



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

ЖИЛИЩНЫЕ БАЛАНСЫ РОССИИ, МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ: ТРЕНДЫ И ПРОГНОЗЫ

Проект выполнен за счет средств
Целевого капитала ИЭГ в 2020 г.

ЖИЛИЩНЫЙ БАЛАНС КАК АНАЛИТИЧЕСКИЙ ИНСТРУМЕНТ

Построение жилищных балансов России, городов и городских агломераций - инструмент:

- ✓ выявления трендов развития жилищного фонда
- ✓ построения долгосрочных прогнозов развития жилищного фонда
- ✓ выработки сбалансированной жилищной и градостроительной политики с учетом локальных особенностей на уровне города или агломерации



СТРУКТУРА ЖИЛИЩНОГО БАЛАНСА

1. Состояние жилищного фонда

- ✓ сведения о наличном жилищном фонде в квадратных метрах
- ✓ сведения о количестве жилых помещений по видам жилищного фонда

2. Прирост жилищного фонда

- ✓ сведения о вводе жилья по видам жилищного фонда
- ✓ сведения о среднем размере общей площади вводимых жилых единиц

3. Выбытие жилищного фонда

- ✓ выбытие жилья в процентах от общего объема жилищного фонда по видам жилищного фонда

4. Обеспеченность жильем

- ✓ обеспеченность общей площадью жилых помещений
- ✓ обеспеченность граждан жилыми помещениями
- ✓ обеспеченность жилыми помещениями домохозяйств

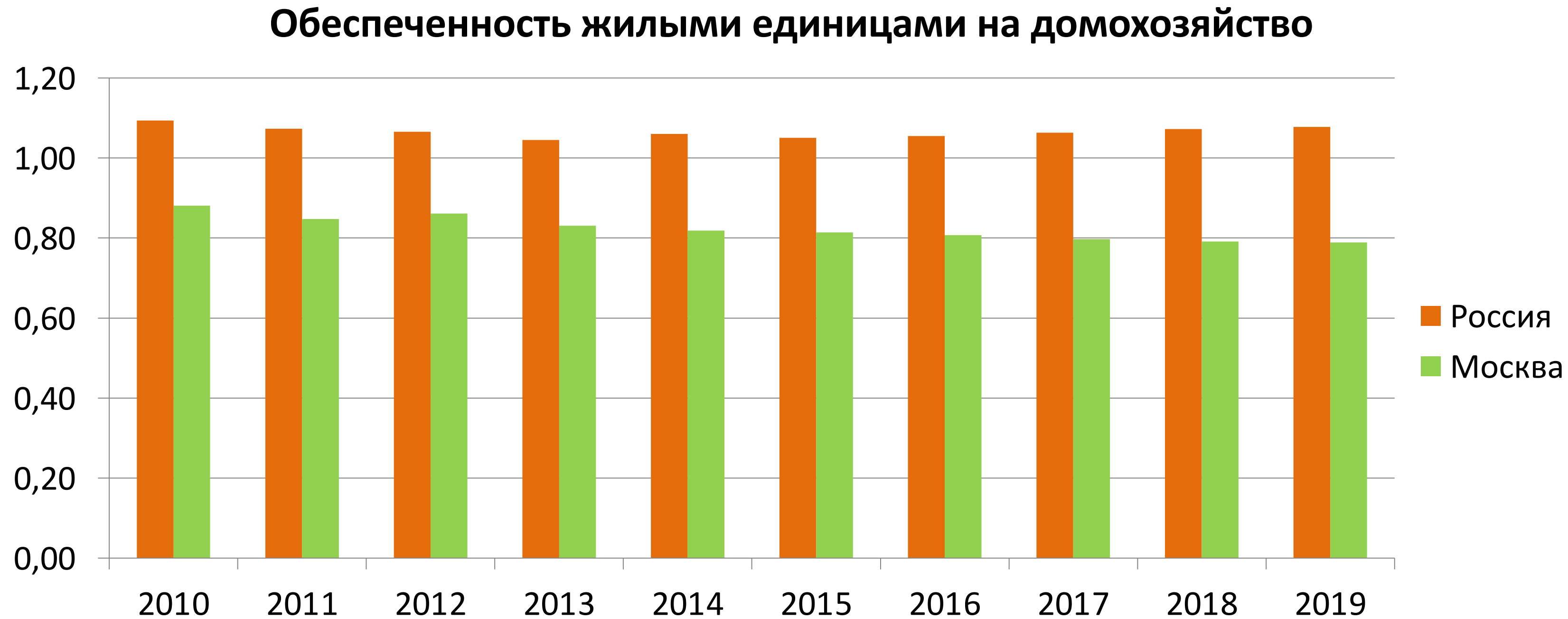


ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РОССИИ И МОСКВЫ В 2010 - 2019 ГГ.

Россия	Москва
✓ Небольшой рост обеспеченности жильем с 23 кв. м до 26 кв. м на человека	✓ Обеспеченность жильем остается на низком уровне, 19-20 кв. м на человека
✓ Обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство сохраняется на уровне 1,07-1,08 жилой единицы	✓ Нарастание дефицита количества жилых единиц, приходящихся на домохозяйство - 0,79 жилых единицы
✓ Снижение среднего размера вновь вводимого жилого помещения - с 84,3 до 80 кв. м (в многоквартирных домах - с 62,7 до 51,6 кв. м)	✓ Снижение среднего размера вновь вводимого жилого помещения - с 77,4 до 59,5 кв. м (в многоквартирных домах - с 77 до 56,4 кв. м)
✓ Низкий уровень выбытия жилищного фонда - менее 0,4%	✓ Низкий уровень выбытия жилищного фонда - менее 0,1%
✓ Постепенный рост доли индивидуального жилищного фонда - с 31 до 33%	✓ Рост доли индивидуального жилищного фонда - с 0,3 до 2,6%

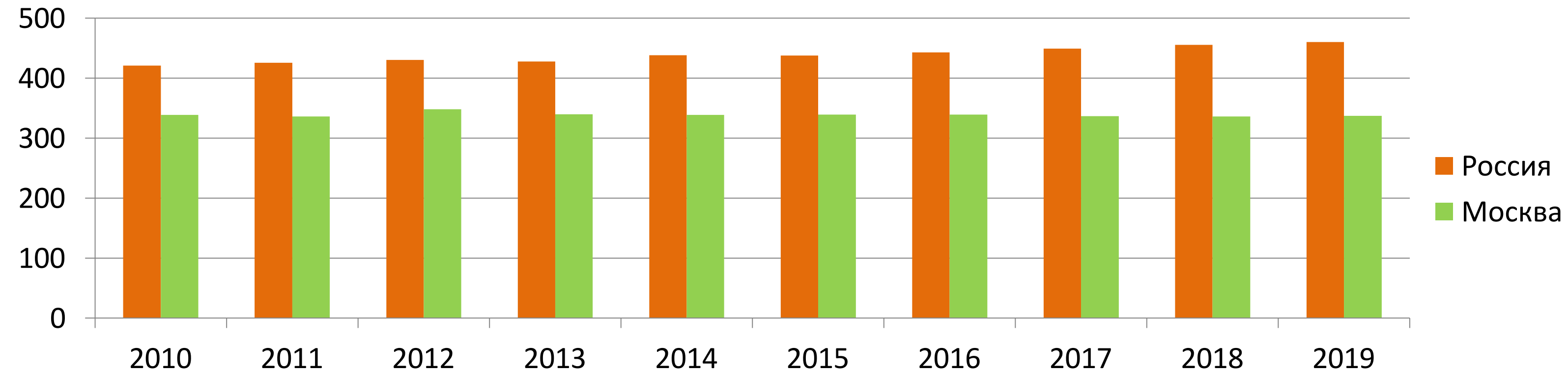


Тренд 1 (противоположные тренды в Москве и России):
объемы нового строительства за 10 лет не сократили
«дефицит» жилых единиц в Москве (с 12 до 21%); «избыток»
жилых единиц в России сократился (с 9,4 до 7,8%)

