



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Текущие тенденции и перспективы развития Краснодарской агломерации

Татьяна Полиди,
Исполнительный директор Фонда
«Институт экономики города»

2021 год

ЭКОНОМИКА КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ

- Какая структура экономики характерна для крупнейших городов и городских агломераций и отвечает ли она современным трендам экономического роста?
- Наблюдаются ли позитивные структурные изменения в экономике отдельных крупнейших городов и городских агломераций, несмотря на их отсутствие в экономике страны в целом? И если да, то где?
- Какие меры государственной поддержки необходимы разным типам крупнейших городов и городских агломераций в зависимости от их текущей и перспективной роли в обеспечении экономического роста страны?



ВЫБОРКА 17 ИССЛЕДУЕМЫХ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ С НАСЕЛЕНИЕМ БОЛЕЕ 1 МЛН ЧЕЛ.

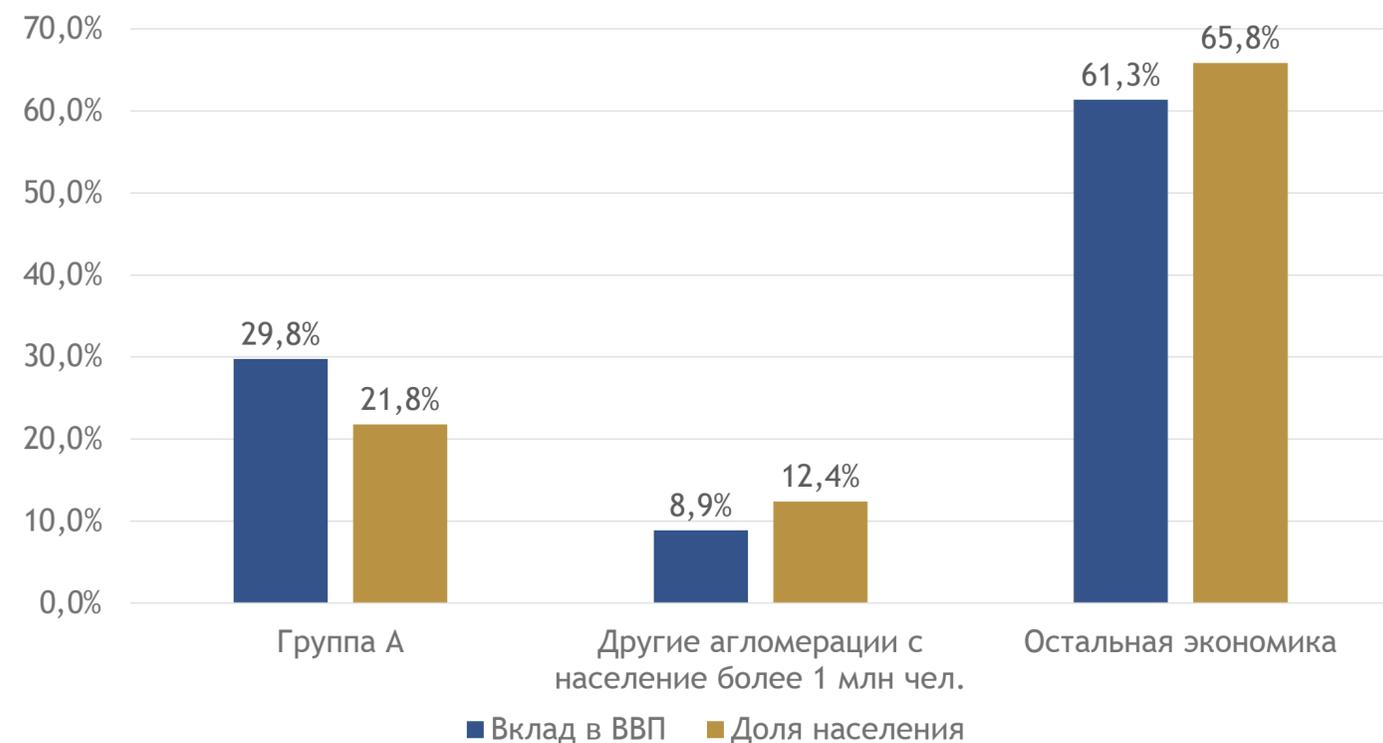
- Агломерации- центры макрорегионов, опорные точки развития страны (6 агломераций) - группа А (включая Краснодарскую агломерацию)
- Агломерации регионального значения, ядром которых являются города - центры субъектов Российской Федерации (11 агломераций) - группа В



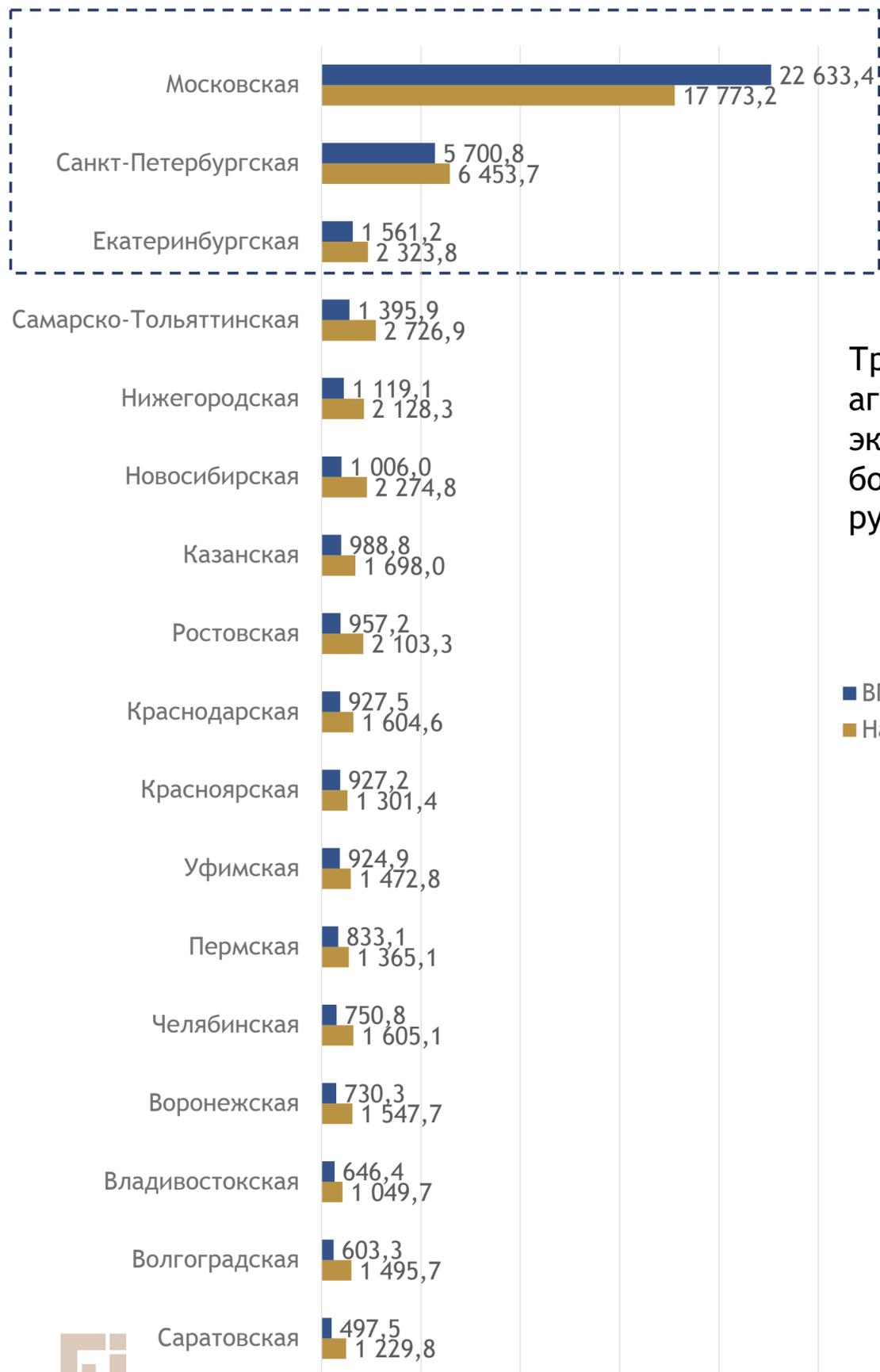
ВКЛАД ИССЛЕДУЕМЫХ АГЛОМЕРАЦИЙ В ВВП (ПО ДАННЫМ НА 2019 ГОД)

Общий вклад 17
агломераций в ВВП - **38,7%**,
в население - **34,2%**

При этом из всех
агломераций только для
группы А характерно
превышение вклада в ВВП
над вкладом в население
страны (признак высокого
уровня развития)



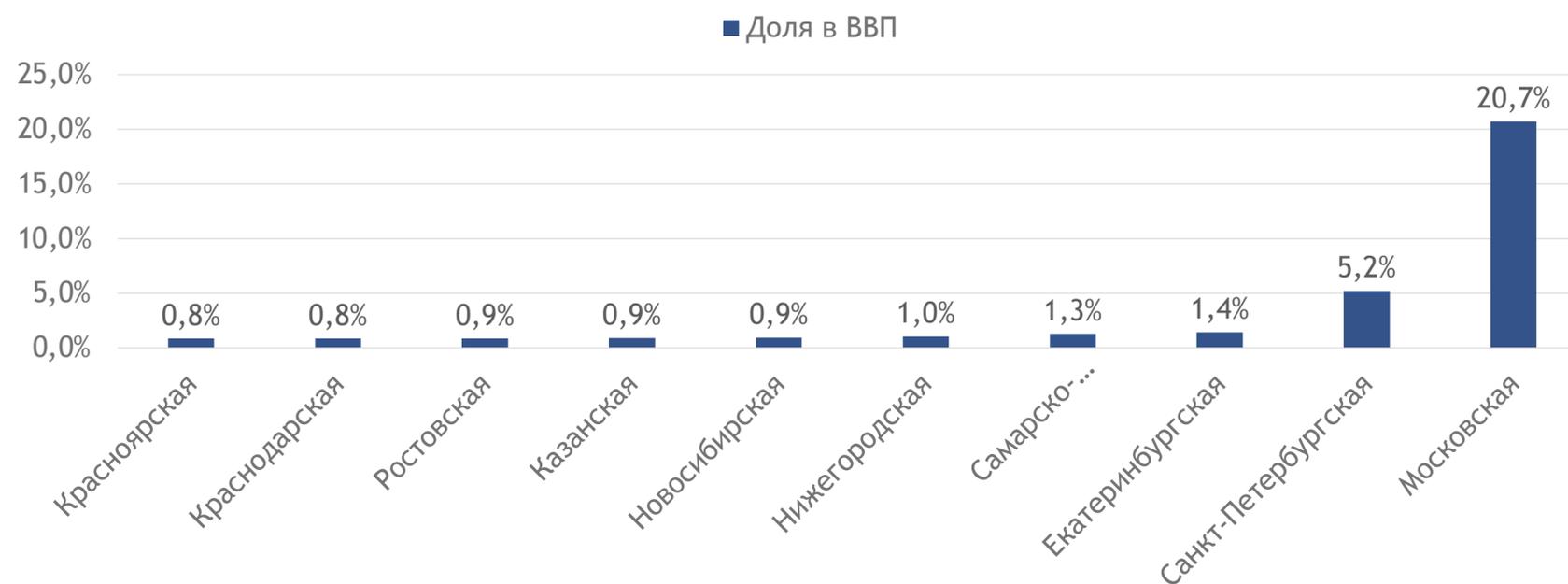
ЛИДЕРЫ РЕЙТИНГА 17 АГЛОМЕРАЦИЙ ПО ВГП В 2019 ГОДУ



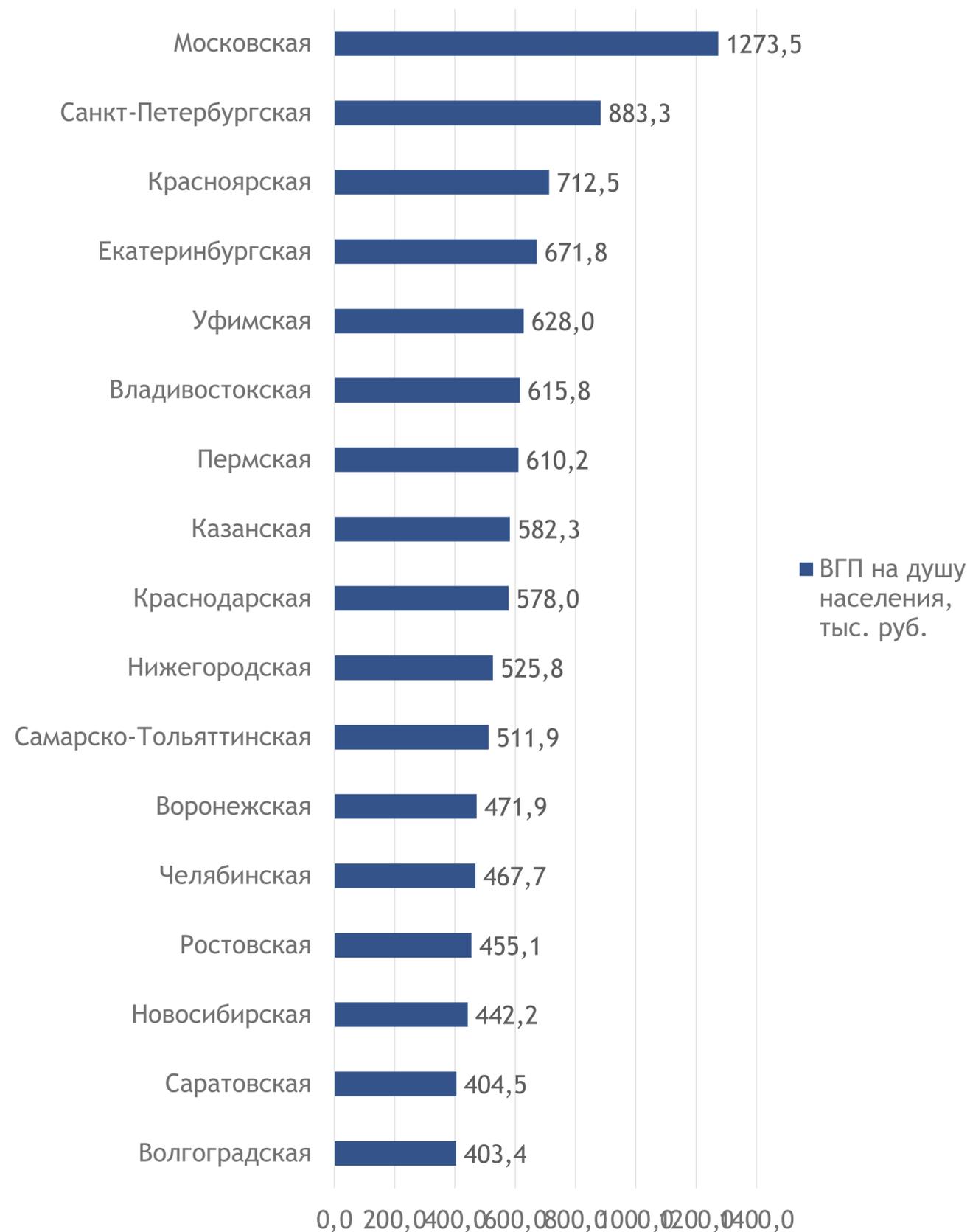
Тройка агломераций с экономикой более 1,5 трлн руб.

■ ВГП, млрд руб.
■ Население, тыс. чел.

В пятерку лидеров вошли Московская, Санкт-Петербургская, Екатеринбургская, Самарско-Тольяттинская и Нижегородская агломерации. На территории этих агломераций в совокупности производится более 27% ВВП.

