

Жилищные балансы России, Москвы и Московской агломерации: тренды и прогнозы

*Проект выполнен за счет средств Целевого
капитала ИЭГ в 2017 г.*

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



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 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

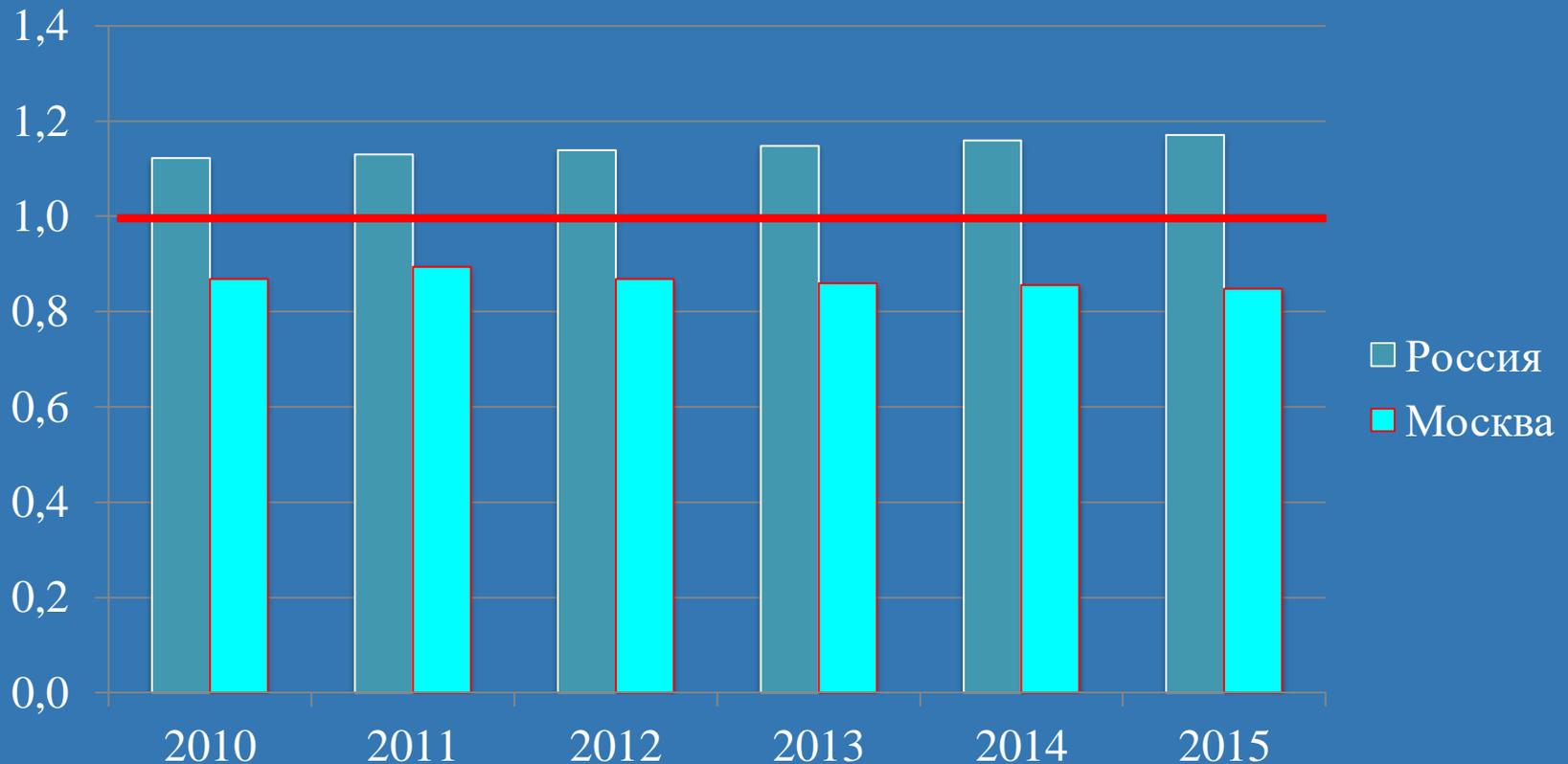


Тенденции развития жилищного фонда России в 2005 – 2015 гг.

- ❖ Обеспеченность общей площадью жилья в 1,5 раз ниже, чем в странах Европы, а обеспеченность жилыми помещениями – на среднеевропейском уровне
- ❖ Значительные объемы «не востребованного» жилищного фонда на отдельных территориях – 1,17 жилых единиц на одно домохозяйство
- ❖ Снижение среднего размера вновь вводимого жилого помещения – с 88,3 до 78,5 кв. м (в многоквартирных домах - с 67,2 до 54,2 кв. м)
- ❖ Низкий уровень выбытия жилищного фонда – менее 0,4% в год
- ❖ Постепенный рост доли индивидуального жилищного фонда – с 30 до 32%

