

Анализ состояния жилищной сферы
на территориях крупнейших
городских агломераций:
тренды и перспективы

Татьяна Полиди
Исполнительный директор
Фонда «Институт экономики города»

2021 г.

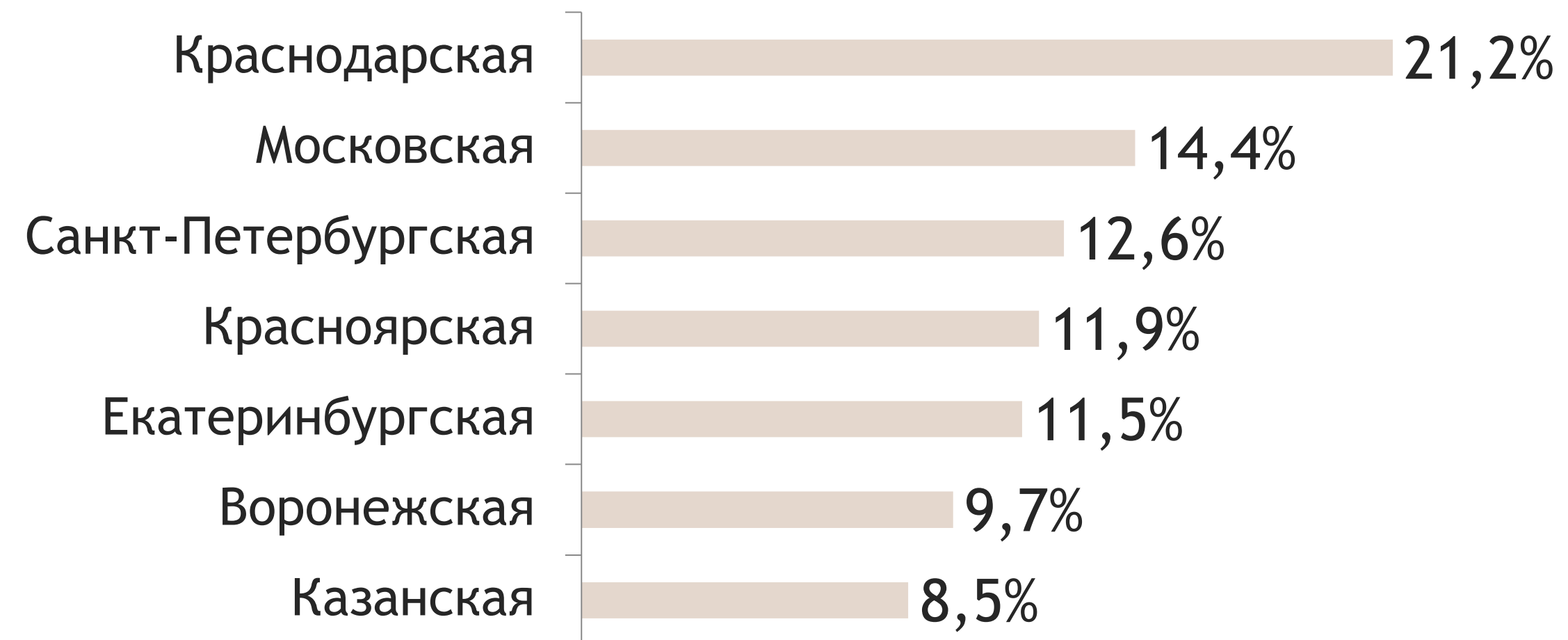
Исследование «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций» впервые проводилось Фондом «Институт экономики города» в 2018 году по заказу ДОМ.РФ. <http://www.urbanecomomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/inform/domrf-i-institut-ekonomiki-goroda-predstavlyayut-issledovanie>). Настоящее исследование представляет собой актуализацию избранных индикаторов в соответствии с той же методологией, выполненную за счет средств Целевого капитала ИЭГ.

