

Состояние жилищной сферы на территориях крупнейших российских городских агломераций

Москва 2019

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



Крупнейшие российские агломерации: базовые характеристики

17 крупнейших агломераций с населением более 1 млн чел.:
- общее население – 48,6 млн чел. (или 33% населения страны)
- суммарный ВВП – 31 трлн руб. (или 38% ВВП страны)



Крупнейшие российские агломерации: лидеры и аутсайдеры по скорости роста (темпы прироста населения в 2010-2016 гг.)

1. Лидеры роста (6%-16% прироста населения за 7 лет)



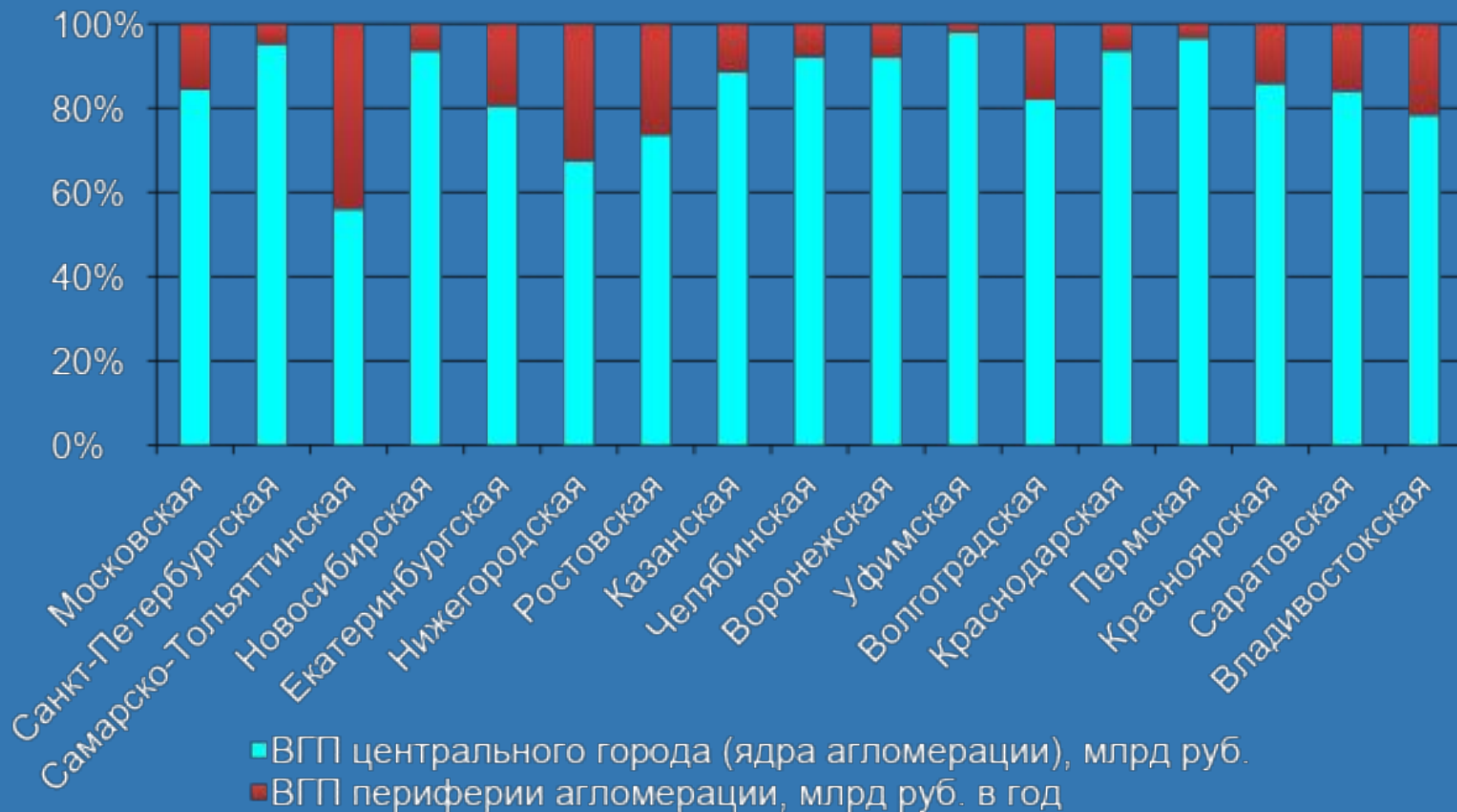
2. Средние темпы роста (4%-6% прироста населения за 7 лет)



3. Аутсайдеры по темпам роста (0%-3% прироста населения за 7 лет)



Ядро и периферия российских агломераций: в среднем 85% экономики агломераций сконцентрировано в ядре



Источник: Институт экономики города, 2017. Оценка на 2015 г.



Значения базовых показателей состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций

№	Показатель	Оцениваемый параметр
1.	Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя – всего, квадратный метр общей площади жилых помещений	Потребность в жилье
2.	Уровень доходов населения, тыс. руб. на человека в месяц	Спрос на рынке жилья
3.	Общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, тыс. кв. метров общей площади	Предложение на первичном рынке жилья
4.	Общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. метр общей площади жилых помещений	Активность жилищного строительства
5.	Общий ввод индустриального домостроения в среднем на одного жителя, кв. метр общей площади жилых помещений	Активность индустриального домостроения
6.	Доля ИЖС во вводе жилья, процент	Роль ИЖС в развитии рынка жилищного строительства
7.	Общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, на 1 млн руб. реальных денежных доходов населения, кв. метр общей площади жилых помещений	Эластичность предложения нового жилья
8.	Уровень цен на рынке жилье, тыс. руб. за кв. м	Равновесный уровень цен на первичном и вторичном рынках жилья
9.	Коэффициент доступности жилья (соотношение медианных цен и доходов), лет	Доступность жилья



Жилищные условия в агломерациях



Прирост показателя в
2010-2016 г., кв. м на
душу населения



Только в 8 из 17
агломераций
обеспеченность
жильем выше
средней по стране

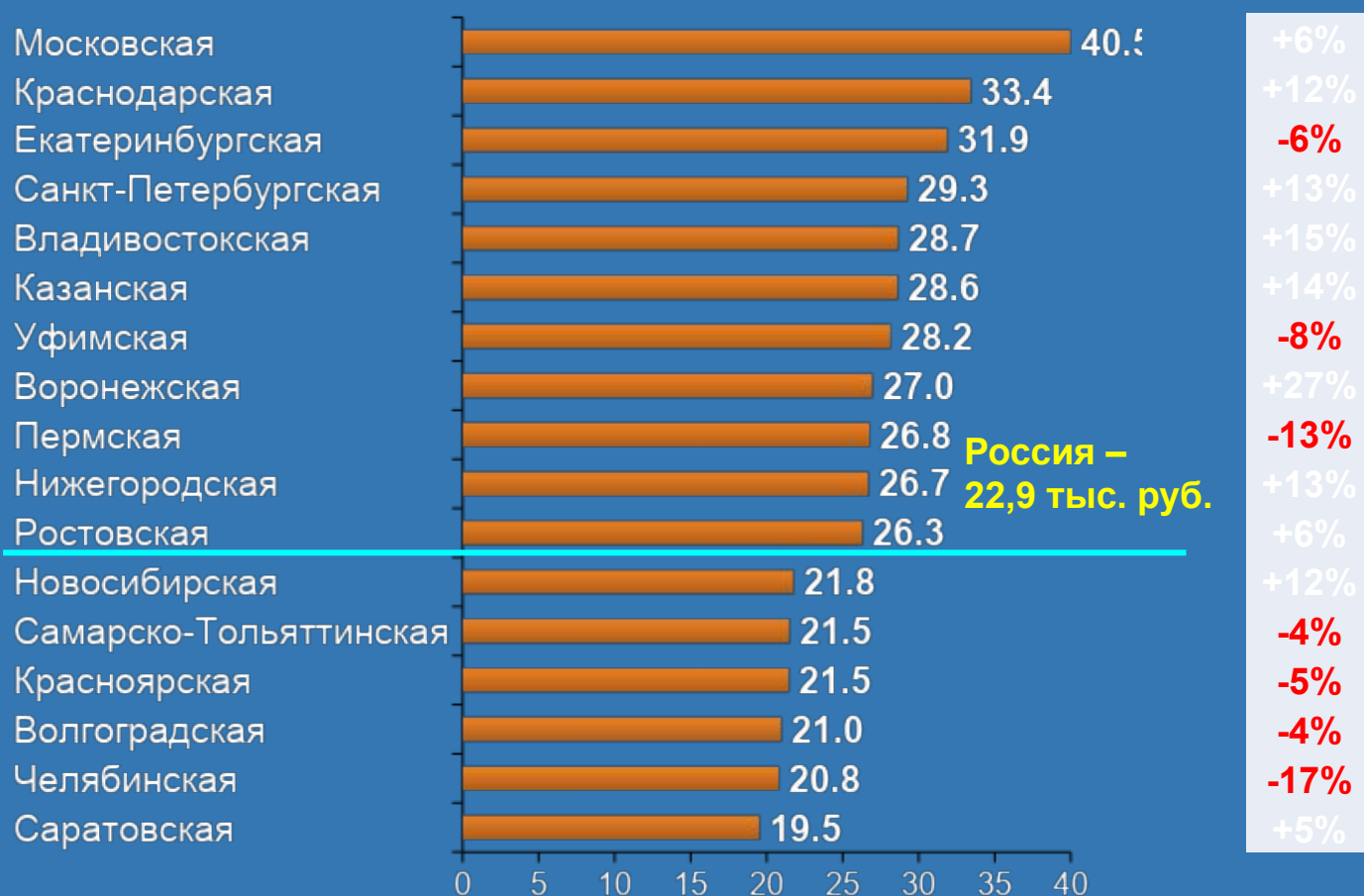
Обеспеченность
жильем
увеличилась за 7
лет на 1,3-4,6 кв.
м за исключением
Московской
агломерации (-0,3
кв. м)



Спрос на рынке жилья в агломерациях

Уровень доходов на душу населения, тыс. руб. в
месяц, 2016 г.