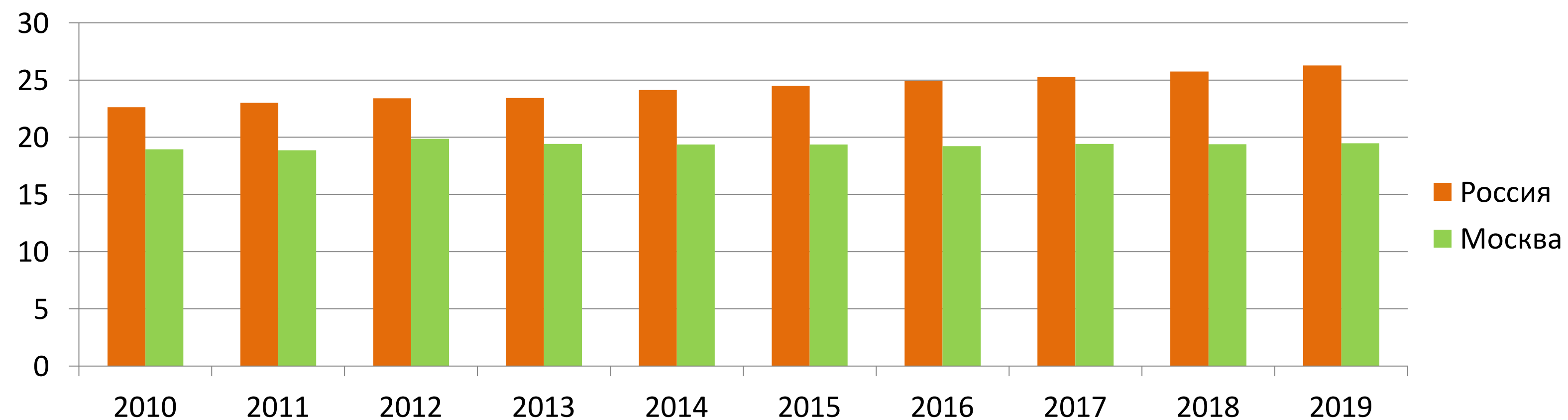


Тренд 2: устойчивый разрыв в обеспеченности жильем между Москвой и Россией

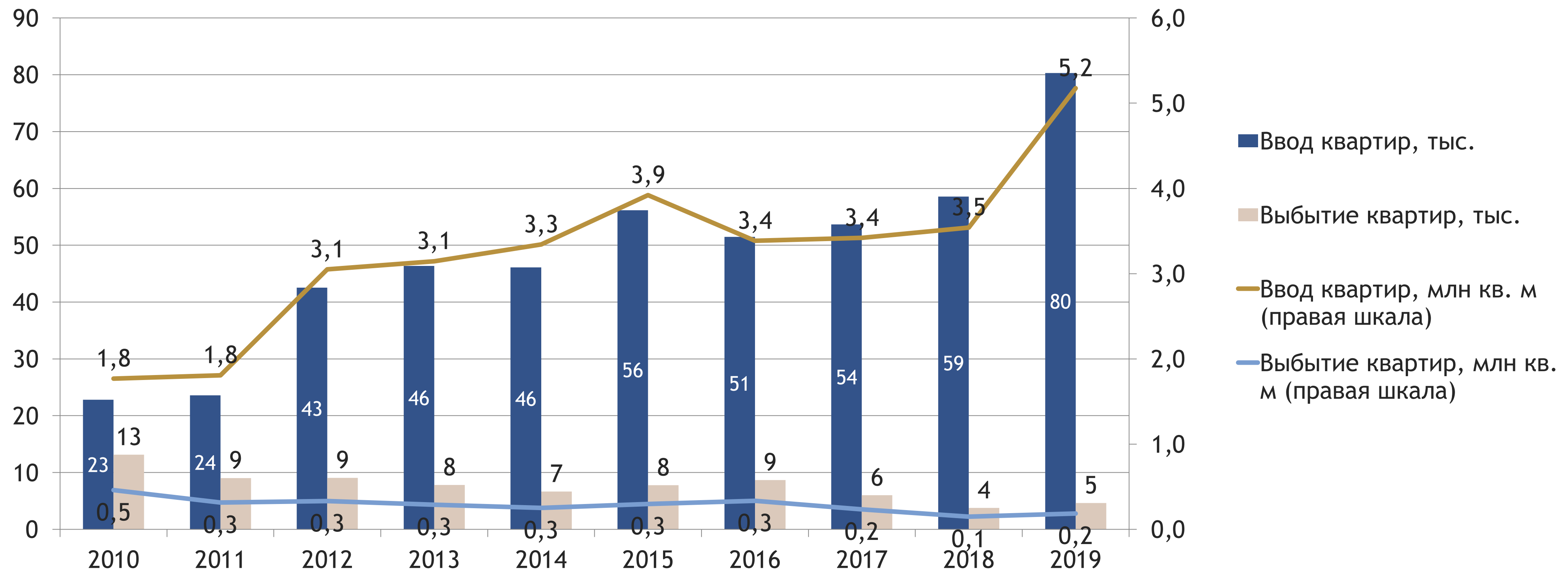
Количество жилых единиц на 1000 человек населения



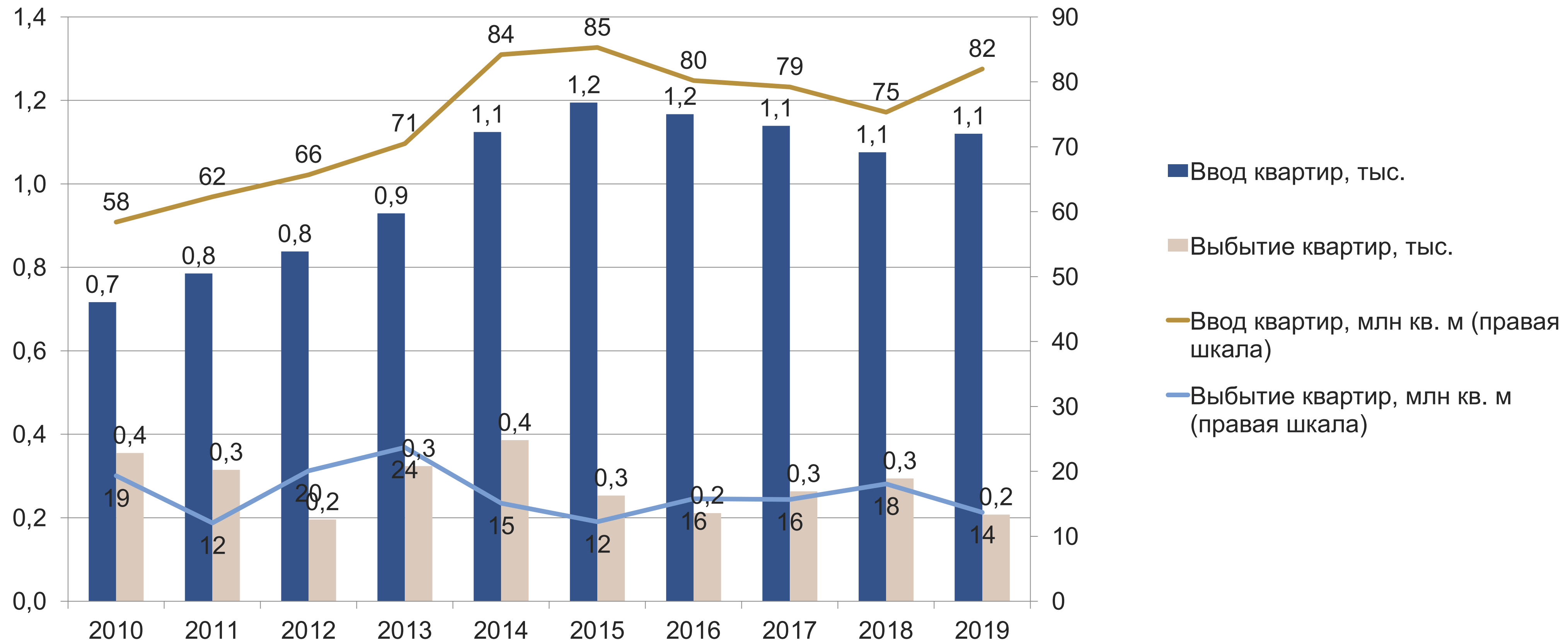
Обеспеченность площадью жилья, кв. м на душу



