



ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

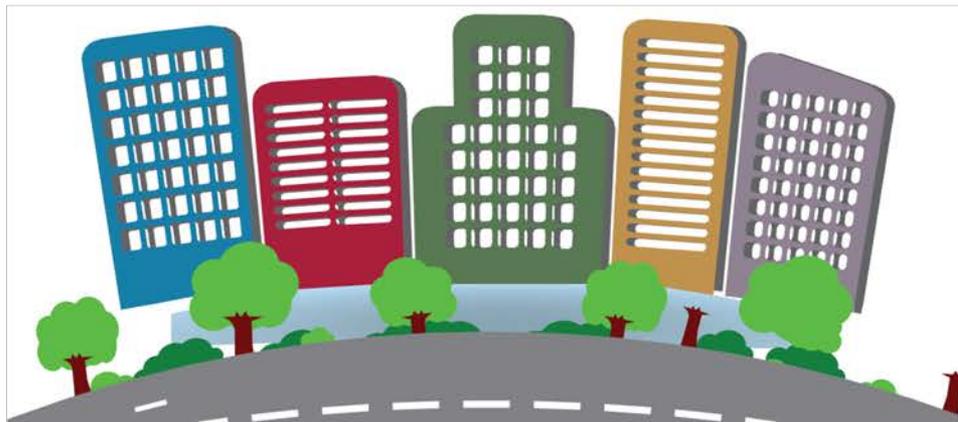
Миссия: содействие социально-экономическому
развитию городов и регионов

Оценка эффектов 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

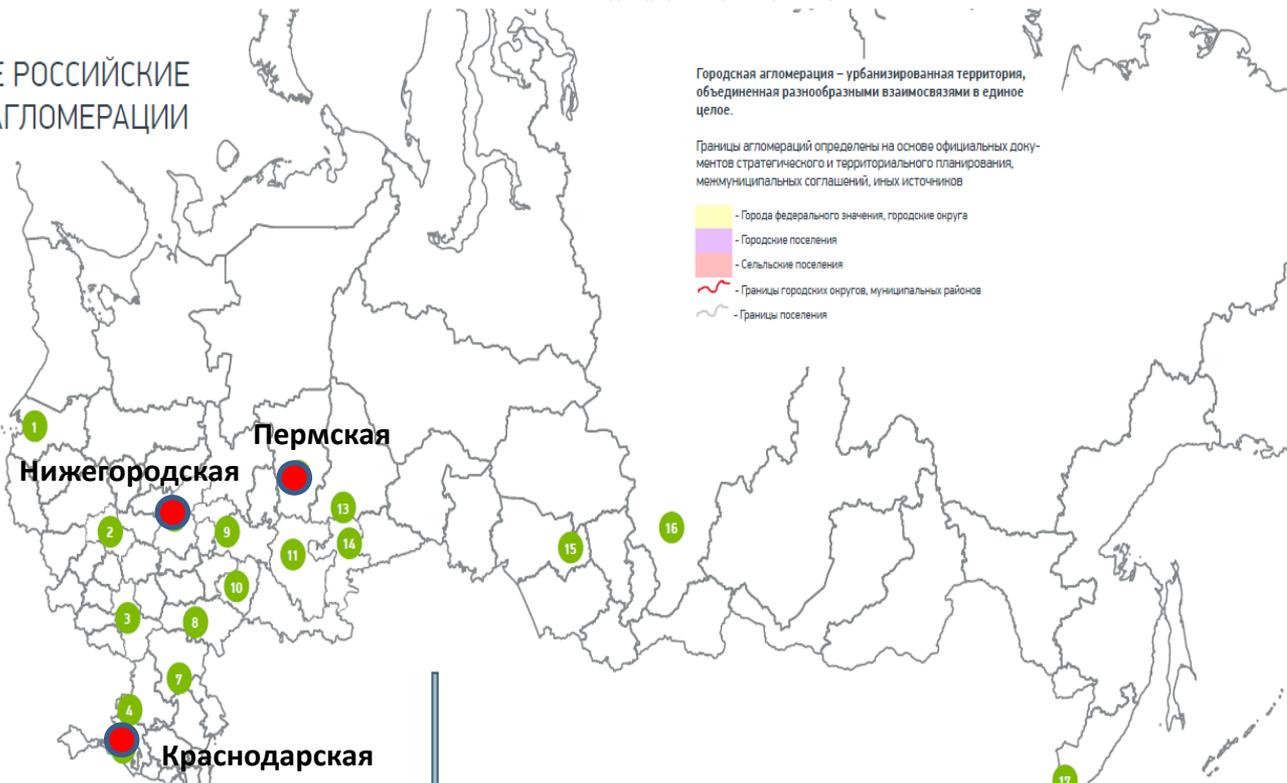
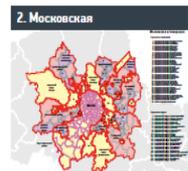
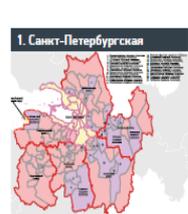
ПОЧЕМУ ДЛЯ АНАЛИЗА ВЫБРАНЫ ИМЕННО ЭТИ 3 АГЛОМЕРАЦИИ?

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

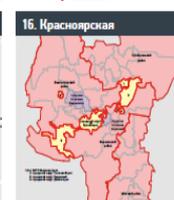
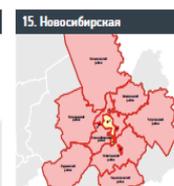
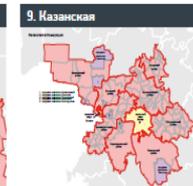
- Города федерального значения, городские округа
- Городские поселения
- Сельские поселения
- Границы городских округов, муниципальных районов
- Границы поселения



