



ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

КОНФЕРЕНЦИЯ
«НОВАЯ ПОВЕСТКА РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ»
15 СЕНТЯБРЯ 2017 ГОДА

ЖИЛИЩНЫЙ БАЛАНС ГОРОДОВ И АГЛОМЕРАЦИЙ КАК ИНСТРУМЕНТ РАЗРАБОТКИ И РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

А.С. Пузанов

генеральный директор

Фонда «Институт экономики города»



ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

- ❑ Необходимо обеспечение согласованности целевых индикаторов состояния жилищной сферы как на уровне целеполагания, так и с точки зрения непротиворечивости значений таких индикаторов
- ❑ Цели и инструменты жилищной политики должны соответствовать потребностям локальных территорий и обеспечивать адекватный учет особенностей таких территорий



ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ БАЛАНС

Построение перспективных жилищных балансов России, субъектов Российской Федерации, городов и иных поселений – один из методов выявления трендов и построения прогнозов развития жилищной сферы, позволяющий определить потребность в дифференциации жилищной политики по территории страны



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



НЕОЧЕВИДНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 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%



ОЦЕНКА ЦЕЛЕВЫХ ИНДИКАТОРОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

Индикаторы государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (2025 г.):

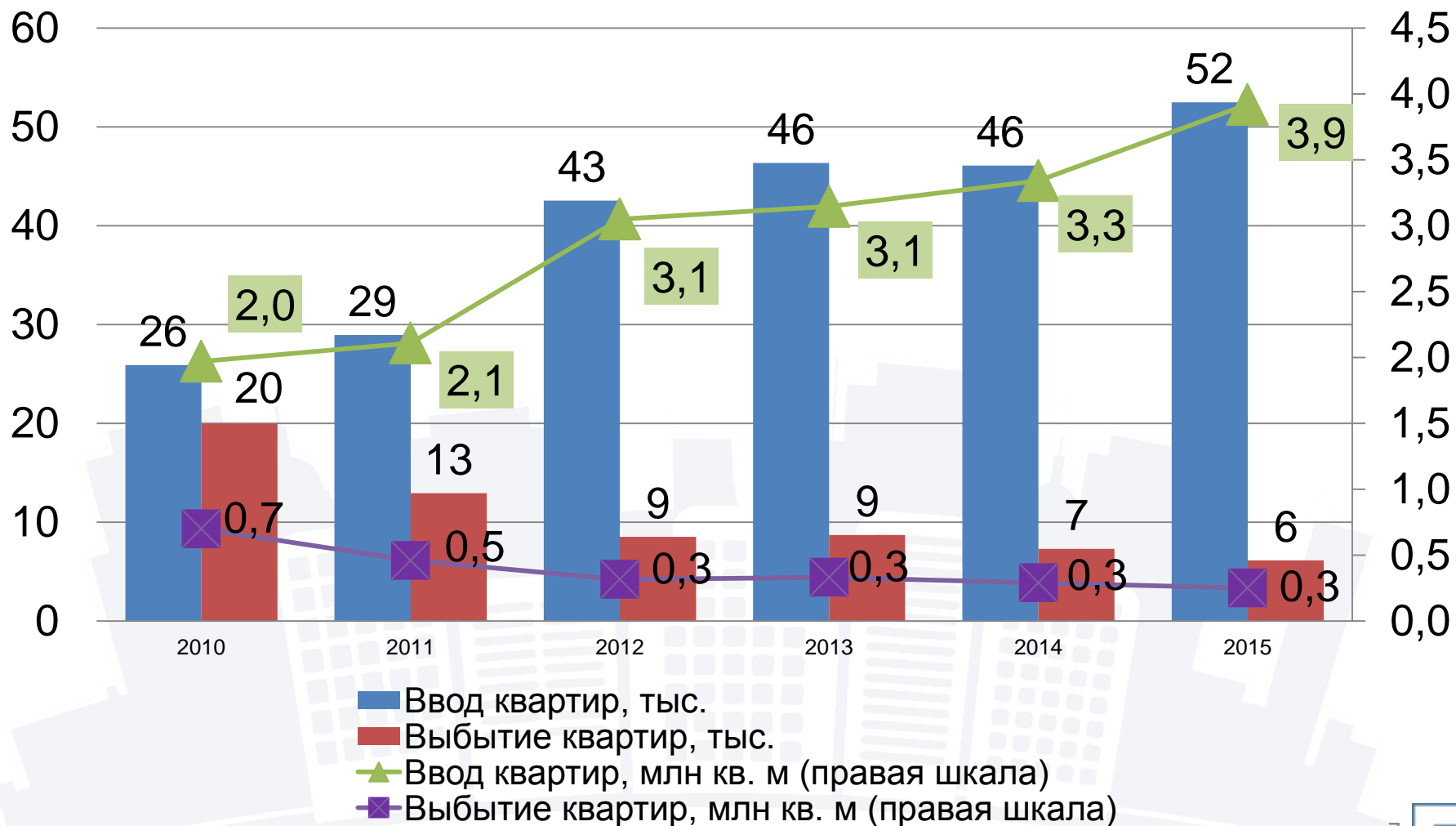
- ❑ годовой объем ввода жилья – 120 млн кв. м
- ❑ количество введенных жилых помещений – 1980 ед.