Прирост реальных доходов на
душу населения в 2010-2016 г.



Предложение на первичном рынке жилья в агломерациях

Прирост показателя в
2010-2016 г.

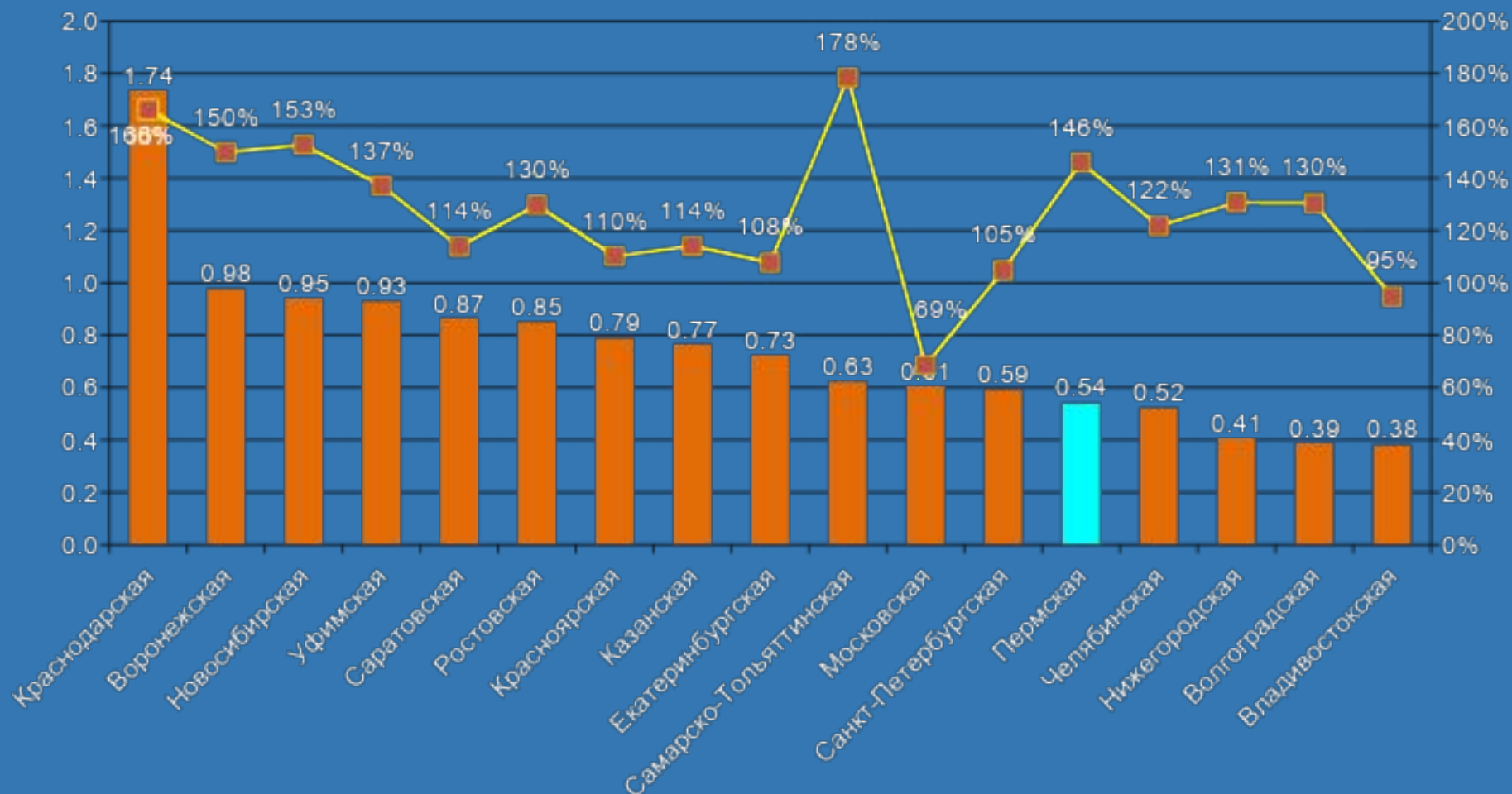


Ввод жилья в 17 агломерациях составляет 33,5 млн кв. м, или 42% ввода жилья в стране

Прирост ввода жилья за 7 лет составил от 14% до 92%, за исключением Владивостокской агломерации (-3 %)



Активность жилищного строительства в агломерациях



■ Ввод жилья на душу населения, 2016 г. ■ Динамика ввода жилья на душу населения, 2010 - 2016 гг.



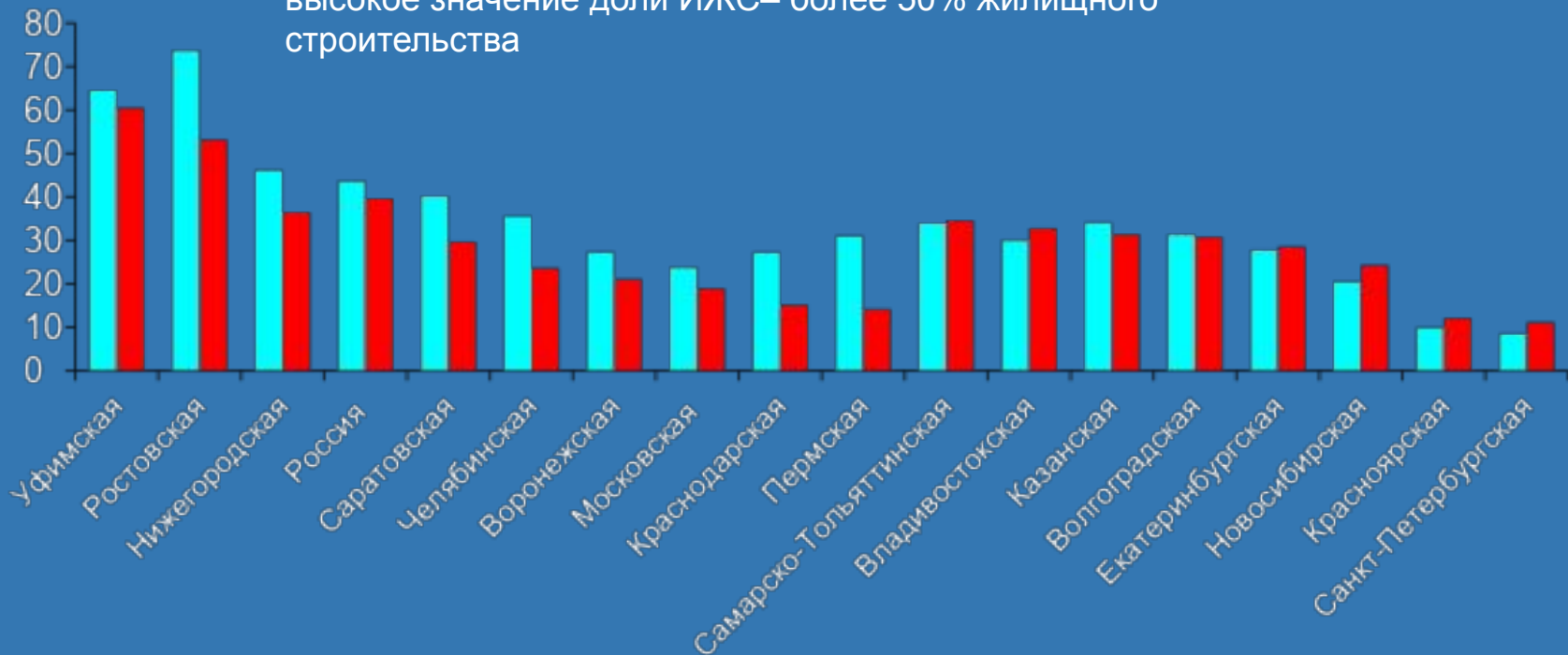
Активность индустриального домостроения в агломерациях



Роль ИЖС в жилищном строительстве в агломерациях

Для большинства агломераций, как и для страны, характерно снижение доли ИЖС во вводе жилья

Лишь в Уфимской, Ростовской и Нижегородской агломерациях высокое значение доли ИЖС— более 50% жилищного строительства



■ Доля ИЖС во вводе жилья, %, 2010 г. ■ Доля ИЖС во вводе жилья, %, 2016 г.



