



ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»

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

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



## 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 общей площади жилья и в 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 граждан
- ✓ обеспеченность жилыми помещениями домохозяйств



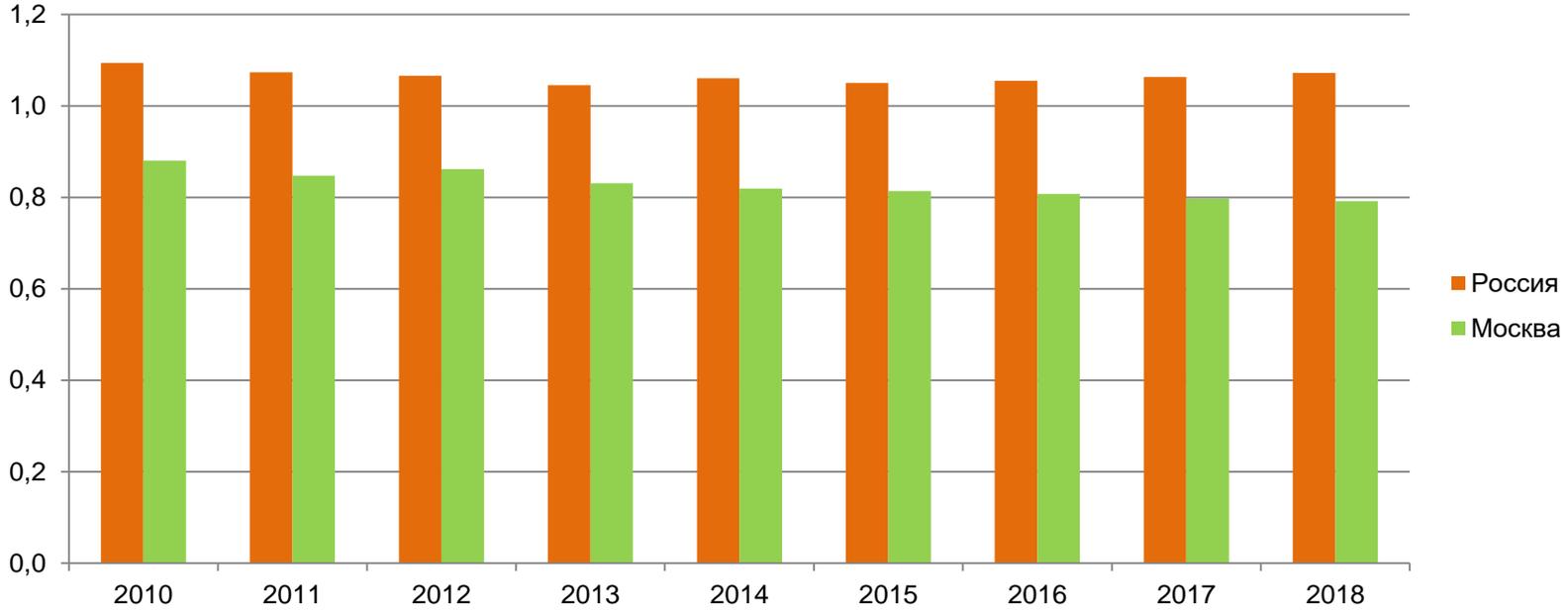
# ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РОССИИ И МОСКВЫ В 2010 – 2018 ГГ.

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 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 кв. м)	✓ Снижение среднего размера вновь вводимого жилого помещения – с 77,4 до 61,6 кв. м (в многоквартирных домах – с 77 до 58 кв. м)
✓ Низкий уровень выбытия жилищного фонда – менее 0,6%	✓ Низкий уровень выбытия жилищного фонда – менее 0,22%
✓ Постепенный рост доли индивидуального жилищного фонда – с 30,6 до 33%	✓ Рост доли индивидуального жилищного фонда – с 0,3 до 2,6%



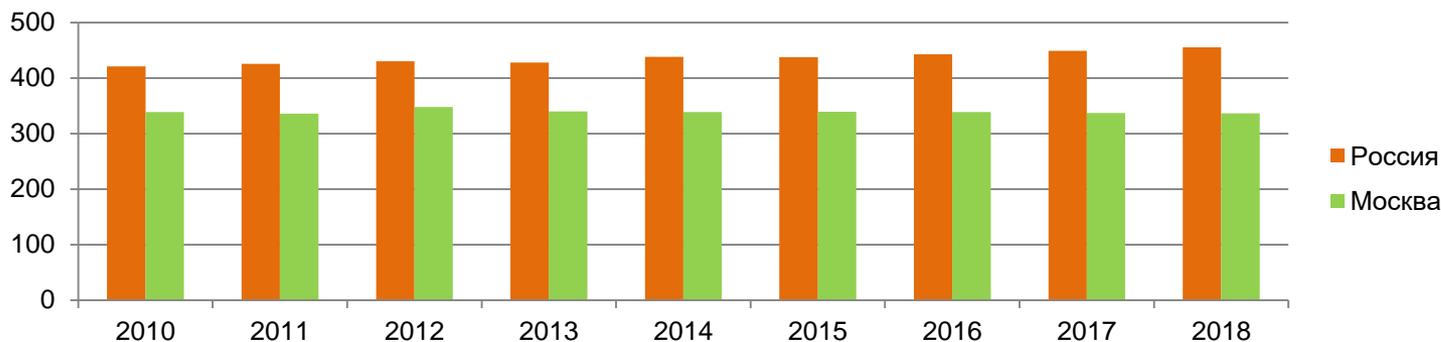
**Тренд 1 (противоположные тренды в Москве и России): объемы нового строительства за 9 лет не сократили «дефицит» жилых единиц в Москве (с 12 до 21%); «избыток» жилых единиц в России сократился (с 9 до 7%)**

### Обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство

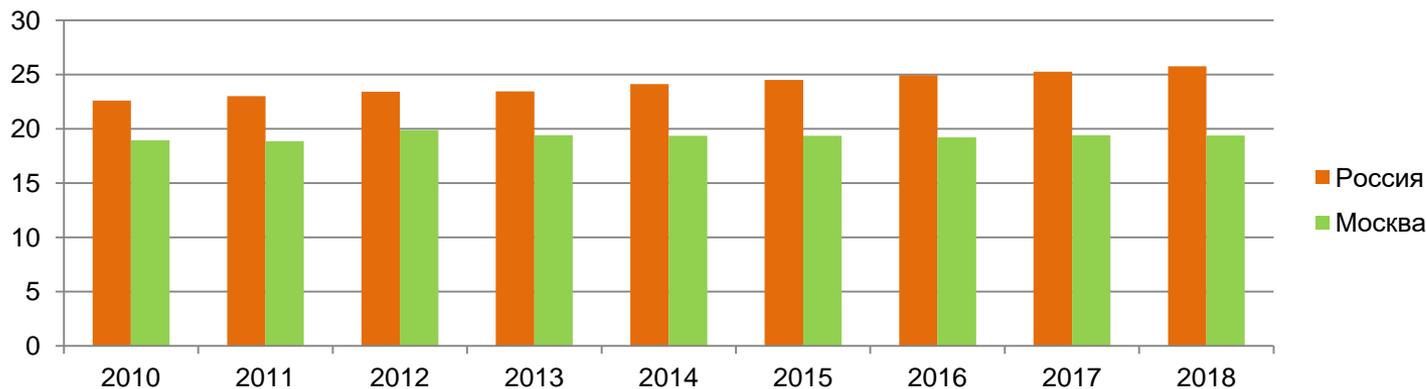


## Тренд 2: устойчивый разрыв в обеспеченности жильем между Москвой и Россией

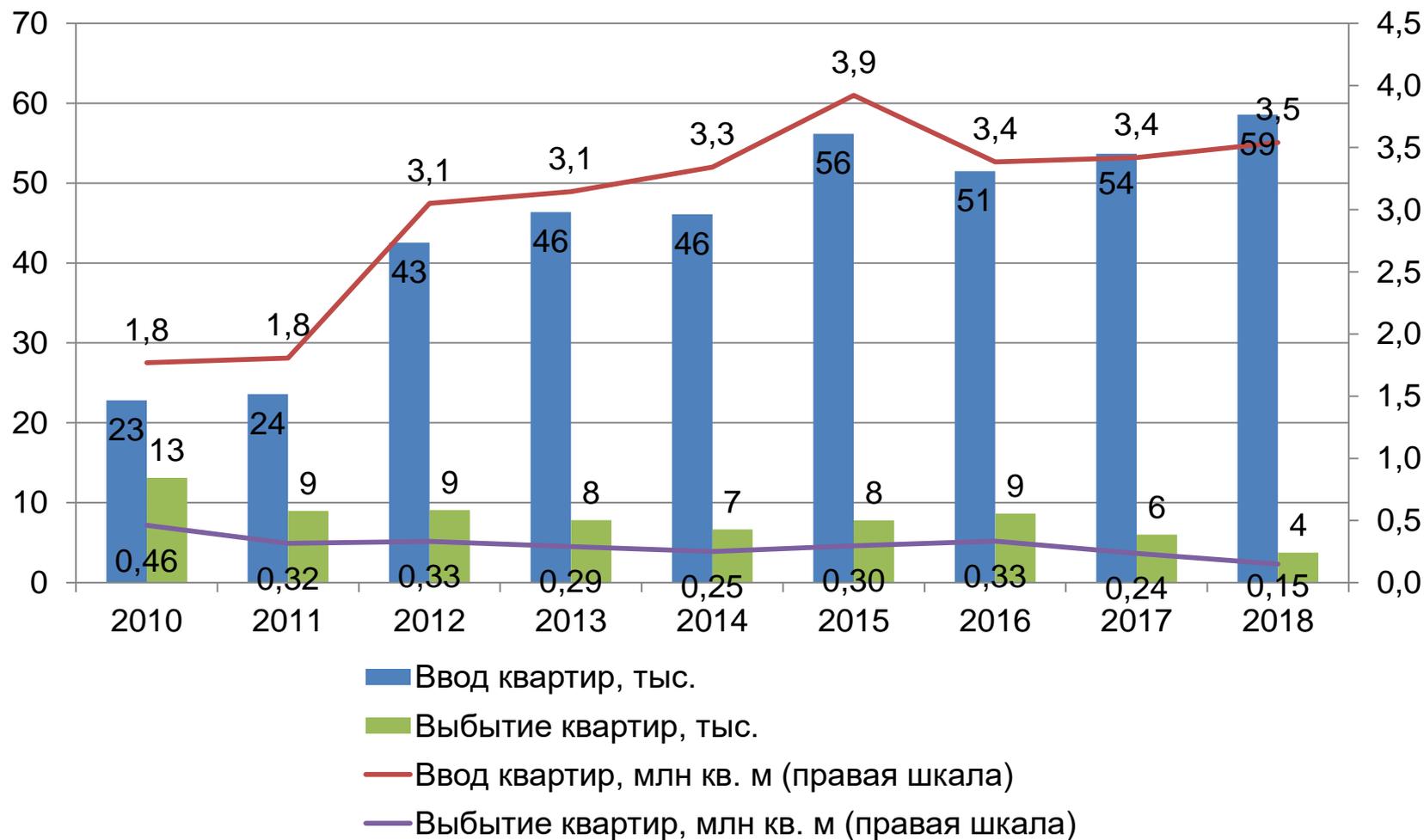
### Количество жилых единиц на 1000 человек населения



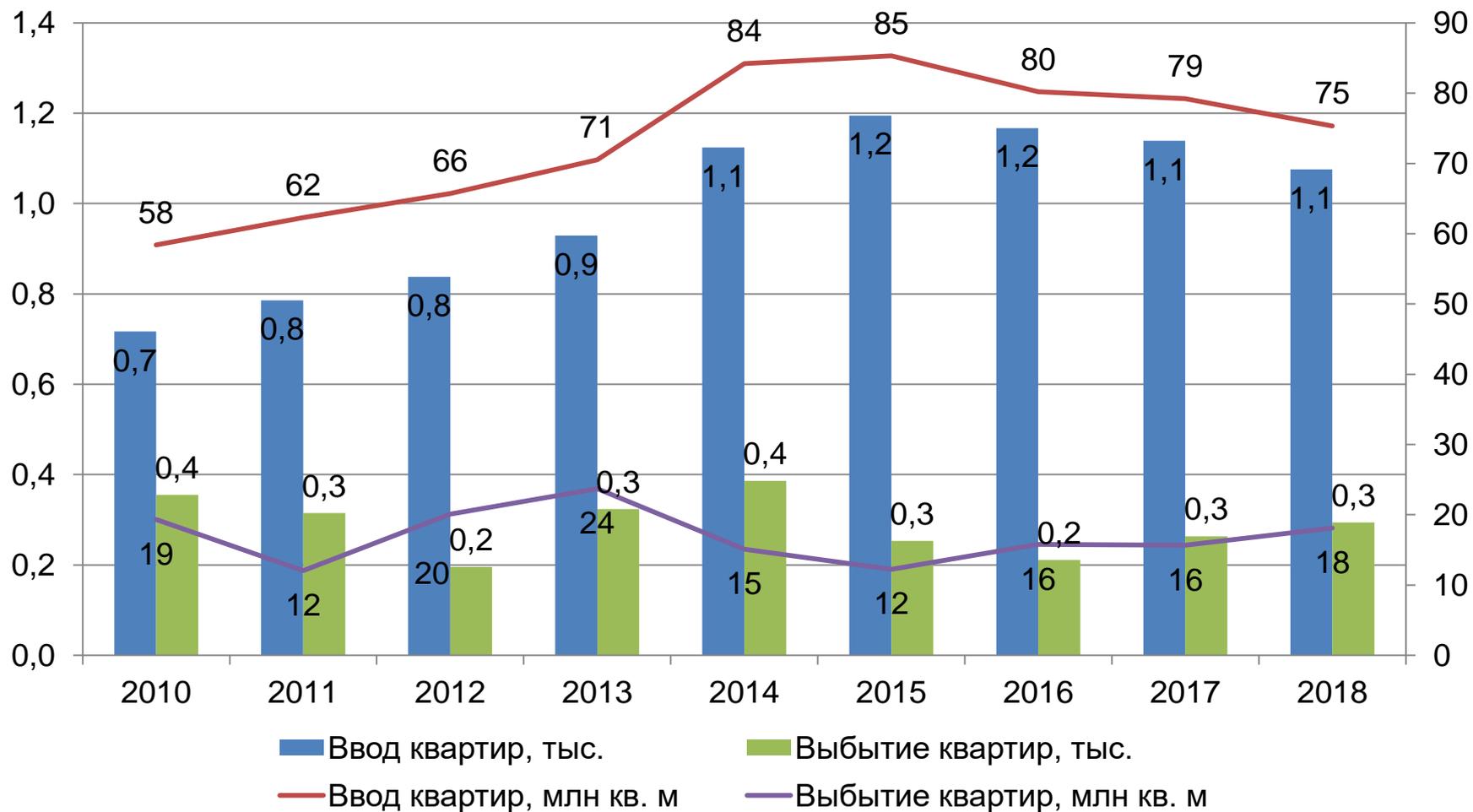
### Обеспеченность площадью жилья, кв. м на душу