Нижегородская

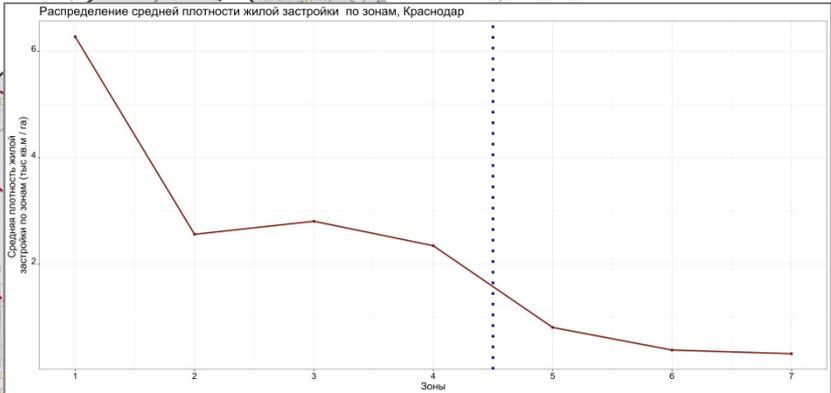
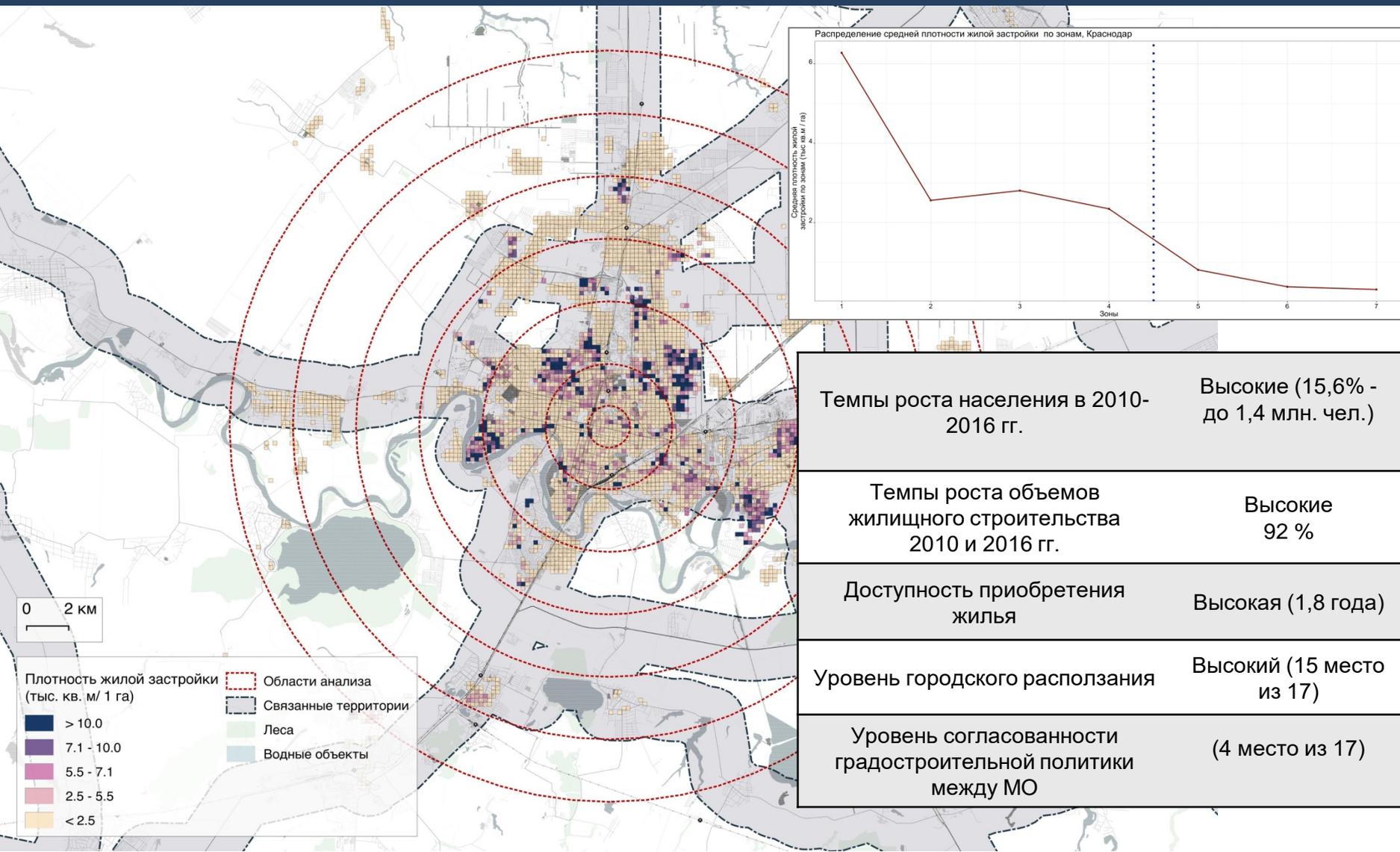
Пермская

Краснодарская



Краткая характеристика градостроительного развития Краснодарской агломерации

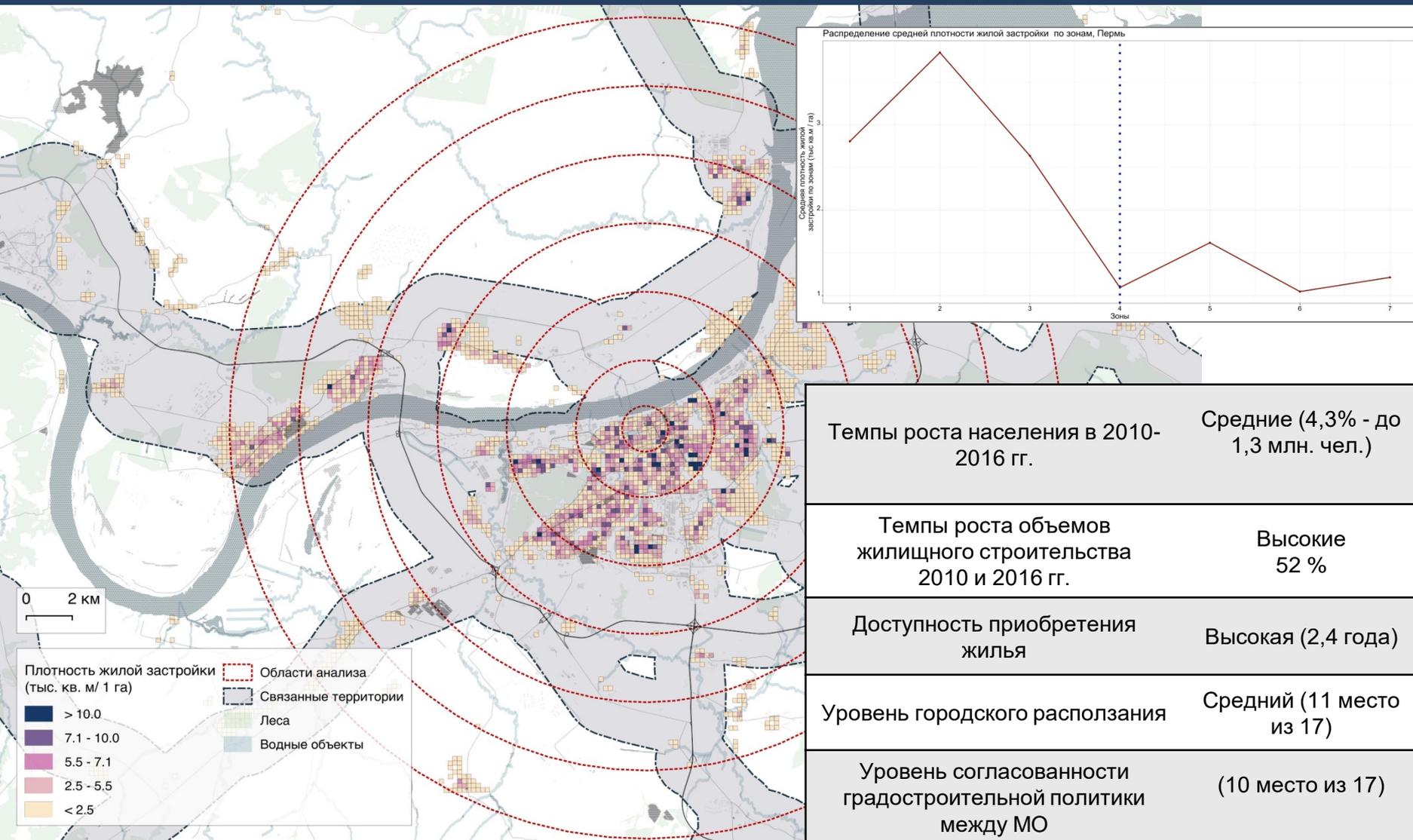
(Основано на исследовании «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», выполненного по заказу АО "ДОМ.РФ")



