

Источники

Нью-Йорк: censusreporter.org/profiles/31000US35620-new-york-newark-jersey-city-ny-nj-pa-metro-area/#income

Лондон: data.london.gov.uk/dataset/average-income-tax-payers-borough

Сингапур: www.singstat.gov.sg/docs/default-source/default-document-library/publications/publications_and_papers/household_income_and_expenditure/pp-s23.pdf

Дубай: www.dsc.gov.ae/Report/T%2018.pdf

МЕДИАННЫЕ ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ В ЗАРУБЕЖНЫХ АГЛОМЕРАЦИЯХ В 2–3 РАЗА ВЫШЕ, ЧЕМ В РОССИЙСКИХ.

ПО УРОВНЮ ДОХОДОВ ЛИШЬ МОСКОВСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ СОПОСТАВИМА, НАПРИМЕР, С НЬЮ-ЙОРКОМ.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРИХОДЯЩАЯСЯ В СРЕДНЕМ НА ОДНОГО ЖИТЕЛЯ

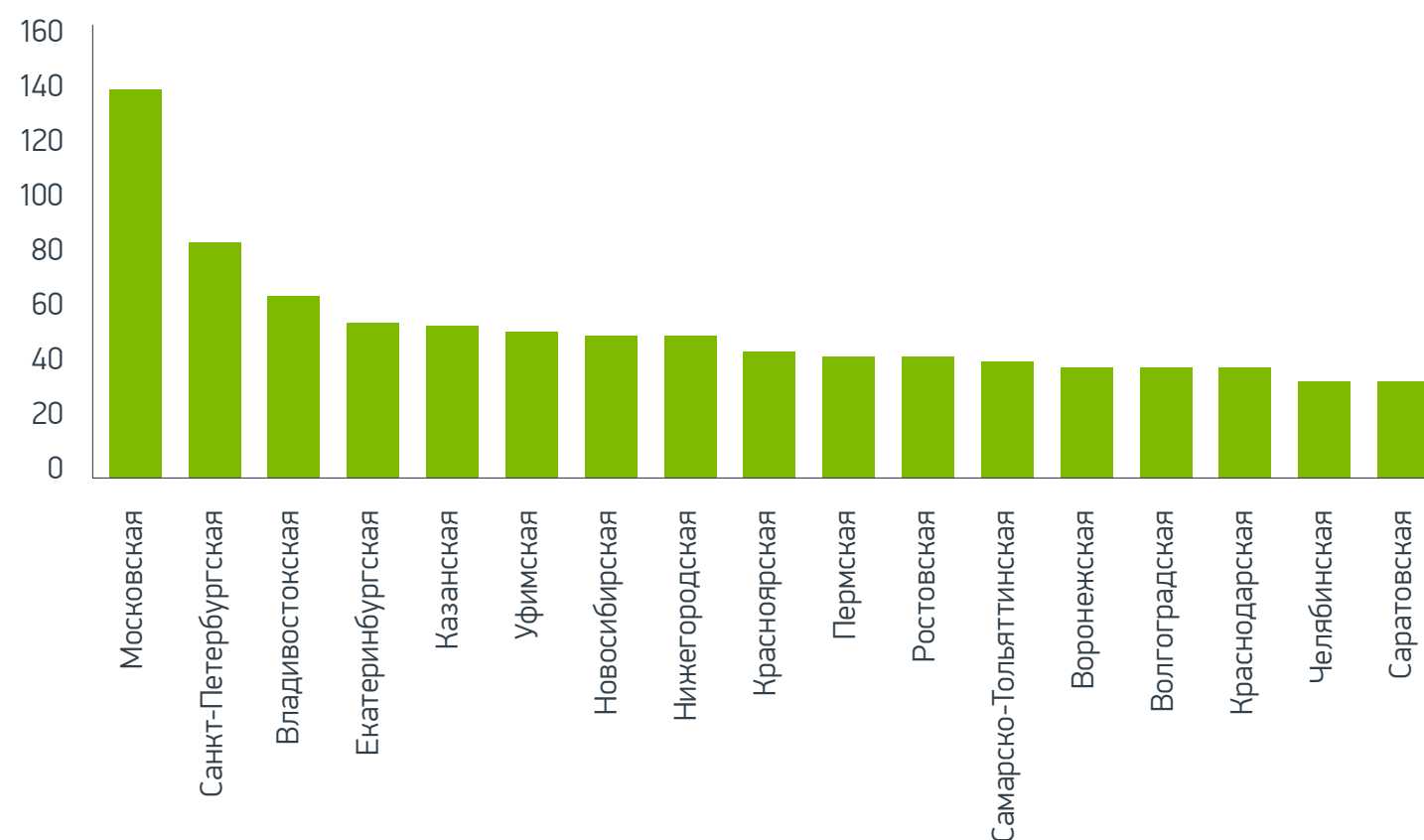
	Обеспеченность жильем, м ² на душу населения (2016 год)	Прирост показателя, м ² на душу населения (2010–2016 годы)
Воронежская	28,8	+1,9
Саратовская	28,2	+3,3
Краснодарская	27,1	+2,4
Казанская	26,1	+2,8
Екатеринбургская	25,7	+2,5
Самарско-Тольяттинская	25,7	+3,9
Челябинская	25,6	+2,8
Нижегородская	25,2	+3,5
Уфимская	25,0	+3,5
Россия	24,9	+3,2
Ростовская	24,8	+3,2
Красноярская	24,6	+4,6
Новосибирская	24,5	+3,2
Санкт-Петербургская	24,3	+1,3
Пермская	23,5	+2,4
Московская	22,7	-0,3
Волгоградская	22,6	+1,7
Владивостокская	21,5	+2,1

Только в 8 из 17 агломераций обеспеченность жильем выше средней по стране.

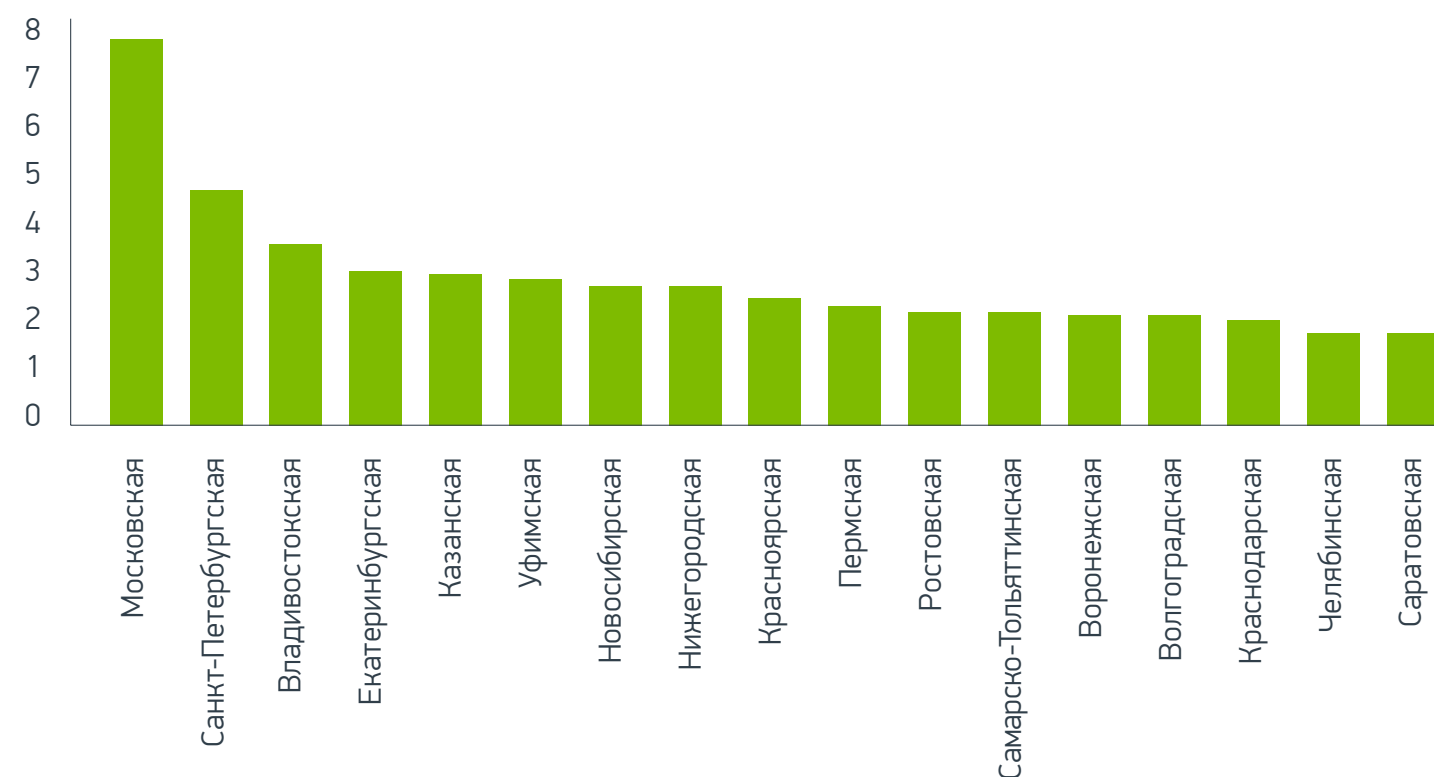
Обеспеченность жильем увеличилась за 7 лет на 1,3–4,6 м² за исключением Московской агломерации (-0,3 м²).

УРОВЕНЬ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

УРОВЕНЬ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ, ТЫС. РУБ. ЗА 1 М² (2016 ГОД)



УРОВЕНЬ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ, МЛН РУБ. ЗА КВАРТИРУ ПЛОЩАДЬЮ 54 М² (2016 ГОД)



РЕЗУЛЬТАТЫ СРАВНЕНИЯ РОССИЙСКИХ И ЗАРУБЕЖНЫХ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ ПО ПОКАЗАТЕЛЮ УРОВНЯ ЦЕН НА РЫНКАХ ЖИЛЬЯ

Городская агломерация	Средняя цена 1 м ² жилья, долл. США	Средняя цена 1 м ² жилья, руб. (расчет по ППС МВФ)
Лондон	14 960	344 080
Сингапур	13 718	315 514
Шанхай	10 893	250 539
Нью-Йорк	10 272	236 256
Нюрнберг	4027	92 621
Дубай	3539	81 397
Рио-де-Жанейро	2865,5	65 906,5
Дели	2054	47 242
Познань	1779	40 917
Алматы	1165	26 795

Источник:
Глобальная база данных об условиях жизни в городах мира Numbeo: www.numbeo.com/cost-of-living.

Цена рассчитана как среднее арифметическое границ разброса цен на рынке жилья в центре города и на окраинах.

НЬЮ-ЙОРК, ЛОНДОН, СИНГАПУР И ШАНХАЙ СУЩЕСТВЕННО
ОПЕРЕЖАЮТ САМУЮ ДОРОГУЮ МОСКОВСКУЮ АГЛОМЕРАЦИЮ.

ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ В ДУБАЕ СОПОСТАВИМЫ С ЦЕНАМИ НА ЖИЛЬЕ
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ, А ВО ВЛАДИВОСТОКСКОЙ
АГЛОМЕРАЦИИ — С ЦЕНАМИ РИО-ДЕ-ЖАНЕЙРО.

ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

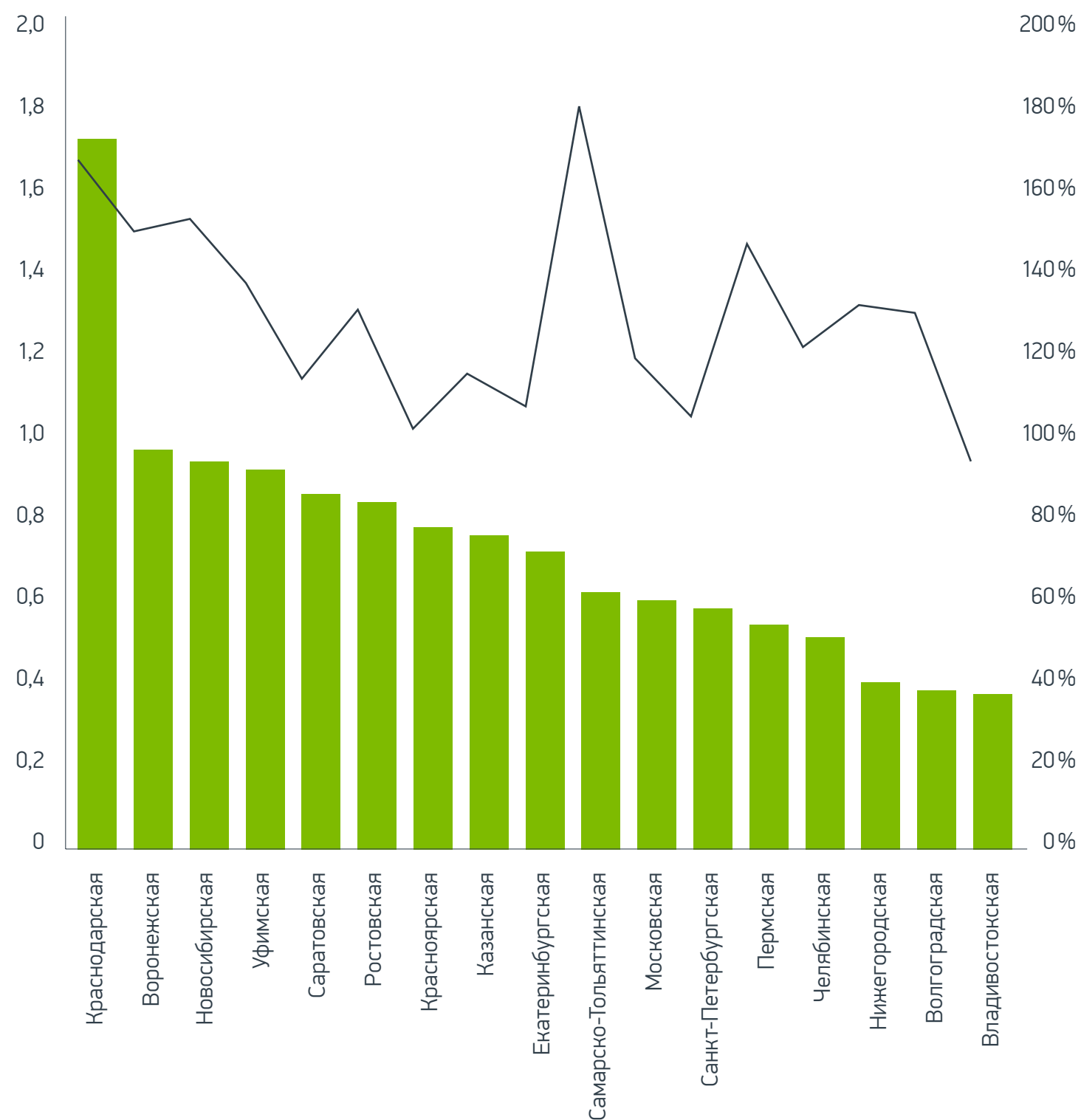
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ВВЕДЕННАЯ В ДЕЙСТВИЕ ЗА ГОД (2016 ГОД)

	Ввод жилья, млн м ² в год (2016 год)	Прирост показателя, % (2010–2016 годы)
Московская	10,5	+31
Санкт-Петербургская	3,7	+14
Краснодарская	2,4	+92
Новосибирская	2,1	+61
Ростовская	1,8	+33
Самарско-Тольяттинская	1,7	+79
Екатеринбургская	1,6	+14
Воронежская	1,5	+63
Уфимская	1,4	+45
Казанская	1,3	+22
Саратовская	1,1	+17
Красноярская	1,1	+19
Нижегородская	0,9	+31
Челябинская	0,8	+28
Пермская	0,7	+52
Волгоградская	0,5	+32
Владивостокская	0,4	-3

Ввод жилья в 17 агломерациях составляет 33,5 млн м², или 42 % ввода жилья в стране.

Прирост ввода жилья за 7 лет составил от 14% до 92%, за исключением Владивостокской агломерации (-3 %).

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ВВЕДЕННАЯ В ДЕЙСТВИЕ ЗА ГОД, ПРИХОДЯЩАЯСЯ В СРЕДНЕМ НА ОДНОГО ЖИТЕЛЯ, М² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ТЕМП РОСТА (2010–2016 ГОДЫ)



■ Ввод жилья на душу населения (2016 год)

— Динамика ввода жилья на душу населения, % (2010–2016 годы)

ВВОД ЖИЛЫХ ЕДИНИЦ НА 1000 ЧЕЛ. НАСЕЛЕНИЯ (2016 ГОД)

РОССИЙСКИЕ АГЛОМЕРАЦИИ КРАТНО ОПЕРЕЖАЮТ ЗАРУБЕЖНЫЕ ПО ВВОДУ ЖИЛЫХ ЕДИНИЦ НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ

Городская агломерация	Ввод жилых единиц на 1000 человек населения
Дубай	4,37
Сингапур	3,86
Нью-Йорк	3,25
Лондон	3,25
Познань	2,08
Нюрнберг	0,42

Россия в среднем —

7,9

ЖИЛЫХ ЕДИНИЦ НА 1000 ЧЕЛОВЕК НАСЕЛЕНИЯ

Городская агломерация	Ввод жилых единиц на 1000 человек населения
Краснодарская агломерация	30
Воронежская агломерация	16,24
Новосибирская агломерация	15,37
Красноярская агломерация	13,92
Саратовская агломерация	13,59
Казанская агломерация	11,89
Екатеринбургская агломерация	11,48
Уфимская агломерация	11,43
Ростовская агломерация	11,15
Санкт-Петербургская агломерация	10,42
Московская агломерация	10,33
Пермская агломерация	9,48
Самарско-Тольяттинская агломерация	9,46
Челябинская агломерация	8,57
Нижегородская агломерация	6,1
Волгоградская агломерация	6,05
Владивостокская агломерация	5,86

Источники

Нью-Йорк: www.census.gov/construction/nrc/; Лондон <https://data.london.gov.uk/dataset/housing-london/resource/27e10d40-bb04-4028-95a6-606bd13d7777>

