

Долгосрочные тренды

в экономике, жилищной и градостроительной сферах
крупнейших городских агломераций России

Фонд «Институт экономики города»

Москва, 2023 г.



Работа выполнена за счет целевых средств
Фонда «Институт экономики города»

125375, Москва, Леонтьевский пер., 21/1, стр. 1,

тел.: 8 (495) 212 05 11; 8 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru



УДК 332.83 (470)
ББК 65.44
К71

Долгосрочные тренды в экономике, жилищной и градостроительной сферах крупнейших городских агломераций России / Косарева Н. Б., канд. экон. наук (научная редакция), Гершович А. Я., Полиди Т. Д., канд. экон. наук, Попов Р. А., канд. геогр. наук, Пузанов А. С., канд. геогр. наук – Москва: Фонд «Институт экономики города», 2023, 84 с.

ISBN 978-5-8130-0195-6

Монография содержит исследование долгосрочных трендов в экономике, жилищной и градостроительной сферах крупнейших городских агломераций России. Исследование охватывает 17 крупнейших городских агломераций и период 12 лет – с 2010 по 2021 гг., включает 40 индикаторов экономики, жилищной и градостроительной сфер крупнейших городских агломераций. Результаты исследования позволяют увидеть место каждой агломерации среди других крупнейших российских агломераций, а по отдельным показателям сравнить с зарубежными агломерациями.

Сборник подготовлен по результатам научно-исследовательских работ, проведенных Фондом «Институт экономики города» в 2023 году за счет целевых средств ИЭГ, и опубликован за счет указанных средств.

Более подробно с деятельностью Фонда «Институт экономики города» и результатами его исследований можно ознакомиться на сайте: www.urbanecomomics.ru

УДК 332.83 (470)
ББК 65.44

Полное или частичное воспроизведение материалов данного издания допускается только с письменного согласия издателя.

При цитировании ссылка на Фонд «Институт экономики города» обязательна.

ISBN 978-5-8130-0195-6

© Фонд «Институт экономики города», 2023

Оглавление

1. Основные тренды развития экономики, жилищной и градостроительной сфер крупнейших городских агломераций	4
2. Индикаторы экономики крупнейших городских агломераций	9
3. Индикаторы жилищной сферы крупнейших городских агломераций	32
4. Индикаторы градостроительной сферы крупнейших городских агломераций	42
5. Приложения	
5.1. Методика определения состава и границ 17 крупнейших городских агломераций России	58
5.2. Методики оценки индикаторов экономики крупнейших городских агломераций России	67
5.3. Методики оценки индикаторов жилищной сферы крупнейших городских агломераций России	74
5.4. Методики оценки индикаторов градостроительной сферы крупнейших городских агломераций России	77

В 2018 и 2021 гг. Институтом экономики города опубликованы
первые исследования состояния жилищной сферы
на территориях основных российских городских агломераций

1. Исследование Института экономики города и ДОМ.РФ «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», 2018 г.



2. Исследование Института экономики города «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», 2021 г.



Настоящее исследование состояния экономики, жилищной
и градостроительной сфер на территориях основных
российских городских агломераций проведено в апреле 2023 г.

Исследование:

- охватывает **17 крупнейших городских агломераций*** и период 12 лет – с 2010 по 2021 гг.**
- включает **40 индикаторов** экономики, жилищной и градостроительной сфер крупнейших городских агломераций.

Результаты исследования позволяют увидеть место каждой агломерации среди других крупнейших российских агломераций, а по отдельным показателям – сравнить с зарубежными агломерациями.

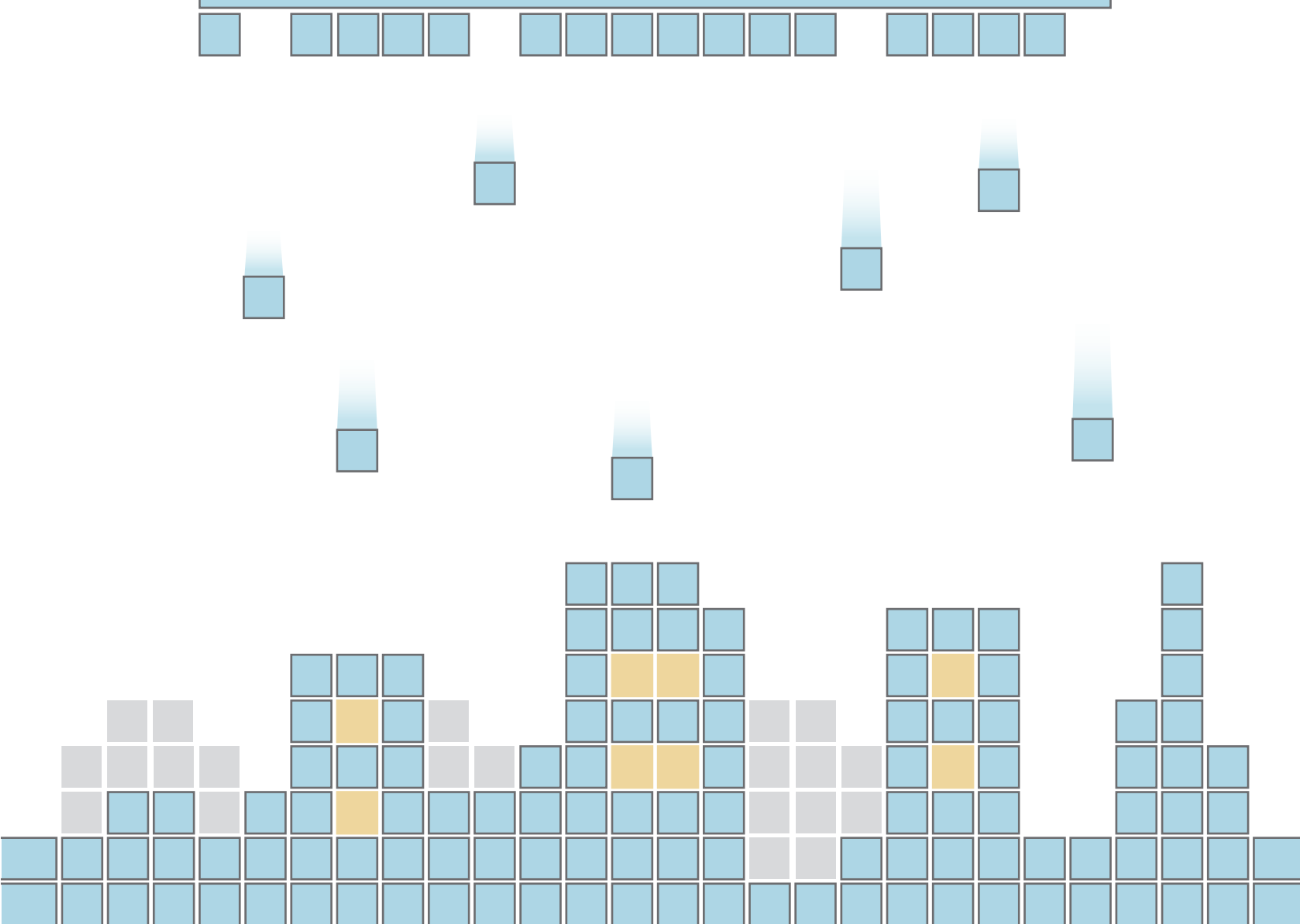
Методология оценки основана на сборе и обработке данных в разрезе муниципальных образований, входящих в состав агломерации (по агломерациям городов федерального значения также используются данные по соответствующим городам федерального значения – субъектам Российской Федерации).***

* Методика определения состава и границ 17 крупнейших агломераций представлена в Приложении

** По некоторым индикаторам используется иной временной интервал ввиду недоступности данных за отдельные годы. В случае отсутствия данных по отдельным муниципальным образованиям они не учитывались в расчете, но, как правило, их вклад в значения показателей не превышает 5%

*** Детальное описание методологии см. в Приложении

1. Основные тренды развития экономики, жилищной и градостроительной сфер крупнейших городских агломераций



Основные тренды экономики крупнейших агломераций в 2010 – 2021 гг.

1. В большинстве крупнейших агломераций численность населения за 12 лет (2010–2021 гг.), по данным Всероссийских переписей населения 2010 и 2020 гг.*, увеличилась более чем на 5%, а в 5 агломерациях – на 15%.
2. Суммарный вклад крупнейших агломераций в численность населения России составил в 2021 г. 35% (51 млн чел.), а вклад агломераций в ВВП – 48% (64,9 трлн руб.).
3. С 2010 г. по 2021 г. реальная заработная плата увеличилась во всех 17 агломерациях, а реальные среднедушевые денежные доходы возросли в 12 агломерациях.
4. В 2020 г. среди крупнейших агломераций в мире Московская агломерация занимала пятое место по уровню ВГП по паритету покупательской способности.
5. При движении по траектории среднего варианта демографического прогноза Росстата к 2030 г. в 7 из 17 крупнейших агломераций ожидается снижение численности населения, что будет главным вызовом для дальнейшего экономического роста в таких агломерациях, который все больше будет зависеть от роста производительности труда. При движении по траектории низкого варианта демографического прогноза Росстата снижение численности населения ожидается в 12 крупнейших агломерациях.
6. Бюджеты муниципалитетов и городов федерального значения 17 крупнейших агломераций получают, по данным за 2021 г., только 15,6% доходов консолидированного бюджета Российской Федерации и расходуют 16,3% от расходов консолидированного бюджета Российской Федерации, тогда как на их территориях производится 48% ВВП.
7. За период 2012–2021 г. совокупные доходы местных бюджетов (в том числе региональных бюджетов в городах федерального значения – ядрах агломераций) на душу населения в реальном выражении увеличились в 7 агломерациях, а сократились в 11 агломерациях; расходы таких бюджетов в реальном выражении на душу населения увеличились в 7 агломерациях, а сократились в 11 агломерациях.
8. На территориях 17 крупнейших агломераций, по данным за 2021 г., за счет имущественных налогов (земельного, на имущество физических лиц и организаций) формируется 42,3% доходов консолидированного бюджета Российской Федерации от имущественных налогов, что соразмерно вкладу таких агломераций в ВВП (48%). Однако в среднем 70% таких доходов получают региональные бюджеты, а не муниципалитеты агломераций (за исключением агломераций, ядрами которых являются города федерального значения), что ограничивает возможности агломераций по развитию инфраструктуры и наращиванию иных расходов бюджетов на агломерационное развитие.

* Перепись 2020 г. фактически состоялась в ноябре 2021 г.

Основные тренды в жилищной сфере крупнейших агломераций в 2010 – 2021 гг.