Тренд 3: ввод жилья в Москвекратно превышает выбытие жилья - увеличение разрыва за 10 лет с 1,7 до 17 раз по количеству квартир, с 3,8 до 28 раз - по площади (аналогичный тренд по России - см. следующий слайд)



Разрыв между годовым вводом и выбытием жилья в России



ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ ИНЕРЦИОННОГО СЦЕНАРИЯ

Ввод жилья:

- ✓ При инерционном сценарии достигаются целевые показатели ввода жилья, установленные в паспорте Национального проекта «Жилье и городская среда» до 2024 года. С 2025 по 2030 гг. зафиксированы показатели ввода 2024 года (для России - 120 млн кв. м в 2030 г.).

Средний размер домохозяйства:

- ✓ В соответствии с данными переписи 2010 года и микропереписи 2015 г. на основе данных о среднем размере домохозяйства был построен прогноз размера домохозяйства до 2030 г. методом экстраполяции.

Численность населения:

- ✓ Для прогноза численности населения использовался демографический прогноз Росстата до 2030 года (средний вариант).

Доля ИЖС во вводе:

- ✓ Показатель доли ИЖС во вводе в соответствии с целевыми показателями ввода, установленными в паспорте Национального проекта «Жилье и городская среда» до 2024 года. С 2025 по 2030 гг. зафиксированы показатели ввода 2024 года.

Средняя площадь вводимой жилой единицы:

- ✓ Предполагается, что будет зафиксирован к 2030 году средний размер вводимой жилой единицы для ИЖС на уровне страны в целом и составит порядка 130-135 кв. м.
- ✓ Средний размер вводимой жилой единицы в многоквартирных домах в Москве к 2030 г. составит 55 кв. м.

Средняя площадь выбываемой жилой единицы:

- ✓ Параметр устанавливается в размере 30 кв. м для многоквартирных домов и в размере 60 кв. м для ИЖС. Предполагается, что в стране этот уровень будет сохраняться до 2030 г., а в Москве к 2030 г. произойдет увеличение до 45 и 70 кв. м соответственно.

Выбытие жилья, % от жилищного фонда:

- ✓ Предполагается, что в связи с принятием программы реновации Москвы в 2017 г. темпы выбытия жилищного фонда значительно возрастут, поэтому к 2020 г. целевой показатель выбытия установлен на уровне 0,8%, а к 2030 г. - 1%. Для страны в целом к 2020 г. - 0,5%, а к 2030 г. - 0,55%.



ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ АЛЬТЕРНАТИВНОГО СЦЕНАРИЯ

Ввод жилья:

- ✓ Ежегодный объем ввода в Москве должен увеличиться в период с 2024 по 2030 гг. с 5,2 млн кв. м до 7,7 млн кв. м.
- ✓ Увеличение ввода в Москве в т. ч. предполагается осуществить путем перераспределения 1 млн кв. м целевого суммарного ежегодного ввода иных регионов России, где наблюдается избыток обеспеченности жилыми единицами.

Средняя площадь вводимой жилой единицы:

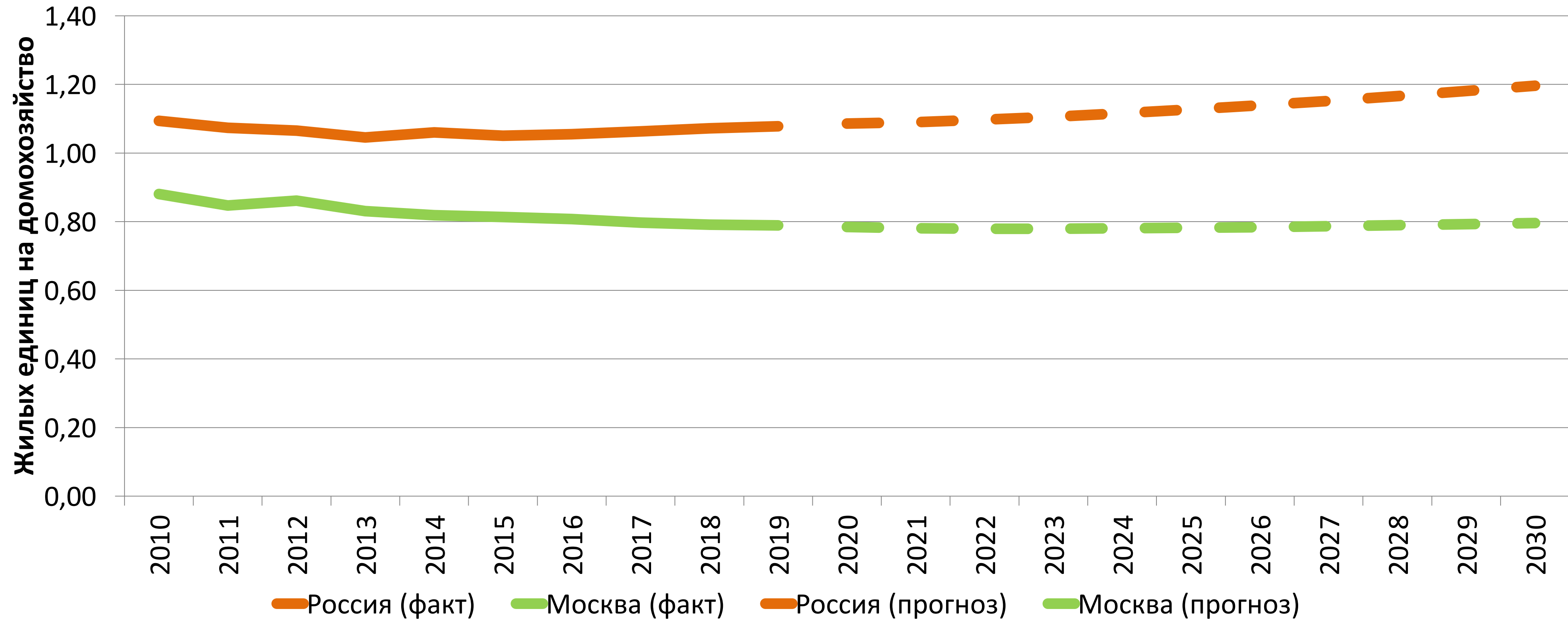
- ✓ Предполагается большая площадь новых квартир в России - до 100 кв. м в многоквартирных домах и до 200 кв. м в ИЖС к 2030 г.
- ✓ Предполагается, что площадь вводимой жилой единицы для ИЖС для Москвы останется на уровне инерционного сценария.