Изменения границ агломераций по сравнению с исследованием 2017 года

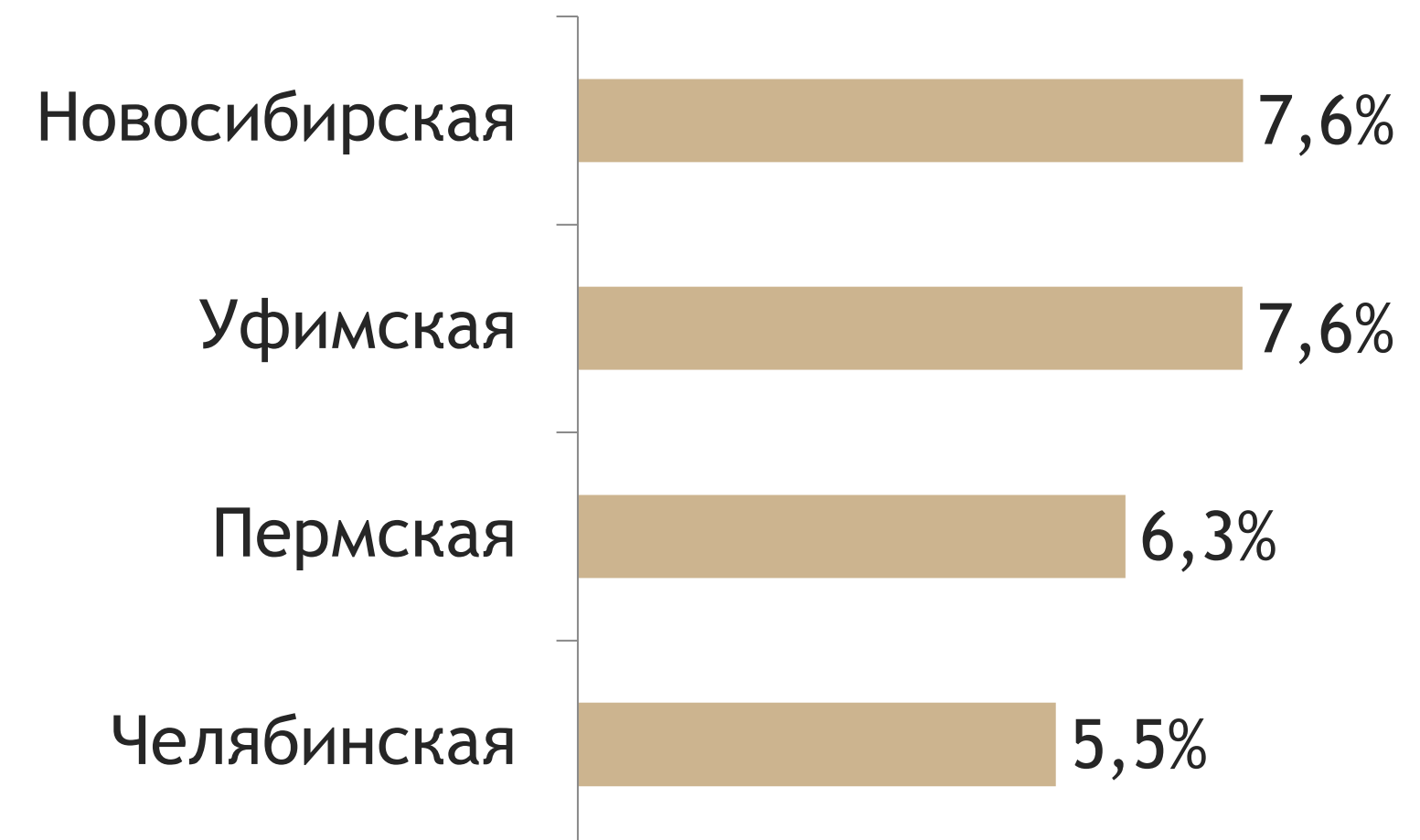
- За период после 2017 года в ряде субъектов РФ были приняты новые официальные документы (стратегии, схемы территориального планирования) либо внесены изменения в существующие, что повлекло **корректировку границ агломераций**
- В настоящем отчете для сопоставимости **сохранены прежние границы**
- Границы ряда агломераций в перспективе **будут откорректированы** в связи с уточнением методики делимитации либо изменениями территориальной организации местного самоуправления

ЛИДЕРЫ И АУТСАЙДЕРЫ ПО СКОРОСТИ РОСТА НАСЕЛЕНИЯ (ТЕМПЫ ПРИРОСТА НАСЕЛЕНИЯ В 2010-2019 ГГ.)

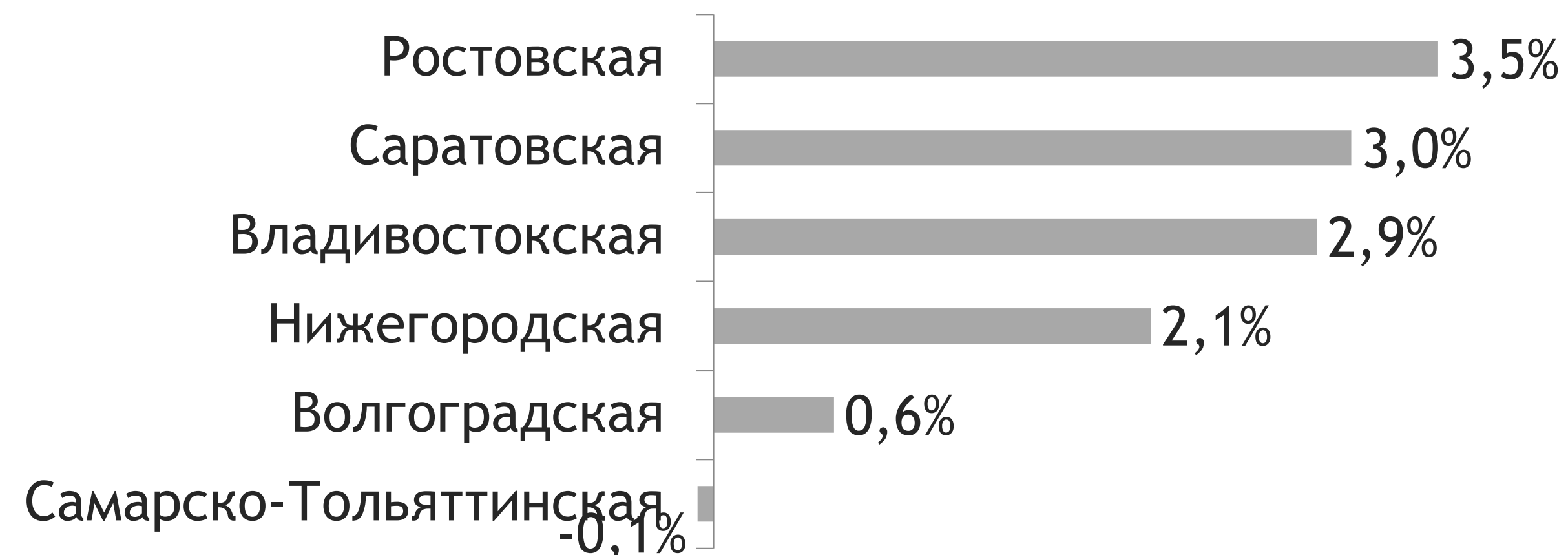
1. Лидеры роста (8%-22% прироста населения за 10 лет)



2. Средние темпы роста (5%-8% прироста населения за 10 лет)



3. Аутсайдеры по темпам роста (до 5% прироста населения за 10 лет)



Крупнейшие агломерации Урала занимают высокие позиции по темпам роста численности населения