# Тренд 3: ввод жилья в Москвекратно превышает выбытие жилья – увеличение разрыва за 9 лет с 1,8 до 15 раз по площади, с 3,6 до 23 раз - по количеству квартир (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.

## 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 зафиксирован на уровне 2018 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 7,2 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:

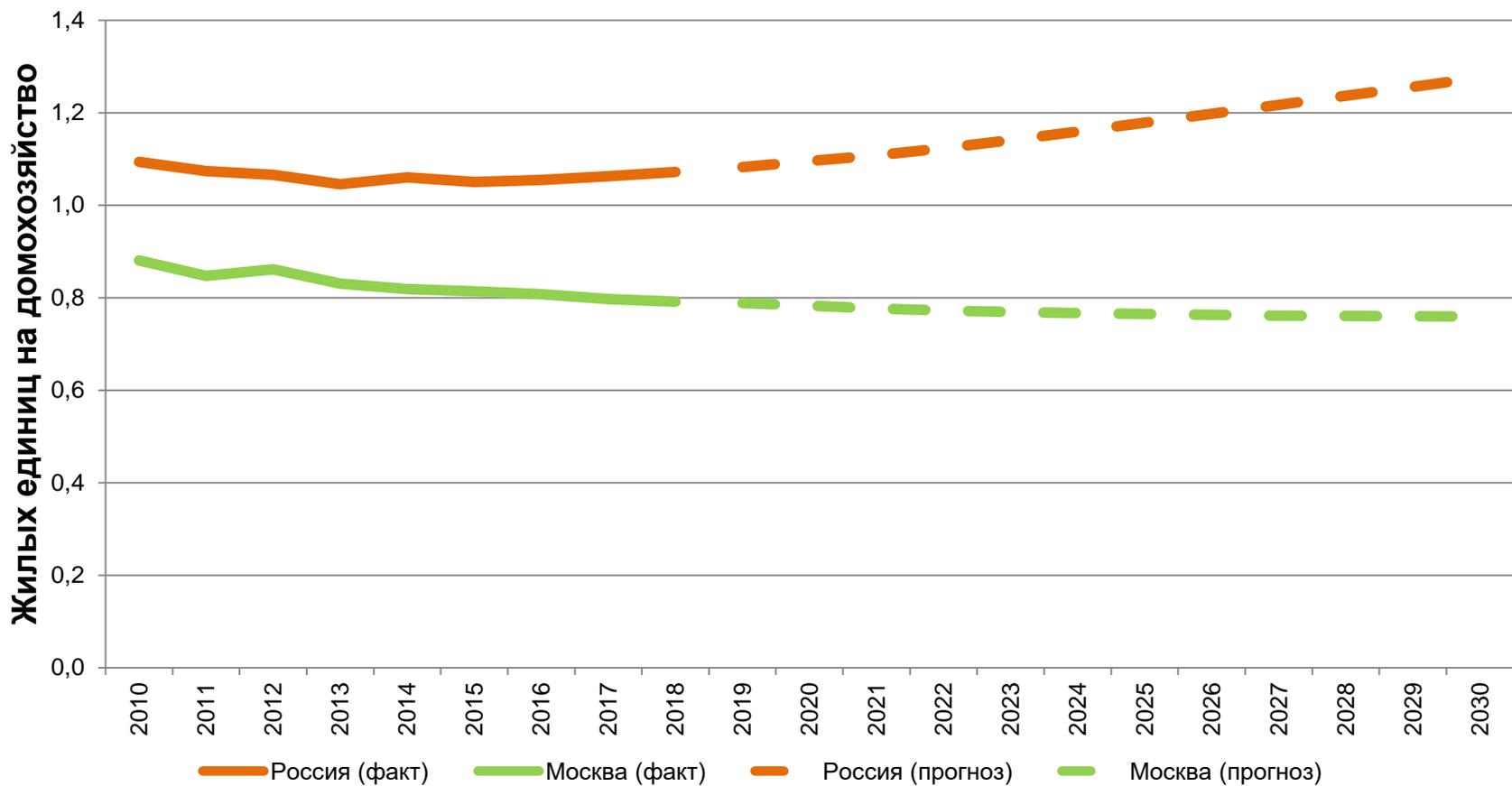
- ✓ Предполагается большая площадь новых квартир в России – до 100 кв. м в многоквартирных домах и до 200 кв. м в ИЖС к 2030 г.
- ✓ Предполагается площадь вводимой жилой единицы для ИЖС для Москвы останется на уровне инерционного сценария.