Следствия достижения целевых индикаторов на основе прогноза жилищного баланса:

- ❑ средняя площадь вводимой жилой единицы в многоквартирных домах снижается с 54,3 до 42 кв. м
- ❑ обеспеченность жилыми единицами домохозяйств возрастает с 1,17 до 1,22



АНАЛИЗ ЖИЛИЩНОГО БАЛАНСА МОСКВЫ: ВВОД ЖИЛЬЯ КРАТНО ПРЕВЫШАЕТ ВЫБЫТИЕ И ЭТОТ РАЗРЫВ УВЕЛИЧИВАЕТСЯ (АНАЛОГИЧНЫЙ ТРЕНД ПО РОССИИ)

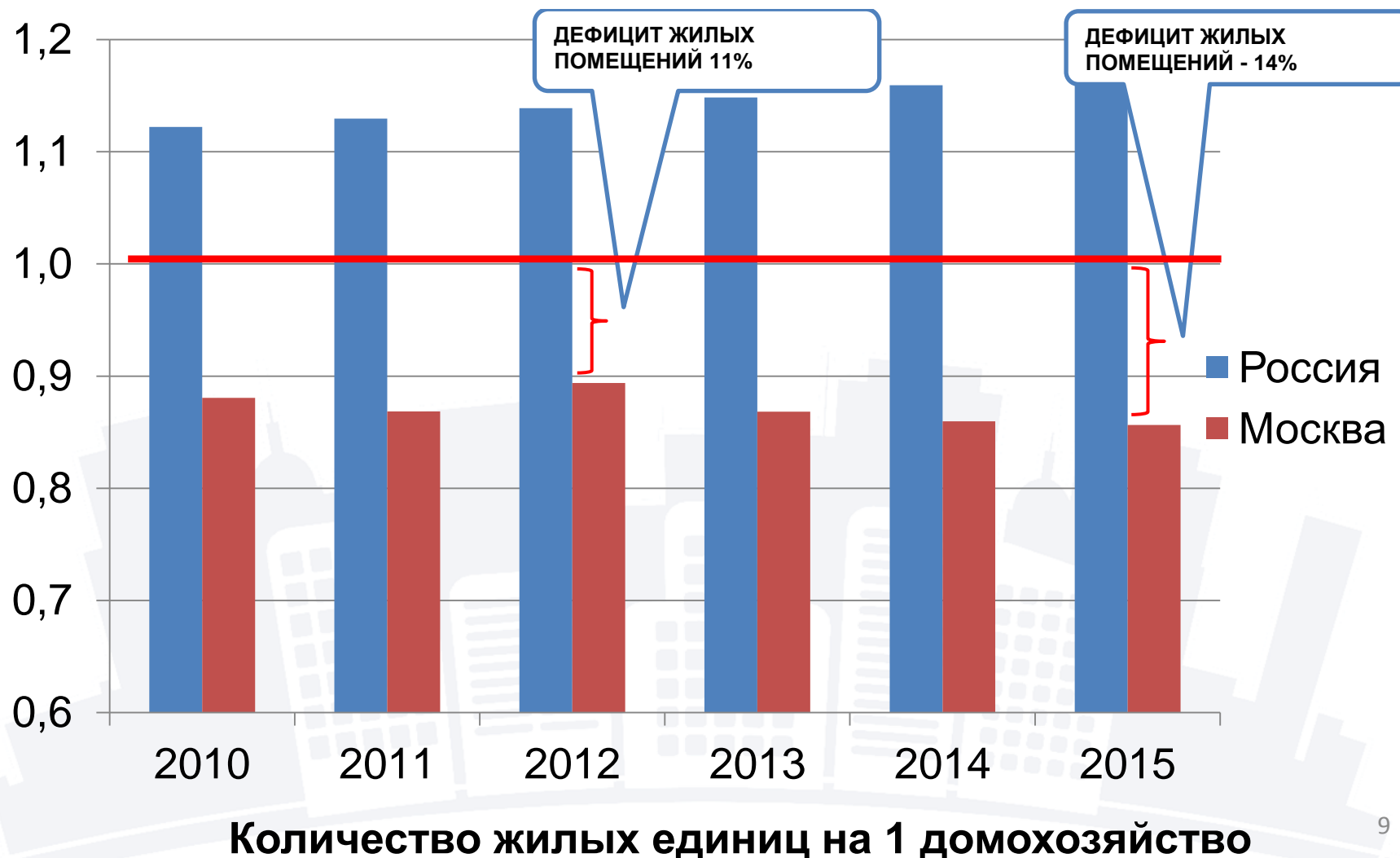


АНАЛИЗ ЖИЛИЩНОГО БАЛАНСА МОСКВЫ : ОТЛИЧИЯ ОТ СРЕДНЕРОССИЙСКИХ ТЕНДЕНЦИЙ

- ❑ Дефицит жилых помещений – количество жилых помещений на одно домохозяйство, составляет 0,86 ед.
- ❑ Снижение среднего размера вновь вводимого жилого помещения сменилось ростом и вернулось к уровню 2005 г. - 77 кв. м
- ❑ Темпы выбытия жилищного фонда снизились до 0,11% в год
- ❑ Обеспеченность жилыми помещениями не увеличивается и остается на уровне менее 340 единиц на 1000 человек населения

