

Экономические диспропорции в жилищной сфере России и подходы к их устранению

Татьяна Полуди

Исполнительный директор

Фонда «Институт экономики города»

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

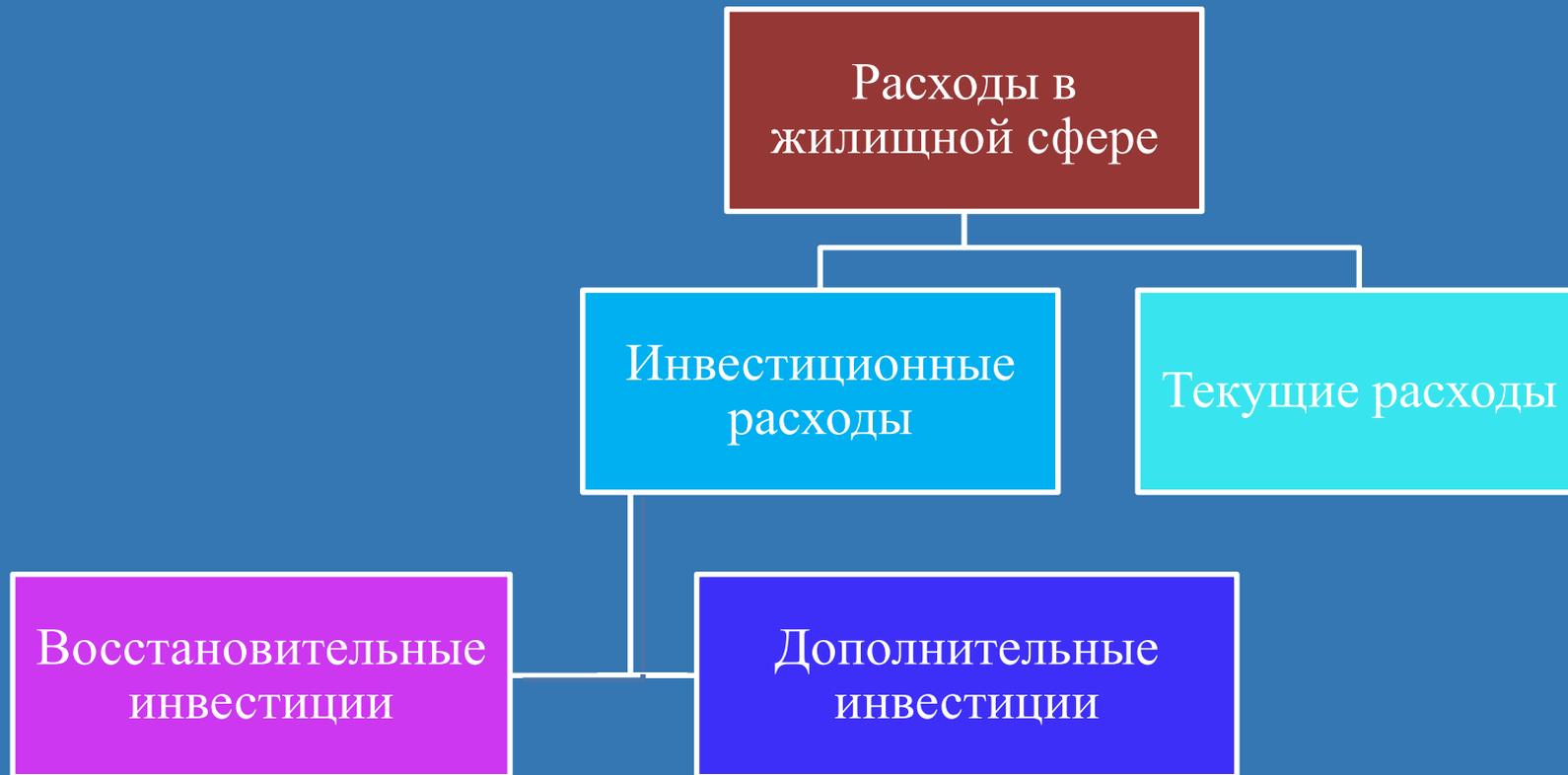


Актуальность

- ❖ Плохое состояние жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры приводит к снижению качества жилищной обеспеченности населения
- ❖ Собственники активов в жилищной сфере практически не инвестируют в их поддержание в приемлемом состоянии
- ❖ Государственная политика нацелена на увеличение объёмов нового строительства вне привязки к необходимости повышения качества существующего жилищного фонда