## Выбытие жилья, % от жилищного фонда:

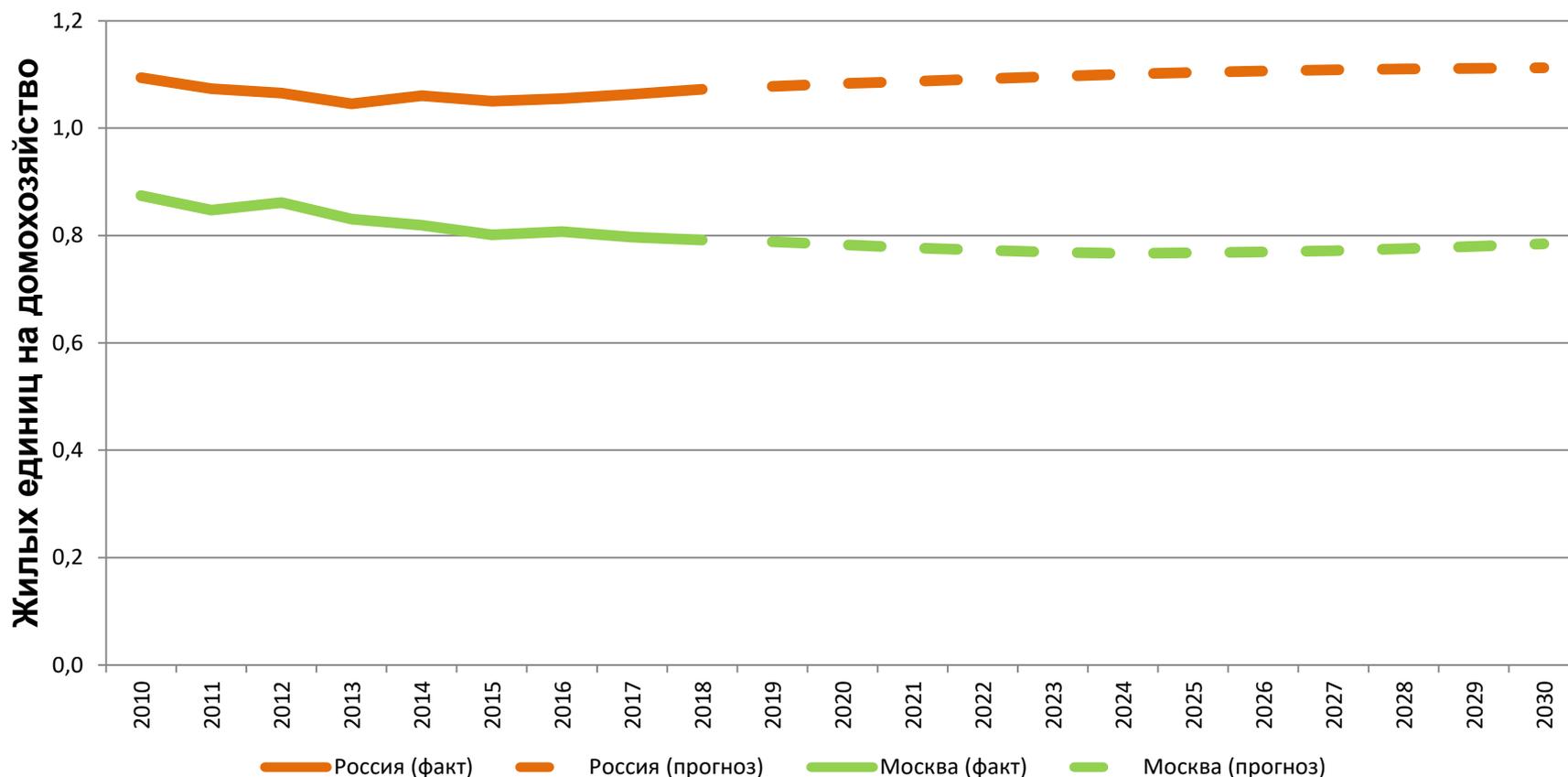
- ✓ Предполагается, что в Москве процент выбытия останется на уровне инерционного сценария, а в Московской области показатель несколько вырастет, с 0,57 до 0,7% к 2030 году.
- ✓ В России также предполагается рост выбытия в связи с расширением программ редевелопмента территорий, с 0,5% в 2019 г. до 0,9% 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 51 до 100 кв. м); увеличение объемов выбытия старого жилья в России – с 0,5% до 0,9%



Снижение избытка обеспеченности жилыми единицами в России с 1,28 до 1,11  
Небольшой рост обеспеченности жилыми единицами в Москве с 0,72 до 0,78



# 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

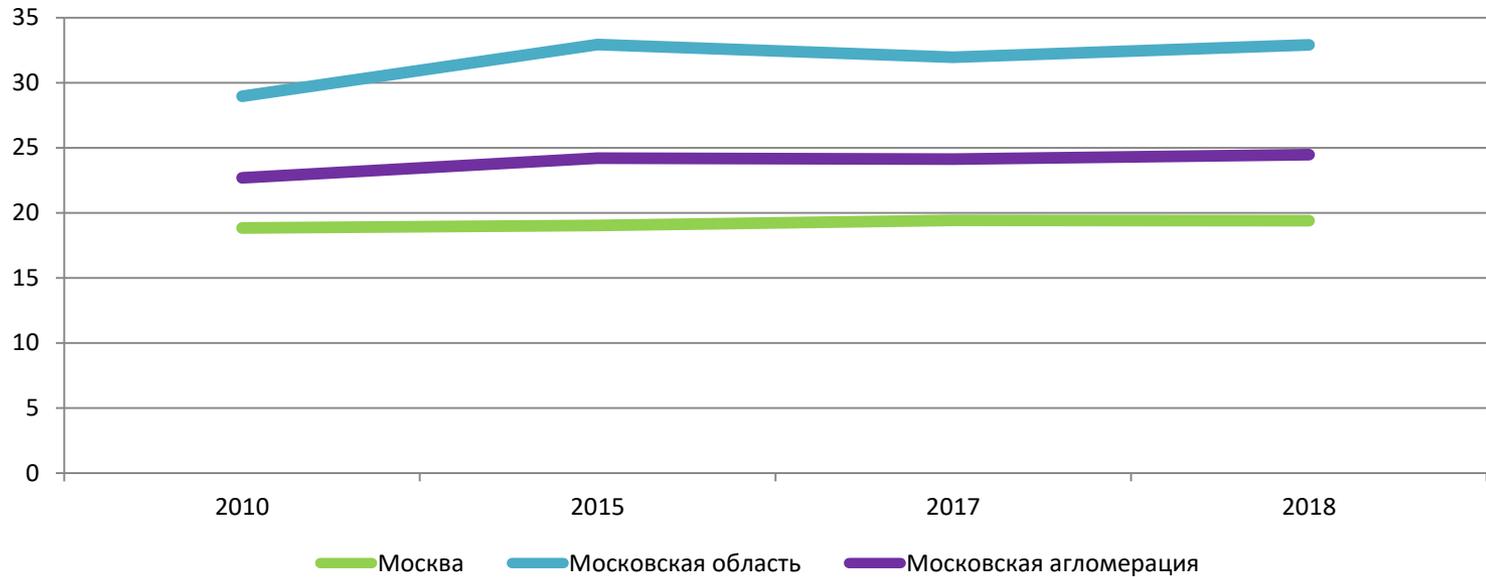
## Основные аналитические показатели жилищного баланса Московской агломерации

- ✓ 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.