Эластичность предложения нового жилья в агломерациях

Активные сферы жилищного строительства с высокой эластичностью предложения (более 2 кв. м на 1 млн реальных доходов)

Умеренно активные сферы жилищного строительства со средней эластичностью предложения (от 1 до 2 кв. м на 1 млн реальных доходов)

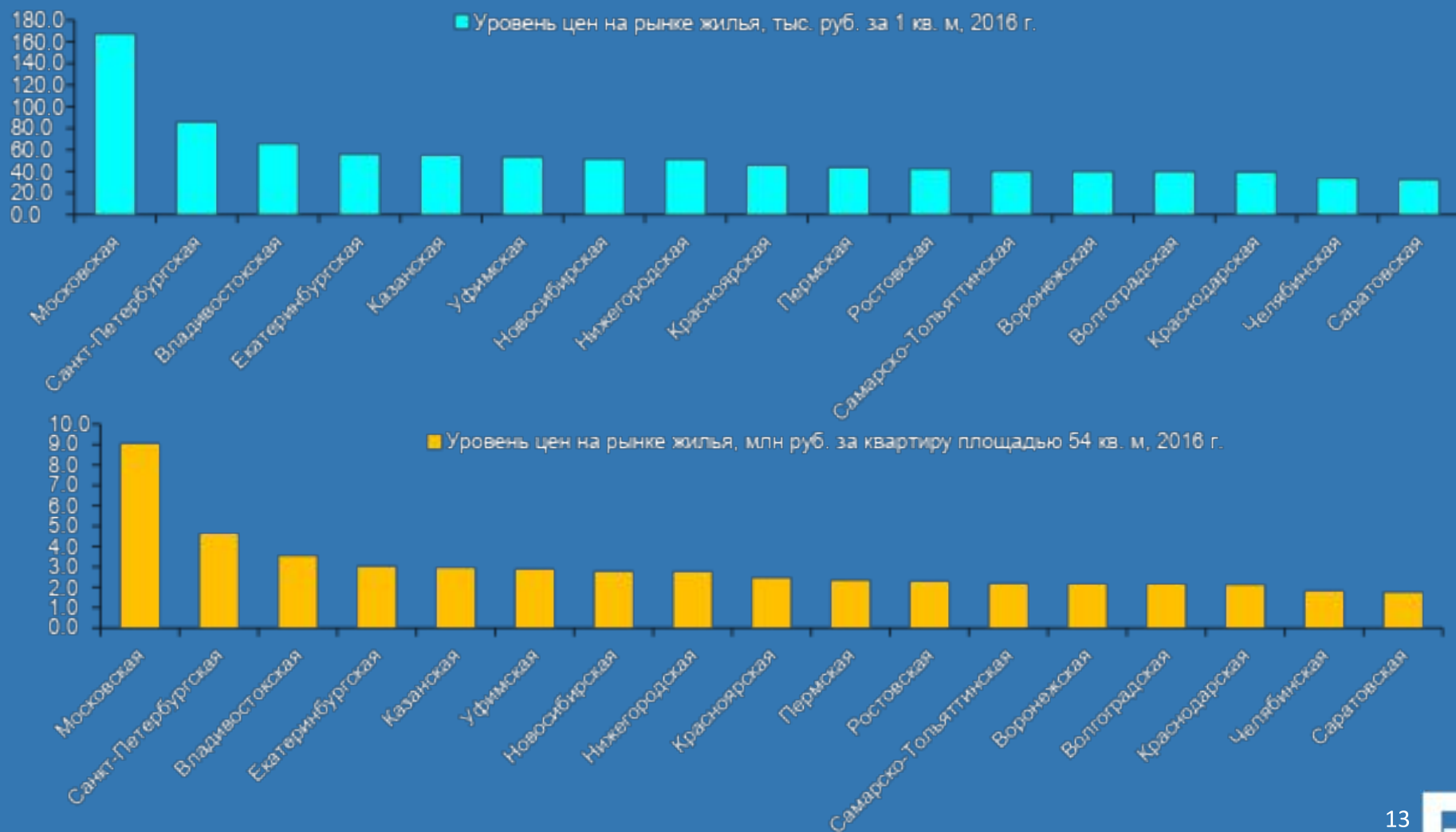
Умеренно активные сферы жилищного строительства с низкой эластичностью предложения (менее 1 кв. м на 1 млн реальных доходов)



- Ввод жилья на 1 млн реальных доходов населения агломерации, кв. м, 2010 г.
- Ввод жилья на 1 млн реальных доходов населения агломерации, кв. м, 2016 г.
- Темп роста показателя в 2010-2016 гг.



Уровень цен на рынке жилья агломераций



Динамика реальных цен на рынках жилья агломераций (темпы прироста, год к году, 2010 год=100%)



До 2014 г. в большинстве агломераций наблюдался повышательный тренд реальных цен на жилье. С 2014 г. в большинстве агломераций наметился тренд снижения реальных цен на жилье.



Доступность жилья в агломерациях

№	Городская агломерация	Скорректированный коэффициент доступности жилья, лет, 2016 г.	Уровень доступности жилья в 2016 г.
1	Санкт-Петербургская	6,1	Жилье существенно недоступно
2	Московская	5,7	
3	Новосибирская	4,9	
4	Самарско-Тольяттинская	4,3	Приобретение жилья серьезно осложнено
5	Красноярская	4,3	
6	Владивостокская	4,2	
7	Саратовская	4,1	
8	Казанская	4,0	
9	Нижегородская	3,9	
10	Екатеринбургская	3,8	Жилье не очень доступно
11	Волгоградская	3,7	
12	Уфимская	3,7	
13	Ростовская	3,5	
14	Воронежская	3,4	
15	Челябинская	3,4	
16	Пермская	3,2	
17	Краснодарская	2,7	Жилье доступно



Показатели состояния и перспектив развития жилищной сферы на территориях крупнейших российских городских агломераций

№	Показатель
ПОКАЗАТЕЛИ СОСТОЯНИЯ ЭКОНОМИКИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ И ЭКОНОМИКИ ГОРОДА	
1.	Инвестиции в городскую инфраструктуру, 2010-2015 гг.
2.	Доходы и расходы местных бюджетных центров агломераций, 2010-2016 гг.
3.	Налоговые доходы по имущественным налогам на территории центров агломераций, 2010-2016 гг.
4.	Расходы на благоустройство и ЖКХ в центрах агломераций, 2010-2016 гг.
5.	Показатели земельной ренты, 2010-2016 гг.
ДЕМОГРАФИЧЕСКИЙ ПРОГНОЗ ДО 2036 Г. И 2050 Г.	
ПОКАЗАТЕЛИ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ И КОРРЕЛЯЦИИ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ С ТРАНСПОРТНОЙ СВЯЗАННОСТЬЮ ТЕРРИТОРИЙ АГЛОМЕРАЦИЙ	
6.	Вариация цен на рынке жилья, 2010-2016 гг.
7.	Корреляция цен и транспортной доступности ядра, 2016 г.
ПОКАЗАТЕЛИ ИНТЕНСИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ АГЛОМЕРАЦИЙ И ПОТЕНЦИАЛА УВЕЛИЧЕНИЯ ТАКОЙ ИНТЕНСИВНОСТИ	
8.	Распределение плотности жилой застройки, 2017 г.
9.	Инвестиционный и градостроительный потенциал, 2017 г.
ПОКАЗАТЕЛИ КОНЦЕНТРАЦИИ НА РЫНКАХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА АГЛОМЕРАЦИЙ	
10.	Доля 3, 4 и 5 крупнейших групп компаний на рынке жилищного строительства, 2017 г.
11.	Количество групп компаний, занимающих 30%, 50% и 80% на рынке жилищного строительства, 2017 г.

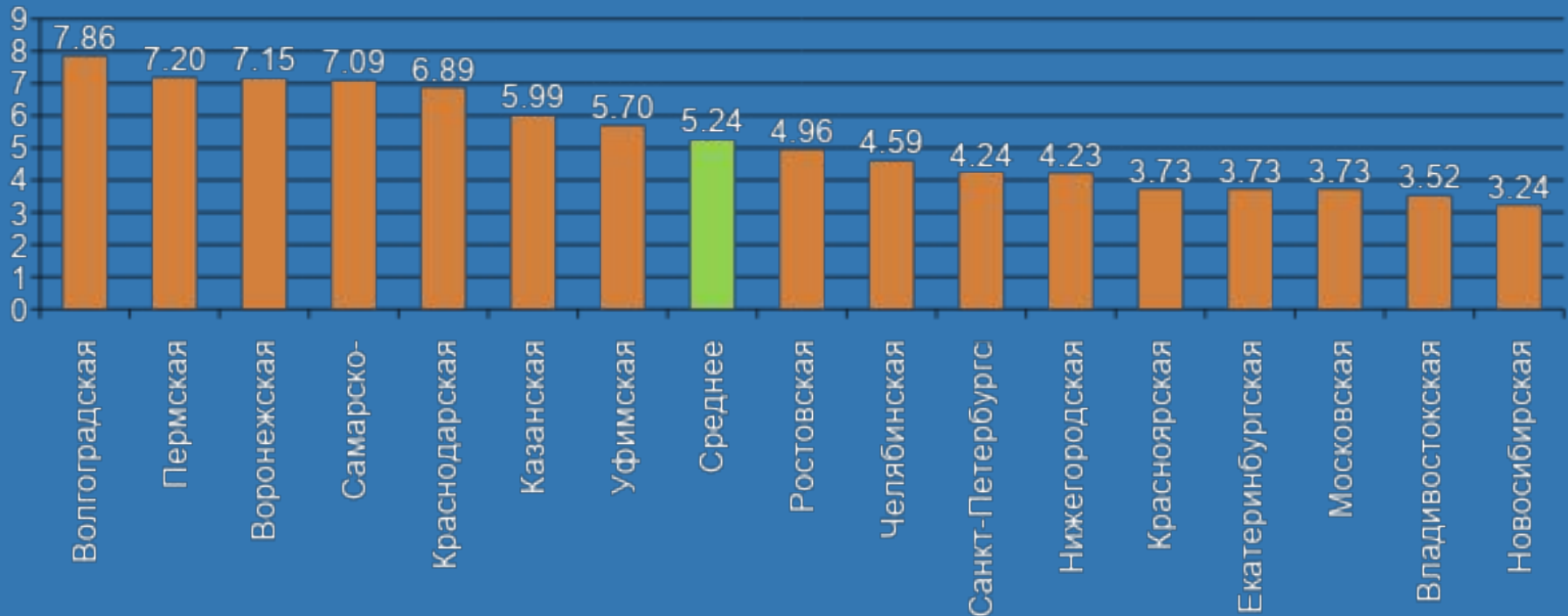


Показатели состояния и перспектив развития жилищной сферы на территориях крупнейших российских городских агломераций (2)

№	Показатель
ПОКАЗАТЕЛИ ПРОГНОЗА ОБЪЕМОВ РЫНКА ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И МОДЕЛЕЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОСВОЕНИЯ НА 2018-2020 ГГ.	
12.	Прогноз ввода многоквартирных домов в 2018 – 2020 гг.
13.	Прогноз ввода квартир на 1000 человек населения в 2018 – 2020 гг.
14.	Прогноз объемов ввода жилой площади на душу населения, 2018 – 2020 гг.
15.	Прогнозные модели градостроительного освоения территорий агломераций на 2018 – 2020 гг.
ПОКАЗАТЕЛИ КАЧЕСТВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ И ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ	
16.	Индекс жесткости градостроительного регулирования, 2017 г.
17.	Индекс городского расползания агломераций, 2017 г.
18.	Индекс согласованности градостроительной политики, 2017 г.
19.	Индекс конфликтности градостроительной политики, по данным о судебных спорах в 2010-2017 г.
20.	Индекс артикулированности жилищной политики, 2017 г.
21.	Индекс качества планирования градостроительного развития (сводный из индексов в пп. 16-18), 2017 г.