Система понятий исследования



- расходы на восстановление жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры за счет капитального ремонта и нового строительства жилья взамен снесенного жилья

- инвестиции в создание новых активов в жилищной сфере (жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры), не сопряженные с ликвидацией старых активов



Структура модели жилищной сферы России

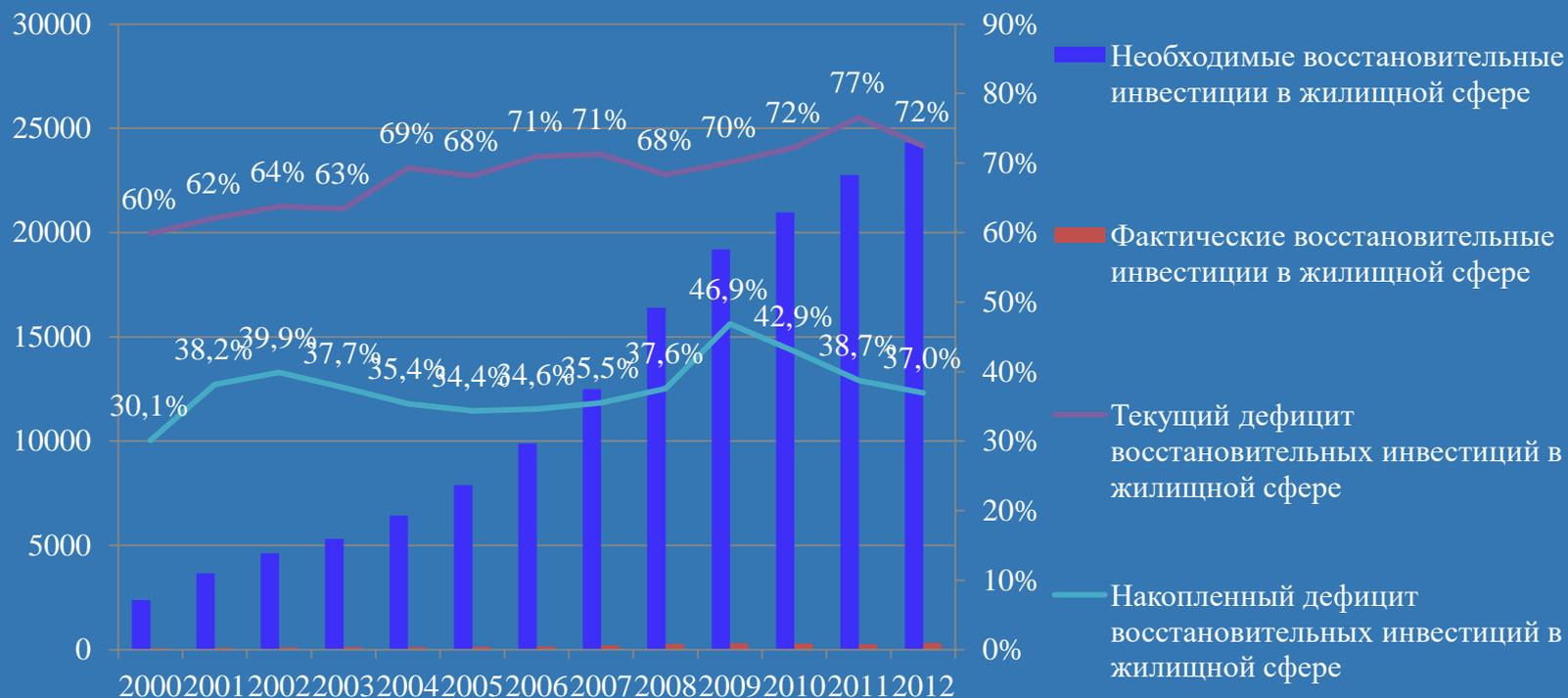


Отношение восстановительных и дополнительных инвестиций в жилищной сфере сократилось с 59% в 2000 г. до 18% в 2012 г. (дополнительное производство активов составляет не более 2% в год)



Инвестиции в восстановительное и дополнительное производство жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в 2000–2012 гг., млрд руб.