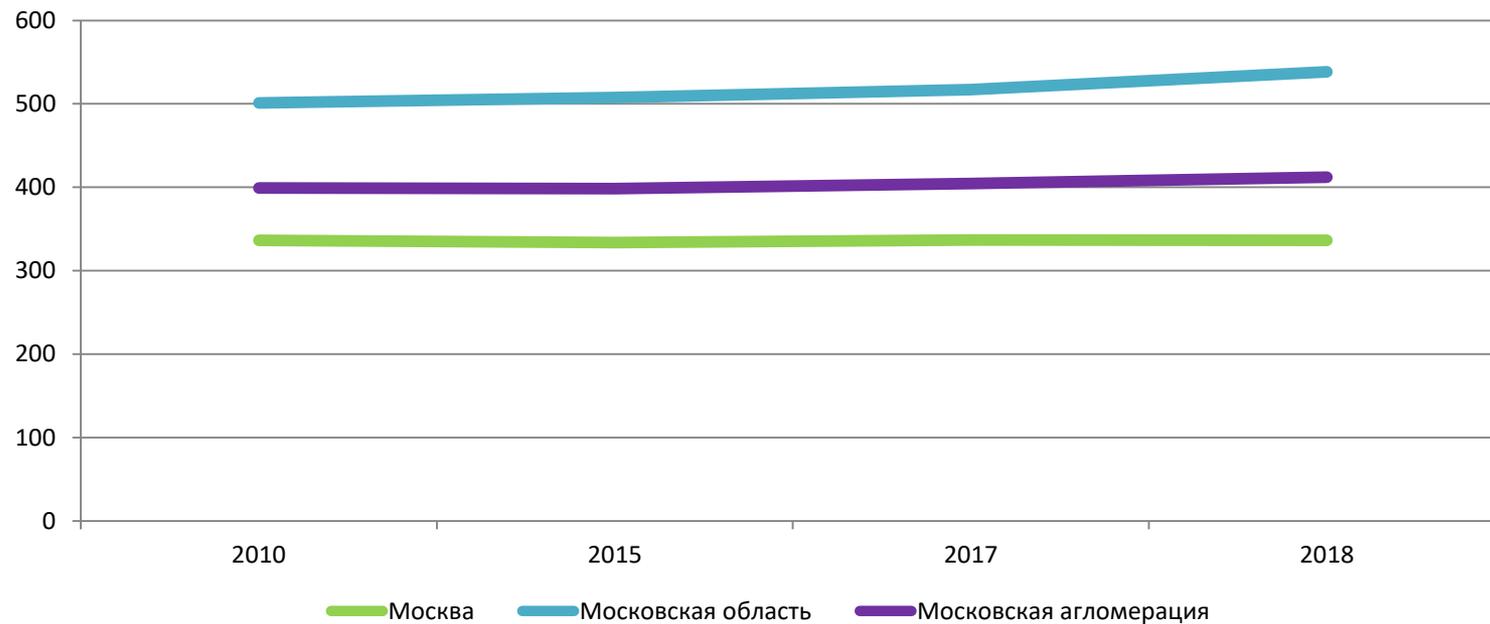
# Тренд 1: превышение обеспеченности жильем на периферии агломерации по сравнению с ядром – пространственный дисбаланс градостроительного развития



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



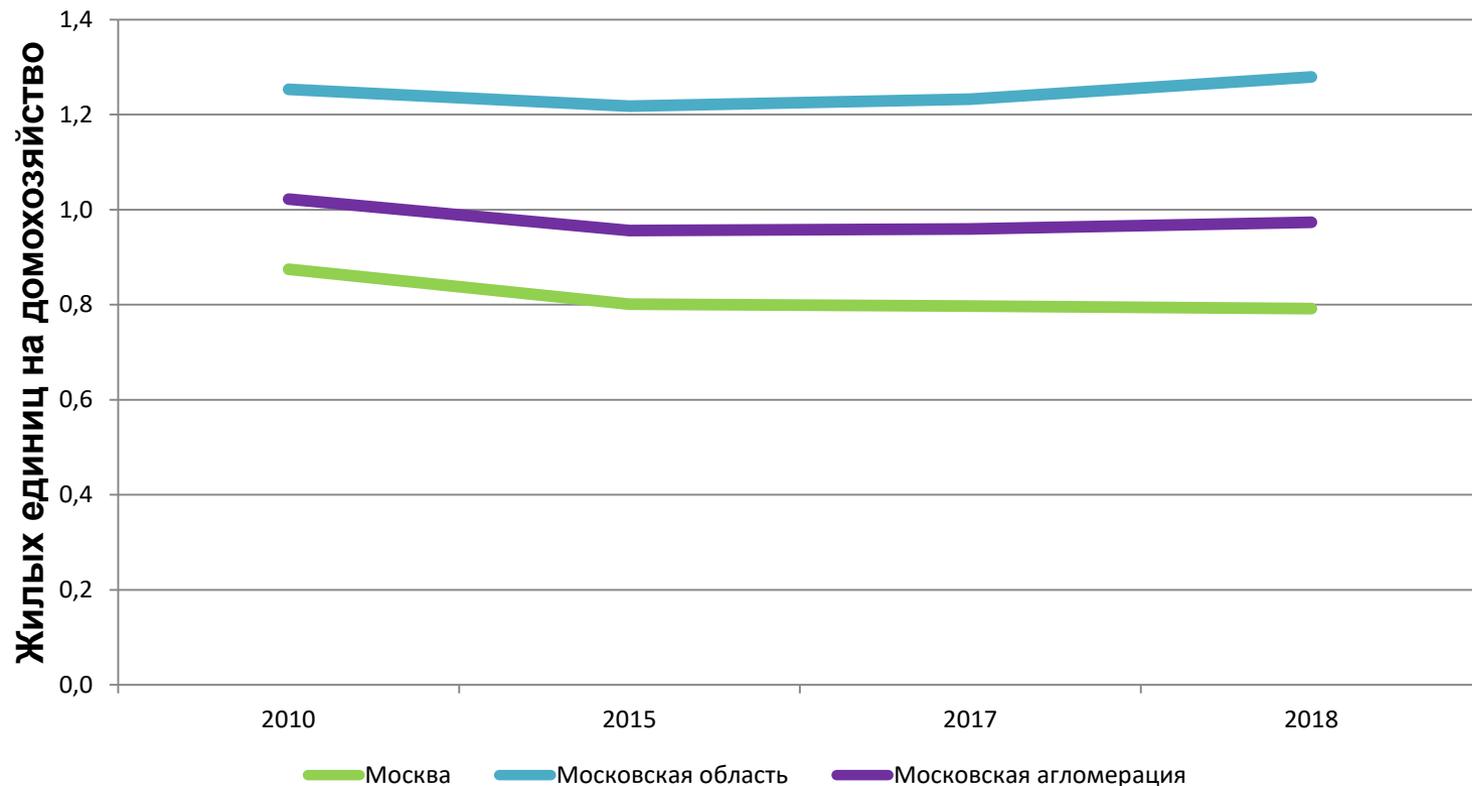
## Тренд 2: существенный разрыв в обеспеченности населения жилыми единицами на периферии агломерации и в ядре агломерации