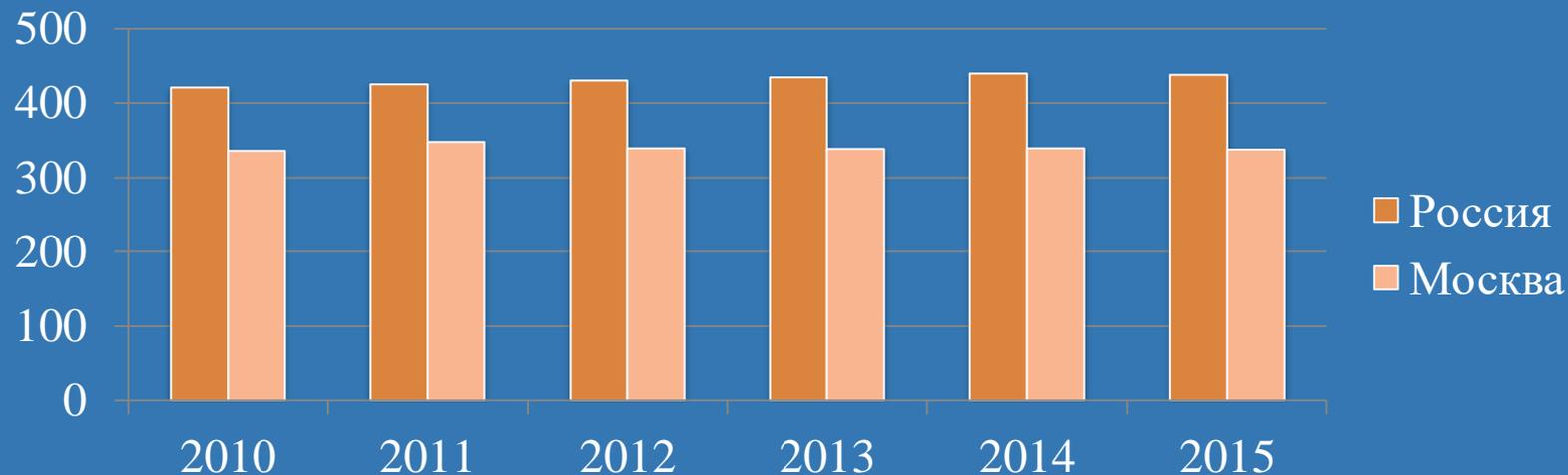


**Тренд 1 (противоположные тренды в Москве и России):
объемы нового строительства за 5 лет не сократили
«дефицит» жилых единиц в Москве (с 12 до 14%) и
увеличили их «избыток» в России (с 12 до 17%)**



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

Количество жилых единиц на 1000 человек населения



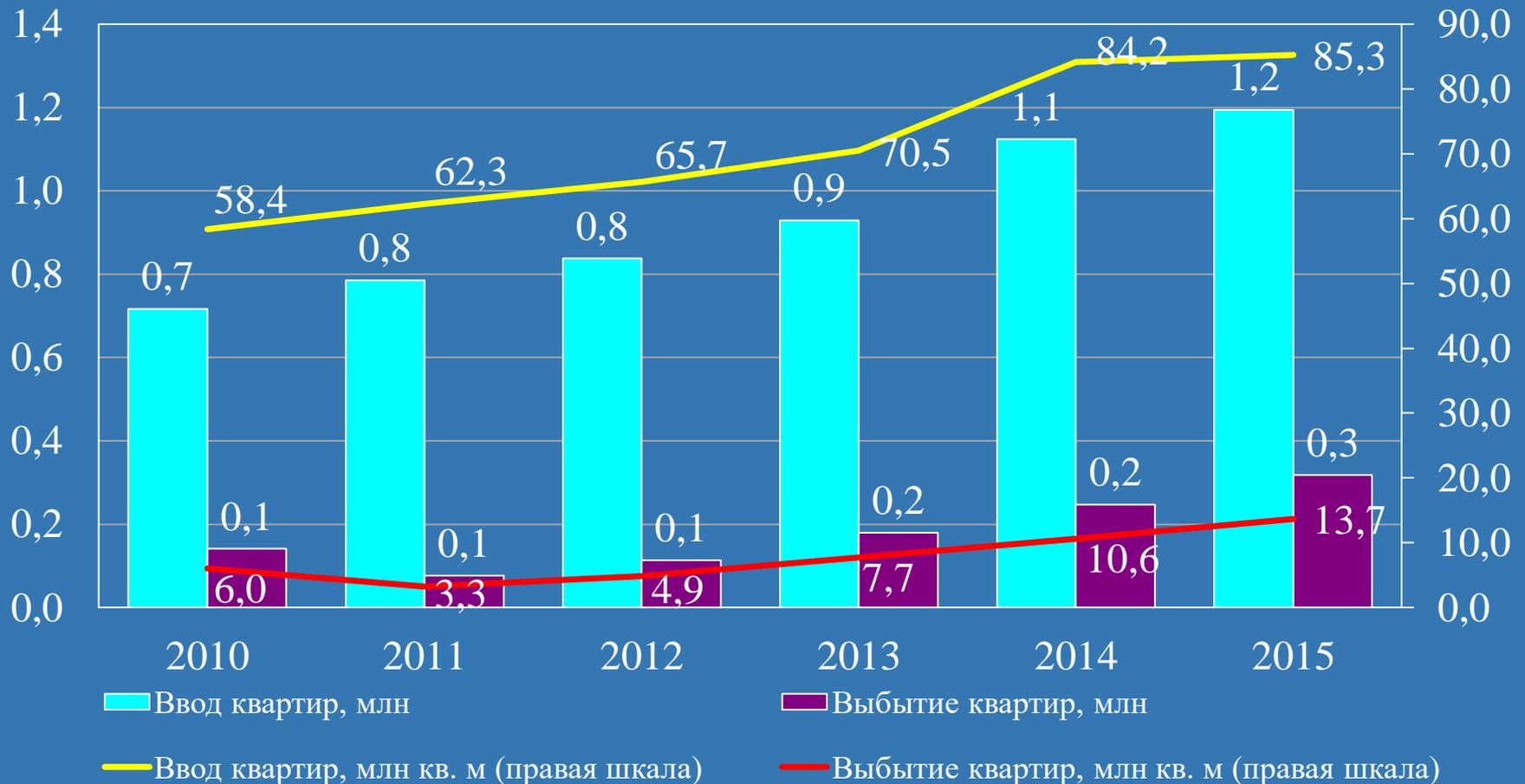
Обеспеченность площадью жилья, кв. м на душу