1. Совокупный жилищный фонд 17 крупнейших агломераций в 2021 г. (1,4 млрд кв. м) составил 34% жилищного фонда России (4 млрд кв. м).
2. За 12 лет жилищная обеспеченность населения в 17 крупнейших агломерациях улучшилась, в 15 из них – более чем на 4 кв. м общей площади жилых помещений.
3. В 2021 г. в 9 крупнейших агломерациях уровень жилищной обеспеченности превысил среднероссийский уровень (27,8 кв. м на душу населения), а в 2 агломерациях – составил более 30 кв. м на человека (Краснодарская и Воронежская агломерации).
4. В большинстве крупнейших агломераций наблюдалось снижение или стабилизация реальных цен на жилье на протяжении большей части рассматриваемого периода, но данный тренд сменился ростом реальных цен на жилье в 2019 – 2021 гг.
5. В 2022 г. доступность жилья в крупнейших агломерациях (измеряемая по КДЖ*) увеличилась по сравнению с 2010 г. При этом общий тренд роста доступности жилья в 2010 – 2018 гг. сменился в 2019 – 2022 гг. на снижение доступности жилья.
6. По международной классификации**, в 2022 г. в 6 крупнейших агломерациях рынок жилья имел характеристику «жилье доступно», а в 11 – «жилье не очень доступно» или «приобретение жилья серьезно осложнено».
7. Во многих крупнейших зарубежных агломерациях значения коэффициента доступности жилья выше (доступность жилья ниже), чем в российских крупнейших агломерациях, что связано и с большей площадью жилья на рынке, и с более высокими ценами на жилье относительно доходов населения.
8. Совокупная капитализация жилищного фонда 17 крупнейших агломераций составила в 2020 г. 86% от капитализации жилищного фонда России.
9. Капитализация жилищного фонда в крупнейших агломерациях в среднем превышает ВГП агломераций в 2,7 раза. Жилищные активы играют наиболее заметную роль в экономиках Московской, Санкт-Петербургской, Казанской и Краснодарской агломераций, где их рыночная стоимость превышает три годовых ВГП.

* КДЖ – коэффициент доступности жилья, измеряемый как соотношение медианной цены жилой единицы к медианному доходу семьи

** Международная классификация рынков жилья по уровню доступности жилья, применяемая ООН, ОЭСР и другими международными организациями.

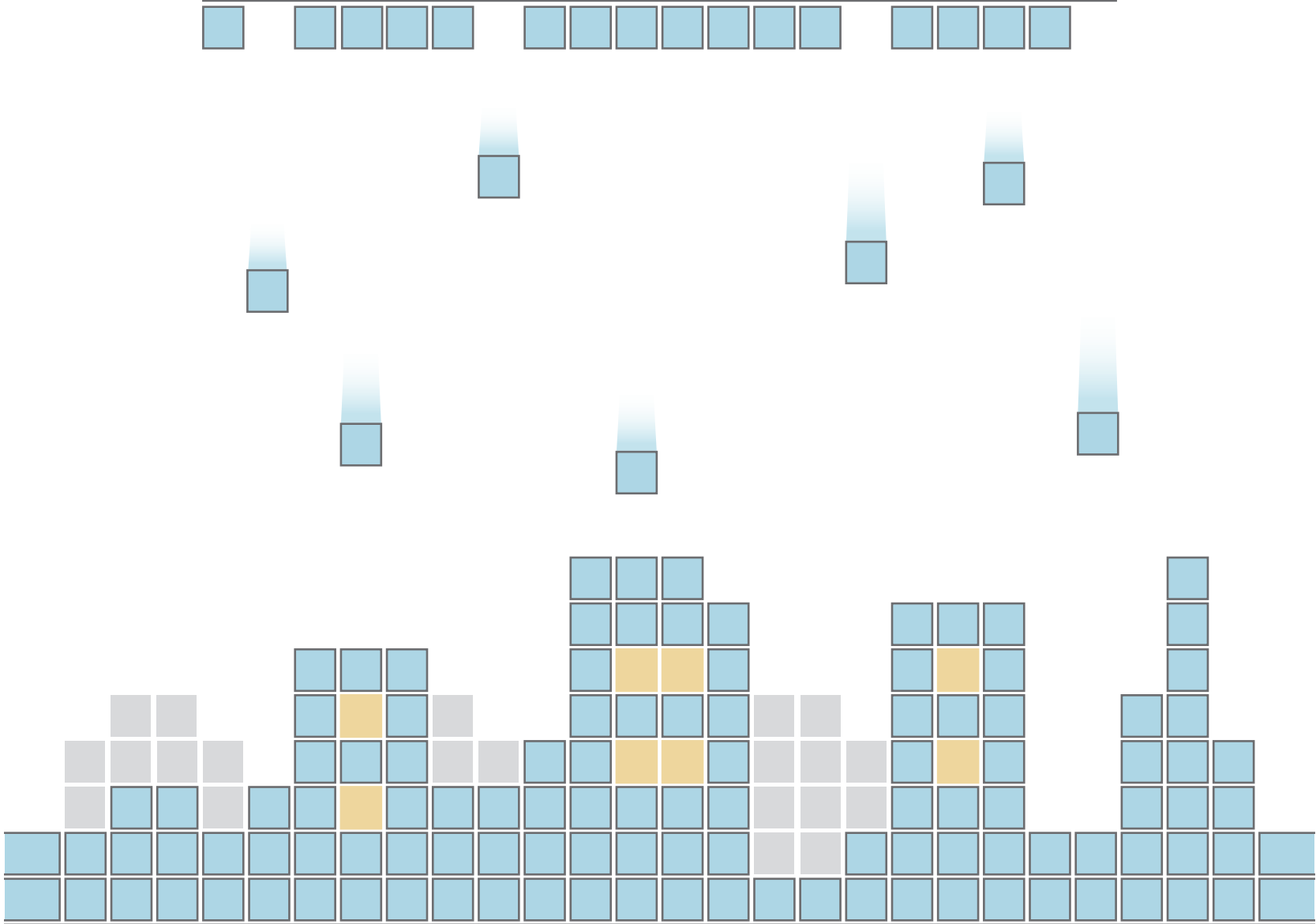
Основные тренды в градостроительной сфере агломераций в 2010 – 2021 гг.

1. За счет высоких темпов жилищного строительства в 17 крупнейших агломерациях доля жилищного фонда, построенного за период 2010 – 2021 гг., составила в среднем 30% (однако большая часть нового жилья построена на свободных территориях, выбытие старого жилищного фонда по-прежнему низкое).
2. Совокупный объем жилищного строительства в 17 агломерациях в 2010 – 2021 г. (401 млн кв. м) составил 43,7% от общего объема жилищного строительства в России (918 млн кв. м).
3. В 2010 – 2021 гг. доля ввода жилья в 17 агломерациях от общего ввода жилья в России возрастала, составив в 2021 г. 47% от ввода жилья в России, в том числе в индустриальном жилищном строительстве – 65,2%, в ИЖС – 31,3%.
4. Устойчивый тренд роста ввода жилья в 2010 – 2021 гг. наблюдался только в 6 крупнейших агломерациях, еще в 7 агломерациях рост был неустойчивым, в остальных агломерациях наблюдалась стабилизация или снижение ввода жилья.
5. Доля ИЖС во вводе жилья в 17 крупнейших агломерациях составила в 2021 г. в среднем 42,4%, в том числе в 12 агломерациях превысила 30%.
6. В большинстве крупнейших агломераций в рассматриваемый период наблюдался тренд на увеличение доли ИЖС во вводе жилья, несмотря на отдельные периоды снижения показателя. Только в 3 агломерациях доля ИЖС стабильно снижалась в 2010 – 2021 гг. (Ростовская, Уфимская, Волгоградская агломерации).
7. В большинстве крупнейших агломераций объем предложения нового жилья (в кв. м общей площади) относительно совокупных реальных доходов населения возрос за период 2010 – 2021 гг., то есть предложение увеличивалось более интенсивно, чем росли реальные доходы населения.
8. В 2021 г. только в одной агломерации наблюдался низкий уровень предложения нового жилья (менее 1 кв. м на 1 млн реальных доходов населения).
9. Ни в одной из крупнейших агломераций не установлен полный набор параметров базового градостроительного регламента (этажность, размеры земельных участков).
10. В большинстве крупнейших агломераций наблюдался низкий уровень согласованности градостроительной политики между ядром агломерации и прилегающими муниципальными образованиями, входящими в состав агломерации.

Перспективы и ограничения развития
экономики, градостроительной и жилищной
сфер крупнейших агломераций до 2030 г.

- 1. В 2010-2021 гг. рост экономики крупнейших агломераций в том числе поддерживался их демографическим ростом. В следующие 10 лет во многих таких агломерациях ожидается снижение численности населения, что будет главным вызовом для дальнейшего экономического роста в таких агломерациях, который все больше будет зависеть от роста производительности труда.
- 2. Будет сохраняться значимая роль крупнейших агломераций в экономике до 2030 г., а при опережающем росте производительности труда - возрастет.
- 3. До 2030 г. доля жилищного строительства в крупнейших агломерациях не уменьшится, несмотря на возможное снижение численности населения в некоторых таких агломерациях. При этом доля жилищного фонда, построенного в таких агломерациях после 2010 г., составит не менее 40%.
- 4. К 2030 г. прирост жилищной обеспеченности в крупнейших агломерациях будет определяться доступностью жилья (уровнем цен на жилье относительно доходов населения) и уровнем выбытия жилищного фонда в рамках проектов комплексного развития территорий. С учетом прогноза численности населения таких агломераций уровень жилищной обеспеченности в 30 кв. м общей площади жилья на одного человека (то есть одна комната на члена семьи) может быть достигнут более чем в половине крупнейших агломераций.
- 5. Основная часть жилищного строительства в основном продолжится на незастроенных земельных участках на периферии агломераций, хотя будет постепенно возрастать доля ввода жилья на территориях, освобожденных от ветхого и аварийного жилья в рамках комплексного развития территорий.
- 6. Потребность граждан в более просторном жилье, в том числе в индивидуальных домах, в крупнейших агломерациях будет возрастать, однако развитие малоэтажного строительства, включая ИЖС, будет определяться установлением необходимых градостроительных регламентов, созданием инфраструктуры и доступностью кредитных механизмов для застройщиков и граждан, а также будет зависеть от выработки согласованной градостроительной политики между ядром агломерации и прилегающими муниципальными образованиями.

2. Индикаторы экономики
крупнейших городских
агломераций



В большинстве агломераций численность населения за 12 лет (2010 – 2021 гг.) увеличилась более чем на 5%, а в 5 агломерациях – на 15%*

Рис. 1. Лидеры роста (более 15% прироста населения за 12 лет), %

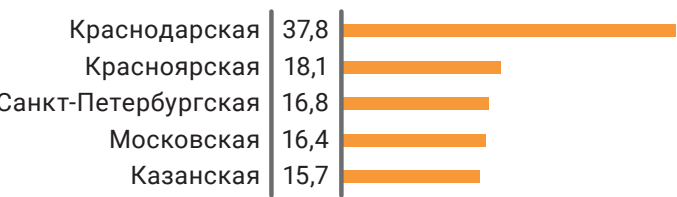


Рис. 2. Средние темпы роста (5-15% прироста населения за 12 лет), %

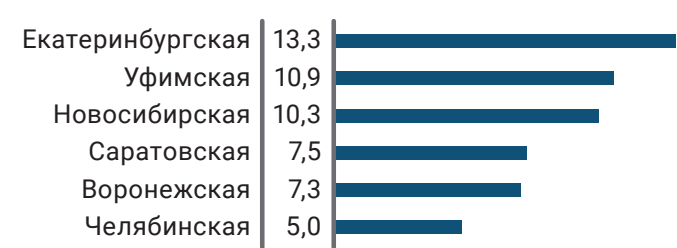


Рис. 3. Аутсайдеры по темпам роста (меньше 5% прироста или убыль населения за 12 лет), %