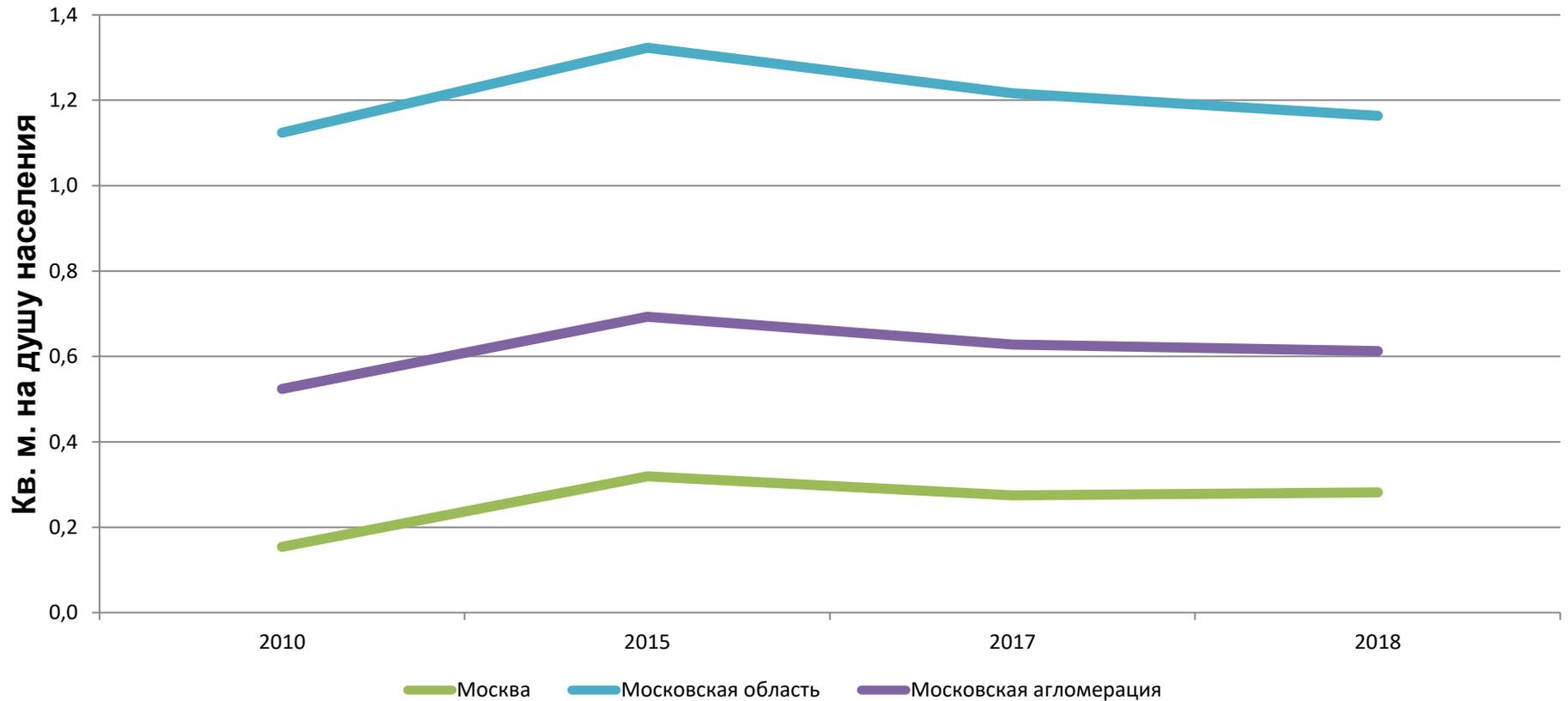
Динамика обеспеченности жильем  
(жилые единицы на 1000 человек  
населения)



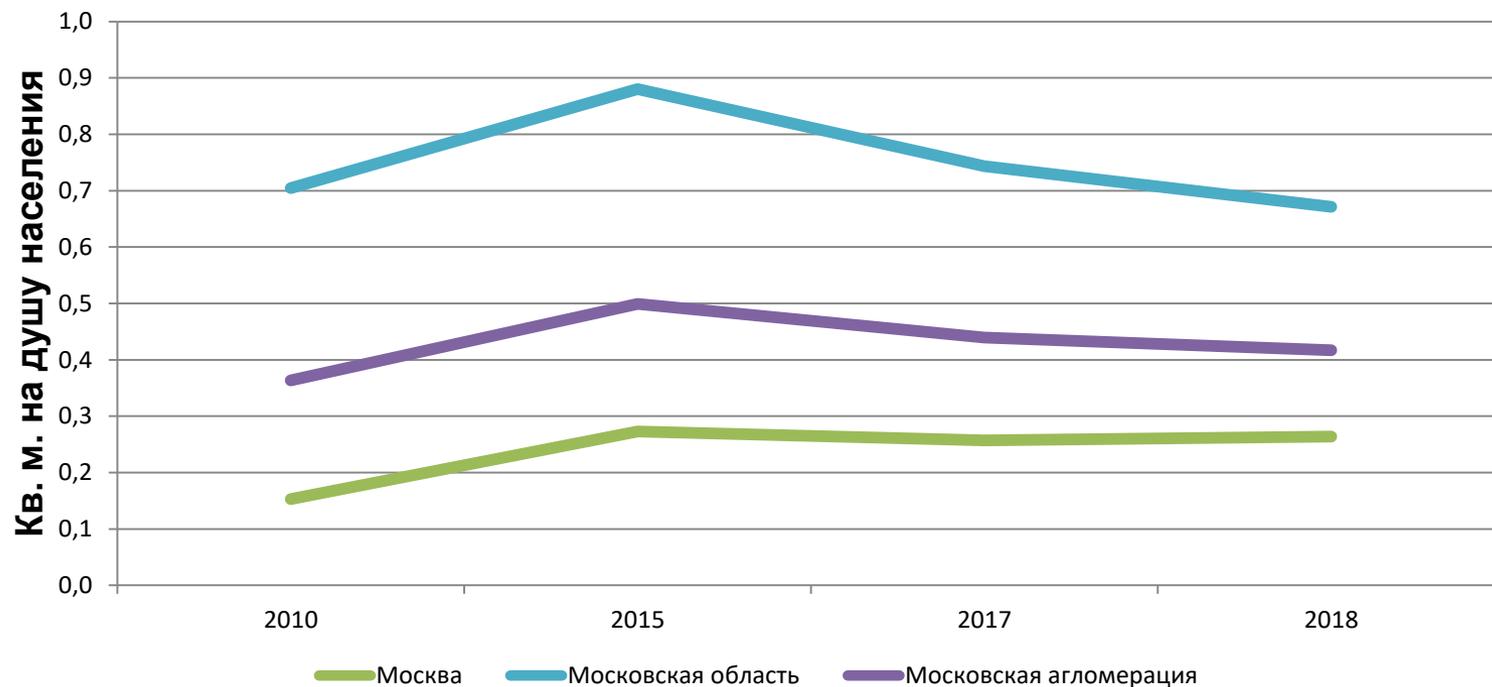
## Тренд 3: избыток жилых единиц на периферии полностью компенсирует дефицит жилых единиц в ядре агломерации