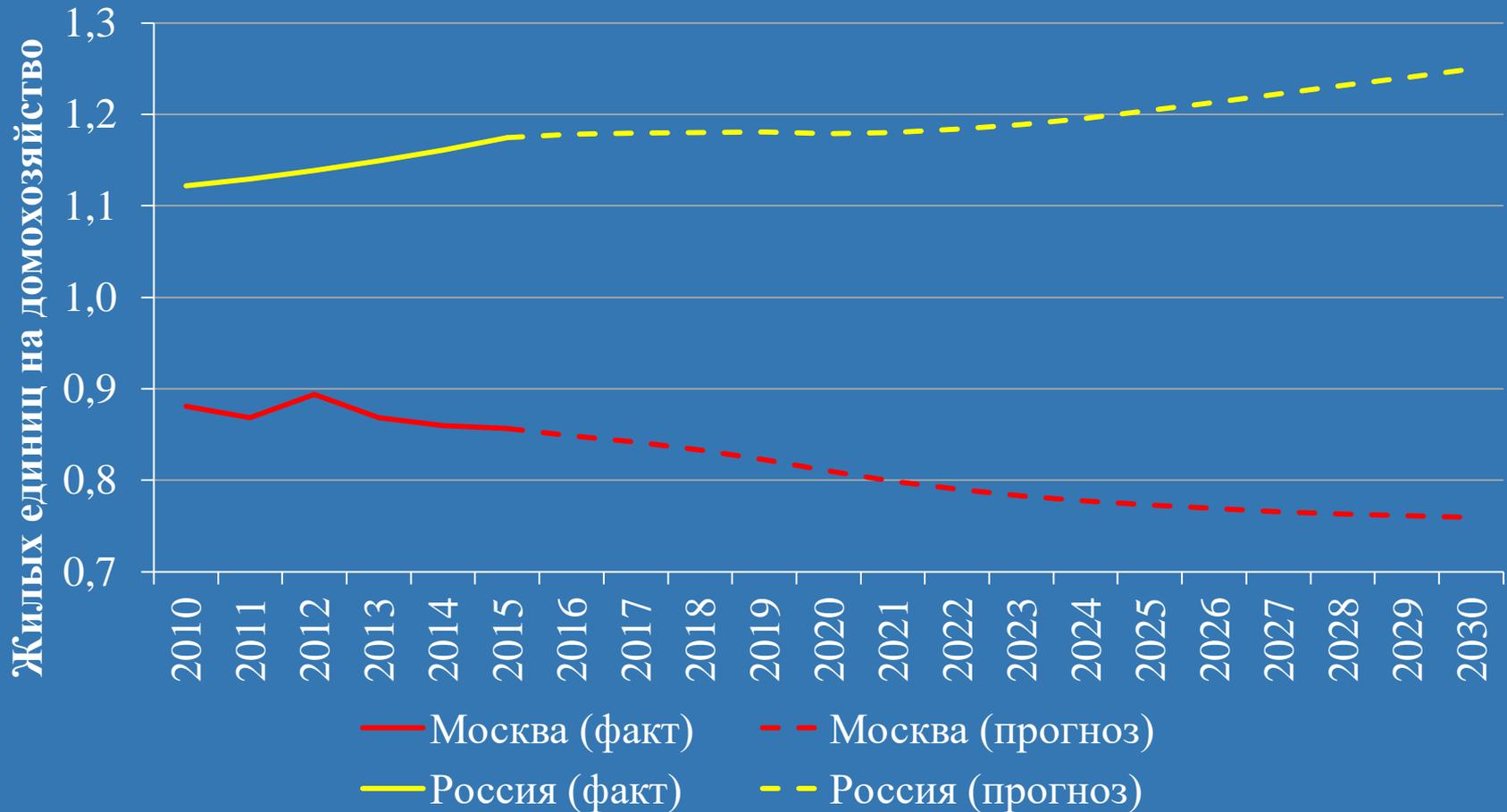
Тренд 3: ввод жилья в Москвекратно превышает выбытие жилья – увеличение разрыва за 5 лет с 3 до 15 раз по площади, с 1,3 до 7 раз - по количеству квартир (аналогичный тренд по России – см. следующий слайд)