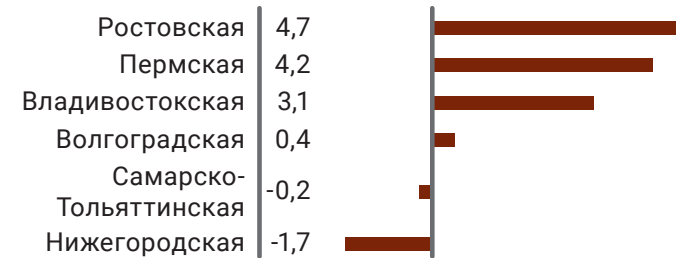
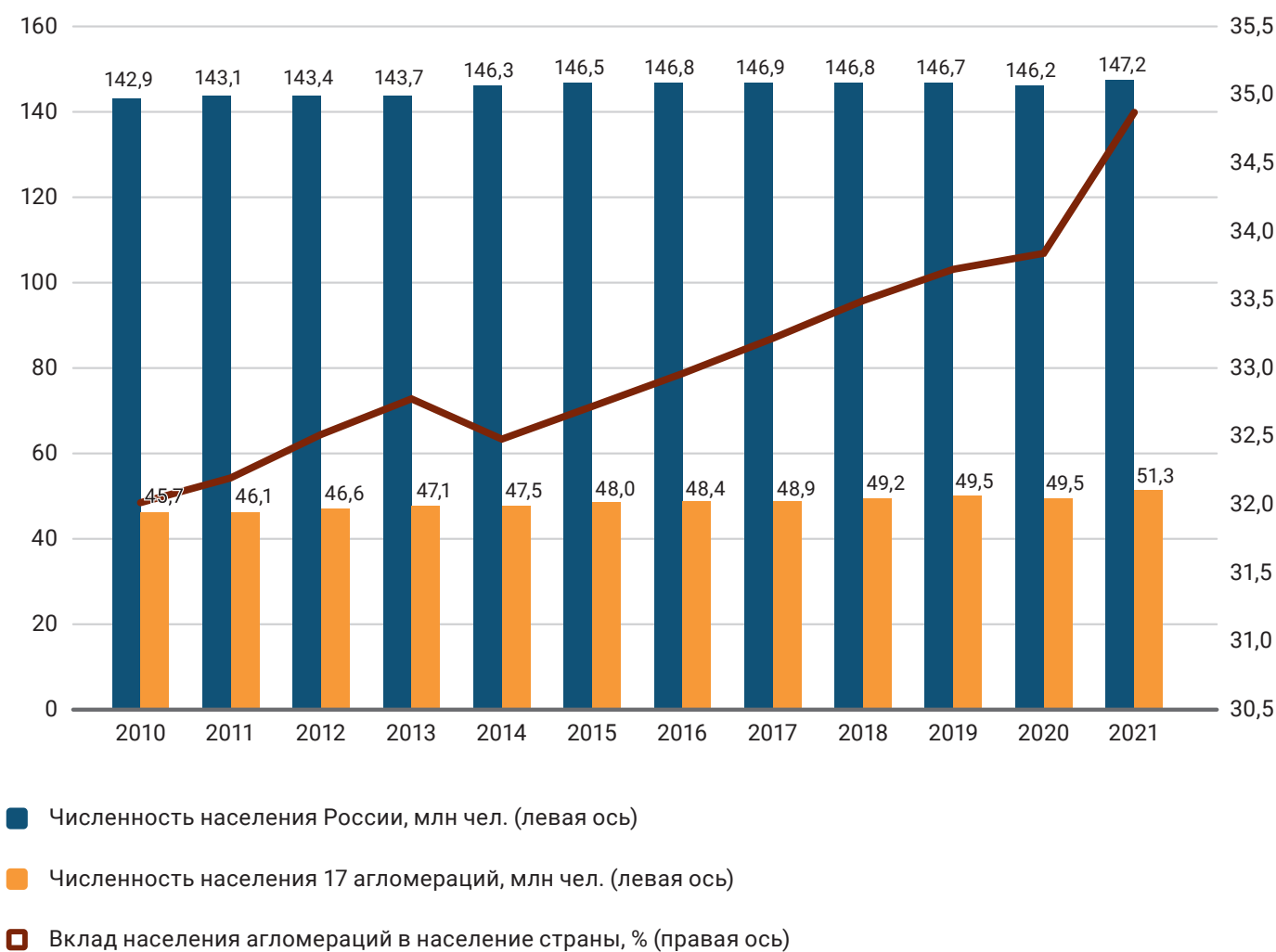


Таблица 1. Численность населения 17 агломераций в 2021 г., тыс. чел.

№	Агломерация	Население, 2021 г., тыс. чел.
1	Московская	18 889
2	Санкт-Петербургская	6 710
3	Екатеринбургская	2 741
4	Новосибирская	2 371
5	Ростовская	2 265
6	Самарско-Тольяттинская	2 129
7	Челябинская	1 781
8	Нижегородская	1 704
9	Красноярская	1 676
10	Краснодарская	1 675
11	Пермская	1 529
12	Уфимская	1 506
13	Казанская	1 477
14	Воронежская	1 357
15	Волгоградская	1 340
16	Саратовская	1 290
17	Владивостокская	858

Совокупное население 17 агломераций в 2021 г. (51 млн чел.) составило 35% населения России (147 млн чел.)

Рис. 4. Численность населения 17 агломераций и России в 2010-2021 гг., млн чел., и вклад населения агломераций в население страны, %



* По данным Всероссийской переписи населения 2020 года

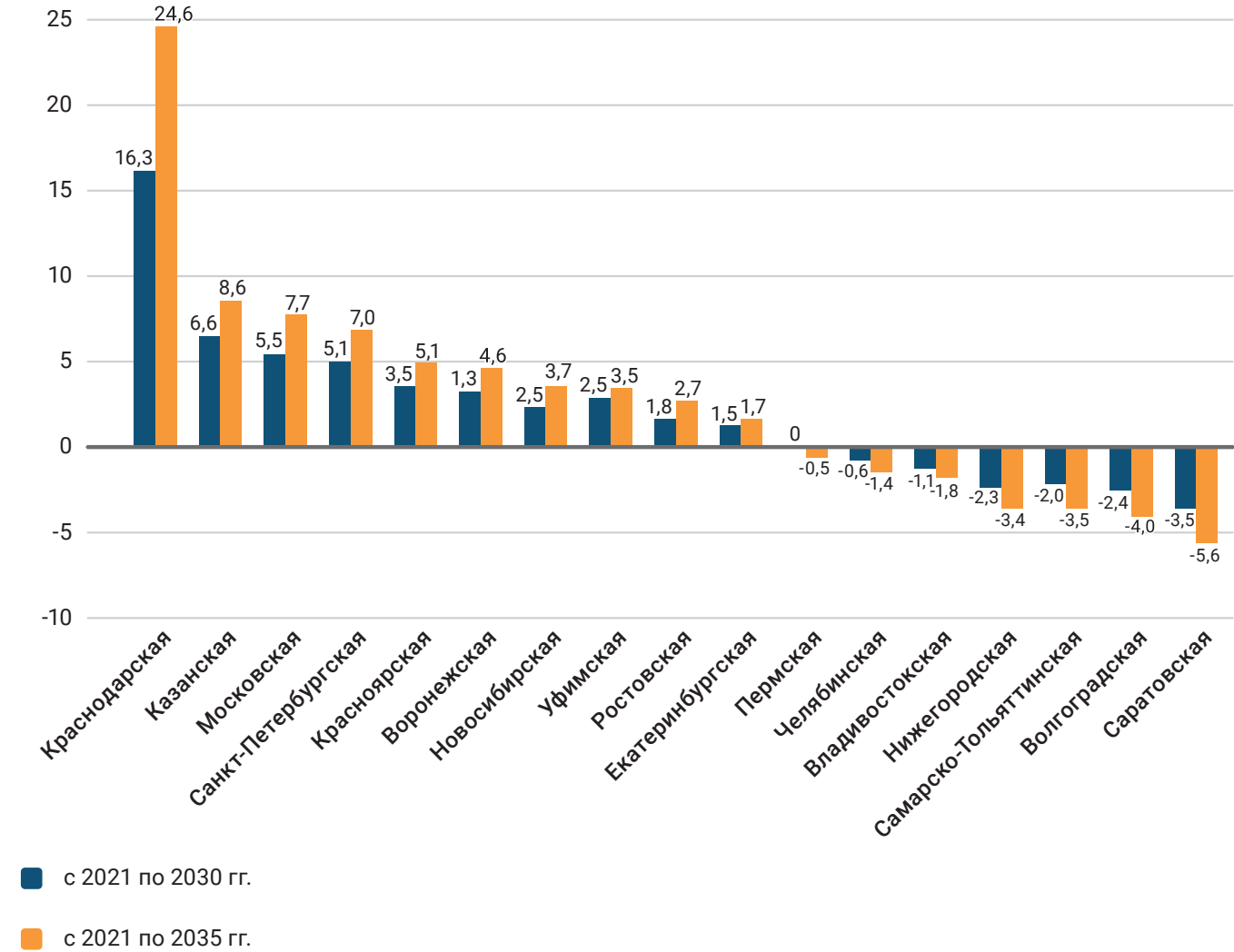
При движении по траектории среднего варианта демографического прогноза Росстата снижение численности населения в период до 2030 г. ожидается в 7 из 17 агломераций,

что будет главным вызовом для их дальнейшего экономического роста, который все больше будет зависеть от роста производительности труда

Таблица 2. Прогноз численности населения агломераций до 2030 и 2035 гг. (средний вариант), тыс. чел., и доля от численности населения Российской Федерации, %

№	Агломерация	Численность населения, тыс. человек			Доля от численности населения Российской Федерации, %		
		2021 г. (факт, по данным ВПН-2020)	2030 г. (прогноз)	2035 г. (прогноз)	2021 г. (факт, по данным ВПН-2020)	2030 г. (прогноз)	2035 г. (прогноз)
1	Московская	18 889,3	19 844,6	20 207,6	12,83	13,72	14,06
2	Санкт-Петербургская	6 710,0	7 079,2	7 229,7	4,56	4,89	5,03
3	Екатеринбургская	2 741,0	2 678,2	2 648,2	1,86	1,85	1,84
4	Новосибирская	2 370,9	2 413,2	2 435,5	1,61	1,67	1,70
5	Ростовская	2 264,7	2 338,3	2 369,6	1,54	1,62	1,65
6	Самарско-Тольяттинская	2 129,0	2 181,2	2 206,9	1,45	1,51	1,54
7	Челябинская	1 781,4	1 745,0	1 719,7	1,21	1,21	1,20
8	Нижегородская	1 704,1	1 982,2	2 123,5	1,16	1,37	1,48
9	Красноярская	1 675,6	1 786,0	1 820,2	1,14	1,23	1,27
10	Краснодарская	1 674,9	1 655,7	1 644,7	1,14	1,14	1,14
11	Пермская	1 529,4	1 573,4	1 583,3	1,04	1,09	1,10
12	Уфимская	1 506,2	1 470,0	1 446,0	1,02	1,02	1,01
13	Казанская	1 476,8	1 498,3	1 501,7	1,00	1,04	1,05
14	Воронежская	1 356,9	1 405,2	1 425,7	0,92	0,97	0,99
15	Волгоградская	1 339,9	1 339,8	1 333,3	0,91	0,93	0,93
16	Саратовская	1 289,5	1 244,8	1 217,6	0,88	0,86	0,85
17	Владивостокская	858,0	852,5	846,2	0,58	0,59	0,59
Всего по 17 агломерациям		51 297,5	52 743,8	53 759,3	34,8	36,5	37,4
Российская Федерация в целом		147 242	144 670	143 681	100	100	100

Рис. 5. Прогнозируемый прирост (убыль) численности населения крупнейших агломераций, %