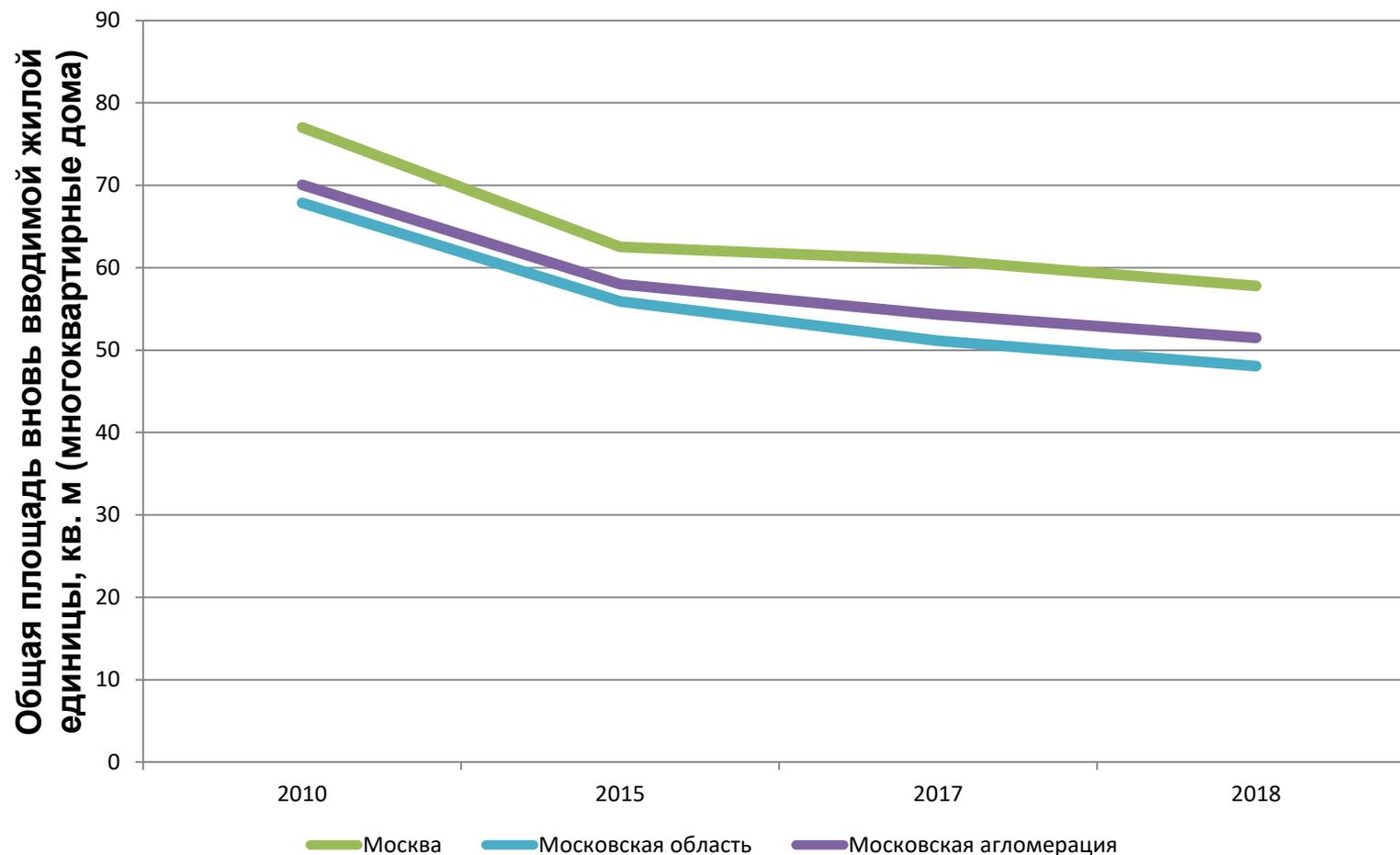
## Тренд 4: пространственный дисбаланс в интенсивности жилищного строительства на периферии и в ядре агломерации – создание предпосылок для усиления маятниковой миграции и усугубления транспортных проблем



## Тренд 5: преобладание многоэтажной застройки на периферии агломерации – нарастание дисбаланса в плотности застройки между ядром и периферией создает условия для дисбаланса в качестве городской среды



## 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 0,95 кв. м. против 0,84 кв. м. в 2018 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 42% до 48%.