Выбытие жилья, % от жилищного фонда:

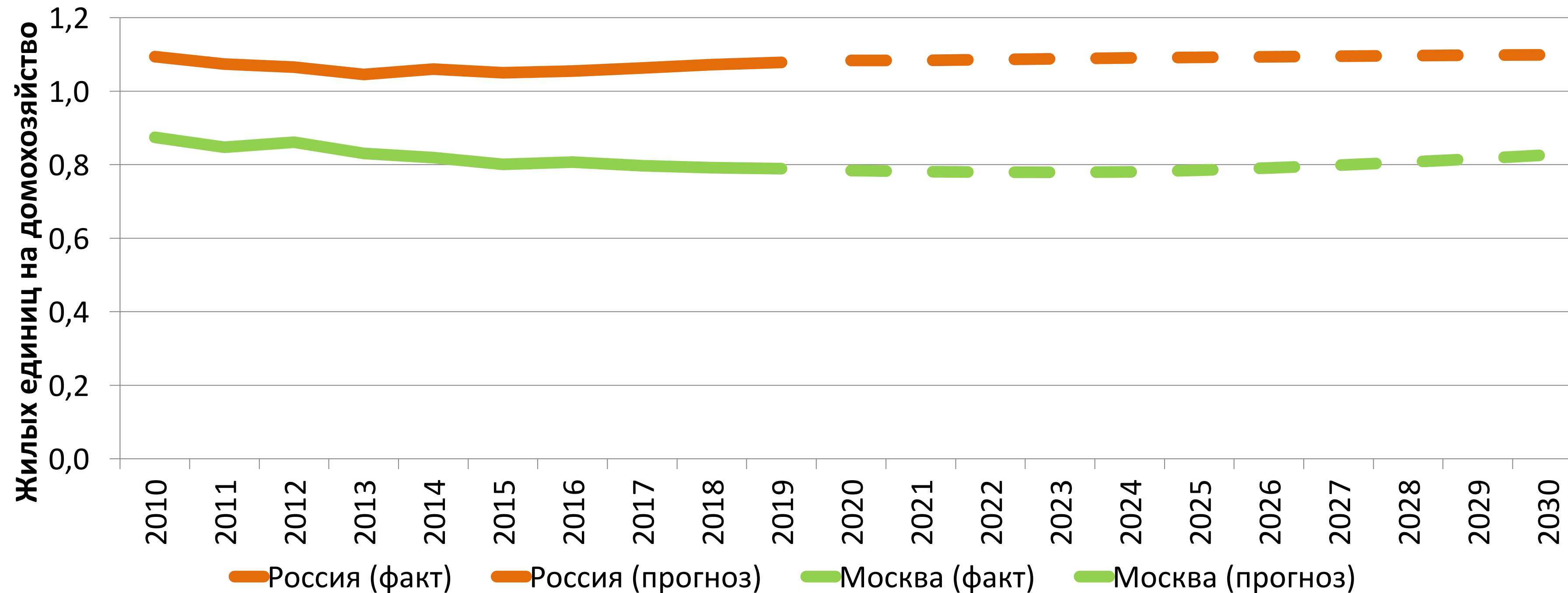
- ✓ Предполагается, что в Москве процент выбытия останется на уровне инерционного сценария, а в Московской области показатель несколько вырастет, с 0,57 до 0,7% к 2030 году.
- ✓ В России также предполагается рост выбытия в связи с расширением программ редевелопмента территорий, с 0,4% в 2019 г. до 0,9% в 2030 году.



Прогноз при сохранении трендов: дальнейшее усугубление «дефицита» жилых единиц в Москве и «избытка» в России



Альтернативный прогноз: Россия - увеличение площади новых квартир (с 52 до 100 кв. м); увеличение объемов выбытия старого жилья в России - с 0,4% до 0,9%



Снижение избытка обеспеченности жилыми единицами в России с 1,2 до 1,1
Небольшой рост обеспеченности жилыми единицами в Москве с 0,8 до 0,83

Жилищный баланс Московской агломерации*

Первичные данные для построения жилищного баланса Московской агломерации

- ✓ Использование данных Росстата
- ✓ Основные статистические показатели:
 - общая площадь жилых помещений (в том числе в многоквартирных домах, в индивидуальном жилищной фонде (далее - ИЖФ))
 - количество жилых единиц (в том числе в многоквартирных домах, в ИЖФ)
 - ввод жилья (в кв. м. и в жилых единицах; в многоквартирных домах и в ИЖФ)
 - численность населения
 - средний размер домохозяйства

Основные аналитические показатели жилищного баланса Московской агломерации

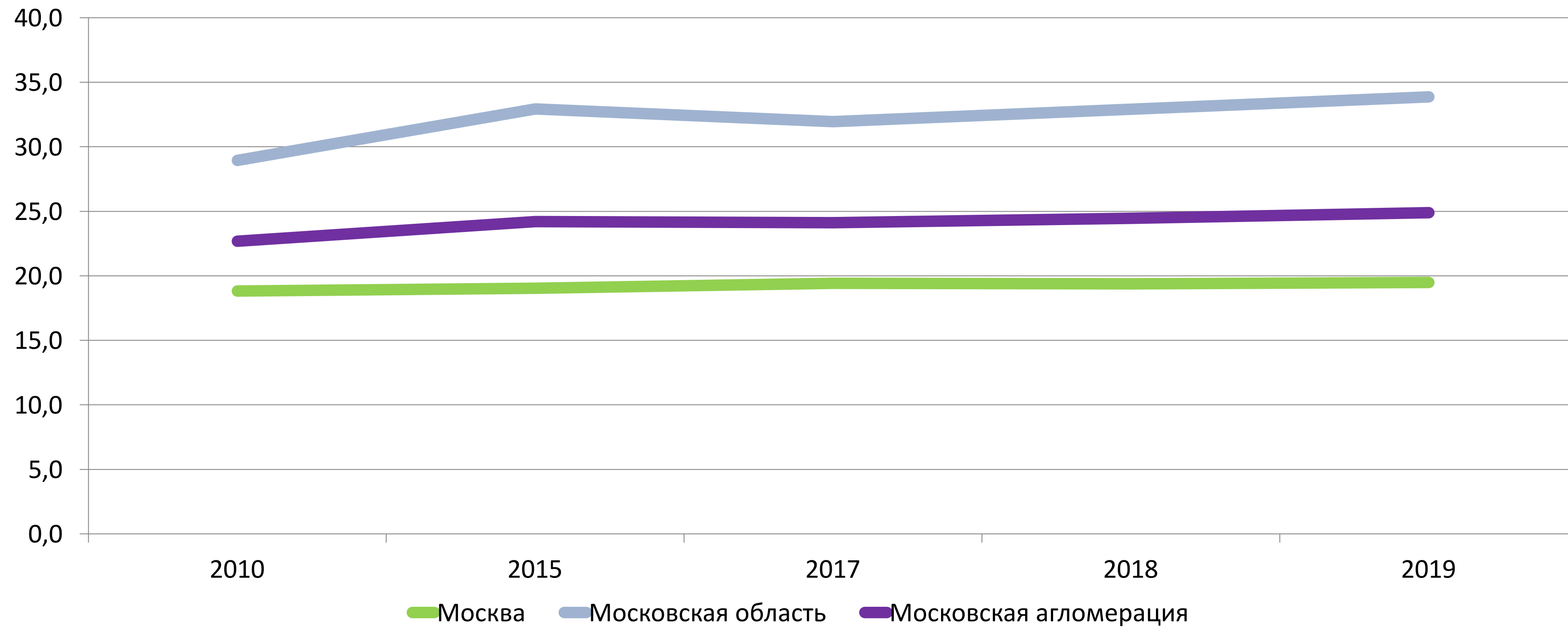
- ✓ На основе первичных данных производился расчет аналитических показателей
- ✓ Основные аналитические показатели:
 - средняя площадь жилой единицы во вводе (в том числе в многоквартирных домах, в ИЖФ)
 - доля ИЖФ во вводе, %
 - выбытие жилья (в кв. м. и в жилых единицах; в многоквартирных домах и в ИЖФ)
 - обеспеченность жильем, кв. м.
 - обеспеченность жилыми единицами, ед. на тыс. чел.
 - обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство

*В рамках настоящего расчета Москва и Московская область включены в состав Московской агломерации. В реальности Московская агломерация включает только часть территорий Московской области.