Прогноз численности населения Российской Федерации (в границах 2020 г.) и субъектов Российской Федерации на 2030 и 2035 гг. составлен на основе среднего варианта демографического прогноза Росстата до 2035 года (актуальная версия от 2020 г.) с учетом фактического значения численности населения в 2021 г. по данным Всероссийской переписи населения 2020 г. и экспертной оценки динамики доли населения агломераций в численности населения соответствующих субъектов Российской Федерации

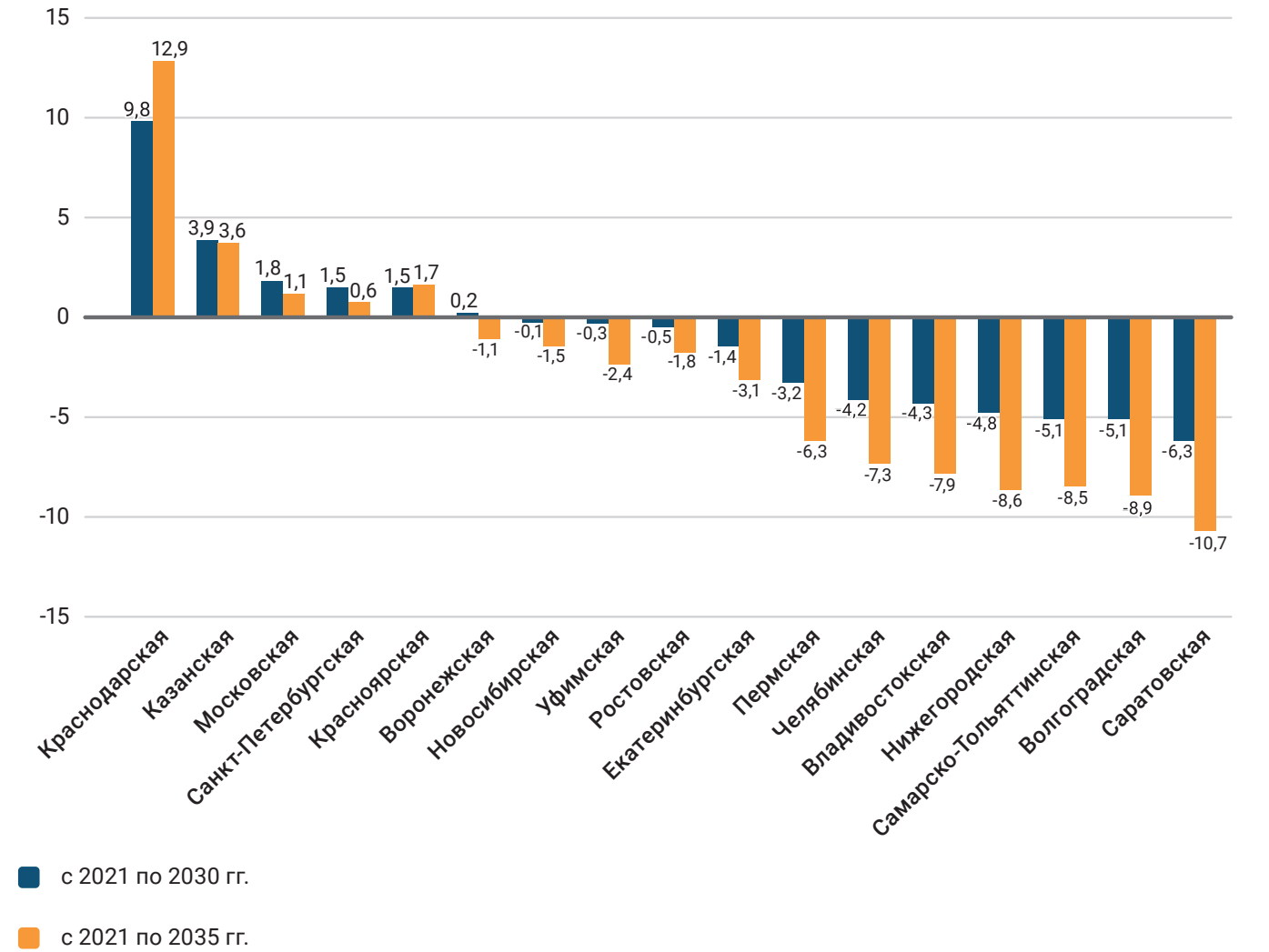
При движении по траектории низкого варианта демографического прогноза Росстата

Таблица 3. Прогноз численности населения агломераций до 2030 и 2035 гг. (низкий вариант), тыс. чел., и доля от численности населения Российской Федерации, %

№	Агломерация	Численность населения, тыс. человек			Доля от численности населения Российской Федерации, %		
		2021 г. (факт, по данным ВПН-2020)	2030 г. (прогноз)	2035 г. (прогноз)	2021 г. (факт, по данным ВПН-2020)	2030 г. (прогноз)	2035 г. (прогноз)
1	Московская	18 889,3	19 225,5	19 092,6	12,83	13,73	14,10
2	Санкт-Петербургская	6 710,0	6 810,3	6 752,0	4,56	4,86	4,99
3	Екатеринбургская	2 741,0	2 601,2	2 507,2	1,86	1,86	1,85
4	Новосибирская	2 370,9	2 338,3	2 296,8	1,61	1,67	1,70
5	Ростовская	2 264,7	2 263,0	2 231,7	1,54	1,62	1,65
6	Самарско-Тольяттинская	2 129,0	2 119,1	2 091,1	1,45	1,51	1,54
7	Челябинская	1 781,4	1 695,1	1 628,1	1,21	1,21	1,20
8	Нижегородская	1 704,1	1 870,2	1 923,2	1,16	1,34	1,42
9	Красноярская	1 675,6	1 741,3	1 736,6	1,14	1,24	1,28
10	Краснодарская	1 674,9	1 605,2	1 552,3	1,14	1,15	1,15
11	Пермская	1 529,4	1 524,2	1 493,3	1,04	1,09	1,10
12	Уфимская	1 506,2	1 429,2	1 371,5	1,02	1,02	1,01
13	Казанская	1 476,8	1 444,7	1 405,6	1,00	1,03	1,04
14	Воронежская	1 356,9	1 359,6	1 341,7	0,92	0,97	0,99
15	Волгоградская	1 339,9	1 297,6	1 256,0	0,91	0,93	0,93
16	Саратовская	1 289,5	1 208,5	1 151,7	0,88	0,86	0,85
17	Владивостокская	858,0	821,4	790,6	0,58	0,59	0,58
Всего по 17 агломерациям		51 297,5	51 354,6	50 621,8	34,8	36,7	37,4
Российская Федерация в целом		147 242	140 075	135 430	100	100	100

снижение численности населения в период до 2030 г. ожидается в 12 из 17 агломераций

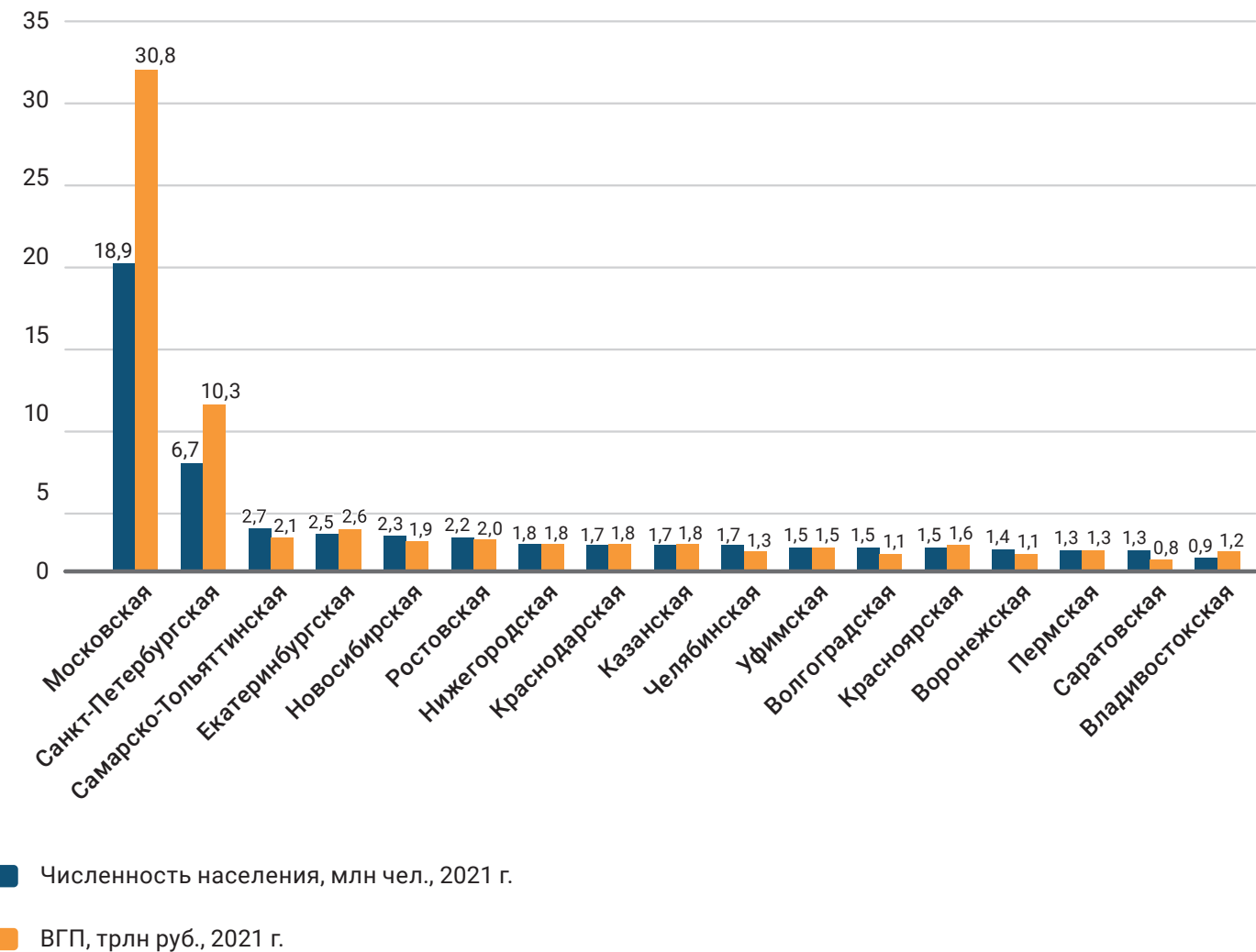
Рис. 6. Прогнозируемый прирост (убыль) численности населения крупнейших агломераций, %



Прогноз численности населения Российской Федерации (в границах 2020 г.) и субъектов Российской Федерации на 2030 и 2035 гг. составлен на основе низкого варианта демографического прогноза Росстата до 2035 года (актуальная версия от 2020 г.) с учетом фактического значения численности населения в 2021 г. по данным Всероссийской переписи населения 2020 г. и экспертной оценки динамики доли населения агломераций в численности населения соответствующих субъектов Российской Федерации

Суммарный вклад 17 агломераций в численность населения России составил в 2021 г. 35% (51 млн чел.),

Рис. 7. Численность населения 17 агломераций в 2021 г., млн чел., и ВГП в 2021 г., трлн руб.

