



ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»

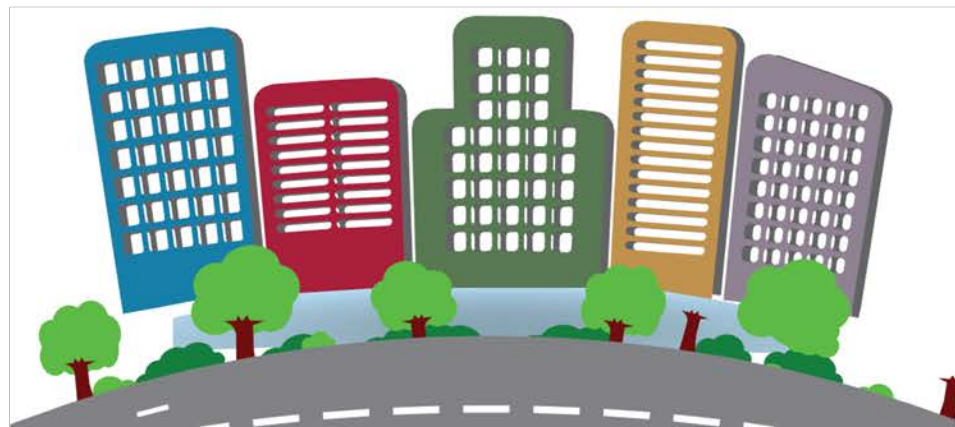
Миссия: содействие социально-  
экономическому развитию городов и  
регионов

# Эффекты влияния городской застройки и городской планировки на экономику города и иные городские процессы

*Проект выполнен за счет средств Целевого капитала ИЭГ в 2019 г.*

**Татьяна Полиди**

Исполнительный директор Фонда «Институт экономики города»



# ЦЕЛЬ И ГИПОТЕЗЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

## 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

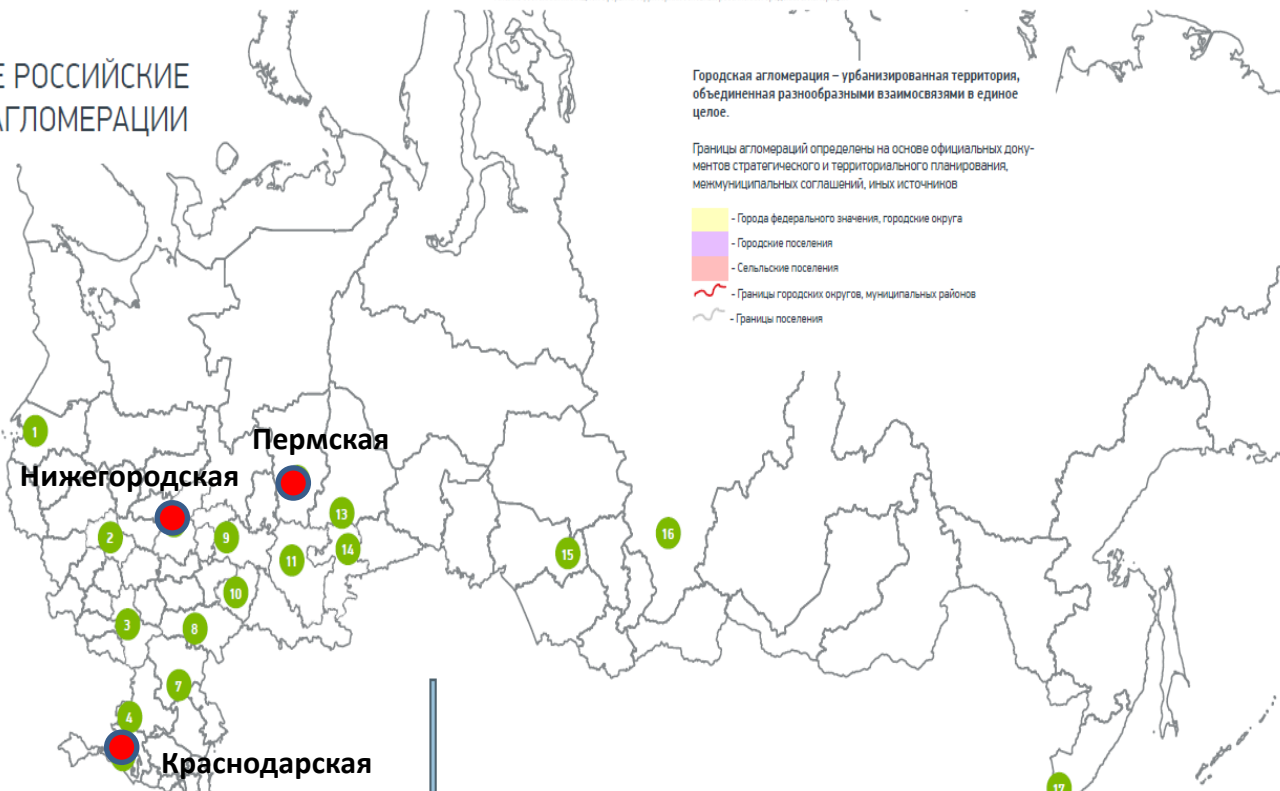
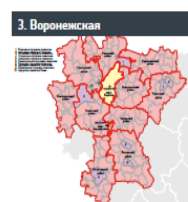
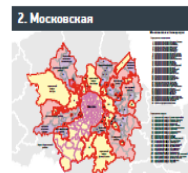
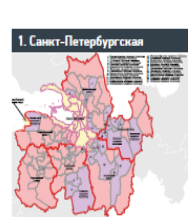
# ПОЧЕМУ ДЛЯ АНАЛИЗА ВЫБРАНЫ ИМЕННО ЭТИ 3 АГЛОМЕРАЦИИ?

## КРУПНЕЙШИЕ РОССИЙСКИЕ ГОРОДСКИЕ АГЛОМЕРАЦИИ

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

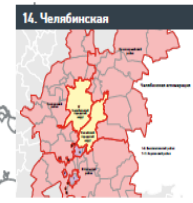
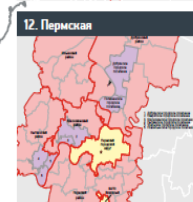
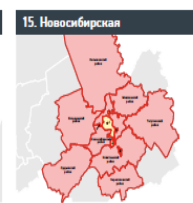
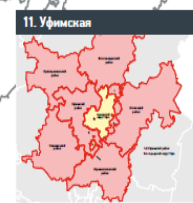
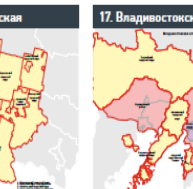
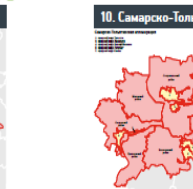
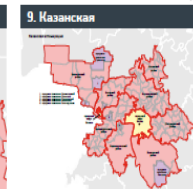
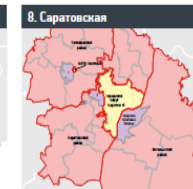
Границы агломераций определены на основе официальных документов стратегического и территориального планирования, межмуниципальных соглашений, иных источников

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



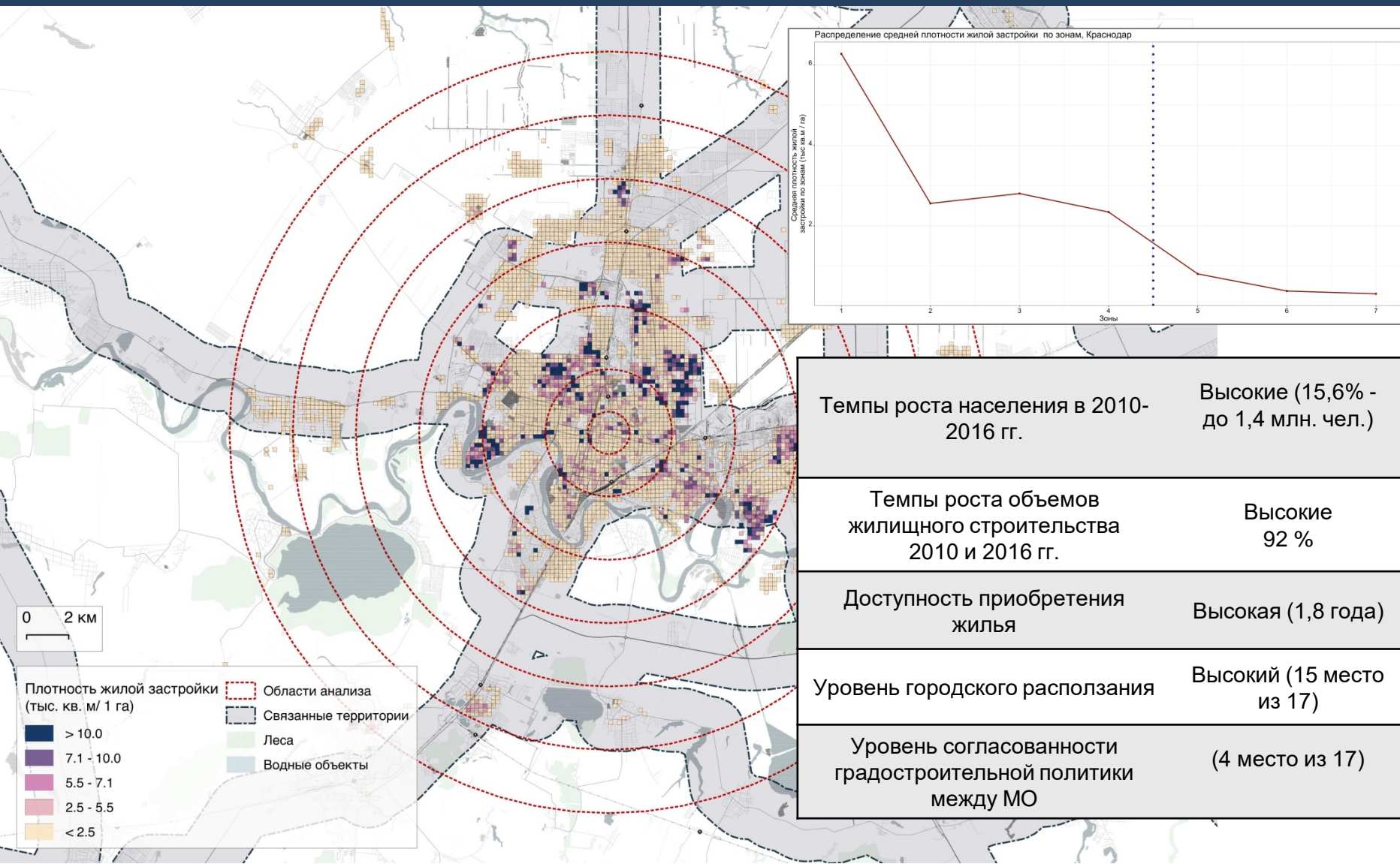
Нижегородская Пермская

Краснодарская



# 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 расположения

Высокий (15 место из 17)

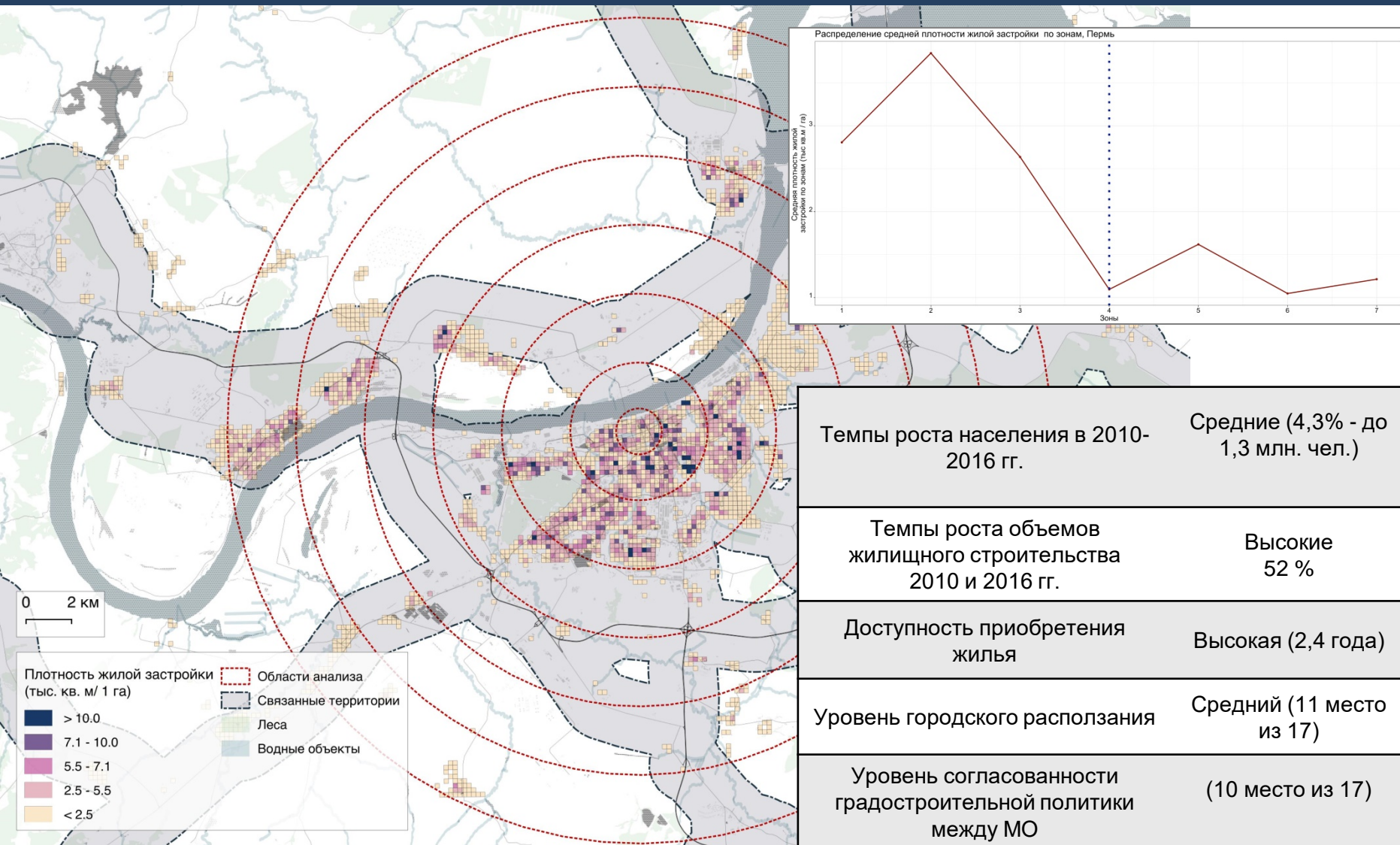
Уровень согласованности градостроительной политики между МО

(4 место из 17)