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 расплзания	Высокий (15 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между МО	(4 место из 17)

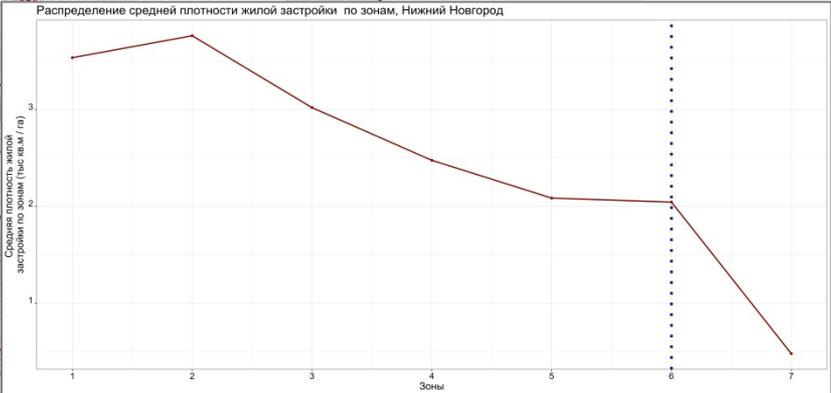
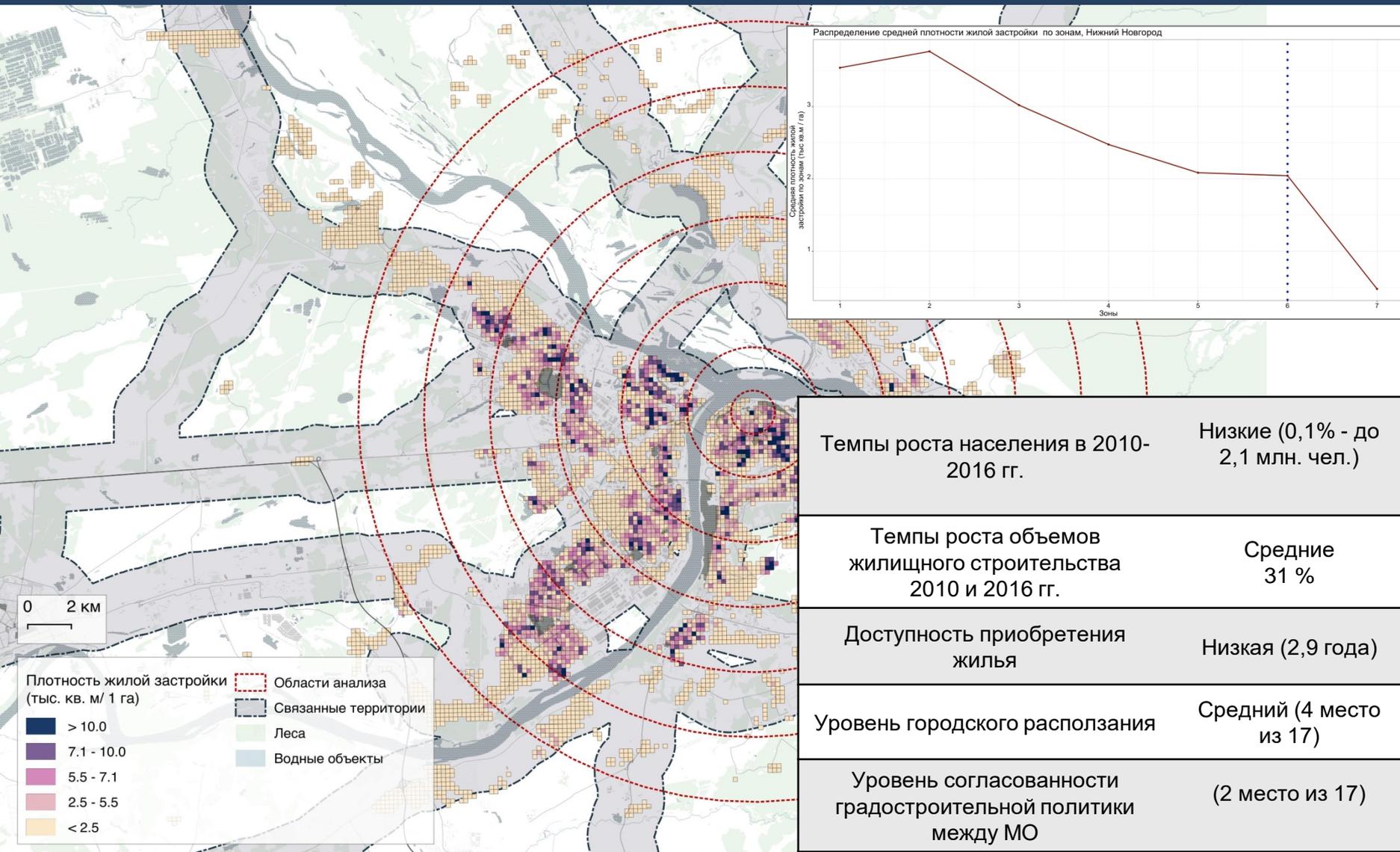
Краткая характеристика градостроительного развития Пермской агломерации

(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")