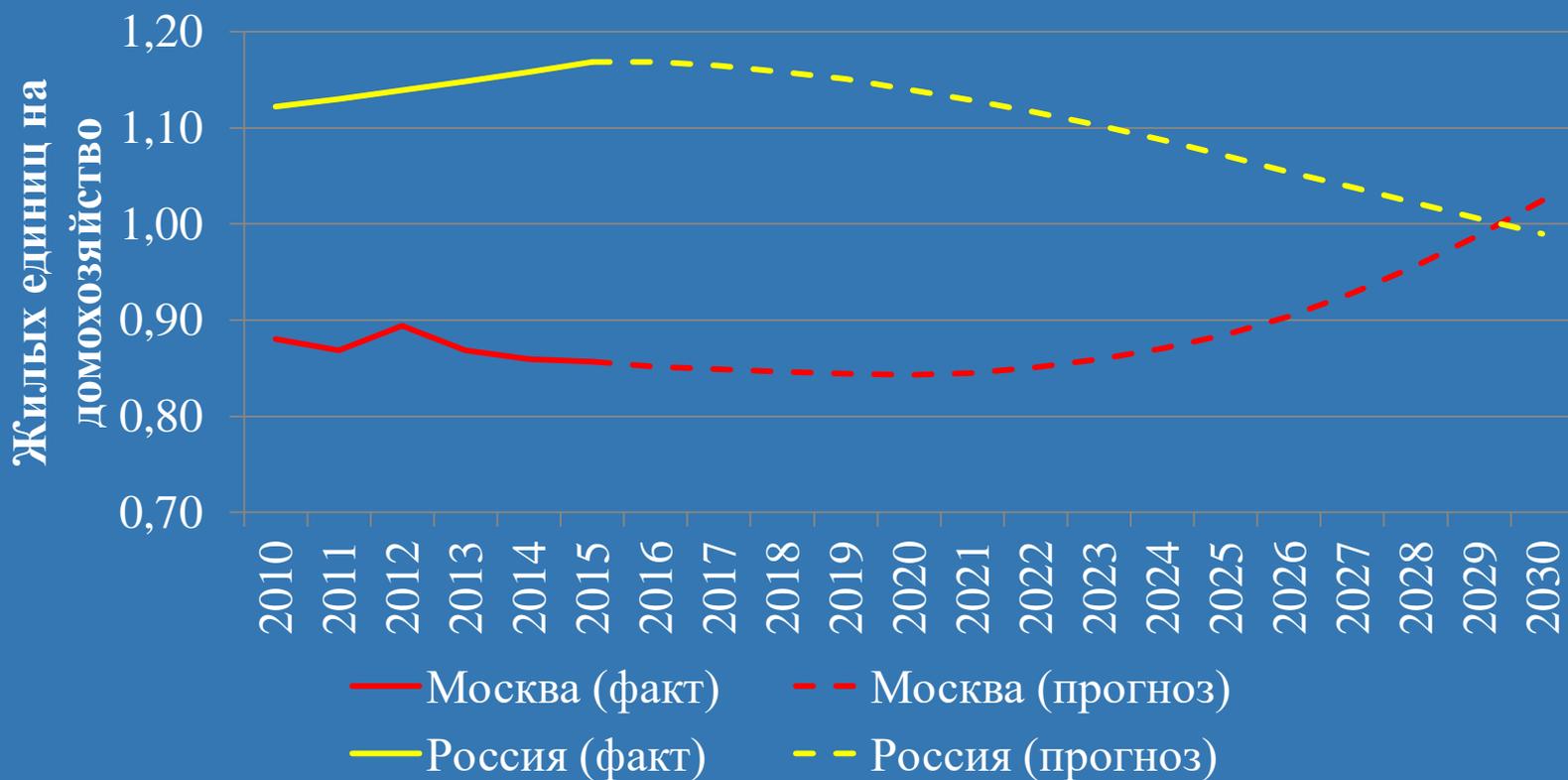
Разрыв между годовым вводом и выбытием жилья в России



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



Прогноз при решении проблемы: Москва- сокращение площади новых квартир (с 72 до 43 кв. м), Россия – увеличение площади новых квартир (с 56 до 80 кв. м); увеличение объемов выбытия старого жилья в Москве в 4 раза, в России – в 6 раз



Жилищный баланс Московской агломерации

Исследование состояния жилищных условий Московскую агломерации, объединяющей Москву и ближайшие муниципалитеты на территории Московской области:

- Балашиха
- Дзержинский
- Долгопрудный
- Железнодорожный (с 2015 года – часть Балашихи)
- Климовск (с 2015 года – часть Подольска)
- Королёв
- Котельники
- Красногорский муниципальный район
- Ленинский муниципальный район
- Люберецкий район
- Мытищи
- Одинцовский муниципальный район
- Подольский муниципальный район
- Реутов
- Химки
- Юбилейный (с 2014 года – часть Королёва)