Разрыв между ежегодными необходимыми и фактическими восстановительными инвестициями в жилищной сфере значителен и возрастает – дефицит таких инвестиций составлял в 2000 г. 60% от необходимого объема, в 2012 г. – уже 72%, а накопленный дефицит – 37% от ВВП



Необходимые и фактические восстановительные инвестиции в жилищную сферу Российской Федерации в 2000–2012 гг., млрд руб. (левая ось), текущий дефицит восстановительных инвестиций, %, накопленный дефицит таких инвестиций, % от ВВП



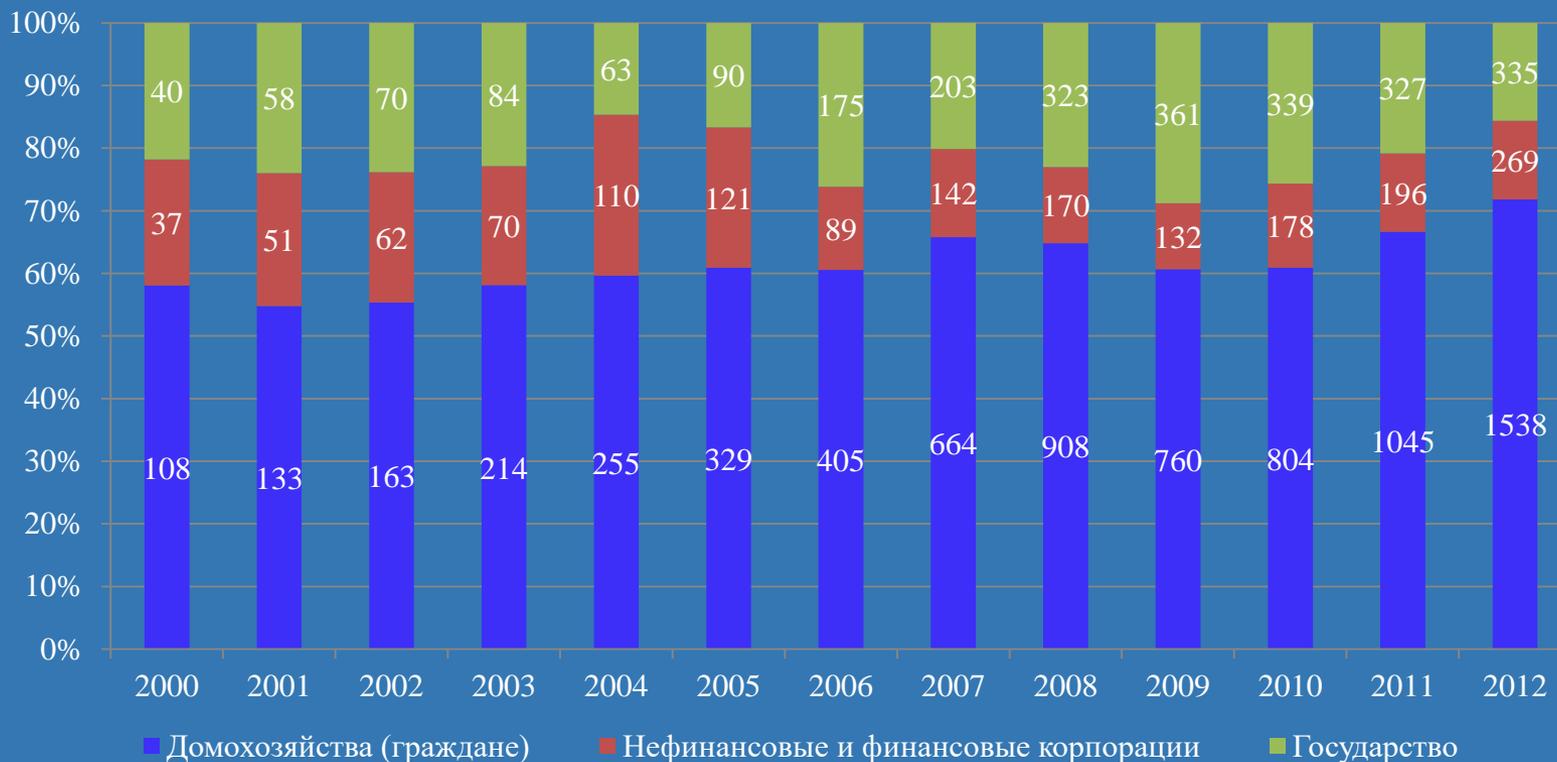
В среднем за 2000-2012 гг. инвестиционные расходы составляли 80% от текущих расходов в жилищной сфере



