

# ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА КАК АКТИВЫ ГОРОДСКОЙ ЭКОНОМИКИ



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

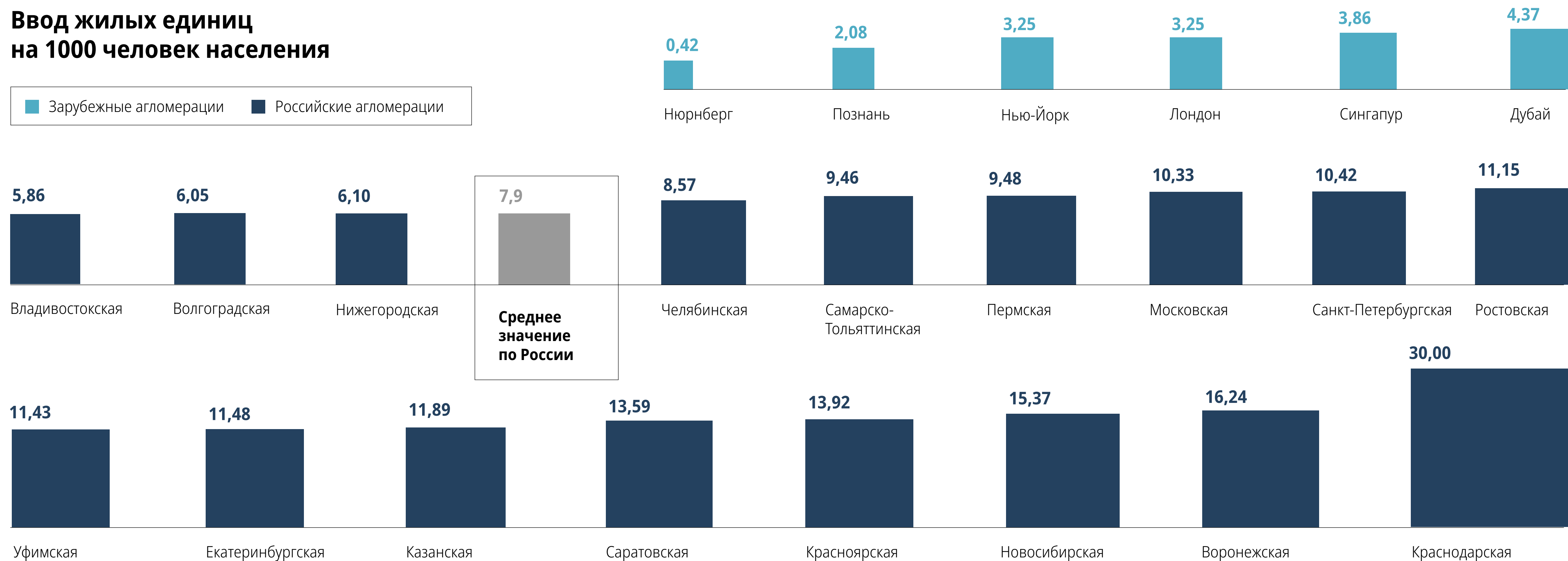


**ТАТЬЯНА ПОЛИДИ**  
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ФОНДА  
«ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Калининград, 18 мая 2018 г.

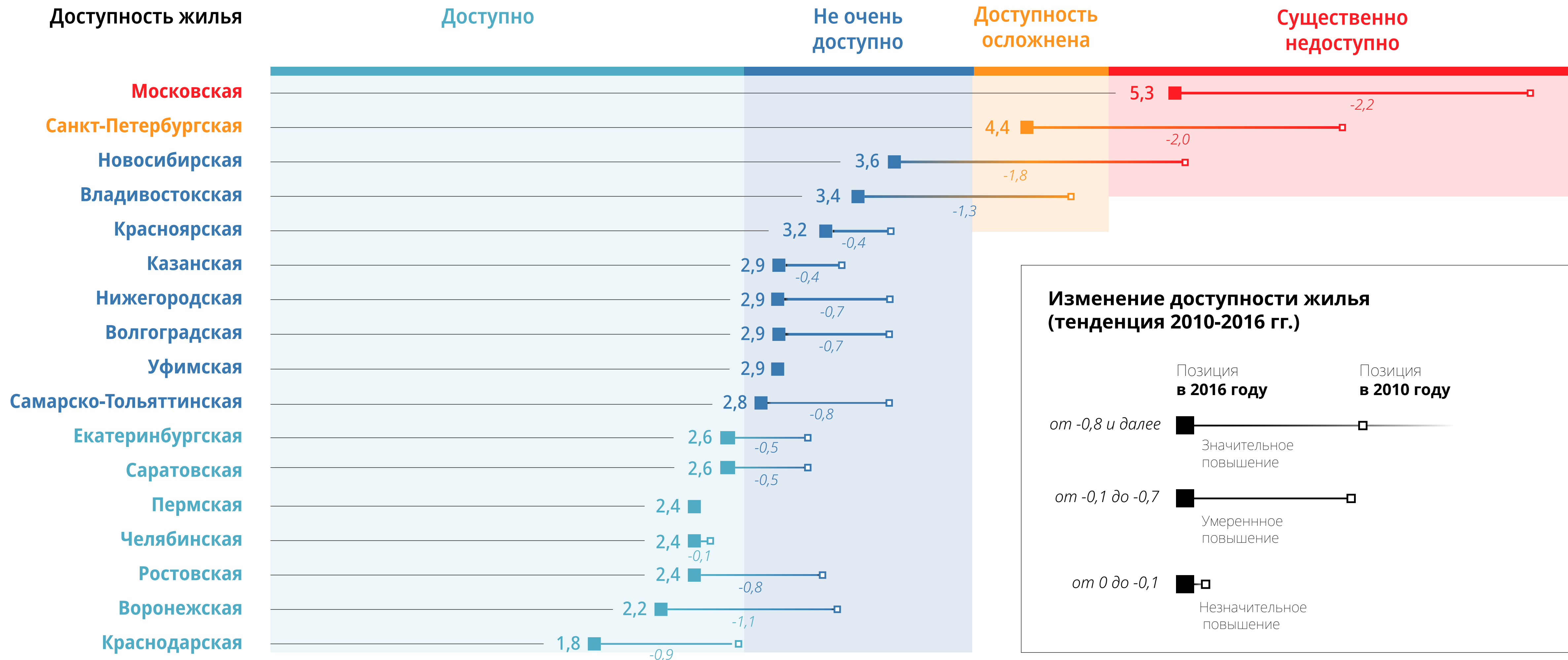
# Активность жилищного строительства в российских агломерациях **кратно превышала** показатели зарубежных агломераций в 2010-2016 гг.