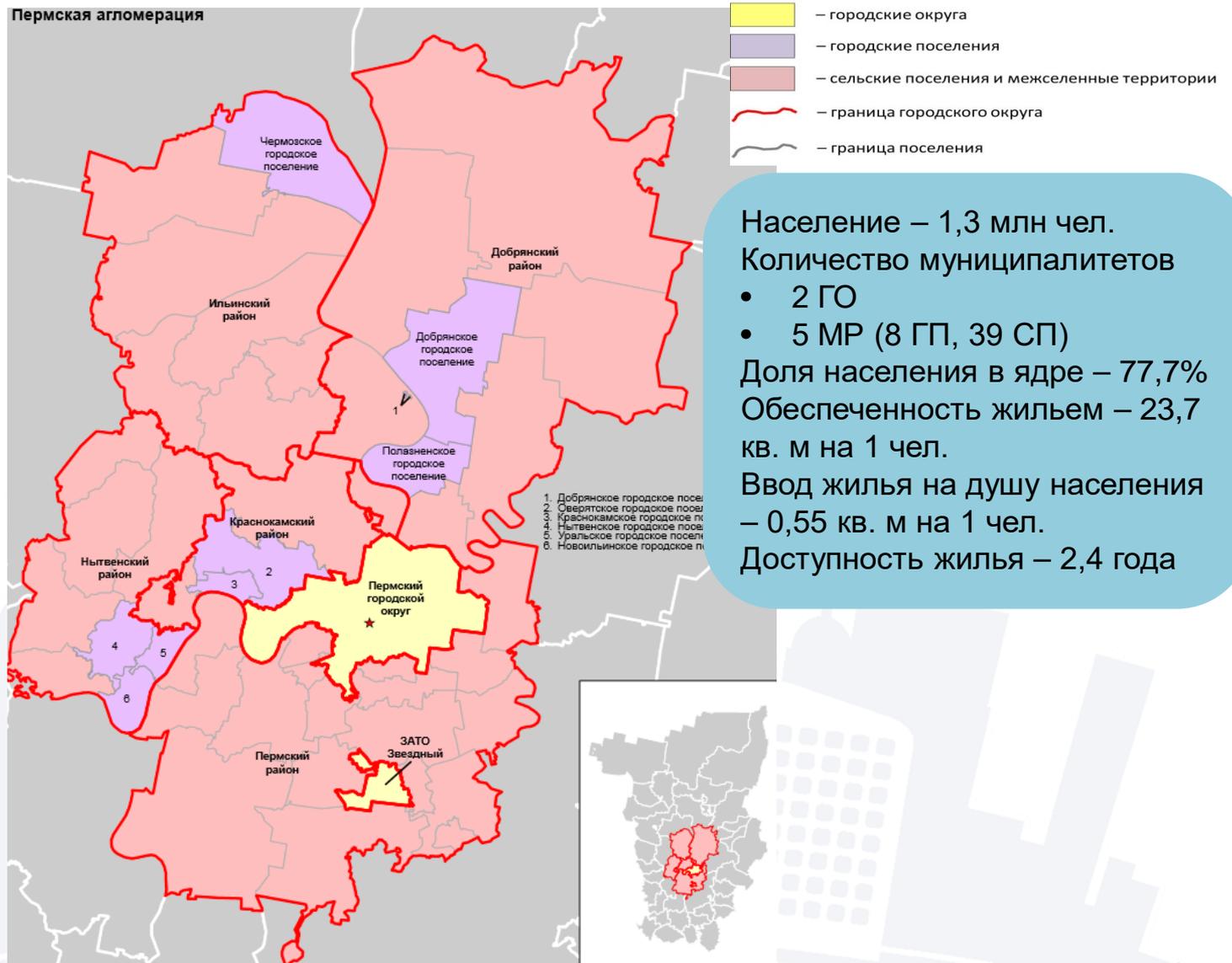


Темпы роста населения в 2010-2016 гг.	Низкие (0,1% - до 2,1 млн. чел.)
Темпы роста объемов жилищного строительства 2010 и 2016 гг.	Средние 31%
Доступность приобретения жилья	Низкая (2,9 года)
Уровень городского расплзания	Средний (4 место из 17)
Уровень согласованности градостроительной политики между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

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ГИПОТЕЗ В ОТНОШЕНИИ НИЖЕГОРОДСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

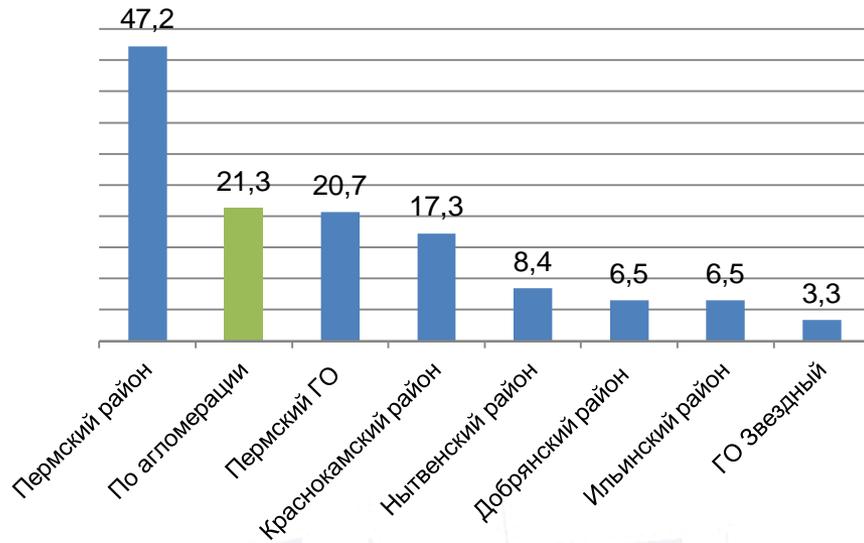
Гипотеза	Нижегородская агломерация	Краснодарская агломерация	Пермская агломерация
1. Инвестиции в жилищное строительство сконцентрированы преимущественно в ядре агломерации	-	+	-
2. Инвестиции в жилищное строительство положительно влияют на бюджетные доходы и расходы на развитие инфраструктуры	-	+/-	-
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	+/-	+/-	+/-

Пермская агломерация



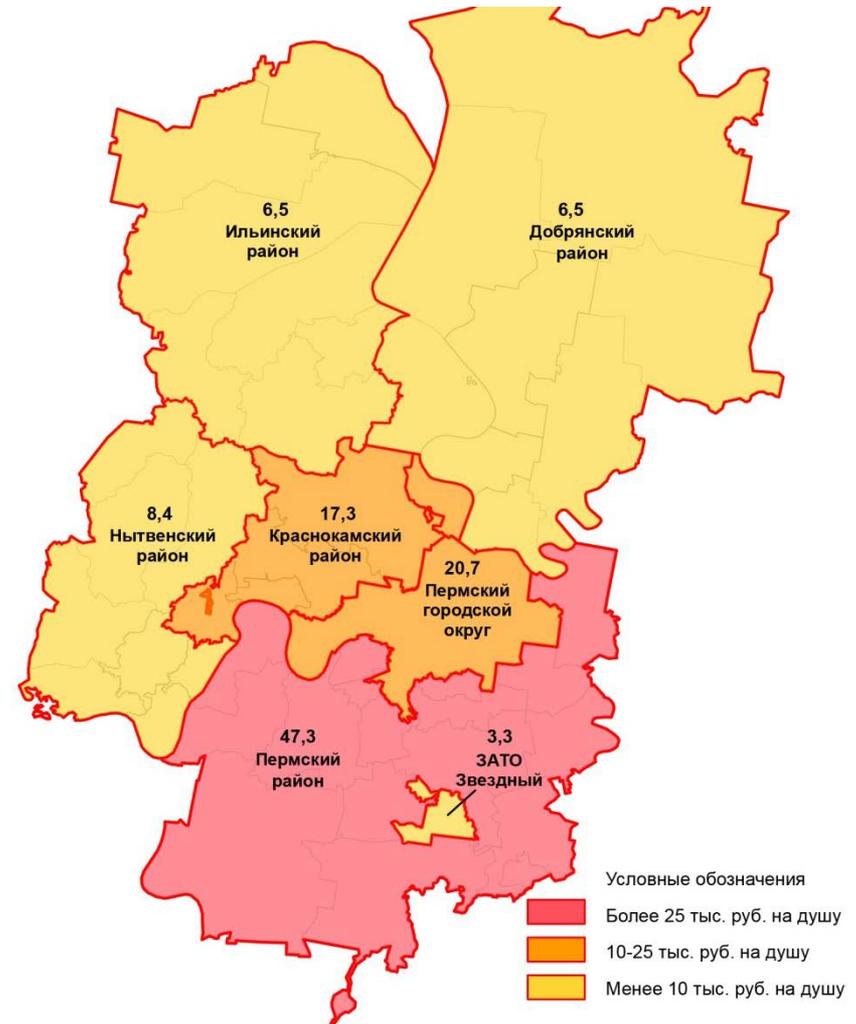
Инвестиции в жилищное строительство сконцентрированы на периферии агломерации