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

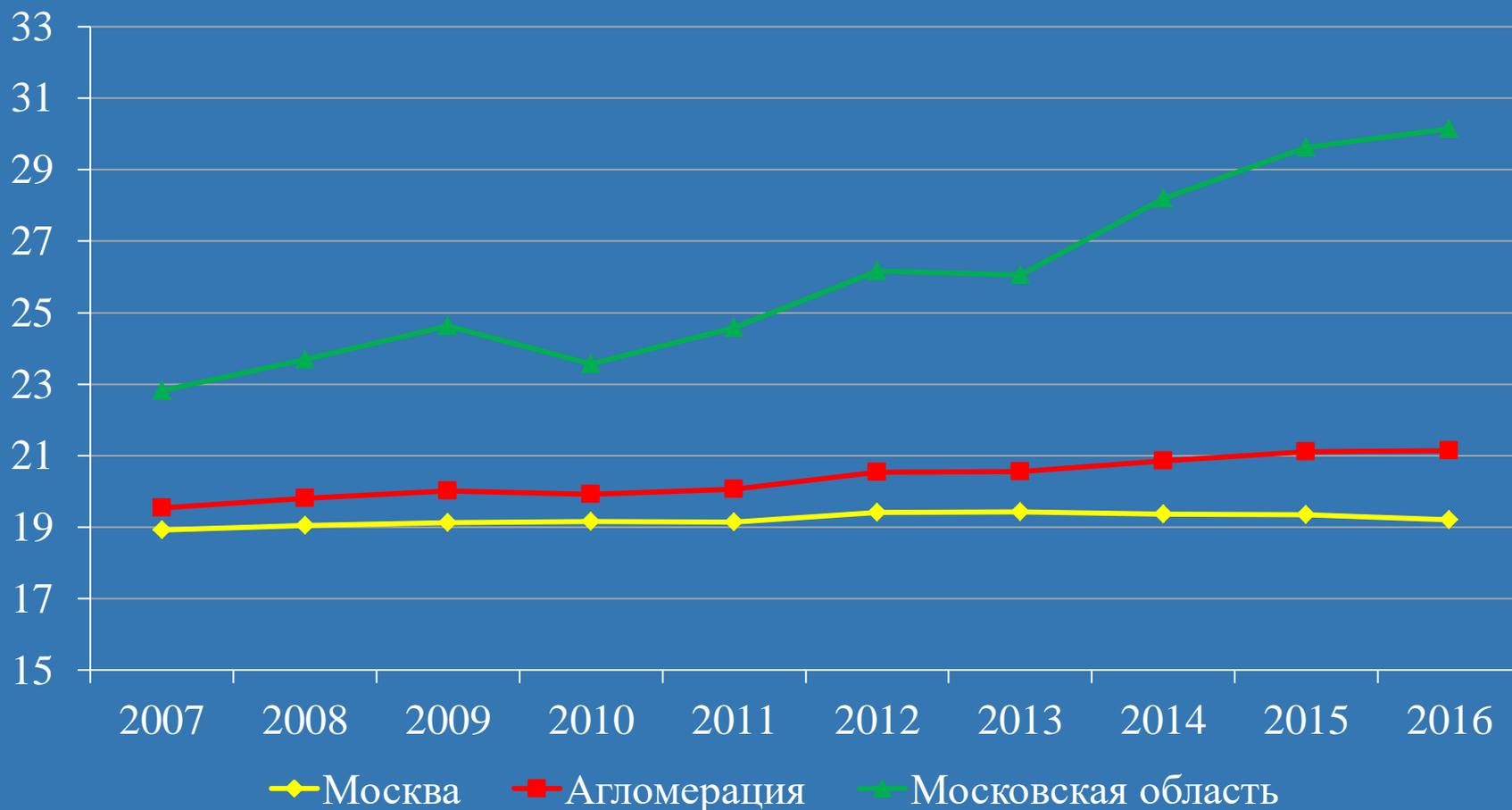


Основные аналитические показатели жилищного баланса Московской агломерации

- ❖ 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



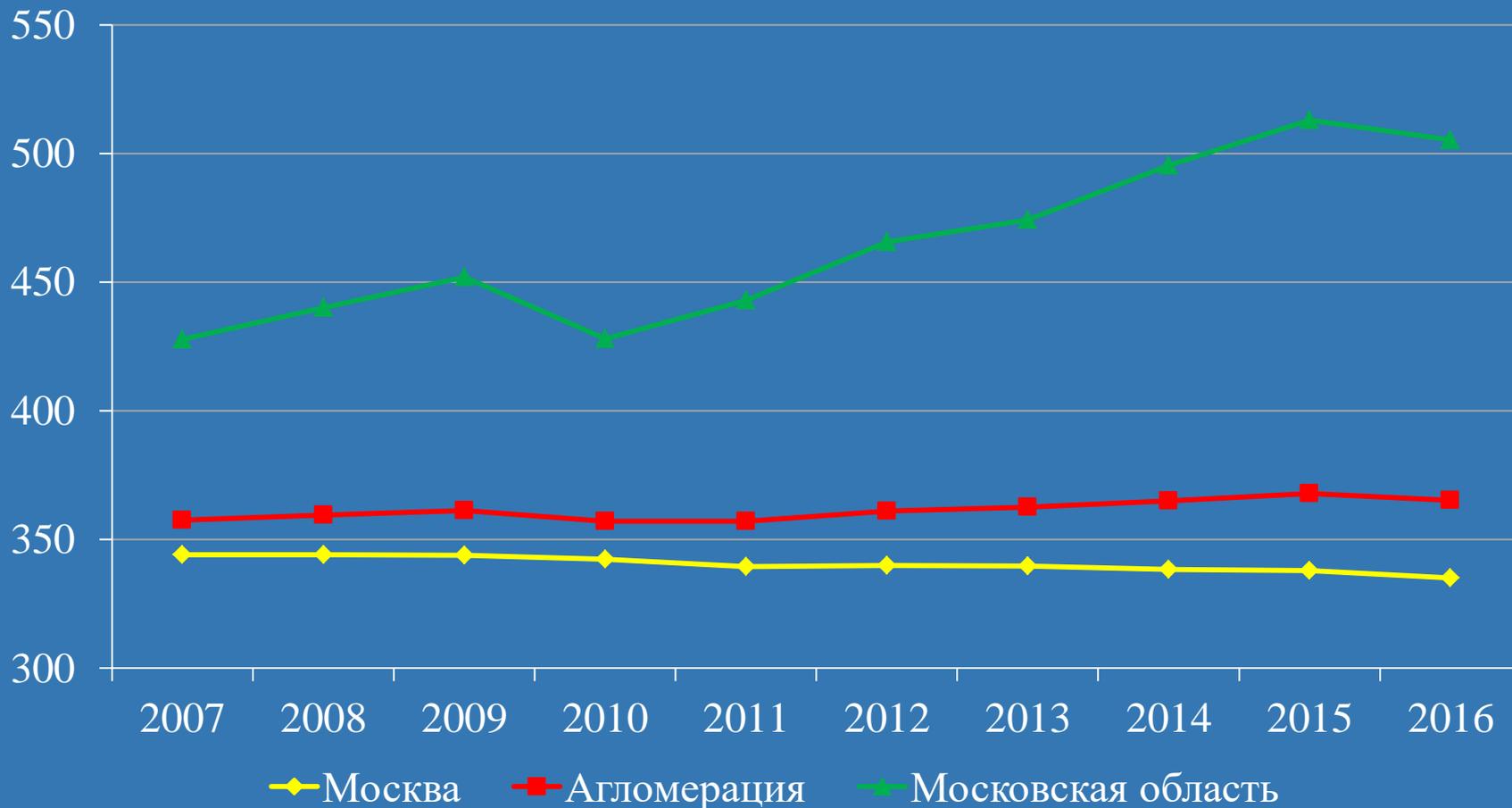
Тренд 1: стремительный рост обеспеченности жильем на периферии агломерации по сравнению с ядром – пространственный дисбаланс градостроительного развития