## Ввод жилых единиц на 1000 человек населения



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](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](https://www.dsc.gov.ae/Report/Copy%20of%20DSC_SYB_2016_02%20_%2002.pdf) / Познань: <http://poznan.stat.gov.pl/en/current-studies/communiqus-and-announcements/bulletins/statistical-bulletin-poznan-iv-quarter-2016,2,23.html> / Нюрнберг: <https://www.regionalstatistik.de>.

# Результаты активного жилищного строительства: 16 из 17 крупнейших российских агломераций показали рост доступности жилья, а 5 из них – значительный рост

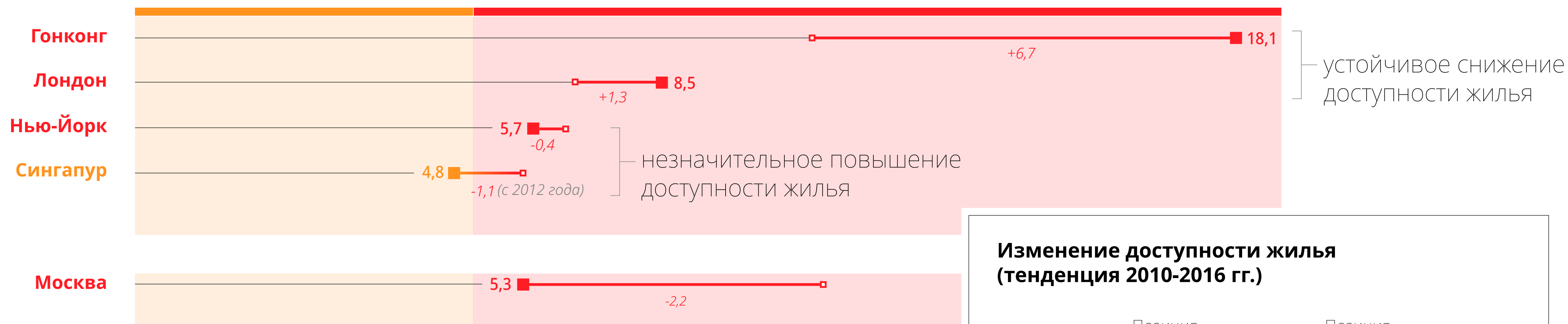


# Зарубежные агломерации показывают обратный тренд на **снижение доступности жилья** и рост качества городской среды на фоне низких темпов ввода жилья

Коэффициент доступности жилья

Доступность осложнена

Существенно недоступно



В целом доступность приобретения жилья в российских агломерациях выше, чем в некоторых зарубежных

Однако расчеты по России исходят из меньшей площади жилья (54 м<sup>2</sup>) — в России относительно более высокая доступность жилья обусловлена так же и более низкими качественными характеристиками жилья