Инвестиционные и текущие расходы в жилищной сфере, млрд руб. (левая ось), отношение суммы таких расходов к ВВП, % (правая ось) в 2000-2012 гг.



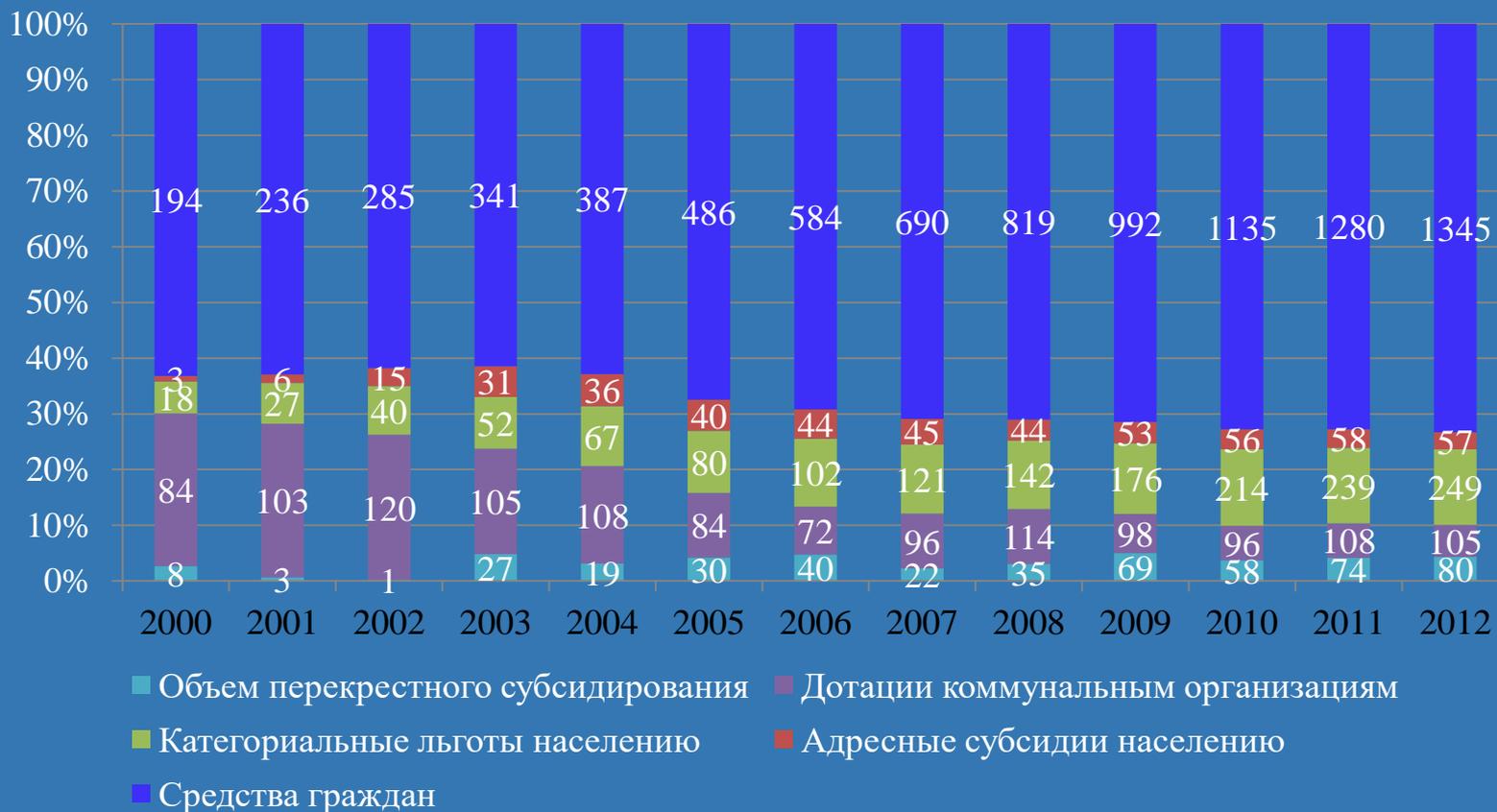
Низкая доля расходов корпораций в инвестиционных расходах в жилищной сфере по сравнению с домохозяйствами – в среднем в 2000-2012 гг. эта доля составляла 16%, снизившись с 19% в 2000 г. до 13% в 2012 г., по сравнению с долей расходов домохозяйств, которая увеличилась за этот же период с 54% до 72% и составила в среднем 61%