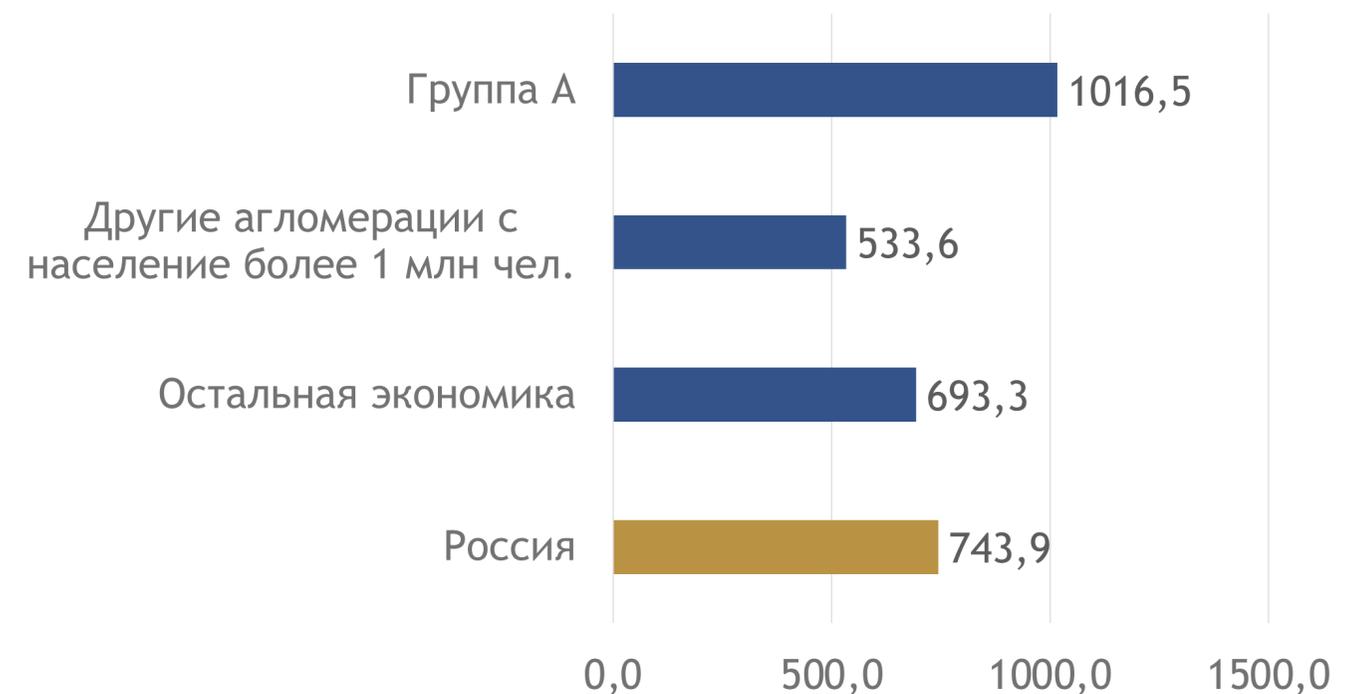


ВГП НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ В 17 АГЛОМЕРАЦИЯХ В 2019 ГОДУ



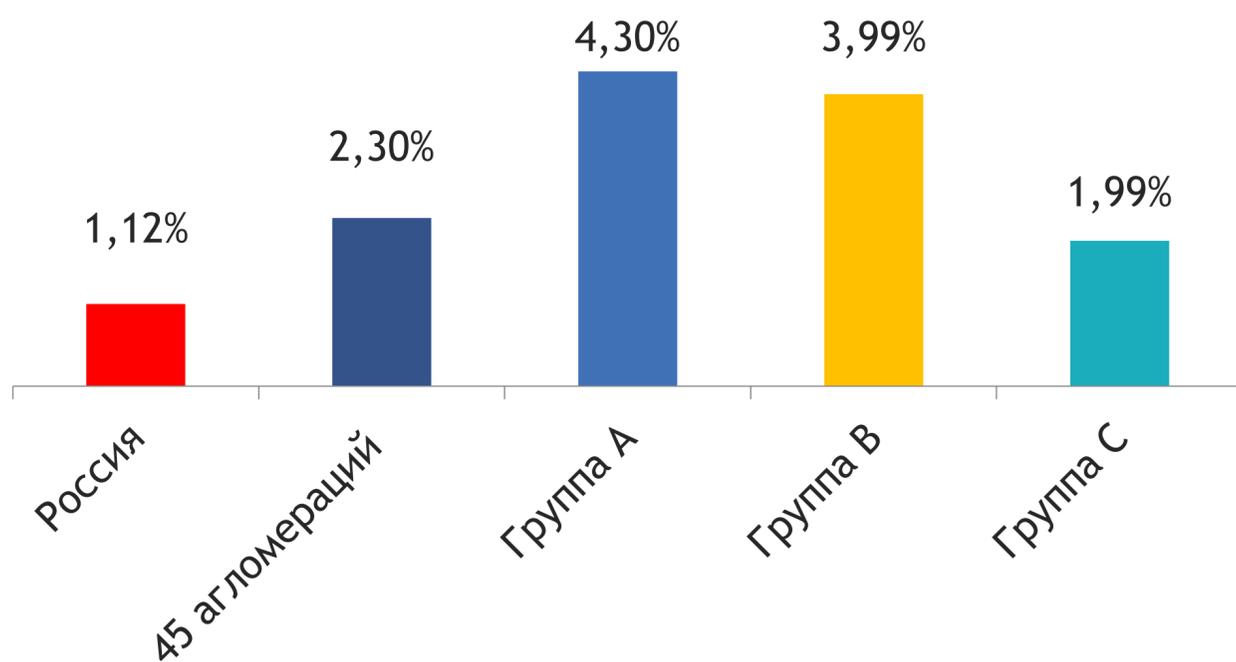
Подушевой ВГП агломераций группы А значительно превосходит аналогичный показатель для других групп агломераций и России в целом

ВГП (ВВП) на душу населения, тыс. руб.

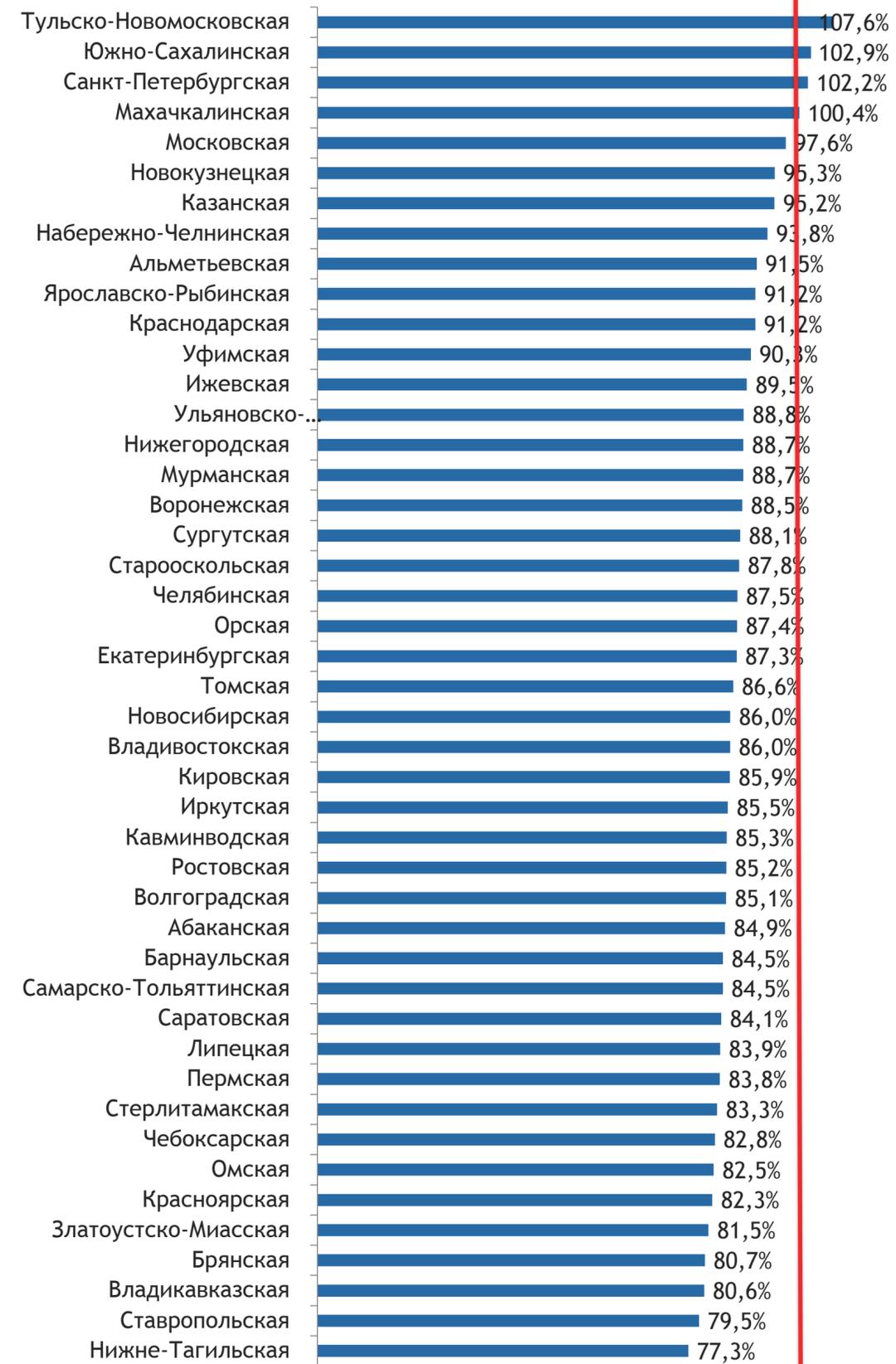


АГЛОМЕРАЦИОННЫЕ ЭФФЕКТЫ И ПРОЦИКЛИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ

В 2013-2016 гг. реальный ВВП агломераций сокращался в два раза быстрее, чем ВВП: 2,3% в год против 1,1% в год
 Рост реального ВВП показали только Тульско-Новомосковская, Южно-Сахалинская, Санкт-Петербургская и Махачкалинская агломерации



Среднегодовые темпы снижения реального ВВП (по России - ВВП) в 2013-2016 гг.



Изменение реального ВВП - 98%

■ Изменение реального ВВП за 3 года



МЕТОДИКА ОЦЕНКИ СТРУКТУРЫ ВГП ПО ПОЛНОМУ КРУГУ ОТРАСЛЕЙ В СООТВЕТСТВИИ С ОКВЭД 2007*

- Для оценки структуры ВГП используется такая же методика, как и для оценки ВГП, основанная на применении метода по источникам образования доходов
- Доля отрасли в ВГП агломерации определяется как доля фонда заработной платы работников организаций (без субъектов малого бизнеса) в отрасли (суммарно по всем муниципальным образованиям агломерации) в общем фонде заработной платы работников организаций в муниципальных образованиях агломерации
- Валовая добавленная стоимость, производимая в отрасли, оценивается в рыночных ценах (то есть включая чистые налоги на продукты)
- Оценка проводится в разрезе всех отраслей кроме отрасли Р (деятельность домашних хозяйств)

* Данные Росстата в соответствии с ОКВЭД 2 пока недоступны



РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ СТРУКТУРЫ ВГП 45 АГЛОМЕРАЦИЙ

Отношение ВДС к ВГП по группам агломераций за 2016 год, (оранжевым цветом выделены средневзвешенные значения, превышающие значения ВВП, зеленым - ниже ВВП), %

Отрасль	ΣВДС РФ/ ΣВВП РФ	ΣВДС 43 агл./ ΣВГП 43 агл.	ΣВДС группы А/ ΣВГП группы А	ΣВДС группы В/ ΣВГП группы В	ΣВДС группы С/ ΣВГП группы С
А Сельское хозяйство	4,02	0,66	0,35	1,23	0,89
В Рыболовство	0,25	0,14	0,07	0,32	-
С Добыча полезных ископаемых	8,48	2,19	0,21	1,63	21,99
Д Обрабатывающие производства	12,36	14,53	11,00	20,59	19,94
Е Производство и распределение электроэнергии газа и воды	2,81	3,75	2,96	4,98	5,56
Ф Строительство	5,56	3,33	3,31	2,91	5,30
Г Оптовая и розничная торговля	14,40	10,08	12,32	6,91	3,82
Н Гостиницы и рестораны	0,75	0,87	1,04	0,57	0,71
І Транспорт и связь	7,05	9,41	9,14	10,10	8,93
Ј Финансовая деятельность	4,02	8,64	11,07	5,22	1,77
К Операции с недвижимым имуществом, прочие услуги	15,47	16,07	20,63	9,03	5,77
Л Гос. управление и обеспечение безопасности	7,09	8,60	6,91	12,71	6,05
М Образование	2,34	4,56	4,34	5,10	4,21
Н Здоровоохранение	3,39	4,09	3,84	4,63	3,90
О Предоставление прочих коммунальных услуг	1,55	1,96	2,21	1,63	1,08
Сумма	90,08	88,88	89,39	87,57	89,94



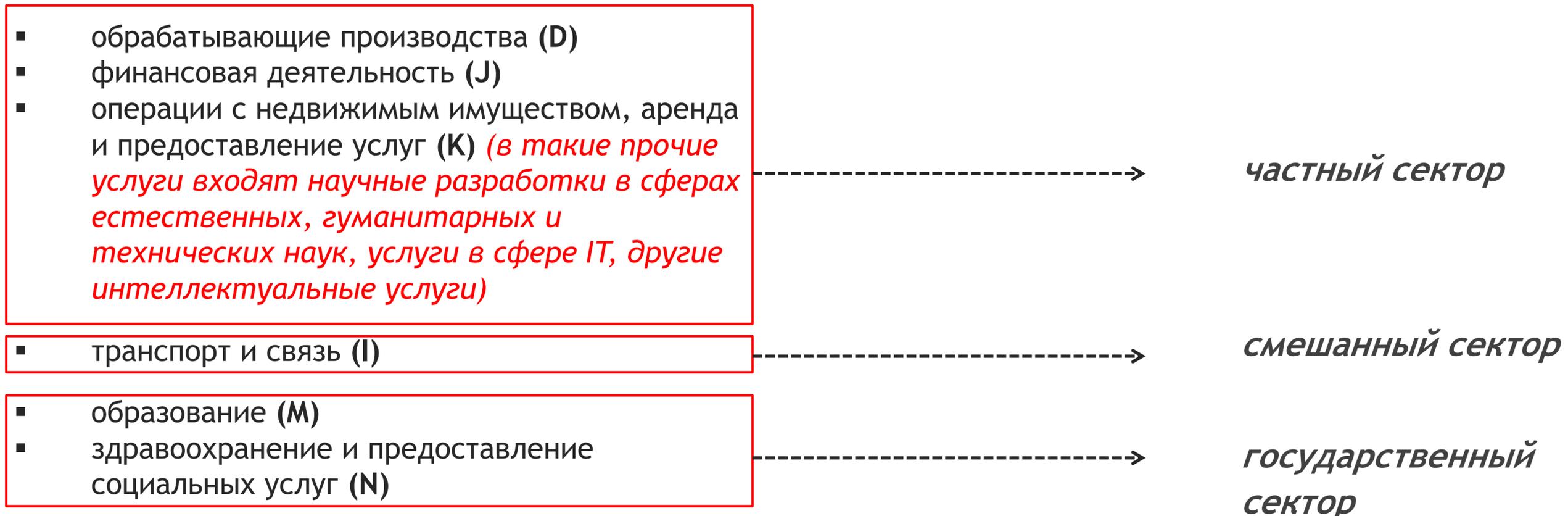
ТИПОЛОГИЯ ИССЛЕДУЕМЫХ АГЛОМЕРАЦИИ ПО УРОВНЮ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ПОТЕНЦИАЛУ СТРУКТУРНЫХ СДВИГОВ В ЭКОНОМИКЕ

- В 2018 году Фондом «Институтом экономики города» разработана методика типологизации городов и городских агломераций по уровню экономического развития и потенциалу структурных сдвигов в экономике. В настоящем исследовании представлены результаты применения методики в отношении 45 агломераций по данным на 2016 год.
- Методика исходит из базовых допущений:
 - 1) определить некую эталонную (целевую) структуру городской экономики, которая позволила бы продуцировать экономический рост, ни теоретически, ни практически нельзя. Наоборот, структура экономики меняется вслед за спонтанным появлением инноваций
 - 2) эталонная структура современной городской экономики - это диверсифицированная экономика без отраслей, основанных на добыче ресурсов (баланс между частным и государственным сектором и относительно равномерное распределение ВВП по отраслям этих секторов)
 - 3) гипотеза о том, что так как наиболее развитые мировые города характеризуются именно эталонной структурой экономики, то она обладает относительно большим потенциалом для экономического роста (либо является следствием экономического роста, признаком развитости)

КЛАССИФИКАЦИЯ ОТРАСЛЕЙ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ТИПОЛОГИИ ИССЛЕДУЕМЫХ АГЛОМЕРАЦИЙ ПО УРОВНЮ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ПОТЕНЦИАЛУ СТРУКТУРНЫХ СДВИГОВ В ЭКОНОМИКЕ

Отрасли первого эшелона, характерные для экономик крупных городских агломераций, представляющие наибольший потенциал с точки зрения экономического роста :