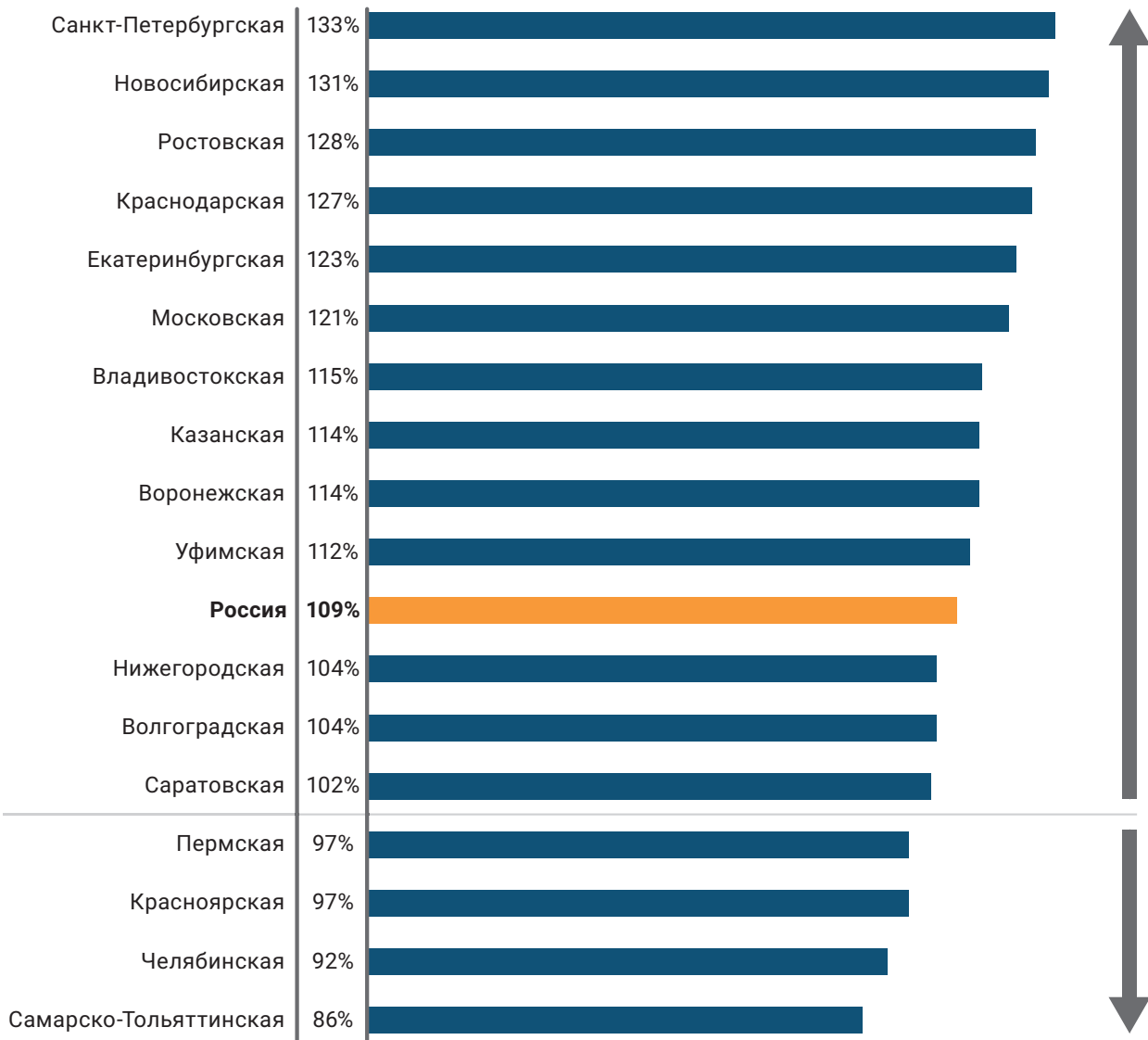


Численность населения – оценка численности населения по данным Всероссийской переписи населения 2020 г., человек

ВГП (валовой городской продукт) – совокупная рыночная стоимость товаров и услуг, произведенных во всех секторах экономики в городе за год

а вклад их суммарного ВГП в ВВП России составил 48% (64,9 трлн руб.)

Рис. 8. Динамика реального ВГП 17 агломераций в 2013–2021 гг., % за период, 2013 год = 100%



Расчеты ВГП проводились только за 2013–2021 гг., так как была изменена методика Росстата по ряду показателей, необходимых для расчета, в том числе показателя доли оплаты труда в ВРП, и оценка показателей по новой методике была произведена только с 2013 г.

По Москве и Санкт-Петербургу учтены данные о фактическом ВРП, а по России – ВВП

Среди крупнейших агломераций в мире Московская агломерация занимала в 2020 г. пятое место по уровню номинального ВГП по паритету покупательской способности

Таблица 4. ВГП И ВГП на душу населения крупнейших зарубежных городских агломераций и Московской агломерации в текущих ценах, 2020 г. (если не указано иное)

№	Агломерация	ВГП, млрд международных долларов	ВГП на душу населения, тыс. международных долларов
1	Нью-Йоркская	1 822,4	92,2
2	Токийская (2018 г.)	1 796,2	49,0
3	Сеульская	1 214,2	46,6
4	Лос-Анджелесская	1 012,5	77,9
5	Московская	1 010,8	56,3
6	Парижская	1 000,1	81,4
7	Шанхайская	926,1	37,2
8	Пекинская	863,9	39,5
9	Осакская (2018 г.)	738,0	40,4
10	Лондонская	734,6	83,5
11	Стамбульская	701,2	45,3
12	Чикагская	692,9	72,9

Источники данных по зарубежным агломерациям:
Нью-Йоркская, Лос-Анджелесская, Чикагская – Бюро экономического анализа США: <https://apps.bea.gov/itable/?ReqID=70&step=1&acrdn=5>;
Токийская, Осакская – расчет по данным статистической базы данных ОЭСР: <https://stats.oecd.org/#>;
Сеульская – Статистическая база данных ОЭСР: <https://stats.oecd.org/#>;
Парижская, Таллиннская, Пражская – Статистическая база данных Евростат: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/MET_10R_3GDP/default/table?lang=en&category=reg_typ.met.met_eco10;
Шанхайская, Пекинская - Годовой статистический ежегодник Китая (2021): <http://www.stats.gov.cn/sj/ndsj/2021/indexeh.htm>;
Лондонская, Ливерпульская – Национальная статистическая служба Великобритании: <https://www.ons.gov.uk/economy/grossdomesticproductgdp/datasets/regionalgrossdomesticproductcityregions>;
Стамбульская – Турецкий статистический институт: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=37188&dil=2#:~:text=According%20to%20the%20estimation%20of,gained%2030.1%25%20of%20total%20GDP>;
Торонтская, Ванкуверская – Статистическая служба Канады: <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/en/tv.action?pid=3610046801>;
Сиднейская – Портал статистических данных Австралии: <https://economy.id.com.au/rda-sydney/gross-product>;
Оклендская – Статистическая служба Новой Зеландии: <https://www.stats.govt.nz/information-releases/regional-gross-domestic-product-year-ended-march-2021/>

Таблица 5. ВГП И ВГП на душу населения крупнейших российских и зарубежных городских агломераций в текущих ценах, 2020 г.

№	Агломерация	ВГП, млрд международных долларов	ВГП на душу населения, тыс. международных долларов
1	Торонтская	358,0	54,7
2	Сиднейская	313,9	61,7
3	Санкт-Петербургская	241,2	37,8
4	Ванкуверская	132,4	48,2
5	Пражская	126,8	46,8
6	Екатеринбургская	87,0	37,3
7	Оклендская	85,7	53,4
8	Самарско-Тольяттинская	68,2	24,9
9	Ростовская	64,9	30,7
10	Новосибирская	61,1	27,3
11	Казанская	56,9	35,9
12	Нижегородская	56,5	31,1
13	Ливерпульская	56,1	62,2
14	Краснодарская	55,6	37,3
15	Красноярская	51,5	36,9
16	Уфимская	49,6	33,5
17	Пермская	43,6	31,9
18	Челябинская	41,1	24,5
19	Владивостокская	39,2	46,0
20	Волгоградская	36,4	24,4
21	Воронежская	35,7	26,4
22	Таллиннская	33,6	55,4
23	Саратовская	26,0	21,2

За 12 лет во всех 17 агломерациях возросла реальная средняя заработная плата,

а реальные среднедушевые денежные доходы населения увеличились в 11 агломерациях

Рис. 9. Уровень номинальных среднедушевых доходов населения, тыс. руб. на чел. в месяц (2021 г.)

Уровень среднедушевых доходов населения – общая сумма денежных доходов в расчете на одного человека в месяц, средневзвешенная по численности населения муниципальных образований в составе агломерации (оценка по методике Фонда «Институт экономики города»).

Средняя заработная плата – среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, средневзвешенная по численности населения муниципальных образований в составе агломерации.

В Екатеринбургской и Уфимской агломерациях выявлено противоречие – среднедушевые доходы населения снижаются, несмотря на рост реального ВГП на душу населения.

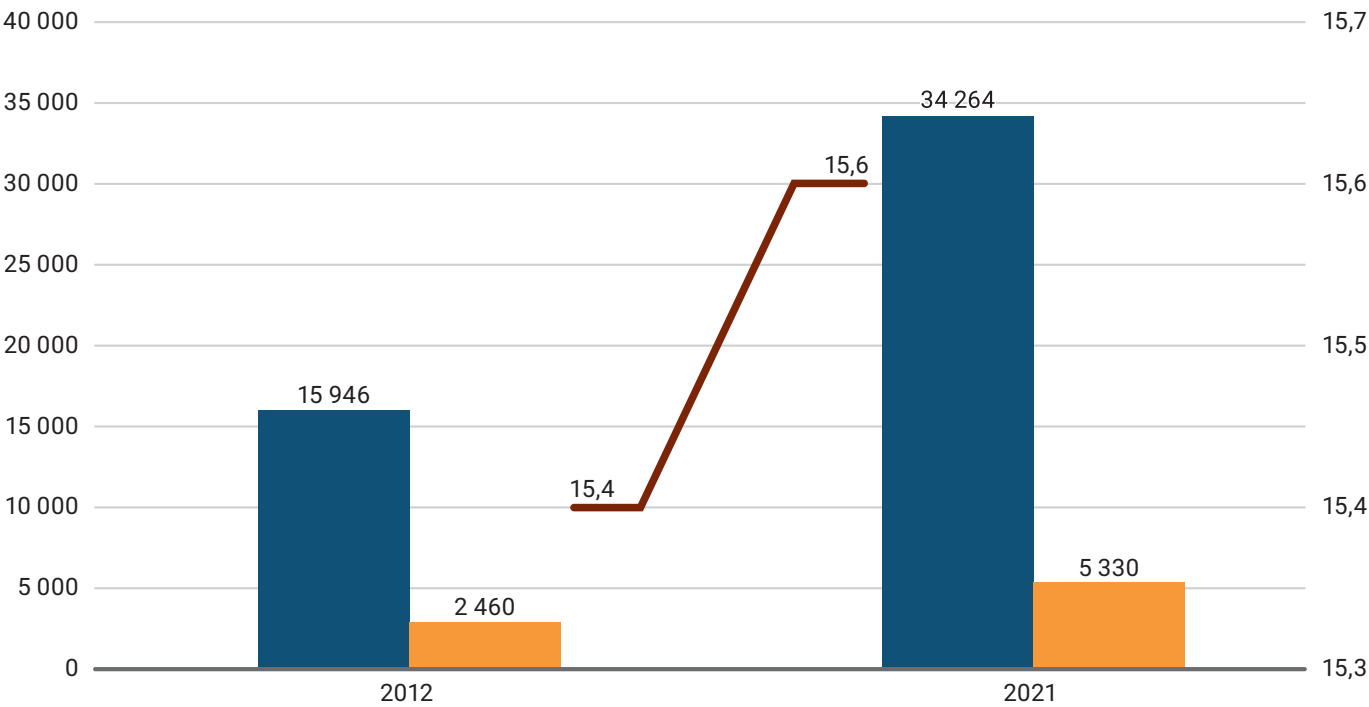


Таблица 6. Прирост реальных среднедушевых доходов населения и реальной средней заработной платы в 2010-2021 гг., %