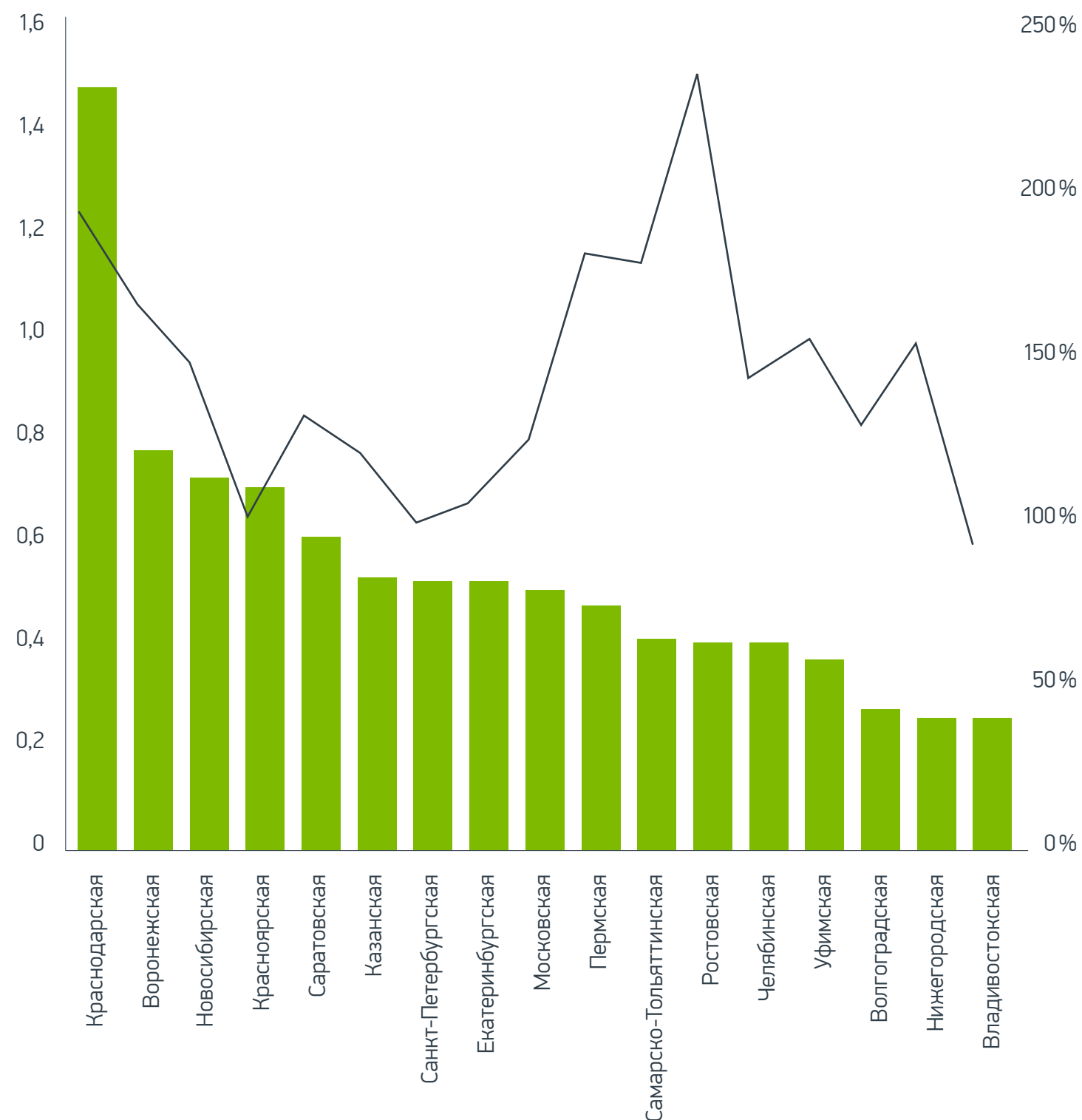
Сингапур: www.singstat.gov.sg/docs/default-source/default-document-library/publications/publications_and_papers/reference/sif2017.pdf

Дубай: www.dsc.gov.ae/Report/Copy%20of%20DSC_SYB_2016_02%20_%2002.pdf

Познань: poznan.stat.gov.pl/en/current-studies/communiquis-and-announcements/bulletins/statistical-bulletin-poznan-iv-quarter-2016,2,23.html

Нюрнберг: www.regionalstatistik.de

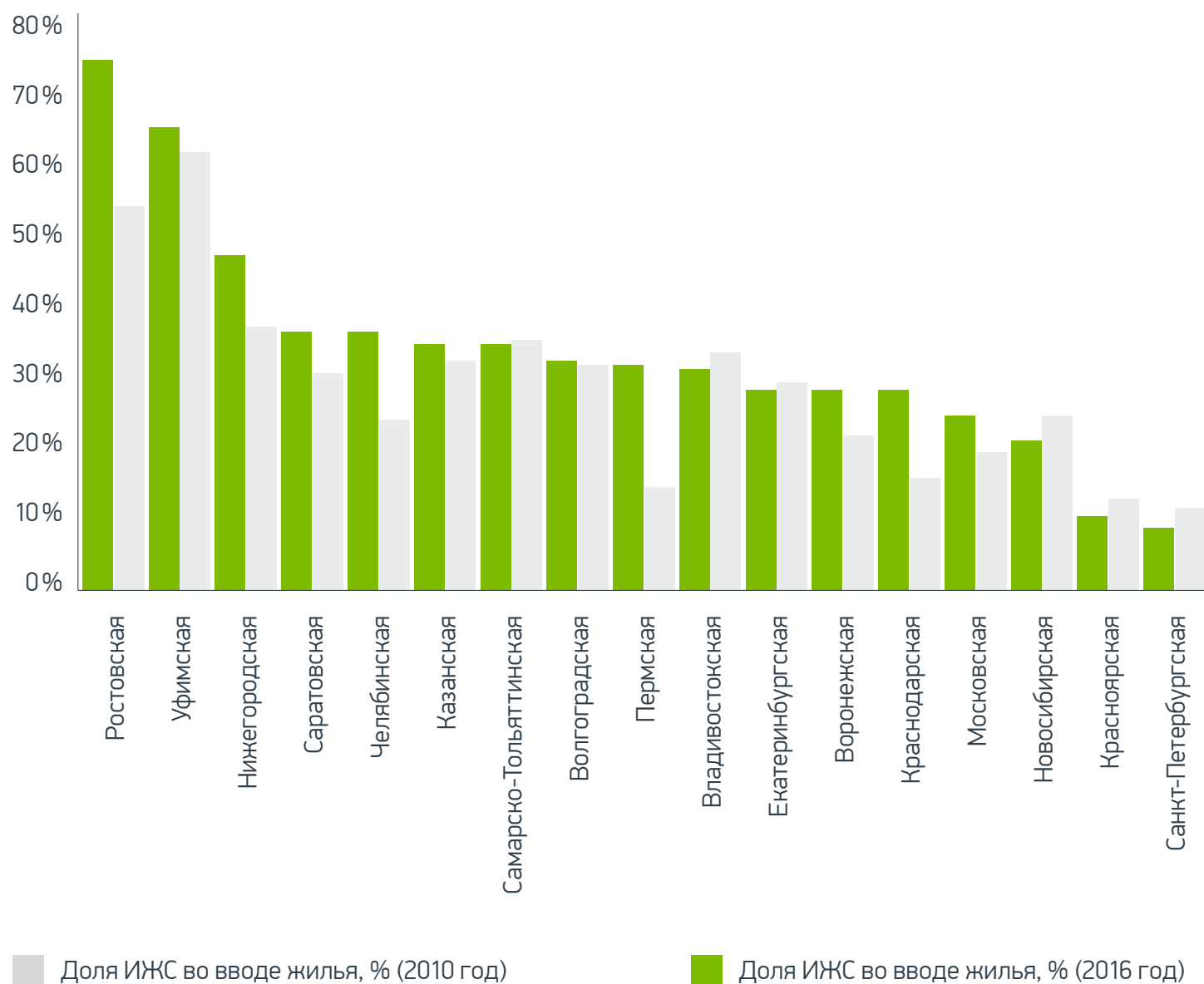
ОБЩИЙ ВВОД МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В СРЕДНЕМ НА ОДНОГО ЖИТЕЛЯ, М² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (2016 ГОД) И ТЕМП РОСТА (2010–2016 ГОДЫ)



■ Ввод многоквартирных домов на душу населения, 2016 год

— Динамика ввода многоквартирных домов на душу населения (2010–2016 годы)

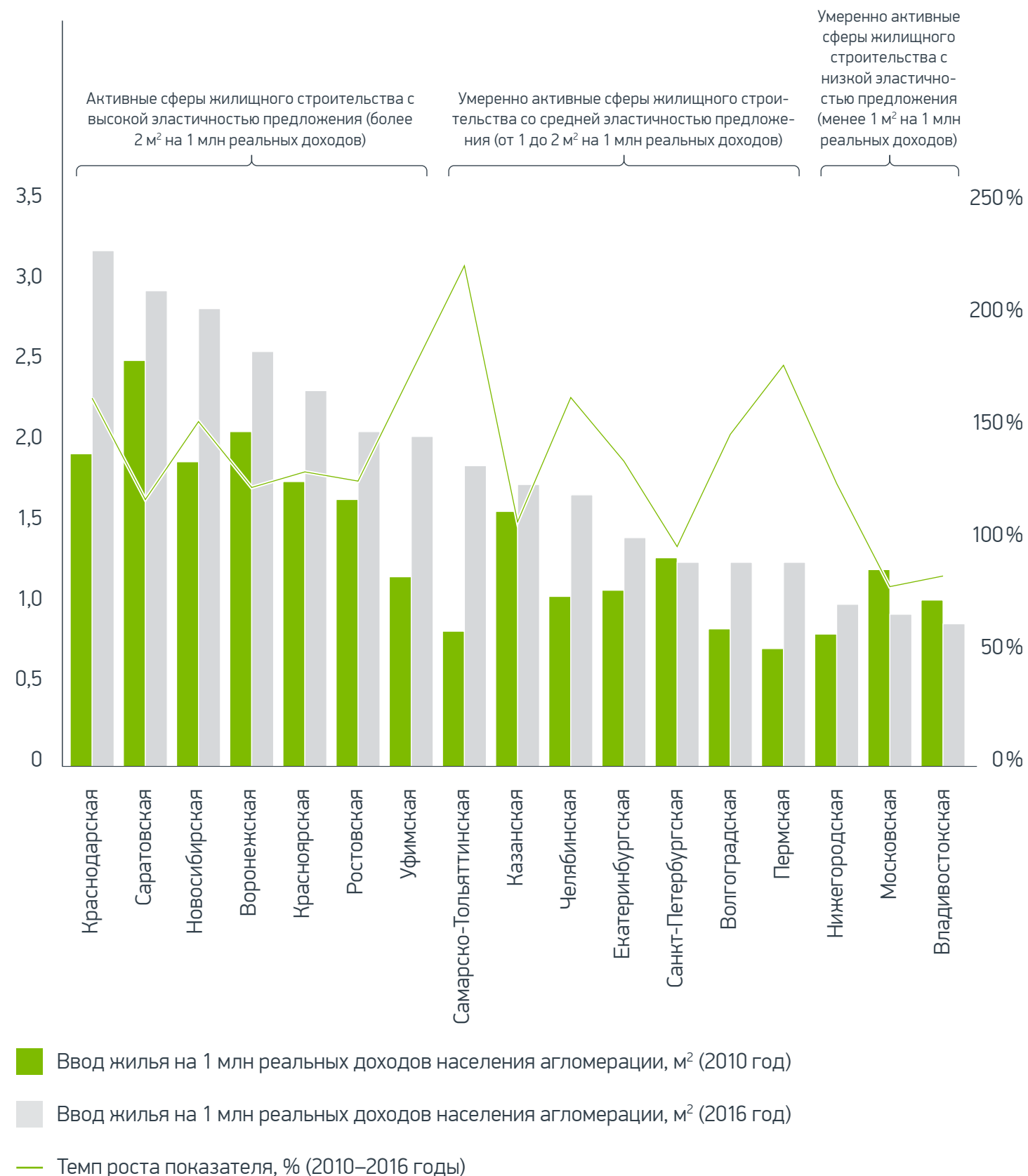
ДИНАМИКА ДОЛИ ИЖС ВО ВВОДЕ ЖИЛЬЯ ЗА 2010 И 2016 ГОДЫ



ДЛЯ БОЛЬШИНСТВА АГЛОМЕРАЦИЙ, КАК И ДЛЯ СТРАНЫ, ХАРАКТЕРНО СНИЖЕНИЕ ДОЛИ ИЖС ВО ВВОДЕ ЖИЛЬЯ.

ЛИШЬ В УФИМСКОЙ И РОСТОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИЯХ ВЫСОКОЕ ЗНАЧЕНИЕ ДОЛИ ИЖС — БОЛЕЕ 50% ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ВВЕДЕННАЯ В ДЕЙСТВИЕ ЗА ГОД, НА 1 МЛН РУБ. РЕАЛЬНЫХ ДЕНЕЖНЫХ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ (2016 ГОД) И ТЕМП РОСТА (2010–2016 ГОДЫ)



■ Ввод жилья на 1 млн реальных доходов населения агломерации, м² (2010 год)
 ■ Ввод жилья на 1 млн реальных доходов населения агломерации, м² (2016 год)
 — Темп роста показателя, % (2010–2016 годы)

ДОЛЯ 3, 4 И 5 КРУПНЕЙШИХ ГРУПП КОМПАНИЙ НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, % ОТ ОБЪЕМА ВВОДА ЖИЛЬЯ

Агломерация	Доля 3 крупней-ших групп компаний	Доля 4 крупней-ших групп компаний	Доля 5 крупней-ших групп компаний	Всего групп компаний	Агломерация	Доля 4 крупней-ших групп компаний
Воронежская	48%	54%	59%	51	Цинциннати	47,7%
Нижегородская	37%	44%	47%	74	Бирмингем	40,8%
Санкт-Петербургская	32%	37%	41%	186	Балтимор	36,8%
Челябинская	32%	40%	48%	47	Колумбус	36,5%
Саратовская	31%	38%	45%	37	Джексонвиль	33,7%
Казанская	30%	38%	46%	42	Сан Диего	30,1%
Волгоградская	29%	35%	40%	47	Сан Луис	28,6%
Красноярская	29%	35%	41%	60	Шарлотт	28,4%
Самарско-Тольяттинская	29%	36%	42%	64	Индианаполис	28,3%
Владивостокская	28%	34%	39%	36	Портленд	27,5%
Уфимска	26%	32%	37%	63	Атланта	26,3%
Пермская	25%	32%	38%	47	Финикс	24,9%
Екатеринбургская	22%	27%	31%	68	Филадельфия	24,5%
Ростовская	22%	25%	29%	127	Даллас	24,3%
Московская	19%	21%	24%	293	Санкт-Петербург	24,0%
Краснодарская	16%	20%	24%	123	Лос-Анджелес	23,8%
Новосибирская	16%	21%	25%	105	Сан Антонио	22,5%
					Денвер	19,7%

Источники:

По российским агломерациям: расчет по данным проектных деклараций застройщиков при строительстве многоквартирных домов, строящихся в декабре 2017 г. в соответствии с 214-ФЗ.

По зарубежным агломерациям: Beck, J., Scott, F., Yelowitz, F. Concentration and Market Structure in Local Real Estate Markets. Real Estate Economics, 2012, vol. 40, no. 3 – pp. 422-460.

ПОКАЗАТЕЛИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ



ПОКАЗАТЕЛИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ И ЕГО ДИНАМИКА (2010–2016 ГОДЫ)

№	Городская агломерация	Коэффициент доступности жилья, лет (2016 год)	Прирост показателя, лет (2010–2016 годы)	Уровень доступности жилья (2016 год)	Тенденция 2010–2016 годов
1	Московская	5,3	-2,2	Жилье существенно недоступно	Значительное повышение доступности жилья
2	Санкт-Петербургская	4,4	-2,0	Приобретение жилья серьезно осложнено	Значительное повышение доступности жилья
3	Новосибирская	3,6	-1,8	Жилье не очень доступно	Значительное повышение доступности жилья
4	Владивостокская	3,4	-1,3		Умеренное повышение доступности жилья
5	Красноярская	3,2	-0,4		Умеренное повышение доступности жилья
6	Казанская	2,9	-0,4		Умеренное повышение доступности жилья
7	Нижегородская	2,9	-0,7		Умеренное повышение доступности жилья
8	Волгоградская	2,9	-0,7		Умеренное повышение доступности жилья
9	Уфимская	2,9	+0,0		Без изменений
10	Самарско-Тольяттинская	2,8	-0,8		Умеренное повышение доступности жилья
11	Екатеринбургская	2,6	-0,5		Умеренное повышение доступности жилья
12	Саратовская	2,6	-0,5		Умеренное повышение доступности жилья
13	Пермская	2,4	+0,0	Доступность жилья не изменилась	
14	Челябинская	2,4	-0,1	Жилье доступно	Незначительное повышение доступности жилья
15	Ростовская	2,4	-0,8	Умеренное повышение доступности жилья	
16	Воронежская	2,2	-1,1	Значительное повышение доступности жилья	
17	Краснодарская	1,8	-0,9	Значительное повышение доступности жилья	

КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В ЗАРУБЕЖНЫХ АГЛОМЕРАЦИЯХ

КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ, ЛЕТ

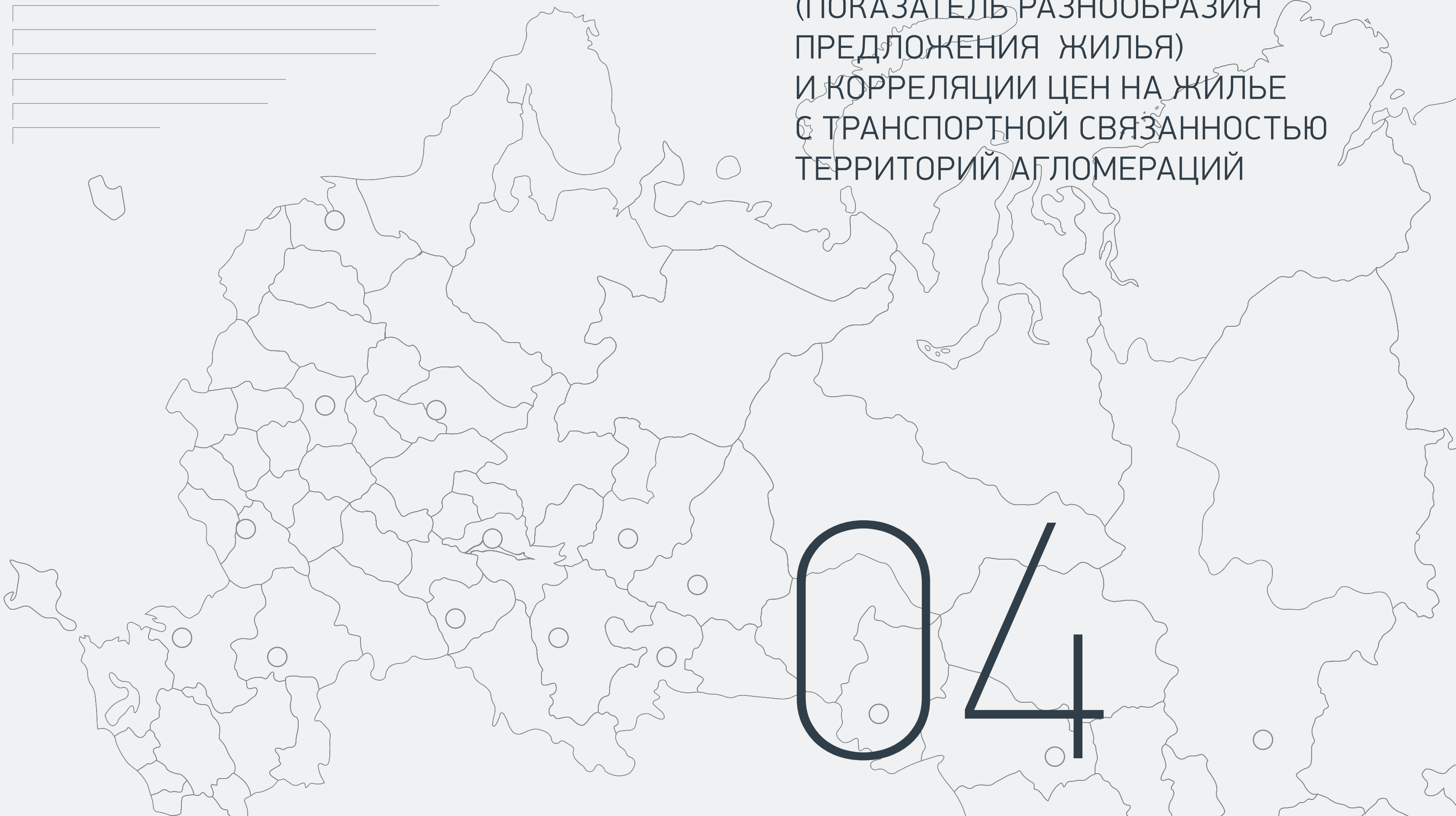
Городская агломерация	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Нью-Йорк	6,1	6,2	6,2	6,2	6,1	5,9	5,7
Лондон	7,2	6,9	7,8	7,3	8,5	8,5	8,5
Сингапур	—	—	5,9	5,1	5	5	4,8
Гонконг	11,4	12,6	13,5	14,9	17	19	18,1

Источник: Annual Demographia International Housing Affordability Survey, 2011–2017 годы.