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



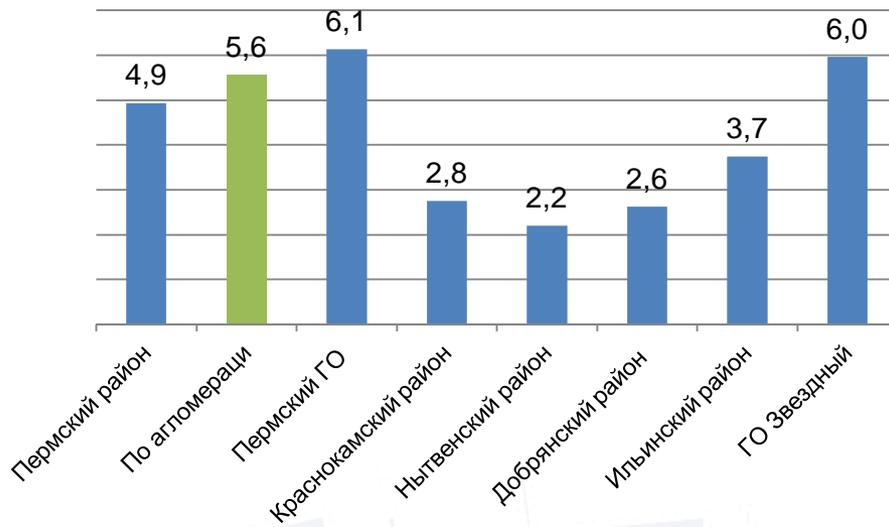
Ядро не является лидером по развитию жилищного строительства. По показателю инвестиций в жилищное строительство Пермский район более чем в 2 раза превышает Пермский ГО. Остальные муниципальные образования отстают по данному показателю еще сильнее.

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



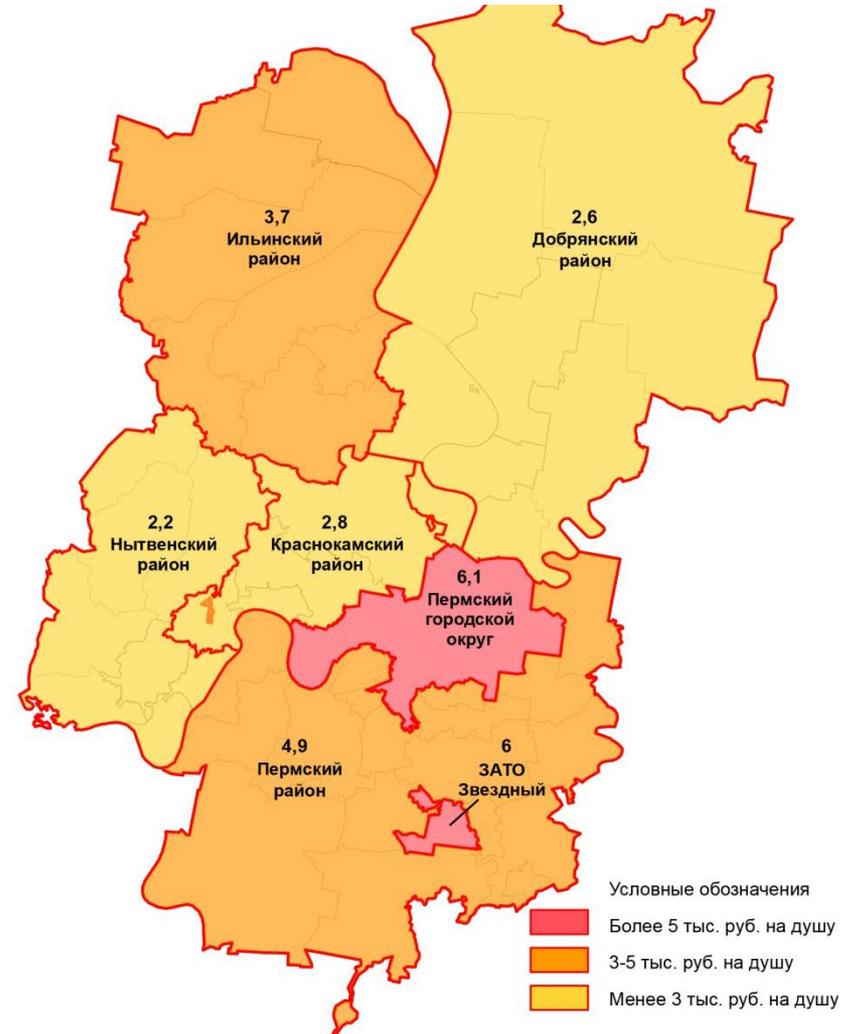
Связь между расходами бюджетов на инфраструктуру и инвестиционной активностью на территории отсутствует