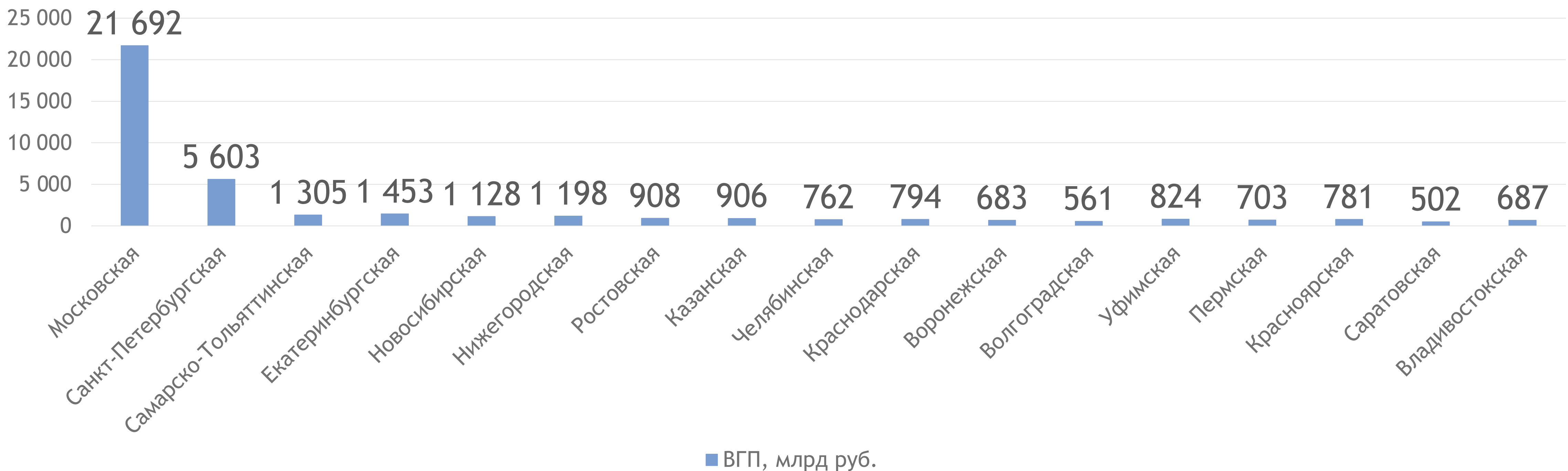
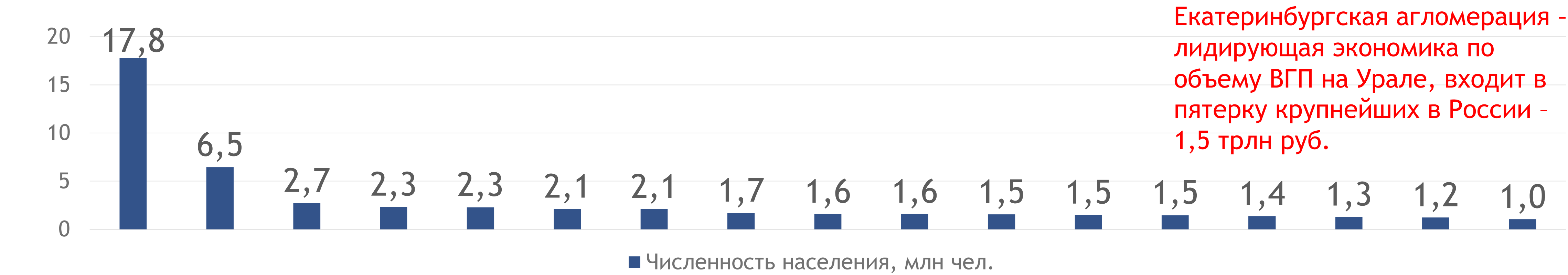
Екатеринбургская - +11,5%

Пермская - +6,3%

Челябинская - +5,5%



РЕЙТИНГ КРУПНЕЙШИХ АГЛОМЕРАЦИЙ ПО УРОВНЮ ВГП (2019 г.)