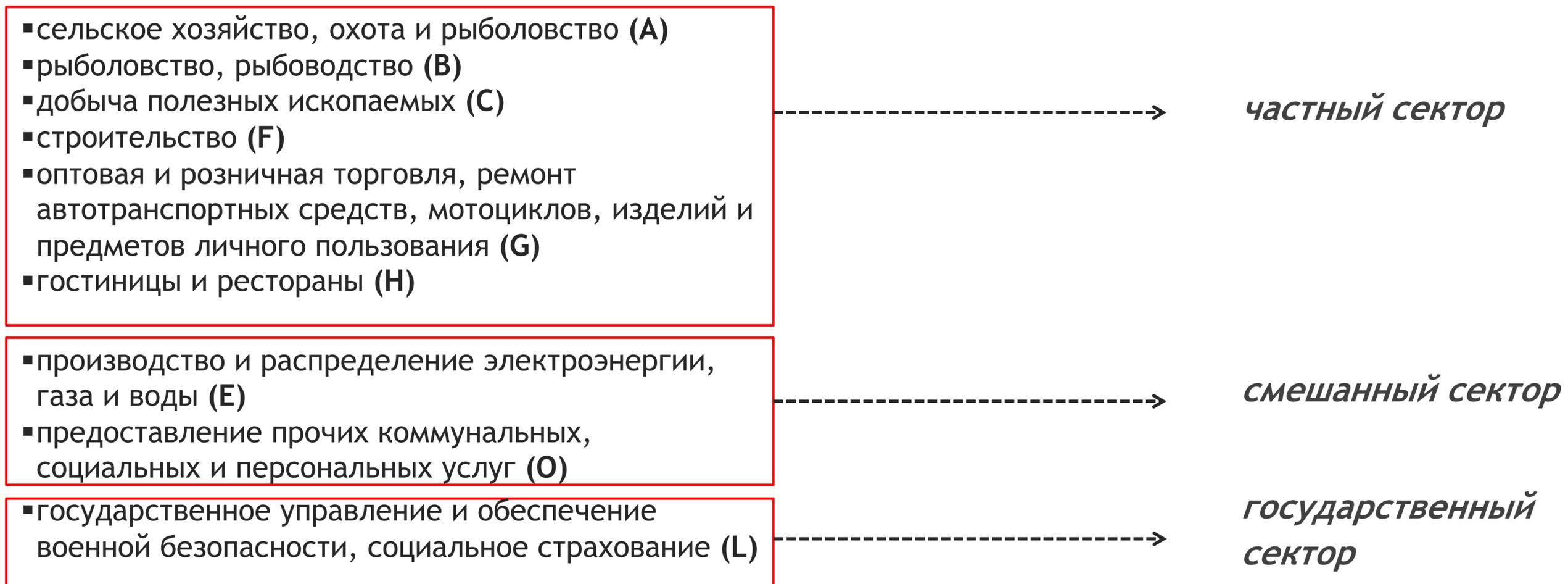
3 институциональных сектора:



КЛАССИФИКАЦИЯ ОТРАСЛЕЙ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ТИПОЛОГИИ ИССЛЕДУЕМЫХ АГЛОМЕРАЦИЙ ПО УРОВНЮ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ПОТЕНЦИАЛУ СТРУКТУРНЫХ СДВИГОВ В ЭКОНОМИКЕ

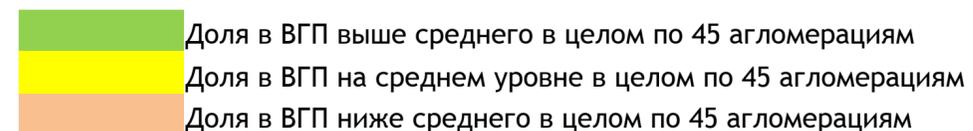
Отрасли второго эшелона, отрасли либо не характерные для городской экономики, либо характерные, но не представляющие потенциала с точки зрения экономического роста:

3 институциональных сектора:



КРИТЕРИИ ТИПОЛОГИИ

Тип агломераций	Обрабатывающая промышленность (D)	Финансовый сектор, научные разработки и интеллектуальные услуги (J, K)	Образование и здравоохранение (M, N)	Ресурсная экономика (A, B, C)	Потребительские услуги (G, F, H, O)	Гос. управление и безопасность (L)
1. Агломерации с развитой современной городской экономикой	Выше среднего	Выше среднего	Средний уровень	Ниже среднего	Выше среднего	Ниже среднего
2. Агломерации с ресурсной экономикой и слабым потенциалом структурных сдвигов	Ниже среднего	Ниже среднего	Средний уровень	Выше среднего	Ниже среднего	Выше среднего
3. Агломерации с промышленной экономикой и умеренным потенциалом структурных сдвигов	Выше среднего	Ниже среднего	Средний уровень	Ниже среднего	Выше среднего	Выше среднего
4. Агломерации с депрессивной экономикой и неясными перспективами структурных сдвигов	Ниже среднего	Ниже среднего	Выше среднего	Ниже среднего	Ниже среднего	Выше среднего

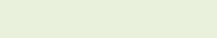
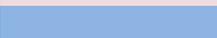


* Не рассматриваются отрасли I, E



ТИПОЛОГИЯ ИССЛЕДУЕМЫХ АГЛОМЕРАЦИИ ПО УРОВНЮ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ПОТЕНЦИАЛУ СТРУКТУРНЫХ СДВИГОВ В ЭКОНОМИКЕ

1. Агломерации с развитой современной городской экономикой	2. Агломерации с ресурсной экономикой и слабым потенциалом структурных сдвигов	3. Агломерации с промышленной экономикой и умеренным потенциалом структурных сдвигов	4. Агломерации с депрессивной экономикой и неясными перспективами структурных сдвигов
1. Московская	1. Владивостокская	1. Самарско-Тольяттинская	1. Владикавказская
2. Санкт-Петербургская	2. Ставропольская	2. Челябинская	2. Абаканская
3. Екатеринбургская	3. Мурманская	3. Волгоградская	3. Кавминводская
4. Новосибирская	4. Красноярская	4. Пермская	4. Барнаульская
5. Ростовская	5. Южно-Сахалинская	5. Саратовская	5. Махачкалинская
6. Казанская	6. Сургутская	6. Омская	
7. Уфимская	7. Альметьевская	7. Иркутская	
8. Нижегородская	8. Новокузнецкая	8. Тульско-Новомосковская	
9. Воронежская		9. Брянская	
10. Краснодарская		10. Кировская	
11. Томская		11. Чебоксарская	
		12. Ижевская	
		13. Липецкая	
		14. Ярославско-Рыбинская	
		15. Ульяновско-Димитровградская	
		16. Нижне-Тагильская	
		17. Набережно-Челнинская	
		18. Стерлитамакская	
		19. Орская	
		20. Златоустско-Миасская	
		21. Старооскольская	

 Группа А - центры макрорегионов
 Группа В - региональные центры
 Группа С - локальные центры



СТРУКТУРА ЭКОНОМИКИ КРАСНОДАРСКОЙ АГГЛОМЕРАЦИИ, 2016 ГОД

Доля сектора от ВВП, %



АГЛОМЕРАЦИИ С РАЗВИТОЙ СОВРЕМЕННОЙ ГОРОДСКОЙ ЭКОНОМИКОЙ

Сложившаяся структура экономики

- Высокая доля финансового сектора, научных разработок и интеллектуальных услуг - более 15% ВВП
- Относительно невысокая доля секторов здравоохранения и образования, гос. управления и безопасности - не более 15-20% ВВП
- Значимое структурное опережение экономики Московской агломерации

Роль в экономическом росте страны

- Устойчивые экономические процессы позволяют развиваться рыночным отраслям современной городской экономики вместо эксплуатации модели развития, основанной на единственной специфической отрасли либо на государственных расходах - *наивысший потенциал инновационного роста*

Потенциал структурных сдвигов

- Естественные структурные сдвиги, не требующие особых мер государственной политики (кроме улучшения общего финансового положения)
- Московская агломерация - сохранение текущей структуры, которая соответствует роли этой агломерации в экономическом росте
- Другие 10 агломераций - постепенные сдвиги структуры ВВП к структуре ВВП Московской агломерации при благоприятных условиях (создании необходимой инвестиционной поддержки в инфраструктурных сферах (которые стимулируют развитие всех рыночных отраслей))

1. Московская
2. Санкт-Петербургская
3. Екатеринбургская
4. Новосибирская
5. Ростовская
6. Казанская
7. Уфимская
8. Нижегородская
9. Воронежская
10. Краснодарская
11. Томская

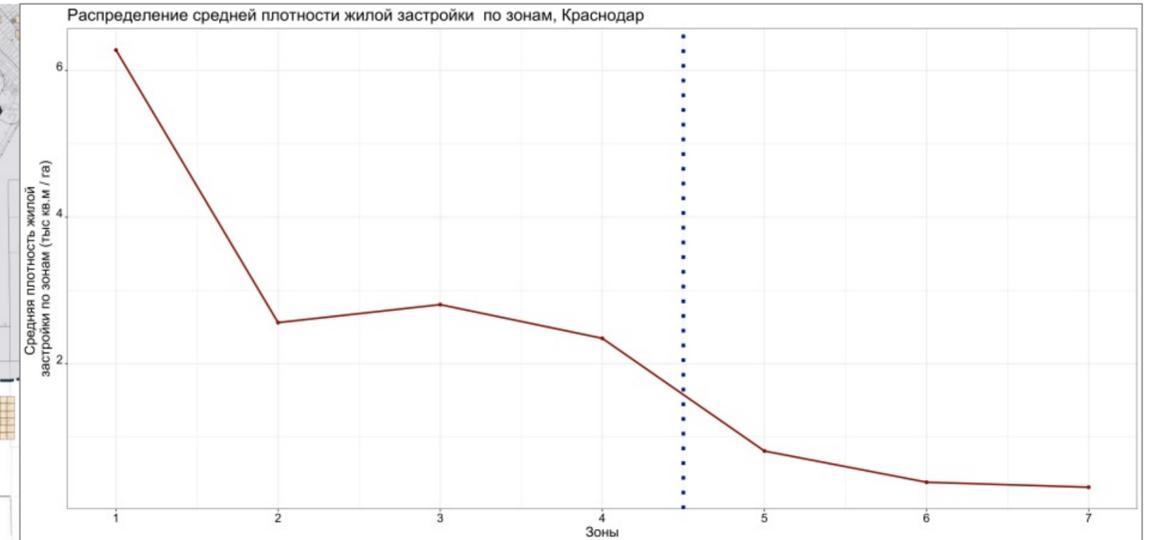
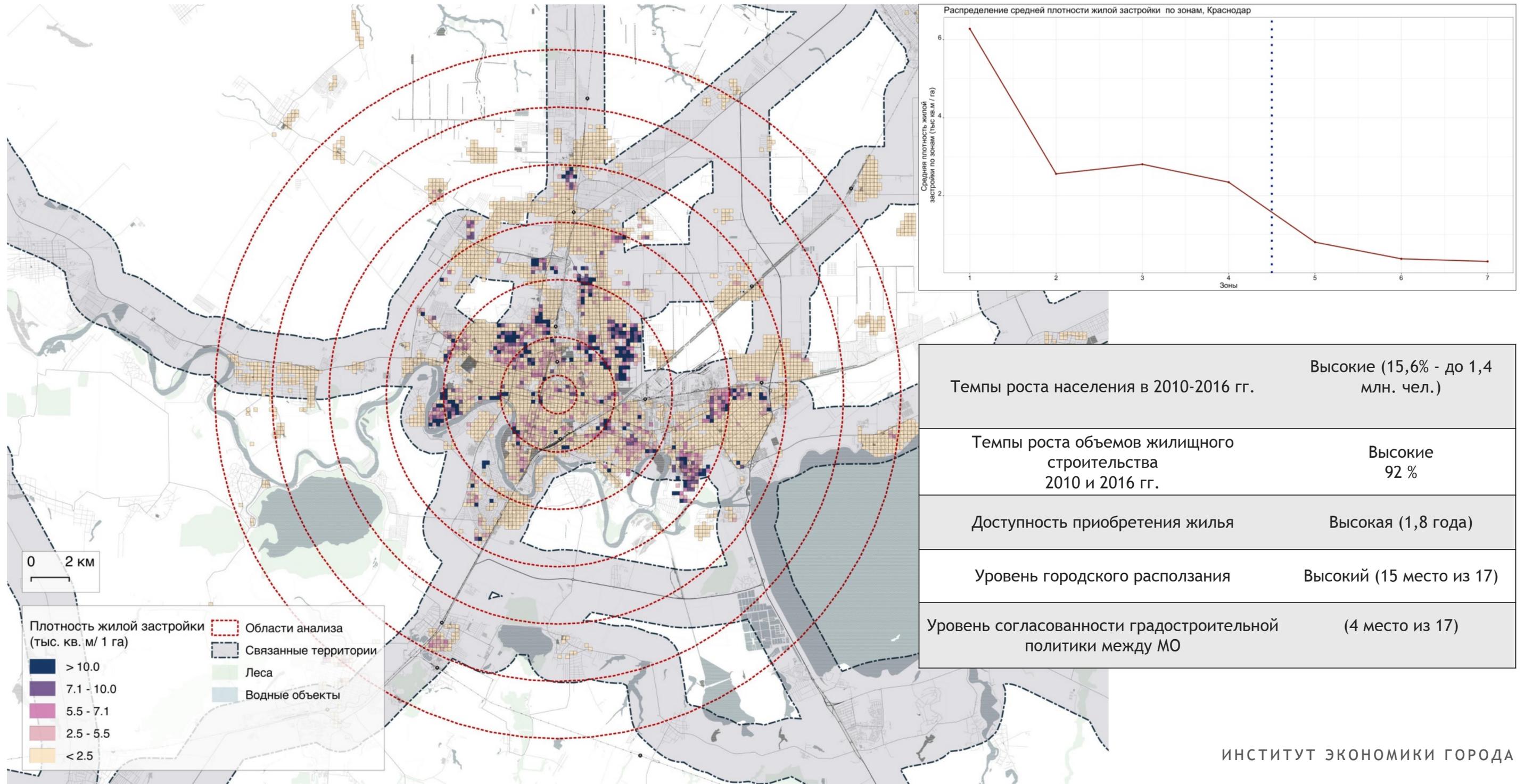


ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

- Эффективная реализация национальных проектов, а также Стратегии пространственного развития России требует дифференциации мер в зависимости от текущего состояния и потенциала экономики городов и агломераций:
 - **11 наиболее развитых агломераций** - финансовая поддержка без вмешательства в выработку решений на локальном уровне
 - **8 агломераций с ресурсной экономикой** - обеспечение необходимого качества жизни без структурных изменений
 - **21 агломерация с промышленной экономикой** - специальные меры по реструктуризации экономики и финансовая поддержка
 - **5 агломераций с «серой экономикой»** - специальные меры по переводу экономической деятельности в «белую» зону

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОДАРСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

(Основано на исследовании «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», выполненного по заказу АО "ДОМ.РФ")



Темпы роста населения в 2010-2016 гг.	Высокие (15,6% - до 1,4 млн. чел.)
Темпы роста объемов жилищного строительства 2010 и 2016 гг.	Высокие 92 %
Доступность приобретения жилья	Высокая (1,8 года)
Уровень городского расползания	Высокий (15 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между МО	(4 место из 17)



ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ В АГЛОМЕРАЦИЯХ: ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРИХОДЯЩАЯСЯ В СРЕДНЕМ НА ОДНОГО ЖИТЕЛЯ*

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м на человека, 2019 г.

Прирост показателя в 2010-2019 г., %



В большинстве агломераций показатель обеспеченности жильем вырос более чем на 10%. Исключением является Владивостокская агломерация, где прирост составил всего 2%.