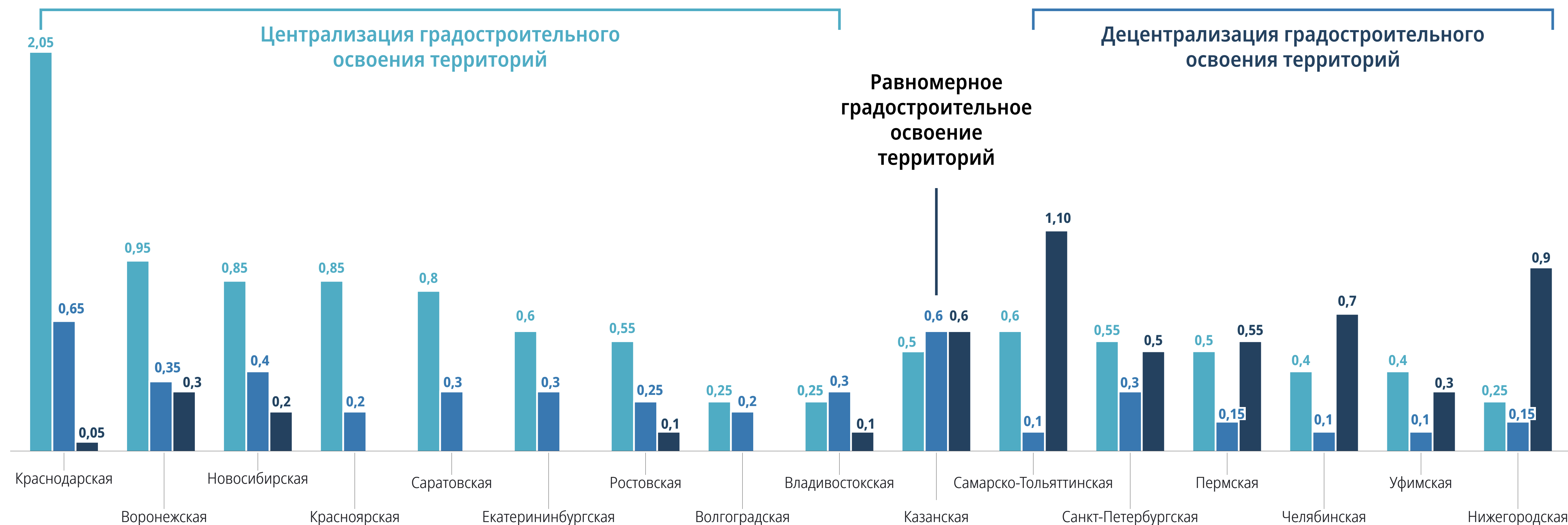
## Изменение доступности жилья (тенденция 2010-2016 гг.)



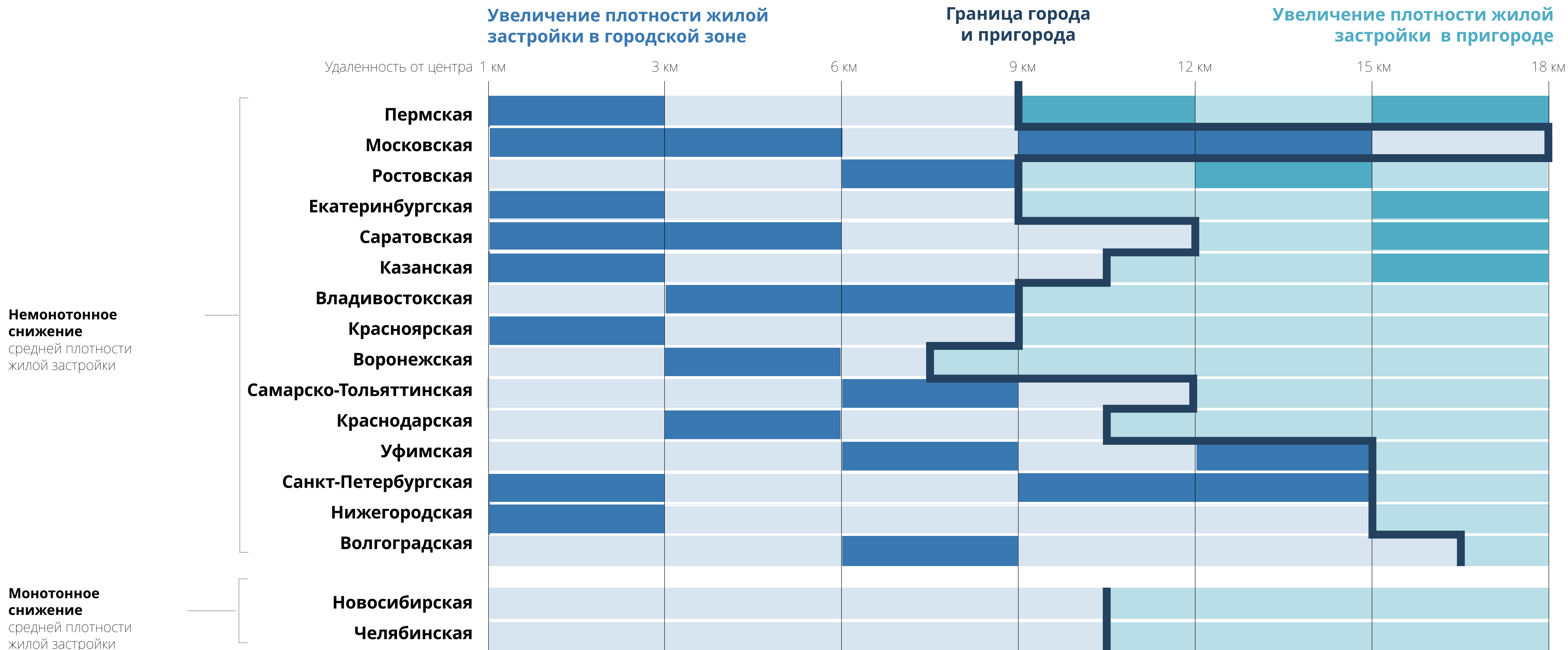
# Модели градостроительного освоения в крупнейших российских агломерациях: примерно половина ориентирована на **интенсивное освоение пригородов**

Ввод индустриального жилья на душу населения, кв. м, 2016 г.