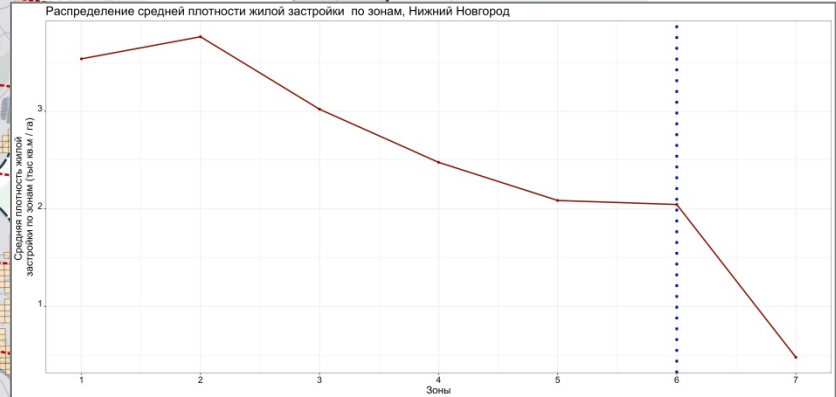
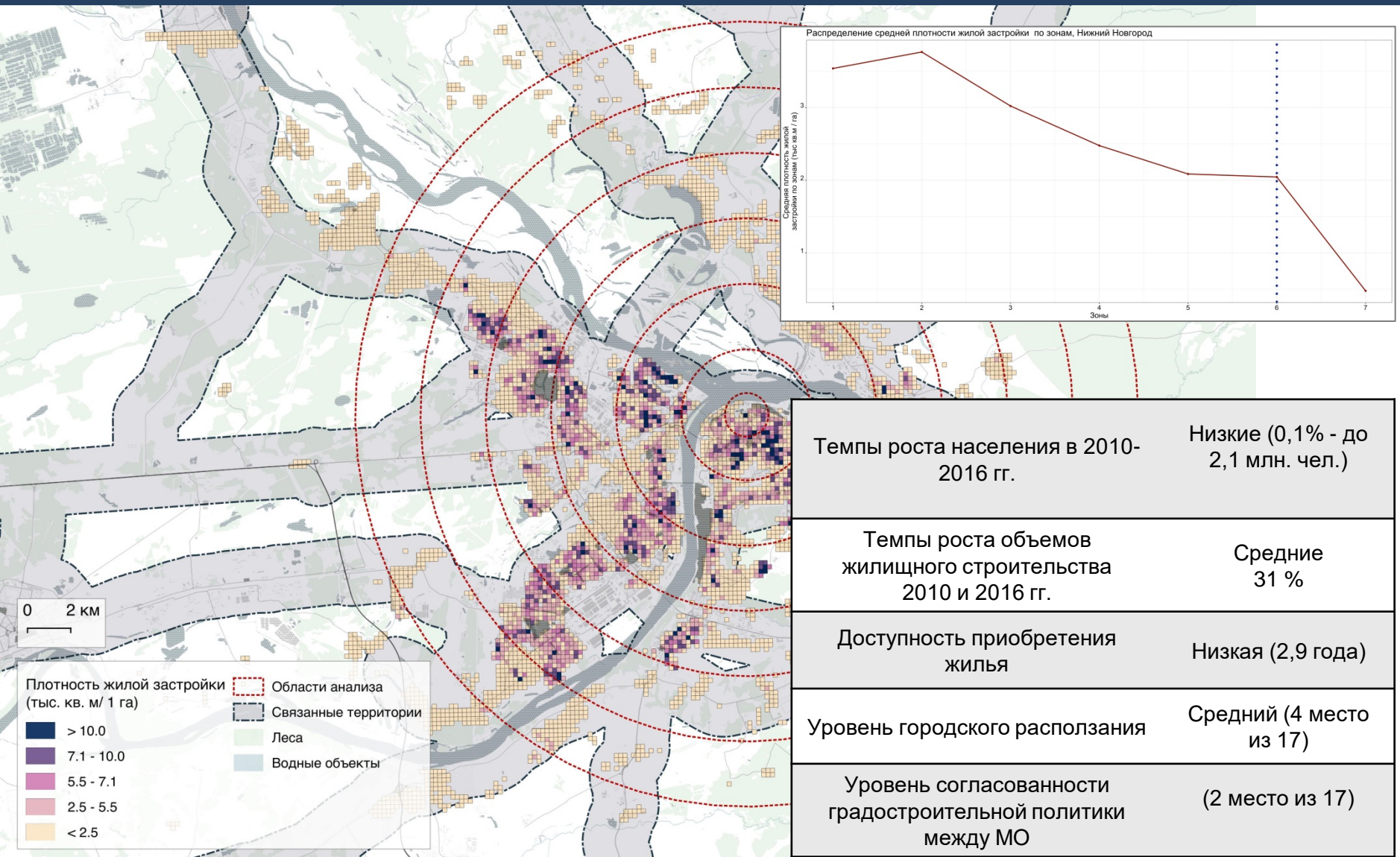
# Краткая характеристика градостроительного развития Пермской агломерации

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



# Краткая характеристика градостроительного развития Нижегородской агломерации

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



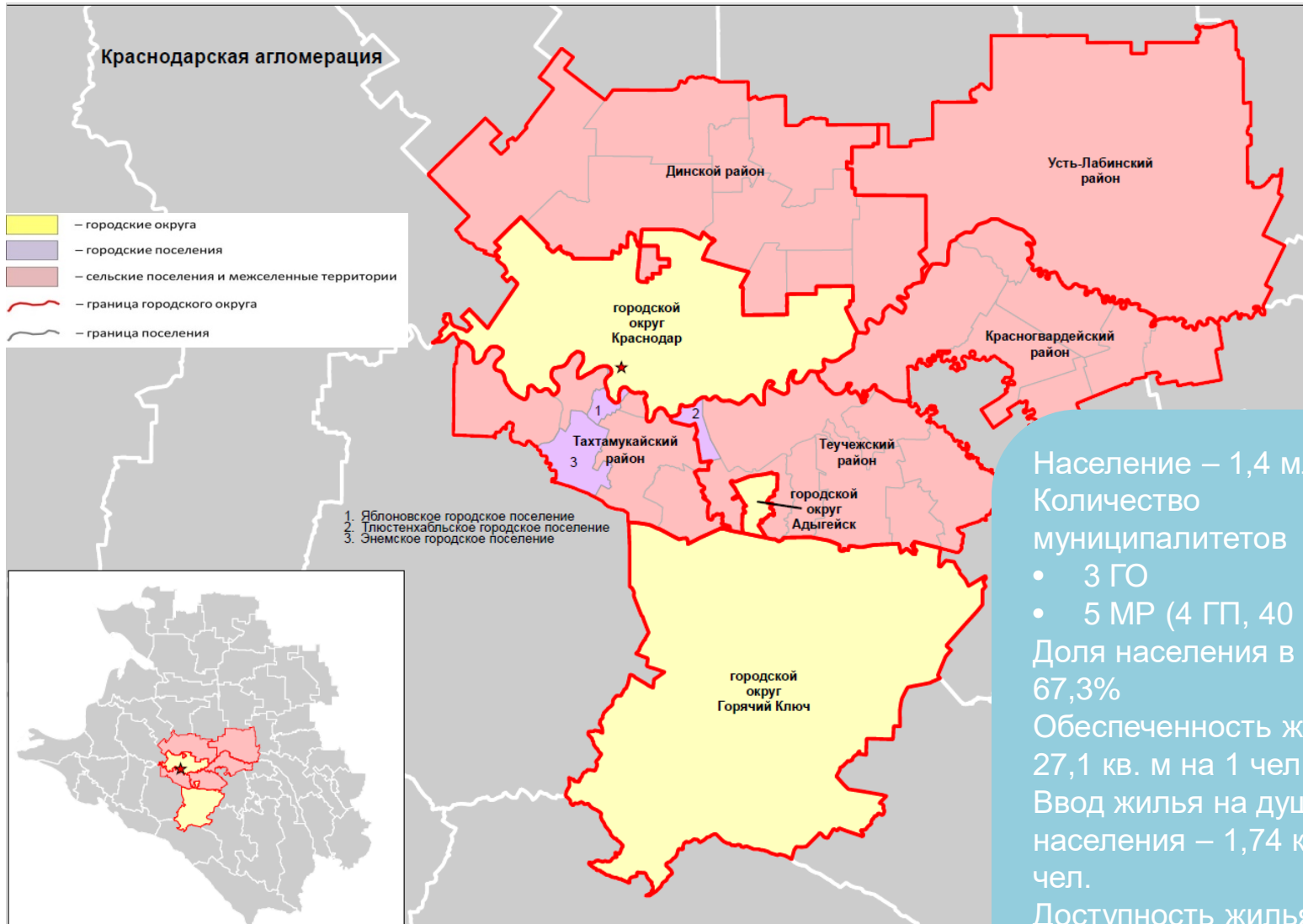
Темпы роста населения в 2010-2016 гг.	Низкие (0,1% - до 2,1 млн. чел.)
Темпы роста объемов жилищного строительства 2010 и 2016 гг.	Средние 31%
Доступность приобретения жилья	Низкая (2,9 года)
Уровень городского расплзания	Средний (4 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между МО	(2 место из 17)

# 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.

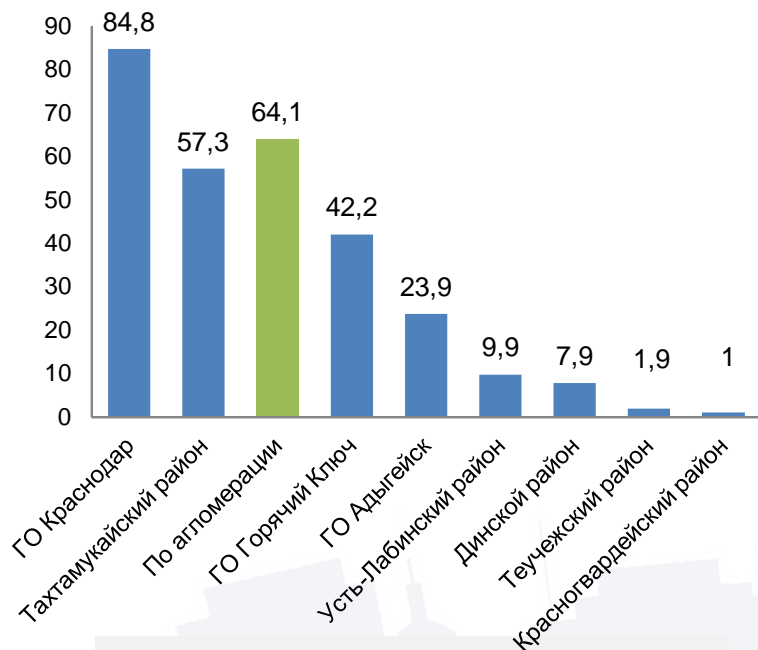
Ввод жилья на душу населения – 1,74 кв. м на 1 чел.

Доступность жилья – 1,8 года



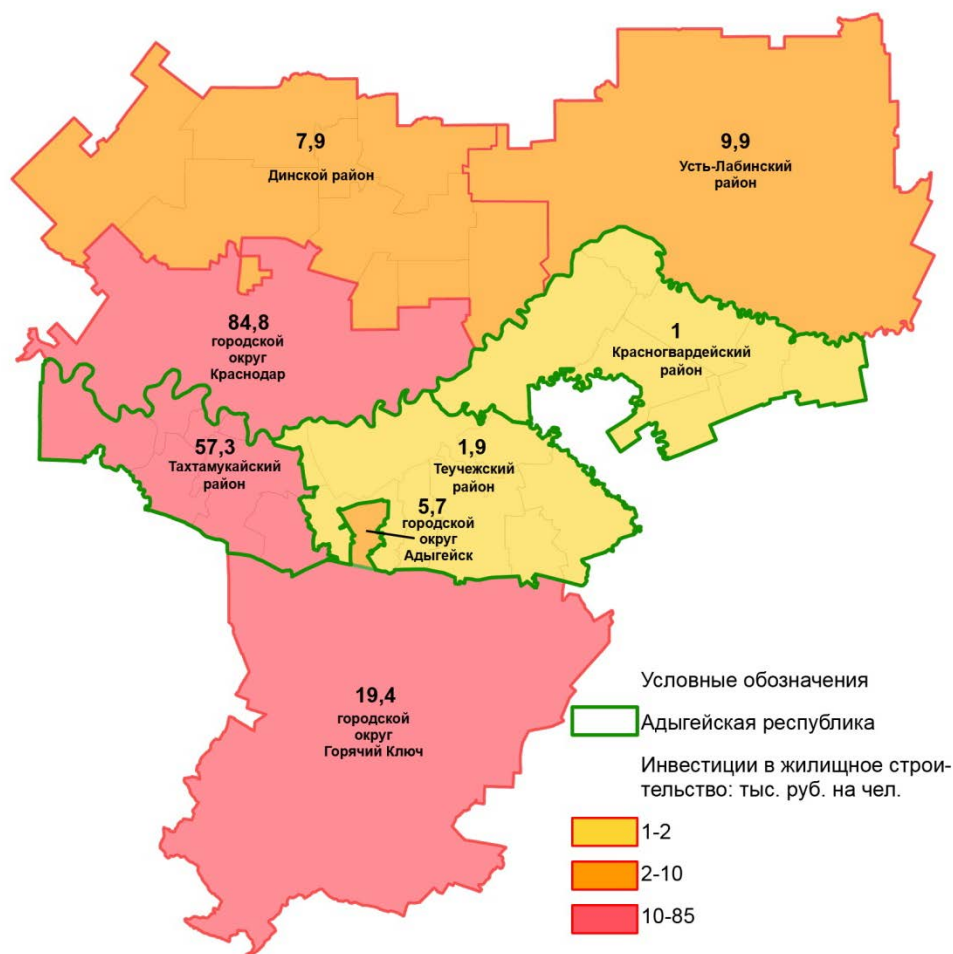
# Инвестиции в жилищное строительство сконцентрированы в ядре агломерации

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



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).