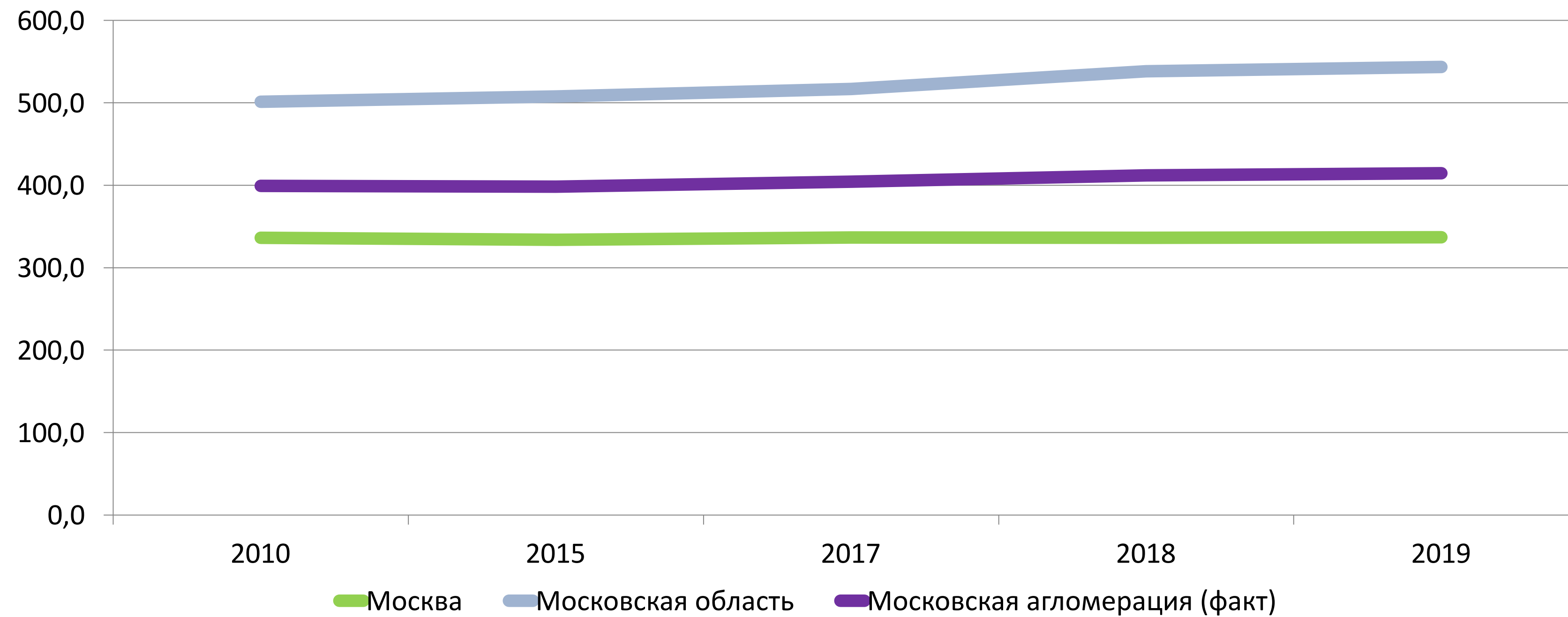
Тренд 1: превышение обеспеченности жильем на периферии агломерации по сравнению с ядром - пространственный дисбаланс градостроительного развития

Динамика обеспеченности жильем в Московской агломерации
(кв. м на душу населения)

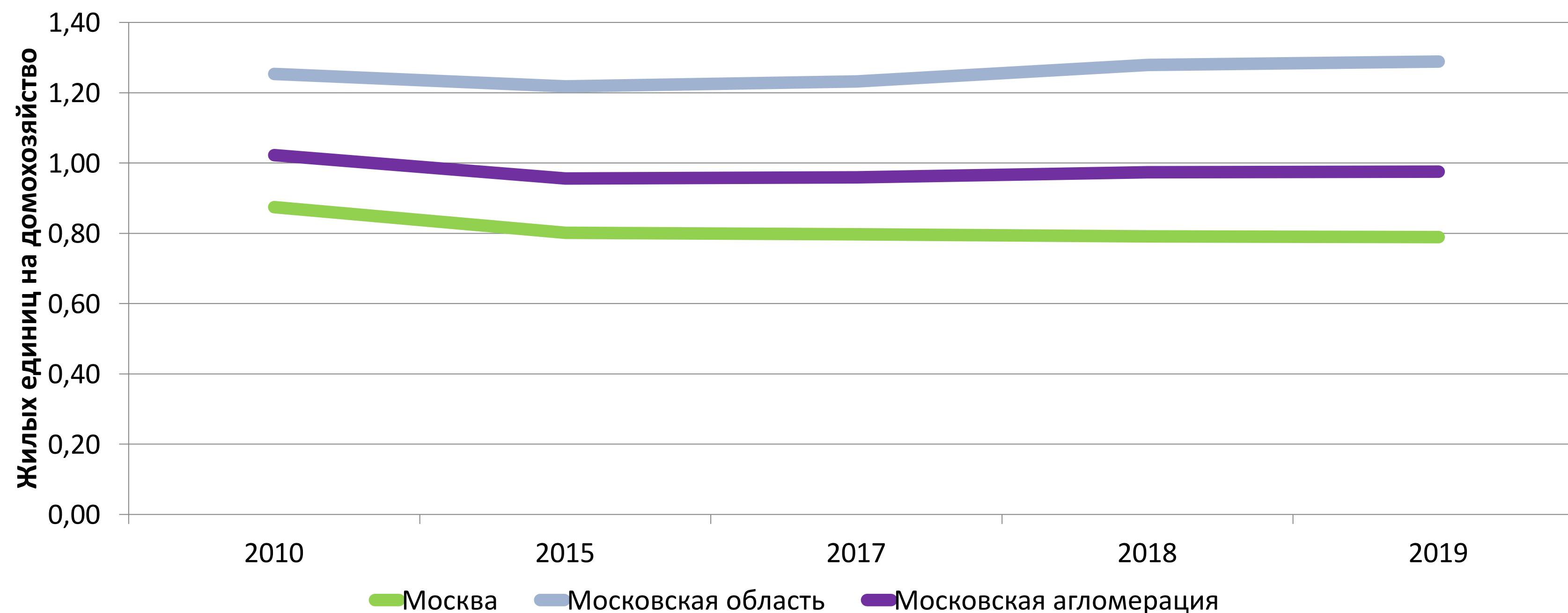


Тренд 2: существенный разрыв в обеспеченности населения жилыми единицами на периферии агломерации и в ядре агломерации