Инвестиции в городскую инфраструктуру агломераций на душу населения, % от ВВП

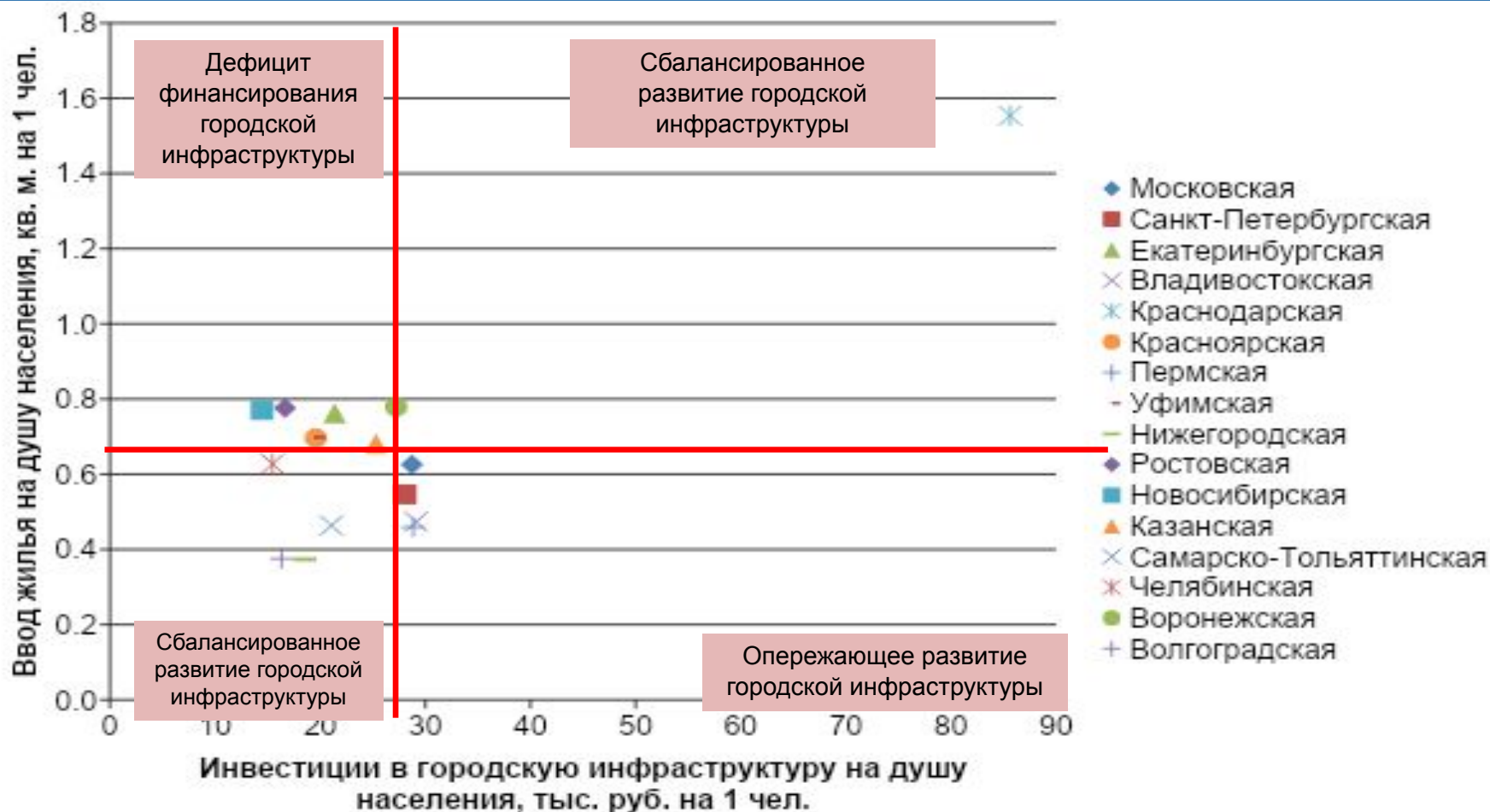


В некоторых регионах Китая (Чунцин, Чэнду, Сиань) инвестиции в городскую инфраструктуру в 2002 г. достигали 13% ВВП



Инвестиции в городскую инфраструктуру и жилищное строительство агломераций: сбалансированное или несбалансированное развитие?

Большая часть агломераций относится к сбалансированному развитию, то есть к сопоставимым соотношениям инвестиций в городскую инфраструктуру и ввода жилья на душу населения



Доходы местных бюджетов центральных городов агломераций, 2010-2016 гг., млн руб.

Центральный город	2010	2016	Темп роста, %
Москва	1 126 144 932	1 852 642 498	65%
Санкт-Петербург	347 442 556	476 663 840	37%
Новосибирск	29 233 901	34 751 148	19%
Екатеринбург	24 683 216	34 492 294	40%
Ростов-на-Дону	23 056 042	31 996 054	39%
Челябинск	23 324 700	31 040 092	33%
Нижний Новгород	19 673 432	28 429 935	45%
Красноярск	22 029 709	26 121 962	19%
Пермь	20 615 104	24 341 500	18%
Самара	13 878 883	23 793 233	71%
Краснодар	13 931 787	23 283 143	67%
Уфа	15 858 157	23 243 882	47%
Казань	16 807 074	22 405 731	33%
Волгоград	13 113 924	19 797 866	51%
Воронеж	14 182 057	18 037 814	27%
Саратов	10 647 150	14 910 961	40%
Владивосток	13 349 924	12 307 796	-8%



Расходы местных бюджетов центральных городов агломераций, 2010-2016 гг., млн руб.

Центральный город	2010	2016	Темп роста, %
Москва	1 106 059,5	1 736 782,3	57,0%
Санкт-Петербург	358 567,3	496 526,5	38,5%
Новосибирск	30 852,4	35 550,5	15,2%
Екатеринбург	24 273,42	34 058,05	40,3%
Челябинск	22 940,9	31 344,7	36,6%
Ростов-на-Дону	24 249,1	31 101,3	28,3%
Нижний Новгород	21 025,9	28 368,7	34,9%
Красноярск	22 261,7	27 578,1	23,9%
Уфа	15 467,7	25 795,4	66,8%
Краснодар	15 095,7	24 505,2	62,3%
Пермь	21 462,3	23 903,8	11,4%
Самара	14 412,9	23 727,6	64,6%
Казань	25 664,20	21 824,63	-15,0%
Волгоград	13 651,3	20 206,7	48,0%
Воронеж	14 273,5	16 086,6	12,7%
Саратов	11 225,9	15 313,4	36,4%
Владивосток	11 018,2	12 265,9	11,3%



Налоговые доходы по имущественным налогам центральных городов агломераций, млн руб.

Город	Земельный налог и налог на имущество физических лиц в доходах бюджета, 2016 г., %	Потенциальный рост доходов местного бюджета при передаче налога на имущество организаций на местный уровень, 2016 г., %
Казань	20	40
Владивосток	14	41
Екатеринбург	10	44
Уфа	5	40
Самара	10	34
Саратов	6	36
Воронеж	10	27
Нижний Новгород	7	28
Новосибирск	10	23
Волгоград	12	20
Ростов-на-Дону	12	20
Пермь	12	18
Красноярск	5	22
Санкт-Петербург	2	6
Москва	2	6

Центральные города агломераций теряют порядка 80% бюджетных доходов, генерируемых городской недвижимостью и составляющих в среднем 30% от общих доходов местных бюджетов, которые уходят в региональные бюджеты



Расходы на благоустройство и ЖКХ в центральных городах агломераций на душу населения, тыс. руб., 2010-2016 гг.