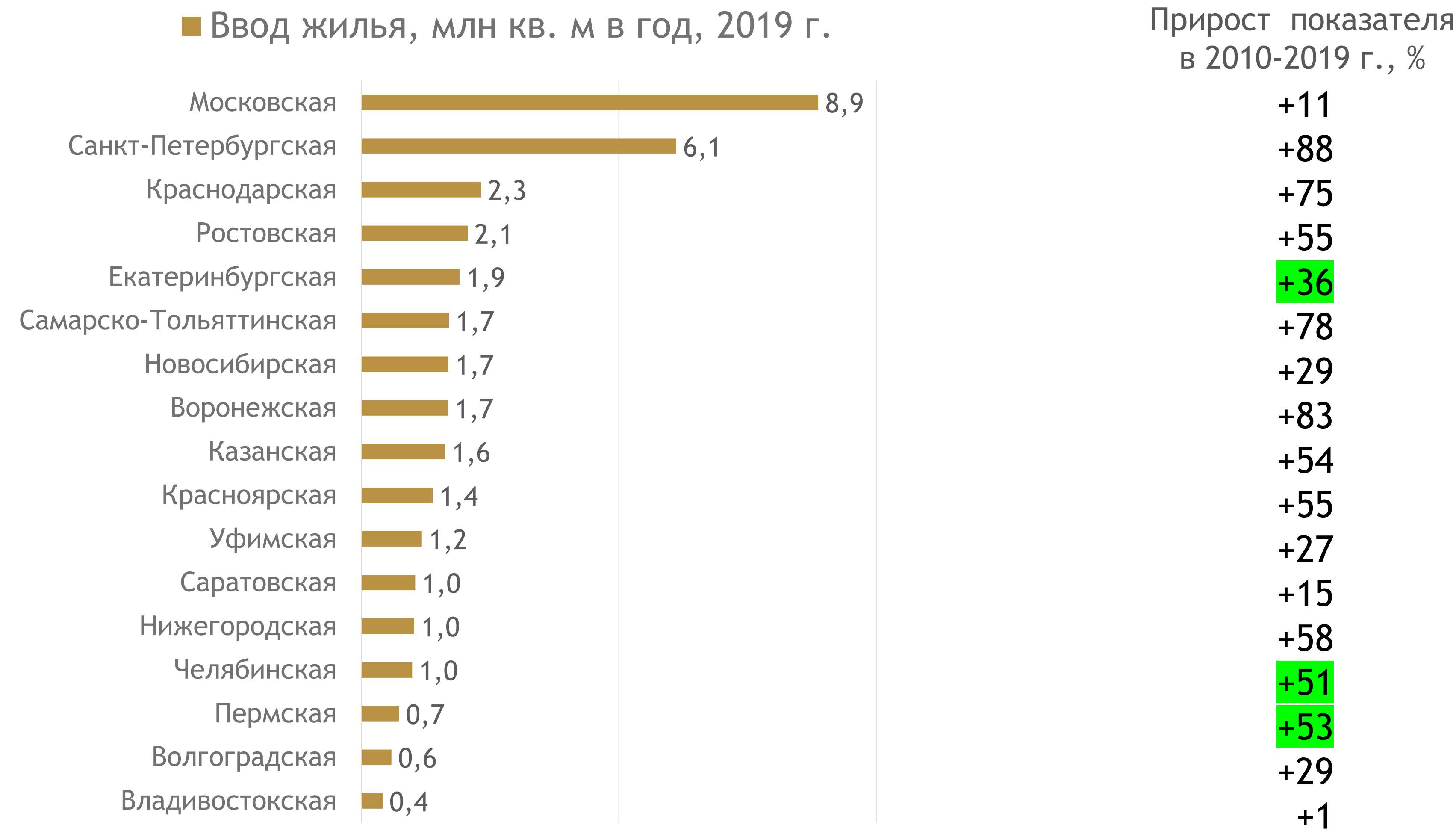
ЖИЛИЩНАЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ В АГЛОМЕРАЦИЯХ УЛУЧШИЛАСЬ*



*Данные по муниципальным образованиям Московской агломерации (муниципальные образования в границах Московской области) за 2019 год отсутствуют. Была произведена оценка путем умножения обеспеченности жильем в Московской области и численности населения в муниципальных образованиях Московской области за 2019 год, которые входят в Московскую агломерацию



АКТИВИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*



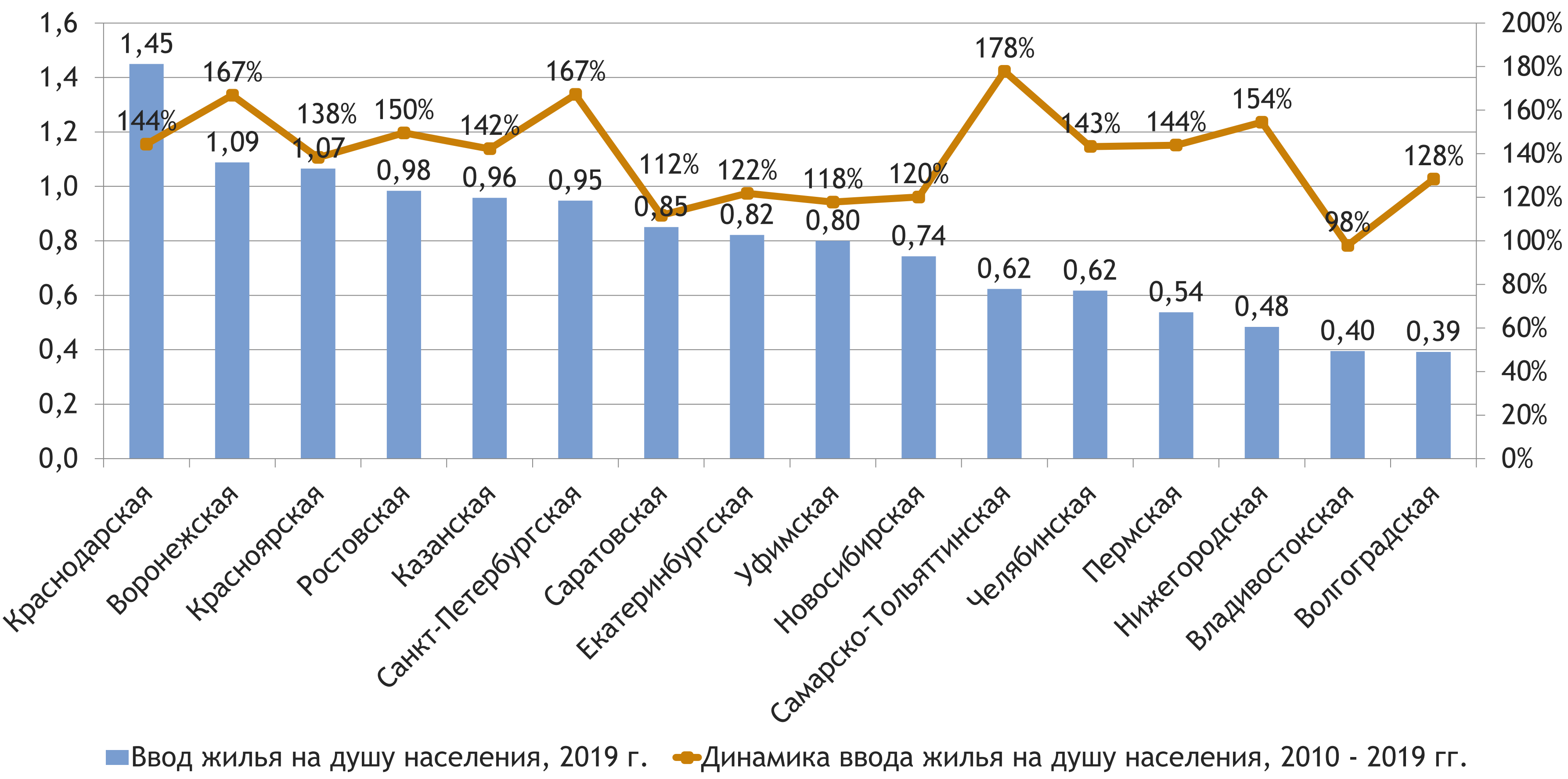
Во всех агломерациях темпы ввода жилья за 10 лет выросли более чем на 10%, кроме Владивостокской агломерации, где рост составил всего 1%