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



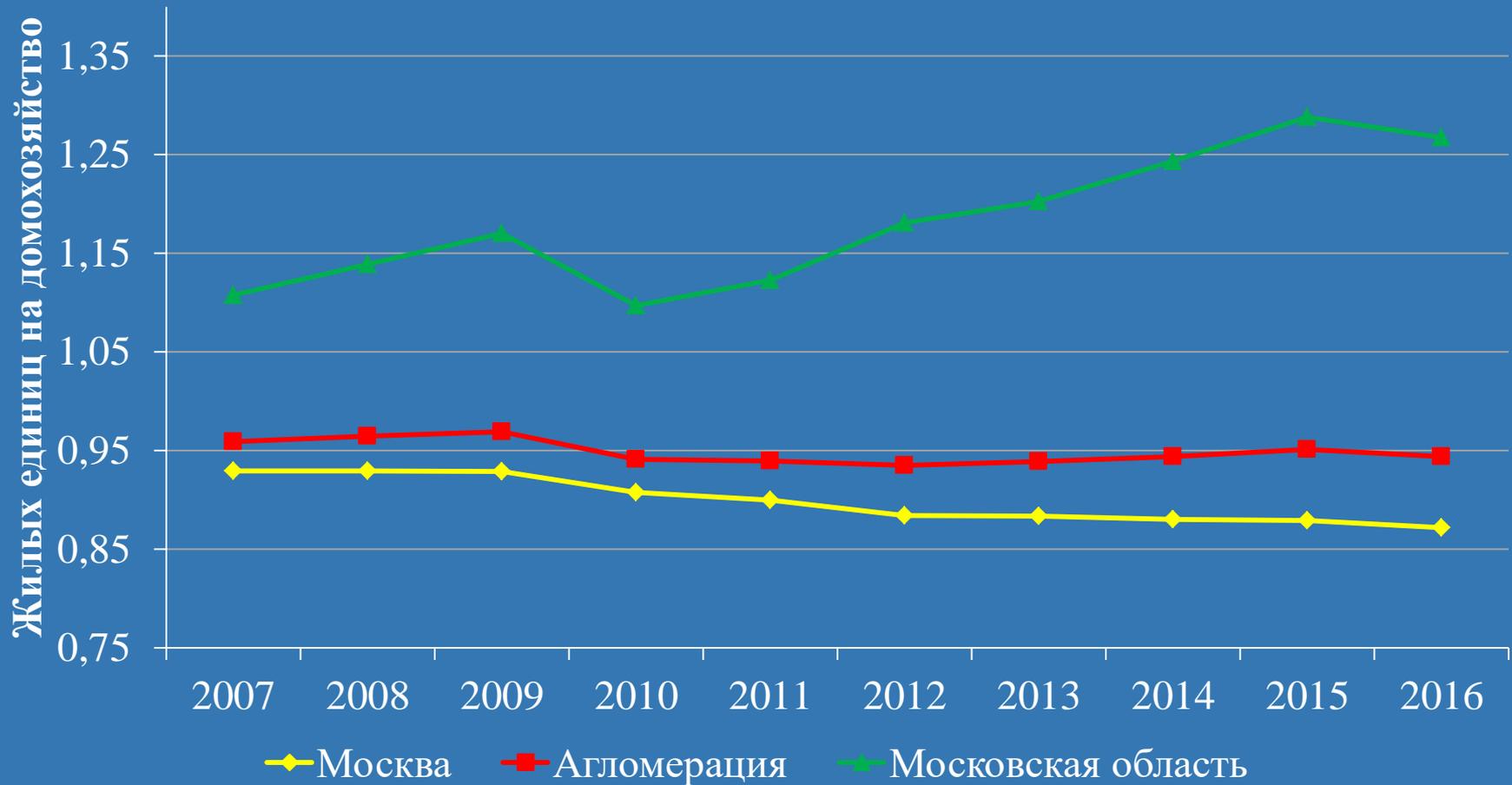
Тренд 2: существенный разрыв в обеспеченности населения жилыми единицами на периферии агломерации и в ядре агломерации