*Данные по муниципальным образованиям Московской агломерации (муниципальные образования в границах Московской области) за 2019 год отсутствуют. Была произведена оценка путем умножения обеспеченности жильем в Московской области и численности населения в муниципальных образованиях Московской области за 2019 год, которые входят в Московскую агломерацию



ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ В ЗАРУБЕЖНЫХ АГЛОМЕРАЦИЯХ

Городская агломерация	Жилищная обеспеченность, кв. м на душу населения
Нью-Йорк	29,6
Лондон	31,8
Сингапур	24,8
Познань	27,4
Нюрнберг	41,9
Алматы	27
Шанхай	24

Жилищная обеспеченность в российских и зарубежных агломерациях различается незначительно

Основные отличия приходятся на территории вне крупнейших агломераций - в развитых зарубежных странах жилищная обеспеченность вне агломераций гораздо выше, чем в России

Источники: Нью-Йорк, 2016: <http://www.rclco.com/advisory-apt-unit-size> (рассчитано через данные о среднем размере жилой единицы, количестве жилых единиц в жилищном фонде и численности населения);

Лондон, 2016: <https://data.london.gov.uk/dataset/housing-london/resource/27e10d40-bb04-4028-95a6-606bd13d7777>;

Сингапур, 2015: <http://www.teoalida.com/singapore/hdbstatistics/>;

Познань, 2015: http://poznan.stat.gov.pl/files/gfx/poznan/en/defaultstronaopisowa/390/1/1/poznan_2015_dzial8.pdf;

Нюрнберг, 2015:

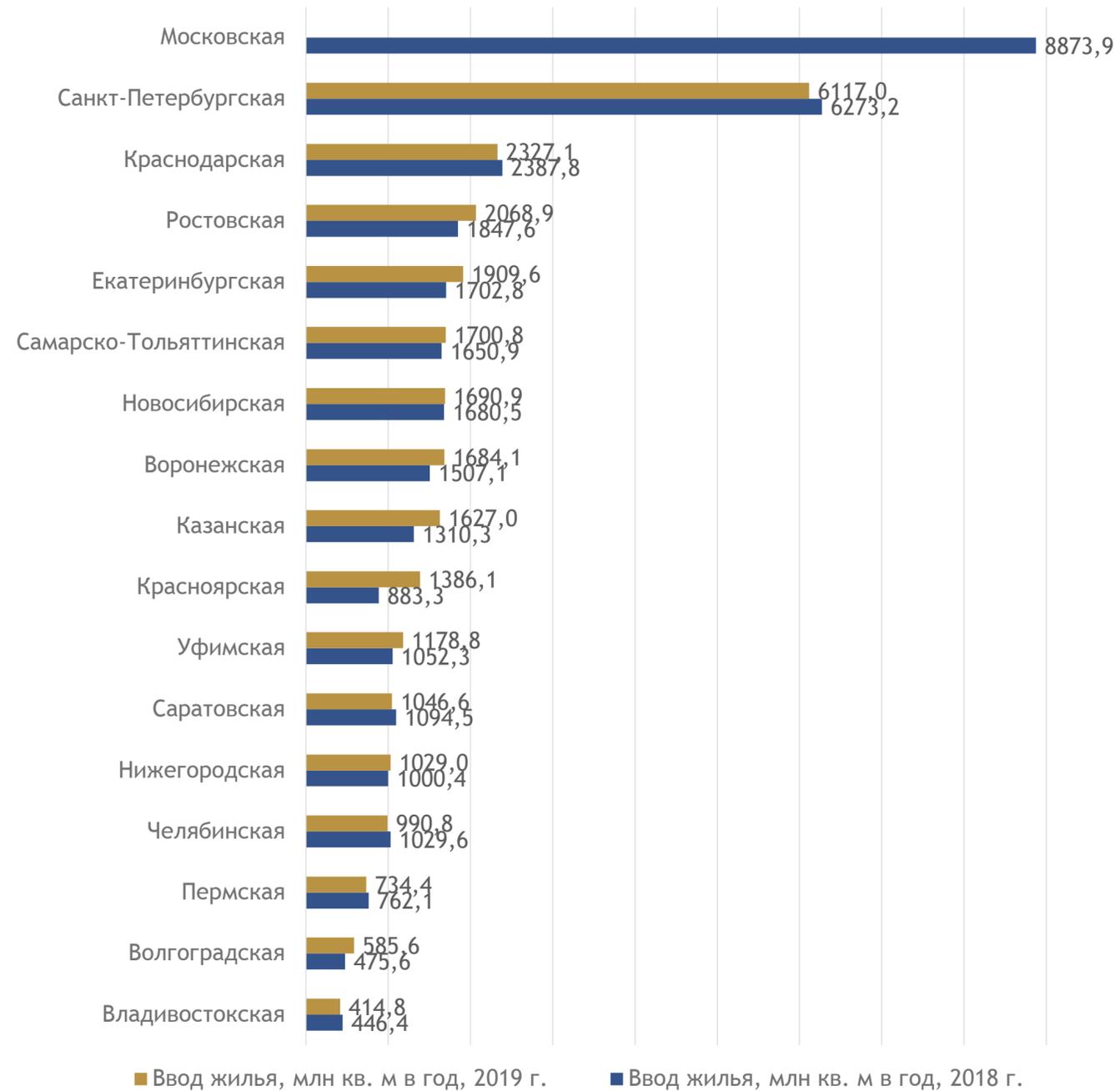
<https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data;jsessionid=589485074443AA986502B810E78FB3EA.reg3?operation=previous&levelindex=3&step=2&titel=Table+structure&levelid=1514473566263&levelid=1514473444973>;

Алматы, 2016: http://stat.gov.kz/faces/almaty/reg_main/regDinamo?_afLoop=3443911899833805#%40%3F_afLoop%3D3443911899833805%26_adf.ctrl-state%3Dm6baqy7b_97 (в таблице раздел «Жилищный фонд»);

Шанхай, 2015: <https://gbtimes.com/capita-living-space-24-square-meters-shanghai>



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ВВЕДЕННАЯ В ДЕЙСТВИЕ ЗА ГОД (2019 ГОД)*



Прирост показателя
в 2010-2019 г., %

+88
+75
+55
+36
+78
+29
+83
+54
+55
+27
+15
+58
+51
+53
+29
+1
+88

*Данные по муниципальным образованиям Московской агломерации за 2019 год отсутствуют



ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ЗАРУБЕЖНЫХ АГЛОМЕРАЦИЯХ

Российские агломерации кратно опережают зарубежные по вводу жилых единиц на душу населения

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

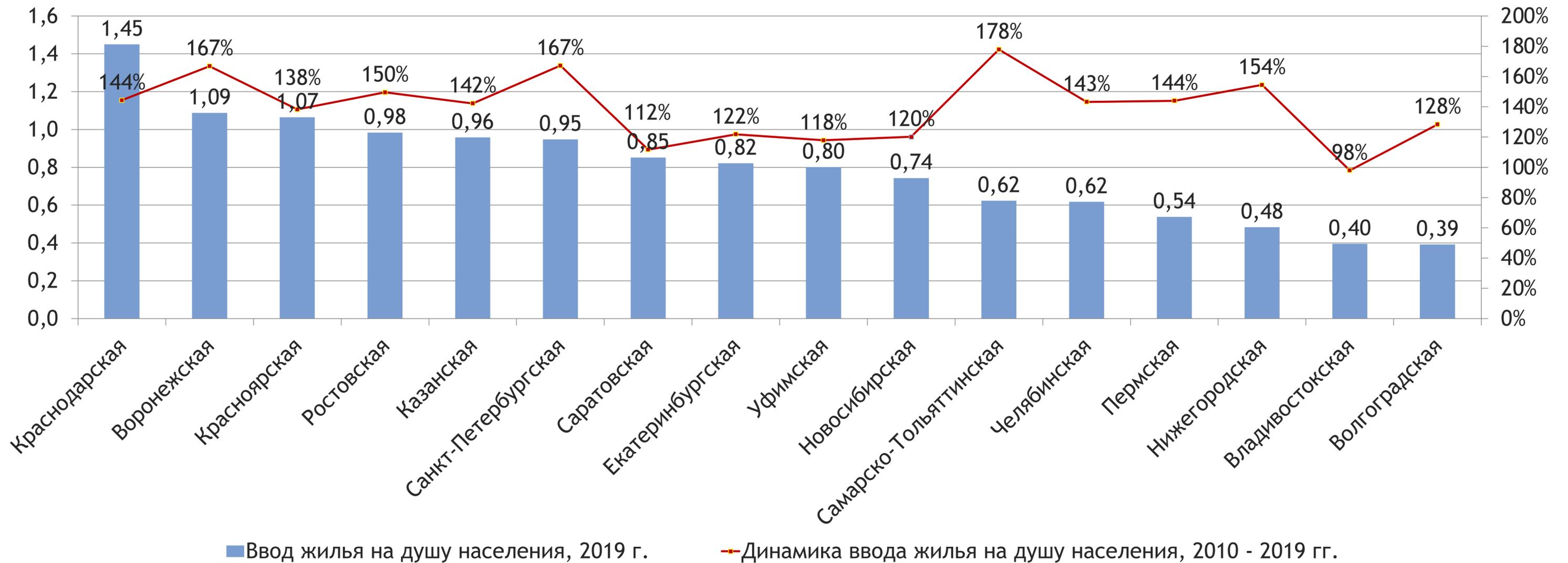
Россия в среднем -
7,9 жилых единиц на
1000 человек

Источники: Нью-Йорк <https://www.census.gov/construction/nrc/>;
Лондон <https://data.london.gov.uk/dataset/housing-london/resource/27e10d40-bb04-4028-95a6-606bd13d7777>;
Сингапур https://www.singstat.gov.sg/docs/default-source/default-document-library/publications/publications_and_papers/reference/sif2017.pdf;
Дубай https://www.dsc.gov.ae/Report/Copy%20of%20DSC_SYB_2016_02%20_%2002.pdf;
Познань <http://poznan.stat.gov.pl/en/current-studies/communiquis-and-announcements/bulletins/statistical-bulletin-poznan-iv-quarter-2016,2,23.html>;
Нюрнберг <https://www.regionalstatistik.de>.

Городская агломерация	Ввод жилых единиц на 1000 человек населения (2016 г.)
Московская агломерация	10,33
Санкт-Петербургская агломерация	10,42
Самарско-Тольяттинская агломерация	9,46
Новосибирская агломерация	15,37
Екатеринбургская агломерация	11,48
Нижегородская агломерация	6,10
Ростовская агломерация	11,15
Казанская агломерация	11,89
Челябинская агломерация	8,57
Воронежская агломерация	16,24
Уфимская агломерация	11,43
Волгоградская агломерация	6,05
Краснодарская агломерация	30,00
Красноярская агломерация	13,92
Пермская агломерация	9,48
Саратовская агломерация	13,59
Владивостокская агломерация	5,86



АКТИВНОСТЬ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКИХ АГЛОМЕРАЦИЯХ

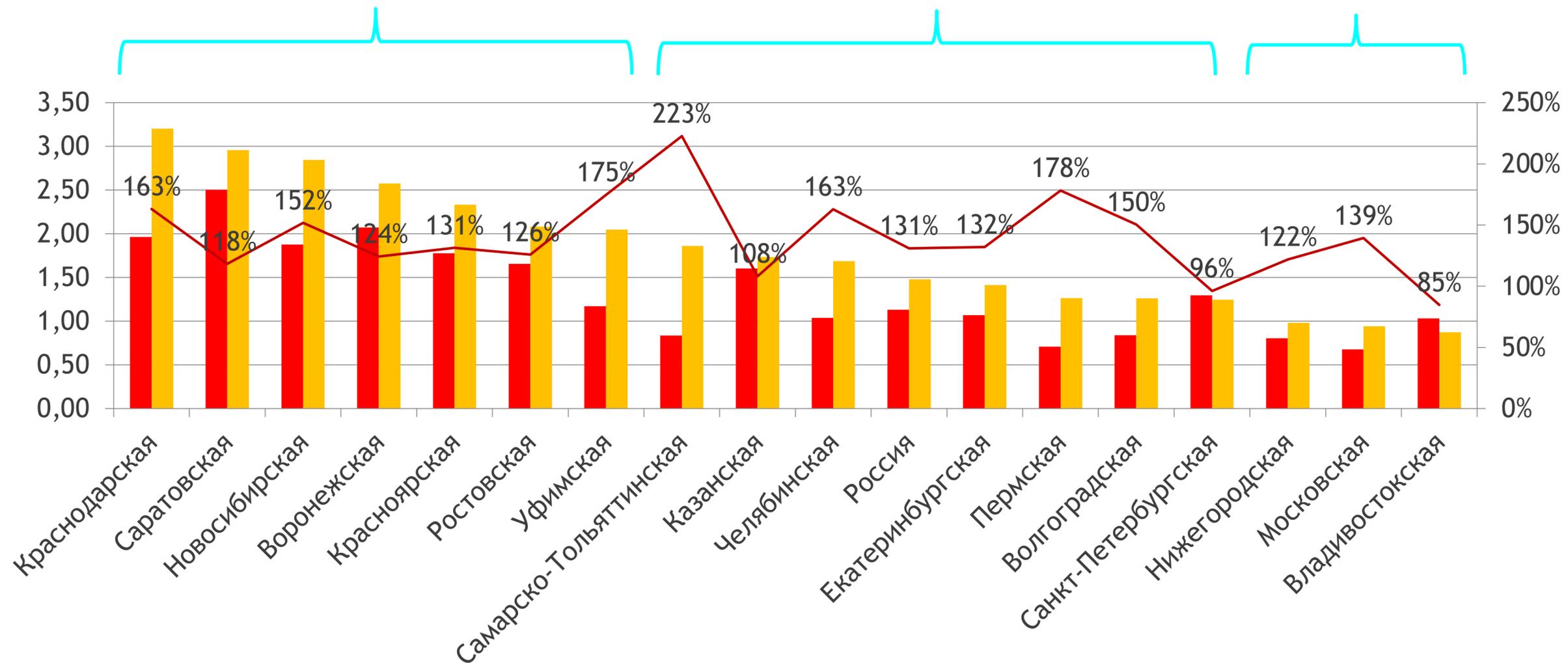


ЭЛАСТИЧНОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОГО ЖИЛЬЯ

Активные сферы жилищного строительства с высокой эластичностью предложения (более 2 кв. м на 1 млн реальных доходов)

Умеренно активные сферы жилищного строительства со средней эластичностью предложения (от 1 до 2 кв. м на 1 млн реальных доходов)

Умеренно активные сферы жилищного строительства с низкой эластичностью предложения (менее 1 кв. м на 1 млн реальных доходов)



- Ввод жилья на 1 млн реальных доходов населения агломерации, кв. м, 2010 г.
- Ввод жилья на 1 млн реальных доходов населения агломерации, кв. м, 2016 г.
- Темп роста показателя в 2010-2016 гг.

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКИХ АГЛОМЕРАЦИЯХ

№	Городская агломерация	Коэффициент доступности жилья, лет, 2019 г.	Прирост показателя в 2010-2019 гг., лет	Уровень доступности жилья в 2019 г.	Тенденция 2010-2019 гг.
1	Московская	4,4	-0,8	Приобретение жилья серьезно осложнено	Умеренное повышение доступности жилья
2	Санкт-Петербургская	4,3	-2,1		Значительное повышение доступности жилья
3	Владивостокская	4,0	-0,1		Незначительное повышение доступности жилья
4	Казанская	3,5	-0,3	Жилье не очень доступно	Незначительное повышение доступности жилья
5	Красноярская	3,2	-0,1		Незначительное повышение доступности жилья
6	Новосибирская	3,1	-1,2		Умеренное повышение доступности жилья
7	Уфимская	2,8	0,0	Жилье доступно	Доступность жилья не изменилась
8	Волгоградская	2,7	-0,8		Умеренное повышение доступности жилья
9	Пермская	2,6	0,3		Умеренное снижение доступности жилья
10	Самарско-Тольяттинская	2,5	-1,3		Значительное повышение доступности жилья
11	Ростовская	2,3	-1,2		Значительное повышение доступности жилья
12	Саратовская	2,3	-0,8		Умеренное повышение доступности жилья
13	Нижегородская	2,3	-0,9		Умеренное повышение доступности жилья
14	Екатеринбургская	2,2	-0,4		Умеренное повышение доступности жилья
15	Челябинская	2,2	-0,3		Умеренное повышение доступности жилья
16	Воронежская	2,2	-1,1		Значительное повышение доступности жилья
17	Краснодарская	2,1	-0,6		Умеренное повышение доступности жилья



ДОСТУПНОСТЬ 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

В целом доступность приобретения жилья в российских агломерациях выше, чем в некоторых зарубежных. Однако расчеты по России исходят из меньшей площади жилья (54 кв. м) - в России относительно более высокая доступность жилья обусловлена так же и более низкими качественными характеристиками жилья.

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.

Источник: Annual Demographia International Housing Affordability Survey, 2011-2017 гг.



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ И ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ РОССИЙСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ ДО 2050 Г.