Крупнейшие агломерации Урала увеличили ввод жилья на 40-50%

*Данные по муниципальным образованиям Московской агломерации за 2019 год отсутствуют, поэтому по Московской агломерации приведены данные за 2018 год



ВВОД ЖИЛЬЯ В СРЕДНЕМ НА ОДНОГО ЖИТЕЛЯ (2010-2019 ГОДЫ)



Во всех агломерациях кроме Владивостокской наблюдается рост ввода жилья в среднем на одного жителя за 10 лет

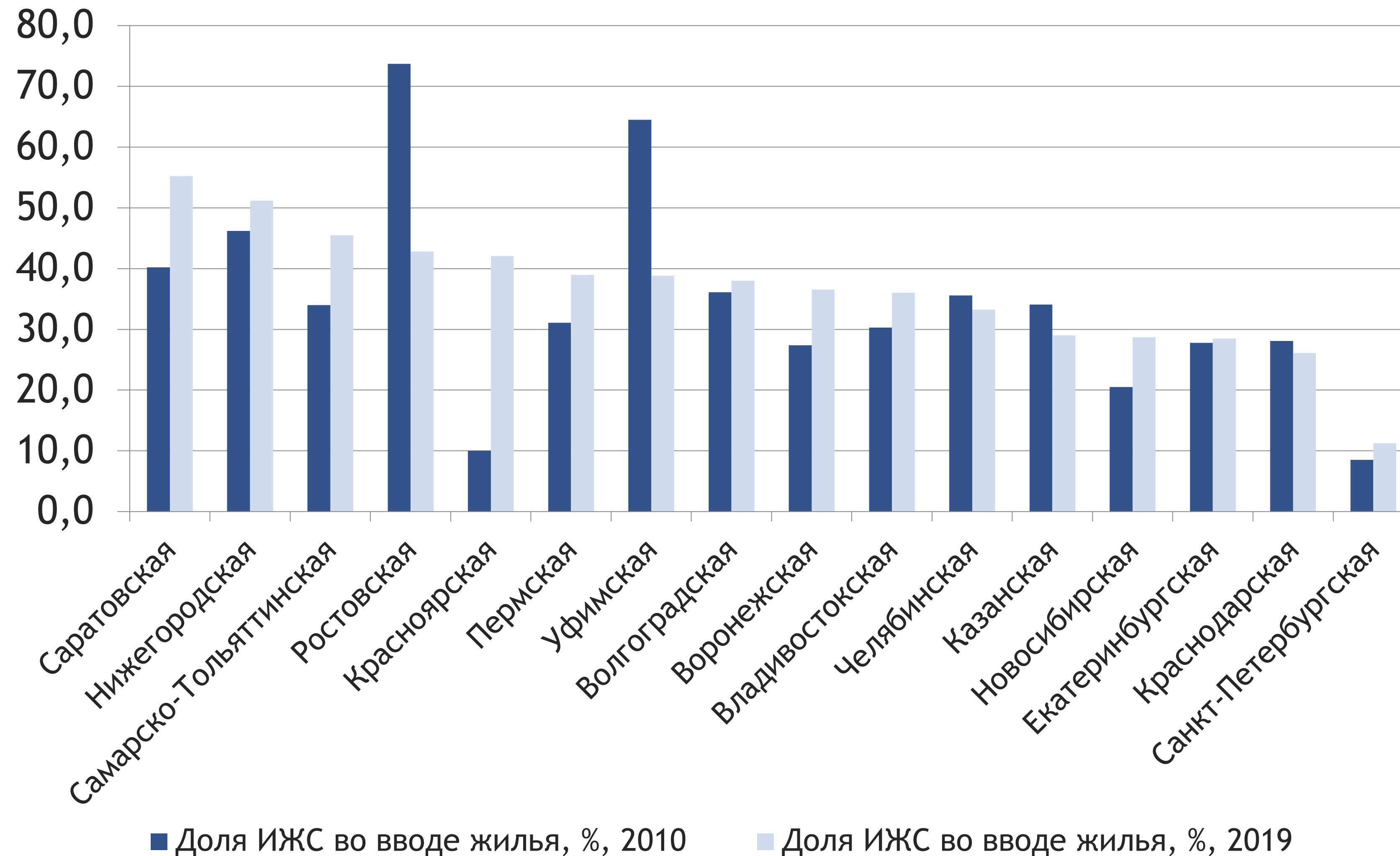
Только в 4 агломерациях показатель ниже среднероссийского (0,56 кв. м на душу населения)

Уральские крупнейшие агломерации достигли роста ввода жилья на человека наряду с ростом численности населения - 20-40%

Ввод жилья на человека выше среднего по России в Екатеринбургской и Челябинской агломерациях - 0,8 и 0,6 кв. м соответственно

*Данные по муниципальным образованиям Московской агломерации за 2019 год отсутствуют.