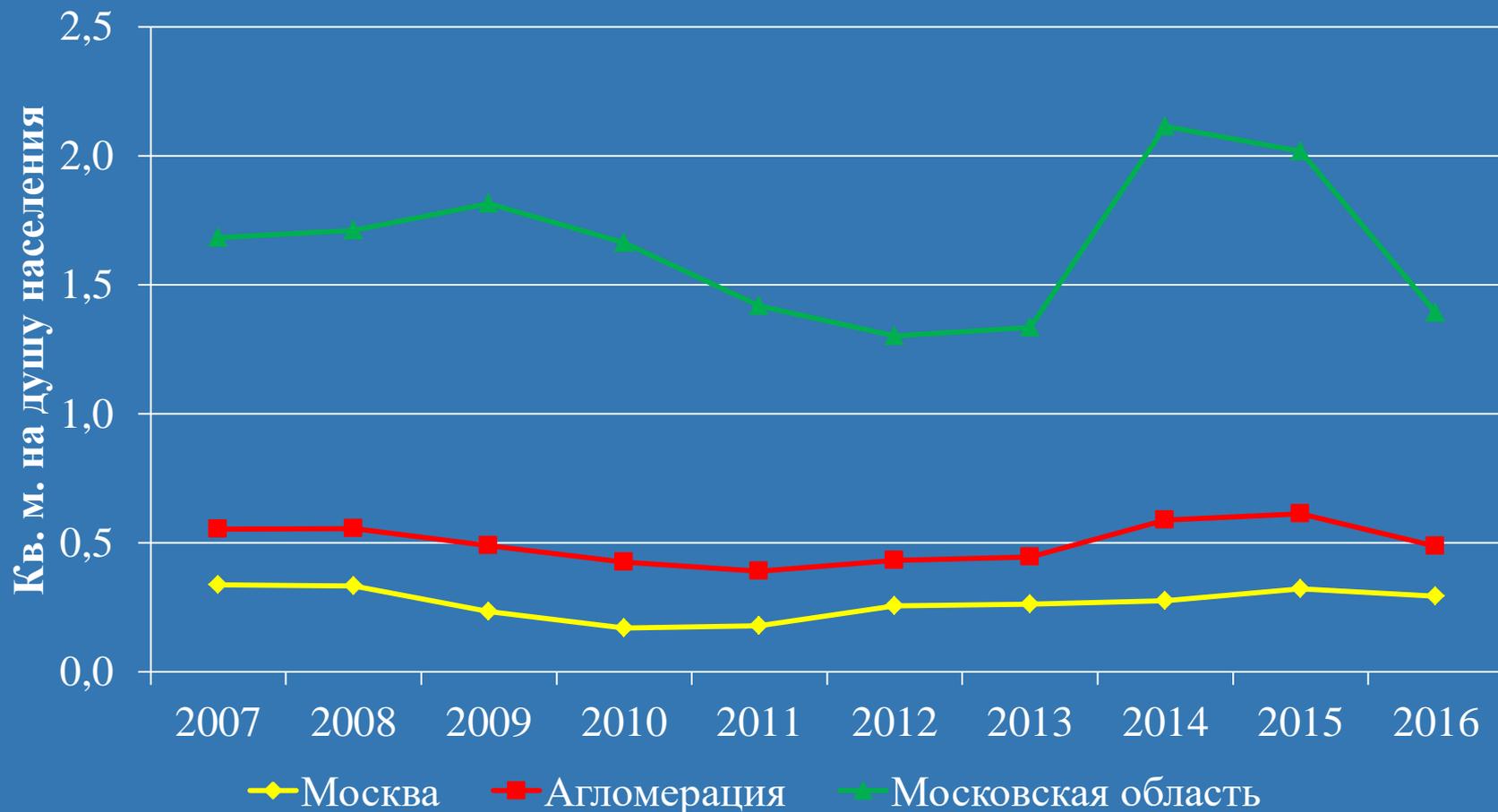
*Динамика обеспеченности жильем
(жилые единицы на 1000 человек населения)*



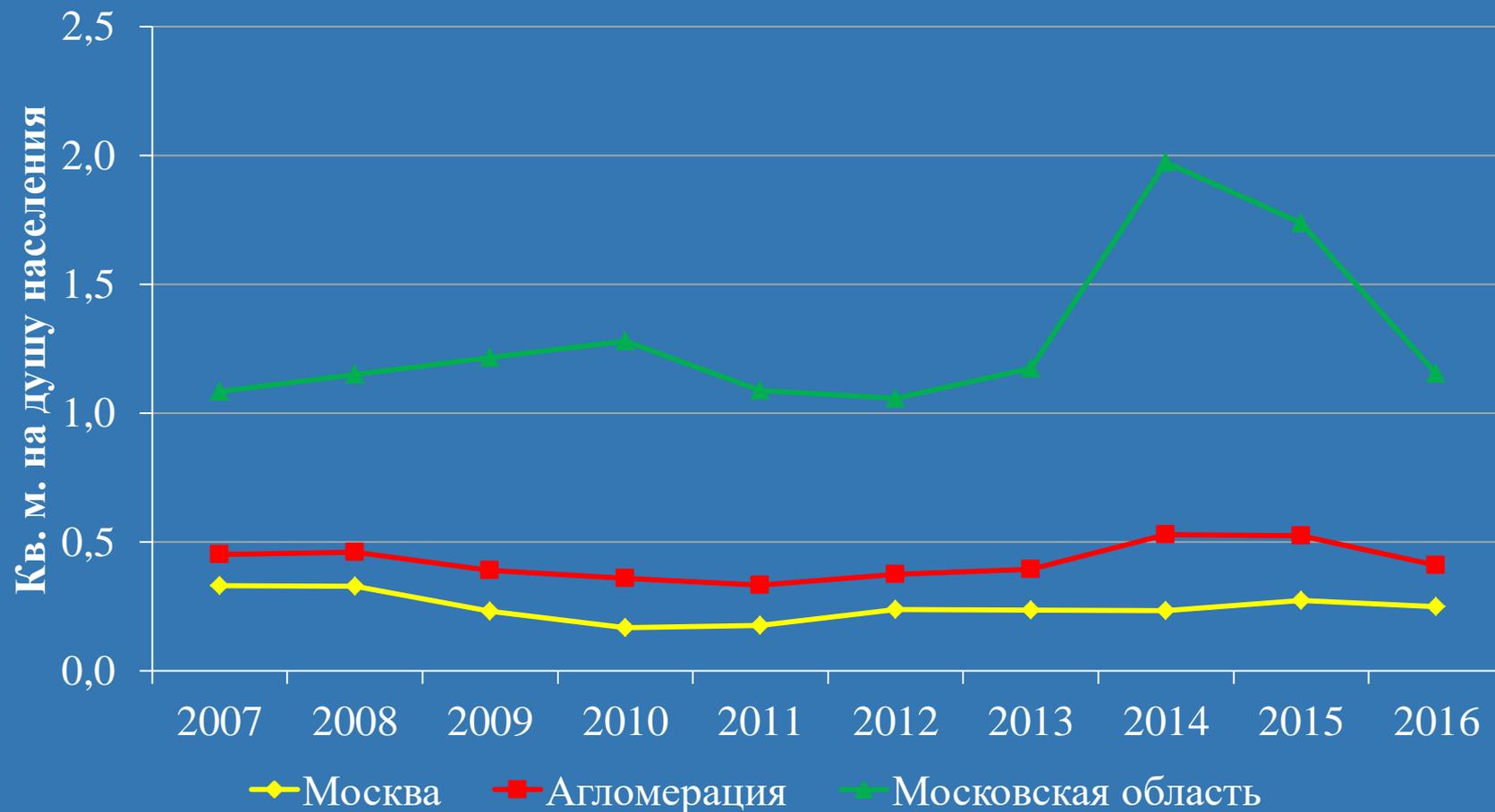
Тренд 3: избыток жилых единиц на периферии полностью компенсирует дефицит жилых единиц в ядре агломерации