Совокупный градостроительный потенциал территорий жилой застройки в результате редевелопмента с увеличением плотности застройки составляет 855 млн кв. м, его реализация требует 67 трлн руб. инвестиций в жилищное строительство и инфраструктуру (73% ВВП)

Агломерация	Градостроительный потенциал, млн кв. м общей площади жилых помещений	Инвестиционный потенциал, трлн руб.
Московская	267,4	25,3
Санкт-Петербургская	87,7	9,4
Нижегородская	49,9	3,6
Казанская	50,6	3,0
Уфимская	13,1	0,9
Самарско-Тольяттинская	46,7	3,0
Екатеринбургская	45,1	3,1
Новосибирская	42,0	3,0
Челябинская	38,7	2,2
Красноярская	28,0	2,1
Владивостокская	9,2	0,9
Ростовская	37,8	2,5
Краснодарская	36,4	2,3
Саратовская	23,6	1,4
Пермская	22,2	1,4
Волгоградская	19,9	1,1
Воронежская	37,1	2,1

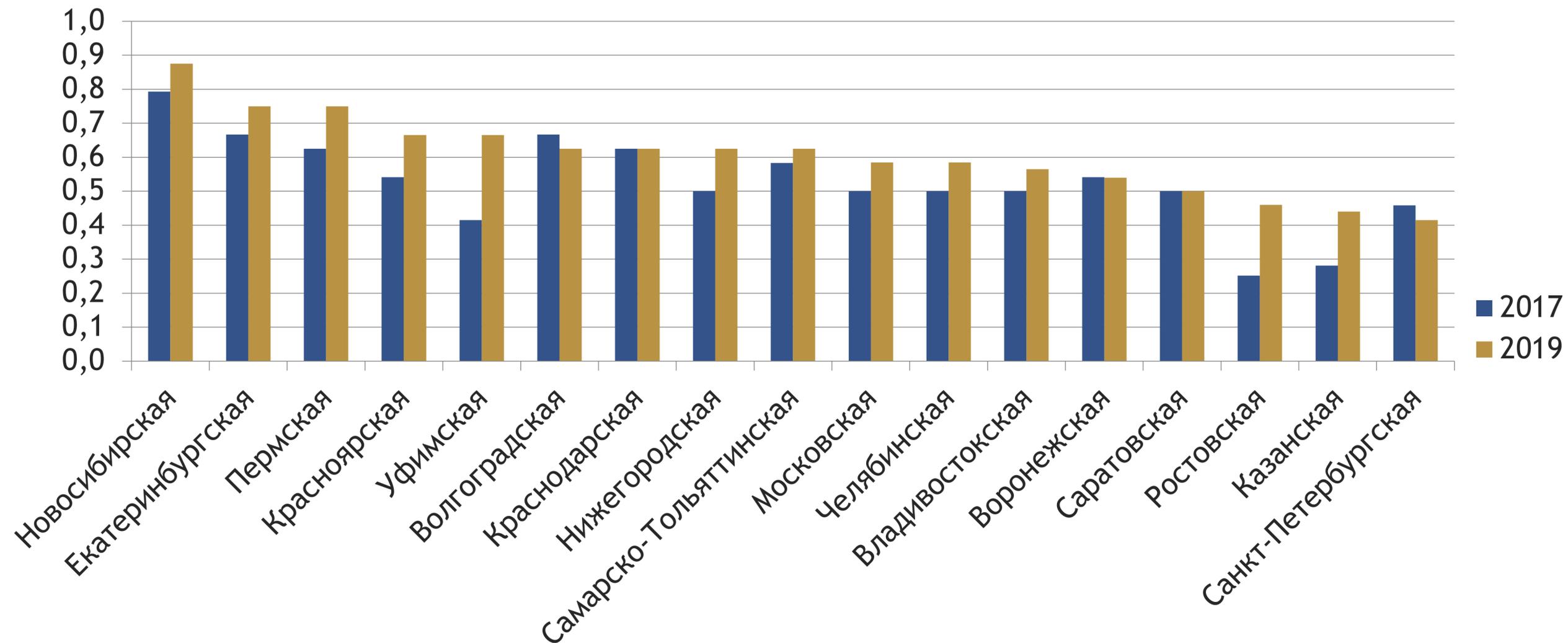


РЕЙТИНГ АГЛОМЕРАЦИИ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПОТЕНЦИАЛУ (ПО ОТНОШЕНИЮ ПОТЕНЦИАЛА К СУЩЕСТВУЮЩЕМУ ЖИЛИЩНОМУ ФОНДУ)

Позиция в рейтинге	Агломерация	Отношение градостроительного потенциала к жилищному фонду (2016 г.), %
1	Казанская	116%
2	Краснодарская	95%
3	Челябинская	95%
4	Нижегородская	95%
5	Красноярская	84%
6	Воронежская	84%
7	Екатеринбургская	80%
8	Новосибирская	77%
9	Ростовская	73%
10	Пермская	70%
11	Московская	69%
12	Саратовская	68%
13	Самарско-Тольяттинская	66%
14	Волгоградская	62%
15	Санкт-Петербургская	58%
16	Владивостокская	41%
17	Уфимская	36%



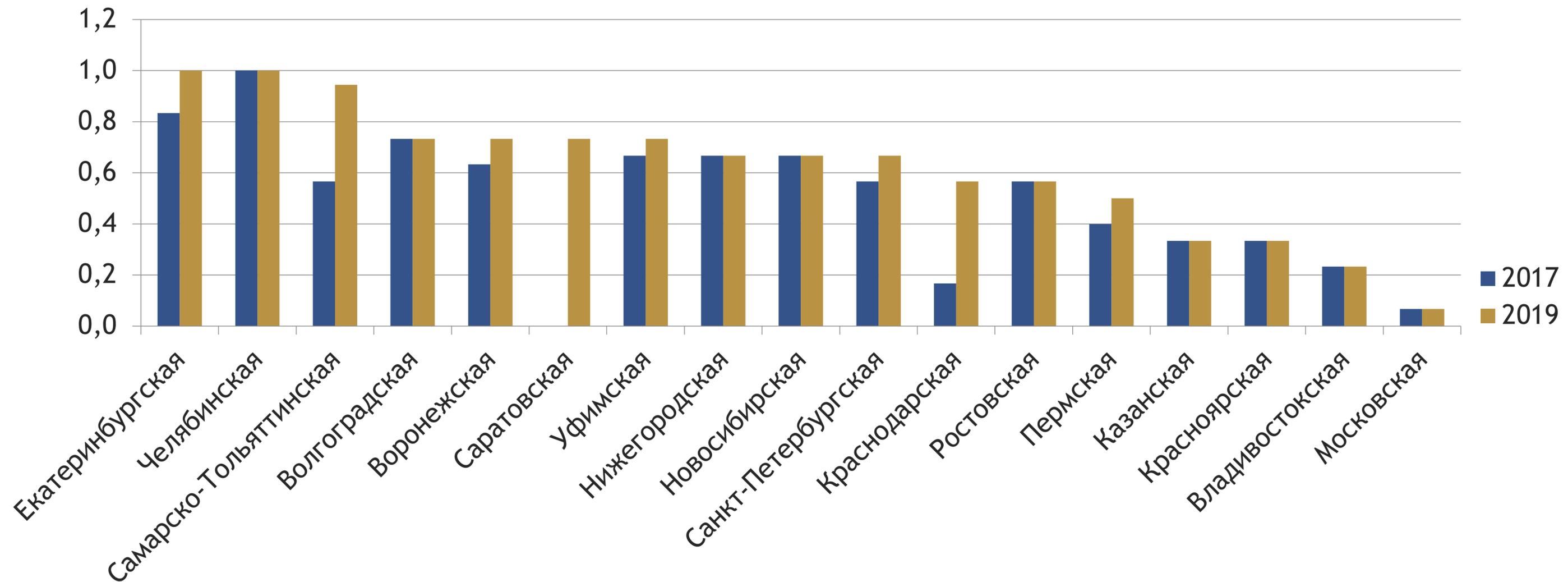
ИНДЕКС ЖЕСТКОСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ (2017 ГОД И 2019 ГОД), ПО ШКАЛЕ ОТ 0 ДО 1



Индекс жесткости градостроительного регулирования (ИЖГР) в 11 из 17 агломераций увеличился. Это связано либо с введением ограничений на максимальную площадь земельного участка либо с уменьшением данного параметра, либо введением параметра максимальной этажности застройки. Уменьшение ИЖГР зафиксировано в двух агломерациях: Санкт-Петербургской и Волгоградской, что связано с ослаблением регулирования предельной этажности, минимальной и максимальной площади земельных участков за пределами ядра агломераций. В четырех агломерациях ИЖГР остался неизменным.



ИНДЕКС ГОРОДСКОГО РАСПОЛЗАНИЯ АГЛОМЕРАЦИЙ (2017 и 2019 гг.), ПО ШКАЛЕ ОТ 0 ДО 1



Индекс городского расплозания (ИГР) в 7 из 17 агломерациях увеличился, в остальных агломерациях остался неизменным. Это связано с появлением многофункциональных зон, в видах разрешенного использования которых допускается строительство жилья. Также увеличение ИГР связано с увеличением площади жилых территорий. В Краснодарской агломерации индекс вырос в 3 раза, в Саратовской - с 0 вырос до 0,7.



ИССЛЕДОВАНИЕ ВЛИЯНИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ НА ЭКОНОМИКУ ГОРОДА

Цель

Проверка теоретических гипотез о связи между пространственными и экономическими процессами на территориях агломераций (на примере Нижегородской, Краснодарской и Пермской агломераций)

Теоретические гипотезы

1. Инвестиции в жилищное строительство сконцентрированы преимущественно в ядре агломерации
2. Инвестиции в жилищное строительство положительно влияют на бюджетные доходы
3. Обеспеченность площадью жилья в ядре агломерации ниже, чем на периферии
4. Совокупная рыночная капитализация жилья в расчете на душу населения в ядре агломерации выше, чем на периферии
5. Доступность жилья выше на периферии агломерации, чем в ядре (по соотношению медианной цены жилья к медианному доходу семьи)
6. Качество планировки территории (плотность жилой застройки, плотность улично-дорожной сети, процент застроенности жилой территории) дифференцировано в ядре и на периферии агломерации и определяет рыночную ценность застройки

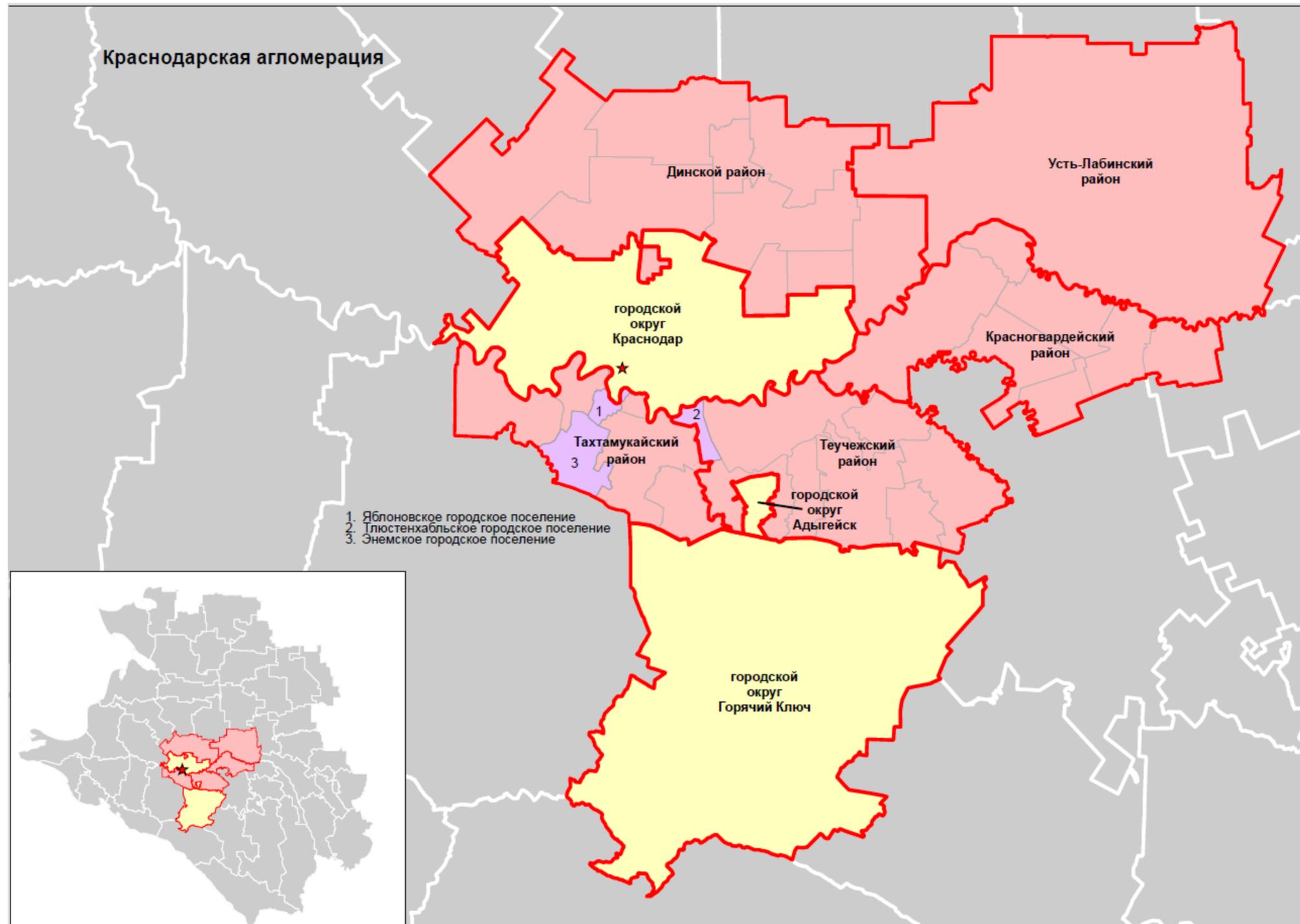


РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ГИПОТЕЗ В ОТНОШЕНИИ НИЖЕГОРОДСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

Гипотеза	Нижегородская агломерация	Краснодарская агломерация	Пермская агломерация
1. Инвестиции в жилищное строительство сконцентрированы преимущественно в ядре агломерации	-	+	-
2. Инвестиции в жилищное строительство положительно влияют на бюджетные доходы и расходы на развитие инфраструктуры	-	+/-	-
3. Обеспеченность площадью жилья в ядре агломерации ниже, чем на периферии	+	-	-
4. Совокупная рыночная капитализация жилья в расчете на душу населения в ядре агломерации выше, чем на периферии	-	-	+
5. Доступность жилья выше на периферии агломерации, чем в ядре (по соотношению медианной цены жилья к медианному доходу семьи)	-	-	-
6. Качество планировки территории (плотность жилой застройки, плотность улично-дорожной сети, процент застроенности жилой территории) дифференцировано в ядре и на периферии агломерации и определяет рыночную ценность застройки	+/-	+/-	+/-



КРАСНОДАРСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ

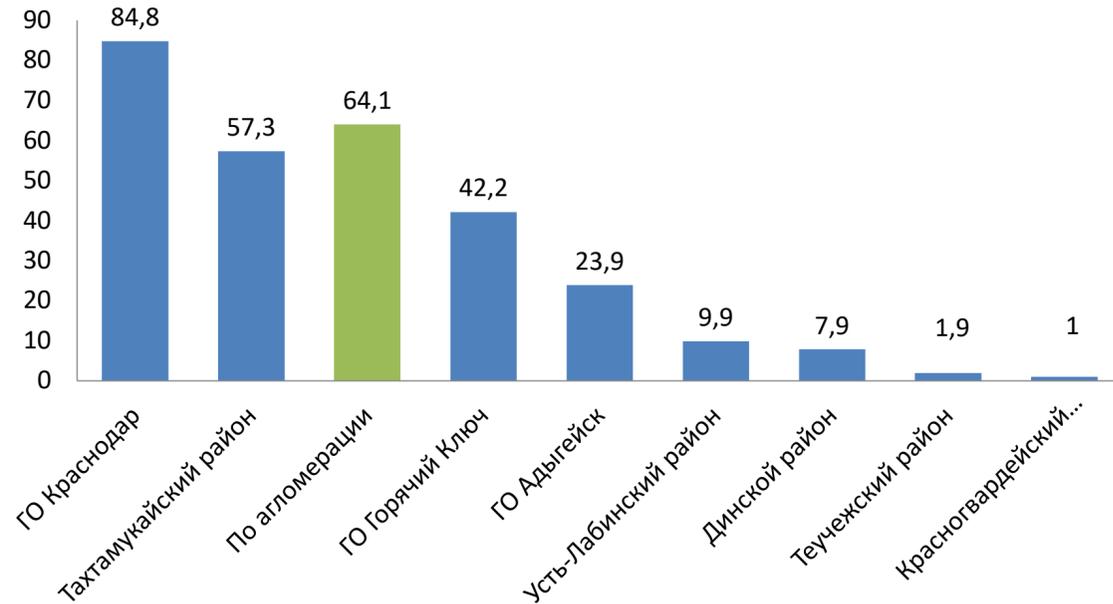


Население - 1,4 млн чел.
Количество муниципалитетов
• 3 ГО
• 5 МР (4 ГП, 40 СП)
Доля населения в ядре - 67,3%
Обеспеченность жильем - 27,1 кв. м на 1 чел.
Ввод жилья на душу населения - 1,74 кв. м на 1 чел.
Доступность жилья - 1,8 года