НЕСМОТРЯ НА РАЗВИТИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА, ИЖС СОХРАНЯЕТ ПОЗИЦИИ



По сравнению с 2010 годом доля ИЖС возросла более чем в половине агломераций. А в Ростовской и Уфимской доля ИЖС снизилась до среднего уровня по стране

На фоне других агломераций Екатеринбургская и Челябинская агломерации демонстрируют развитие жилищного строительства преимущественно за счет профессионального сектора строительства многоквартирных домов, доля ИЖС стабильна
В Пермской - в относительном выражении сектор ИЖС во вводе жилья увеличился на 30 п.п.

*Данные по муниципальным образованиям Московской агломерации за 2019 год отсутствуют.



СОГЛАСНО МЕЖДУНАРОДНЫМ КРИТЕРИЯМ ОЦЕНКИ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ - В БОЛЬШИНСТВЕ АГЛОМЕРАЦИЙ ЖИЛЬЕ ДОСТУПНО

Однако российской жилищный стандарт пока серьезно отстаёт от развитых стран - средняя площадь новой квартиры сократилась с 2010 по 2019 гг. с 68 до 50 кв. м

№	Агломерация	Коэффициент доступности жилья, лет									Уровень доступности жилья по стандартам ООН
		В целом 2018 год	2019 год					2020 год			
			I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	В целом 2019 год	I кв.	II кв.	III кв.	
1	Краснодарская	1,9	2,5	2,2	1,9	1,8	2,1	2,4	2,6	1,9	Жилье доступно
2	Челябинская	2,3	2,5	2,3	2,3	2,0	2,3	2,4	2,2	2,2	Жилье доступно
3	Ростовская	2,4	2,9	2,5	2,3	1,9	2,4	2,8	2,7	2,3	Жилье доступно
4	Воронежская	2,1	2,6	2,3	2,1	1,9	2,2	2,5	2,6	2,4	Жилье доступно
5	Саратовская	2,4	2,6	2,3	2,3	2,0	2,3	2,6	2,5	2,5	Жилье доступно
6	Нижегородская	2,2	2,6	2,4	2,3	2,1	2,4	2,4	2,5	2,5	Жилье доступно
7	Екатеринбургская	2,1	2,4	2,1	2,2	2,0	2,2	2,4	2,5	2,5	Жилье доступно
8	Новосибирская	2,6	2,9	2,5	2,8	2,4	2,6	3,2	2,9	2,5	Жилье доступно
9	Самарско-Тольяттинская	2,5	2,7	2,6	2,5	2,1	2,5	2,6	2,6	2,6	Жилье доступно
10	Волгоградская	2,7	3,1	2,8	2,7	2,2	2,7	3,0	3,0	2,8	Жилье доступно
11	Пермская	2,3	2,9	2,5	2,6	2,3	2,6	2,9	2,9	2,9	Жилье доступно
12	Уфимская	2,7	3,2	3,0	2,7	2,4	2,8	3,2	3,4	3,0	Жилье не очень доступно
13	Красноярская	2,8	3,7	3,2	3,1	2,5	3,1	3,3	3,1	3,5	Жилье не очень доступно
14	Казанская	3,1	4,2	3,7	3,5	2,9	3,6	3,8	3,7	3,6	Жилье не очень доступно
15	Владивостокская	2,7	3,4	3,1	3,3	3,2	3,2	4,0	3,8	4,3	Приобретение жилья серьезно осложнено
16	Московская	4,0	4,8	4,1	4,2	3,8	4,2	4,2	4,3	4,3	Приобретение жилья серьезно осложнено
17	Санкт-Петербургская	4,1	4,8	4,3	4,2	3,4	4,2	4,8	4,5	4,8	Приобретение жилья серьезно осложнено
	Коэффициент доступности жилья в медианной агломерации	2,5	2,9	2,5	2,6	2,2	2,6	2,9	2,9	2,6	Жилье доступно



КОРРЕЛЯЦИЯ УРОВНЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПО ВСЕМ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ОБРАЗОВАНИЯМ АГЛОМЕРАЦИИ И ДВУМ-ТРЕМ РАЙОНАМ ЯДРА, ВКЛЮЧАЯ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ И ПЕРИФЕРИЙНЫЙ, И ВРЕМЕНИ, ЗАТРАЧИВАЕМОГО НА ПОЕЗДКУ ИЗ ЯДРА, 2019 г.

Агломерация	Корреляция цен на жилье и транспортной доступности ядра агломерации	
	2016 год	2019 год
Челябинская	0,889	0,936
Париж	0,929	
Пермская	0,668	0,898
Екатеринбургская	0,811	0,893
Санкт-Петербургская	0,892	0,89
Новосибирская	0,828	0,887
Владивостокская	0,843	0,884
Волгоградская	0,7	0,88
Казанская	0,897	0,866
Красноярская	0,773	0,863
Ростовская	0,578	0,815
Сан-Франциско	0,814	
Уфимская	0,844	0,794
Нижегородская	0,957	0,791
Саратовская	0,774	0,788
Лондон	0,779	
Воронежская	0,693	0,764
Московская	0,742	0,725
Нью-Йорк	0,722	
Самарско-Тольяттинская	0,725	0,699
Краснодарская	0,629	0,387
Лос-Анджелес	0,237	