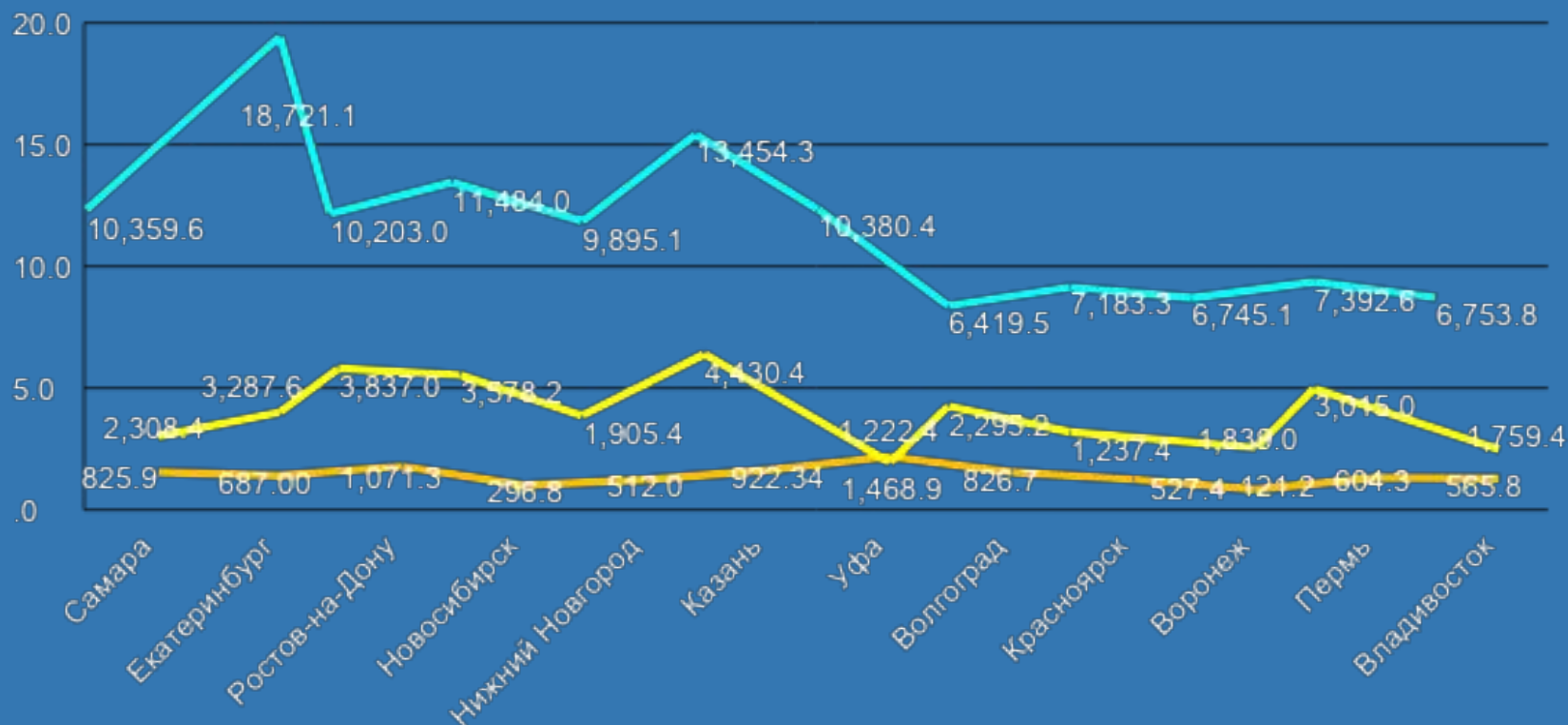
Прослеживается тенденция падения значений данного показателя по большинству агломераций, за исключением Московской, Уфимской и Челябинской

Центральный город	2010	2016	Темп роста, %
Москва	3,54	15,2	429,1
Краснодар	4,91	2,92	59,6
Уфа	0,90	1,30	144,3
Ростов-на-Дону	5,04	0,96	19,0
Владивосток	4,42	0,89	20,2
Волгоград	1,09	0,81	74,6
Челябинская	4,23	4,80	113,5
Казань	1,23	0,75	61,0
Самара	1,26	0,71	56,0
Саратов	2,65	0,67	25,2
Пермь	3,26	0,58	17,8
Красноярск	2,67	0,49	18,5
Екатеринбург	2,88	0,46	16,1
Нижний Новгород	3,16	0,40	12,7
Санкт-Петербург	0,66	0,26	39,9
Новосибирск	0,85	0,19	22,0
Воронеж	1,76	0,12	6,7



Расходы на благоустройство и ЖКХ в центральных городах на душу населения, 2010-2016 гг.

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.



- Расходы на благоустройство, млрд руб.
- Местные имущественные налоги, всего, млрд руб.
- Совокупные имущественные налоги, всего, млрд руб.



Демографический прогноз по агломерациям до 2036 г. и до 2050 г., человек

Агломерация	Население 2010	Население 2016	Прогноз населения 2036	Прогноз населения 2050	Прирост за 2016 - 2036	Прирост за 2016 - 2050
Владивостокская	1 020 300	1 045 800	1 141 071	1 218 113	9%	16%
Волгоградская	1 393 100	1 409 200	1 399 401	1 388 400	-1%	-1%
Воронежская	1 410 800	1 535 800	1 768 374	1 952 432	15%	27%
Екатеринбургская	2 084 200	2 201 400	2 530 173	2 787 929	15%	27%
Казанская	1 564 600	1 667 300	1 979 426	2 225 398	19%	33%
Краснодарская	1 213 900	1 403 000	1 803 433	2 122 214	29%	51%
Красноярская	1 162 700	1 348 400	1 705 487	2 005 547	26%	49%
Московская	15 530 500	17 044 500	18 660 060	22 837 320	9%	34%
Нижегородская	2 084 800	2 087 000	2 051 465	2 029 506	-2%	-3%
Новосибирская	2 113 200	2 228 600	2 632 843	2 961 055	18%	33%
Пермская	1 284 300	1 340 600	1 493 987	1 612 497	11%	20%
Ростовская	2 033 000	2 083 600	2 169 935	2 223 487	4%	7%
Самарско-Тольяттинская	2 729 000	2 737 900	2 582 326	2 467 988	-6%	-10%
Санкт-Петербургская	5 732 200	6 259 000	7 155 607	7 788 858	14%	24%
Саратовская	1 193 500	1 231 000	1 322 593	1 390 607	7%	13%
Уфимская	1 368 200	1 449 200	1 629 914	1 762 680	12%	22%
Челябинская	1 521 500	1 593 900	1 763 490	1 887 409	11%	18%



Вариация уровня цен на жилье в российских агломерациях на фоне агломераций мира, 2016 г.

В целом цены на жилье в российских агломерациях менее дифференцированы, чем в зарубежных, что может являться следствием однородного по качеству предложения жилья

Агломерация	Коэффициент вариации	Коэффициент вариации без центра ядра	Разность коэффициентов вариаций с учетом и без учета центра ядра	Коэффициент вариации внутри ядра
Лондон	91%	91%	0%	69%
Нью-Йорк	89%	34%	55%	84%
Владивостокская	68%	70%	-3%	0,2%
Московская	61%	29%	32%	63%
Казанская	53%	47%	6%	15%
Париж	53%	47%	6%	16%
Самарско-Тольяттинская	52%	42%	10%	35%
Сан-Франциско	50%	40%	10%	33%
Санкт-Петербургская	50%	42%	8%	24%
Ростовская	50%	44%	6%	28%
Новосибирская	49%	48%	1%	11%
Пермская	47%	43%	4%	21%
Красноярская	44%	42%	2%	16%
Екатеринбургская	43%	39%	4%	12%
Воронежская	42%	41%	1%	15%
Уфимская	42%	39%	3%	12%
Краснодарская	40%	39%	1%	10%
Волгоградская	38%	31%	8%	27%
Нижегородская	37%	29%	8%	21%
Лос-Анджеленс	36%	36%	0%	32%
Челябинская	33%	25%	8%	20%
Саратовская	19%	8%	11%	23%



Корреляция уровня цен на рынках жилья и транспортной доступности ядра в российских агломерациях на фоне агломераций мира

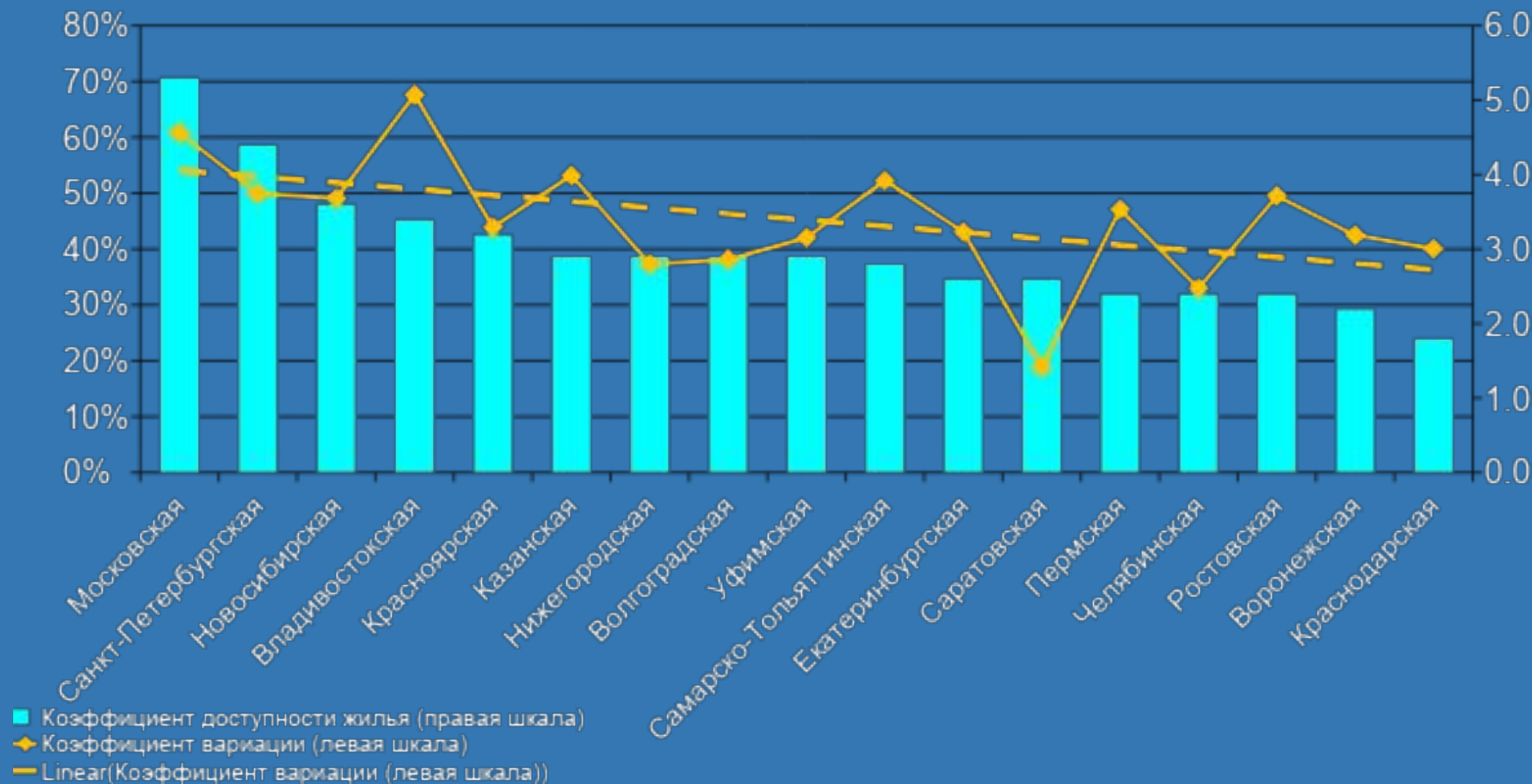
Агломерация	Корреляция цены и времени от ядра агломерации
Нижегородская	0,957
Париж	0,929
Казанская	0,897
Санкт-Петербургская	0,892
Челябинская	0,889
Уфимская	0,844
Владивостокская	0,843
Новосибирская	0,828
Сан-Франциско	0,814
Екатеринбургская	0,811
Лондон	0,779
Саратовская	0,774
Красноярская	0,773
Московская	0,742
Самарско-Тольяттинская	0,725
Нью-Йорк	0,722
Волгоградская	0,700
Воронежская	0,693
Пермская	0,668
Краснодарская	0,629
Ростовская	0,578
Лос-Анджелес	0,237