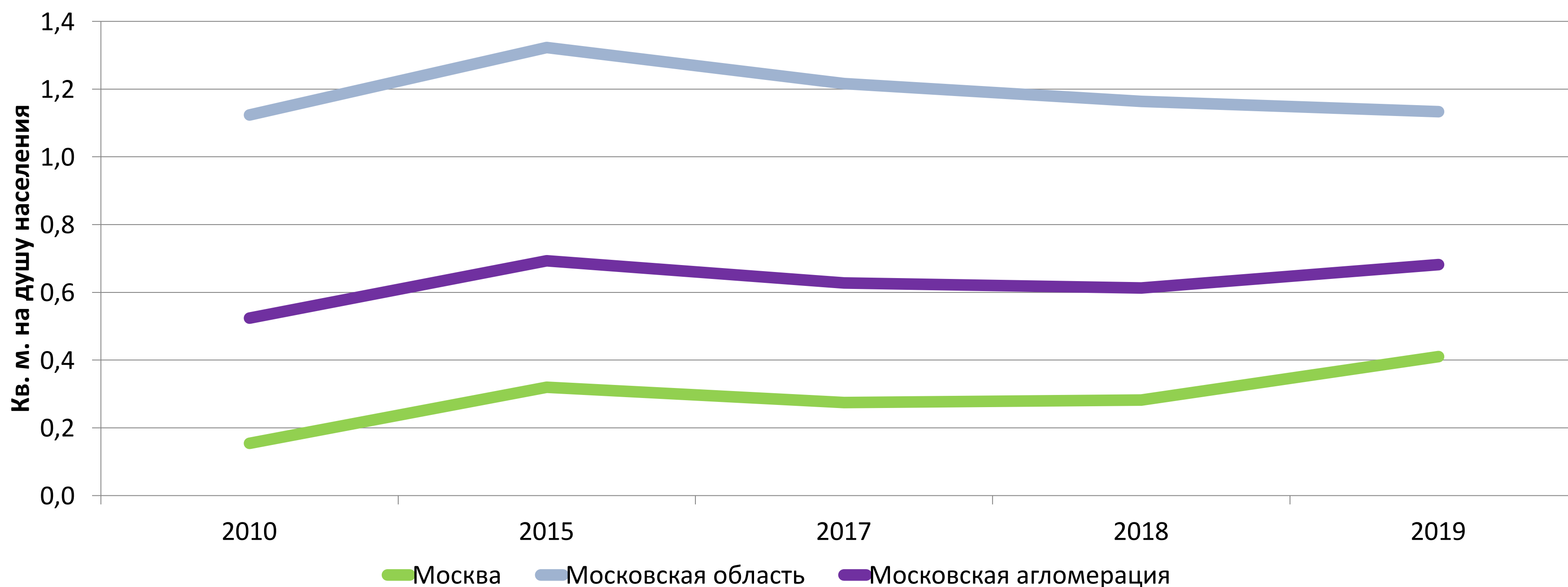
**Динамика обеспеченности жильем
(жилые единицы на 1000 человек населения)**



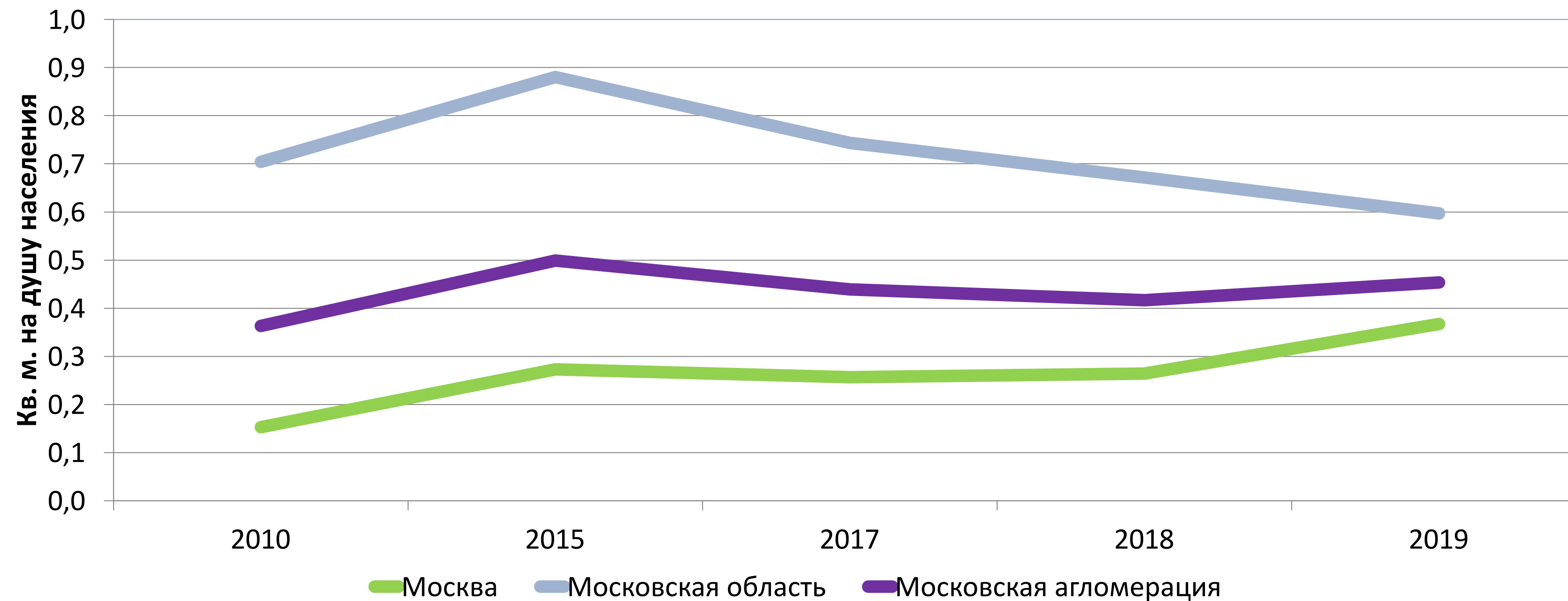
Тренд 3: избыток жилых единиц на периферии полностью компенсирует дефицит жилых единиц в ядре агломерации