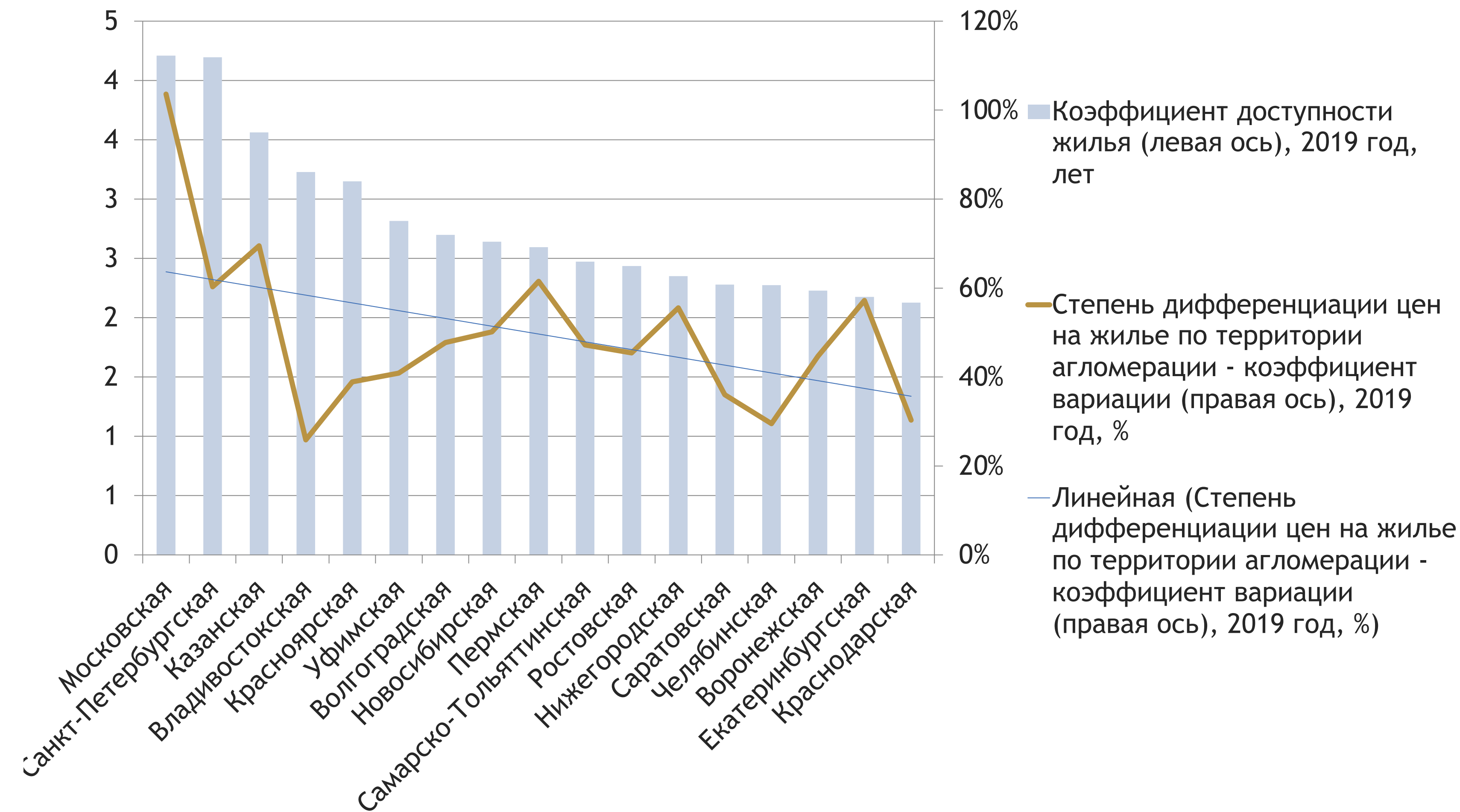
В 10 агломерациях корреляция между ценой на жилье и транспортной доступностью ядра выросла, в 7 уменьшилась или осталась на том же уровне

Агломерации Урала в лидерах - транспортная доступность, по-прежнему, главный ценообразующий фактор на рынке жилья

Необходимо повышение роли других факторов качества городской среды



КОРРЕЛЯЦИЯ МЕЖДУ УРОВНЕМ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ И УРОВНЕМ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ, 2019 г.



Наблюдается тренд снижения дифференциации цен при снижении коэффициента доступности жилья, т.е. с ростом доступности цены на жилье различаются в меньшей степени

Однородное предложение жилья (одинаковые проекты, квартиры, качество среды) - необходимо повышение разнообразия жилищных форматов (как по форме пользования (аренда, собственность), так и по арх. Характеристикам

Ограничением является риск снижения доступности жилья



ТРАНСМИССИОННЫЙ МЕХАНИЗМ ГОРОДСКОЙ ЭКОНОМИКИ - ИНВЕСТИЦИИ В ИНФРАСТРУКТУРУ И ГОРОДСКУЮ СРЕДУ ДОЛЖНЫ ПРИВОДИТЬ К РОСТУ СБОРОВ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ, ЧТО ОБЕСПЕЧИВАЕТ СБАЛАНСИРОВАННОСТЬ БЮДЖЕТА В ДРОЛГОСРОЧНОМ ПЕРИОДЕ

Центральный город агломерации	Совокупные имущественные налоги, млн руб.		Совокупные имущественные налоги, отношение к доходам местных бюджетов		Совокупные имущественные налоги, тыс. руб. на душу населения в год	
	2010	2019	2010	2019	2010	2019
Москва	81 452	203 290	7,2%	7,7%	7,7	16,1
Санкт-Петербург	24 493	44 191	7,0%	6,9%	5,3	8,2
Екатеринбург	9 540	15 854	38,7%	32,4%	7,1	10,5
Казань	9 100	14 256	54,1%	51,8%	8,0	11,4
Новосибирск	9 254	12 126	31,7%	25,0%	6,6	7,5
Пермь	8 313	9 980	40,3%	31,4%	8,4	9,5
Самара	10 253	9 460	73,9%	33,2%	9,0	8,2
Нижний Новгород	6 415	9 434	32,6%	29,1%	5,0	7,5
Ростов-на-Дону	7 424	8 531	32,2%	26,0%	7,1	7,5
Красноярск	4 857	7 474	22,0%	21,7%	5,0	6,8
Уфа	6 695	7 314	42,2%	22,1%	6,5	6,4
Владивосток	5 026	7 117	37,7%	36,3%	8,7	11,2
Волгоград	5 093	6 318	38,8%	29,4%	5,2	6,2
Воронеж	4 480	6 056	31,6%	25,0%	5,3	5,7
Саратов	5 730	5 827	53,8%	32,0%	6,9	6,9
Краснодар	5 858	22 822	42,1%	63,6%	8,2	22,6
Челябинск	4 251	-	18,2%	-	3,88	-