■ В ядре агломерации    ■ В других городских округах и поселениях агломерации    ■ В сельских поселениях агломерации

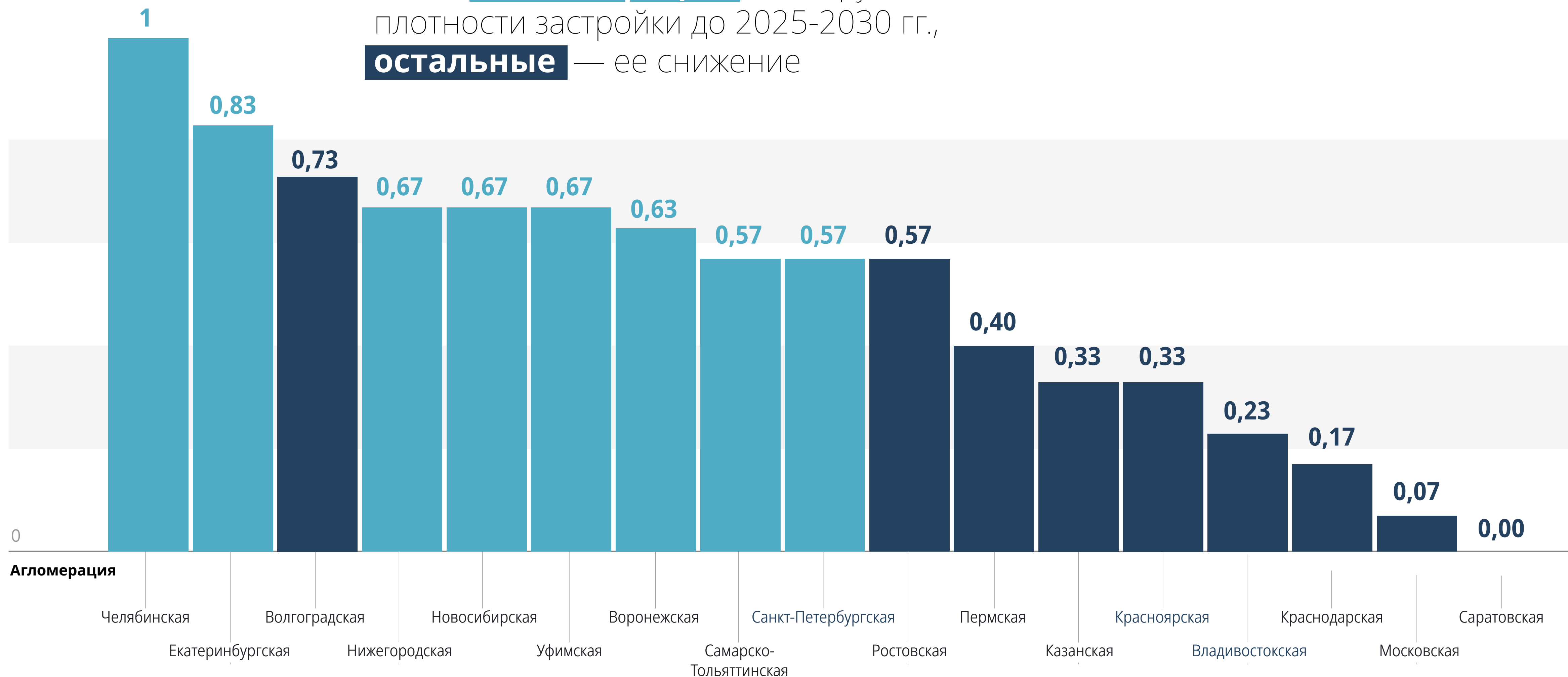


# В большинстве агломераций плотность застройки разбалансирована, «освоение зеленых полей» в 6 агломерациях привело к **переуплотнению пригородов**