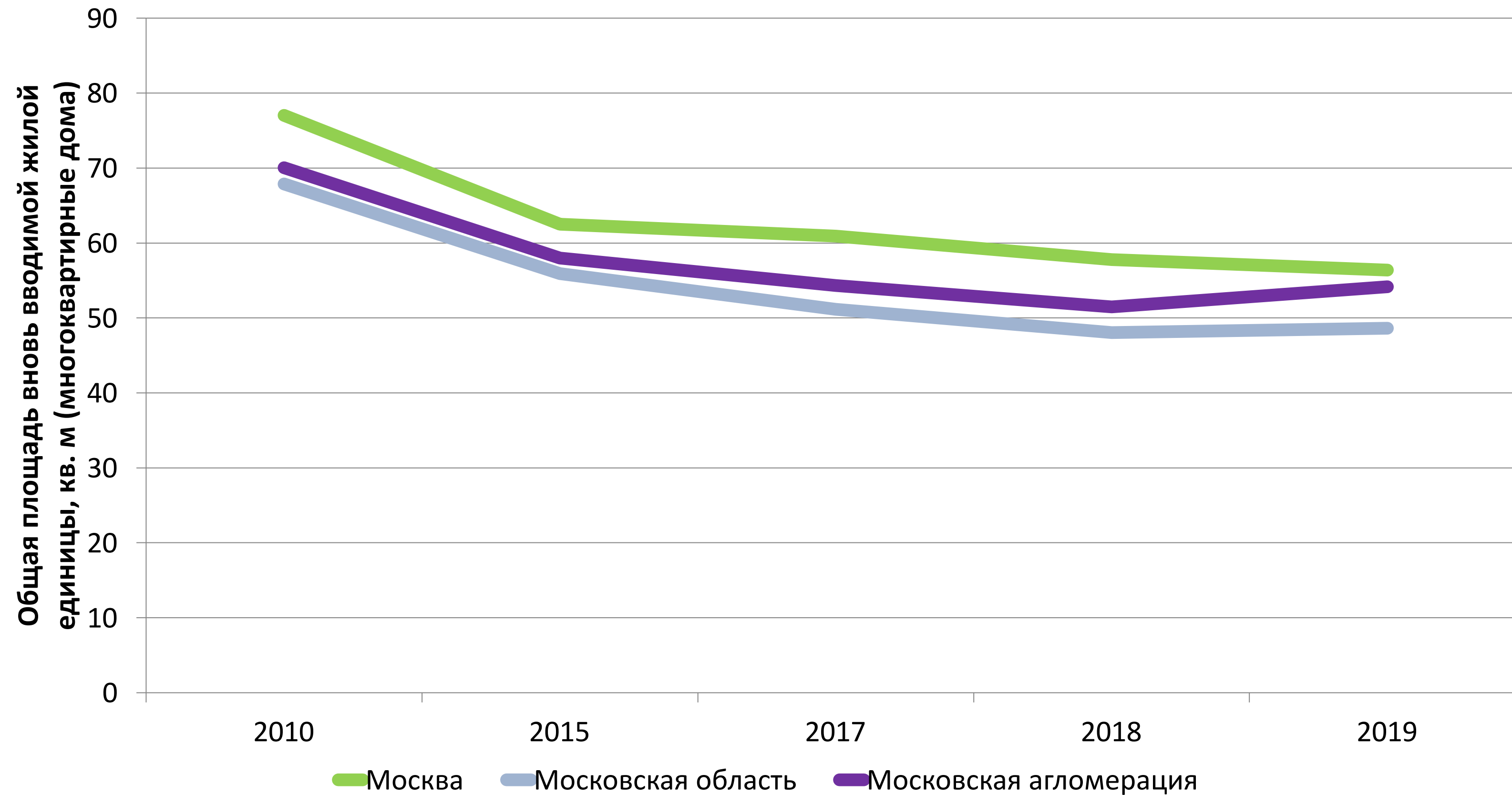
Тренд 4: небольшое сокращение пространственного дисбаланса по интенсивности жилищного строительства на периферии и в ядре агломерации



Тренд 5: сближение показателей ввода многоэтажных жилых домов в ядре и периферии, снижение дисбаланса



Тренд 6: относительно маленькие новые квартиры на периферии и просторные в ядре - противоположный тренд по сравнению с зарубежными агломерациями



ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ АЛЬТЕРНАТИВНОГО СЦЕНАРИЯ

Ввод жилья:

- ✓ Принято, что в Московской агломерации должен быть достигнут уровень ввода жилья на душу населения к 2030 г. в размере 0,85 кв. м. против 0,68 кв. м. в 2019 г.;

Доля ИЖС во вводе:

- ✓ Модель жилищного баланса в меньшей степени чувствительна к изменению данного параметра, но в Московской области предполагается незначительный рост параметра с 47% до 50%.

Средняя площадь вводимой жилой единицы:

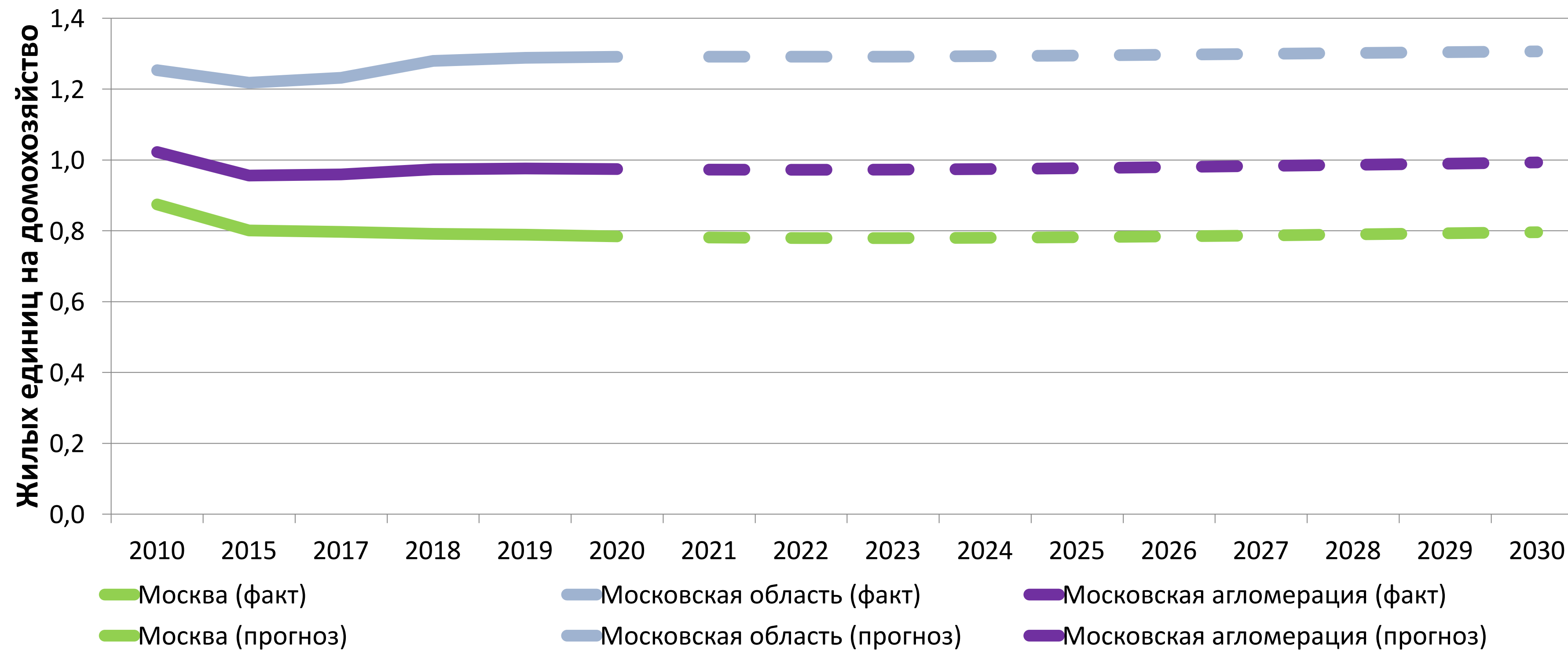
- ✓ Предполагается большая площадь новых квартир в Московской области к 2030 г. 65 кв. м вместо 55 кв. м.
- ✓ Предполагается, что площадь вводимой жилой единицы для ИЖС в Московской области сократится несколько меньшими темпами, чем в инерционном сценарии вместо 135 до 145 кв. м.