Большая часть крупных городских агломераций характеризуется высоким показателем корреляции уровня цен на рынке жилья и временем, затрачиваемом в среднем на поездку из центра ядра – транспортная доступность является существенным фактором ценообразования на рынке жилья



Соотношение корреляция уровня цен на рынках жилья и транспортной доступности ядра, вариации цен и коэффициента доступности жилья

В среднем, с убыванием КДЖ, по агломерациям прослеживается и убывание коэффициента вариации и корреляции – повышение доступности жилья достигается за счет снижения разнообразия жилья по типам и рыночным сегментам



Демографический прогноз по российским и зарубежным агломерациям

Агломерация	Численность населения в 2016 г. (факт), тыс. чел.	Численность населения в 2030 г. (прогноз), тыс. чел.	Прирост численности населения за 2016-2030 гг., %
Лагос	13 661,4	24 239,4	77
Дакка	18 237,1	27 373,6	50
Дели	26 453,8	36 060,1	36
Мумбаи	21 357,4	27 796,6	30
Пекин	21 240,0	27 706,0	30
Каир	19 127,9	24 502,2	28
Шанхай	24 483,8	30 750,7	26
Стамбул	38 199,6	37 190,5	16
Мехико	21 157,2	23 864,7	13
Новосибирская	2 228,6	2 511,6	13
Казанская	1 667,3	1 885,8	13
Буэнос-Айрес	15 333,6	16 956,5	11
Лондон	10 434,0	11 467,0	10
Санкт-Петербургская	6 259,0	6 886,6	10
Екатеринбургская	2 201,4	2 431,5	10
Париж	10 925,0	11 803,0	8
Нью-Йорк / Ньюарк	18 604,0	19 885,3	7
Московская	17 044,5	18 175,4	7
Нижегородская	2 087,0	2 062,1	-1
Осака	20 336,5	19 975,7	-2
Токио	38 199,6	37 190,5	-3
Самарско-Тольяттинская	2 737,9	2 629,0	-4

Типология агломераций по форме распределения средней плотности жилой застройки от центра к периферии

Тип	Перечень агломераций	Увеличение плотности жилой застройки в городской зоне (указаны пары поясов*)	Увеличение плотности жилой застройки в пригородной зоне (указаны пары поясов*)
1. Монотонное снижение средней плотности жилой застройки	Новосибирская Челябинская	-	-
2. Немонотонное снижение средней плотности жилой застройки	Владивостокская Волгоградская Воронежская Екатеринбургская Казанская Краснодарская Красноярская Московская Нижегородская Пермская Ростовская Самарско-Тольяттинская Санкт-Петербургская Саратовская Уфимская	2-3 и 3-4 3-4 2-3 1-2 1-2 2-3 1-2 1-2 и 2-3 1-2 1-2 3-4 3-4 1-2, 4-5 и 5-6 1-2 и 3-4 3-4 и 5-6	- - - 6-7 6-7 - - 4-5 и 5-6 - 4-5 и 6-7 5-6 - - 6-7 -

*Пояса удаленности от центра: 1 – 1 км, 2 – 3 км, 3 – 6 км, 4 – 9 км, 5 – 12 км, 6 – 15 км, 7 – 18 км



Градостроительный и инвестиционный потенциал российских агломераций до 2050 г.

Совокупный градостроительный потенциал территорий жилой застройки в результате редевелопмента с увеличением плотности застройки составляет 855 млн кв. м, его реализация требует 67 трлн руб. инвестиций в жилищное строительство и инфраструктуру (73% ВВП)

Агломерация	Градостроительный потенциал, млн кв. м общей площади жилых помещений	Инвестиционный потенциал, трлн руб.
Московская	267,4	25,3
Санкт-Петербургская	87,7	9,4
Нижегородская	49,9	3,6
Казанская	50,6	3,0
Уфимская	13,1	0,9
Самарско-Тольяттинская	46,7	3,0
Екатеринбургская	45,1	3,1
Новосибирская	42,0	3,0
Челябинская	38,7	2,2
Красноярская	28,0	2,1
Владивостокская	9,2	0,9
Ростовская	37,8	2,5
Краснодарская	36,4	2,3
Саратовская	23,6	1,4
Пермская	22,2	1,4
Волгоградская	19,9	1,1
Воронежская	37,1	2,1



Рейтинг агломераций по градостроительному потенциалу (по отношению потенциала к существующему жилищному фонду)

Позиция в рейтинге	Агломерация	Отношение градостроительного потенциала к жилищному фонду (2016 г.), %
1	Казанская	116%
2	Краснодарская	95%
3	Челябинская	95%
4	Нижегородская	95%
5	Красноярская	84%
6	Воронежская	84%
7	Екатеринбургская	80%
8	Новосибирская	77%
9	Ростовская	73%
10	Пермская	70%
11	Московская	69%
12	Саратовская	68%
13	Самарско-Тольяттинская	66%
14	Волгоградская	62%
15	Санкт-Петербургская	58%
16	Владивостокская	41%
17	Уфимская	36%



Потенциальный рост жилищной обеспеченности при полной реализации градостроительного потенциала до 2050 г.

Полная реализация градостроительного потенциала территории жилой застройки агломераций в результате их редевелопмента позволит в среднем увеличить жилищную обеспеченность на 20% с 25 до 30 кв. м на душу населения. Только 4 агломерации (выделены цветом) нуждаются в поиске иных территорий для градостроительного развития.

Агломерация	Обеспеченность жильем (2016 г.), кв. м на душу населения	Обеспеченность жильем в 2050 г., кв. м общей на душу населения	Динамика (темпы прироста) обеспеченности жильем в 2050 г. к 2016 г.
Московская	22,7	25,0	10%
Санкт-Петербургская	24,3	25,0	3%
Нижегородская	25,2	42,1	67%
Казанская	26,1	38,9	49%
Уфимская	25,0	23,5	-6%
Самарско-Тольяттинская	25,7	39,5	54%
Екатеринбургская	25,7	30,5	19%
Новосибирская	24,5	27,7	13%
Челябинская	25,6	34,4	34%
Красноярская	24,6	25,1	2%
Владивостокская	21,5	20,8	-3%
Ростовская	24,8	35,5	43%
Краснодарская	27,1	29,9	10%
Саратовская	28,2	31,9	13%
Пермская	23,5	29,0	24%
Волгоградская	22,6	31,6	40%
Воронежская	28,8	34,9	21%



Потенциальный рост объемов ввода жилья при полной реализации градостроительного потенциала до 2050 г.

Полная реализация градостроительного потенциала территории жилой застройки требует наращивания интенсивности жилищного строительства в большинстве агломераций, за исключением только четырех (выделены цветом)

Агломерация	Ввод жилья на душу населения в 2016 г.	Потенциальный ввод жилья, кв. на душу населения в год	Темп роста годового ввода жилья на душу населения
Московская	0,61	0,64	106%
Санкт-Петербургская	0,59	0,66	112%
Нижегородская	0,41	1,00	245%
Казанская	0,77	1,09	142%
Уфимская	0,93	0,45	48%
Самарско-Тольяттинская	0,63	0,77	122%
Екатеринбургская	0,73	0,88	122%
Новосибирская	0,95	0,79	84%
Челябинская	0,52	1,05	200%
Красноярская	0,79	0,90	114%
Владивостокская	0,38	0,46	121%
Ростовская	0,85	0,73	85%
Краснодарская	1,74	1,06	61%
Саратовская	0,87	0,96	110%
Пермская	0,54	0,68	126%
Волгоградская	0,39	0,61	158%
Воронежская	0,98	1,02	105%



Показатели концентрации на рынке жилищного строительства: доля 3, 4 и 5 крупнейших групп застройщиков

Агломерация	Доля 3 крупнейших групп компаний	Доля 4 крупнейших групп компаний	Доля 5 крупнейших групп компаний	Всего групп компаний
Владивостокская	28%	34%	39%	36
Волгоградская	29%	35%	40%	47
Воронежская	48%	54%	59%	51
Екатеринбургская	22%	27%	31%	68
Казанская	30%	38%	46%	42
Краснодарская	16%	20%	24%	123
Красноярская	29%	35%	41%	60
Московская	19%	21%	24%	293
Нижегородская	37%	44%	47%	74
Новосибирская	16%	21%	25%	105
Пермская	25%	32%	38%	47
Ростовская	22%	25%	29%	127
Самарско-Тольяттинская	29%	36%	42%	64
Санкт-Петербургская	32%	37%	41%	186
Саратовская	31%	38%	45%	37
Уфимская	26%	32%	37%	63
Челябинская	32%	40%	48%	47