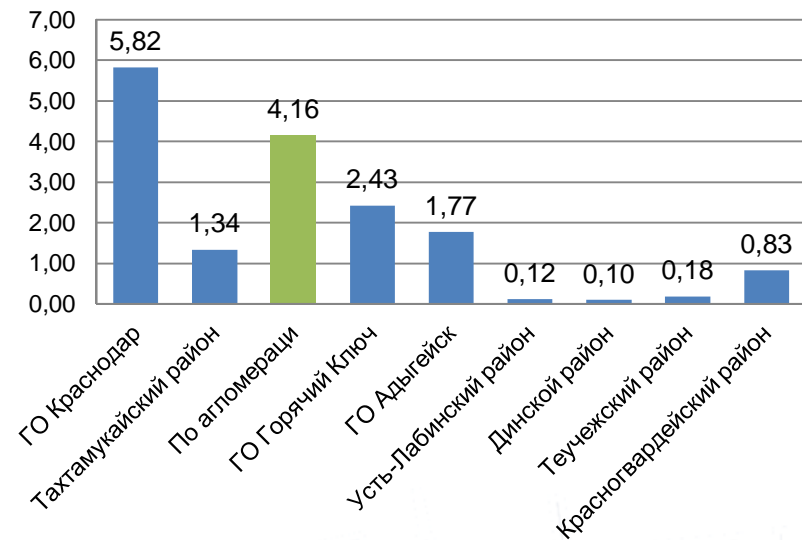
Карта: Инвестиции в жилищное строительство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



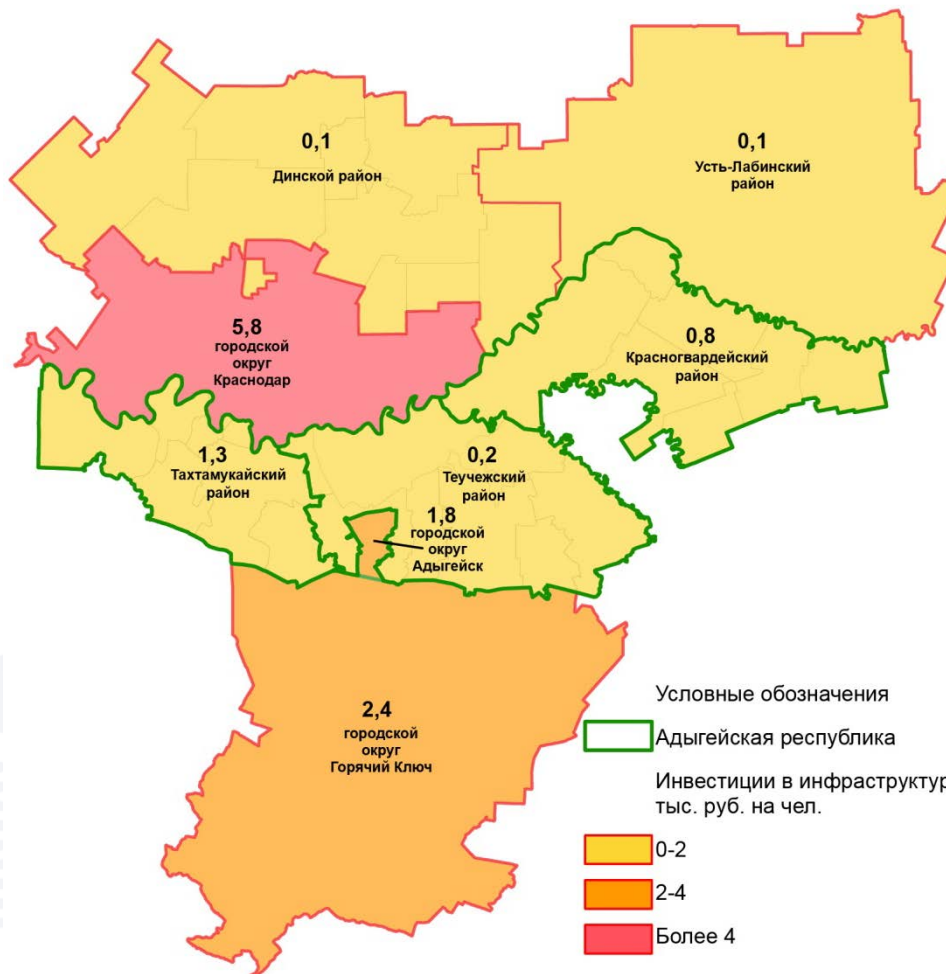
\* Здесь и на всех остальных слайдах, где представлены графики с показателями по муниципальным образованиям, произведено ранжирование МО по уровню ввода жилья на душу населения

# 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



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



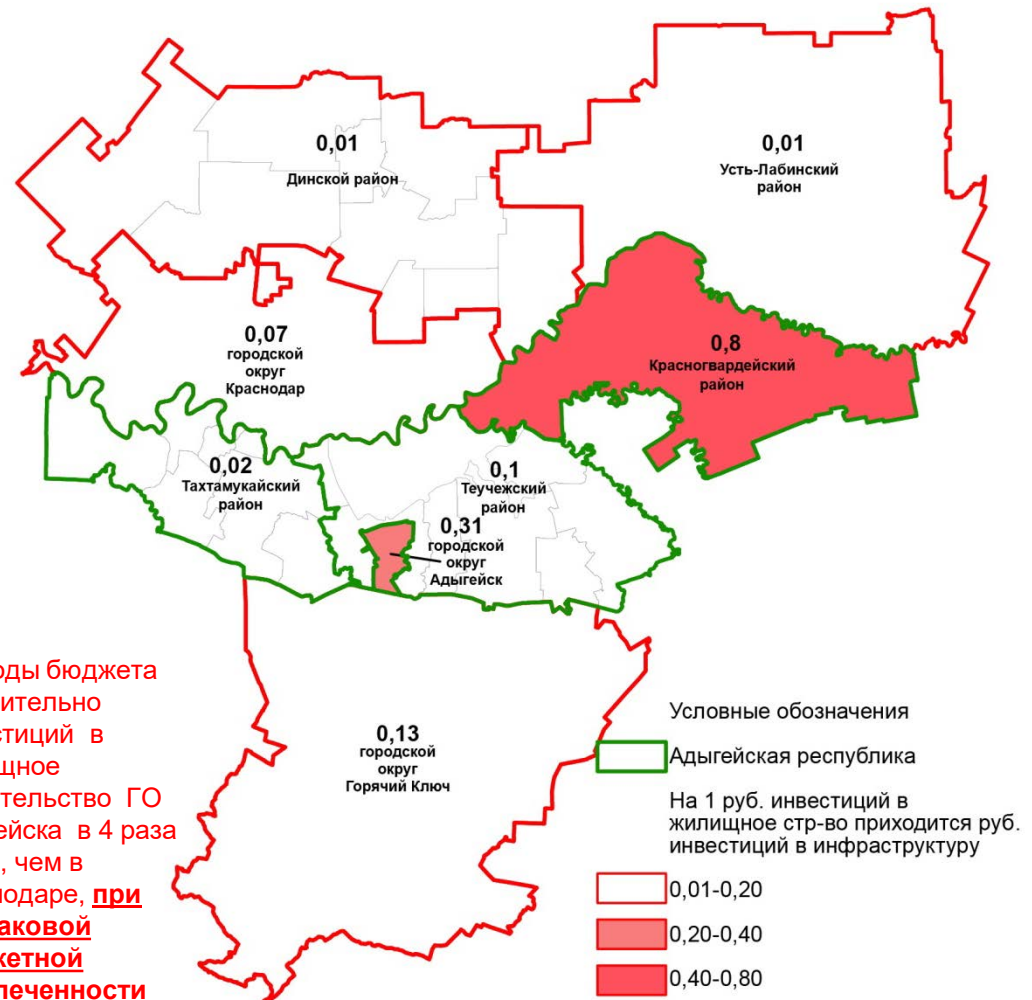
Инфраструктура как и инвестиционная активность сконцентрированы на четырех основных территориях: ГО Краснодар, Тахтамукайском районе, ГО Горячий Ключ, ГО Адыгейск. Это свидетельствует о наличии взаимосвязи развития жилой застройки и инфраструктуры.

# 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

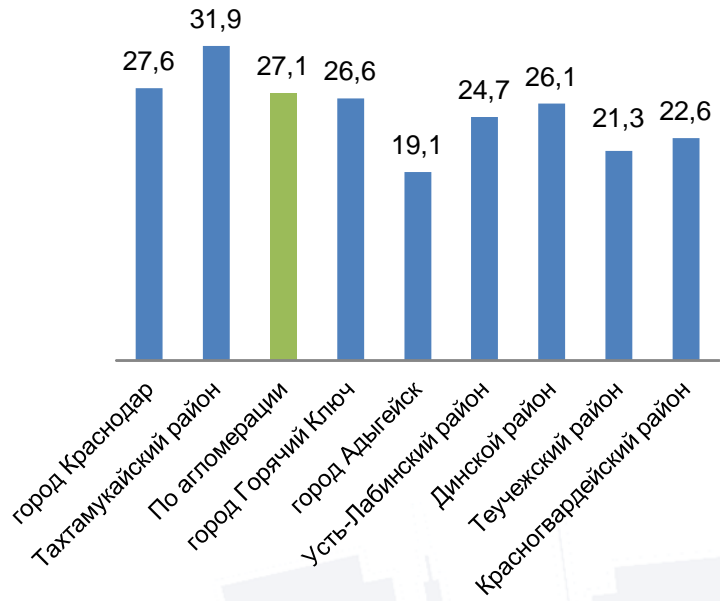
	На 1 руб. инвестиций в жилищное строительство приходится расходов местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство, руб./руб.	Доходы местного бюджета на душу, тыс. руб.
ГО Краснодар	<b>0,07</b>	<b>24,7</b>
ГО Адыгейск	<b>0,31</b>	<b>24,9</b>
ГО Горячий Ключ	0,13	20,1
Тахтамукайский район	0,02	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

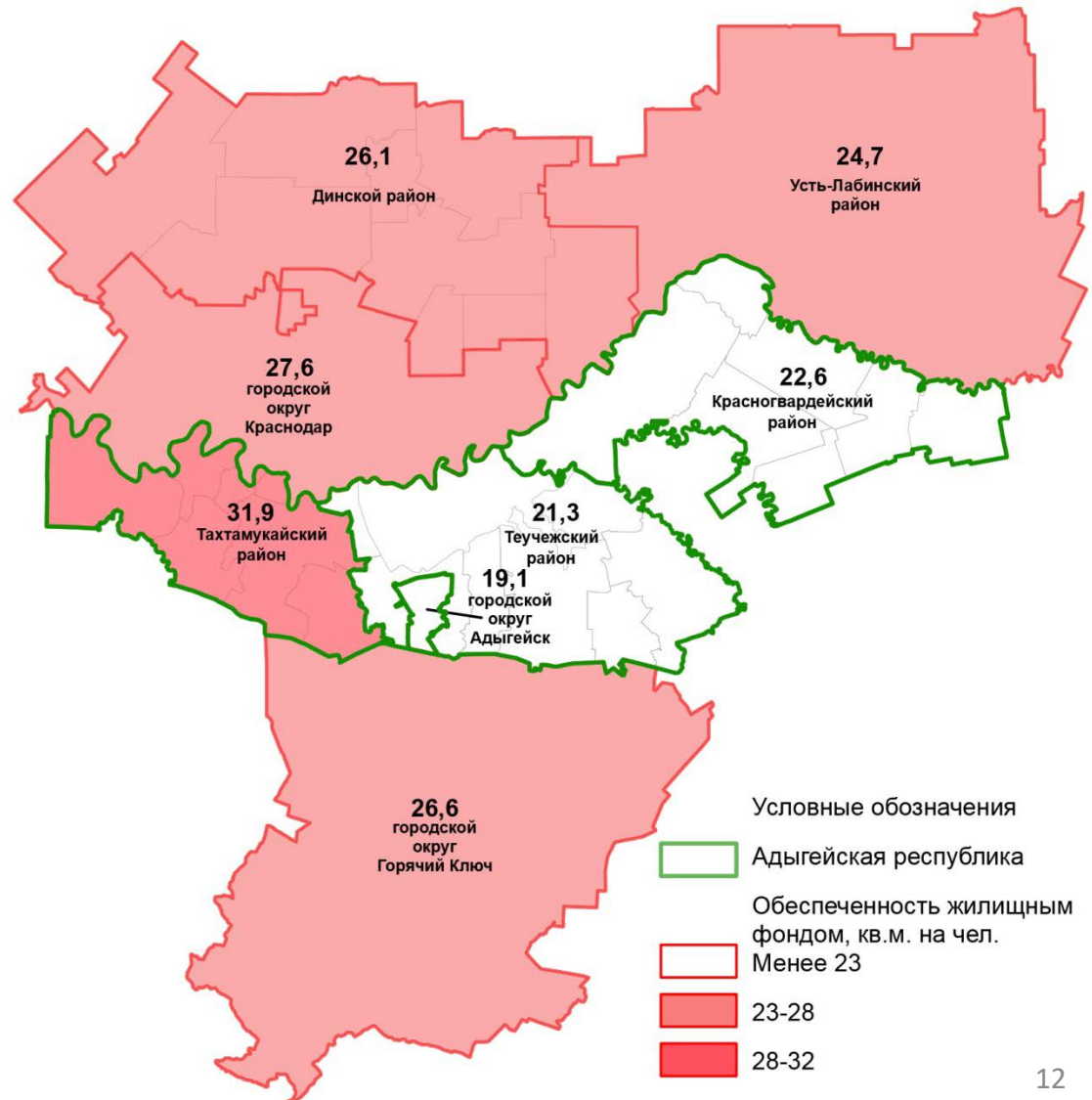


# Обеспеченность жильем слабо дифференцирована по территории агломерации

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



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

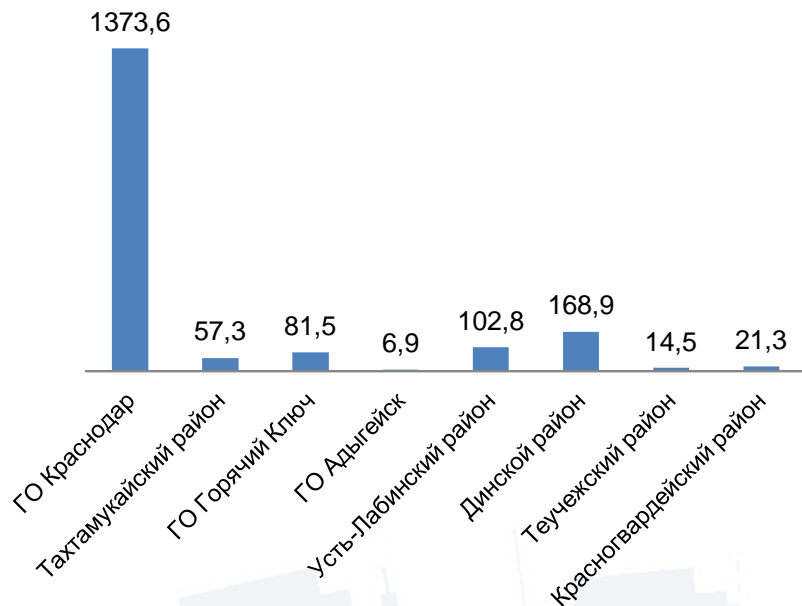


Наибольшее значение жилищной обеспеченности, выше чем по агломерации в целом в Краснодаре, что связано с более высоким развитием жилищного строительства, чем в других муниципальных образованиях. В поселениях Тахтамукайского муниципального района показатель ввода жилья значительно превышает уровень Краснодара,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

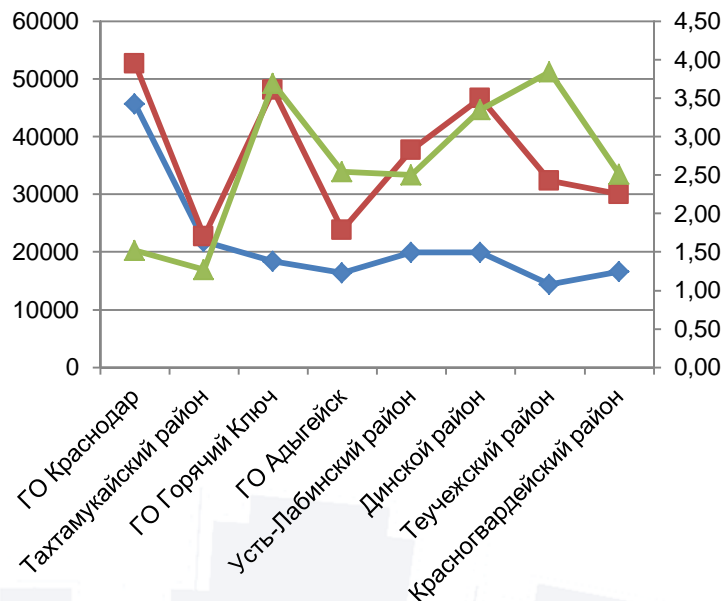


# Капитализация жилой недвижимости в агломерации составляет 1,8 трлн рублей, что в 3,6 раза больше годового ВВП агломерации