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

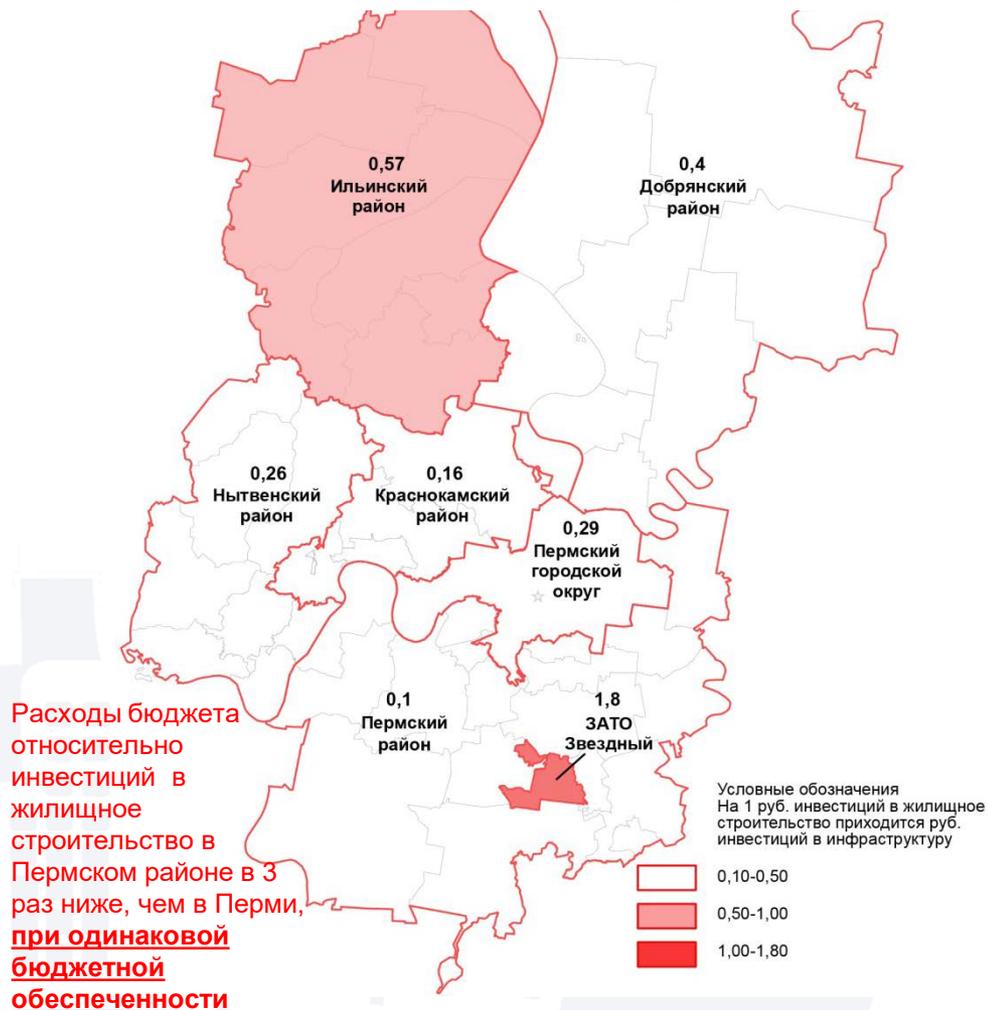


Связь между расходами бюджетов на инфраструктуру и бюджетной обеспеченностью в муниципалитете

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

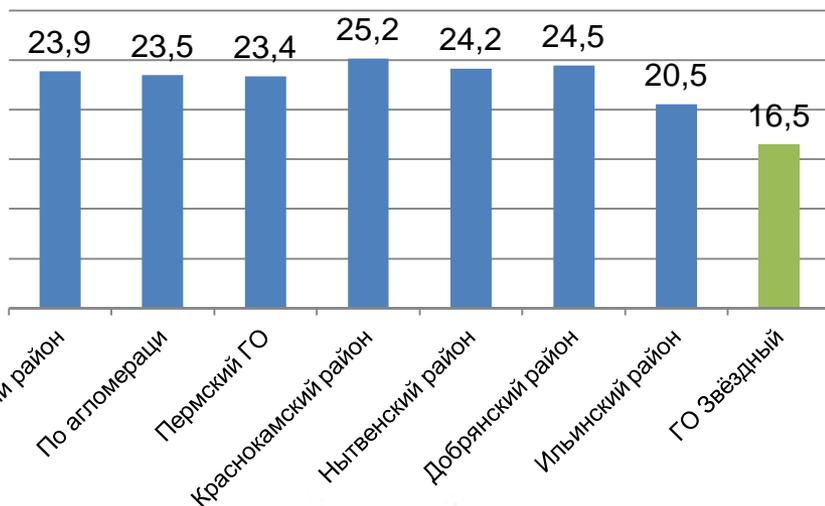
Муниципальное образование	На 1 руб. инвестиций в жилищное строительство приходится расходов местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство, руб./руб.	Доходы местного бюджета на душу, тыс. руб.
Пермский ГО	0,29	23,4
ГО Звездный	1,80	27,4
Добрянский район	0,40	21,5
Ильинский район	0,57	28,2
Краснокамский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

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



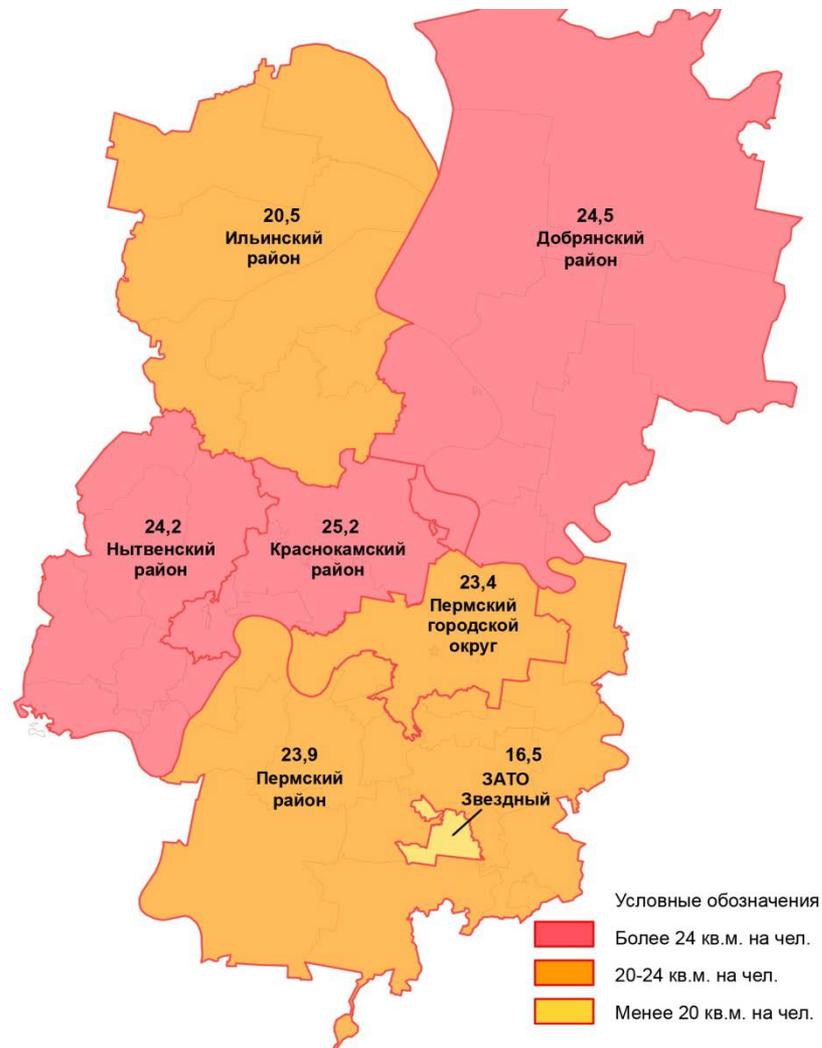
Обеспеченность жильем в ядре ниже, чем на периферии

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



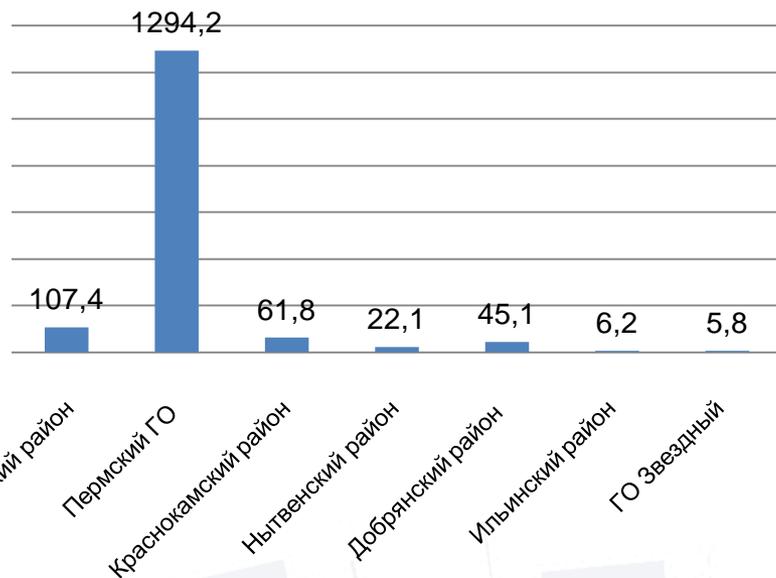
Обеспеченность жильем в муниципальных образованиях агломерации находится практически на одном уровне за исключением ЗАТО Звездный и Ильинского района. В Перми показатель несколько ниже среднего.