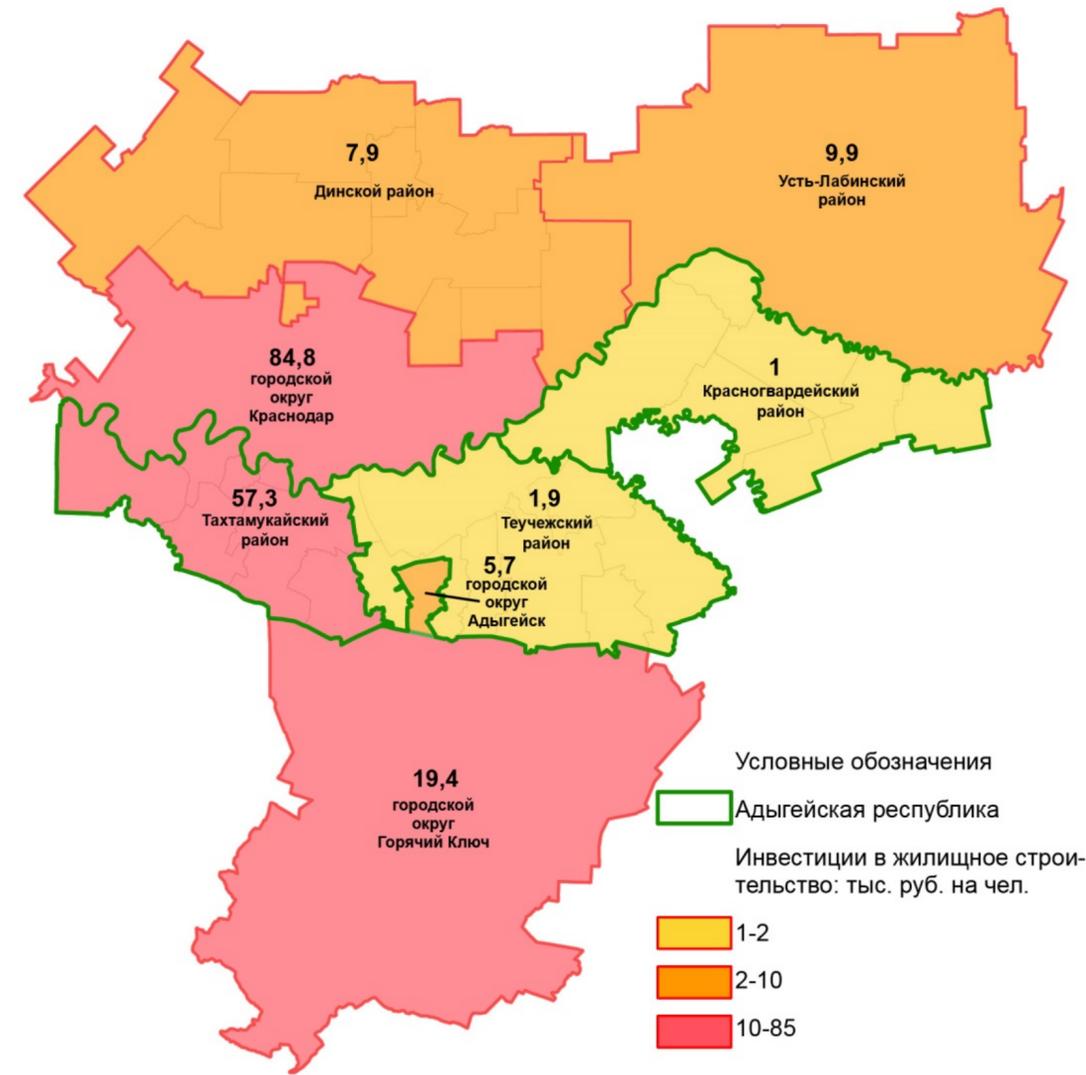


ИНВЕСТИЦИИ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО СКОНЦЕНТРИРОВАНЫ В ЯДРЕ АГЛОМЕРАЦИИ

Инвестиции в жилищное строительство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



Карта: Инвестиции в жилищное строительство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



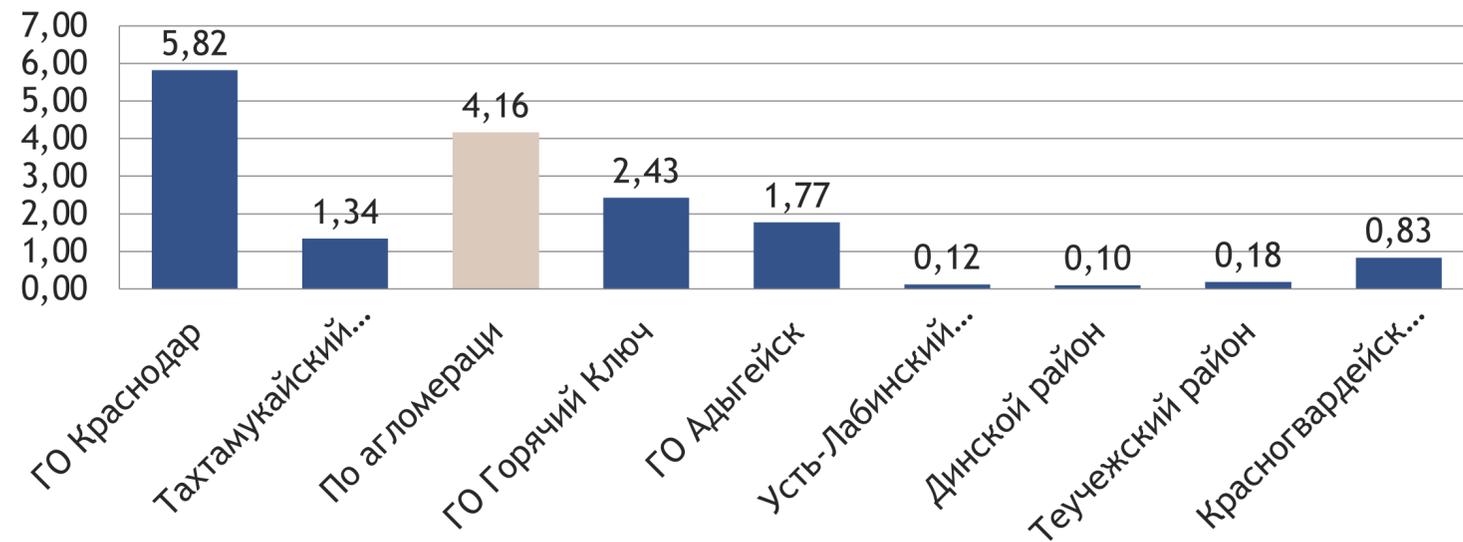
В агломерации наиболее активно жилищное строительство развивается в ядре - в ГО Краснодар. Активное развитие жилищного строительства на территории Тахтамукайского района обусловлено близостью к Краснодару, район расположен близко к центру ядра (по другую сторону от р. Кубань).

* Здесь и на всех остальных слайдах, где представлены графики с показателями по муниципальным образованиям, произведено ранжирование МО по уровню ввода жилья на душу населения



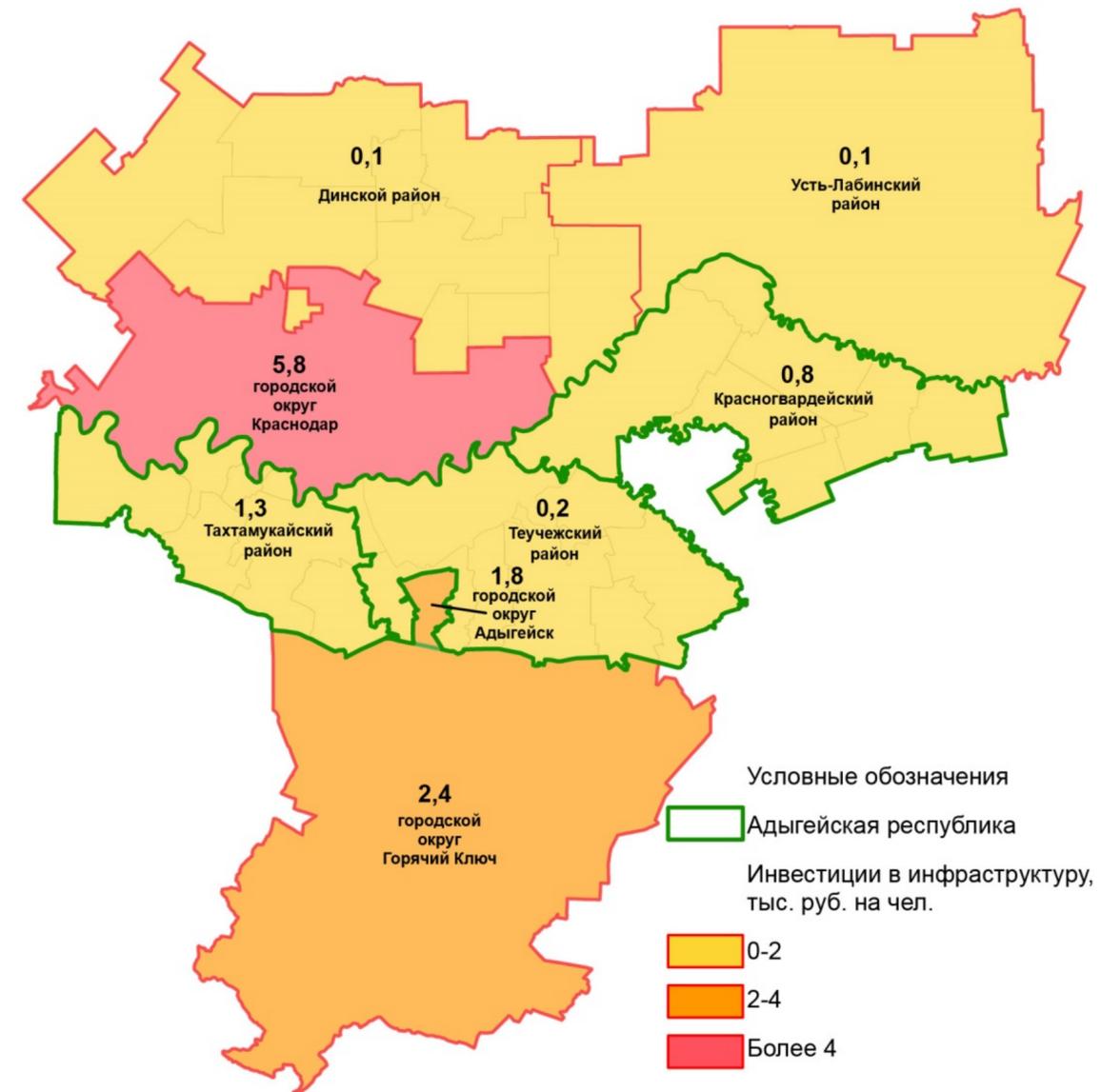
РАСХОДЫ БЮДЖЕТОВ НА ИНФРАСТРУКТУРУ И ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ ВЗАИМОСВЯЗАНЫ СЛАБО

Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



Инфраструктура как и инвестиционная активность сконцентрированы на четырех основных территориях: ГО Краснодар, Тахтамукайском районе, ГО Горячий Ключ, ГО Адыгейск. Это свидетельствует о наличии взаимосвязи развития жилой застройки и инфраструктуры.

Карта: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения

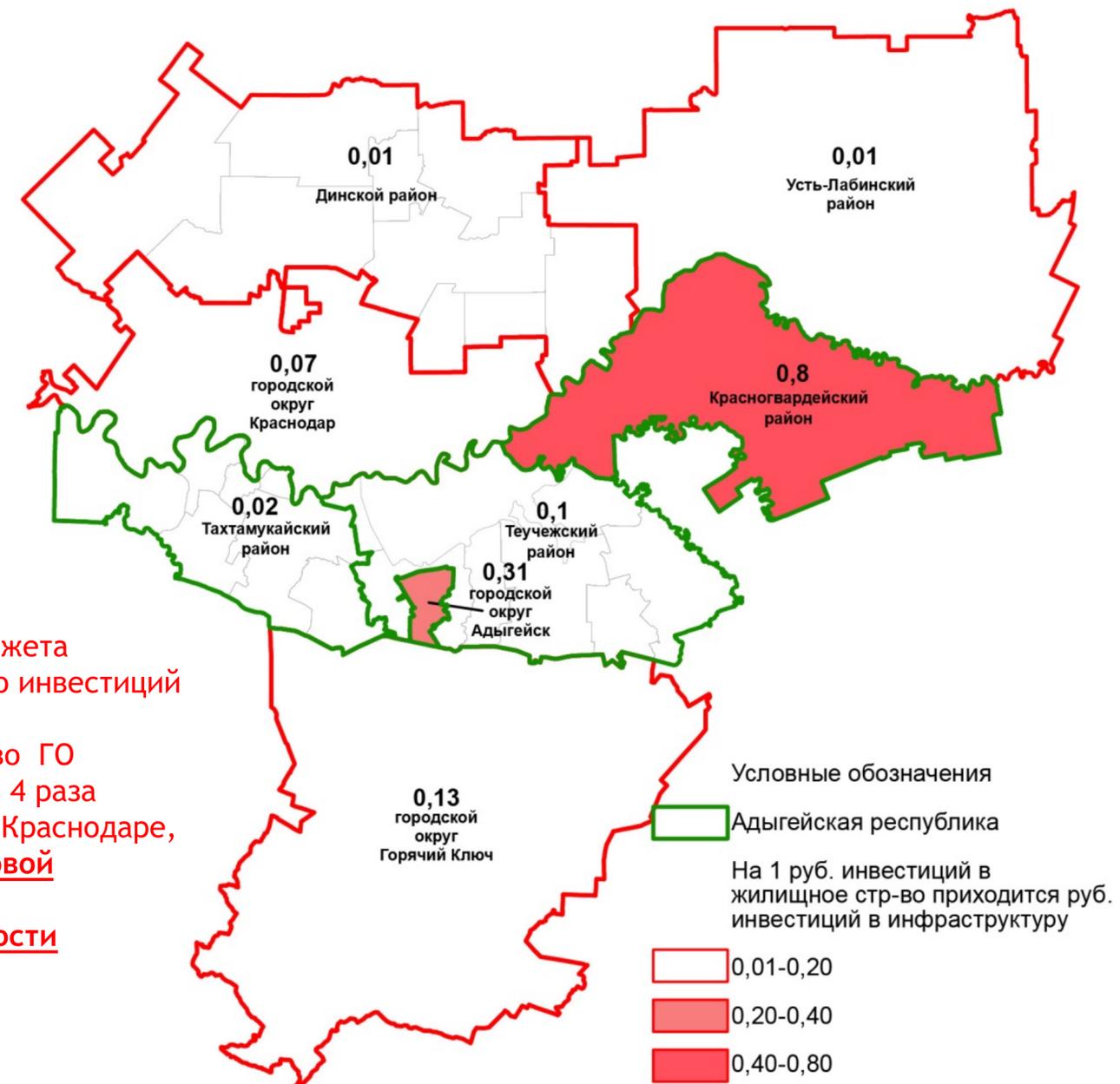


СВЯЗЬ МЕЖДУ РАСХОДАМИ БЮДЖЕТОВ НА ИНФРАСТРУКТУРУ И БЮДЖЕТНОЙ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬЮ В МУНИЦИПАЛИТЕТЕ ОТСУТСТВУЕТ

Таблица: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство на 1 руб. инвестиций в жилищное строительство

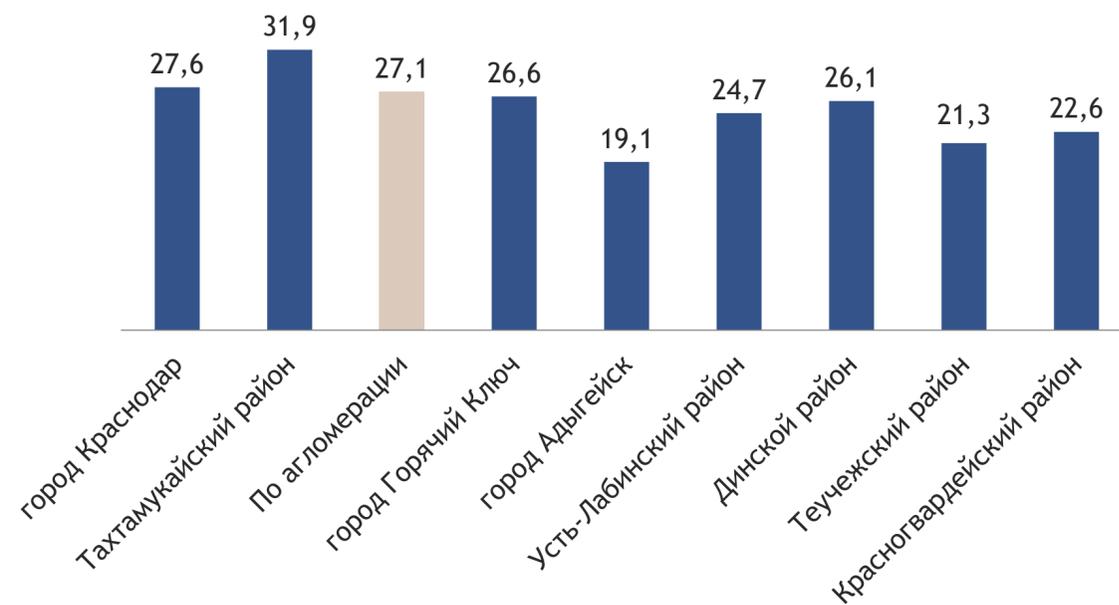
	На 1 руб. инвестиций в жилищное строительство приходится расходов местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство, руб. /руб.	Доходы местного бюджета на душу, тыс. руб.
ГО Краснодар	0,07	24,7
ГО Адыгейск	0,31	24,9
ГО Горячий Ключ	0,13	20,1
Тахтамукайский район	0,02	13,3
Теучежский район	0,10	17,2
Красногвардейский район	0,80	14,8
Динской район	0,01	15,6
Усть-Лабинский район	0,01	15,2