В ЦЕЛОМ ДОСТУПНОСТЬ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКИХ АГЛОМЕРАЦИЯХ ВЫШЕ, ЧЕМ В НЕКОТОРЫХ ЗАРУБЕЖНЫХ. ОДНАКО РАСЧЕТЫ ПО РОССИИ ИСХОДЯТ ИЗ МЕНЬШЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЬЯ (54 М²).

ЛОНДОН И ГОНКОНГ — УСТОЙЧИВОЕ СНИЖЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ, НЬЮ-ЙОРК И СИНГАПУР — НЕЗНАЧИТЕЛЬНОЕ ПОВЫШЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ. РОССИЙСКИЕ АГЛОМЕРАЦИИ — ПРОТИВОПОЛОЖНЫЙ ТРЕНД НА УМЕРЕННОЕ ИЛИ ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ ПОВЫШЕНИЕ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ.

ПОКАЗАТЕЛИ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ
ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ
(ПОКАЗАТЕЛЬ РАЗНООБРАЗИЯ
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЖИЛЬЯ)
И КОРРЕЛЯЦИИ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ
С ТРАНСПОРТНОЙ СВЯЗАННОСТЬЮ
ТЕРРИТОРИЙ АГЛОМЕРАЦИЙ



04

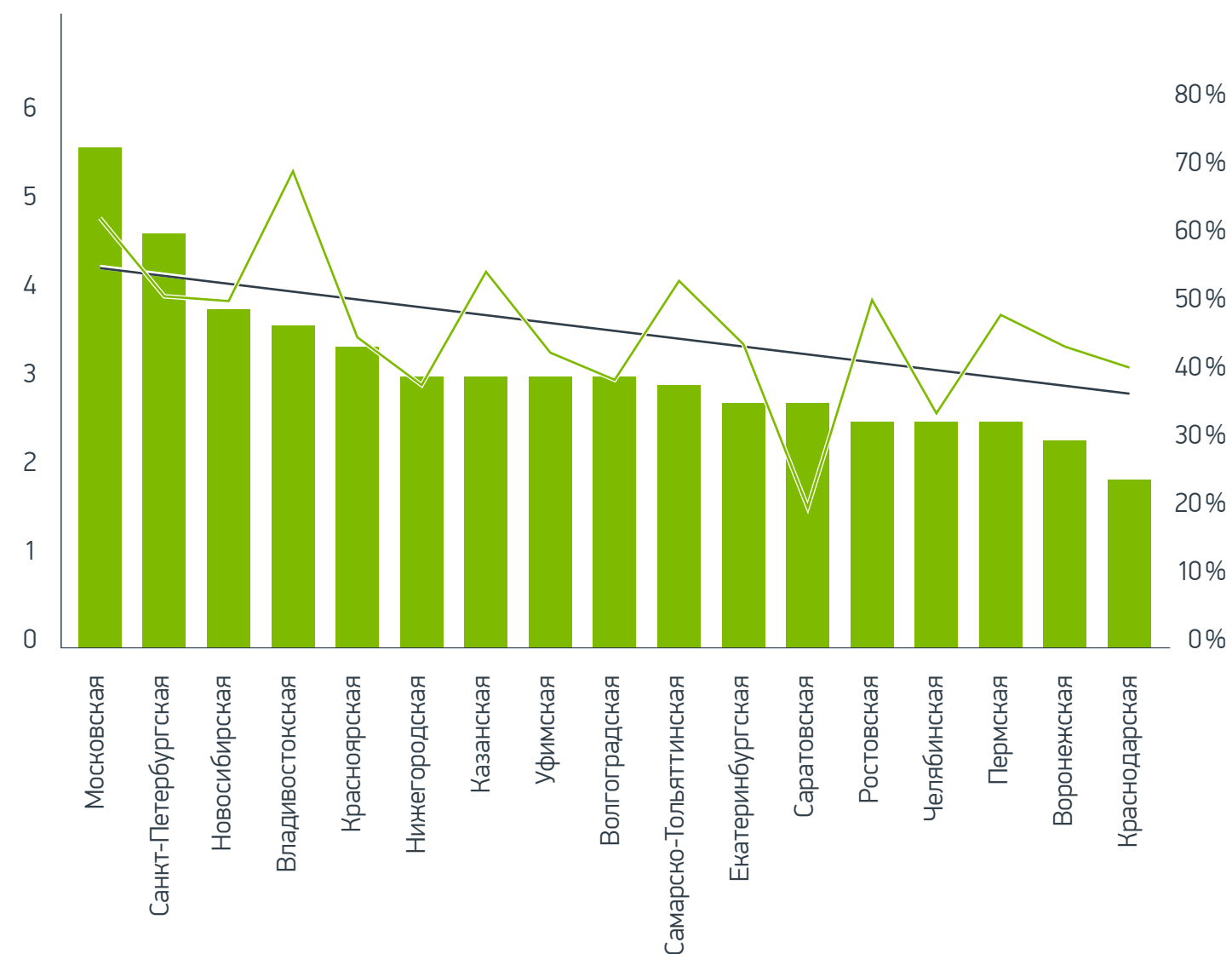
ПОКАЗАТЕЛИ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ И КОРРЕЛЯЦИИ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ С ТРАНСПОРТНОЙ СВЯЗАННОСТЬЮ ТЕРРИТОРИЙ АГЛОМЕРАЦИЙ

КОРРЕЛЯЦИЯ УРОВНЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПО ВСЕМ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ОБРАЗОВАНИЯМ АГЛОМЕРАЦИИ И ДВУМ-ТРЕМ РАЙОНАМ ЯДРА, ВКЛЮЧАЯ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ И ПЕРИФЕРИЙНЫЙ, И ВРЕМЕНИ, ЗАТРАЧИВАЕМОГО НА ПОЕЗДКУ ИЗ ЯДРА (2016 ГОД)

Агломерация	Корреляция цены и времени от ядра агломерации	Агломерация	Корреляция цены и времени от ядра агломерации
Нижегородская	0,957	Саратовская	0,774
Париж	0,929	Красноярская	0,773
Казанская	0,897	Московская	0,742
Санкт-Петербургская	0,892	Самарско-Тольяттинская	0,725
Челябинская	0,889	Нью-Йорк	0,722
Уфимская	0,844	Волгоградская	0,700
Владивостокская	0,843	Воронежская	0,693
Новосибирская	0,828	Пермская	0,668
Сан-Франциско	0,814	Краснодарская	0,629
Екатеринбургская	0,811	Ростовская	0,578
Лондон	0,779	Лос-Анджеленс	0,237

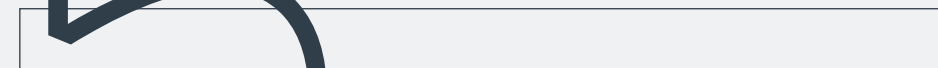
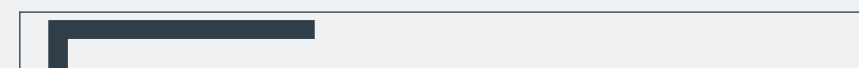
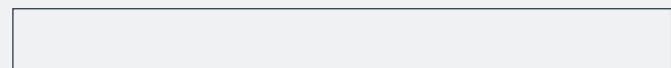
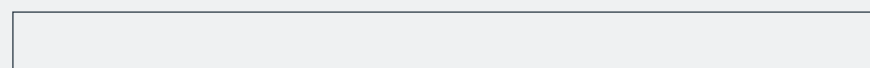
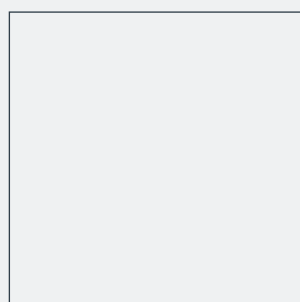
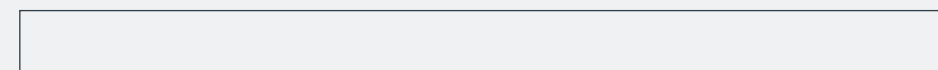
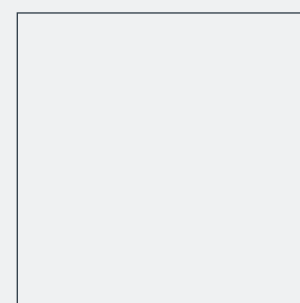
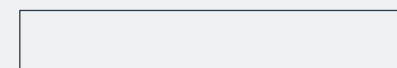
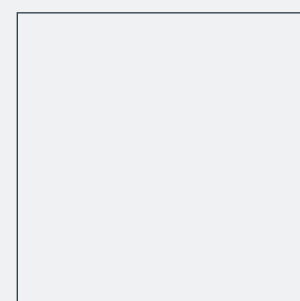
Большая часть крупных городских агломераций характеризуется высоким показателем корреляции уровня цен на рынке жилья и времени, затрачиваемом в среднем на поездку из центра ядра — транспортная доступность является существенным фактором ценообразования на рынке жилья.

КОРРЕЛЯЦИЯ МЕЖДУ УРОВНЕМ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ И УРОВНЕМ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ (2016 ГОД)



■ Коэффициент доступности жилья (левая ось), лет (2016 год)
 — Степень дифференциации цен на жилье по территории агломерации — коэффициент вариации (правая ось), (2016 год)
 — Тренд коэффициента вариации цен на жилье по территории агломерации

ПОКАЗАТЕЛИ КАЧЕСТВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ



ПОКАЗАТЕЛИ КАЧЕСТВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ

ИНДЕКС ЖЕСТКОСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ (2017 ГОД), ПО ШКАЛЕ ОТ 0 ДО 1

Позиция в рейтинге	Агломерация	Значение индекса
1	Новосибирская	0,79
2	Волгоградская	0,67
3	Екатеринбургская	0,67
4	Краснодарская	0,63
5	Пермская	0,63
6	Самарско-Тольяттинская	0,58
7	Воронежская	0,54
8	Красноярская	0,54
9	Владивостокская	0,50
10	Московская	0,50
11	Нижегородская	0,50
12	Саратовская	0,50
13	Челябинская	0,50
14	Санкт-Петербургская	0,46
15	Уфимская	0,42
16	Казанская	0,28
17	Ростовская	0,25

Жесткость регулирования

ИНДЕКС ЖЕСТКОСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УОРТОНСКОЙ ШКОЛЫ БИЗНЕСА ПО МЕТРОПОЛИТЕНСКИМ ЕДИНИЦАМ США

AVERAGE WRLURI VALUES BY METROPOLITAN AREAS WITH TEN OR MORE OBSERVATIONS

Metropolitan Area	WRLURI	Number of Observations	Metropolitan Area	WRLURI	Number of Observations
1. Providence-Fall River-Warwick, RI-MA	1.79	16	25. Milwaukee-Waukesha, WI	0.25	21
2. Boston, MA-NH	1.54	41	26. Akron, OH	0.15	11
3. Monmouth-Ocean, NJ	1.21	15	27. Detroit, MI	0.12	46
4. Philadelphia, PA	1.03	55	28. Allentown-Bethlehem-Easton, PA	0.10	14
5. Seattle-Bellevue-Everett, WA	1.01	21	29. Chicago, IL	0.06	95
6. San Francisco, CA	0.90	13	30. Pittsburgh, PA	0.06	44
7. Denver, CO	0.85	13	31. Atlanta, GA	0.04	26
8. Nassau-Suffolk, NY	0.80	14	32. Scranton-Wilkes-Barre-Hazleton, PA	0.03	11
9. Bergen-Passaic, NJ	0.71	21	33. Salt Lake City-Ogden, UT	-0.10	19
10. Fort Lauderdale, FL	0.70	16	34. Grand Rapids-Muskegon-Holland, MI	-0.15	16
11. Phoenix-Mesa, AZ	0.70	18	35. Cleveland-Lorain-Elyria, OH	-0.16	31
12. New York, NY	0.63	19	36. Rochester, NY	-0.17	12
13. Riverside-San Bernardino, CA	0.61	20	37. Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL	-0.17	12
14. Newark, NJ	0.60	25	38. Houston, TX	-0.19	13
15. Springfield, MA	0.58	13	39. San Antonio, TX	-0.24	12
16. Harrisburg-Lebanon-Carlise, PA	0.55	15	40. Fort Worth-Arlington, TX	-0.27	15
17. Oakland, CA	0.52	12	41. Dallas, TX	-0.35	31
18. Los Angeles-Long Beach, CA	0.51	32	42. Oklahoma City, OK	-0.41	12
19. Hartford, CT	0.50	28	43. Dayton-Springfield, OH	-0.50	17
20. San Diego, CA	0.48	11	44. Cincinnati, OH-KY-IN	-0.56	27
21. Orange County, CA	0.39	14	45. St. Louis, MO-IL	-0.72	27
22. Minneapolis-St. Paul, MN-WI	0.34	48	46. Indianapolis, IN	-0.76	12
23. Washington, DC-MD-VA-WV	0.33	12	47. Kansas City, MO-KS	-0.80	29
24. Portland-Vancouver, OR-WA	0.29	20			

Источник: Joseph Gyourko, Albert Saiz, Anita Summers. (2008). A New Measure of the Local Regulatory Environment for Housing Markets: The Wharton Residential Land Use Regulatory Index. Urban Studies. Volume: 45 issue: 3, page(s): 693-729

ИНДЕКС ГОРОДСКОГО РАСПОЛЗАНИЯ АГЛОМЕРАЦИЙ, ПО ШКАЛЕ ОТ 0 ДО 1

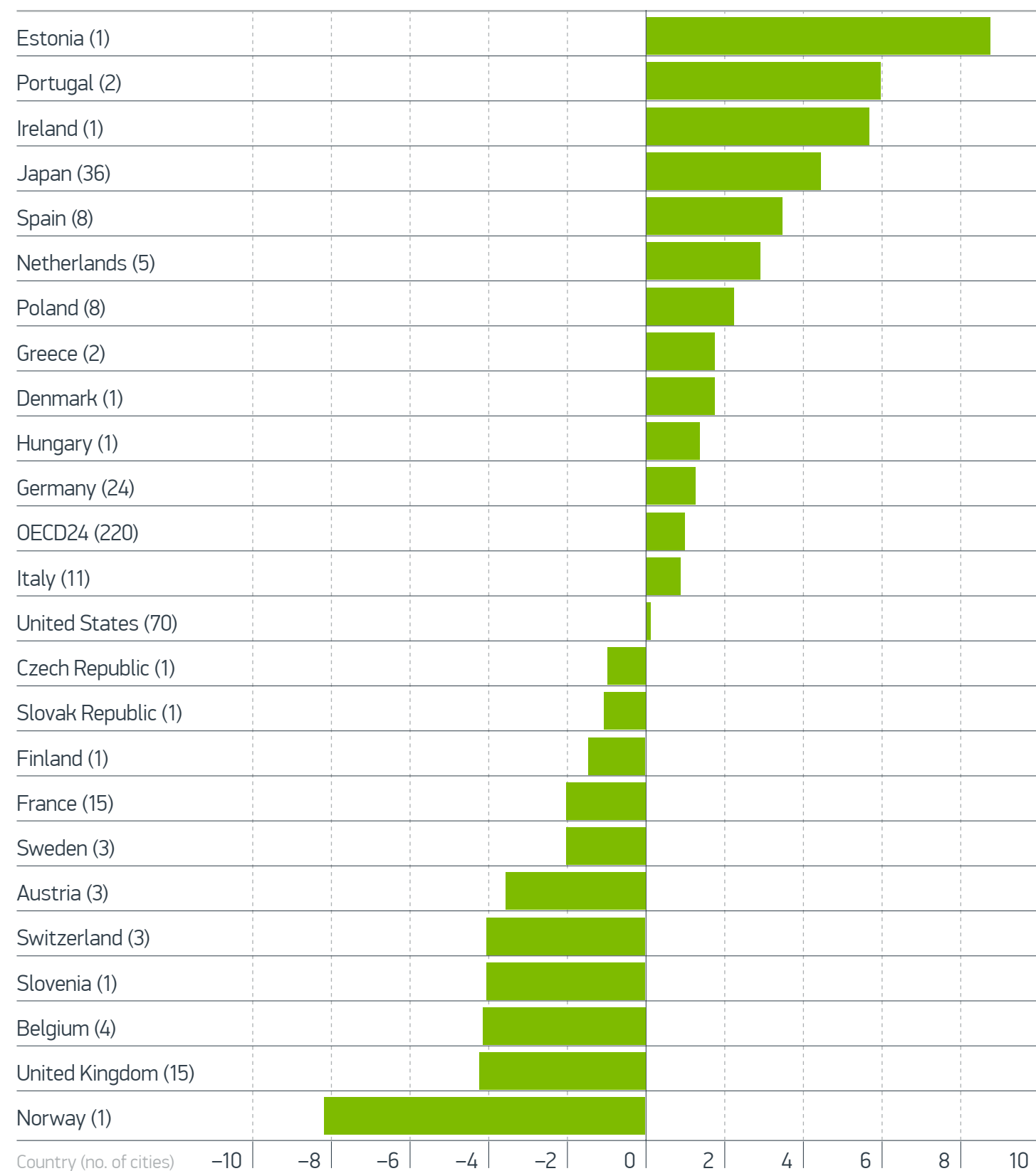
Позиция в рейтинге	Агломерация	Значение индекса
1	Челябинская	1,00
2	Екатеринбургская	0,83
3	Волгоградская	0,73
4	Нижегородская	0,67
5	Новосибирская	0,67
6	Уфимская	0,67
7	Воронежская	0,63
8	Ростовская	0,57
9	Самарско-Тольяттинская	0,57
10	Санкт-Петербургская	0,57
11	Пермская	0,40
12	Казанская	0,33
13	Красноярская	0,33
14	Владивостокская	0,23
15	Краснодарская	0,17
16	Московская	0,07
17	Саратовская	0,00