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



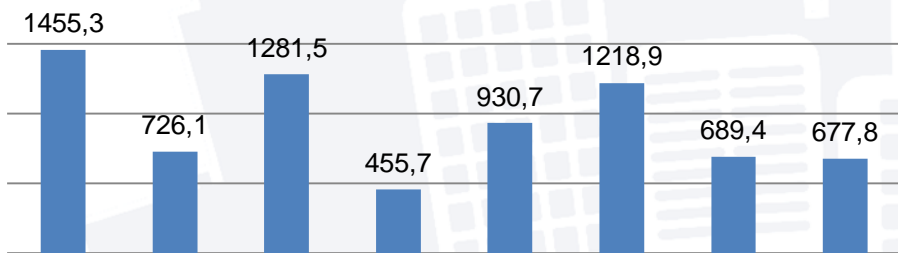
Доступность жилья, стоимость жилья, доходы населения



- 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.**

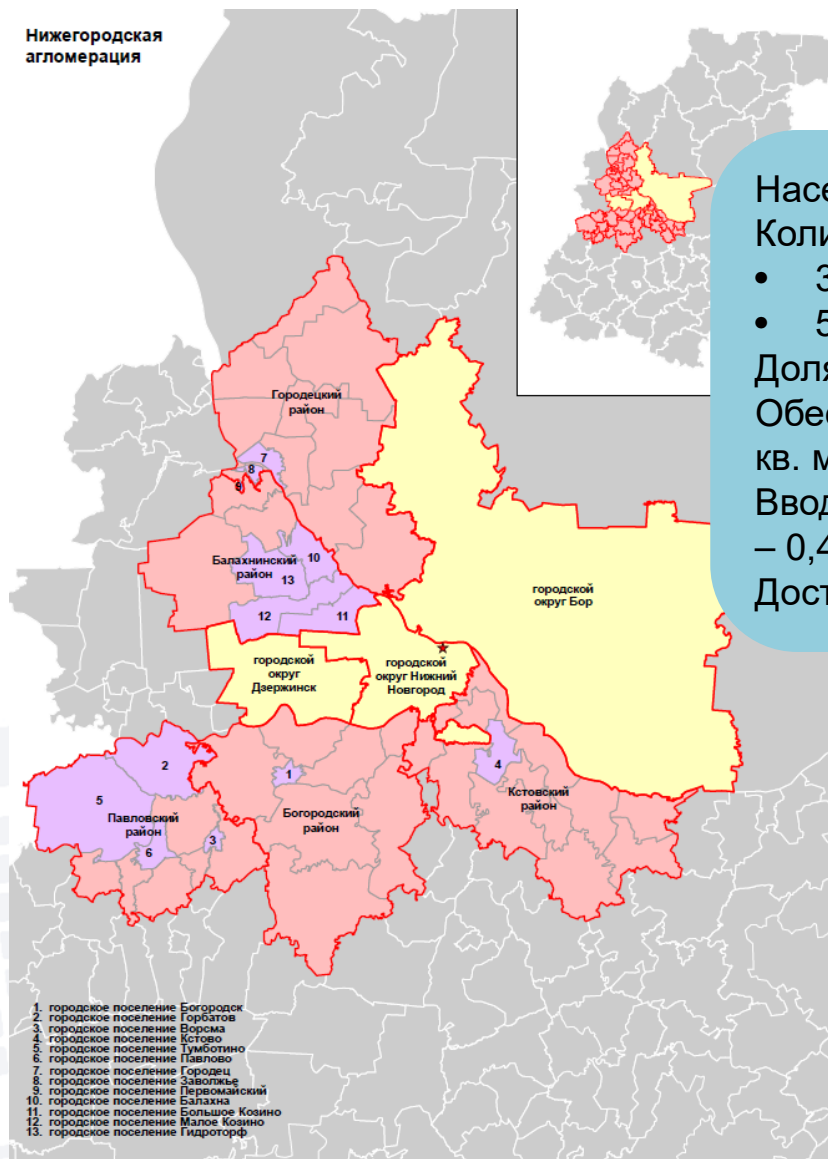
Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., тыс. руб. на душу населения



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

# Нижегородская агломерация

Нижегородская  
агломерация



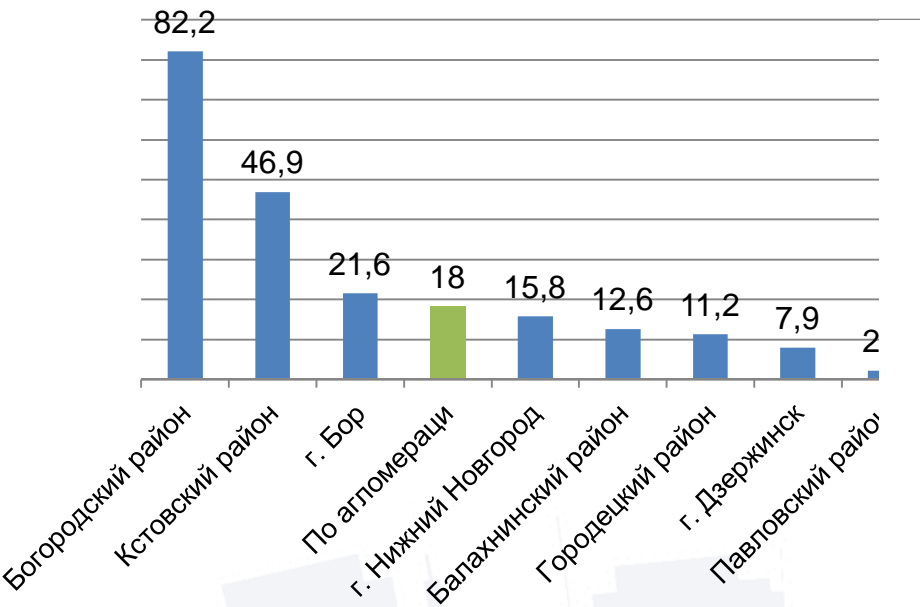
Население – 2,1 млн чел.  
Количество муниципалитетов

- 3 ГО
- 5 МР (14 ГП, 39СП)

Доля населения в ядре – 61,1%  
Обеспеченность жильем – 25,2 кв. м на 1 чел.  
Ввод жилья на душу населения – 0,40 кв. м на 1 чел.  
Доступность жилья – 2,9 года

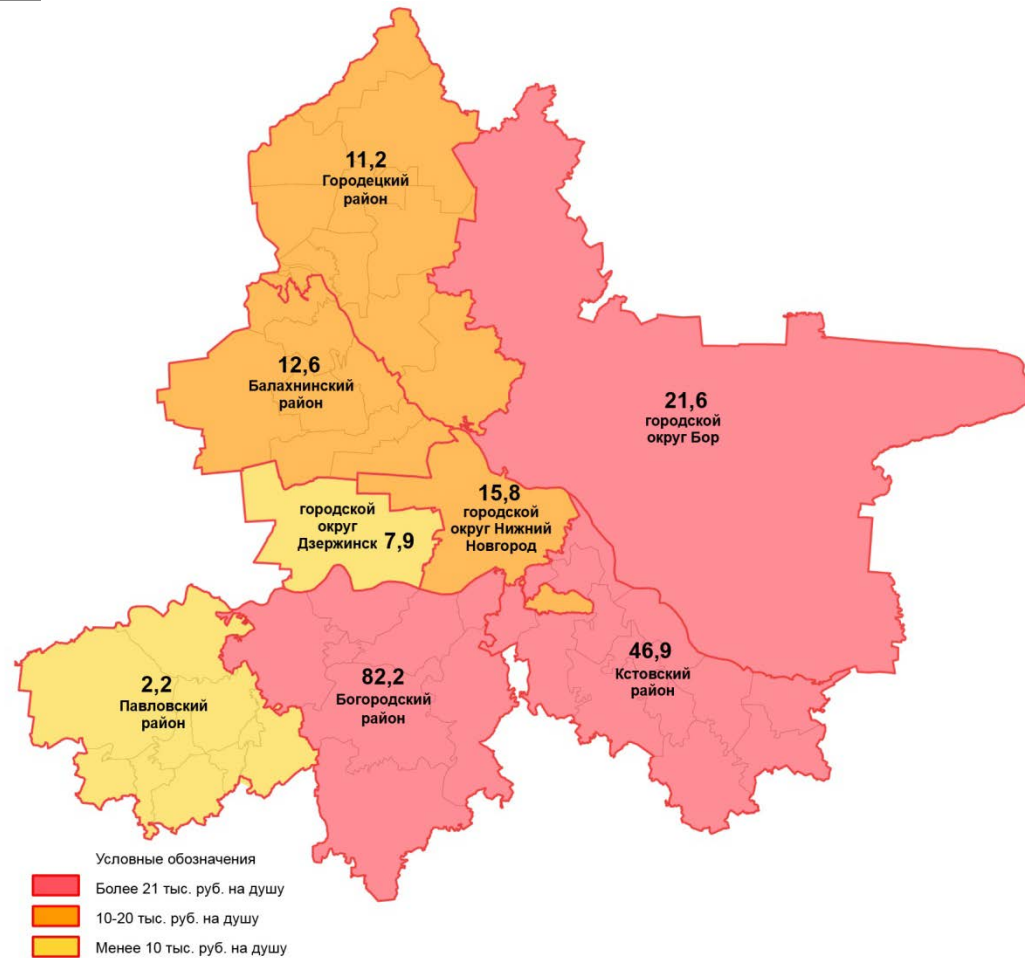
# Инвестиции в жилищное строительство сконцентрированы на периферии агломерации

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



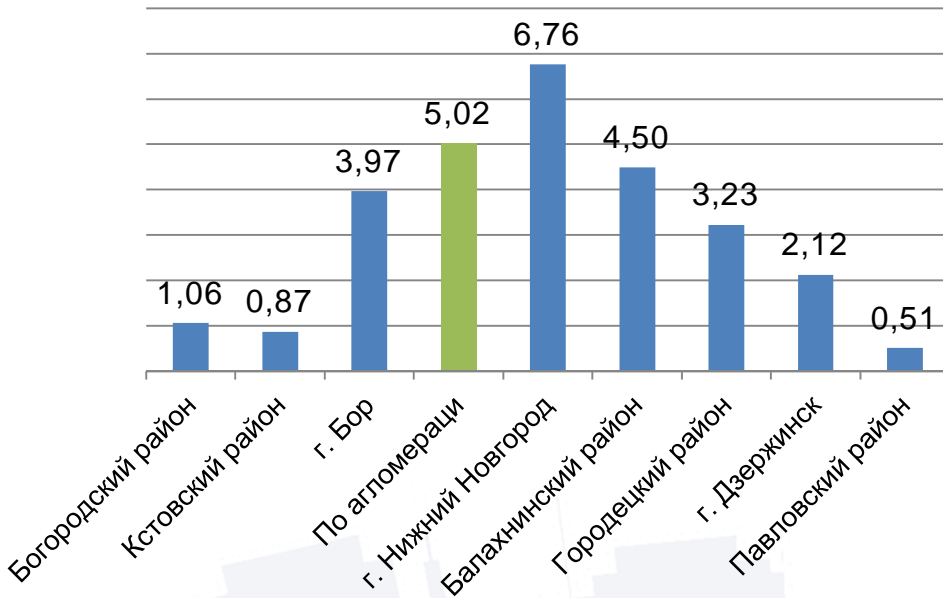
Наибольшие вложения в жилье в агломерации зафиксированы не в ядре, а в периферийных муниципальных образованиях. Т.к. Богородский и Кстовский район граничат с Нижним Новгородом, то скорее всего все строительство сосредоточено на границе муниципальных районов с ядром.

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



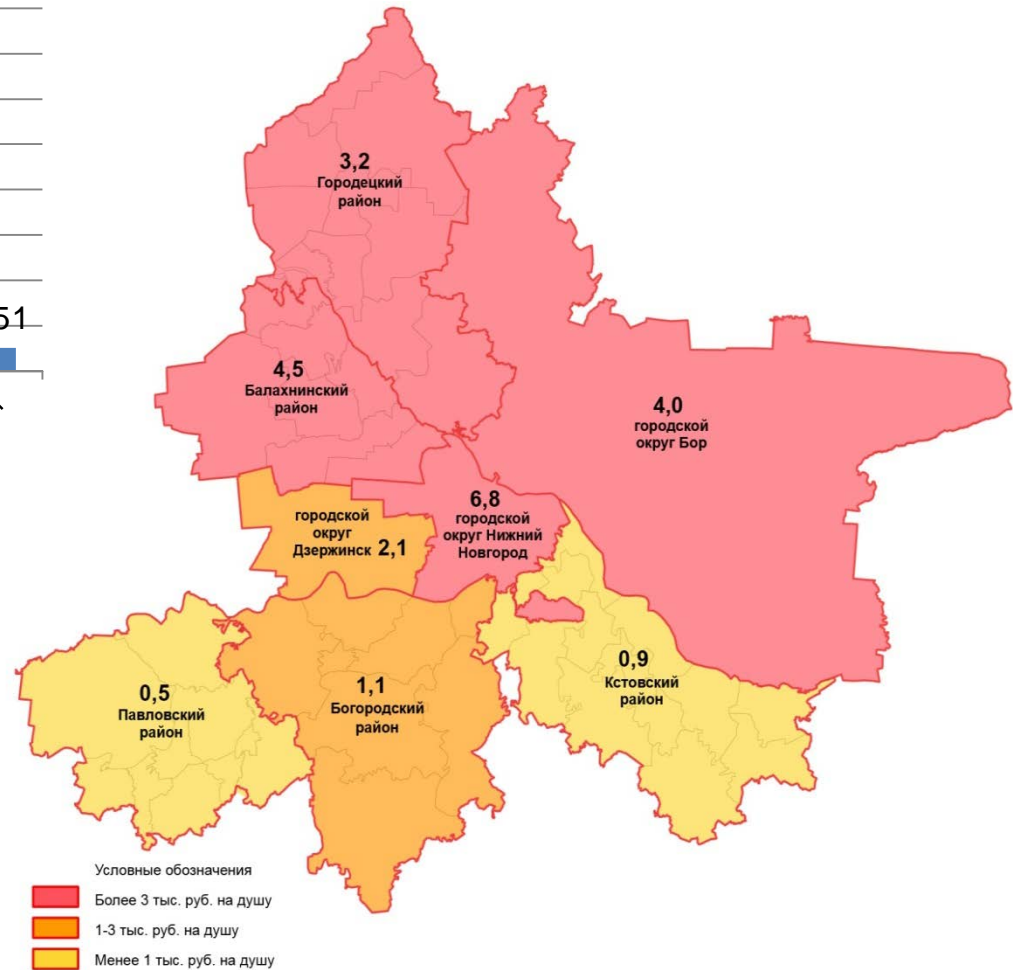
# Связь между расходами бюджетов на инфраструктуру и инвестиционной активностью на территории отсутствует

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



Наибольшие вложения в инфраструктуру при этом отмечены в ядре, а в периферийных муниципальных образованиях расходы существенно отстают. При этом зафиксировано отставание инвестиций в инфраструктуру от инвестиций в жилищное строительство в Богородском районе и Кстовском районе.