Карта: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство на 1 руб. инвестиций в жилищное строительство

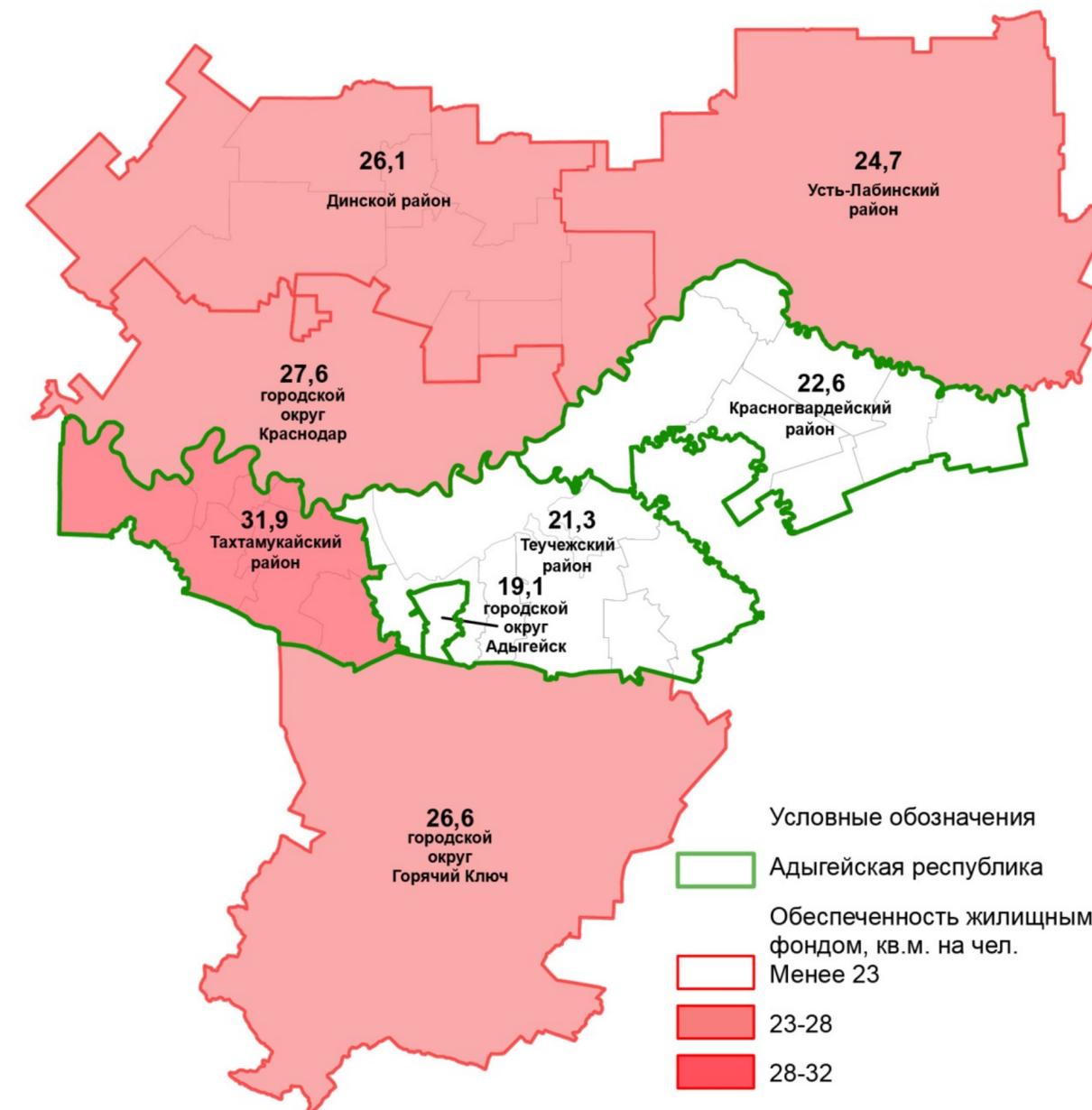


ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЖИЛЬЕМ СЛАБО ДИФФЕРЕНЦИРОВАНА ПО ТЕРРИТОРИИ АГЛОМЕРАЦИИ

Обеспеченность жильем в 2016 г., кв. м на человека



Карта: Обеспеченность жильем в 2016 г., кв. м на человека

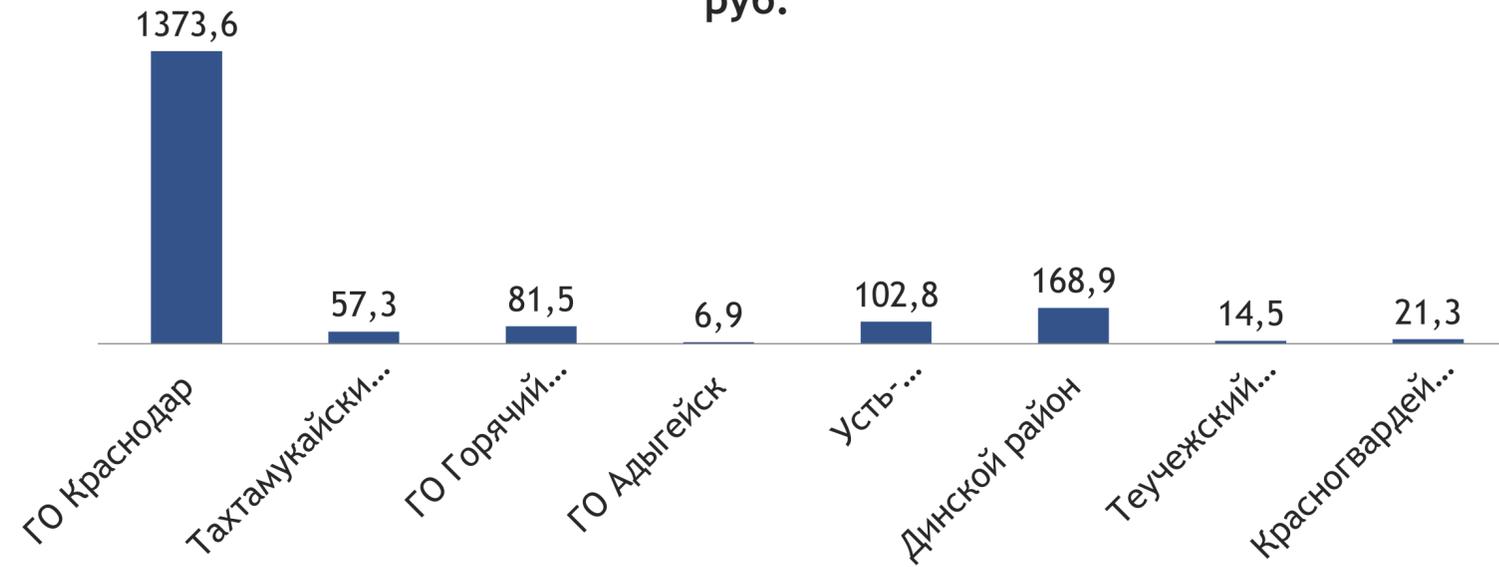


Наибольшее значение жилищной обеспеченности, выше чем по агломерации в целом в Краснодаре, что связано с более высоким развитием жилищного строительства, чем в других муниципальных образованиях. В поселениях Тахтамукайского муниципального района показатель ввода жилья значительно превышает уровень Краснодара, что скорее связано с миграцией населения в центр агломерации.

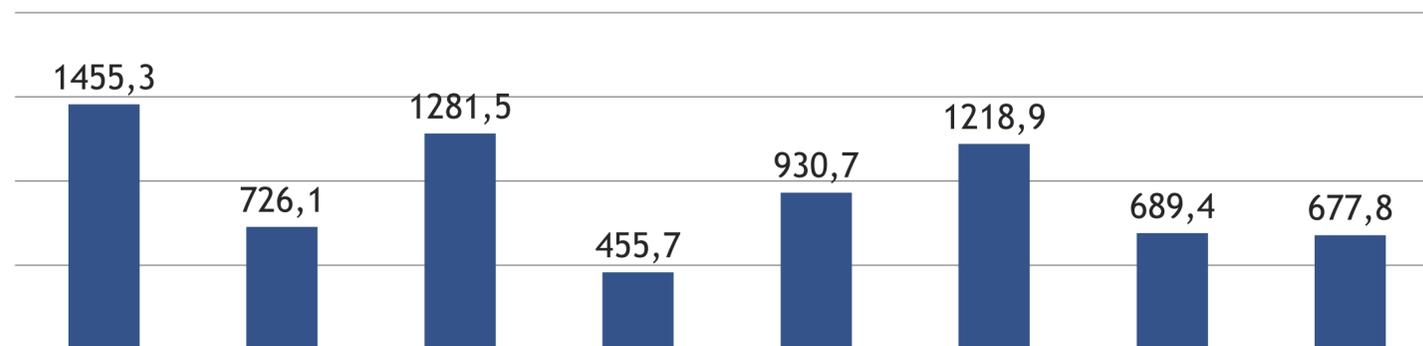


КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В АГЛОМЕРАЦИИ СОСТАВЛЯЕТ 1,8 ТРЛН РУБЛЕЙ, ЧТО В 3,6 РАЗА БОЛЬШЕ ГОДОВОГО ВВП АГЛОМЕРАЦИИ

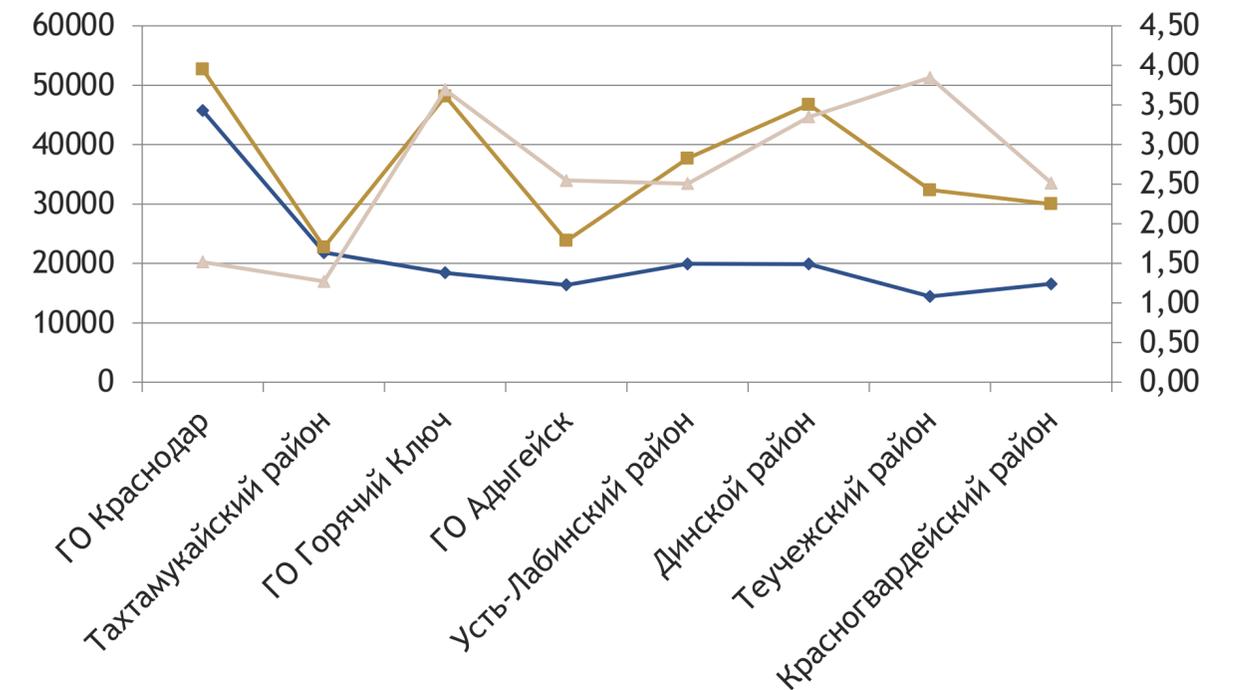
Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., млрд руб.



Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., тыс. руб. на душу населения



Доступность жилья, стоимость жилья, доходы населения



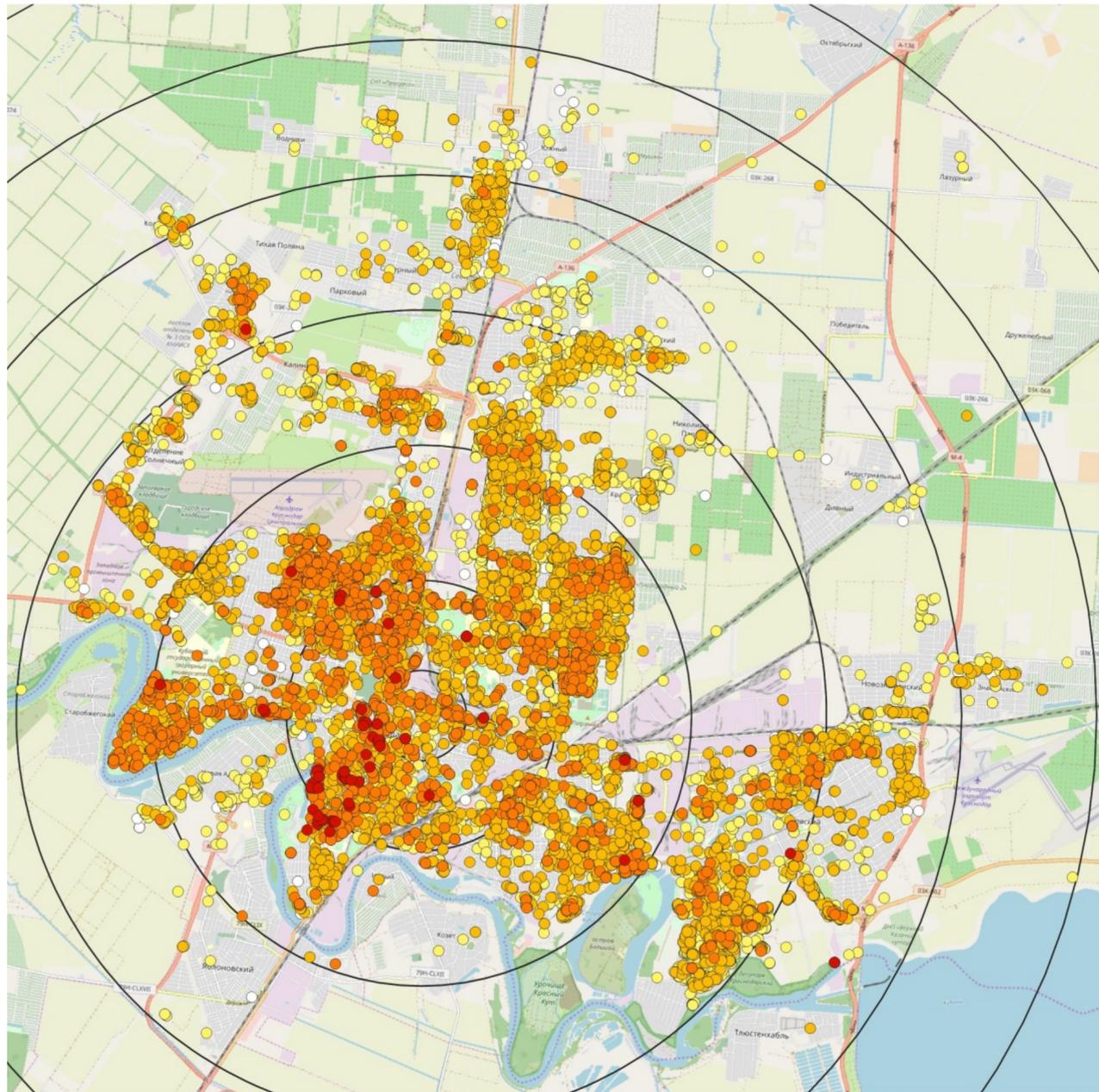
- Оценка объема медианных доходов населения в 2017 г., рублей*
- Оценка медианных цен на рынке жилья в 2019 г., рублей
- Коэффициент доступности жилья в 2017 г., лет

Доступность жилья в ядре агломерации выше, чем на периферии. В целом доступность жилья в Краснодарской агломерации самая высокая в России, согласно критериям ООН-Хабитат.