Структура расходов в жилищной сфере по источникам финансирования в разрезе институциональных секторов в 2000–2012 гг., % и млрд руб.



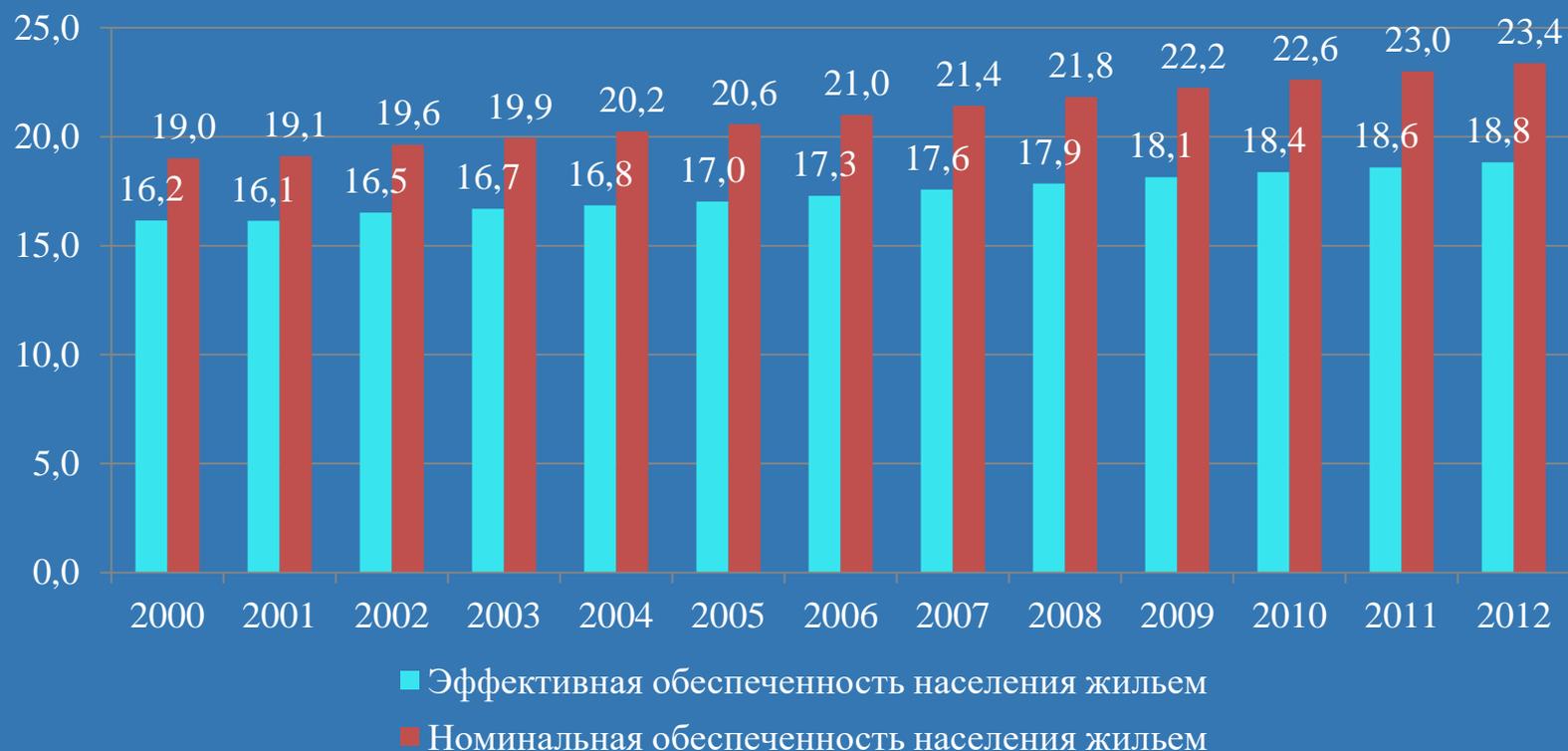
Объем перекрестного субсидирования потребления ЖКУ в 2000-2012 гг. составлял устойчиво 3-4% от общего объема потребления жилищно-коммунальных услуг, а объем неадресной государственной поддержки – 25%