НАИБОЛЕЕ КОМПАКТНО РАЗВИВАЮЩИЕСЯ И НАИБОЛЕЕ РАСПОЛЗАЮЩИЕСЯ КРУПНЕЙШИЕ АГЛОМЕРАЦИИ США

Metro area	Index score	
New York/White Plains/Wayne, NY-NJ	203.4	
San Francisco/San Mateo-Redwood City, CA	194.3	
Miami/Miami Beach/Kendall, FL	144.1	
Santa Ana/Anaheim/Irvine, CA	139.9	
Detroit/Livonia/Dearborn, MI	137.2	
Milwaukee/Waukesha/West Allis, WI	134.2	Компактно развивающиеся
Los Angeles/Long Beach/Glendale, CA	130.3	
San Jose/Sunnyvale/Santa Clara, CA	128.8	
Oakland/Fremont/Hayward, CA	127.2	
Chicago/Joliet/Naperville, IL	125.9	
Houston/Sugar Land/Baytown, TX	76.7	
Richmond, VA	76.4	
Rochester, NY	74.5	
Birmingham-Hoover, AL	73.6	
Memphis, TN-MS-AR	70.8	
Charlotte/Gastonia-Rock Hill, NC-SC	70.5	Расползающиеся
Warren/Troy/Farmington Hills, MI	67.0	
Riverside-San Bernardino/Ontario, CA	56.3	
Nashville/Davidson/Murfreesboro/Franklin, TN	51.7	
Atlanta-Sandy Springs/Marietta, GA	41.0	

ИНДЕКС ГОРОДСКОГО РАСПОЛЗАНИЯ ПО СТРАНАМ ОЭСР

URBAN SPRAWL INDEX IN OECD METROPOLITAN AREAS, AVERAGE BY COUNTRY, 2000–2006



ИНДЕКС СОГЛАСОВАННОСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ (2017 ГОД), ПО ШКАЛЕ ОТ 0 ДО 1

Позиция в рейтинге	Агломерация	Значение индекса
1	Новосибирская	0,55
2	Нижегородская	0,38
3	Екатеринбургская	0,33
4	Краснодарская	0,33
5	Волгоградская	0,30
6	Владивостокская	0,28
7	Самарско-Тольяттинская	0,18
8	Воронежская	0,05
9	Красноярская	0,05
10	Пермская	0,05
11	Саратовская	0,05
12	Челябинская	0,05
13	Уфимская	0,05
14	Казанская	0,03
15	Ростовская	0,03
16	Санкт-Петербургская	0,03
17	Московская	0,00

ПОКАЗАТЕЛИ СОСТОЯНИЯ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА, В ТОМ ЧИСЛЕ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ



ПОКАЗАТЕЛИ СОСТОЯНИЯ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА, В ТОМ ЧИСЛЕ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

ДОХОДЫ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ ЦЕНТРОВ АГЛОМЕРАЦИЙ (2010–2016 ГОДЫ), МЛН РУБ.

Центральный город агломерации	2010	2016	Темп прироста, %
Москва	1 126 144 932	1 852 642 498	+65
Санкт-Петербург	347 442 556	476 663 840	+37
Новосибирск	29 233 901	34 751 148	+19
Екатеринбург	24 683 216	34 492 294	+40
Челябинск	23 324 700	31 040 092	+33
Ростов-на-Дону	23 056 042	31 996 054	+39
Красноярск	22 029 709	26 121 962	+19
Пермь	20 615 104	24 341 500	+18
Нижний Новгород	19 673 432	28 429 935	+45
Казань	16 807 074	22 405 731	+33
Уфа	15 858 157	23 243 882	+47
Воронеж	14 182 057	18 037 814	+27
Краснодар	13 931 787	23 283 143	+67
Самара	13 878 883	23 793 233	+71
Владивосток	13 349 924	12 307 796	-8
Волгоград	13 113 924	19 797 866	+51
Саратов	10 647 150	14 910 961	+40

ДОХОДЫ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ ЦЕНТРОВ АГЛОМЕРАЦИЙ НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ (2010–2016 ГОДЫ), ТЫС. РУБ.

Центральный город агломерации	2010	2016	Темп роста, %
Москва	97,9	150,3	153,5
Санкт-Петербург	70,9	90,3	127,3
Красноярск	22,6	24,5	108,1
Владивосток	21,6	19,4	90,1
Ростов-на-Дону	21,1	28,6	135,1
Пермь	20,8	23,4	112,2
Челябинск	20,6	26	126,3
Новосибирск	19,8	21,9	110,6
Екатеринбург	17,9	23,3	130,1
Краснодар	17,8	24,7	138,8
Воронеж	15,9	17,5	109,6
Нижний Новгород	15,6	22,3	143
Уфа	14,8	20,6	139,9
Казань	14,7	18,2	124
Волгоград	12,9	19,5	150,8
Саратов	12,9	17,7	137,3
Самара	11,9	20,3	170,6

РАСХОДЫ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ ЦЕНТРОВ АГЛОМЕРАЦИЙ (2010–2016 ГОДЫ), МЛН РУБ

Центральный город агломерации	2010	2016	Темп прироста, %
Москва	1 106 059,50	1 736 782,30	+57,00
Санкт-Петербург	358 567,30	496 526,50	+38,50
Новосибирск	30 852,40	35 550,50	+15,20
Казань	25 664,20	21 824,60	-15,00
Екатеринбург	24 273,42	34 058,05	+40,30
Ростов-на-Дону	24 249,10	31 101,30	+28,30
Челябинск	22 940,90	31 344,70	+36,60
Красноярск	22 261,70	27 578,10	+23,90
Пермь	21 462,30	23 903,80	+11,40
Нижний Новгород	21 025,90	28 368,70	+34,90
Уфа	15 467,70	25 795,40	+66,80
Краснодар	15 095,70	24 505,20	+62,30
Самара	14 412,90	23 727,60	+64,60
Воронеж	14 273,50	16 086,60	+12,70
Волгоград	13 651,30	20 206,70	+48,00
Саратов	11 225,90	15 313,40	+36,40
Владивосток	11 018,20	12 265,90	+11,30

РАСХОДЫ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ ЦЕНТРОВ АГЛОМЕРАЦИЙ НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ (2010–2016 ГОДЫ), ТЫС. РУБ.

Центральный город агломерации	2010	2016	Темп роста, %
Москва	96,1	140,9	146,50
Санкт-Петербург	73,2	94	128,50
Красноярск	22,9	25,8	113,00
Казань	22,4	17,7	79,10
Ростов-на-Дону	22,2	27,8	124,90
Пермь	21,7	22,9	105,80
Новосибирск	20,9	22,4	107,20
Челябинск	20,3	26,3	129,70
Краснодар	19,3	26	134,80
Владивосток	17,8	19,4	108,80
Екатеринбург	17,6	23	130,60
Нижний Новгород	16,7	22,2	133,50
Воронеж	16	15,6	97,10
Уфа	14,4	22,9	159,20
Саратов	13,6	18,2	133,80
Волгоград	13,5	19,9	147,80
Самара	12,4	20,3	163,90





НАЛОГОВЫЕ ДОХОДЫ ПО ИМУЩЕСТВЕННЫМ НАЛОГАМ НА ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРОВ АГЛОМЕРАЦИЙ (2010–2016 ГОДЫ), ОТНОШЕНИЕ К ДОХОДАМ МЕСТНОГО БЮДЖЕТА

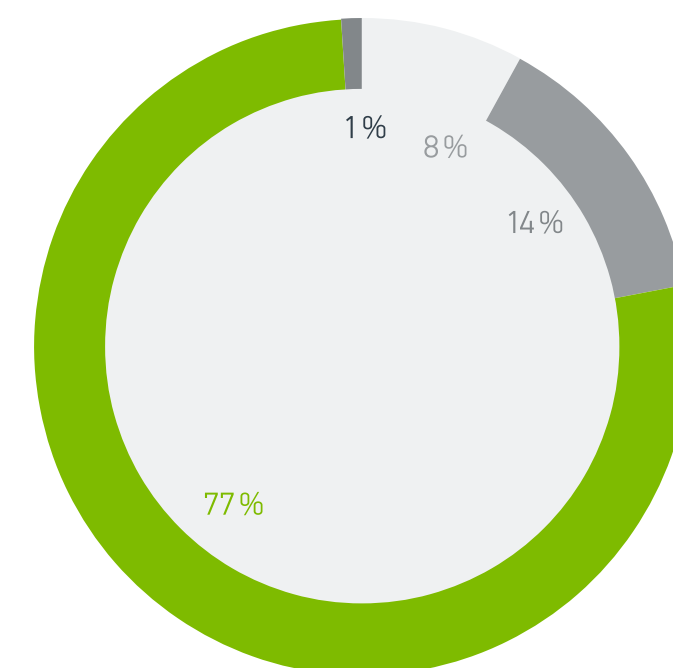
Центральный город агломерации	Совокупные имущественные налоги, млн руб.		Совокупные имущественные налоги, отношение к доходам местных бюджетов, %		Совокупные имущественные налоги, тыс. руб. на душу населения в год	
	2010	2016	2010	2016	2010	2016
Москва	81 451,60	139 247,50	7,23	7,52	7,1	11,3
Санкт-Петербург	24 493,00	39 635,20	7,05	8,32	5	7,5
Самара	10 252,90	10 359,60	73,87	43,54	8,8	8,8
Екатеринбург	9 540,30	18 721,10	38,65	54,28	6,9	12,7
Новосибирск	9 254,10	11 484,00	31,66	33,05	6,3	7,2
Казань	9 100,40	13 454,30	54,15	60,05	7,9	10,9
Пермь	8 313,30	7 392,60	40,33	30,37	8,4	7,1
Ростов-на-Дону	7 423,80	10 203,00	32,20	31,89	6,8	9,1
Уфа	6 694,70	10 380,40	42,22	44,66	6,2	9,2
Нижний Новгород	6 415,10	9 895,10	32,61	34,81	5,1	7,8
Саратов	5 730,40	6 269,50	53,82	42,05	6,9	7,4
Волгоград	5 093,00	6 419,50	38,84	32,43	5	6,3
Владивосток	5 026,30	6 753,80	37,65	54,87	8,1	10,7
Красноярск	4 856,80	7 183,30	22,05	27,50	5	6,7
Воронеж	4 479,60	6 745,10	31,59	37,39	5	6,5
Челябинск	—	—	—	—	—	—
Краснодар	—	—	—	—	—	—

НАЛОГОВЫЕ ДОХОДЫ ПО МЕСТНЫМ ИМУЩЕСТВЕННЫМ НАЛОГАМ НА ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРОВ АГЛОМЕРАЦИЙ

Центральный город агломерации	Земельный налог и налог на имущество физических лиц в доходах местного бюджета (2016 год), %	Потенциальный прирост доходов местного бюджета при передаче налога на имущество организаций на местный уровень (2016 год), %
Казань	19,80	40
Владивосток	14,30	41
Пермь	12,40	18
Ростов-на-Дону	12,00	20
Волгоград	11,60	21
Краснодар	11,20	—
Новосибирск	10,30	23
Воронеж	10,20	27
Самара	9,70	34
Екатеринбург	9,50	45
Нижний Новгород	6,70	28
Саратов	6,10	36
Уфа	5,30	39
Красноярск	4,70	23

Фактически налоговые сборы от недвижимости могли бы составлять 30% доходов местных бюджетов, самый крупный из трех налогов на недвижимость — налог на имущество организаций (составляет порядка 80% сборов по таким налогам) — поступает в региональные бюджеты и не используется на развитие городской инфраструктуры.

-  Земельный налог юридических лиц
-  Земельный налог физических лиц
-  Налог на имущество физических лиц
-  Налог на имущество организаций



ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ: ПРИРОСТ РЕАЛЬНОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ (2010–2015 ГОДЫ)

Агломерация	Капитализация 2010 года, тыс. руб.	Капитализация 2015 года, тыс. руб.	Темп прироста, %
Московская	64 585 348 830	54 425 314 776	-15,73
Санкт-Петербургская	14 202 978 634	12 583 850 928	-11,40
Екатеринбургская	3 267 036 967	3 260 241 116	-0,21
Самарско-Тольяттинская	3 053 390 882	2 935 506 901	-3,86
Новосибирская	2 954 079 555	2 903 493 472	-1,71
Нижегородская	2 392 697 120	2 799 724 154	+17,01
Ростовская	2 237 793 197	2 147 359 291	-4,04
Казанская	1 883 794 312	2 323 675 824	+23,35
Воронежская	1 679 476 349	1 784 320 640	+6,24
Уфимская	1 629 800 043	1 948 361 173	+19,55
Краснодарская	1 486 888 774	1 437 300 294	-3,34
Владивостокская	1 460 406 157	1 461 760 665	+0,09
Волгоградская	1 453 905 607	1 269 986 078	-12,65
Челябинская	1 416 636 398	1 430 704 233	+0,99
Пермская	1 287 933 355	1 431 345 772	+11,14
Красноярская	1 285 484 775	1 455 192 015	+13,20
Саратовская	1 093 361 917	1 183 655 018	+8,26

В реальном выражении около половины агломераций снизили показатели капитализации жилищного фонда за 2010–2015 годы.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ: ЭЛАСТИЧНОСТЬ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ПО ВГП (2010–2015 ГОДЫ)

Реальная капитализация жилищного фонда, 2010–2015 годы			
		Падает	Растет
Реальный ВГП агломерации, 2010–2015 годы	Падает	Московская	Владивостокская
		Самарско-Тольяттинская	
		Волгоградская	Воронежская
	Растет	Санкт-Петербургская	Казанская
		Краснодарская	Нижегородская
		Новосибирская	Пермская
	Ростовская	Саратовская	
	Екатеринбургская	Уфимская	
		Челябинская	

В 6 АГЛОМЕРАЦИЯХ КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОКРАТИЛАСЬ НЕСМОТРИ НА РОСТ ВГП

ПОКАЗАТЕЛИ ИНТЕНСИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ АГЛОМЕРАЦИЙ И ПОТЕНЦИАЛА УВЕЛИЧЕНИЯ ТАКОЙ ИНТЕНСИВНОСТИ



ПОКАЗАТЕЛИ ИНТЕНСИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ АГЛОМЕРАЦИЙ И ПОТЕНЦИАЛА УВЕЛИЧЕНИЯ ТАКОЙ ИНТЕНСИВНОСТИ

ТИПОЛОГИЯ АГЛОМЕРАЦИЙ ПО ФОРМЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ОТ ЦЕНТРА К ПЕРИФЕРИИ

Тип	Перечень агломераций	Увеличение плотности жилой застройки (указаны пары поясов ¹)	
		в городской зоне	в пригородной зоне
1. Монотонное снижение средней плотности жилой застройки	Новосибирская	—	—
	Челябинская	—	—
2. Немонотонное снижение средней плотности жилой застройки	Владивостокская	2–3 и 3–4	—
	Волгоградская	3–4	—
	Воронежская	2–3	—
	Екатеринбургская	1–2	6–7
	Казанская	1–2	6–7
	Краснодарская	2–3	—
	Красноярская	1–2	—
	Московская	1–2 и 2–3	4–5 и 5–6
	Нижегородская	1–2	—
	Пермская	1–2	4–5 и 6–7
	Ростовская	3–4	5–6
	Самарско-Тольяттинская	3–4	—
	Санкт-Петербургская	1–2, 4–5 и 5–6	—
	Саратовская	1–2 и 3–4	6–7
Уфимская	3–4 и 5–6	—	

¹ Пояса удаленности от центра: 1 — 1 км, 2 — 3 км, 3 — 6 км, 4 — 9 км, 5 — 12 км, 6 — 15 км, 7 — 18 км.

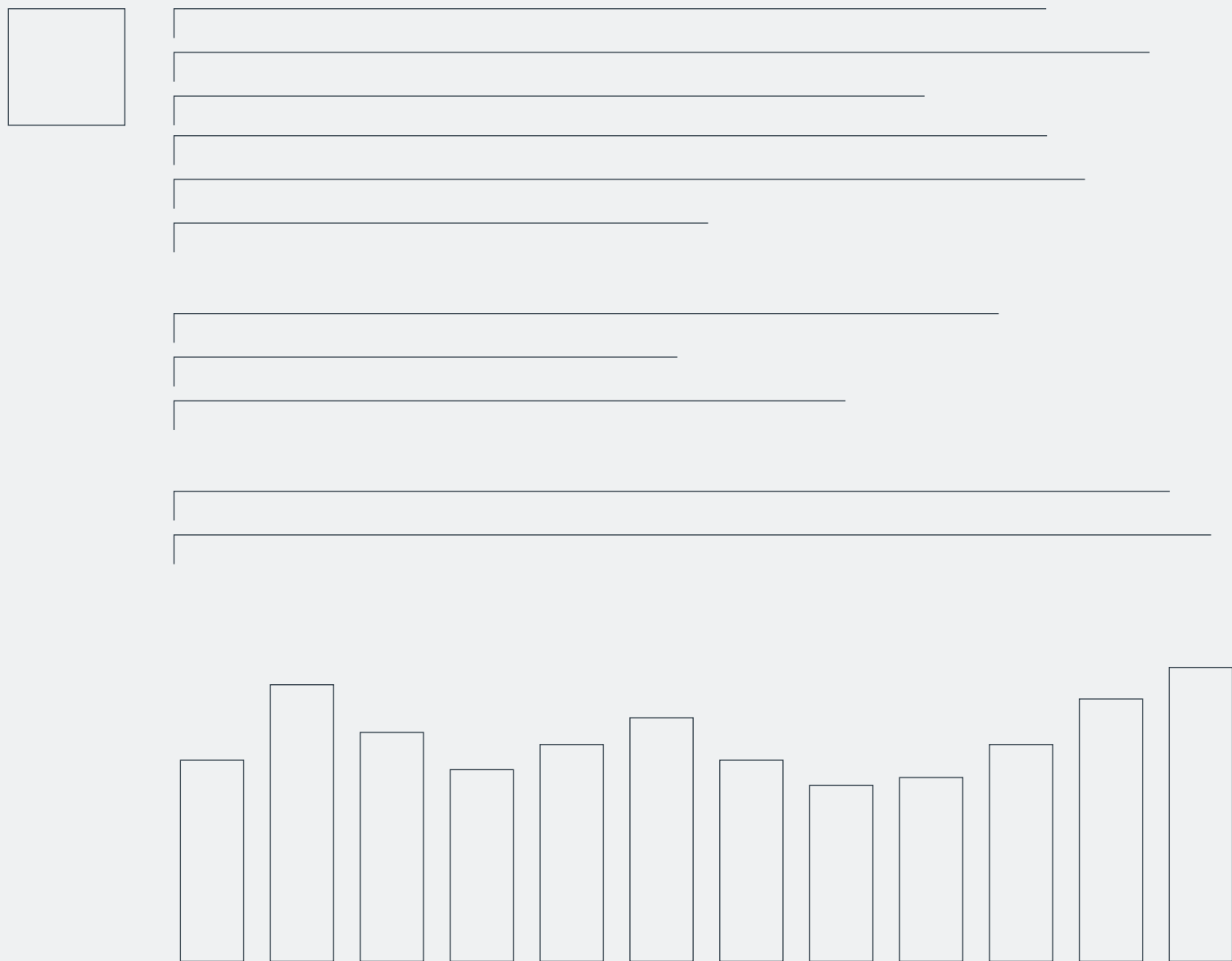
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ: ПОТЕНЦИАЛ ДЛЯ УВЕЛИЧЕНИЯ МАССЫ ЗАСТРОЙКИ В ГРАНИЦАХ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ИССЛЕДУЕМЫХ АГЛОМЕРАЦИЙ (ПЯТЕН ТАКОЙ ЗАСТРОЙКИ) ЗА СЧЕТ УВЕЛИЧЕНИЯ ПЛОТНОСТИ ТАКОЙ ЗАСТРОЙКИ (2017 ГОД) В МЛН М² И В ТРЛН РУБ.