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





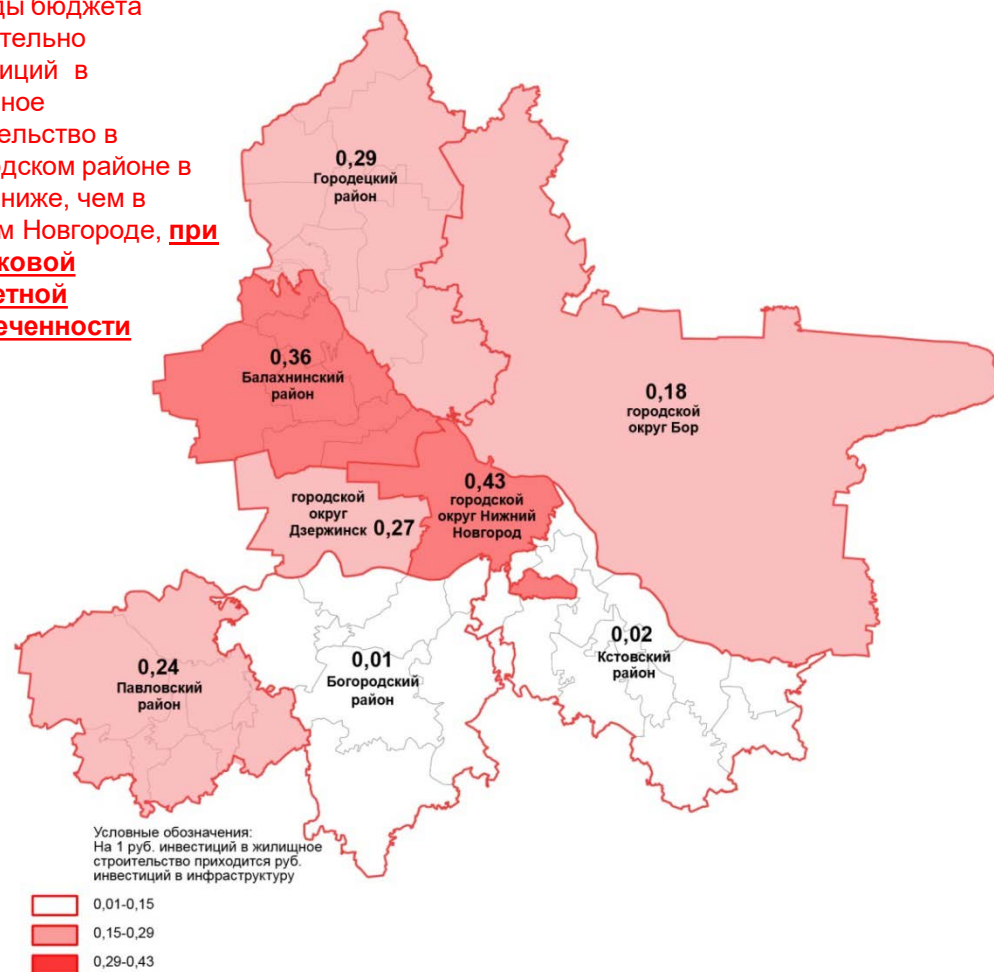
# Связь между расходами бюджетов на инфраструктуру и бюджетной обеспеченностью в муниципалитете также отсутствует

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

Муниципальное образование	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.
Город Нижний Новгород	<b>0,43</b>	<b>22,3</b>
Город Бор	0,18	26,1
Город Дзержинск	0,27	16,4
Балахнинский муниципальный район	0,36	19,9
Богородский муниципальный район	<b>0,01</b>	<b>21,6</b>
Городецкий муниципальный район	0,29	21,9
Кстовский муниципальный район	0,02	15,3
Павловский муниципальный район	0,24	17,1

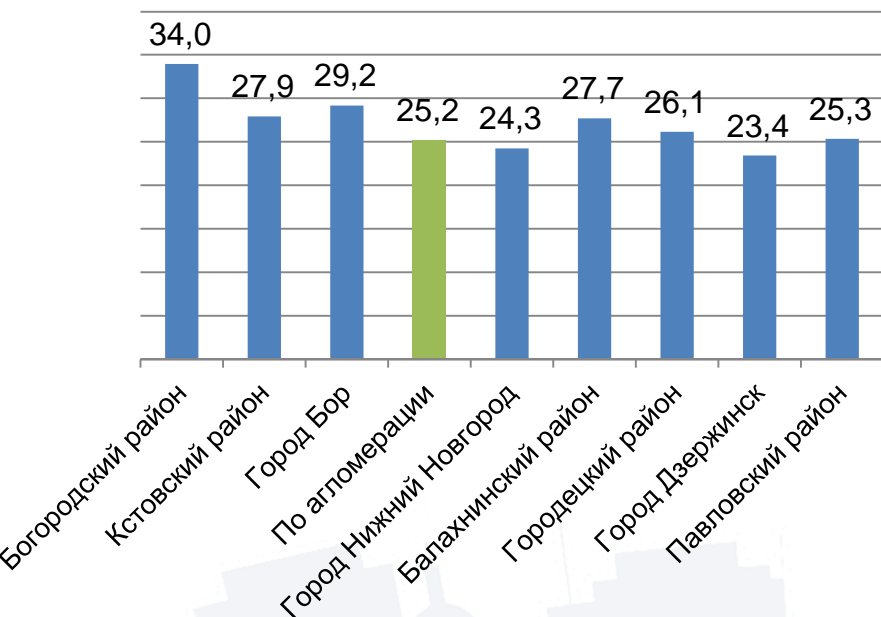
**Карта: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство на 1 руб. инвестиций в жилищное строительство**

Расходы бюджета относительно инвестиций в жилищное строительство в Богородском районе в 40 раз ниже, чем в Нижнем Новгороде, при одинаковой бюджетной обеспеченности



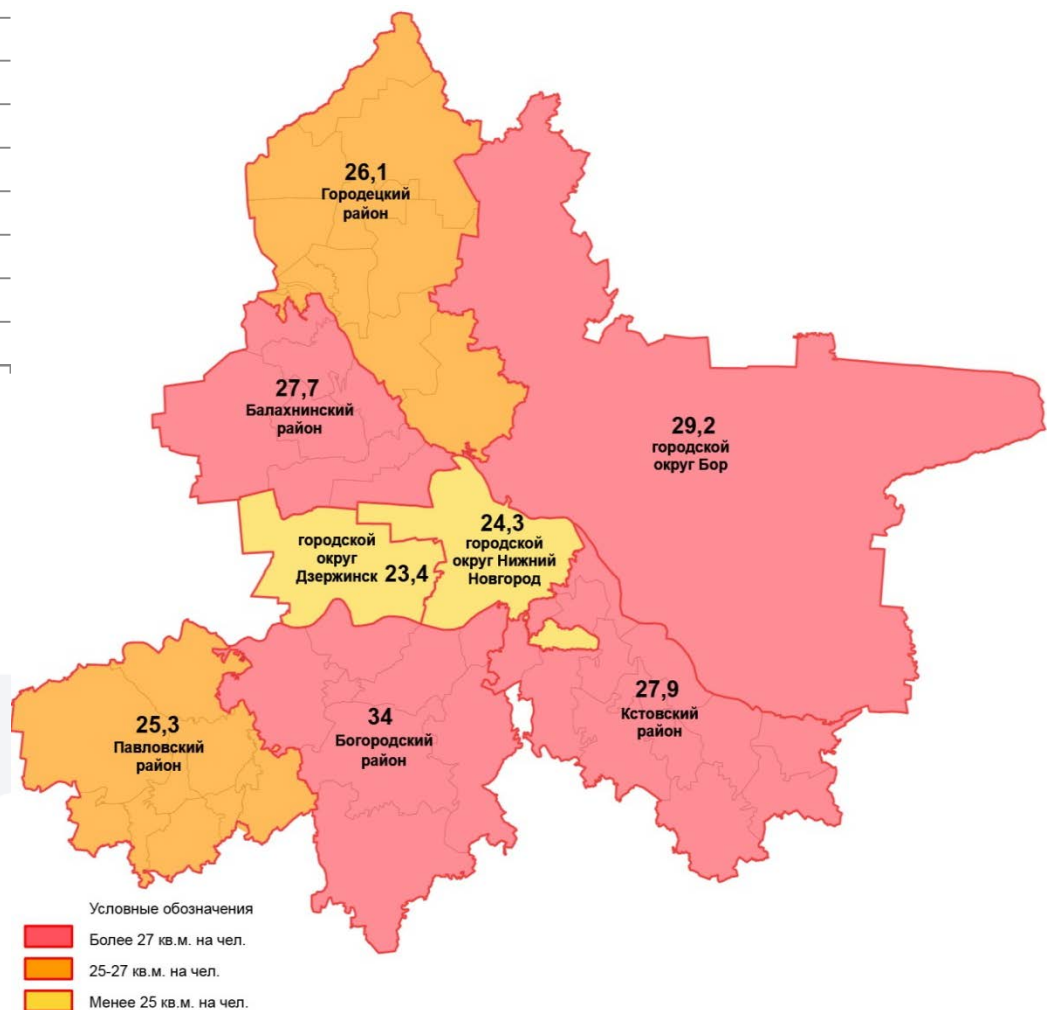
# Обеспеченность жильем в ядре ниже, чем на периферии

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



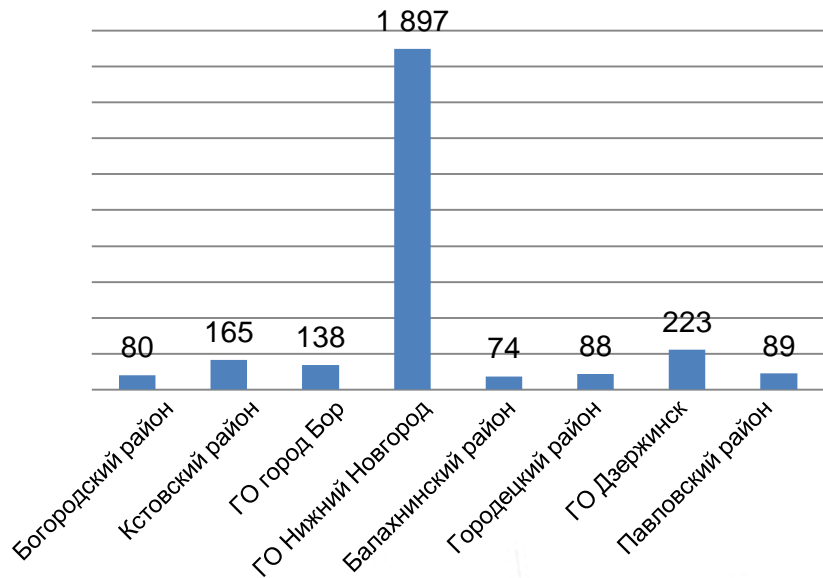
Большинство муниципальных образований находятся примерно на одном уровне жилищной обеспеченности, за исключением Богородского муниципального района, где также наибольший показатель ввода жилья, что обусловлено близостью к ядру агломерации. В ядре агломерации уровень обеспеченности ниже среднего.

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

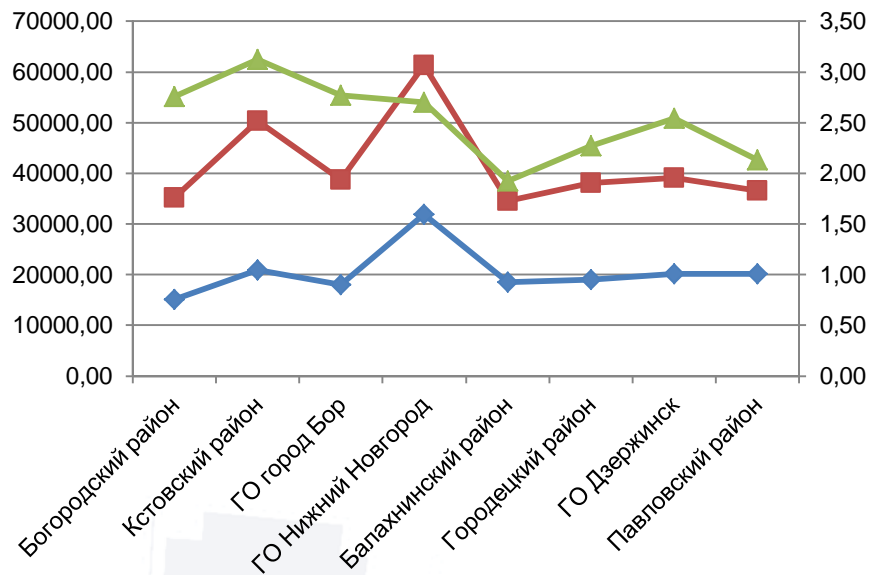


# Капитализация жилой недвижимости в агломерации составляет почти 3 трлн рублей, что в 2,5 раза больше годового ВВП агломерации

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

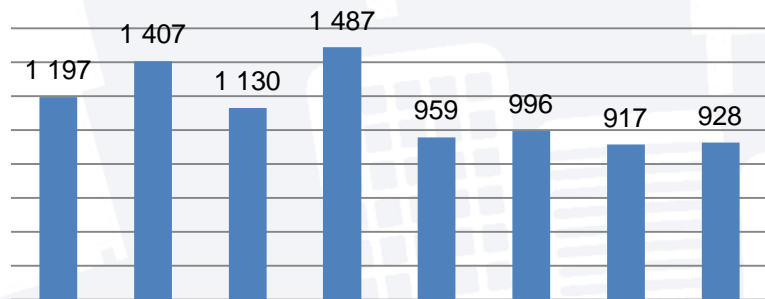


Доступность жилья, стоимость жилья, доходы населения



- 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

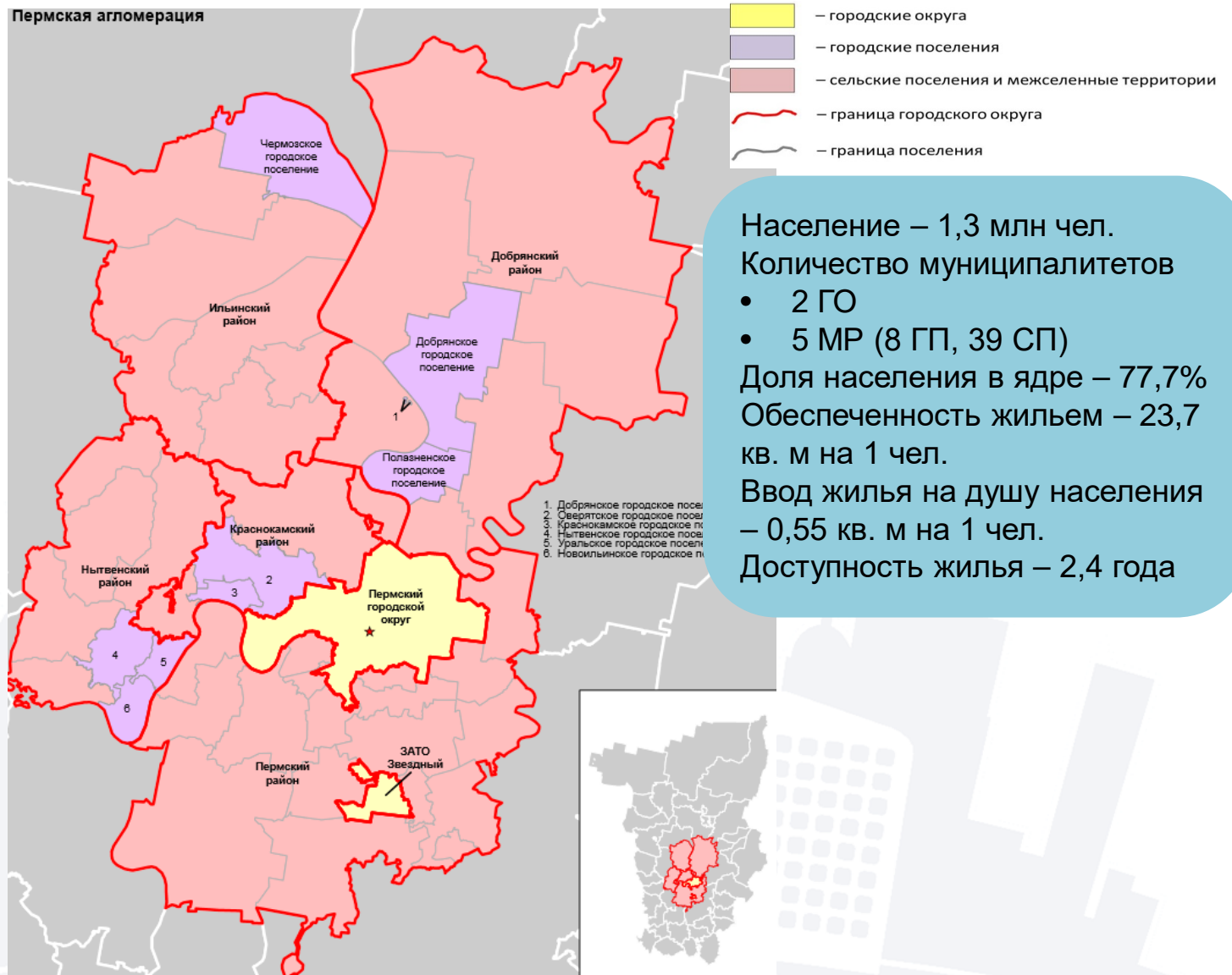
Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., тыс. руб. на душу населения



**Доступность жилья в ядре агломерации не ниже, чем на периферии. Но в целом доступность жилья низкая, 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»

# Пермская агломерация



Население – 1,3 млн чел.