№	Агломерация	Прирост реальных среднедушевых денежных доходов населения, % (2010–2021 гг.)	Прирост реальной средней заработной платы, % (2010–2021 гг.)	Справочно: индекс потребительских цен за период 2010–2021 гг., %
1	Московская	0,1	24,7	206,3
2	Санкт-Петербургская	15,8	27,0	200,9
3	Владивостокская	32,6	42,7	192,8
4	Краснодарская	26,5	29,0	202,1
5	Екатеринбургская	-8,5	24,0	203,8
6	Нижегородская	18,2	31,5	202,1
7	Казанская	31,2	60,8	187,9
8	Ростовская	24,1	33,7	198,0
9	Новосибирская	20,7	41,1	187,1
10	Уфимская	-1,0	38,9	192,8
11	Воронежская	20,4	35,6	197,2
Россия		6,3	36,8	199,8
12	Пермская	-21,6	26,0	204,2
13	Красноярская	4,6	38,0	196,5
14	Самарско-Тольяттинская	-15,7	35,5	189,0
15	Челябинская	-5,8	35,4	190,4
16	Волгоградская	-0,6	29,9	196,2
17	Саратовская	12,9	34,4	191,6

Бюджеты муниципалитетов агломераций* получают только 15,6% от доходов консолидированного бюджета Российской Федерации,

Рис. 10. Доходы местных бюджетов всего в агломерациях и консолидированного бюджета Российской Федерации в 2012 И 2021 гг.



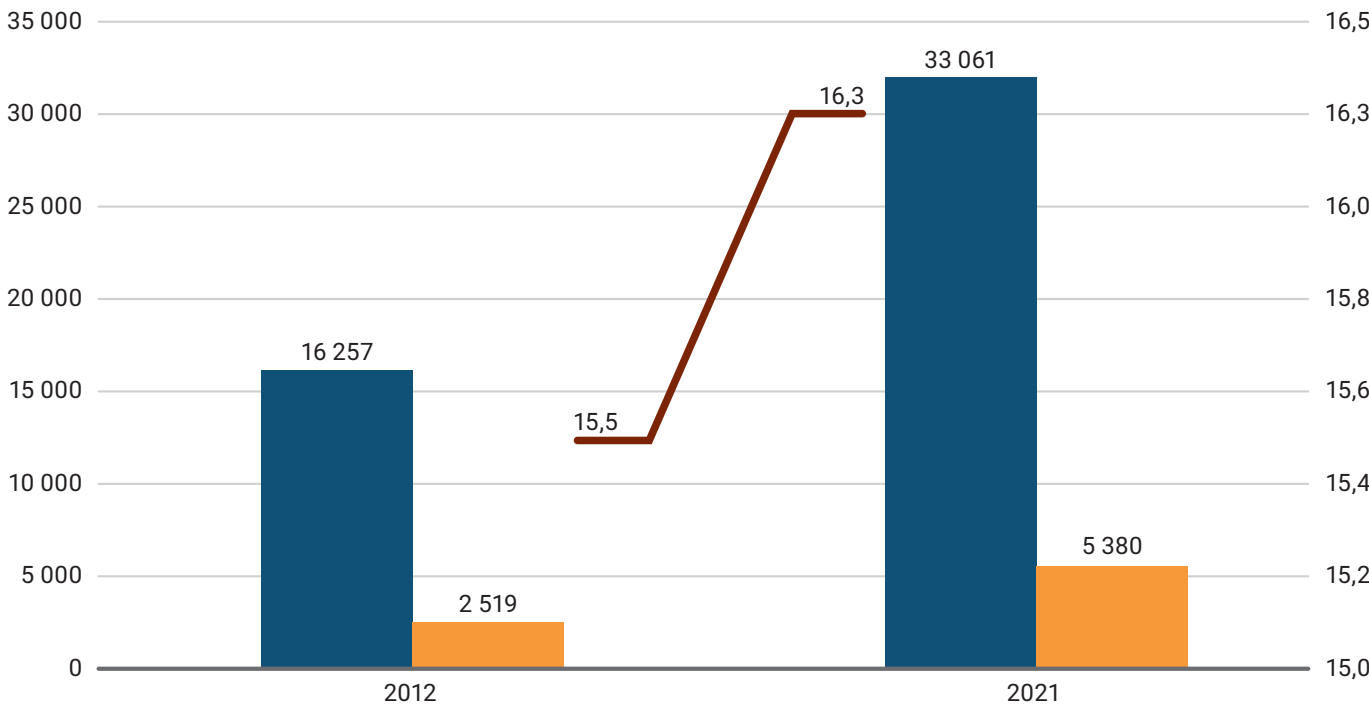
- Доходы консолидированного бюджета Российской Федерации, млрд руб. (левая ось)
- Доходы местных бюджетов 17 агломераций, млрд руб. (левая ось)
- ▣ Доля доходов местных бюджетов 17 агломераций от консолидированного бюджета Российской Федерации, % (правая ось)

Источник: оценка Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата и отчетов об исполнении бюджетов

* В том числе бюджеты Москвы и Санкт-Петербурга, которые являются бюджетами субъектов Российской Федерации

а расходуют 16,3% от расходов консолидированного бюджета Российской Федерации, тогда как на территориях таких агломераций производится 48% ВВП

Рис. 11. Расходы местных бюджетов всего в агломерациях и консолидированного бюджета Российской Федерации в 2012 И 2021 гг.



- Расходы консолидированного бюджета Российской Федерации, млрд руб. (левая ось)
- Расходы местных бюджетов 17 агломераций, млрд руб. (левая ось)
- ▣ Доля расходов местных бюджетов 17 агломераций от консолидированного бюджета Российской Федерации, % (правая ось)

Источник: оценка Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата и отчетов об исполнении бюджетов

За период 2012 – 2021 гг. суммарные доходы
местных бюджетов* в реальном выражении
снизились в 5 агломерациях,

Таблица 7. Суммарные доходы местных бюджетов в агломерациях и по России в целом
в текущих ценах (2012 и 2021 гг.)

№	Агломерация	2012 г., млрд руб.	2021 г., млрд руб.	Темп прироста в реальном выражении, %
1	Московская	1 587,9	3 590,9	23,8
2	Санкт-Петербургская	387,9	875,6	26,8
3	Екатеринбургская	51,1	96,6	6,8
4	Новосибирская	48,4	82,0	1,4
5	Ростовская	44,4	77,7	0,2
6	Самарско-Тольяттинская	44,9	74,0	-6,3
7	Челябинская	37,8	70,4	12,4
8	Нижегородская	30,0	63,2	17,8
9	Красноярская	36,8	57,3	-6,5
10	Краснодарская	25,3	55,6	23,0
11	Пермская	28,4	55,0	12,5
12	Уфимская	30,8	46,7	-11,3
13	Казанская	29,5	46,4	-5,5
14	Воронежская	19,8	37,5	3,3
15	Волгоградская	21,5	35,9	-4,3
16	Саратовская	16,9	32,9	13,6
17	Владивостокская	18,1	32,5	4,3
По России в целом		3 138,4	5 536,0	-0,2

Источник: оценка Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата и отчетов об исполнении бюджетов

* В том числе бюджетов Москвы и Санкт-Петербурга, которые являются бюджетами субъектов Российской Федерации

а суммарные расходы – в 10 агломерациях

Таблица 8. Суммарные расходы местных бюджетов в агломерациях и по России в целом
в текущих ценах (2012 и 2021 гг.)

№	Агломерация	2012 г., млрд руб.	2021 г., млрд руб.	Темп прироста в реальном выражении, %
1	Московская	1 634,5	3 698,4	23,9
2	Санкт-Петербургская	389,7	827,8	19,3
3	Екатеринбургская	50,3	94,7	6,3
4	Новосибирская	48,8	81,5	-0,2
5	Ростовская	44,4	76,8	-1,1
6	Самарско-Тольяттинская	47,3	73,8	-11,2
7	Челябинская	38,7	68,5	7,1
8	Нижегородская	31,1	63,1	13,4
9	Красноярская	28,0	56,6	17,4
10	Краснодарская	26,7	54,9	15,2
11	Пермская	36,8	53,7	-12,3
12	Уфимская	32,6	46,3	-16,6
13	Казанская	28,7	45,0	-6,0
14	Воронежская	22,3	36,2	-7,0
15	Волгоградская	21,2	36,1	-6,9
16	Саратовская	17,5	33,9	12,8
17	Владивостокская	20,1	32,4	-6,7
По России в целом		3 165,9	5480,0	-2,0

Источник: оценка Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата и отчетов об исполнении бюджетов

За период 2012 – 2021 гг. суммарные доходы
местных бюджетов* на душу населения в реальном
выражении снизились в 11 агломерациях (в 7 из них
реальный ВВП на душу населения увеличился),

Таблица 9. Суммарные доходы местных бюджетов в агломерациях и по России в целом
на душу населения (2012 и 2021 гг.)

№	Агломерация	2012 г., тыс. руб.	2021 г., тыс. руб.	Темп прироста в реальном выражении, %
1	Московская	96,2	190,1	8,2
2	Санкт-Петербургская	65,2	130,5	12,5
3	Челябинская	23,3	42,0	8,9
4	Пермская	21,7	41,1	10,0
5	Екатеринбургская	22,3	40,7	3,1
6	Красноярская	28,5	38,8	-18,3
7	Владивостокская	22,6	37,9	-2,6
8	Ростовская	21,6	36,5	-3,3
9	Новосибирская	22,9	36,2	-5,4
10	Нижегородская	16,5	35,5	20,3
11	Краснодарская	19,7	32,6	-7,3
12	Уфимская	21,9	30,5	-18,2
13	Казанская	19,9	27,7	-16,3
14	Воронежская	15,4	27,6	-1,8
15	Самарско-Тольяттинская	16,3	27,0	-5,9
16	Саратовская	13,9	25,5	6,9
17	Волгоградская	14,8	23,8	-8,1
По России в целом		24,9	37,6	-14,4

Источник: оценка Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата и отчетов об исполнении бюджетов

* В том числе бюджетов Москвы и Санкт-Петербурга, которые являются бюджетами субъектов Российской Федерации

а суммарные расходы на душу населения – в 11 агломерациях
(в 7 из них реальный ВВП на душу населения увеличился)