Структура текущих расходов в жилищной сфере по источникам финансирования в 2000–2012 гг., % и млрд руб.



Разрыв между номинальной и эффективной обеспеченностью населения жильем составлял в 2000 г. 15%, а в 2012 г. – уже 19,5%



Номинальная и эффективная обеспеченность населения жильем в 2000–2012 гг., кв. м общей площади жилых помещений на человека



Целевое изменение структуры расходов в жилищной сфере

Показатель	2012	2030
Восстановительные инвестиции в жилищной сфере	8%	40%
Дополнительные инвестиции в жилищной сфере	46%	29%
Текущие расходы в жилищной сфере	46%	31%
ИТОГО инвестиционные и текущие расходы в жилищной сфере	100%	100%



Направления изменений в жилищной сфере России, которые должны быть встроены в повестку государственной политики

1. Изменение модели развития российских городов от экстенсивного к интенсивному развитию территорий, основанному на преобразовании застроенных территорий и повышении качественного состояния жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры.
2. Повышение активности собственников помещений в многоквартирных домах в сфере принятия коллективных решений по капитальному ремонту домов, а также повышение качества услуг по управлению многоквартирными домами.
3. Повышение активности собственников коммунальной инфраструктуры в сфере реконструкции и модернизации такой инфраструктуры, в проектах по преобразованию застроенных территорий наряду с девелоперами и городской властью.
4. Повышение роли финансовых и нефинансовых корпораций в финансировании инвестиционных расходов в жилищной сфере.



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» - некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года



ООО «ИЭГ» - организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая

- _ Градостроительный кодекс РФ
- _ Жилищный кодекс РФ
- _ 214-ФЗ о долевом строительстве
- _ Закон об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- _ Реформы, концепции, программы
- _ Инвестиционная деятельность
- _ Конкурсы и проекты ГЧП
- _ Развитие городов и регионов

Фонд «ИЭГ» входит в **ТОП-50** лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга по направлению «Социальная политика»
2015 Global Go To Think Tank Index

Эффективные внедренные решения, учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов

НАШИ КОНТАКТЫ

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

www.urbanecomomics.ru

mailbox@urbanecomomics.ru

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

facebook.com/UrbanEconomics
twitter.com/UrbanEconRu

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