Выбытие жилья, % от жилищного фонда:

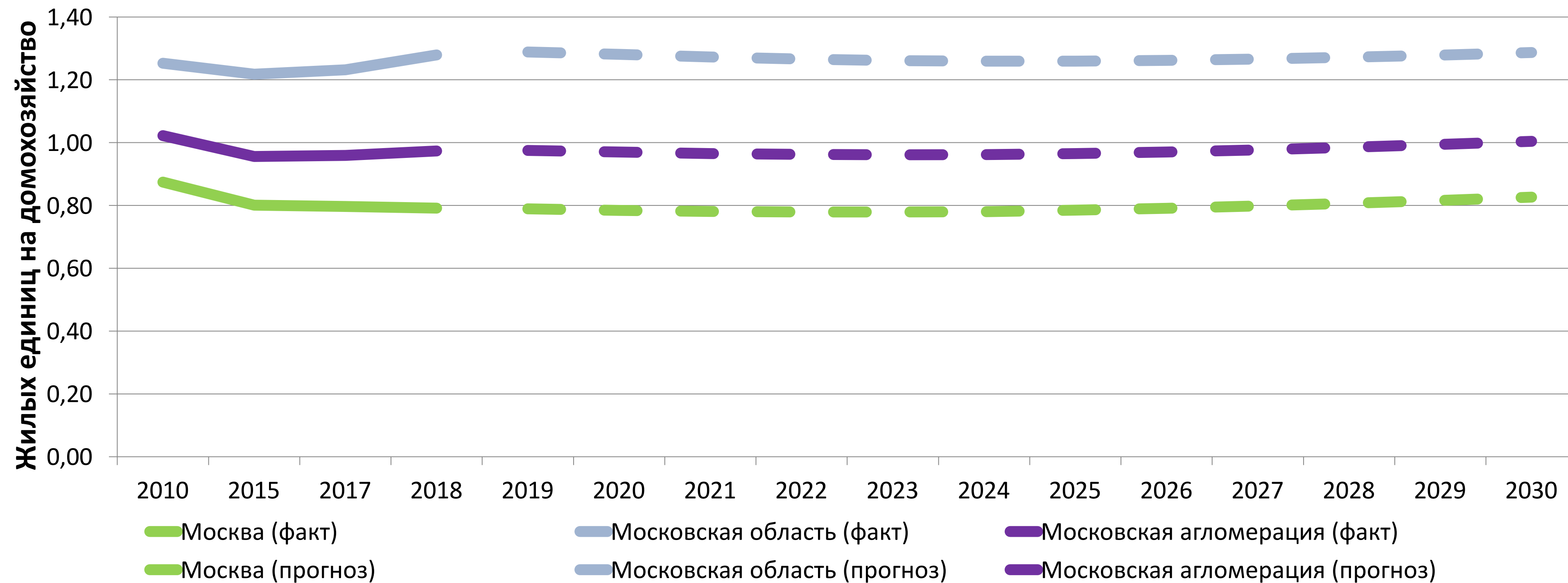
- ✓ Предполагается, что в Московской области показатель стабилизируется на уровне 0,8% к 2030 году.



Прогноз при сохранении трендов: дальнейшее усугубление «дефицита» жилых единиц в Москве, но он может быть скомпенсирован за счет периферии



Прогноз при альтернативном сценарии: Москва - увеличение ввода жилья (с 5,2 млн кв. м в 2024 г. до 7,7 млн кв. м в 2030 г.), Московская область - увеличение площади новых квартир (с 55 до 65 кв. м)



Частичное снижение избытка обеспеченности жилыми единицами в Московской области с 1,31 до 1,29

Небольшой рост обеспеченности жилыми единицами в Москве с 0,8 до 0,83

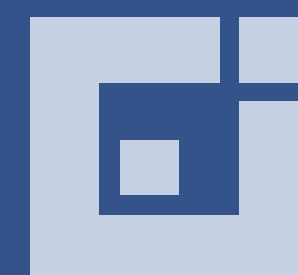
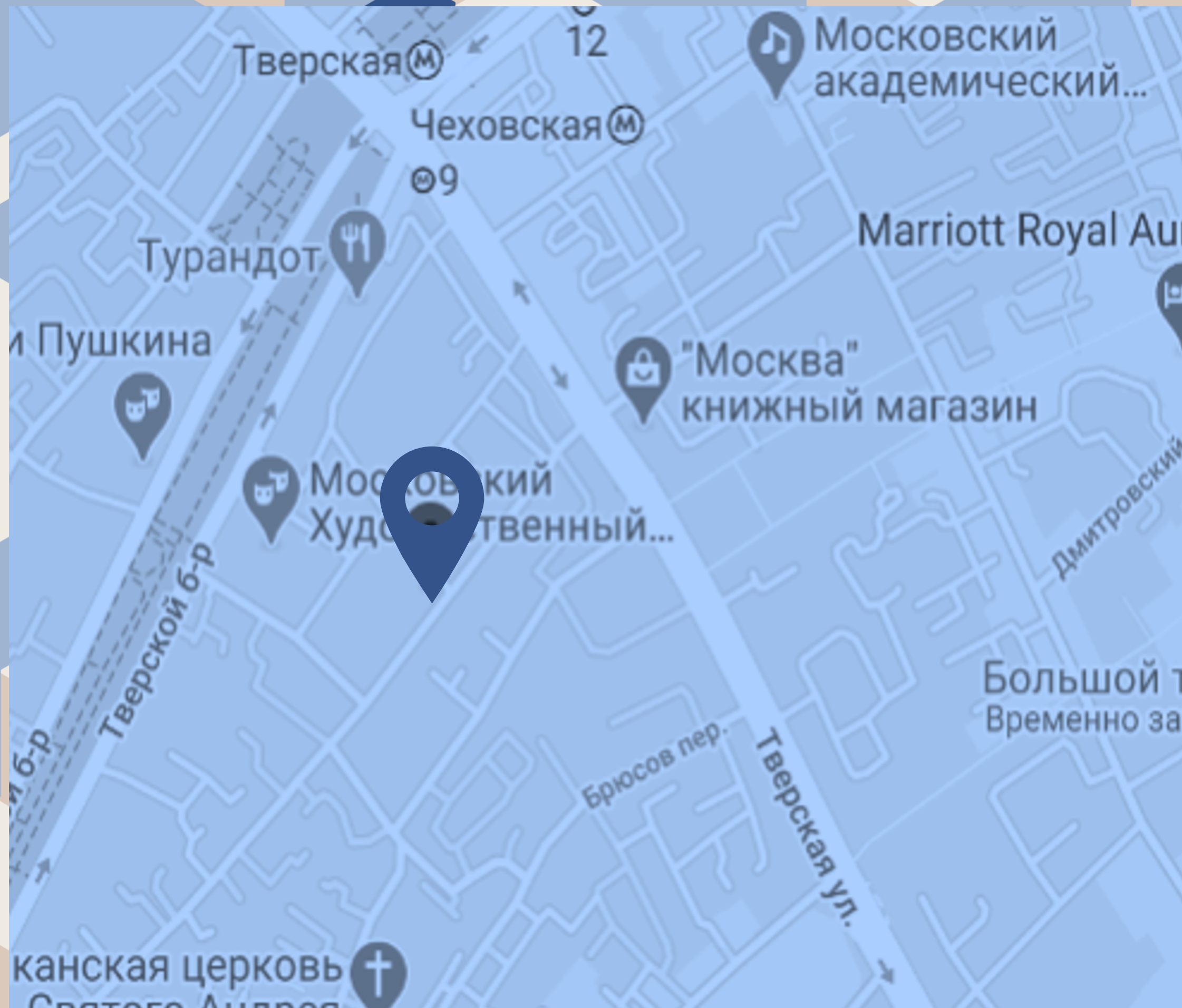
ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- ✓ Увеличивается разрыв обеспеченности жильем между Москвой и страной в целом.
- ✓ Возрастает избыток обеспеченности жилыми единицами на домохозяйство и на 1000 человек в стране, при недостатке жилых единиц в Москве.
- ✓ Совместный жилищный баланс Москвы и Московской области (Московской агломерации) показывает более сбалансированное развитие жилищной сферы.

РЕКОМЕНДАЦИИ

- ✓ Главным новым трендом должно стать ускорение выбытия старого жилищного фонда, запуск процессов обновления жилищного фонда
- ✓ Необходима смена целевого показателя на обеспеченность жилыми единицами
- ✓ Жилищный баланс - инструмент для выработки сбалансированной локальной жилищной политики: везде разные тренды
- ✓ Необходимо внедрение градостроительных инструментов управления структурой жилья по составу и площади жилых единиц (а значит, и домохозяйств) в разных территориях города





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