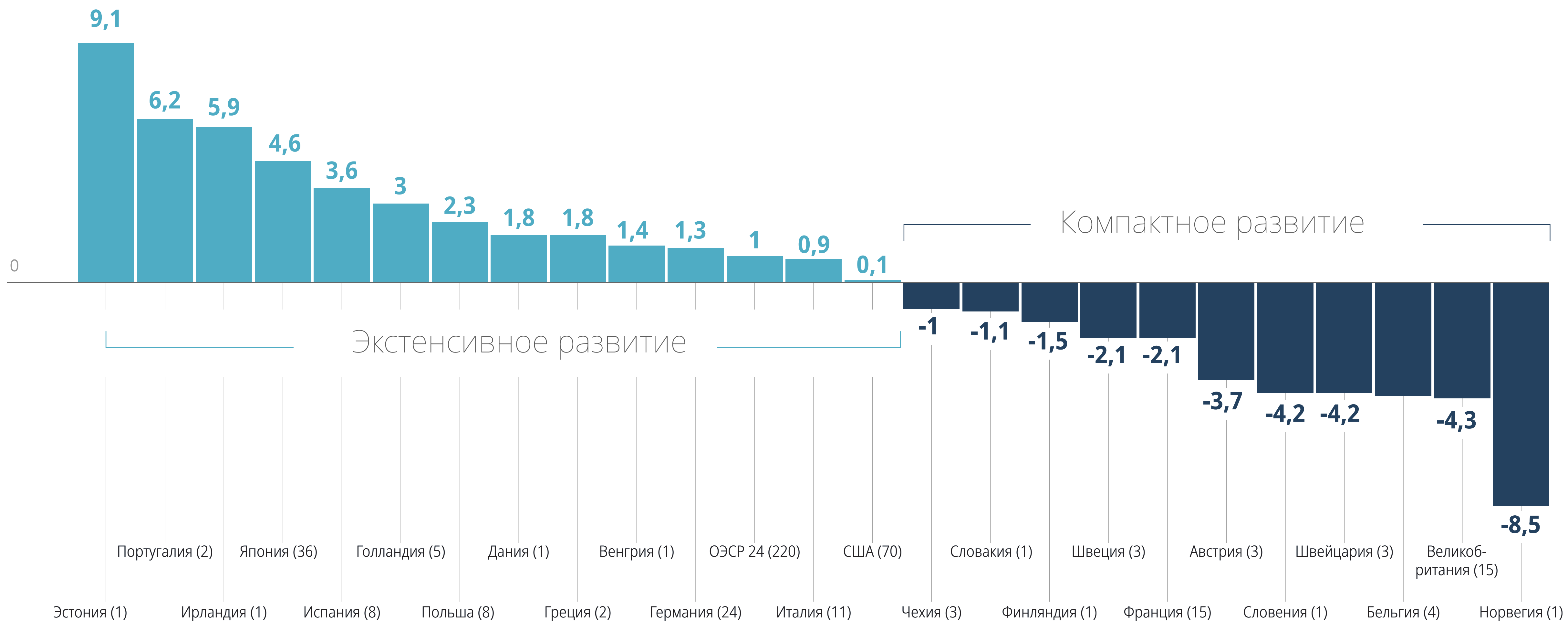
# Рейтинг агломераций по индексу городского расплозания (urban sprawl)

Лишь **8 агломераций** планируют повышение плотности застройки до 2025-2030 гг., **остальные** — ее снижение





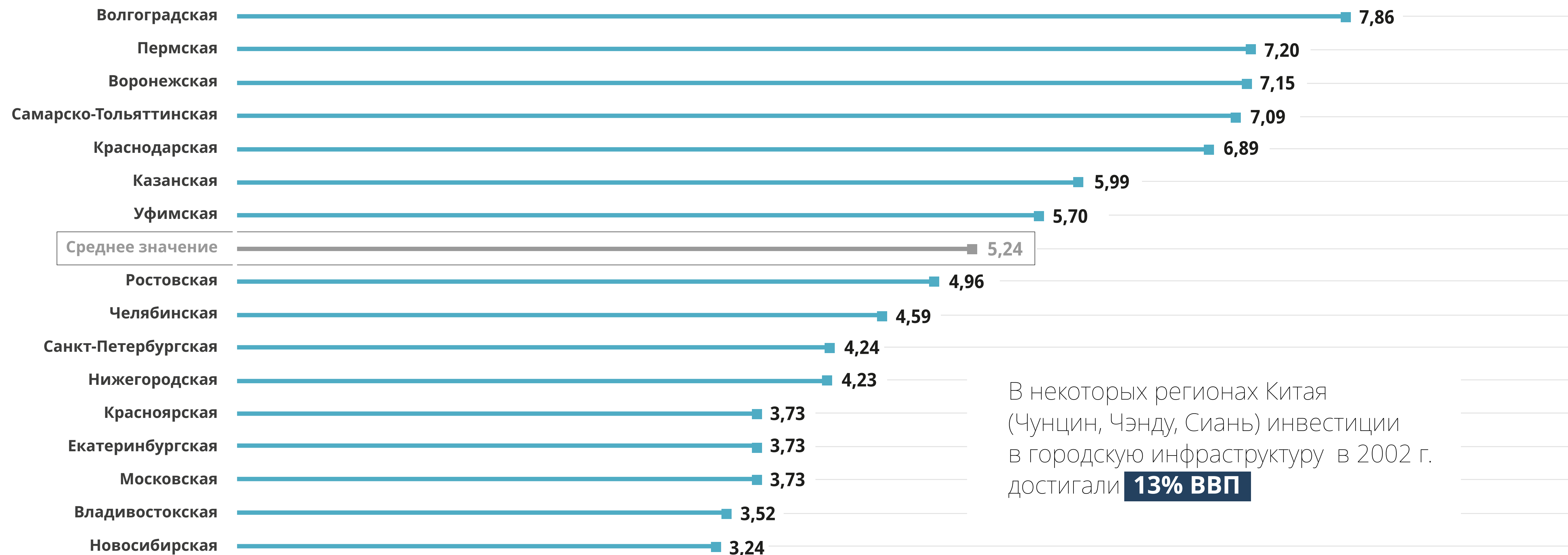
# Наиболее компактные и наиболее расползающиеся агломерации ОЭСР, 2000-06