## Средняя площадь вводимой жилой единицы:

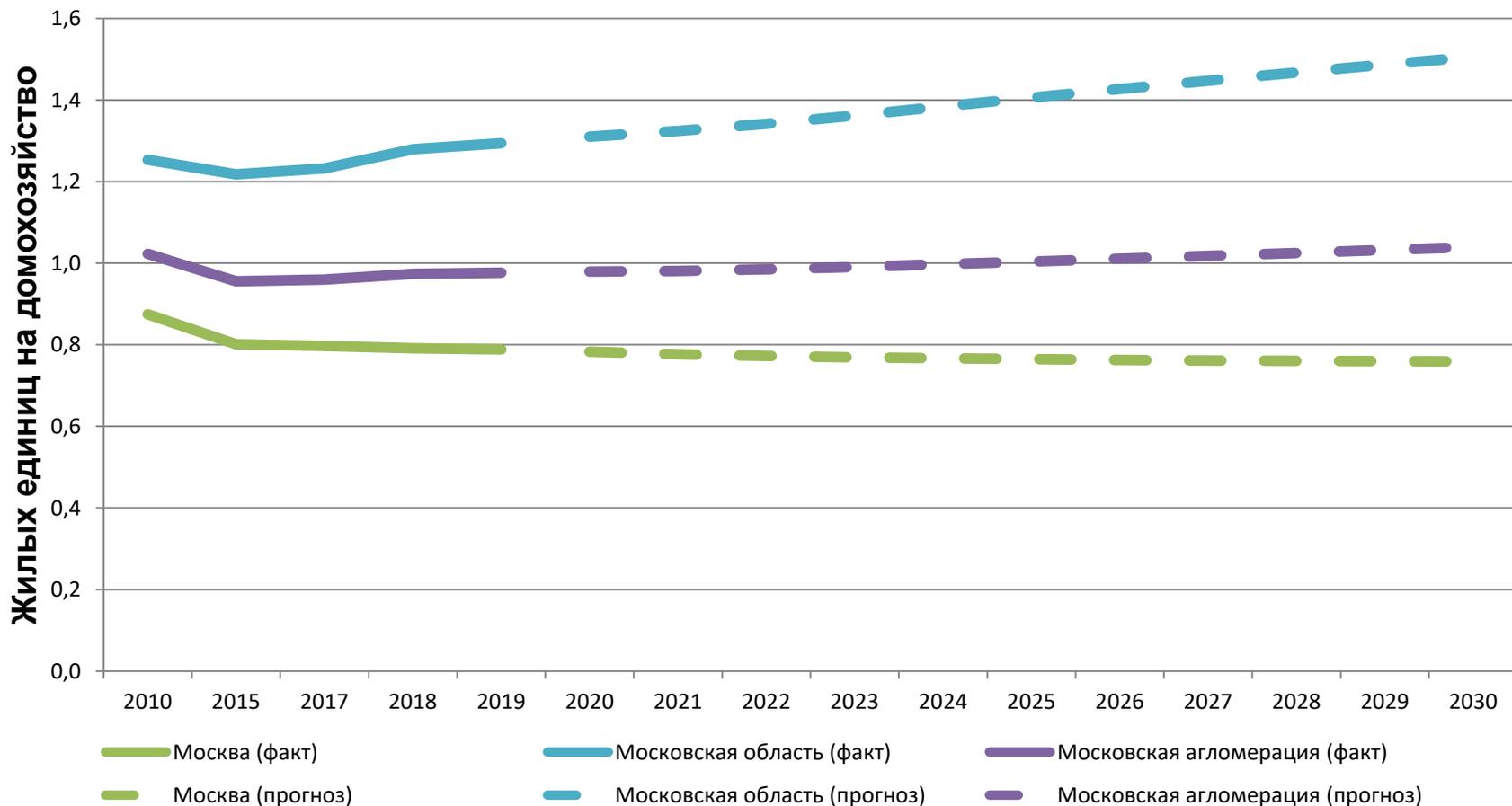
- ✓ Предполагается большая площадь новых квартир в Московской области к 2030 г. 65 кв. м вместо 55 кв. м.
- ✓ Предполагается площадь вводимой жилой единицы для ИЖС в Московской области сократится несколько меньшими темпами, чем в инерционном сценарии вместо 135 до 145 кв. м.

## Выбытие жилья, % от жилищного фонда:

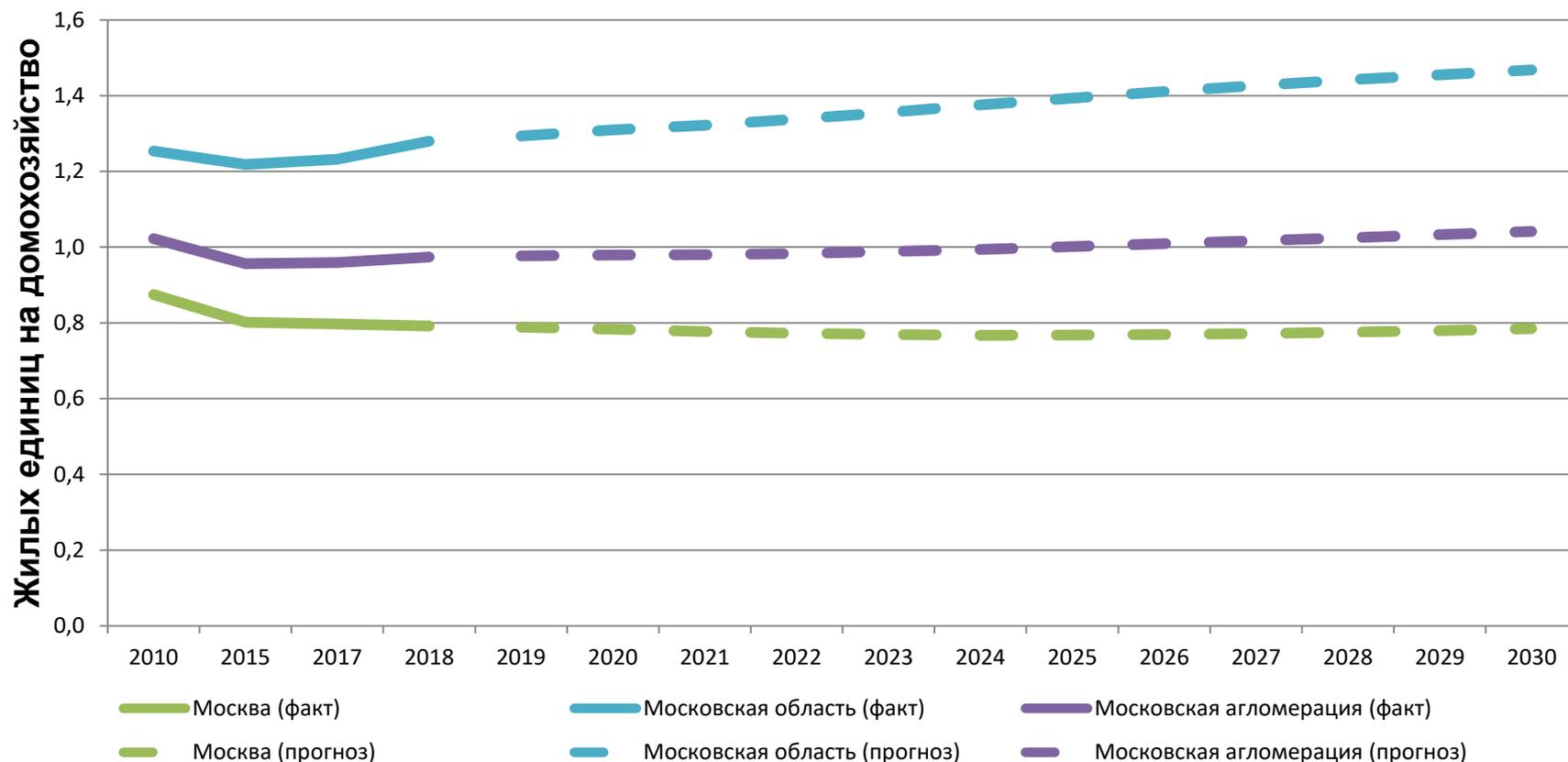
- ✓ Предполагается, что в Московской области показатель несколько вырастет, с 0,57 до 0,7% к 2030 году.



# 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 7,2 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 1,51 до 1,47

Небольшой рост обеспеченности жилыми единицами в Москве с 0,72 до 0,78



## 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



# 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)