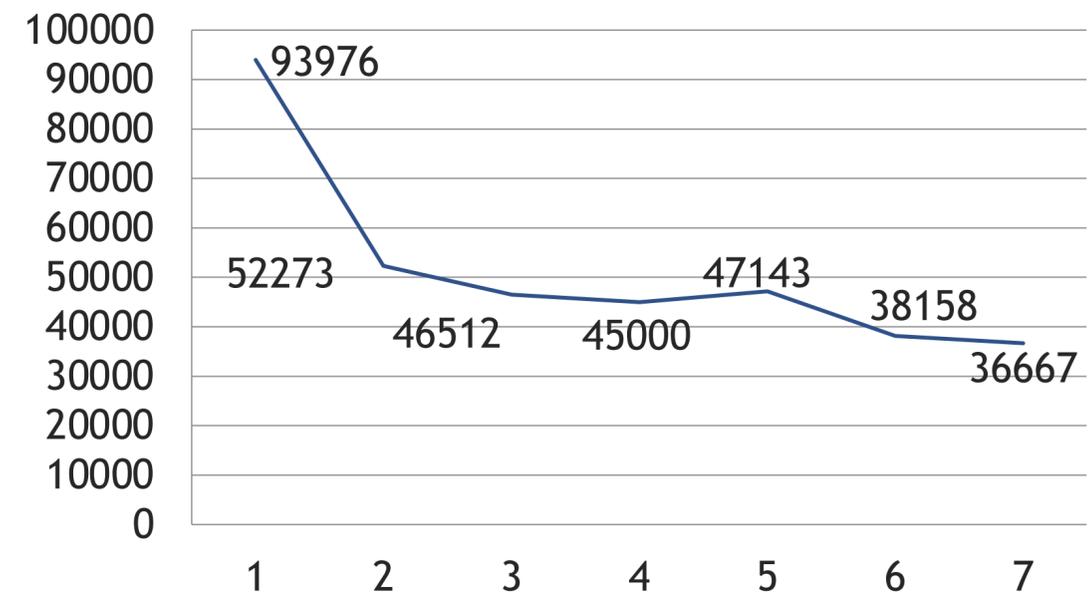


* Оценка проведена на базе показателя Росстата «Объем социальных выплат и налогооблагаемых денежных доходов населения в среднем на 1 жителя муниципального района»

ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В КРАСНОДАРСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

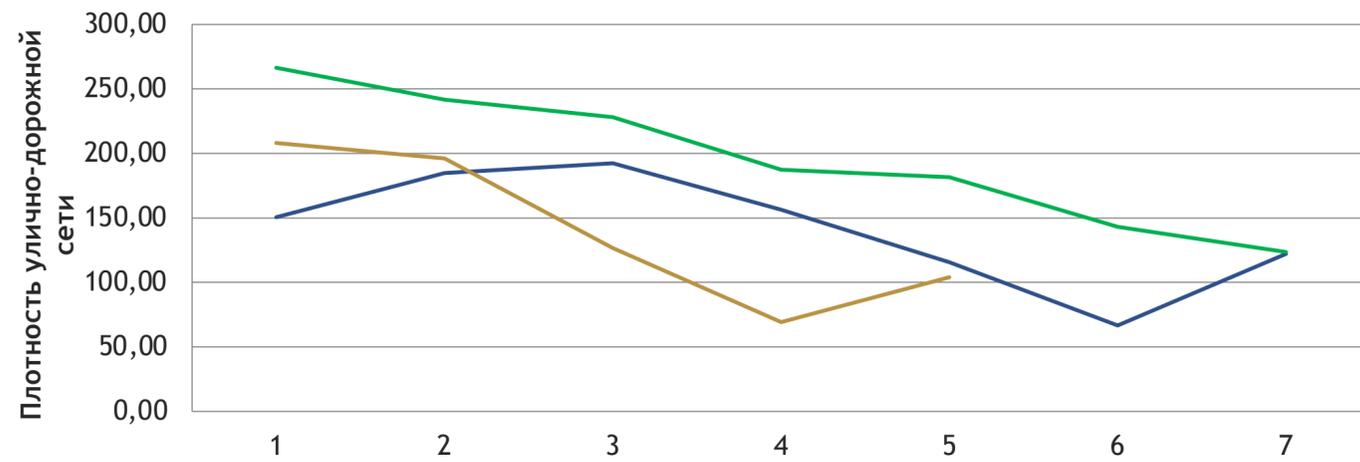


Медианная цена кв.м жилья:
руб./кв.м

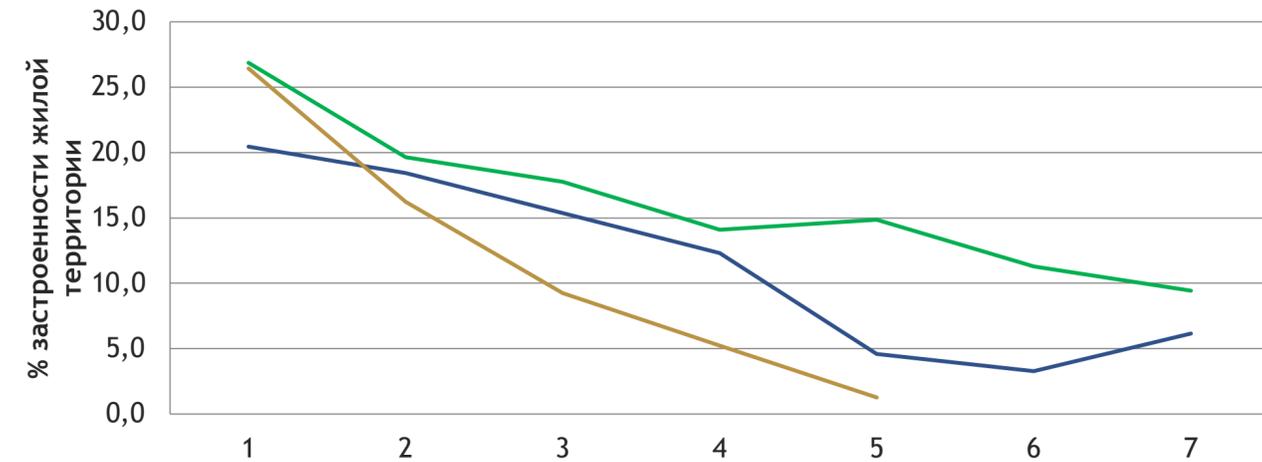


Качество планировки территории (плотность жилой застройки, плотность улично-дорожной сети, процент застроенности жилой территории) дифференцировано в ядре и на периферии агломерации и определяет рыночную ценность застройки*

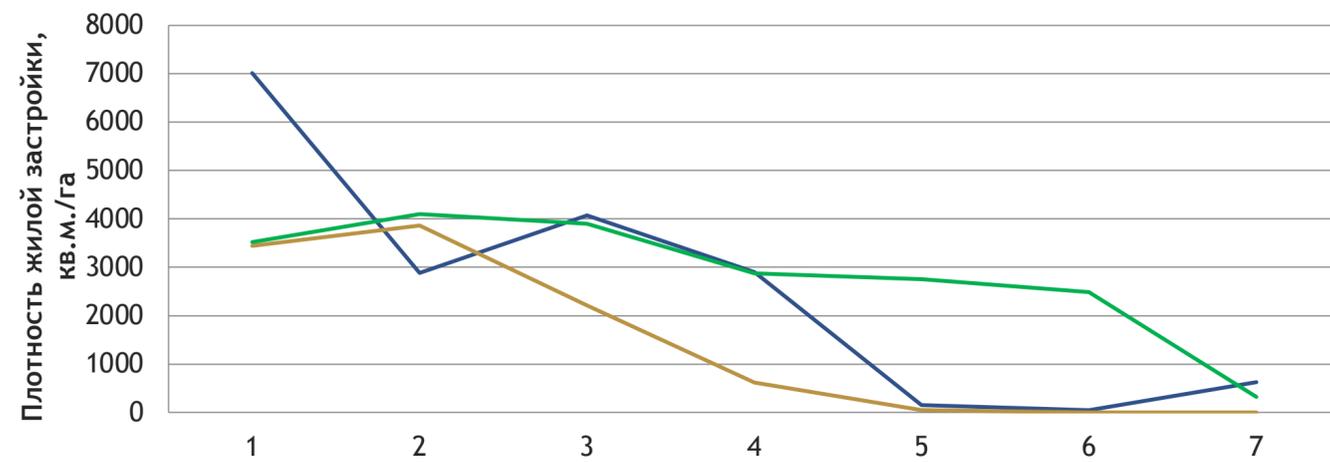
Плотность улично-дорожной сети, м/га



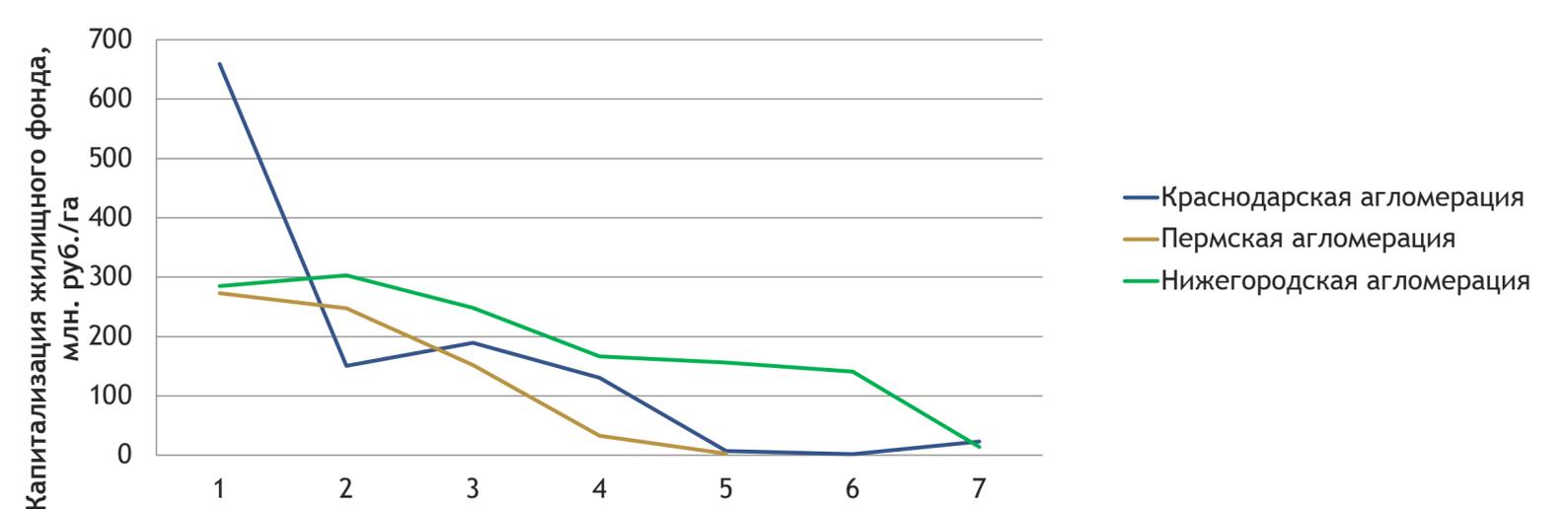
% застроенности жилой территории



Плотность жилой застройки, кв.м/га



Капитализация жилищного фонда, млн. руб./га



*Для Краснодарской и Нижегородской агломерации индикаторы даны по направлению с наибольшими площадью и плотностью жилой застройки.

ПРЕИМУЩЕСТВА И ОГРАНИЧЕНИЯ КРАСНОДАРСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

1. Преимущества Краснодарской агломерации, определяющие потенциал социально-экономического развития:

- положительный миграционный приток
- высокая доступность жилья
- комфортные климатические условия

2. Ограничения:

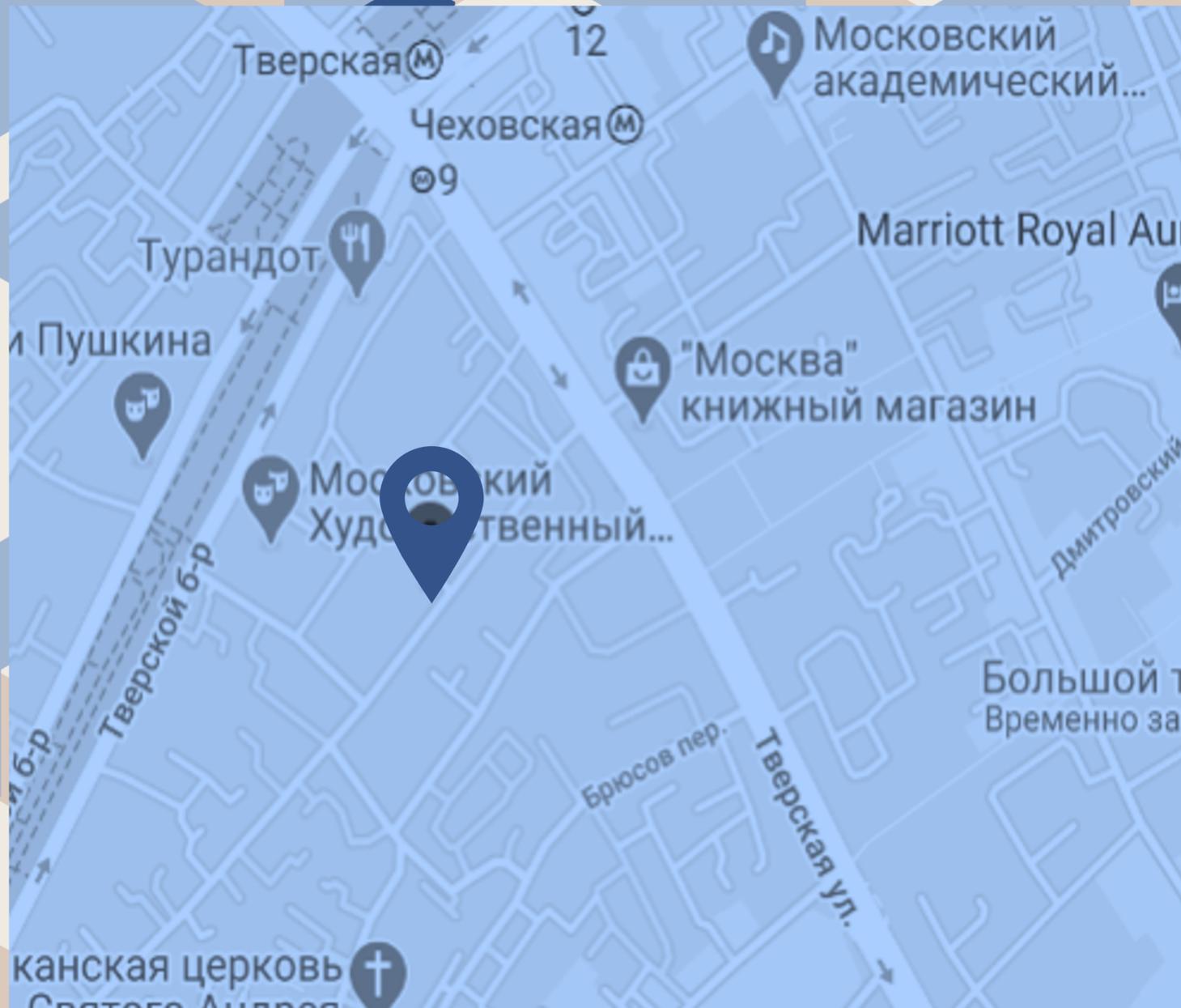
- низкая доля инновационных секторов экономики (IT, научные разработки, новые обрабатывающие производства, креативная экономика) и высокая доля традиционных потребительских секторов и гос. сектора с низким потенциалом инноваций
- значительный разрыв между инвестициями в инфраструктурное развитие и инвестициями в жилищное и иное строительство
- слабая градостроительная политика, несогласованность градостроительного развития между Краснодаром и прилегающими муниципалитетами, в том числе на территории Адыгеи



ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ КРАСНОДАРСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ПРОСТРАНСТВЕННЫМ РАЗВИТИЕМ

1. Реализация согласованной градостроительной политики муниципалитетами агломерации, направленной на запрет дальнейшей многоэтажной застройки периферии (далее 8-10 км от центра Краснодара) и редевелопмент территорий ветхой застройки в центре (внесение изменений в ПЗЗ и генеральные планы)
2. Нарращивание инвестиций в социальную, инженерную, транспортную инфраструктуру до не менее чем 7% ВВП в год (в том числе в межмуниципальную инфраструктуру)
3. Реализация региональной программы по развитию институционального сектора арендного жилья (новый жилищный стандарт) в центре города, других градостроительных и жилищных инноваций, создающих новое лицо города и повышающих его конкурентные преимущества
4. Создание прозрачных условий для привлечения частных инвестиций в застройку путем создания открытой базы данных о град. ограничениях, перевода административных процедур в строительстве в электронную форму





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009 Москва,
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,
E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru
Web-site: www.urbaneconomics.ru