Количество муниципалитетов

- 2 ГО
- 5 МР (8 ГП, 39 СП)

Доля населения в ядре – 77,7%

Обеспеченность жильем – 23,7 кв. м на 1 чел.

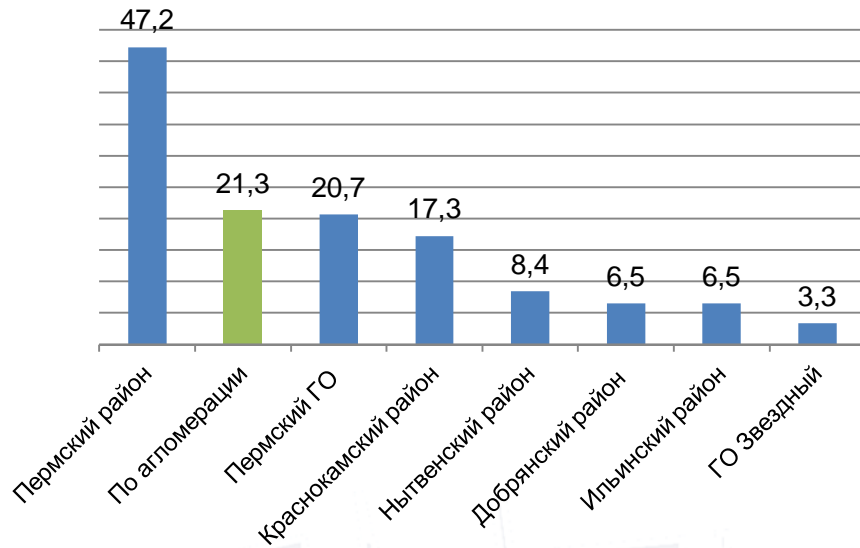
Ввод жилья на душу населения – 0,55 кв. м на 1 чел.

Доступность жилья – 2,4 года



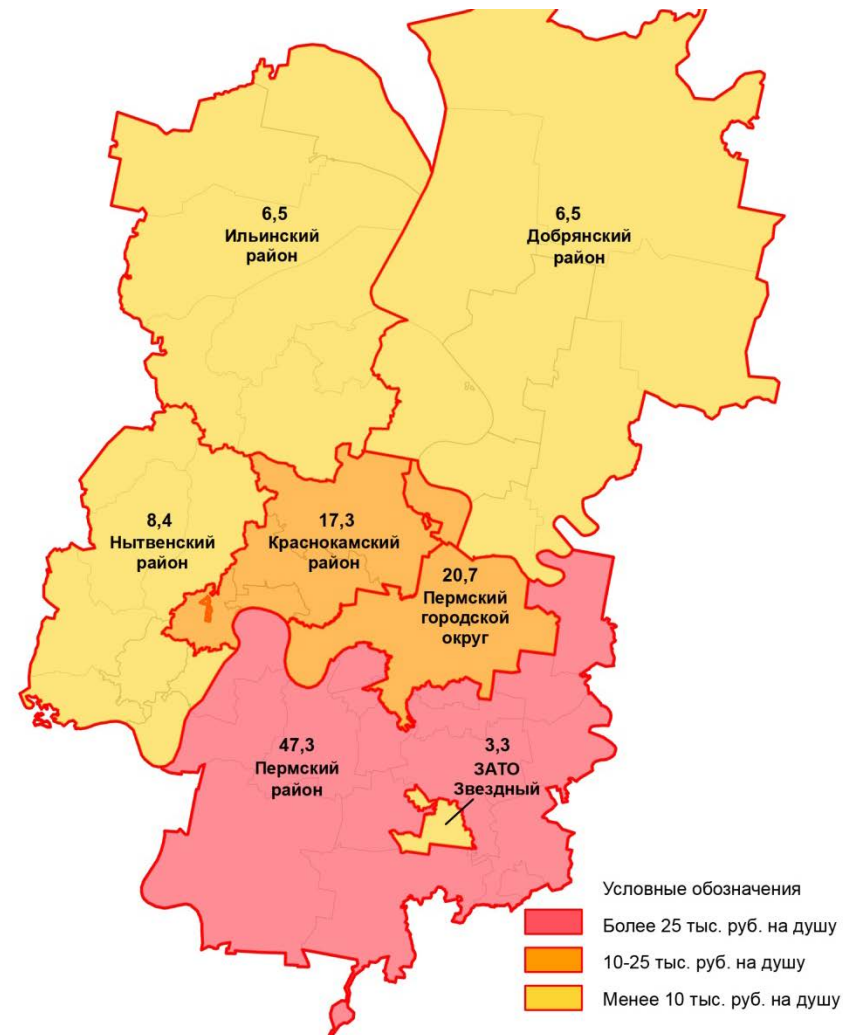
# Инвестиции в жилищное строительство сконцентрированы на периферии агломерации

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



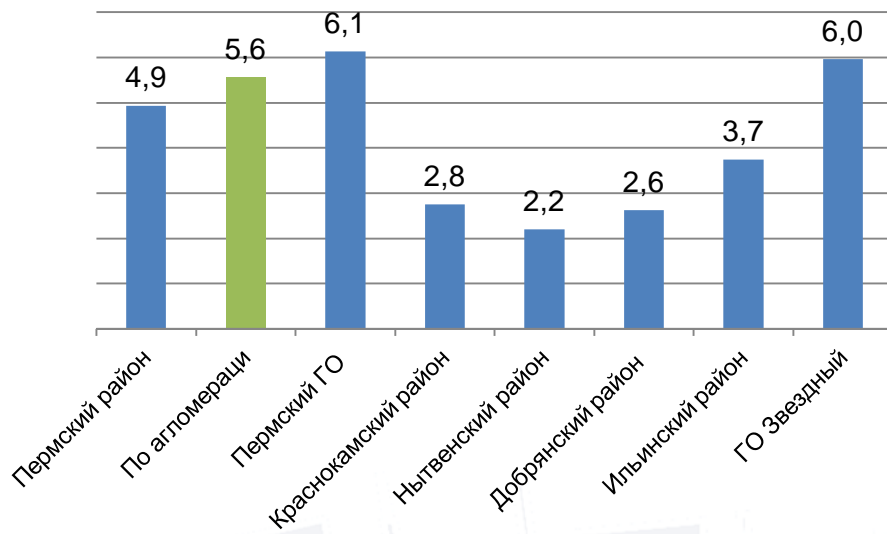
Ядро не является лидером по развитию жилищного строительства. По показателю инвестиций в жилищное строительство Пермский район более чем в 2 раза превышает Пермский ГО. Остальные муниципальные образования отстают по данному показателю еще сильнее.

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



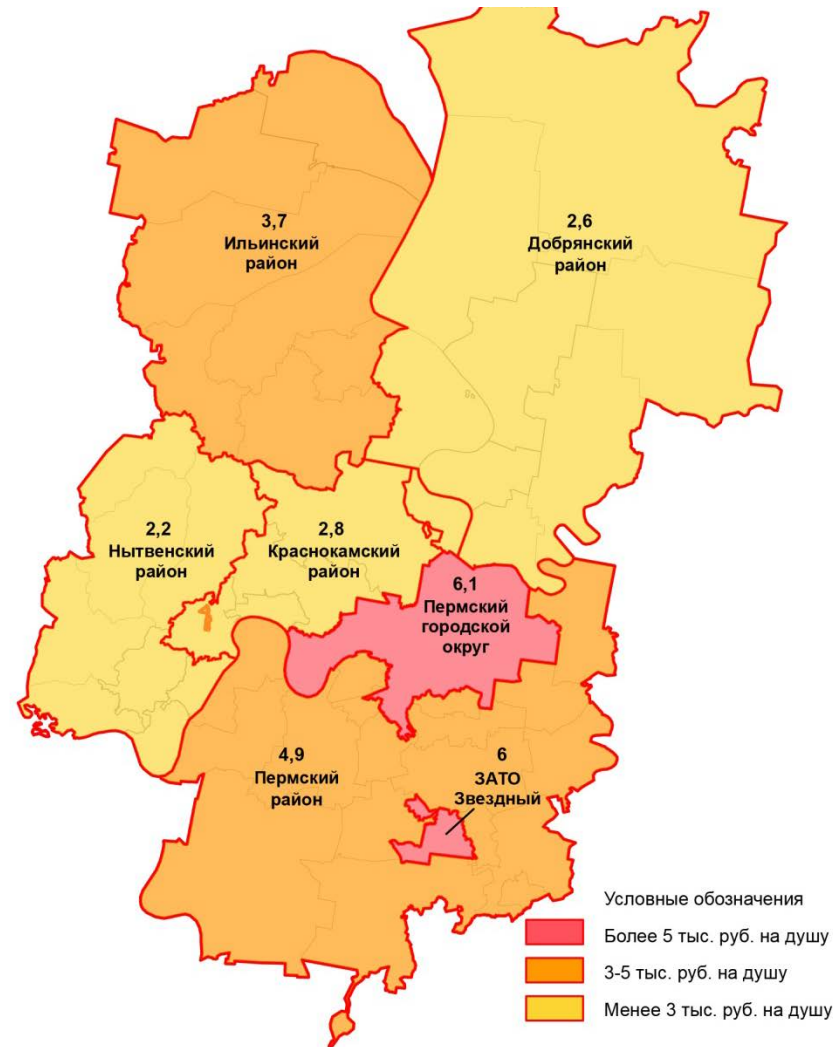
# Связь между расходами бюджетов на инфраструктуру и инвестиционной активностью на территории отсутствует

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



Наибольший уровень расходов на инфраструктуру зафиксирован в городских округах агломерации. При этом инвестиции в инфраструктуру в Пермском районе отстают от инвестиций в жилищное строительство. В остальных районах уровень ниже среднего уровня по агломерации.

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

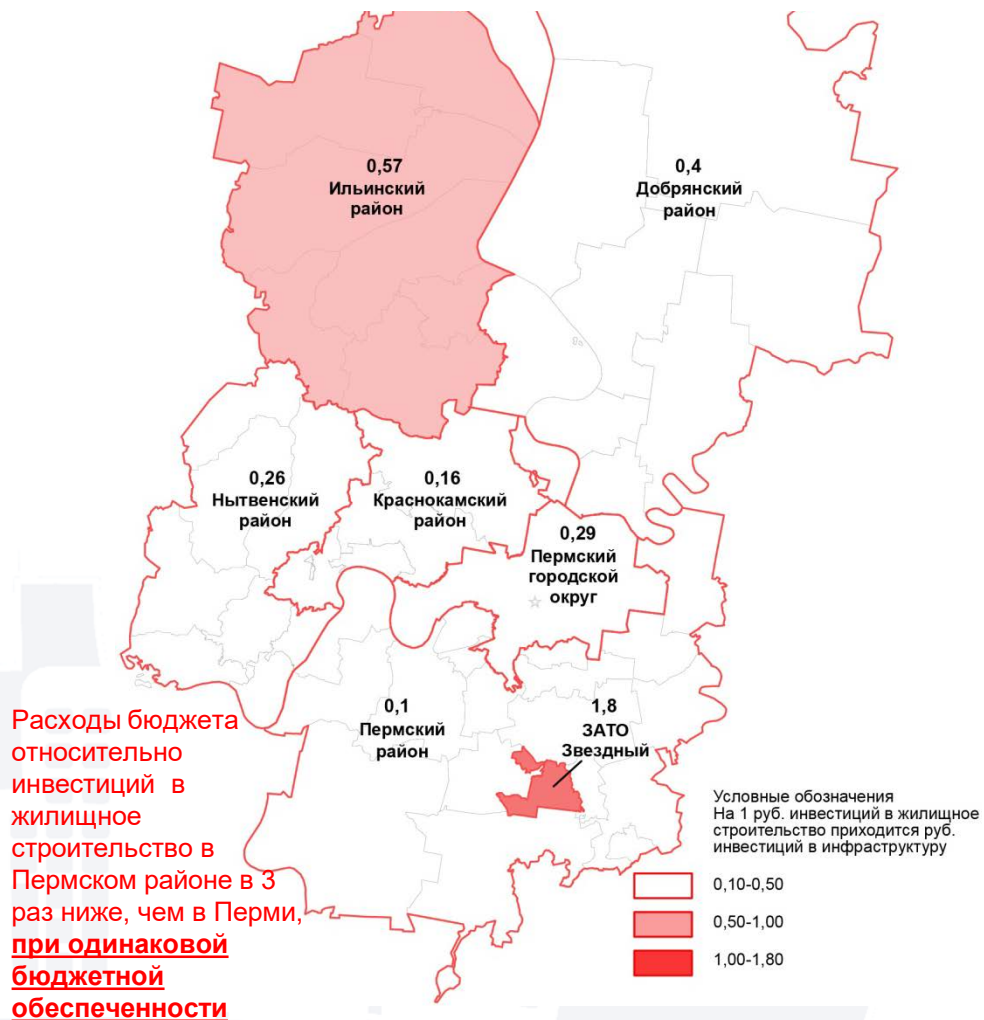


# Связь между расходами бюджетов на инфраструктуру и бюджетной обеспеченностью в муниципалитете

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

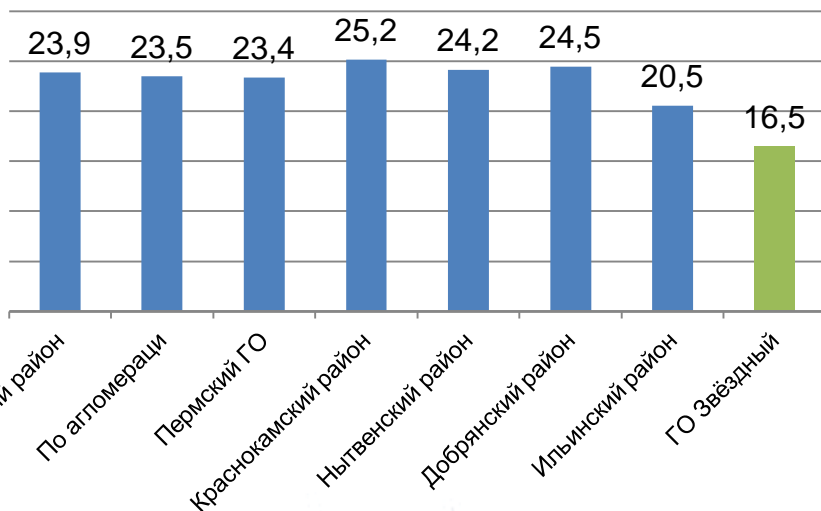
Муниципальное образование	На 1 руб. инвестиций в жилищное строительство приходится расходов местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство, руб./руб.	Доходы местного бюджета на душу, тыс. руб.
Пермский ГО	<b>0,29</b>	<b>23,4</b>
ГО Звездный	1,80	27,4
Добрянский район	0,40	21,5
Ильинский район	0,57	28,2
Краснокамский район	0,16	19,6
Нытвенский район	0,26	22,2
Пермский район	<b>0,10</b>	<b>25,9</b>