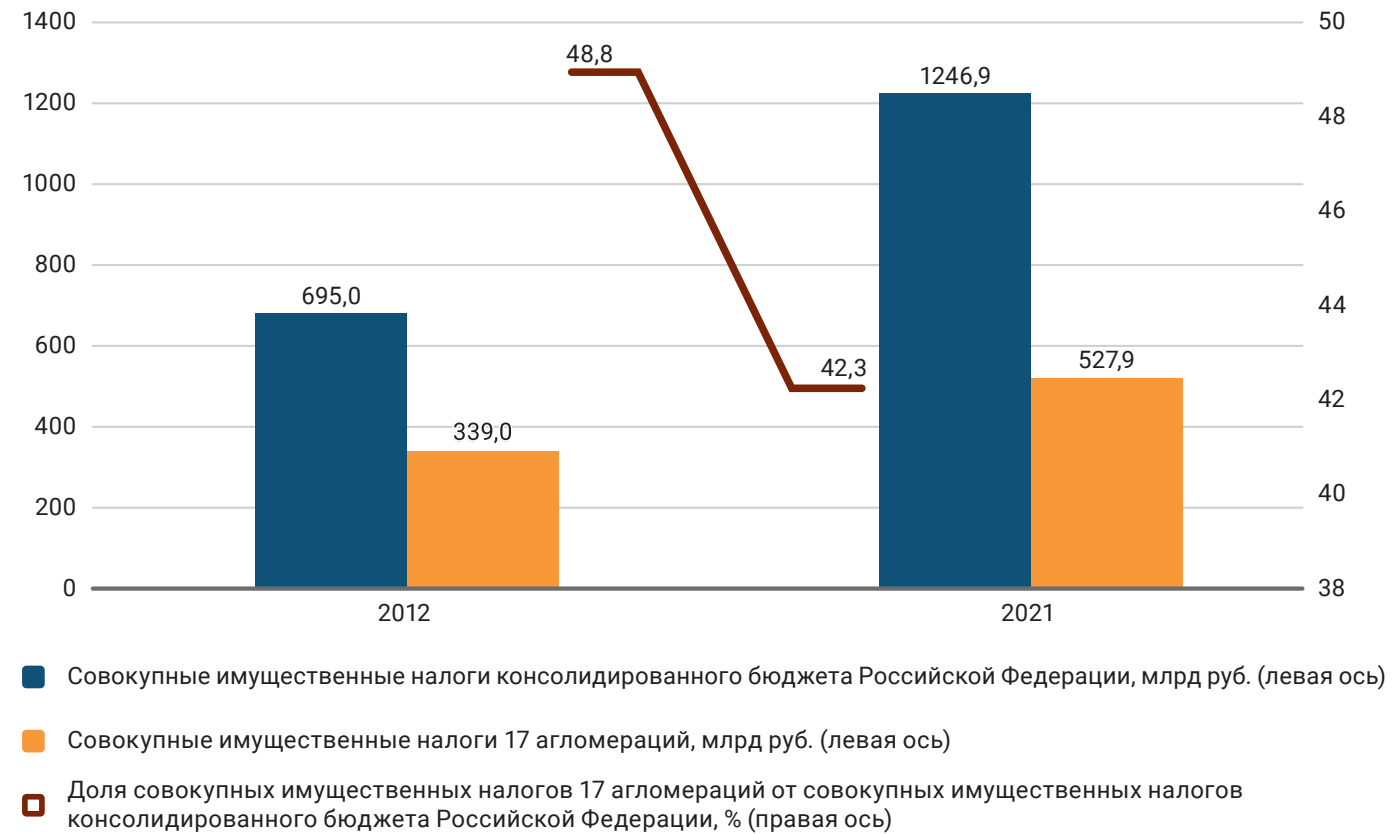
Таблица 10. Суммарные расходы местных бюджетов в агломерациях и по России в целом
на душу населения (2012 и 2021 гг.)

№	Агломерация	2012 г., тыс. руб.	2021 г., тыс. руб.	Темп прироста в реальном выражении, %
1	Московская	99,0	195,8	8,3
2	Санкт-Петербургская	65,5	123,4	5,8
3	Пермская	21,4	42,2	14,7
4	Челябинская	23,8	40,9	3,7
5	Екатеринбургская	22,0	39,9	2,6
6	Владивостокская	25,2	37,7	-13,0
7	Красноярская	28,5	36,4	-23,3
8	Ростовская	21,6	36,1	-4,6
9	Новосибирская	23,1	36,0	-6,9
10	Нижегородская	17,1	35,4	15,8
11	Краснодарская	20,8	32,2	-13,2
12	Уфимская	23,1	30,3	-23,1
13	Самарско-Тольяттинская	17,2	26,9	-10,8
14	Казанская	19,3	26,8	-16,7
15	Воронежская	16,5	26,6	-11,5
16	Саратовская	14,4	26,3	6,1
17	Волгоградская	14,3	24,1	-3,5
По России в целом		25,1	37,2	-16,0

Источник: оценка Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата и отчетов об исполнении бюджетов

Доля совокупных имущественных налогов с территорий 17 агломераций от доходов консолидированного бюджета Российской Федерации за счет имущественных налогов в 2012 г. составила 48,8%, в 2021 г. – 42,3%

Рис. 12. Совокупные имущественные налоги 17 агломераций и консолидированного бюджета Российской Федерации в 2012 и 2021 гг., млрд руб., и доля совокупных имущественных налогов 17 агломераций от совокупных имущественных налогов консолидированного бюджета Российской Федерации в 2012 и 2021 гг., %



Источник: оценка Фонда «Институт экономики города» по данным форм статистической налоговой отчетности ФНС и отчетов об исполнении бюджетов.

* Бюджеты Москвы и Санкт-Петербурга являются бюджетами субъектов Российской Федерации

** К имущественным налогам относятся: налог на имущество физических лиц, налог на имущество организаций, земельный налог

*** Агломерации, в которых за 2012 г. отсутствовали данные по какому-то из имущественных налогов, и поэтому использовались данные за 2013 г.

Отношение совокупных налоговых доходов по имущественным налогам к суммарным доходам местных бюджетов* агломераций в основном сократилось за рассматриваемый период при преобладании роста совокупных имущественных налогов, в том числе на душу населения

Таблица 11. Имущественные налоги 17 агломераций в 2012 и 2021 гг. всего, млрд руб., отношение к суммарным доходам местных бюджетов, %, и на душу населения, тыс. руб.

№	Агломерация	Совокупные имущественные налоги**, млрд руб.		Отношение совокупных имущественных налогов к суммарным доходам местных бюджетов, %		Совокупные имущественные налоги на душу населения, тыс. руб. в год	
		2012 г. (2013 г.)	2021 г.	2012 г. (2013 г.)	2021 г.	2012 г. (2013 г.)	2021 г.
1	Московская	144,0	277,1	9,1	7,7	8,7	14,7
2	Санкт-Петербургская	36,1	56,2	9,3	6,4	6,1	8,4
3	Екатеринбургская***	16,6	23,8	32,5	24,7	7,3	10,1
4	Самарско-Тольяттинская	16,5	21,3	36,8	28,8	6,0	7,8
5	Казанская***	13,0	17,8	46,5	38,4	8,6	10,6
6	Краснодарская	16,3	16,3	58,4	29,3	12,4	9,5
7	Новосибирская	12,2	15,2	25,3	18,5	5,8	6,7
8	Нижегородская***	10,2	13,1	33,3	20,7	5,7	7,3
9	Ростовская***	13,3	12,8	30,1	16,5	6,4	6,0
10	Воронежская	6,5	12,2	32,5	32,5	5,0	9,0
11	Владивостокская	4,6	10,0	25,1	30,8	5,5	11,7
12	Челябинская***	11,4	9,9	27,2	14,1	7,0	5,9
13	Пермская***	8,7	9,8	30,6	17,8	6,6	7,3
14	Уфимская***	8,4	8,8	29,4	18,9	5,9	5,8
15	Красноярская	7,4	8,2	20,2	14,4	5,8	5,6
16	Волгоградская	6,7	8,0	30,3	22,2	4,5	5,3
17	Саратовская***	6,9	7,3	43,2	22,1	5,6	5,6

Источник: оценка Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата и отчетов об исполнении бюджетов

В среднем 70% налоговых доходов от земли и недвижимости агломераций не поступают в местные бюджеты*,

Таблица 12. Имущественные налоги 17 агломераций в 2021 г. всего, млрд руб., отношение к суммарным доходам местных бюджетов, %, и на душу населения, тыс. руб.

№	Агломерация	Совокупные имущественные налоги**, 2021 г.		
		Млрд руб.	Отношение к суммарным доходам местных бюджетов в 2021 г., %	На душу населения, тыс. руб. в год
1	Московская	277,1	7,7	14,7
2	Санкт-Петербургская	56,2	6,4	8,4
3	Екатеринбургская	23,8	24,7	10,1
4	Самарско-Тольяттинская	21,3	28,8	7,8
5	Казанская	17,8	38,4	10,6
6	Краснодарская	16,3	29,3	9,5
7	Новосибирская	15,2	18,5	6,7
8	Нижегородская	13,1	20,7	7,3
9	Ростовская	12,8	16,5	6,0
10	Воронежская	12,2	32,5	9,0
11	Владивостокская	10,0	30,8	11,7
12	Челябинская	9,9	14,1	5,9
13	Пермская	9,8	17,8	7,3
14	Уфимская	8,8	18,9	5,8
15	Красноярская	8,2	14,4	5,6
16	Волгоградская	8,0	22,2	5,3
17	Саратовская	7,3	22,1	5,6

* Без учета доходов от имущественных налогов бюджетов Москвы и Санкт-Петербурга, которые являются бюджетами субъектов Российской Федерации

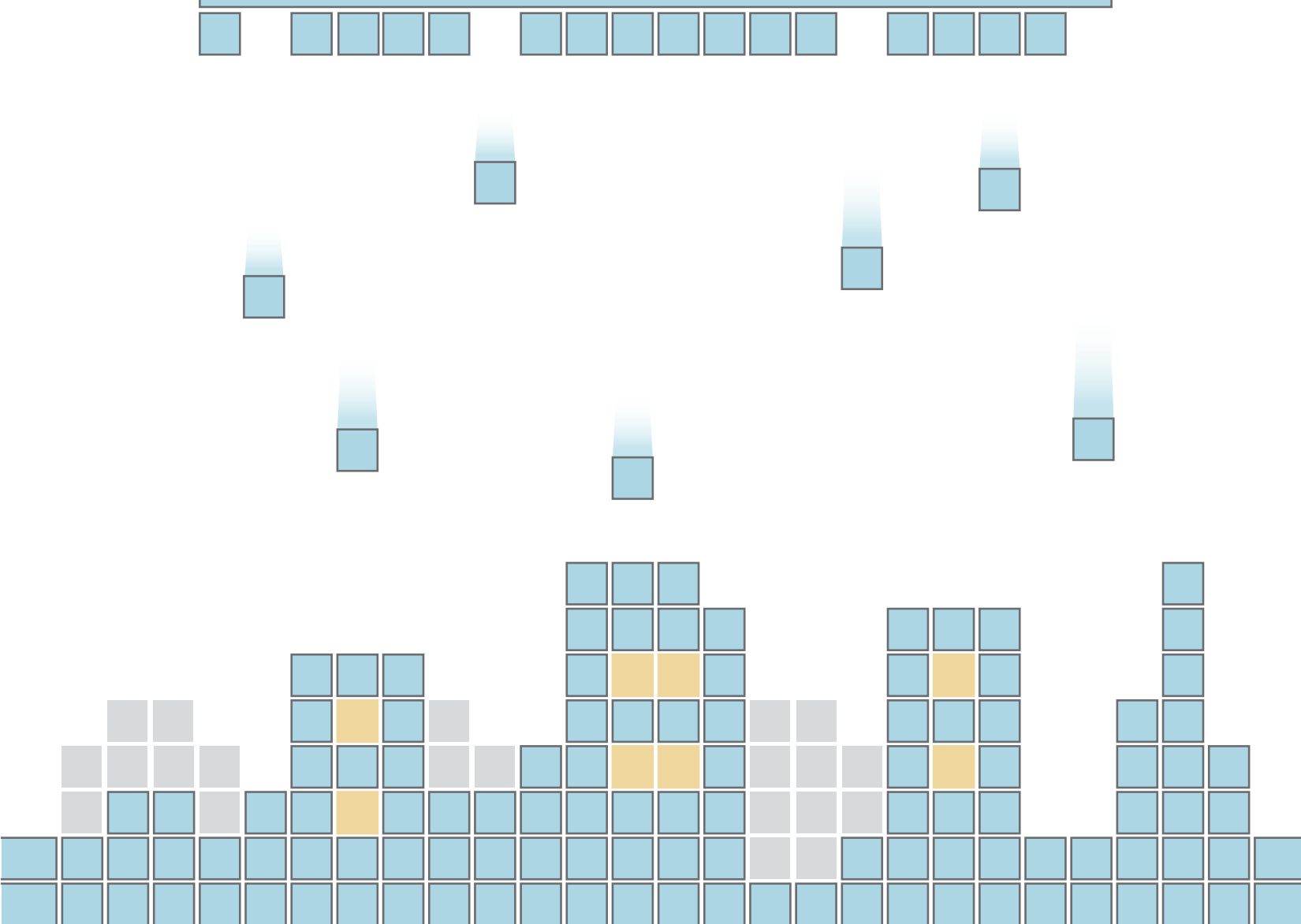
что не позволяет агломерациям получать отдачу от градостроительного развития и финансировать инфраструктуру*