# Качество городской среды **не поддерживается** достаточными инвестициями в городскую среду: в центральных городах лишь 5% ВГП

## Инвестиции в городскую среду, % от ВГП



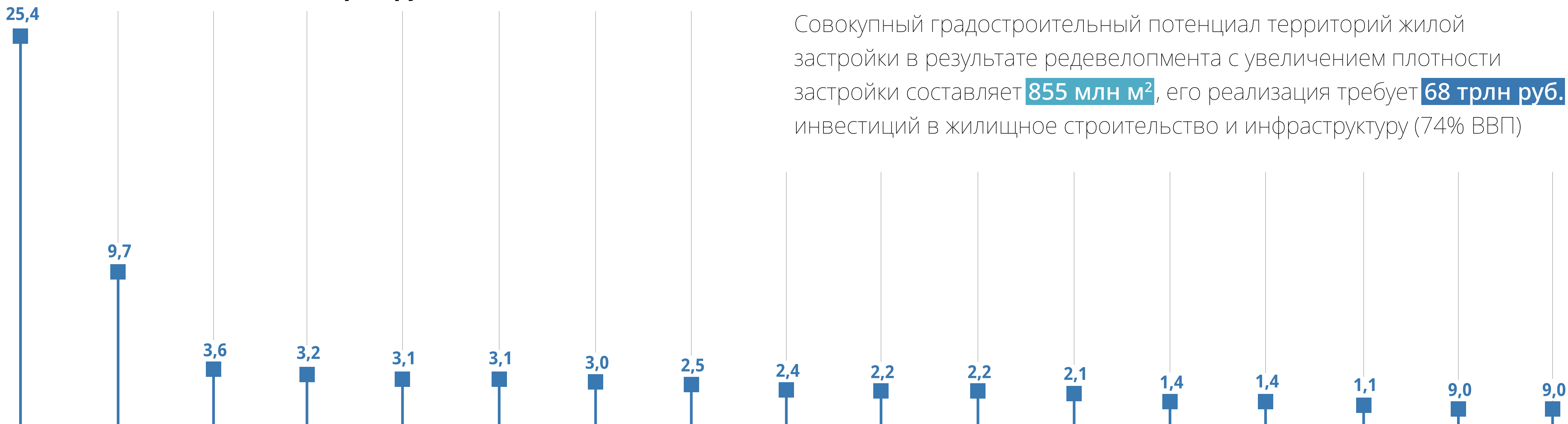
В некоторых регионах Китая (Чунцин, Чэнду, Сиань) инвестиции в городскую инфраструктуру в 2002 г. достигали **13% ВВП**