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



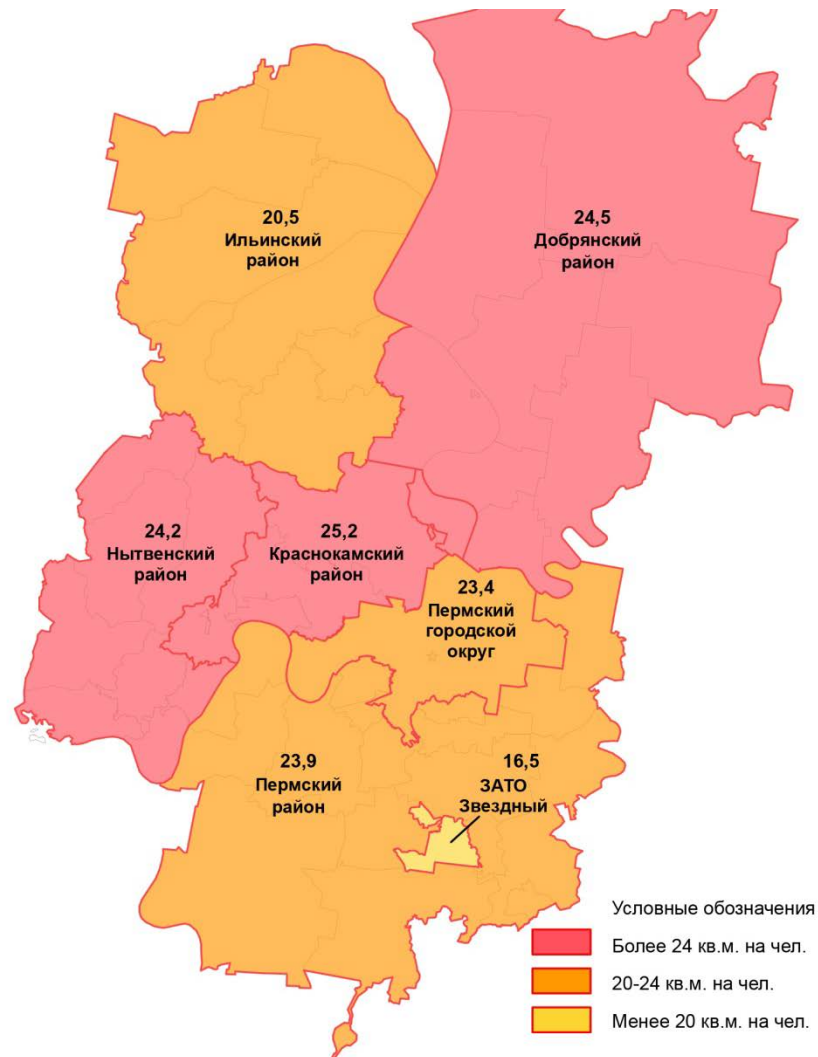
# Обеспеченность жильем в ядре ниже, чем на периферии

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



Обеспеченность жильем в муниципальных образованиях агломерации находится практически на одном уровне за исключением ЗАТО Звездный и Ильинского района. В Перми показатель несколько ниже среднего.

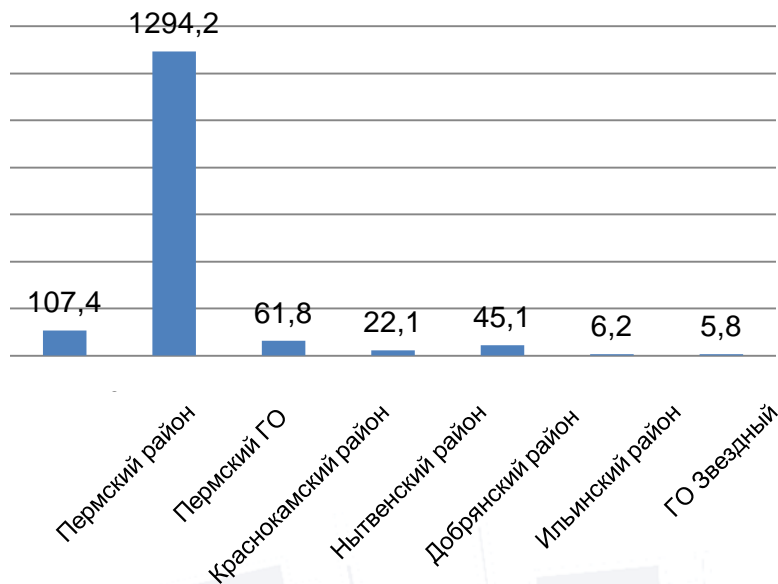
Карта: Обеспеченность жильем в 2016 г., кв. м на человека



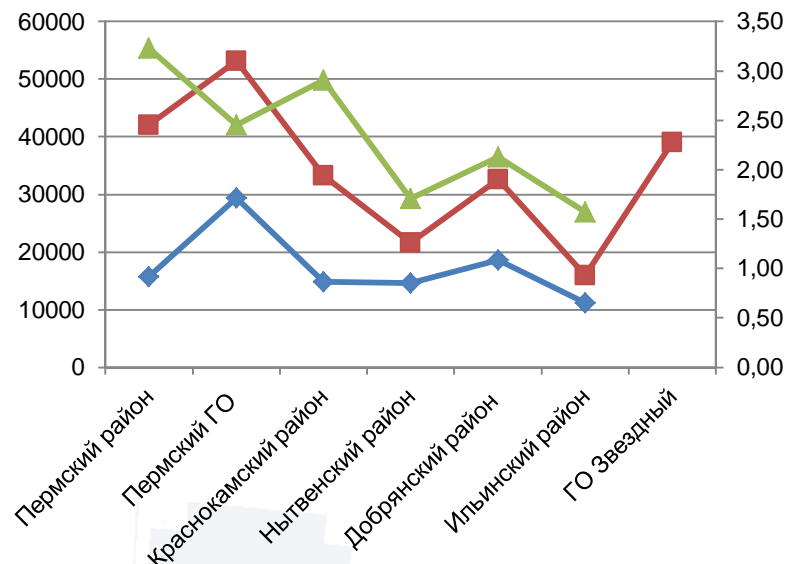


# Капитализация жилой недвижимости в агломерации составляет 1,5 трлн рублей, что в 2,8 раза больше годового ВВП агломерации

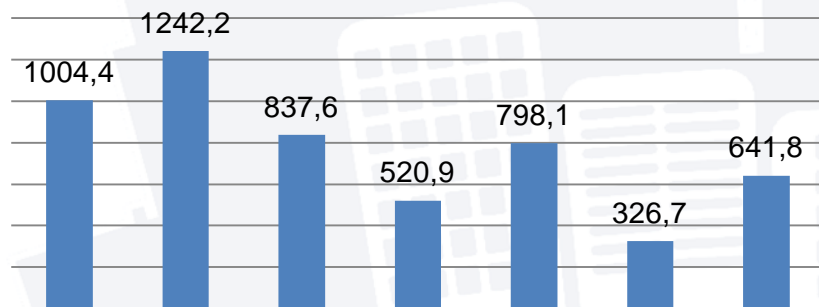
Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., млрд руб.



Доступность жилья, стоимость жилья, доходы населения



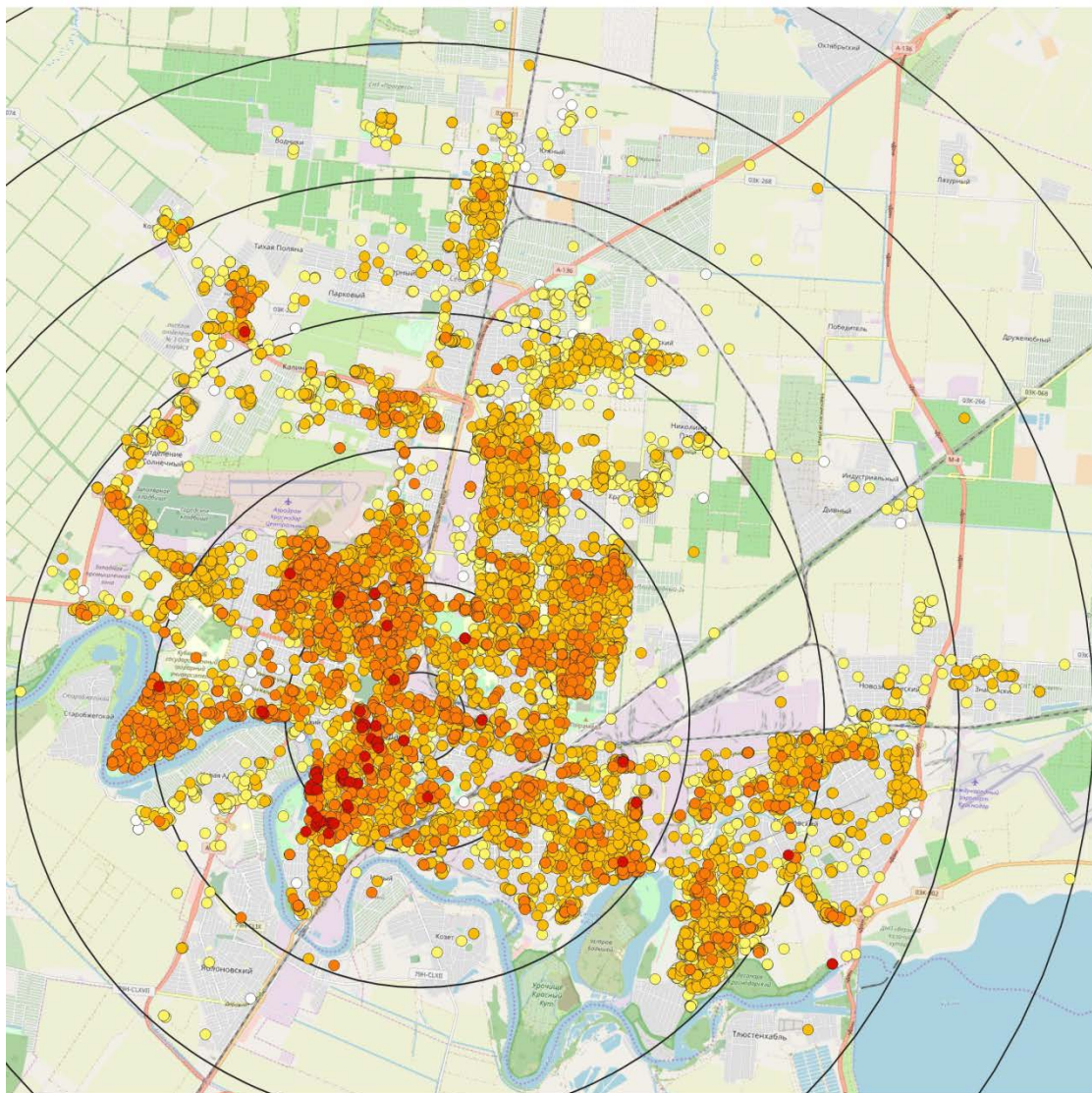
Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., тыс. руб. на душу населения



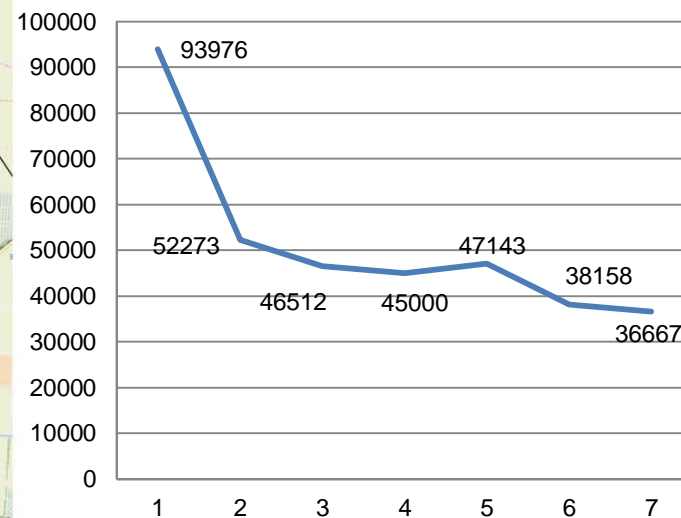
- Оценка объема медианных доходов населения в 2017 г., рублей\*
- Оценка медианных цен на рынке жилья в 2019 г., рублей
- Коэффициент доступности жилья в 2017 г., лет

**Доступность жилья в ядре агломерации не ниже, чем на периферии. Но в целом доступность жилья высокая, согласно критериям ООН-Хабитат.**