Совокупный градостроительный потенциал территорий жилой застройки в результате редевелопмента с увеличением плотности застройки составляет 987 млн м², его реализация требует 72,7 трлн руб. инвестиций в жилищное строительство и инфраструктуру (84,6% ВВП).

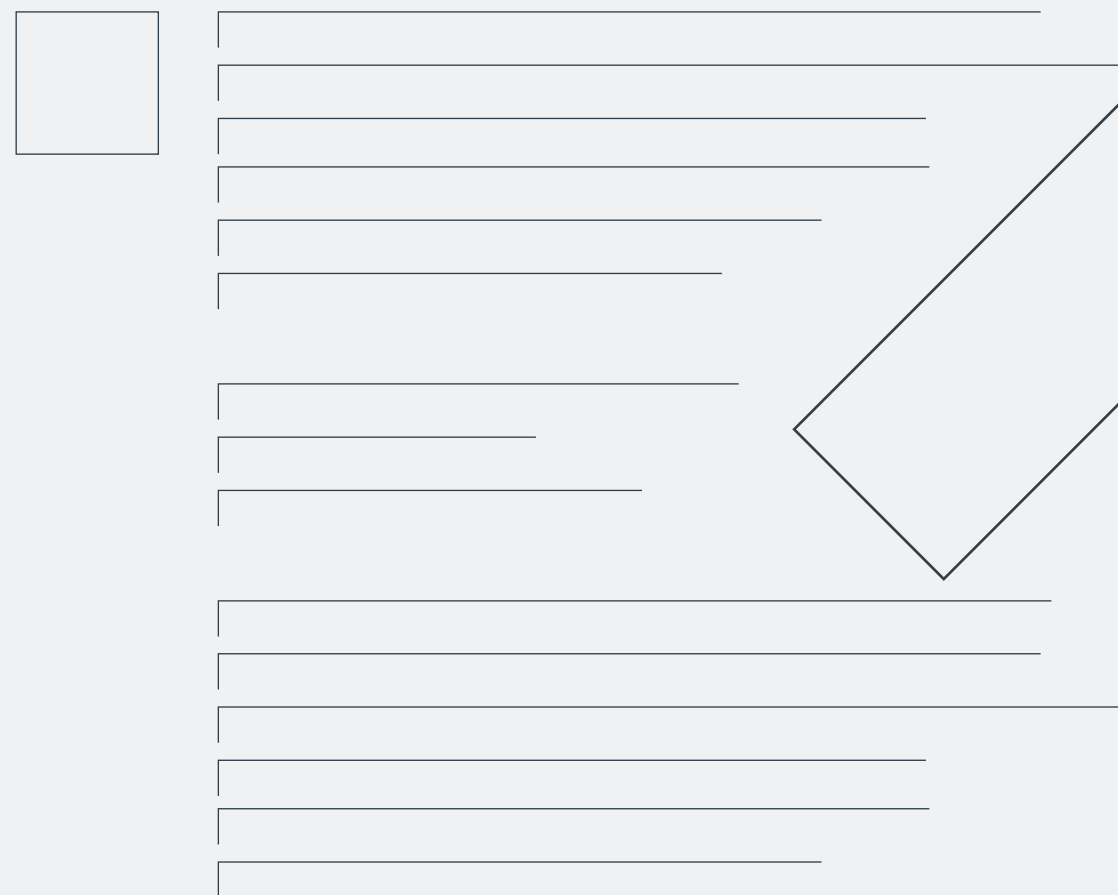
Агломерация	Градостроительный потенциал, млн м ² общей площади жилых помещений	Инвестиционный потенциал, трлн руб.
Московская	280,2	26,2
Санкт-Петербургская	97,6	10,1
Казанская	70,6	4,1
Нижегородская	62,8	4,3
Новосибирская	55,4	3,7
Воронежская	54,9	2,9
Екатеринбургская	50,4	3,4
Челябинская	48,5	2,6
Краснодарская	47,1	2,9
Ростовская	44,1	2,8
Самарско-Тольяттинская	35,7	2,5
Красноярская	35,5	2,5
Саратовская	28,5	1,5
Пермская	23,7	1,5
Волгоградская	23,7	1,3
Уфимская	17,5	1,1
Владивостокская	11,2	1,0

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ: ПОТЕНЦИАЛ ДЛЯ УВЕЛИЧЕНИЯ МАССЫ ЗАСТРОЙКИ В ГРАНИЦАХ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ИССЛЕДУЕМЫХ АГЛОМЕРАЦИЙ (ПЯТЕН ТАКОЙ ЗАСТРОЙКИ) ЗА СЧЕТ УВЕЛИЧЕНИЯ ПЛОТНОСТИ ТАКОЙ ЗАСТРОЙКИ (2017 ГОД), % ОТ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Позиция в рейтинге	Агломерация	Отношение градостроительного потенциала к жилищному фонду (2016 год), %
1	Казанская	162
2	Воронежская	124
3	Краснодарская	124
4	Нижегородская	119
5	Челябинская	119
6	Красноярская	107
7	Новосибирская	101
8	Ростовская	85
9	Саратовская	82
10	Екатеринбургская	80
11	Пермская	75
12	Волгоградская	74
13	Московская	72
14	Самарско-Тольяттинская	66
15	Санкт-Петербургская	64
16	Владивостокская	50
17	Уфимская	48



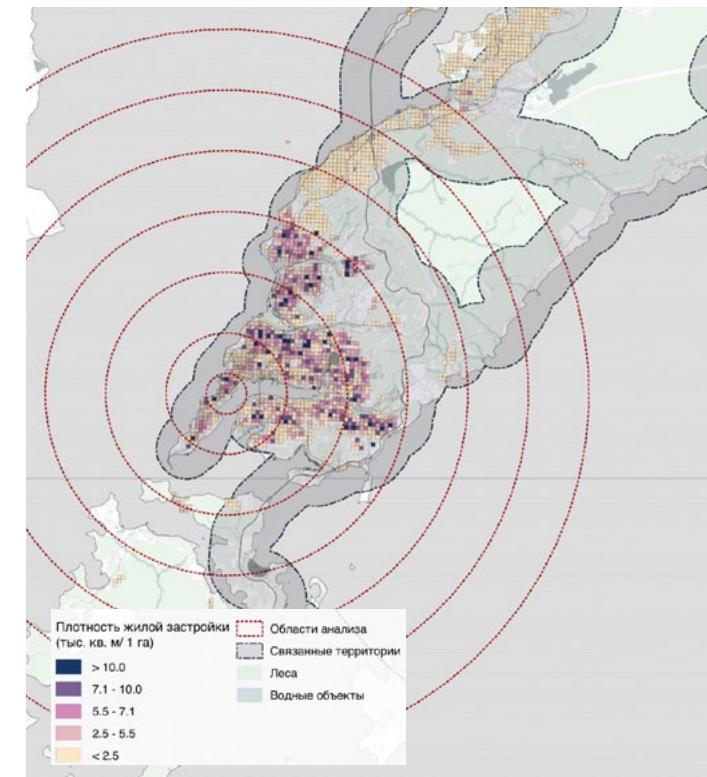
ПРОСТРАНСТВЕННО- ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОФИЛИ КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ



08



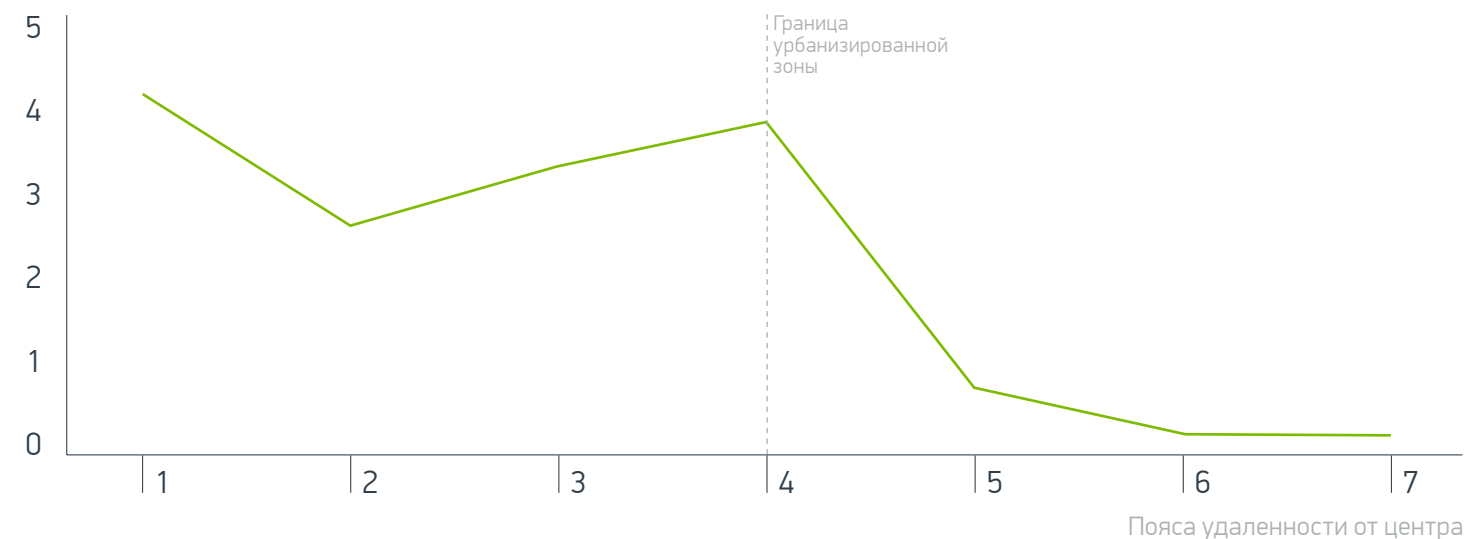
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ВЛАДИВОСТОКСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



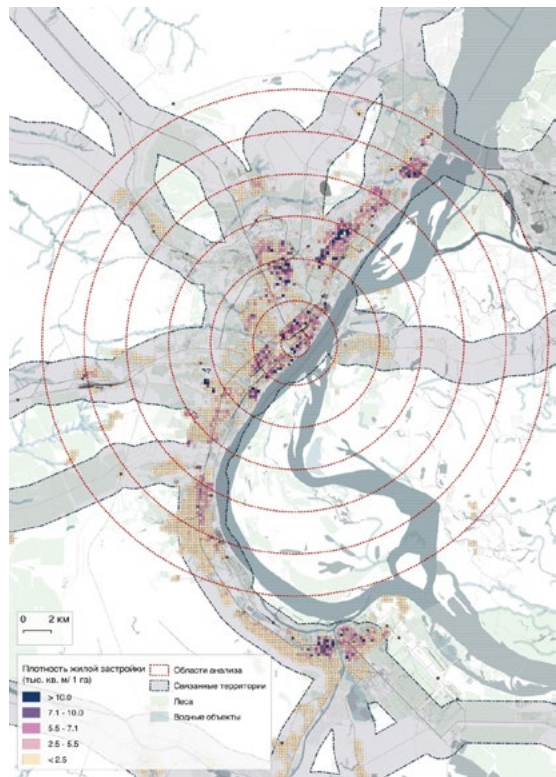
Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Низкие (5,6% — до 1 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Ниже среднего (5,86 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Средняя (3,4 года)
Уровень городского размещения	Высокий (14 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Умеренный (6 место из 17)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га



КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ВОЛГОГРАДСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Низкие (1,2% — до 1,4 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Ниже среднего (6,05 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Средняя (2,9 года)
Уровень городского расположения	Слабый (3 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Высокий (5 место из 17)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га



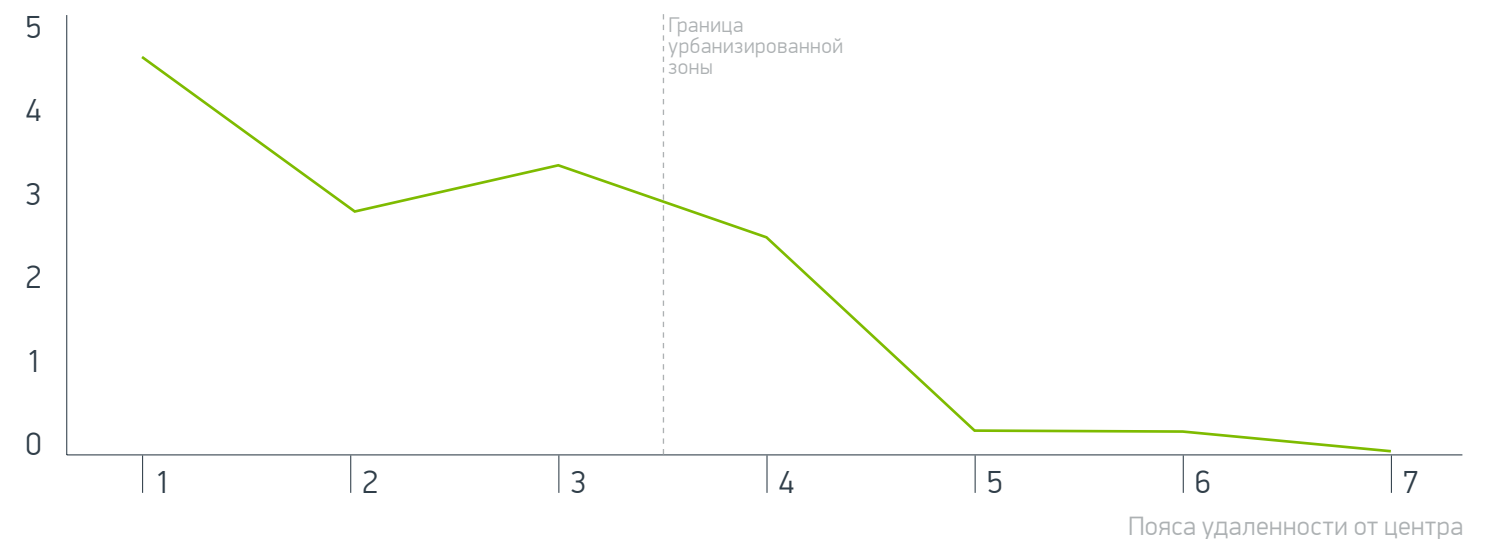
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ВОРОНЕЖСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Высокие (8,9% — до 1,5 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Выше среднего (16,24 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Высокая (2,2 года)
Уровень городского расположения	Умеренный (7 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Умеренный (8 место из 17)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га



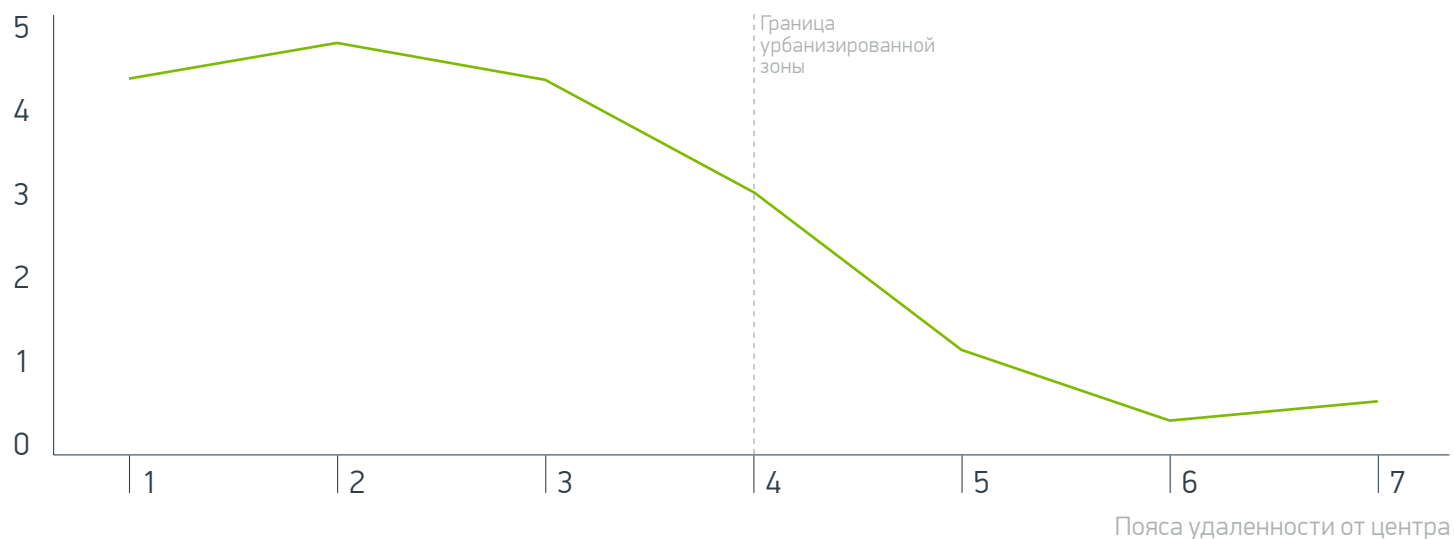
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ЕКАТЕРИНБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