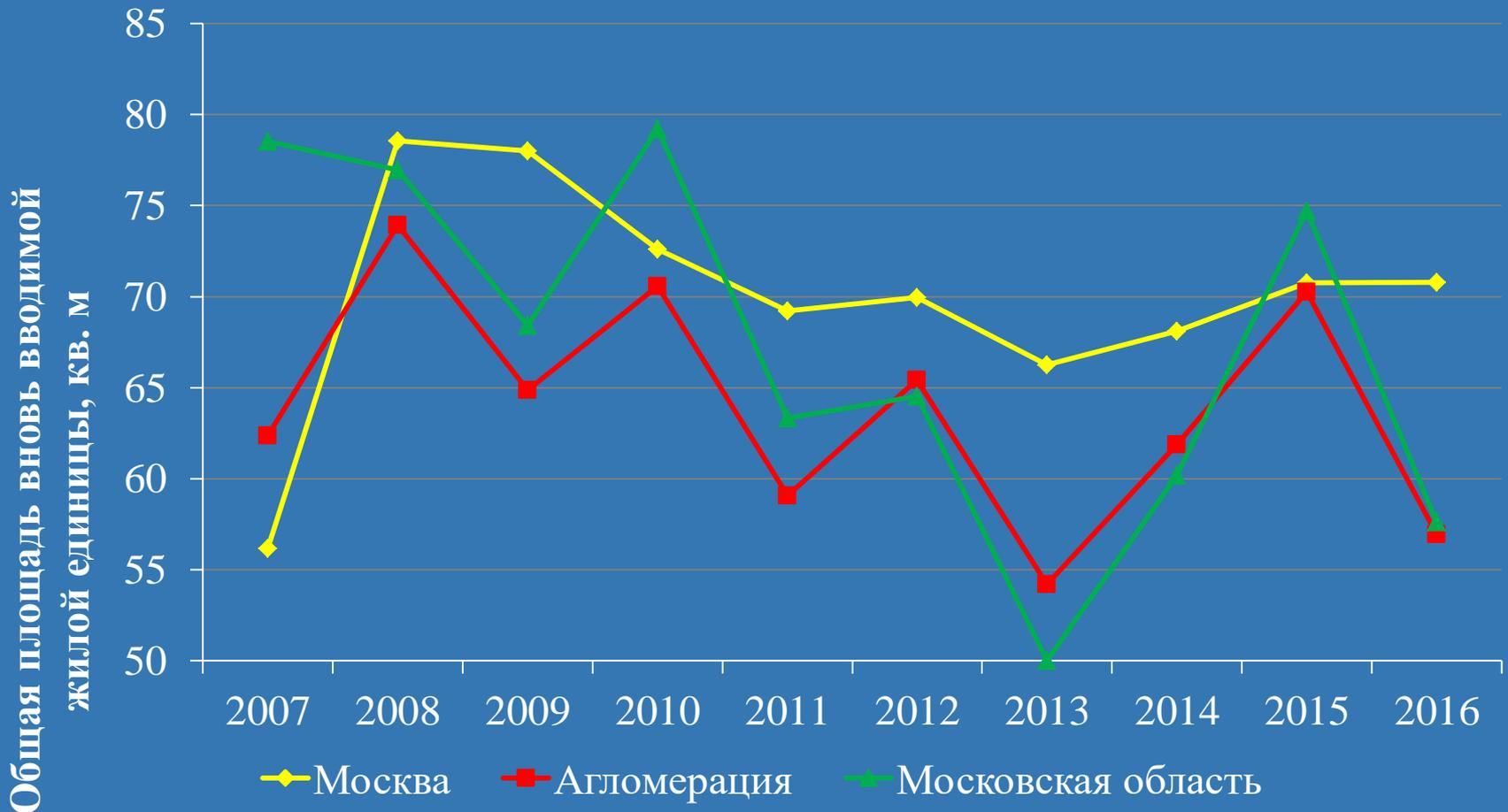
Тренд 4: пространственный дисбаланс в интенсивности жилищного строительства на периферии и в ядре агломерации – создание предпосылок для усиления маятниковой миграции и усугубления транспортных проблем



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



Выводы и рекомендации

- Главным новым трендом должно стать ускорение выбытия старого жилищного фонда, запуск процессов обновления жилищного фонда
- Даже при увеличении ввода жилья до 100 млн кв. м в год обеспеченность общей площадью жилья в России увеличится до 28 кв. м на человека к 2030 г. 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» входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга в двух категориях: Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы
2016 Global Go To Think Tank Index

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

Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

www.urbanecomomics.ru

mailbox@urbanecomomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20

 facebook.com/UrbanEconomics

 twitter.com/UrbanEconRu

 youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