# Бюджетные расходы на благоустройство и ЖКХ в центральных городах **сокращались** в 2010 – 2016 гг.



# Градостроительный и инвестиционный потенциал развития застроенных территорий российских агломераций до 2050 г.

## Инвестиционный потенциал, трлн руб.



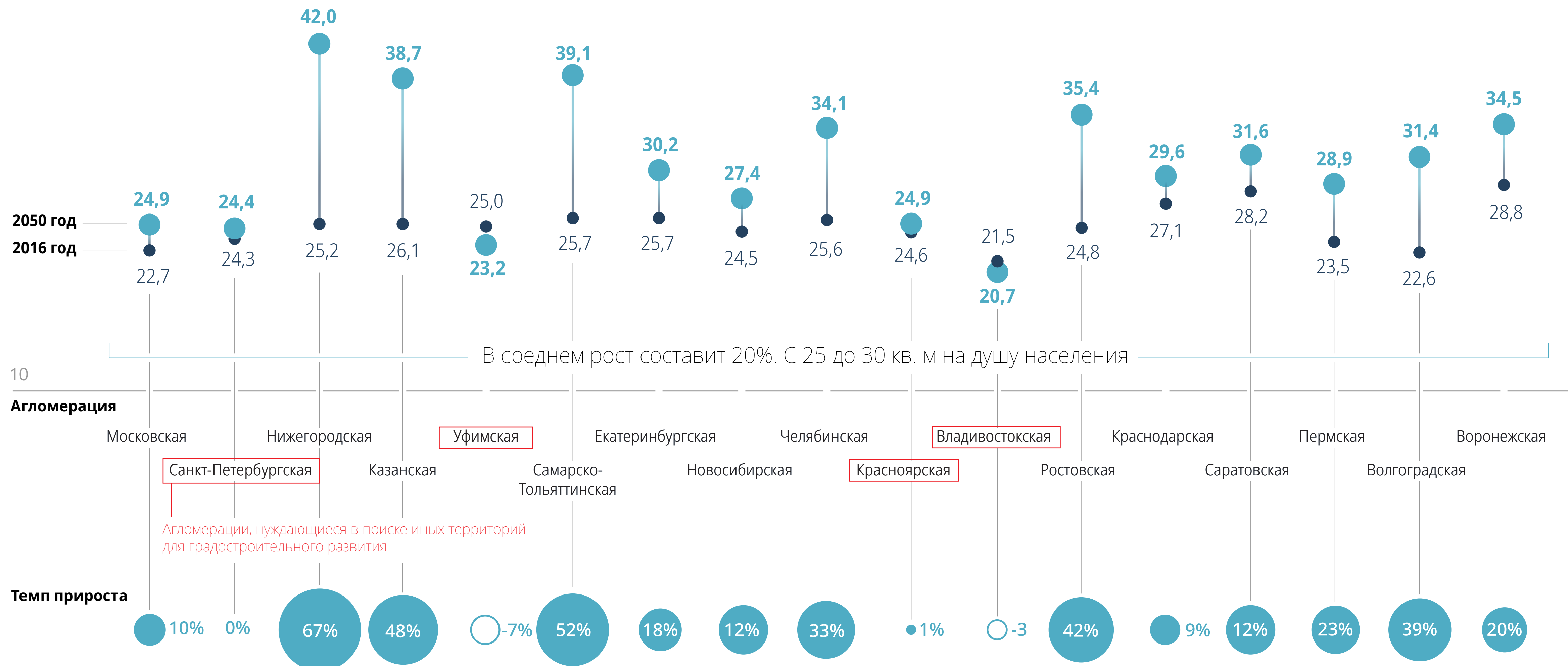
Совокупный градостроительный потенциал территорий жилой застройки в результате редевелопмента с увеличением плотности застройки составляет **855 млн м<sup>2</sup>**, его реализация требует **68 трлн руб.** инвестиций в жилищное строительство и инфраструктуру (74% ВВП)

## Градостроительный потенциал, млн м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений



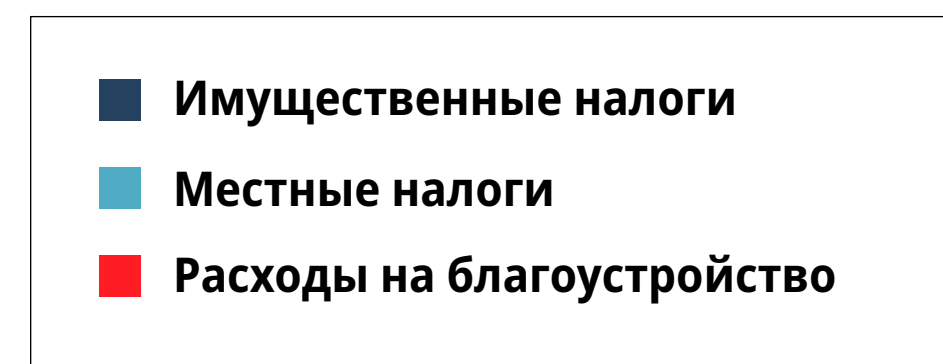
# Потенциальный рост жилищной обеспеченности при полной реализации градостроительного потенциала до 2050 г. в результате редевелопмента застроенных территорий

Обеспеченность жильем, кв. м на душу населения



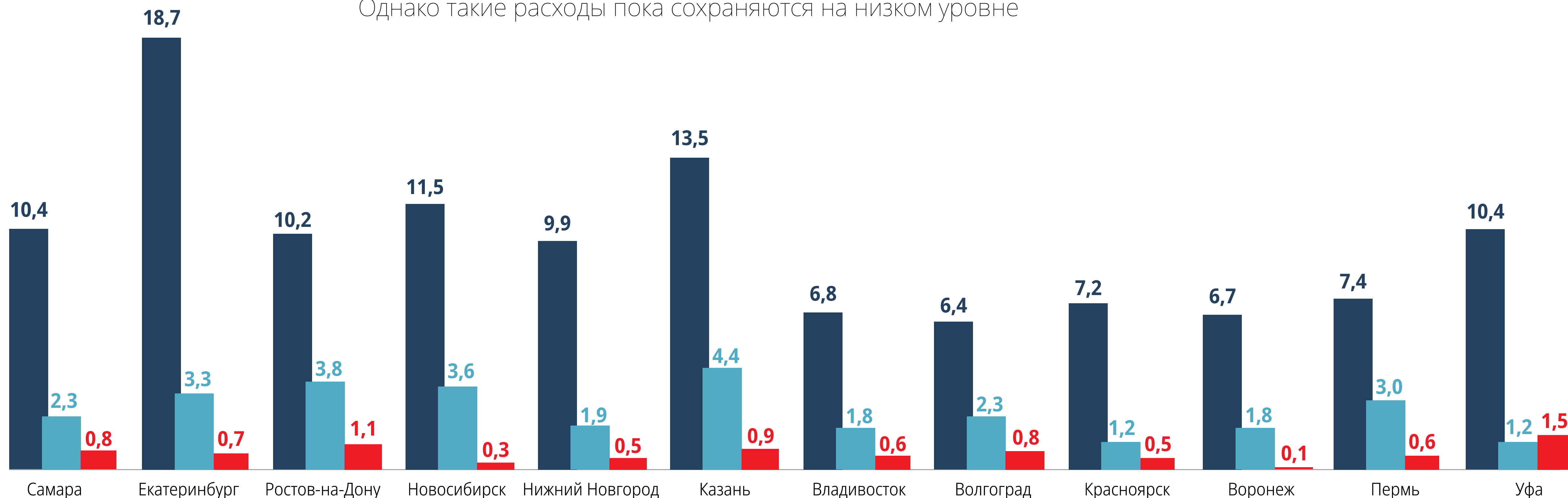
# Экономика инвестиций в городскую среду: инвестиции – доходы бюджета – инвестиции (2010-2016 гг.)