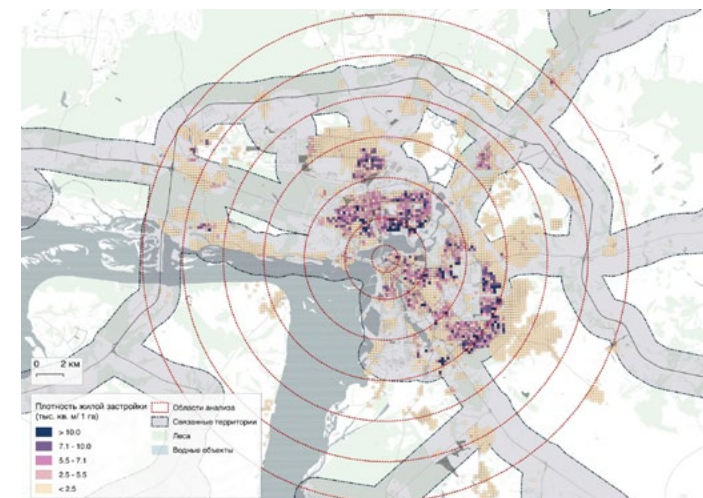
Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Средние (5,6% — до 2,2 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Выше среднего (11,48 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Высокая (2,6 года)
Уровень городского расположения	Слабый (2 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Высокий (3 место из 17)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га



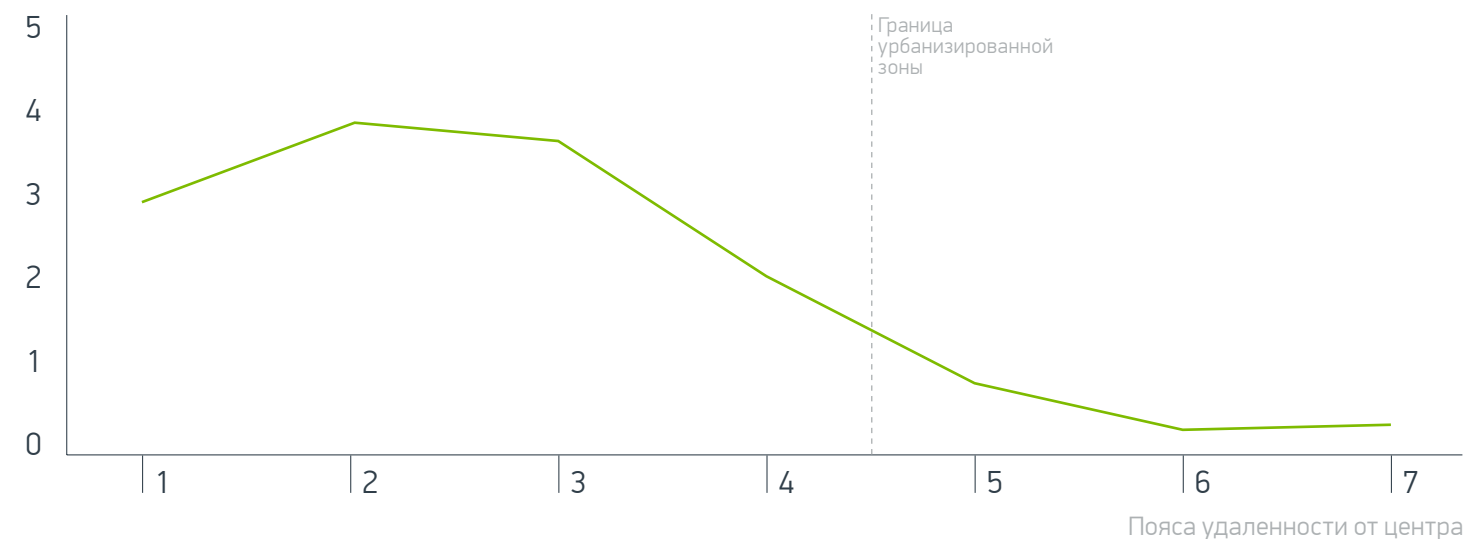
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ КАЗАНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



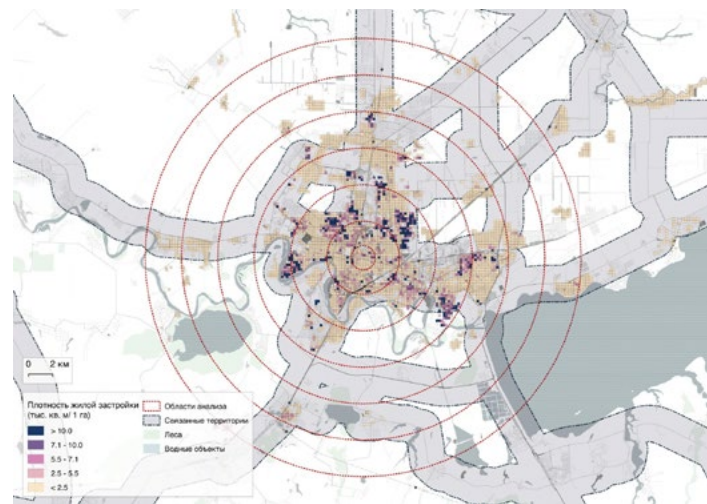
Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Высокие (6,6% — до 1,7 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Выше среднего (11,89 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Средняя (2,9 года)
Уровень городского расположения	Высокий (12 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Слабый (14 место из 17)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га

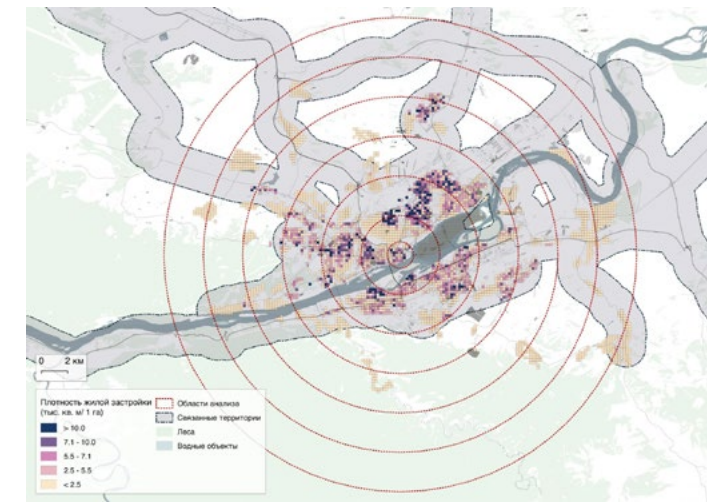


КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОДАРСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Высокие (15,6% — до 1,4 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Выше среднего (30,00 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Высокая (1,8 года)
Уровень городского расположения	Высокий (15 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Высокий (4 место из 17)

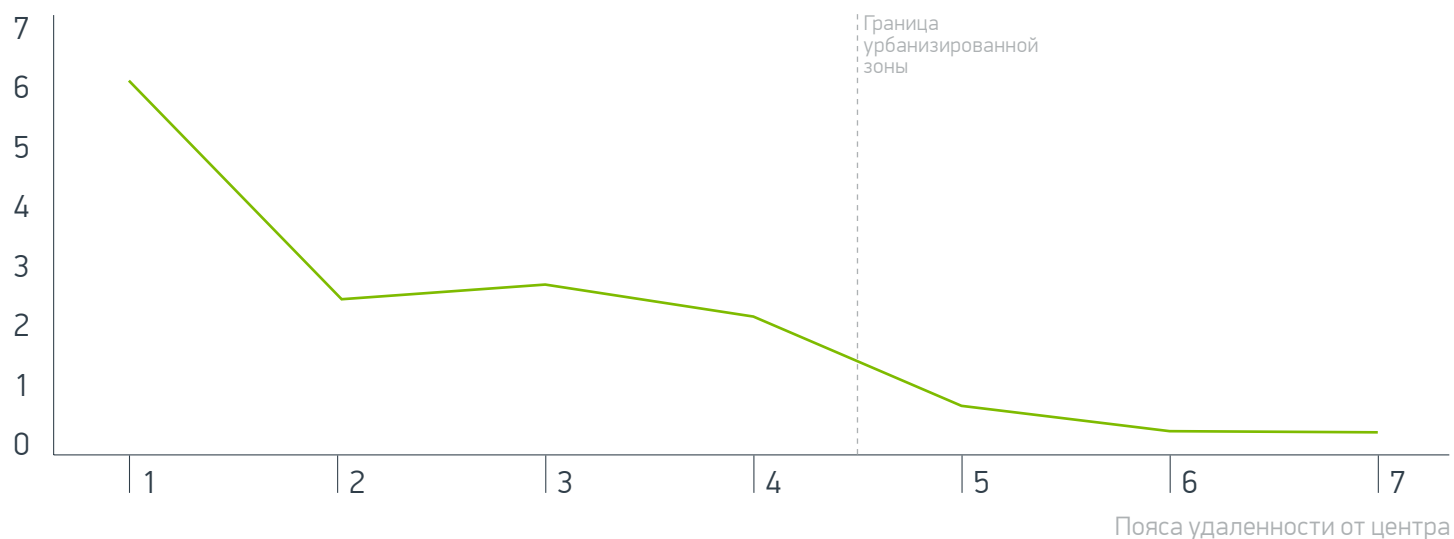
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОЯРСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Высокие (8,1% — до 3,3 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Выше среднего (13,92 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Средняя (3,2 года)
Уровень городского расположения	Высокий (13 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Умеренный (9 место из 17)

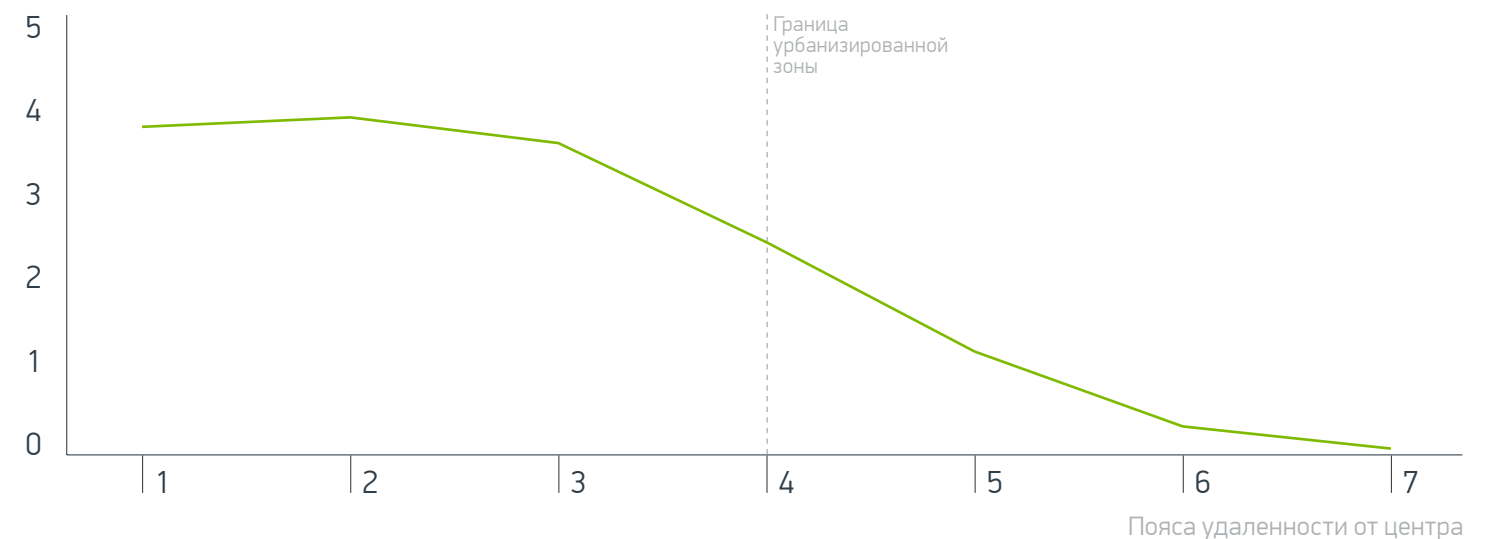
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га



КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ МОСКОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



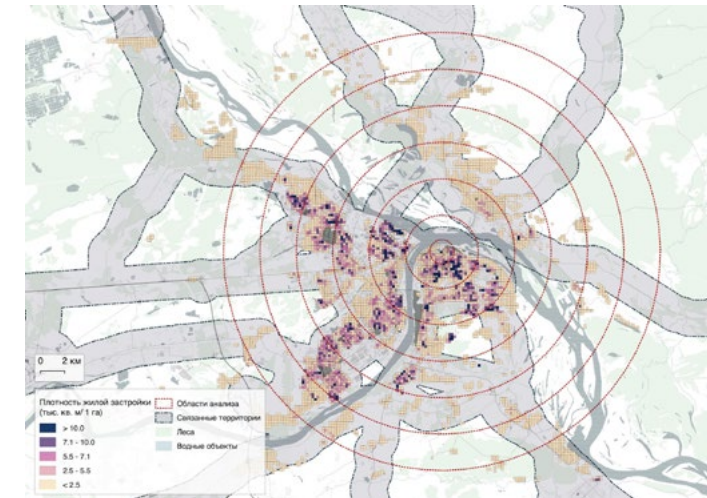
Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Высокие (9,7% — до 17 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Средняя (10,33 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Низкая (5,3 года)
Уровень городского расположения	Высокий (16 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Слабый (17 место из 17)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га



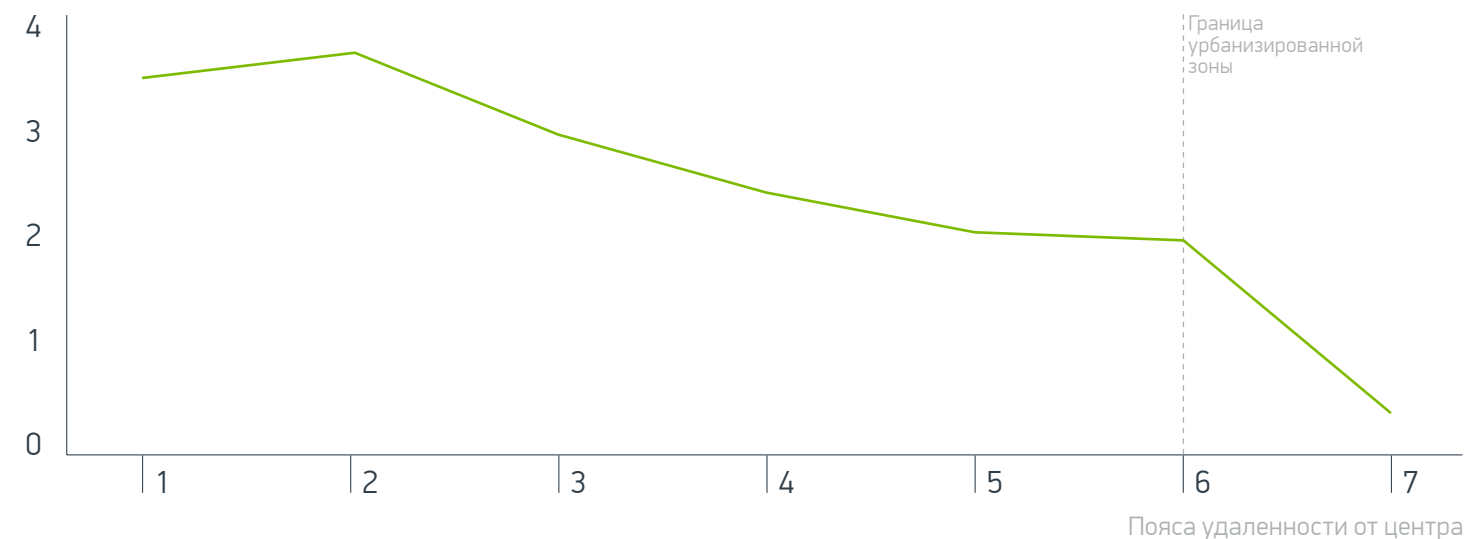
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ НИЖЕГОРОДСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



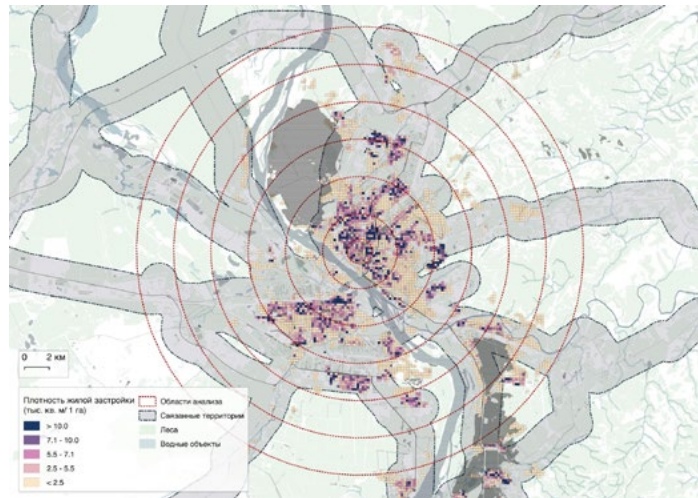
Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Низкие (0,1% — до 2,1 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Ниже среднего (6,10 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Средняя (2,9 года)
Уровень городского расположения	Слабый (4 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Высокий (2 место из 17)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га



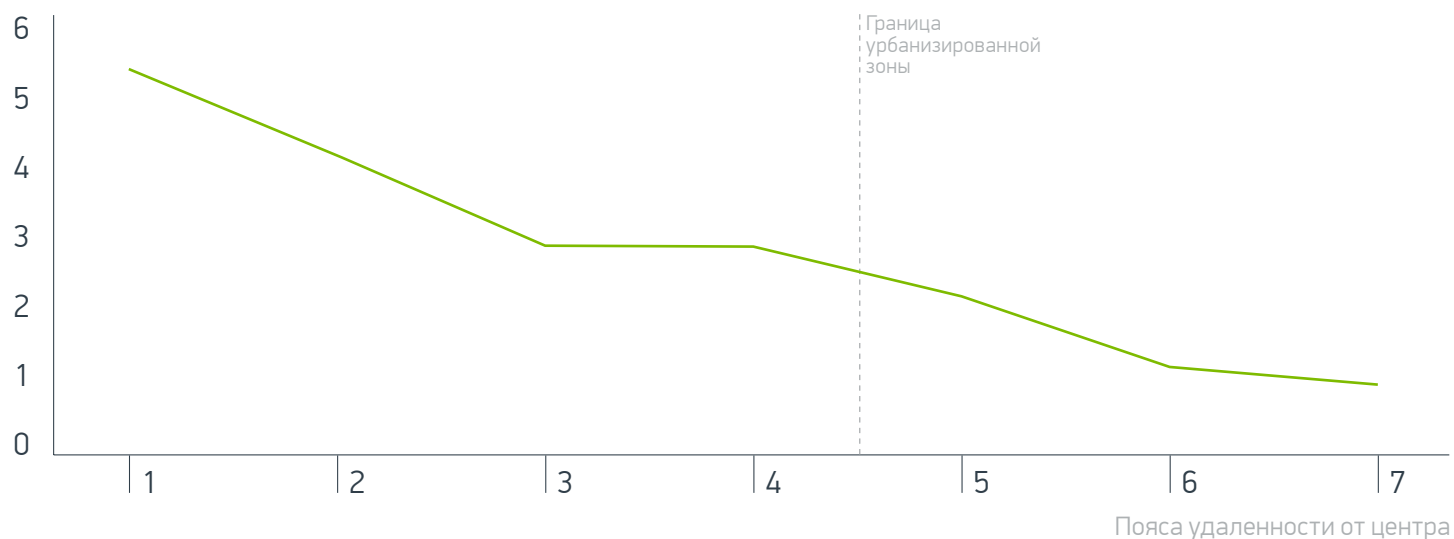
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ НОВОСИБИРСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Средние (5,5% — до 2,2 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Выше среднего (15,37 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Средняя (3,6 года)
Уровень городского расположения	Слабый (5 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Высокий (1 место из 17)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га