Агломерация	Доля 4 крупнейших групп компаний
Атланта	26,30%
Финикс	24,90%
Денвер	19,70%
Шарлотт	28,40%
Джексонвилль	33,70%
Индианаполис	28,30%
Филадельфия	24,50%
Балтимор	36,80%
Сан Антонио	22,50%
Сан Луис	28,60%
Цинциннати	47,70%
Лос-Анджелес	23,80%
Даллас	24,30%
Колумбус	36,50%
Санкт Петербург	24,00%
Сан Диего	30,10%
Портленд	27,50%
Бирмингем	40,80%

Показатели концентрации на рынке жилищного строительства: количество групп компаний, занимающих 30%, 50% и 80% рынка

	Агломерация	30% рынка	50% рынка	80% рынка	Всего
Низкая концентрация	Московская	7	21	79	293
	Новосибирская	6	14	42	105
	Краснодарская	6	13	39	123
	Ростовская	5	14	43	127
Средняя концентрация	Екатеринбургская	4	11	29	68
	Красноярская	3	7	22	60
	Волгоградская	3	7	19	47
	Уфимская	3	7	18	63
	Пермская	3	7	17	47
	Владивостокская	3	7	16	36
	Самарско-Тольяттинская	3	6	22	64
	Санкт-Петербургская	2	8	38	186
Высокая концентрация	Нижегородская	2	5	23	74
	Саратовская	2	5	15	37
	Челябинская	2	5	15	47
	Казанская	2	5	13	42
	Воронежская	1	3	11	51



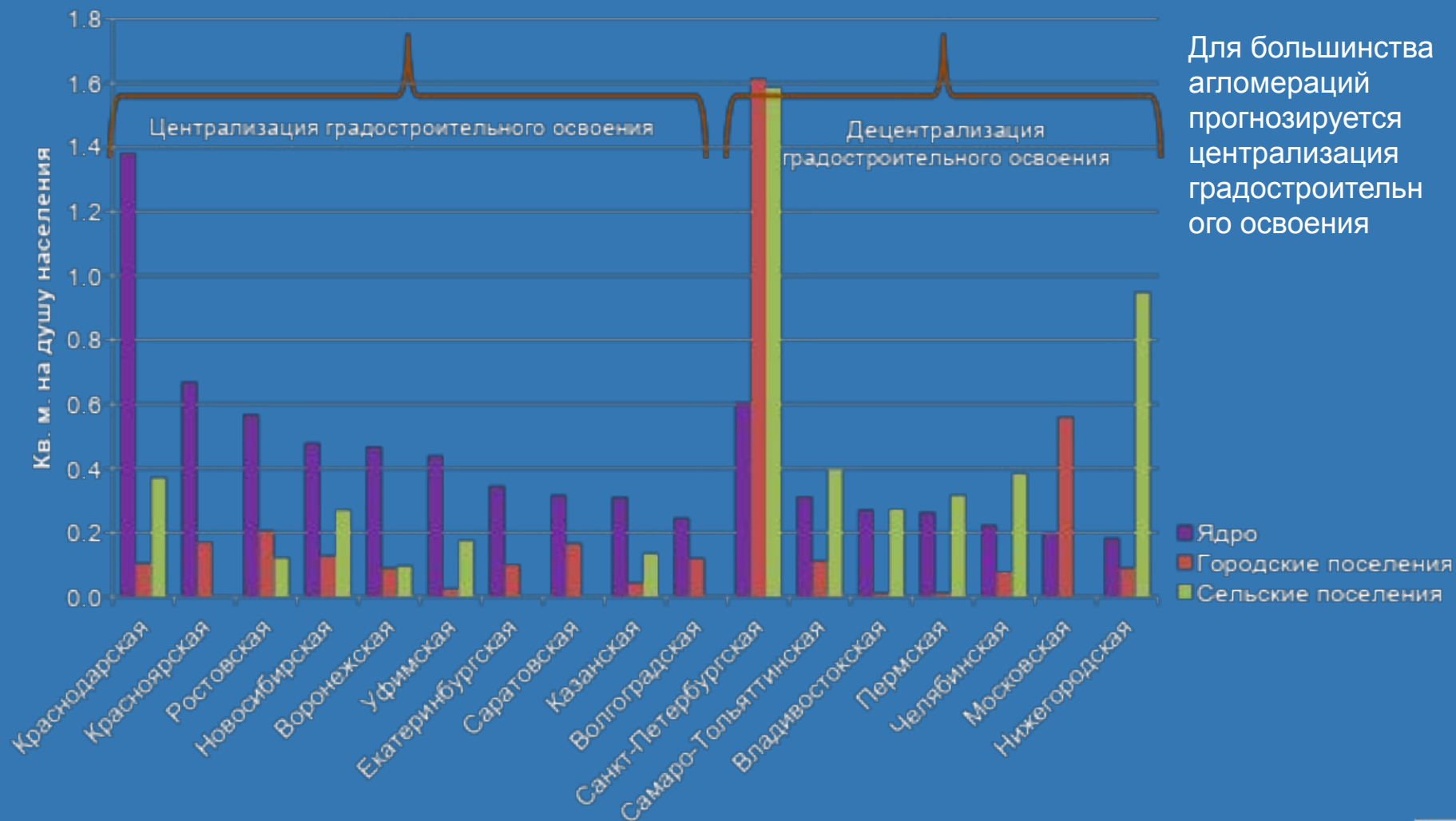
Прогноз объемов ввода жилья на душу населения в 2018 г., кв. м. на душу населения

В 2018 г. с 7 из 17 агломераций прогнозируется снижение (до 25%) объемов ввода жилья профессиональными застройщиками

Агломерация	2016	2018	Темп роста, 2018 г. к 2016 г., %
Челябинская	0,4	0,48	120%
Владивостокская	0,26	0,38	146%
Волгоградская	0,27	0,39	144%
Воронежская	0,77	0,63	82%
Казанская	0,53	0,42	79%
Самарско-Тольяттинская	0,41	0,3	73%
Екатеринбургская	0,52	0,45	87%
Уфимская	0,37	0,6	162%
Нижегородская	0,26	0,32	123%
Московская	0,5	0,55	110%
Пермская	0,47	0,45	96%
Новосибирская	0,72	0,59	82%
Саратовская	0,61	0,45	74%
Ростовская	0,4	0,72	180%
Краснодарская	1,47	1,51	103%
Красноярская	0,7	0,91	130%
Санкт-Петербургская	0,52	0,99	190%



Прогнозные модели градостроительного освоения территорий агломераций на 2018 – 2020 гг.



Сравнение моделей градостроительного освоения в 2010 – 2016 гг. с прогнозами на 2018 – 2020 гг.

Большая часть агломераций демонстрирует стабильность модели градостроительного освоения территорий для целей жилищного строительства

Модели градостроительного освоения во Уфимской и Казанской агломерациях сместились в сторону централизованных

Модель в 2010-2016 гг.\Модель на 2018-2020 гг.	Централизация градостроительного освоения	Равномерное градостроительное освоение	Децентрализация градостроительного освоения
Централизация градостроительного освоения	Краснодарская, Воронежская, Новосибирская, Красноярская, Екатеринбургская, Ростовская, Волгоградская, Саратовская		Владивостокская
Равномерное градостроительное освоение	Казанская		
Децентрализация градостроительного освоения	Уфимская		Санкт-Петербургская, Челябинская, Нижегородская, Московская, Самарско-Тольяттинская, Пермская



Рейтинг агломераций по индексу жесткости градостроительного регулирования

Позиция в рейтинге	Агломерация	Значение индекса
1	Новосибирская	0,79
2	Волгоградская	0,67
3	Екатеринбургская	0,67
4	Краснодарская	0,63
5	Пермская	0,63
6	Самарско-Тольяттинская	0,58
7	Воронежская	0,54
8	Красноярская	0,54
9	Владивостокская	0,50
10	Московская	0,50
11	Нижегородская	0,50
12	Саратовская	0,50
13	Челябинская	0,50
14	Санкт-Петербургская	0,46
15	Уфимская	0,42
16	Казанская	0,28
17	Ростовская	0,25



Рейтинг агломераций по индексу городского расположения

Позиция в рейтинге	Агломерация	Значение индекса
1	Челябинская	1,00
2	Екатеринбургская	0,83
3	Волгоградская	0,73
4	Нижегородская	0,67
5	Новосибирская	0,67
6	Уфимская	0,67
7	Воронежская	0,63
8	Ростовская	0,57
9	Самарско-Тольяттинская	0,57
10	Санкт-Петербургская	0,57
11	Пермская	0,40
12	Казанская	0,33
13	Красноярская	0,33
14	Владивостокская	0,23
15	Краснодарская	0,17
16	Московская	0,07
17	Саратовская	0,00



Рейтинг агломераций по индексу согласованности градостроительной политики

Позиция в рейтинге	Агломерация	Значение индекса
1	Новосибирская	0,55
2	Нижегородская	0,38
3	Екатеринбургская	0,33
4	Краснодарская	0,33
5	Волгоградская	0,30
6	Владивостокская	0,28
7	Самарско-Тольяттинская	0,18
8	Воронежская	0,05
9	Красноярская	0,05
10	Пермская	0,05
11	Саратовская	0,05
12	Челябинская	0,05
13	Уфимская	0,05
14	Казанская	0,03
15	Ростовская	0,03
16	Санкт-Петербургская	0,03
17	Московская	0,00