Отношение налоговых доходов по имущественным налогам к доходам местных бюджетов центров агломераций или сократились за рассматриваемый период, или остались на том же уровне

Потенциальный рост собственных доходов Екатеринбурга и Перми при передаче налога на имущество организация на местный уровень - 32% (порядка 2 тыс. руб. на человека в год)

Для сравнения: расходы на ЖКХ и благоустройства - менее 500 руб. на человека в год.

* Бюджеты Москвы и Санкт-Петербурга являются бюджетам субъектов Российской Федерации, бюджеты других центральных городов - местными бюджетами.

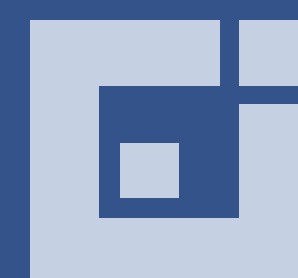
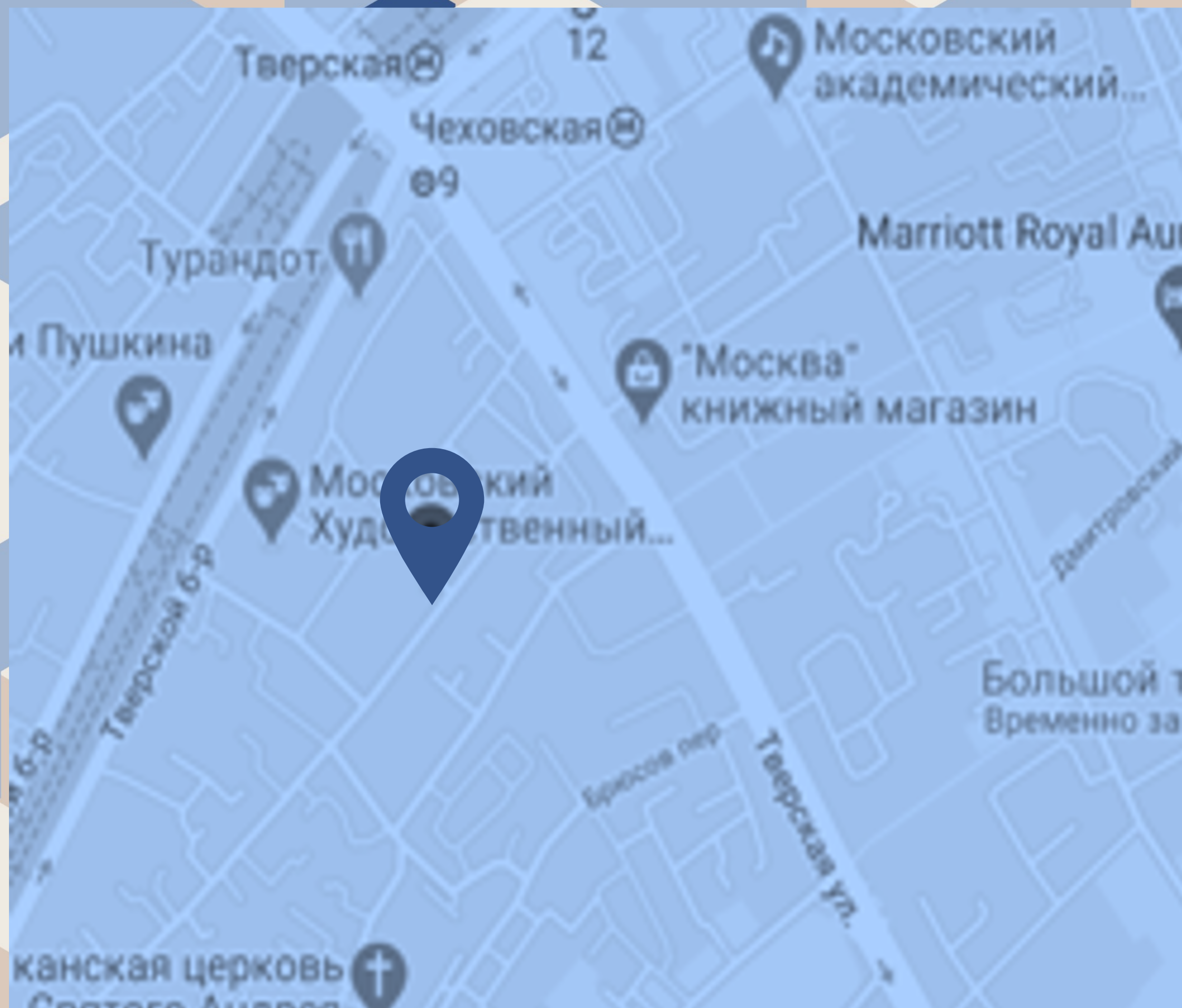


ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНФЛИКТНОСТЬ - ВЫЗОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ НОВОЙ ПОВЕСТКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ (КРТ)



Уровень градостроительной конфликтности увеличился во всех агломерациях кроме Саратовской, где отмечается снижение на 16%. Наиболее интенсивным можно считать увеличение уровня градостроительной конфликтности в Московской, Санкт-Петербургской, Самарско-Тольяттинской и Ростовской агломерациях.





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