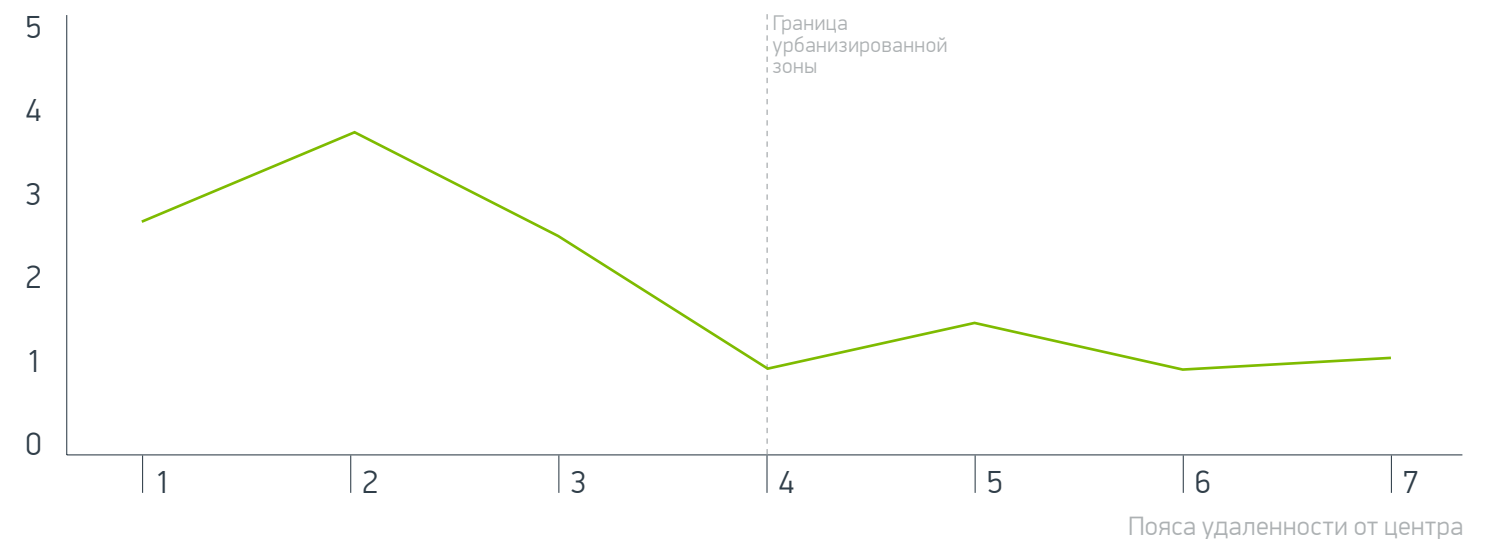
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ПЕРМСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



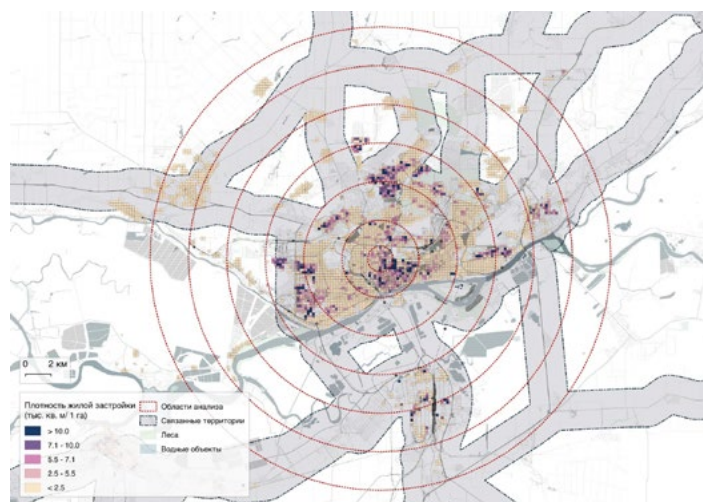
Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Средние (4,3% — до 1,3 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Средняя (9,48 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Высокая (2,4 года)
Уровень городского расположения	Высокий (11 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Умеренный (10 место из 17)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га



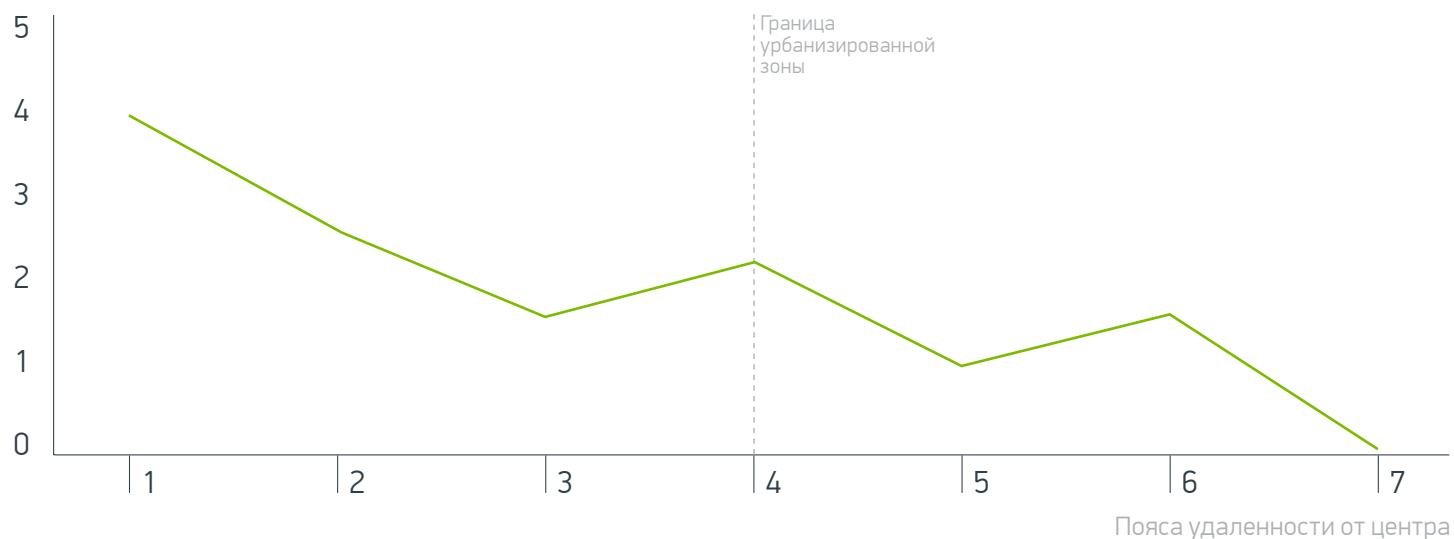
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОСТОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



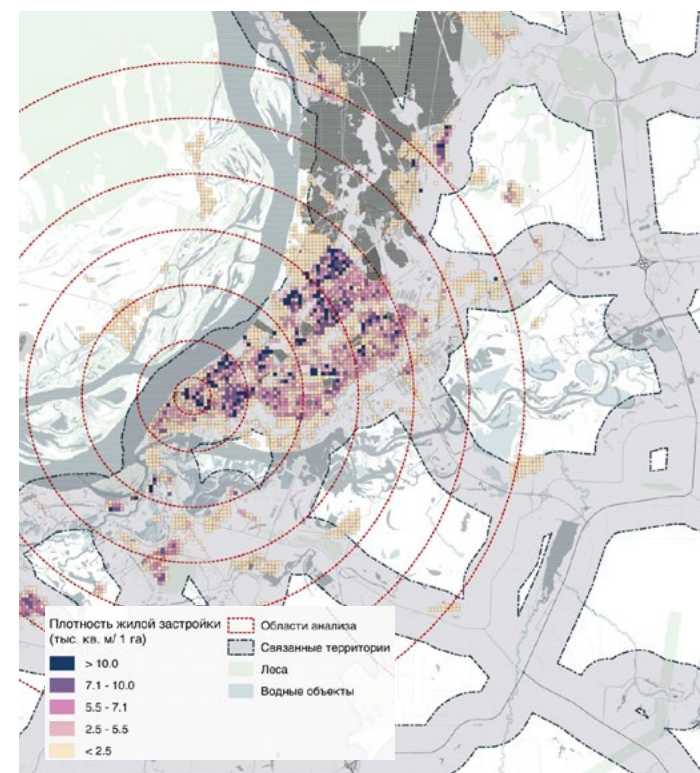
Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Низкие (2,5% — до 2,1 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Средняя (11,15 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Высокая (2,4 года)
Уровень городского расположения	Умеренный (8 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Слабый (15 место из 17)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га



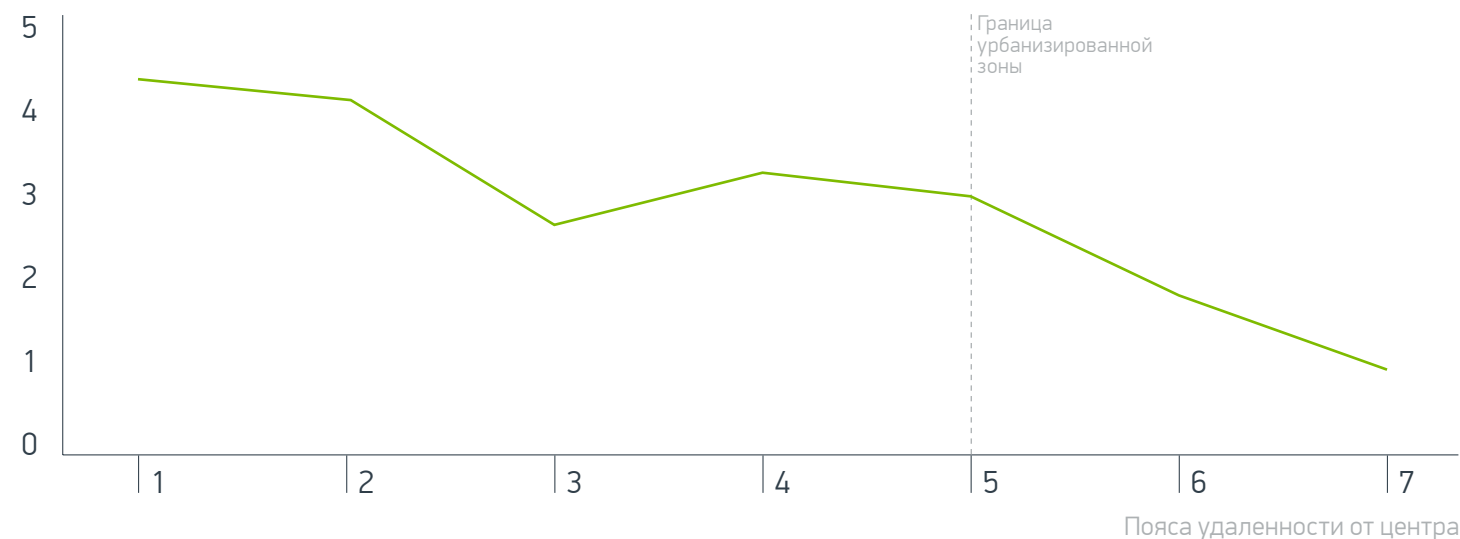
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ САМАРСКО-ТОЛЬЯТТИНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



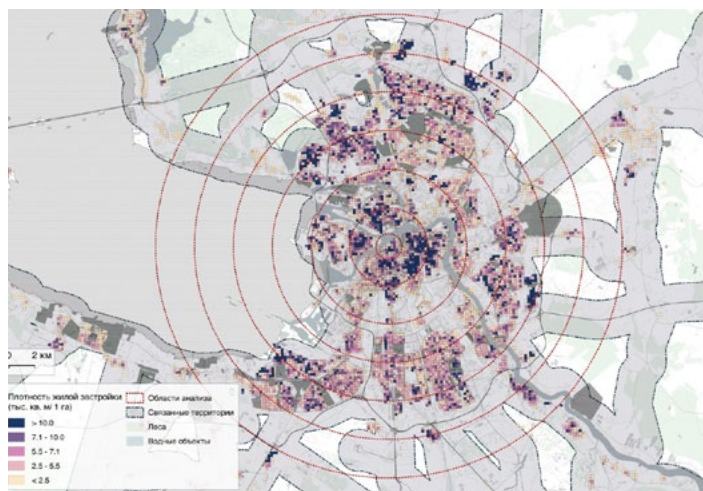
Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Низкие (0,3% — до 2,7 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Средняя (9,46 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Средняя (2,8 года)
Уровень городского расположения	Умеренный (9 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Умеренный (7 место из 17)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га



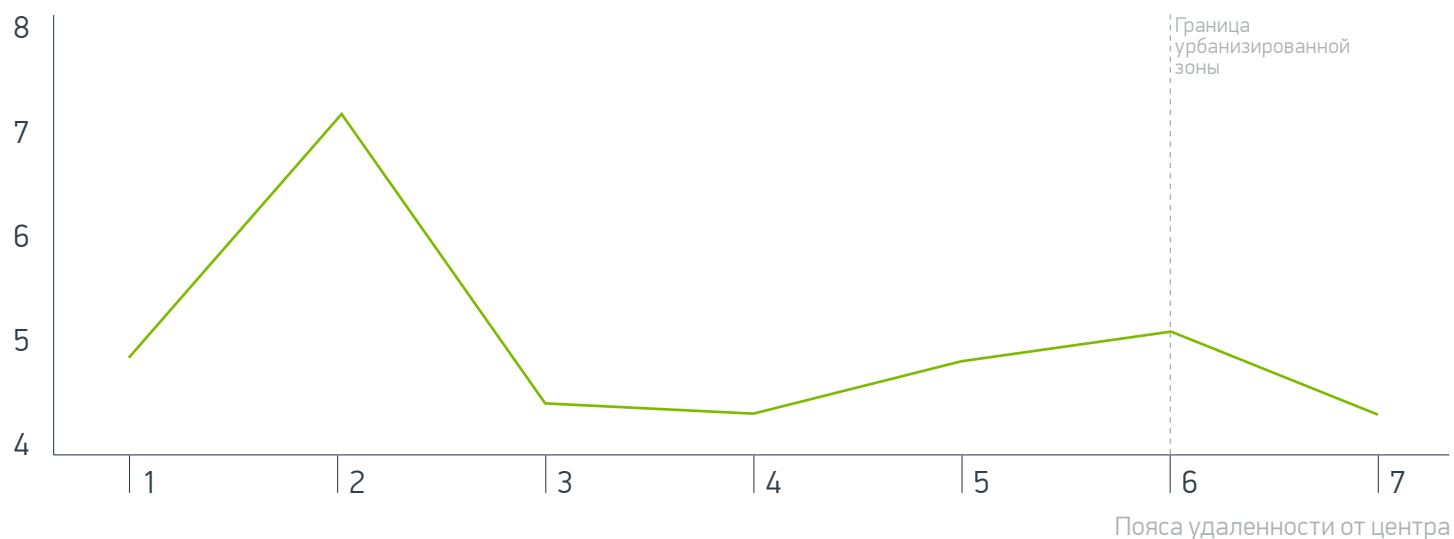
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



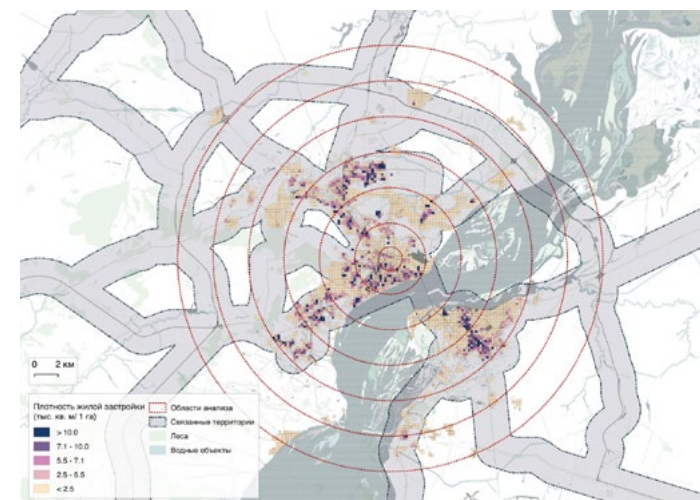
Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Высокие (9,2% — до 6,3 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Средняя (10,42 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Низкая (4,4 года)
Уровень городского расположения	Умеренный (10 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Слабый (16 место из 17)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га



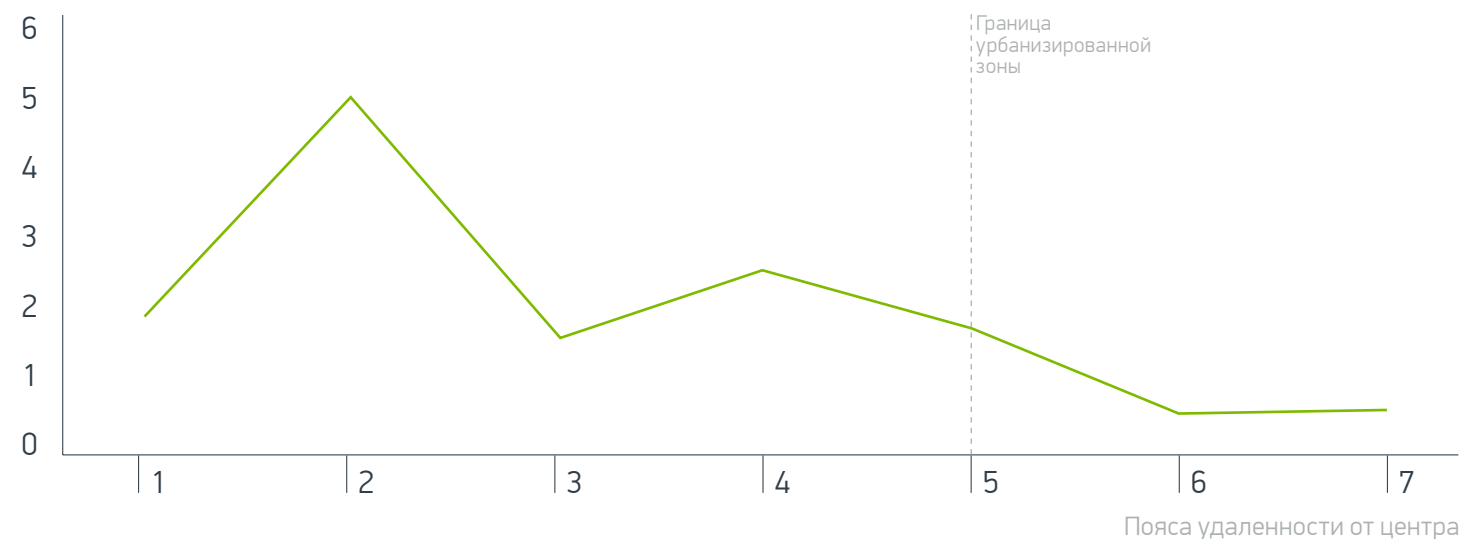
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ САРАТОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