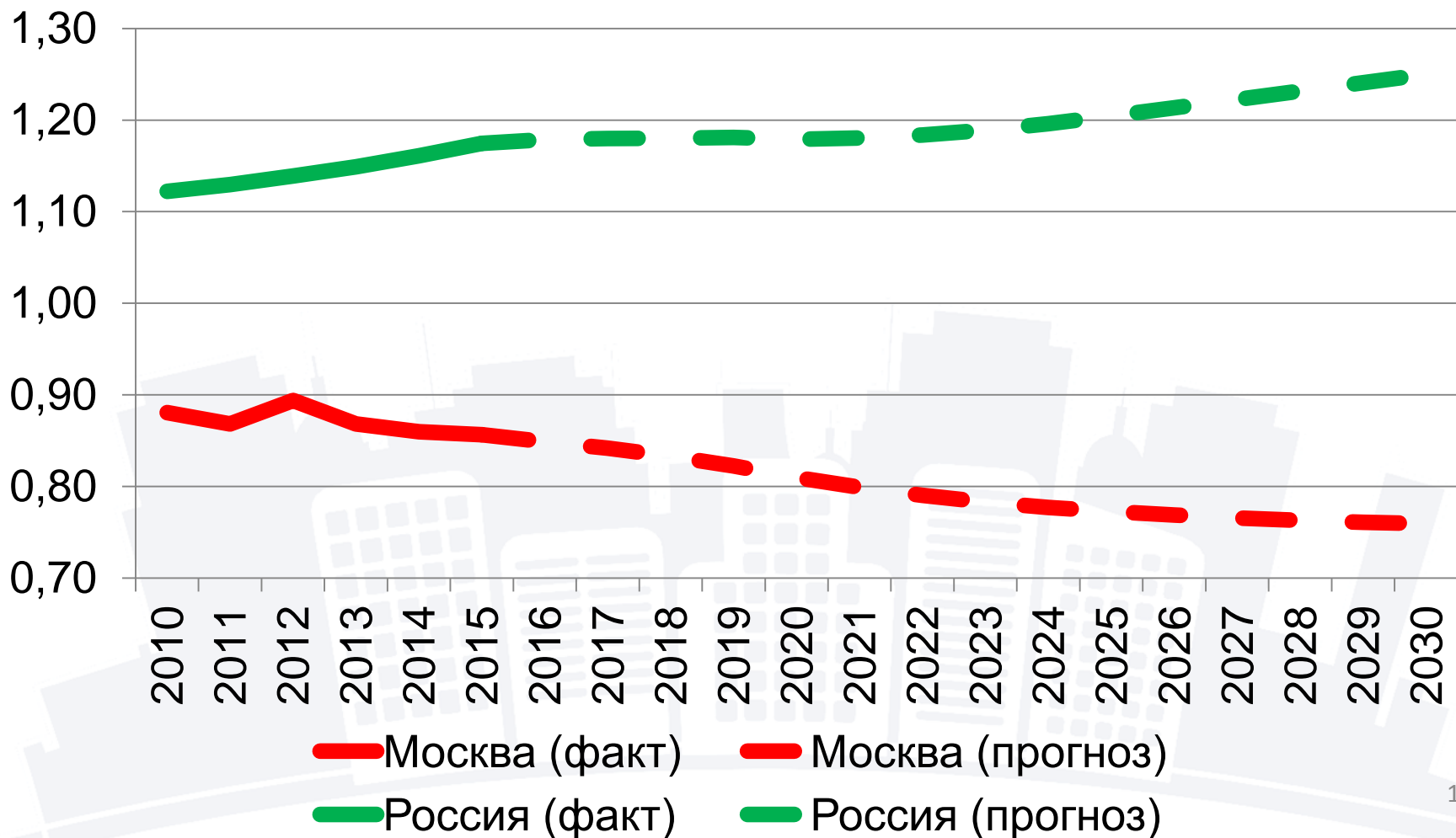


ОБЪЕМЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УВЕЛИЧИЛИ «ДЕФИЦИТ» ЖИЛЫХ ЕДИНИЦ В МОСКВЕ И УВЕЛИЧИЛИ ИХ «ИЗБЫТОК» В РОССИИ



ПРОГНОЗ ПРИ СОХРАНЕНИИ ТРЕНДОВ: ДАЛЬНЕЙШЕЕ УСУГУБЛЕНИЕ «ДЕФИЦИТА» ЖИЛЫХ ЕДИНИЦ В МОСКВЕ И «ИЗБЫТКА» В РОССИИ

Количество жилых единиц на 1 домохозяйство



НЕОБХОДИМОСТЬ КОРРЕКТИРОВКИ СУЩЕСТВУЮЩИХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

- ❑ Увеличение среднего размера вновь вводимого жилого помещения в целом по России при сокращении значения данного показателя для Москвы
- ❑ Кратное увеличение объемов выбытия жилищного фонда - приоритет строительства в рамках реализации программ развития застроенных территорий, реновации жилищного фонда (в Москве)



ВОЗМОЖНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ БАЛАНСОВ

- Построение жилищных балансов городских агломераций
- Баланс структуры жилых помещений по количеству комнат в сочетании с прогнозом количества и структуры домохозяйств
- Баланс структуры жилых помещений по ценовым категориям
- Дополнение информацией о сделках на рынке жилья в целях оценки количества сделок в расчете на одно вновь введенное жилое помещение





ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

НАШИ КОНТАКТЫ

Москва, ул. Тверская, 20, стр. 1
тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20



www.urbanecomomics.ru