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

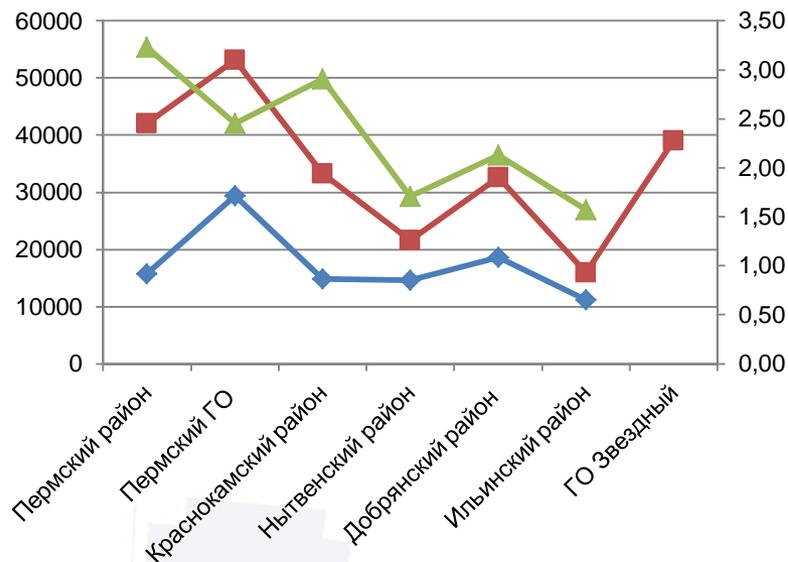


Капитализация жилой недвижимости в агломерации составляет 1,5 трлн рублей, что в 4 раза больше годового ВВП агломерации

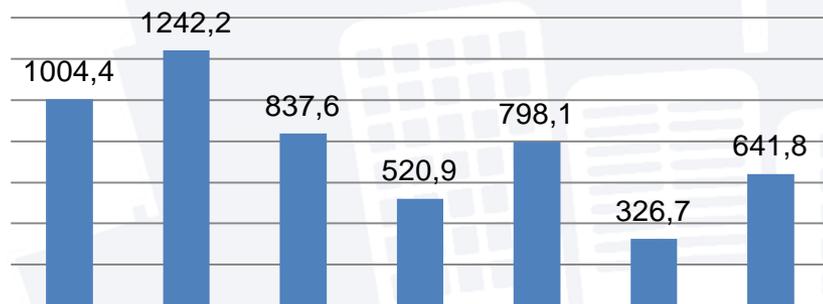
Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., млрд руб.



Доступность жилья, стоимость жилья, доходы населения



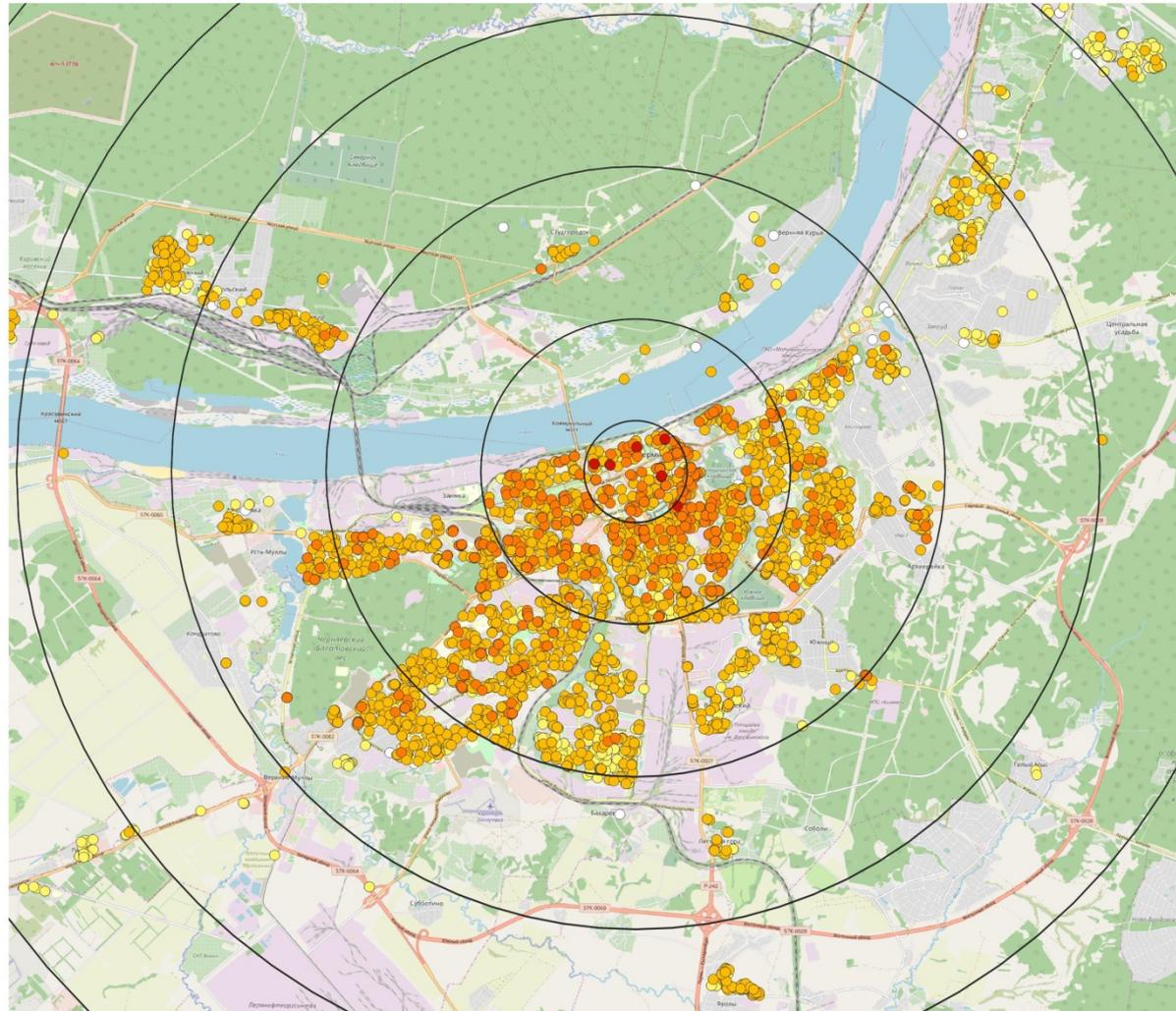
Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., тыс. руб. на душу населения