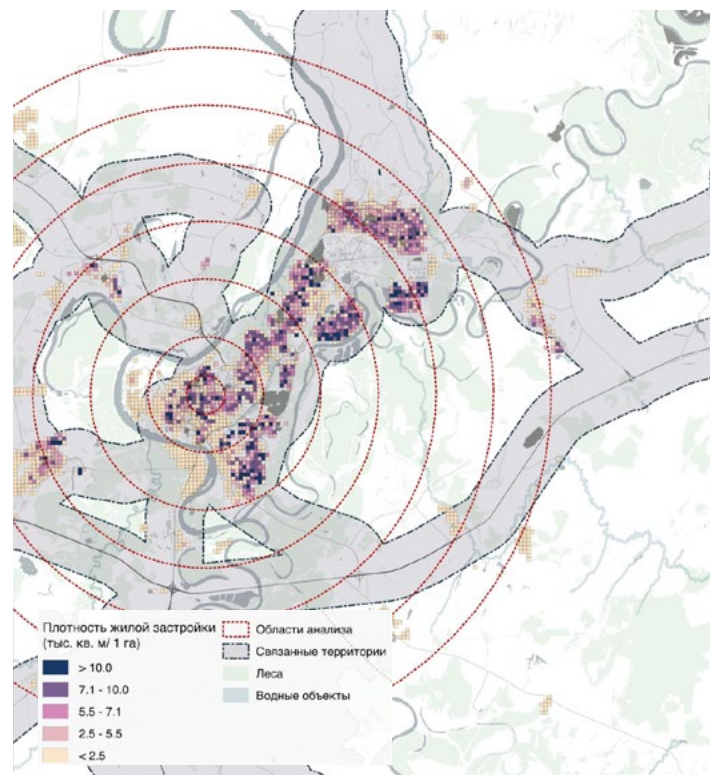
Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Низкие (3,1% — до 1,2 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Выше среднего (13,59 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Высокая (2,6 года)
Уровень городского расположения	Высокий (17 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Слабый (11 место из 17)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га



КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ УФИМСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Средние (5,9% — до 1,4 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Выше среднего (11,43 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Средняя (2,9 года)
Уровень городского расположения	Умеренный (6 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Слабый (13 место из 17)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га



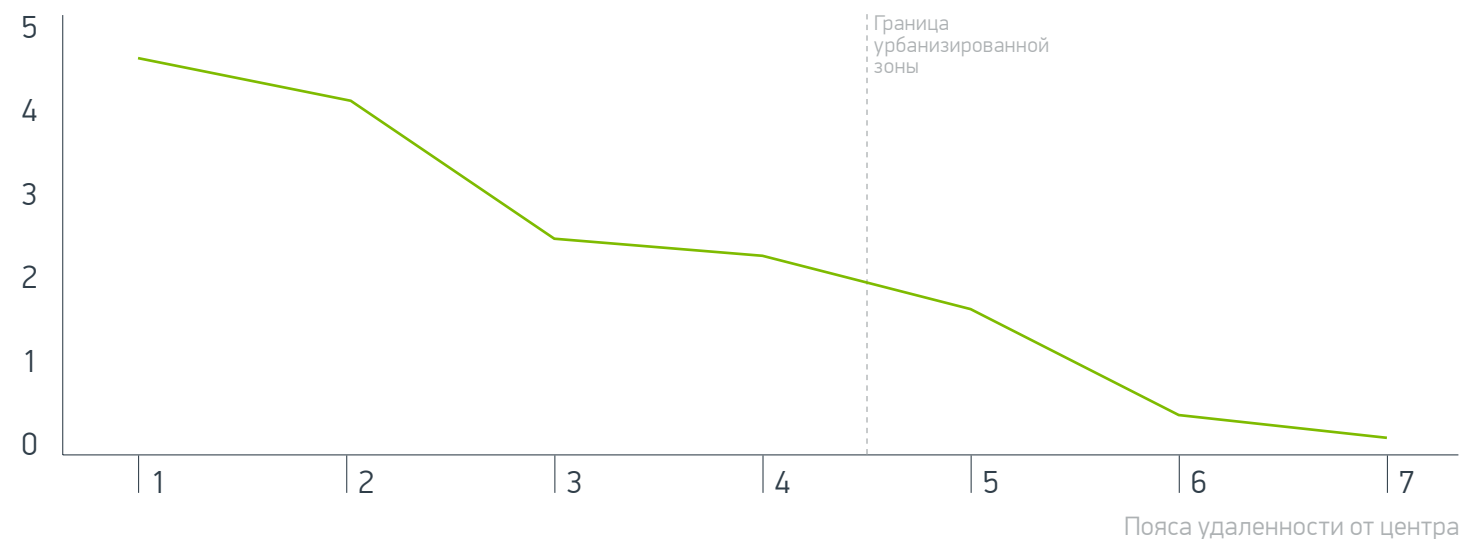
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ЧЕЛЯБИНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ



Темпы прироста населения в 2010–2016 годах	Средние (4,8% — до 1,6 млн чел.)
Активность жилищного строительства	Средняя (8,57 жилых единиц на 1000 чел.)
Доступность приобретения жилья	Высокая (2,4 года)
Уровень городского расположения	Слабый (1 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между муниципальными образованиями	Слабый (12 место из 17)

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ ПЛОТНОСТИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО ПОЯСАМ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА

Средняя плотность жилой застройки по поясам удаленности, тыс. м² / га



МЕТОДОЛОГИЯ

Методика расчета	Источник данных
Численность населения	
1. Показатель необходим для расчета дополнительных показателей жилищной обеспеченности на душу населения. Данные получены из Базы данных Росстата «Показатели муниципальных образований» (БД ПМО). Использовался показатель «оценка численности населения текущего года, чел.».	Росстат
Уровень доходов населения, тыс. руб. на человека в месяц	
1. Расчет среднедушевых доходов населения отдельно по каждому муниципальному образованию агломерации	Росстат
2. Расчет среднедушевых доходов населения в агломерации как средневзвешенного по численности населения значения среднедушевых доходов населения в муниципальных образованиях агломерации	
3. Расчет базового показателя уровня доходов населения в агломерации путем корректировки среднедушевых доходов населения в агломерации на коэффициент разрыва между среднедушевыми и медианными среднедушевыми доходами в субъекте РФ, в котором расположена агломерация	
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, м² на человека	
1. Расчет общей площади жилищного фонда суммарно по всем муниципальным образованиям агломерации	Росстат
2. Расчет общей численности населения по всем муниципальным образованиям агломерации	
3. Расчет показателя путем деления результата расчета п. 1 на результаты расчета п. 2	

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

Методика расчета	Источник данных
Уровень цен на рынке жилья, тыс. руб. за м²	
1. Определение медианного по цене 1 м ² жилья объявления о продаже жилья в отношении жилья с фиксированными параметрами (двухкомнатная квартира в панельном, блочном или кирпичном доме) по каждому муниципальному образованию агломерации путем выбора медианного объявления в перечне предложений на первичном и вторичном рынках жилья на момент проведения исследования (октябрь–ноябрь 2016 год)	Росстат, открытый интернет-портал объявлений о продаже жилья Domofond.ru, открытые данные Российской гильдии риэлторов
2. Верификация полученных значений относительно официальных данных Росстата о средних ценах на рынках жилья субъектов РФ и иных открытых источников	
3. Построение ретроспективного ряда данных (на 2010–2015 годы) цен на жилье по каждому муниципальному образованию агломерации путем индексации полученных на 2016 год значений по индексу цен на рынке жилья субъекта РФ по данным Росстата	
4. Расчет базового показателя уровня цен на рынке жилья в агломерации путем взвешивания цен 1 м ² жилья в муниципальных образованиях агломерации по численности населения	
Общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, тыс. м² общей площади	
1. Расчет общей площади ввода жилья суммарно по всем муниципальным образованиям агломерации	Росстат
Общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, приходящаяся в среднем на одного жителя, м² общей площади жилых помещений	
1. Расчет общей площади ввода жилья суммарно по всем муниципальным образованиям агломерации	Росстат
2. Расчет базового индикатора путем деления общей площади ввода жилья на общую численность населения муниципальных образований агломерации	

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

Методика расчета	Источник данных
Общий ввод индустриального домостроения в среднем на одного жителя, м² общей площади жилых помещений	
1. Расчет общей площади ввода индустриального жилья суммарно по всем муниципальным образованиям агломерации как разницы между общим вводом жилья и индивидуальным жилищным строительством	Росстат
2. Расчет базового индикатора путем деления общей площади ввода индустриального жилья на общую численность населения муниципальных образований агломерации	
Доля ИЖС во вводе жилья, %	
1. Расчет общей площади ввода ИЖС суммарно по всем муниципальным образованиям агломерации	Росстат
2. Расчет базового индикатора путем деления общей площади ввода ИЖС на общую площадь ввода жилья в муниципальных образованиях агломерации	
Общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, на 1 млн руб. реальных денежных доходов населения, м² общей площади жилых помещений	
1. Расчет общей площади ввода жилья суммарно по всем муниципальным образованиям агломерации	Росстат
2. Расчет совокупных денежных доходов населения в каждом муниципальном образовании агломерации путем умножения среднедушевых доходов на численность населения	
3. Расчет совокупных реальных денежных доходов населения суммарно по всем муниципальным образованиям агломерации путем приведения полученных номинальных значений к постоянным ценам 2016 года путем индексации по индексу потребительских цен субъекта РФ	
4. Расчет базового индикатора путем деления общей площади ввода жилья на совокупные реальные денежные доходы населения в муниципальных образованиях агломерации	

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

Методика расчета	Источник данных
Доля трех, четырех и пяти крупнейших групп компаний на рынке жилищного строительства, 2017 год, % от планируемого объема ввода жилья	
1. Группировка строящихся объектов в агломерации по группе компаний застройщиков	база данных о строящихся многоквартирных домах в соответствии с 214-ФЗ
2. Суммирование по группам компаний показателя «Проектная площадь жилых помещений»	
3. Расчет доли трех (четырёх или пяти) крупнейших групп компаний по объемам проектной площади жилых помещений	
Коэффициент доступности жилья, лет	
1. Расчет коэффициента доступности жилья в каждом муниципальном образовании агломерации путем деления цены жилой единицы площадью 54 м ² , исходя из медианной цены 1 м ² жилья в муниципальном образовании, на годовой доход семьи из 3 человек, полученный путем умножения медианного среднедушевого дохода в месяц в муниципальном образовании на 36 (3 человека × 12 месяцев)	Росстат, открытый интернет-портал объявлений о продаже жилья Domofond.ru, открытые данные Российской гильдии риэлторов
2. Расчет базового показателя путем взвешивания полученных коэффициентов доступности жилья в муниципальных образованиях по численности населения	
Корреляция уровня цен на рынках жилья и транспортной доступности ядра	
1. Расчет уровня цен на рынке жилья в муниципальных образованиях, входящих в состав агломерации, и уровня цен в центре а так же на периферии ядра	открытый интернет-портал объявлений о продаже жилья Domofond.ru, Google Maps
2. Расчет времени, затрачиваемого на поездку на автомобиле из центра ядра до центра каждого периферийного муниципального образования в 18:00 буднего дня с учетом пробок	
3. Расчет корреляции между результатами расчетов п. 1 и результатами расчетов п. 2	

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

Методика расчета

Источник данных

Корреляция между уровнем доступности жилья и уровнем пространственной дифференциации цен на жилье

- | | |
|---|---|
| <p>1. Расчет корреляции между показателем уровня доступности жилья и коэффициентом пространственной вариации цен на жилье</p> | <p>Росстат, открытый интернет-портал объявлений о продаже жилья Domofond.ru, открытые данные Российской гильдии риэлторов</p> |
|---|---|

Индекс жесткости градостроительного регулирования, 2017 год, по шкале от 0 до 1

- | | |
|--|--|
| <p>1. Оценка двух индикаторов индекса по шкале от 0 до 1 в каждой агломерации по выборке муниципалитетов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – наличие или отсутствие минимальной и максимальной этажности в зоне застройки МКД в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ; – наличие или отсутствие минимальных/максимальных размеров земельных участков в зоне застройки МКД в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ. <p>2. Расчет итогового значения индекса как среднего арифметического значения между значениями индикаторов.</p> | <p>правила землепользования и застройки отобранных муниципальных образований агломераций, в которых наблюдается наибольшая интенсивность жилищного строительства</p> |
|--|--|

Индекс городского расползания агломераций, по шкале от 0 до 1

- | | |
|--|---|
| <p>1. Оценка трех индикаторов индекса по шкале от 0 до 1 в каждой агломерации по выборке муниципалитетов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – планируемая динамика плотности жилой застройки; – разнообразие жилой застройки по типам и этажности в центральной и периферийной частях агломераций — ИЖС, МКД различной этажности; – наличие зон смешанной застройки (жилая и нежилая функции). <p>2. Расчет итогового значения индекса как среднего арифметического значения между значениями индикаторов.</p> | <p>генеральные планы, правила землепользования и застройки отобранных муниципальных образований агломераций, в которых наблюдается наибольшая интенсивность жилищного строительства</p> |
|--|---|

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

Методика расчета

Источник данных

Индекс согласованности градостроительной политики, 2017 год, по шкале от 0 до 1

- | | |
|--|--|
| <p>1. Оценка двух индикаторов индекса по шкале от 0 до 1 в каждой агломерации по выборке муниципалитетов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – пространственная дифференциация минимальных и максимальных значений этажности в зонах многоэтажной жилой застройки в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ; – пространственная дифференциация минимальных и максимальных размеров земельных участков в зонах многоэтажной и индивидуальной жилой застройки в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ. <p>2. Расчет итогового значения индекса как среднего арифметического значения между значениями индикаторов.</p> | <p>правила землепользования и застройки отобранных муниципальных образований агломераций, в которых наблюдается наибольшая интенсивность жилищного строительства</p> |
|--|--|

Доходы и расходы местных бюджетов центральных городов, млн руб.

- | | |
|---|--|
| <p>1. Использование данных официальной отчетности муниципалитетов о доходах и расходах местного бюджета центрального города агломерации</p> | <p>Отчеты об исполнении местных бюджетов (правовая система «Консультант Плюс»)</p> |
|---|--|

Налоговые доходы по имущественным налогам на территории центров агломераций, в млн руб., 2010–2016 годы, в тыс. руб. на душу населения, по отношению к доходам местного бюджета в %

- | | |
|--|---|
| <p>1. Расчет суммарного значения фактических сборов местных имущественных налогов (земельный налог и налог на имущество физических лиц) и фактических сборов регионального налога на имущество организаций в центральном муниципальном образовании каждой агломерации</p> <p>2. Расчет суммарного значения фактических сборов по налогам от недвижимости на территории центрального муниципального образования в млн руб., в тыс. руб. на душу населения в год и по отношению к доходам местного бюджета в %</p> | <p>открытые формы отчетности Федеральной налоговой службы</p> |
|--|---|

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

Методика расчета

Источник данных

Показатели земельной ренты: прирост реальной капитализации жилищного фонда в денежном выражении, млн руб. и %

- | Методика расчета | Источник данных |
|--|--|
| 1. Расчет площади жилых помещений по всем муниципальным образованиям, входящим в состав агломерации в 2010, 2015 годах | Росстат, открытый интернет-портал объявлений о продаже жилья Domofond.ru |
| 2. Расчет уровня цен на рынке жилья в агломерации в 2010 и 2015 годах, в ценах 2015 года | |
| 3. Расчет показателя капитализации умножением результата расчетов п. 1 на результат расчетов п. 2 | |
| 4. Расчет прироста показателя из п. 3 в 2015 году по отношению к 2010 году | |

Плотность жилой застройки и профиль средней плотности жилой застройки в зависимости от удаленности от центра агломерации, 2017 год, тыс. м² общей площади жилых помещений на га

- | | |
|--|------------------------------|
| 1. Пространственная привязка (наложение) данных об адресах многоквартирных домов и общей площади жилых помещений в таких домах на карту каждой из исследуемых агломераций на основе данных портала «Реформа ЖКХ» www.reformagkh.ru в программе «R Studio» с использованием геоинформационного пакета QGIS | «Реформа ЖКХ», OpenStreetMap |
| 2. Определение территорий и оценка объема малоэтажной индивидуальной застройки (до 3 этажей) на основе данных портала OpenStreetMap www.openstreetmap.org | |
| 3. Расчет плотности жилой застройки в сетке размером 200 × 200 метров как частное от деления суммарной общей площади жилых помещений в зданиях, расположенных в ячейке, на площадь пятна застройки такими зданиями | |
| 4. Расчет средней плотности жилой застройки по семи поясам удаленности от центра ядра агломерации (с радиусами: 1, 3, 6, 9, 12, 15, 18 км) | |
| 5. Визуализация сплошных расчетов плотности жилой застройки по сетке 200 × 2200 метров | |

ОКОНЧАНИЕ ТАБЛИЦЫ

Методика расчета

Источник данных

Инвестиционный и градостроительный потенциал: потенциал для увеличения массы застройки в границах существующей жилой застройки исследуемых агломераций (пятен такой застройки) за счет увеличения плотности такой застройки, 2017 году, в млн м², % от существующего жилищного фонда, в трлн руб.

- | | |
|--|--|
| 1. Определение потенциальной предельной средней плотности жилой застройки в каждом поясе удаленности от центра ядра агломерации (с радиусами: 1, 3, 6, 9, 12, 15, 18 км) | «Реформа ЖКХ», OpenStreetMap, экспертные оценки ИЭГ о потенциальной предельной плотности |
| 2. Расчет потенциальной массы дополнительной застройки на данных территориях за счет достижения такой предельной средней плотности | |


НАШИ КОНТАКТЫ

Фонд «Институт экономики города»

 Россия, 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 20, стр. 1


 www.urbanecomomics.ru

 mailbox@urbanecomomics.ru

 тел./факс: +7 (495) 363 50 47 / +7 (495) 787 45 20

ДОМ.РФ

 Россия, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

 дом.рф

 mailbox@domrf.ru

 тел./факс: +7 (495) 775 47 40 / +7 (495) 775 47 41