Соотношение налогов и расходов на благоустройство, млрд руб.



За исключением Уфы все центральные города агломераций генерируют налоговые доходы от городской недвижимости, достаточные для покрытия расходов на благоустройство.

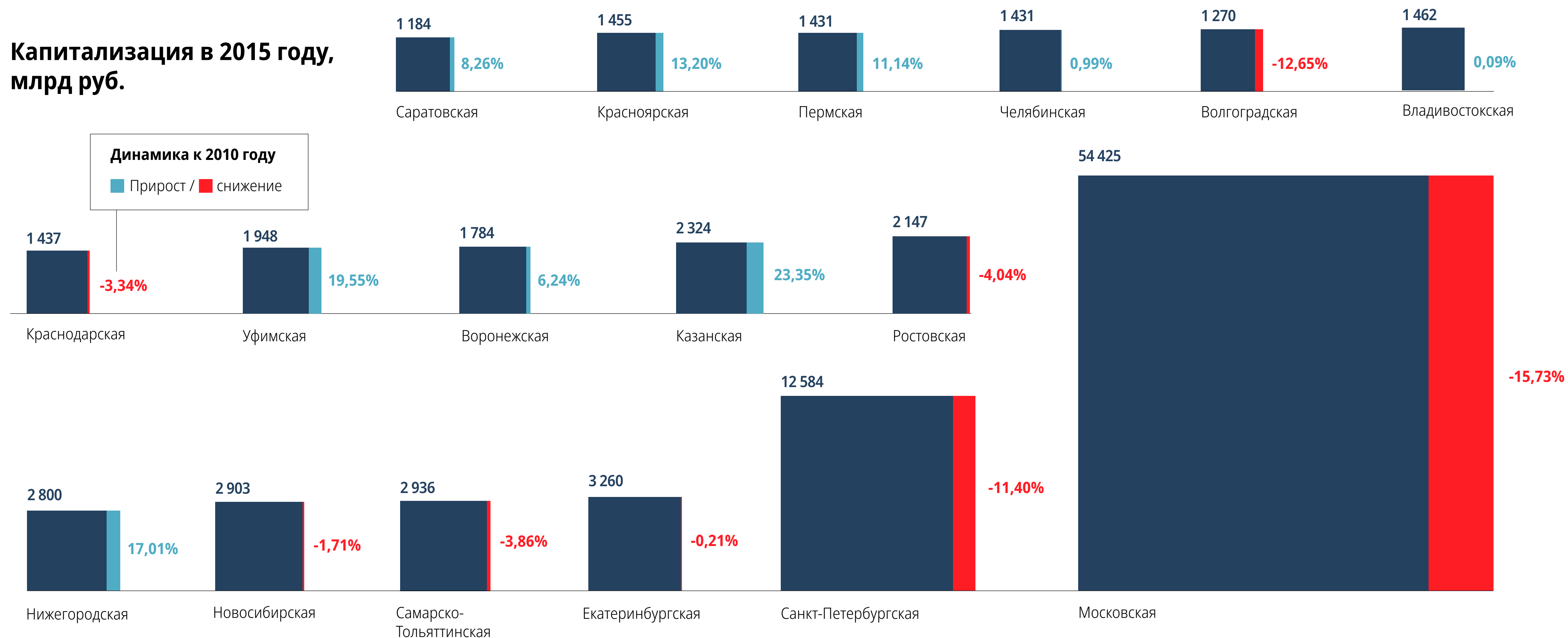
Однако такие расходы пока сохраняются на низком уровне



# Показатели земельной ренты: оценка **прироста** реальной капитализации жилищного фонда в денежном выражении

В реальном выражении **около половины агломераций снизили показатели** капитализации жилищного фонда за 2010 – 2015 гг.

**Капитализация в 2015 году, млрд руб.**





# Капитализация жилищного фонда и ВВП агломераций: влияние жилья на экономику города