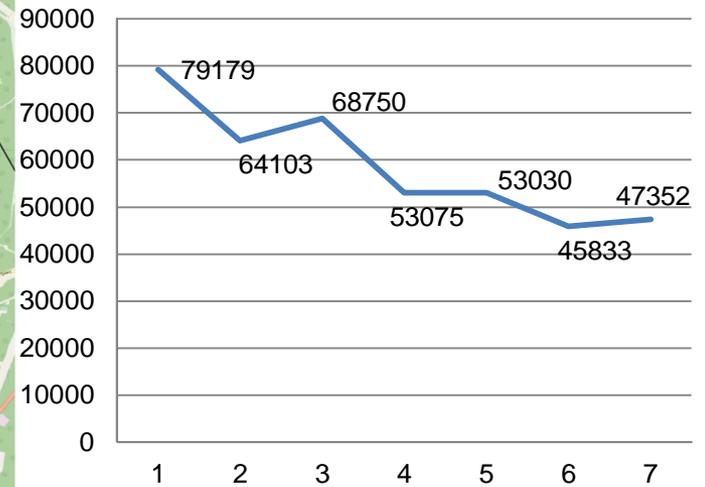
- Оценка объема медианных доходов населения в 2017 г., рублей*
- Оценка медианных цен на рынке жилья в 2019 г., рублей
- Коэффициент доступности жилья в 2017 г., лет

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 Пермской агломерации



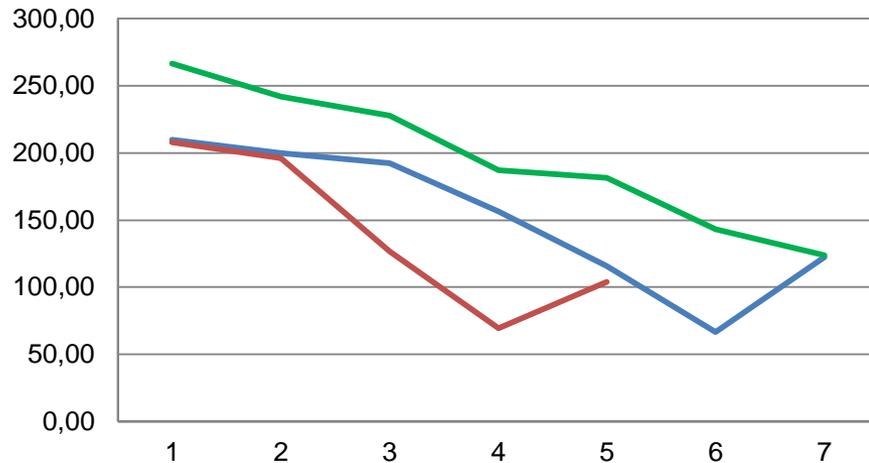
Медианная цена кв. м жилья: руб./кв. м



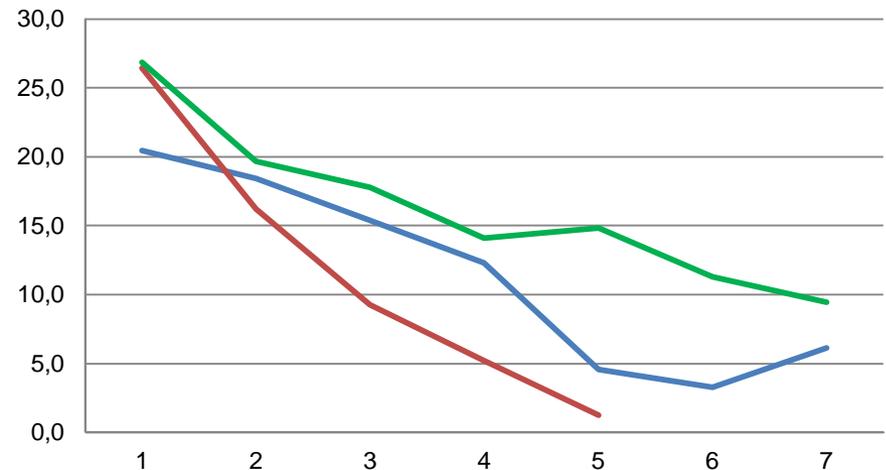
- Цена кв. м жилья
- 0 - 30000
 - 30000-50000
 - 50000-75000
 - 75000-150000
 - 150000-192308

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 *

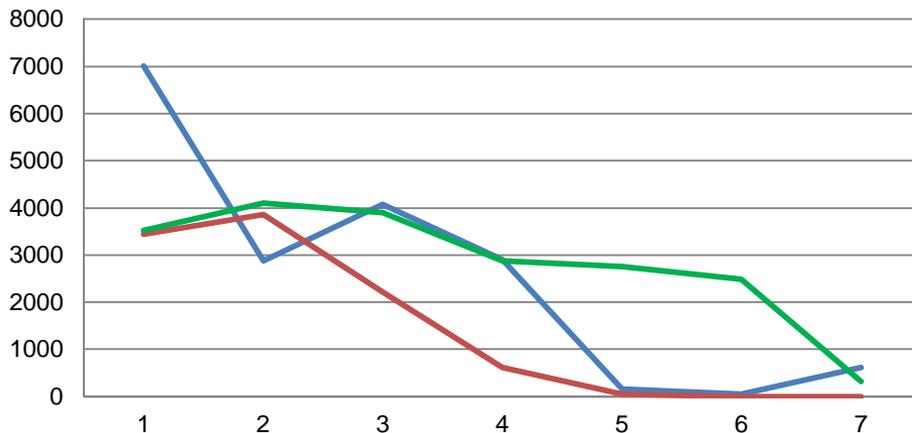
Плотность улично-дорожной сети, м/га



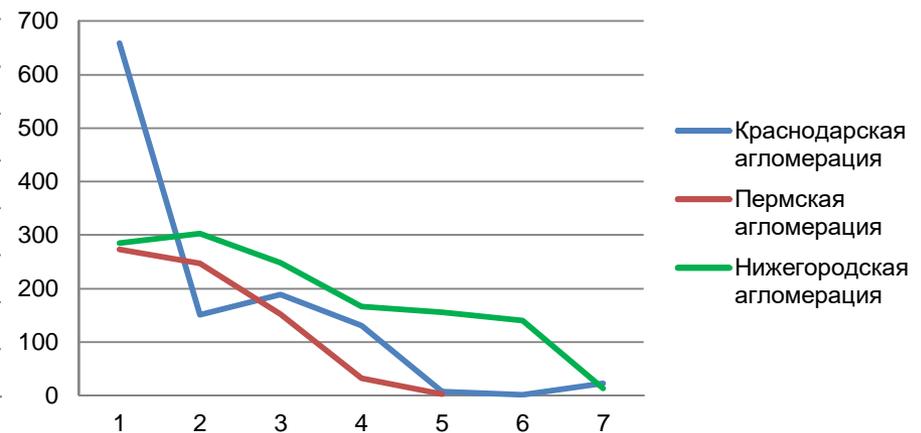
% застроенности жилой территории



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.

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



www.urbaneconomics.ru