Рейтинг агломераций по индексу конфликтности градостроительной политики

Позиция в рейтинге	Агломерация	Значение индекса
1	Новосибирская	0,44
2	Воронежская	1,06
3	Челябинская	1,16
4	Нижегородская	1,22
5	Краснодарская	1,34
6	Екатеринбургская	1,46
7	Казанская	1,73
8	Уфимская	1,78
9	Волгоградская	1,9
10	Ростовская	2,17
11	Санкт-Петербургская	2,25
12	Красноярская	2,57
13	Пермская	3,2
14	Самарско-Тольяттинская	3,42
15	Владивостокская	3,78
16	Саратовская	6,97
17	Московская	9,09



Рейтинг агломераций по индексу артикулированности жилищной политики

Позиция в рейтинге	Агломерация	Значение индекса
1	Самарско-Тольяттинская	0,50
2	Уфимская	0,50
3	Нижегородская	0,48
4	Московская	0,45
5	Владивостокская	0,44
6	Новосибирская	0,44
7	Казанская	0,41
8	Саратовская	0,38
9	Ростовская	0,33
10	Воронежская	0,31
11	Краснодарская	0,31
12	Челябинская	0,30
13	Екатеринбургская	0,29
14	Красноярская	0,26
15	Пермская	0,25
16	Волгоградская	0,19
17	Санкт-Петербургская	0,16



Рейтинг агломераций по индексу качества планирования градостроительного развития

Позиция в рейтинге	Агломерация	Значение индекса
1	Новосибирская	0,67
2	Екатеринбургская	0,61
3	Волгоградская	0,57
4	Челябинская	0,52
5	Нижегородская	0,51
6	Самарско-Тольяттинская	0,44
7	Воронежская	0,41
8	Уфимская	0,38
9	Краснодарская	0,37
10	Пермская	0,36
11	Санкт-Петербургская	0,35
12	Владивостокская	0,34
13	Красноярская	0,31
14	Ростовская	0,28
15	Казанская	0,21
16	Московская	0,19
17	Саратовская	0,18



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

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

Агломерация	Капитализация 2010, тыс. руб.	Капитализация 2015, тыс. руб.	Темп прироста
Владивостокская	1 460 406 157	1 461 760 665	0,09%
Волгоградская	1 453 905 607	1 269 986 078	-12,65%
Воронежская	1 679 476 349	1 784 320 640	6,24%
Екатеринбургская	3 267 036 967	3 260 241 116	-0,21%
Казанская	1 883 794 312	2 323 675 824	23,35%
Краснодарская	1 486 888 774	1 437 300 294	-3,34%
Красноярская	1 285 484 775	1 455 192 015	13,20%
Московская	64 585 348 830	54 425 314 776	-15,73%
Нижегородская	2 392 697 120	2 799 724 154	17,01%
Новосибирская	2 954 079 555	2 903 493 472	-1,71%
Пермская	1 287 933 355	1 431 345 772	11,14%
Ростовская	2 237 793 197	2 147 359 291	-4,04%
Самарско-Тольяттинская	3 053 390 882	2 935 506 901	-3,86%
Санкт-Петербургская	14 202 978 634	12 583 850 928	-11,40%
Саратовская	1 093 361 917	1 183 655 018	8,26%
Уфимская	1 629 800 043	1 948 361 173	19,55%
Челябинская	1 416 636 398	1 430 704 233	0,99%



Показатели земельной ренты в агломерациях: эластичность капитализации жилищного фонда по ВГП 2010 – 2015 гг.

В 7 агломерациях динамика капитализации жилищного фонда носит контрциклический характер

Агломерация	Изменение капитализации	Изменение ВГП	Эластичность капитализации жилфонда по ВГП	
Московская	-15,73%	-1,12%	14,04	Высокая положительная эластичность
Пермская	11,14%	1,65%	6,75	
Нижегородская	17,01%	5,59%	3,04	
Уфимская	19,55%	9,05%	2,16	
Казанская	23,35%	17,46%	1,34	Низкая эластичность
Саратовская	8,26%	6,42%	1,29	
Красноярская	13,20%	13,75%	0,96	
Воронежская	6,24%	11,22%	0,56	
Челябинская	0,99%	3,55%	0,28	
Самарско-Тольяттинская	-3,86%	-34,24%	0,11	
Владивостокская	0,09%	-5,43%	-0,02	
Екатеринбургская	-0,21%	5,55%	-0,04	Высокая отрицательная эластичность
Новосибирская	-1,71%	19,64%	-0,09	
Краснодарская	-3,34%	15,91%	-0,21	
Ростовская	-4,04%	4,32%	-0,93	
Волгоградская	-12,65%	0,98%	-12,97	
Санкт-Петербургская	-11,40%	0,24%	-47,05	



Показатели земельной ренты в агломерациях: эластичность капитализации жилищного фонда по ВГП 2010 – 2015 гг.

В 6 агломерациях капитализация жилищного фонда сократилась несмотря на рост ВГП

		Реальная капитализация жилищного фонда, 2010 – 2015 гг.	
		Падает	Растет
Реальный ВГП агломерации, 2010 – 2015 гг.	Падает	Московская, Самарско-Тольяттинская	Владивостокская
	Растет	Волгоградская, Санкт-Петербургская, Краснодарская, Новосибирская, Ростовская Екатеринбургская	Воронежская, Казанская, Красноярская, Нижегородская, Пермская, Саратовская, Уфимская, Челябинская



Методика типологизации агломераций

Сводные индексы	Субиндексы
Потенциал социально-экономического развития	1. Индекс демографического развития 2. Индекс экономического развития 3. Индекс регионального развития
Потенциал жилищной сферы	1. Индекс доступности жилья 2. Индекс развитости рынка жилищного строительства 3. Индекс прогнозируемого объема жилищного строительства 4. Индекс накопленного потенциала жилищной сферы
Потенциал градостроительного развития	1. Индекс качества планирования градостроительного развития 2. Индекс инвестиций в городскую инфраструктуру 3. Индекс налогового потенциала городской недвижимости 4. Индекс приоритетности бюджетных расходов в развитии городской среды 5. Индекс конфликтности градостроительной политики



Типология агломераций

Тип	Краткая характеристика	Агломерация
1 тип	Агломерации с благоприятными перспективами развития жилищной сферы в условиях рисков дисбалансов на рынках жилья и ограничениях градостроительного развития	Московская Санкт-Петербургская
2 тип	Агломерации с благоприятными перспективами развития жилищной сферы в условиях сбалансированных рынков жилья и высокого потенциала градостроительного развития	Екатеринбургская Казанская Краснодарская Новосибирская
3 тип	Агломерации с относительно благоприятными перспективами развития жилищной сферы в условиях относительно сбалансированных рынков жилья и среднего потенциала градостроительного развития	Воронежская Красноярская Пермская Уфимская Челябинская
4 тип	Агломерации с неопределенными перспективами развития жилищной сферы	Владивостокская Нижегородская Ростовская Самарско-Тольяттинская
5 тип	Агломерации с неблагоприятными перспективами развития жилищной сферы	Волгоградская Саратовская



Предложения по усовершенствованию регулярных статистических наблюдений

1. Необходимо расширить круг показателей, содержащихся в доступных базах данных Росстата, за счет показателей, де-факто собираемых в ходе федерального статистического наблюдения, но не публикуемых в открытом доступе
2. При расчете значений ценовых показателей лучше использовать не средние, а медианные значения как более адекватно отражающие реальность
3. Целесообразно дополнить формы федерального статистического наблюдения показателями, не собираемыми в настоящее время на регулярной основе, но имеющими высокую важность для оценки развитости жилищной сферы
4. Ряд показателей, агрегируемых в настоящее время на уровне не ниже субъектов Российской Федерации, целесообразно агрегировать и публиковать на уровне муниципальных образований



Основные выводы по результатам исследования

1. За последние 9 лет жилищные условия населения в 17 крупнейших агломерациях улучшились. Средняя обеспеченность жильем возросла на 1–5 кв. м на душу населения, в большинстве агломераций период накопления средств на приобретение жилья составляет менее 3 лет
2. Вместе с тем, жилищная сфера крупнейших агломераций испытывала постоянный дефицит инвестиций, что привело к высокому износу городских активов и низкому качеству условий для жизни. Причина, в числе прочего в том, что города-ядра агломераций теряют до 80% бюджетных доходов, генерируемых городской недвижимостью, которые уходят в региональные бюджеты
3. В развитых странах наиболее комфортные города для жизни – это города с жестким градостроительным регулированием и низкой рыночной доступностью жилья. В России такой корреляции нет
4. В большинстве агломераций сохраняется дисбаланс в плотности жилой застройки между центром и периферией (рост плотности по мере удаления от центра вместо ее снижения), что усугубляется слабой координацией градостроительной политики между муниципалитетами агломераций

Основные выводы по результатам исследования (2)

5. Жилищная и градостроительная политика в агломерациях ориентирована на повышение объема предложения нового жилья, а не на его качество
6. Новое жилье однородно по качеству (однотипные проекты, низкая комфортность среды), а основной ценообразующий фактор – транспортная доступность ядра агломерации
7. Совокупный градостроительный потенциал (до 2050 г.) территорий сложившейся жилой застройки в исследуемых агломерациях составляет 855,4 млн кв. м. Полная реализация потенциала позволит увеличить уровень жилищной обеспеченности в среднем примерно на 20%, но требует инвестиций в жилищное строительство и инфраструктуру порядка 68,1 трлн руб.
8. Градостроительная политика «мягкая», ориентирована на расползание городов и слабо скоординирована на уровне муниципалитетов внутри агломераций. Даже наличие градостроительных ограничений в документах не означает их исполнения на практике
9. Реализация всех предложений требует и законодательных изменений, в том числе в части повышения финансовых ресурсов городов для увеличения расходов на городскую среду, развития механизмов управления агломерациями как едиными урбанизированными территориями с единой экономикой и скоординированным градостроительным развитием

НАШИ КОНТАКТЫ

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

www.urbaneconomics.ru

mailbox@urbaneconomics.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