# Дифференциация цен на жилье в Краснодарской агломерации



Медианная цена кв.м жилья:  
руб./кв.м

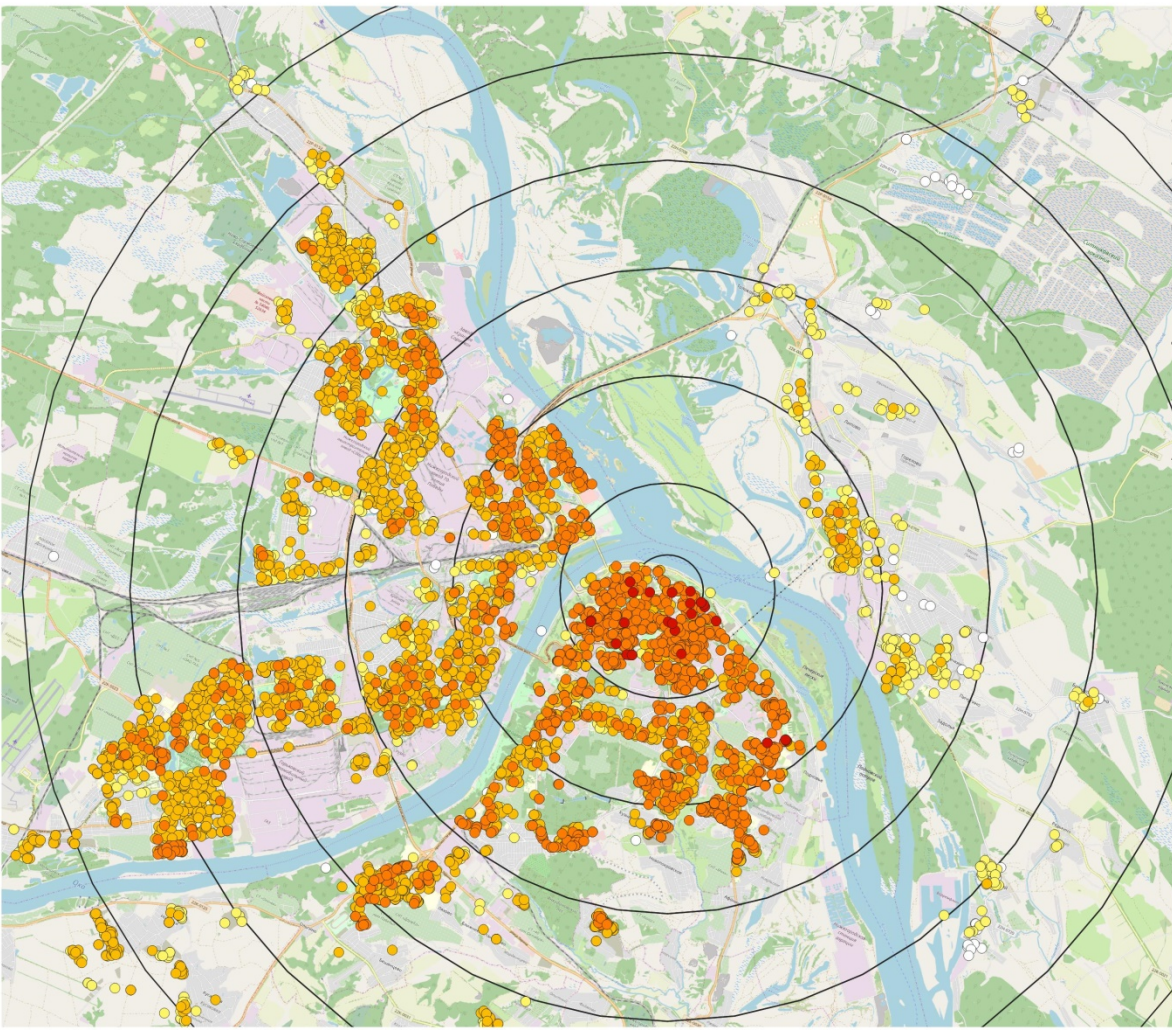


Цена за кв.м.

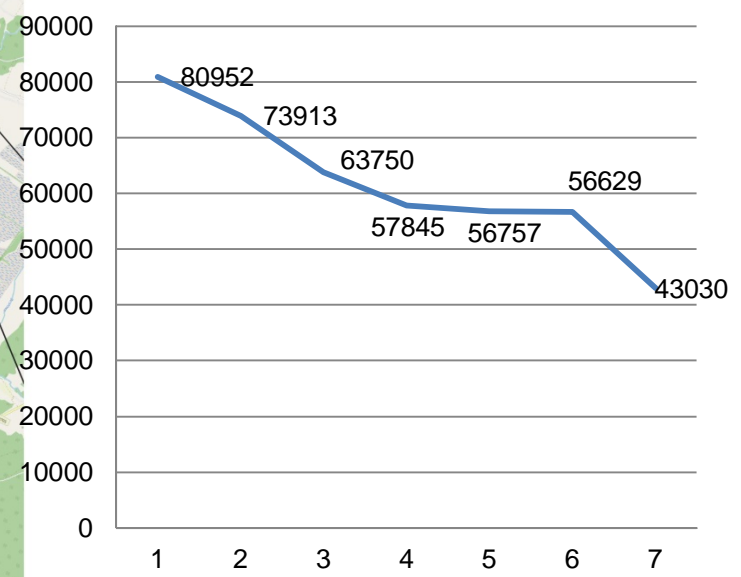
- 0-30000
- 30000 - 50000
- 50000 - 75000
- 75000 - 150000
- 150000 - 375000



# Дифференциация цен на жилье в Нижегородской агломерации



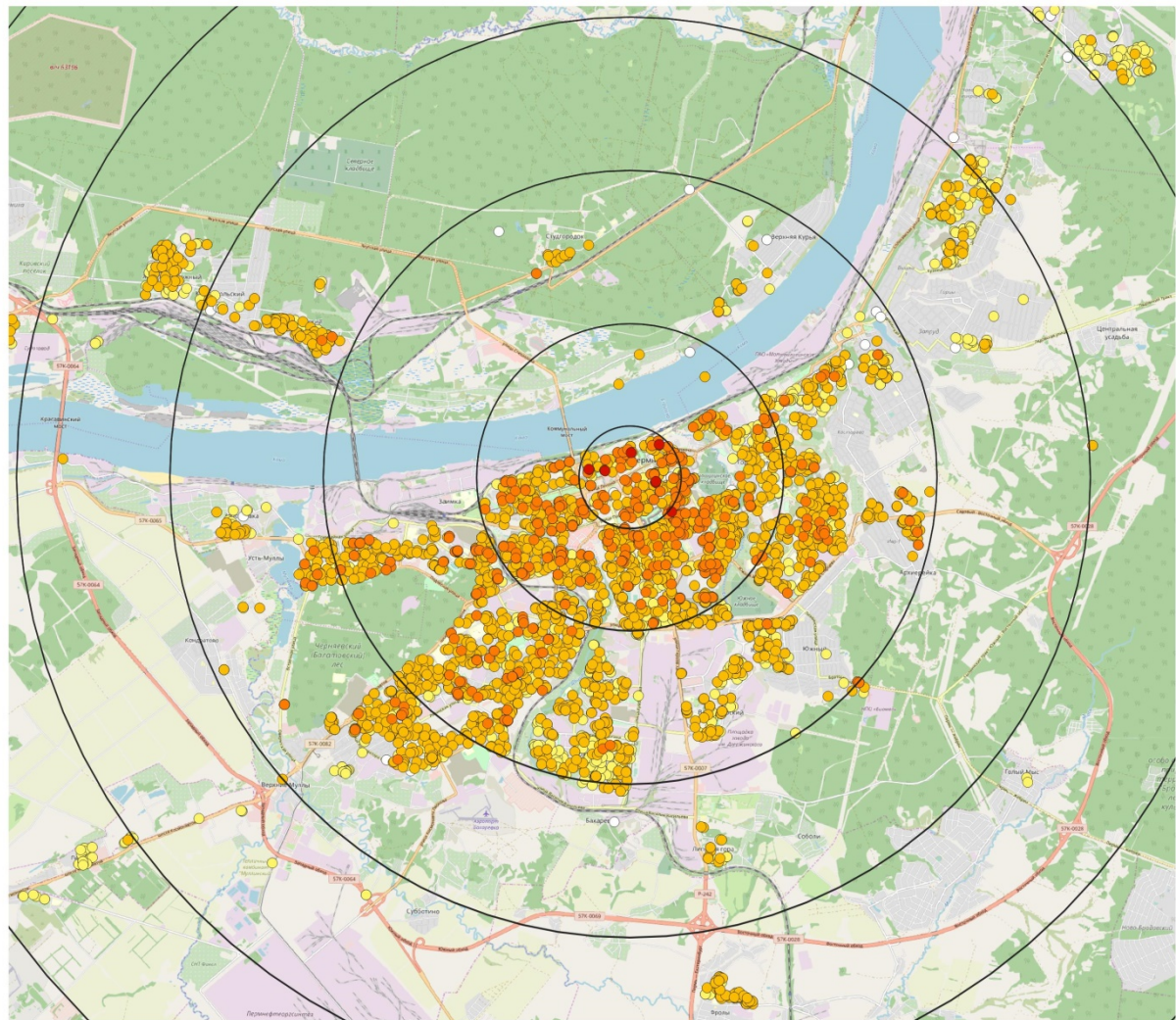
Медианная цена кв.м жилья: руб./кв.м



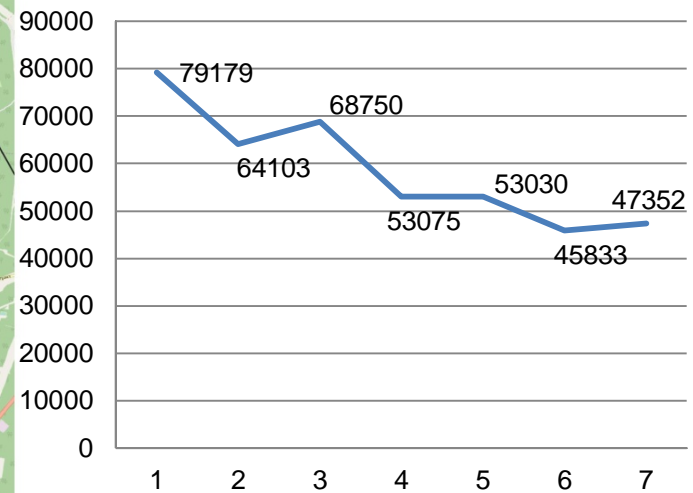
- Цена кв м жилья
- 0-30000
  - 30000-50000
  - 50000-75000
  - 75000-150000
  - 150000-260000



# Дифференциация цен на жилье в Пермской агломерации

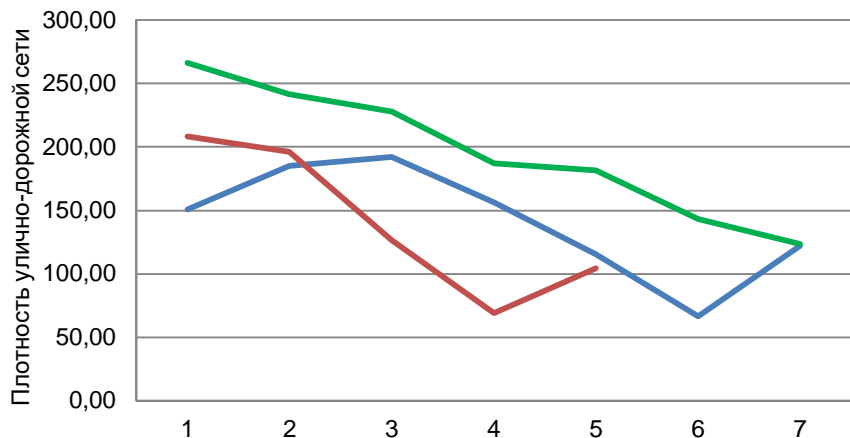


Медианная цена кв. м жилья: руб./кв. м

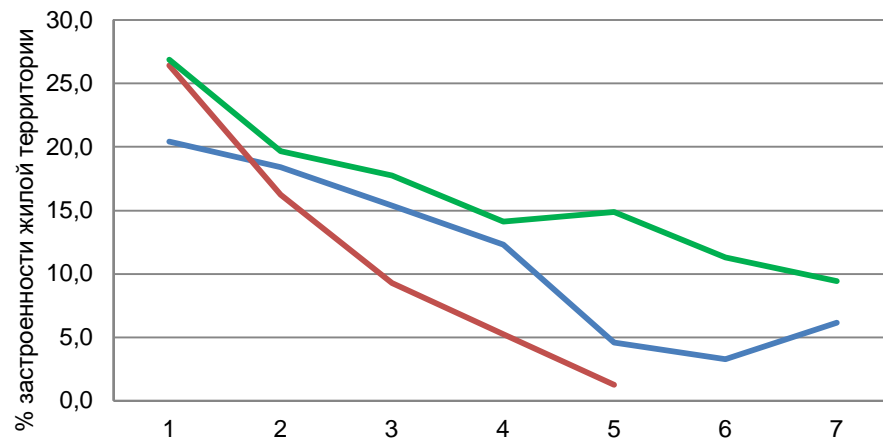


# Качество планировки территории (плотность жилой застройки, плотность улично-дорожной сети, процент застроенности жилой территории) дифференцировано в ядре и на периферии агломерации, но слабо связано с рыночной ценностью застройки

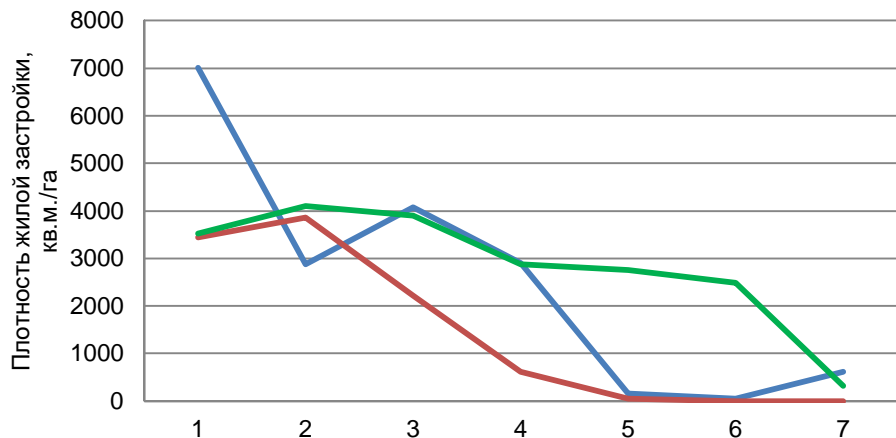
**Плотность улично-дорожной сети, м/га**



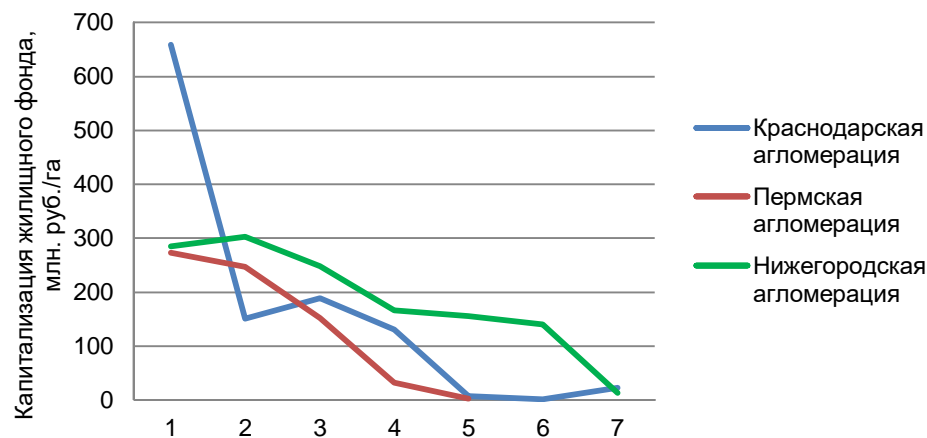
**% застроенности жилой территории**



**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.



# 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» несколько лет подряд входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга Global Go To Think Tank Index в двух категориях: Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы

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

**МИССИЯ: содействие социально-экономическому развитию городов**



ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»

# НАШИ КОНТАКТЫ

Москва, ул. Тверская, 20, стр. 1

Тел.: +7(495) 363 50 47

[mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)



[www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)