Агломерация	Местные имущественные налоги (земельный налог и налог на имущество физ. лиц), 2021 г.			Региональный имущественный налог (налог на имущество организаций), 2021 г.		
	Млрд руб.	Отношение к суммарным доходам местных бюджетов* в 2021 г., %	На душу населения, тыс. руб. в год	Млрд руб.	Отношение к совокупным имущественным налогам, %	На душу населения, тыс. руб. в год
Московская	92,5	2,6	4,9	184,6	66,6	9,8
Санкт-Петербургская	15,6	1,8	2,3	40,6	72,3	6,1
Екатеринбургская	5,7	5,9	2,4	18,1	76,0	7,6
Самарско-Тольяттинская	7,0	9,5	2,6	14,3	67,1	5,2
Казанская	6,1	13,1	3,6	11,7	65,8	7,0
Краснодарская	5,0	9,0	2,9	11,3	69,3	6,6
Новосибирская	4,8	5,8	2,1	10,4	68,6	4,6
Нижегородская	4,0	6,3	2,2	9,1	69,8	5,1
Ростовская	6,1	7,9	2,9	6,7	52,2	3,1
Воронежская	3,1	8,3	2,3	9,1	74,4	6,7
Владивостокская	2,1	6,4	2,4	7,9	79,1	9,3
Челябинская	2,5	3,6	1,5	7,4	74,3	4,4
Пермская	4,1	7,4	3,0	5,7	58,4	4,3
Уфимская	2,5	5,3	1,6	6,3	71,6	4,1
Красноярская	1,8	3,2	1,2	6,4	77,7	4,3
Волгоградская	1,4	3,8	0,9	6,6	82,8	4,4
Саратовская	1,6	4,9	1,2	5,7	78,0	4,4

Источник: оценка Фонда «Институт экономики города» по данным форм статистической налоговой отчетности ФНС и отчетов об исполнении бюджетов

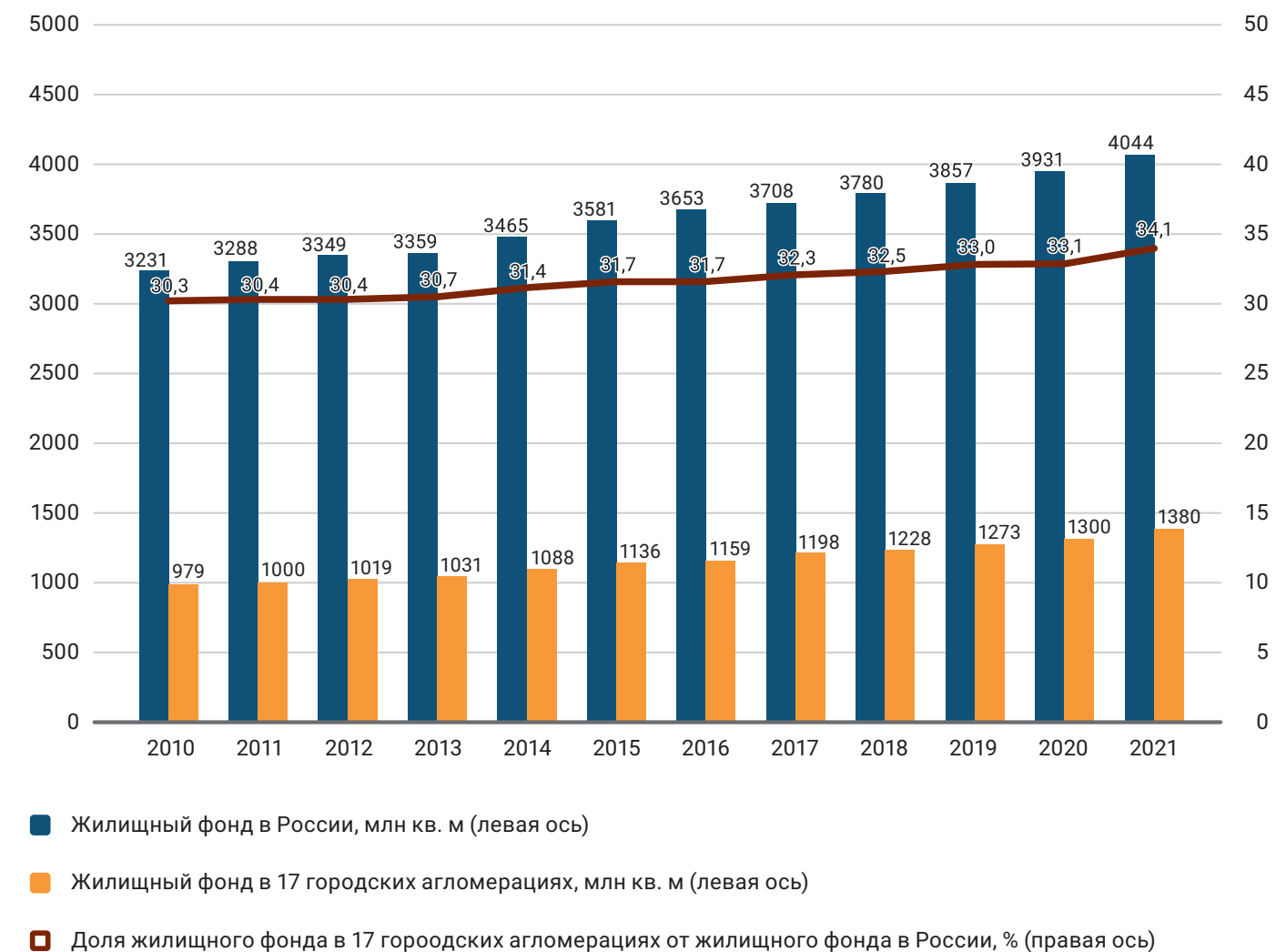
* К имущественным налогам относятся: налог на имущество физических лиц, налог на имущество организаций, земельный налог

3. Индикаторы жилищной сферы крупнейших городских агломераций



Совокупный жилищный фонд 17 агломераций в 2021 г.
[1,4 млрд кв. м] составил в 2021 г.
34% жилищного фонда России (4 млрд кв. м)

Рис. 13. Жилищный фонд в 17 городских агломерациях и в России в 2021 г., млн кв. м, и доля жилищного фонда в 17 городских агломерациях от жилищного фонда в России, %



За 12 лет (2010 – 2021 гг.) обеспеченность жильем во всех 17 агломерациях увеличилась, в 15 из них – более чем на 4 кв. м

Обеспеченность жильем, кв. м на душу населения – общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя

Таблица 13. Обеспеченность жильем в 17 агломерациях в 2021 г., кв. м на душу населения, и прирост показателя в 2010 – 2021 гг., кв. м на душу населения и %

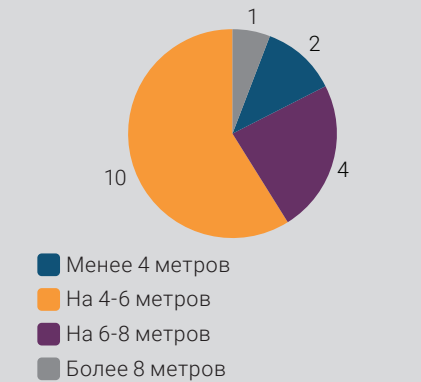
№	Агломерация	Обеспеченность жильем, кв. м на душу населения (2021 г.)	Прирост показателя, кв. м на душу населения (2010 – 2021 гг.)	Прирост показателя, % (2010 – 2021 гг.)
1	Воронежская	32,6	7,2	28,5
2	Краснодарская	32,0	8,5	35,9
3	Саратовская	29,4	4,6	18,7
4	Уфимская	28,8	7,5	35,5
5	Екатеринбургская	28,6	5,6	24,3
6	Самарско-Тольяттинская	28,6	6,8	31,1
7	Челябинская	28,2	5,7	25,1
8	Казанская	28,2	5,2	22,7
9	Ростовская	28,1	6,4	29,8
10	Нижегородская	28,0	4,9	21,3
Россия		27,8	5,2	23,0
11	Новосибирская	27,4	5,9	27,7
12	Санкт-Петербургская	27,4	4,3	18,4
13	Пермская	26,7	5,5	25,6
14	Красноярская	25,8	4,4	20,6
15	Московская	25,3	4,7	23,1
16	Волгоградская	24,4	3,8	18,4
17	Владивостокская	23,3	2,9	14,2

За 12 лет в 14 из 17 агломераций медианная цена 1 кв. м жилья в реальном выражении возросла, в том числе в 4 агломерациях более чем на 40% (основная часть роста пришлась на 2019 – 2021 гг.)

Таблица 14. Уровень медианных цен на рынке жилья в 2021 г., тыс. руб. за 1 кв. м, и темп роста реальной медианной цены за 1 кв. м за период 2010 – 2021 гг., %

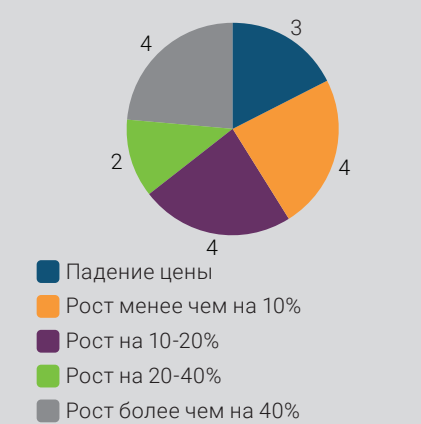
№	Агломерация	Уровень медианных цен на рынке жилья, тыс. руб. за 1 кв.м (2021 г.)	Темп роста реальной медианной цены за 1 кв. м за период 2010 – 2021 гг., %
1	Московская	259,0	152,9
2	Санкт-Петербургская	183,0	119,2
3	Владивостокская	143,0	140,8
4	Казанская	122,0	140,7
5	Краснодарская	108,0	148,9
6	Екатеринбургская	96,0	106,3
7	Нижегородская	95,0	124,4
8	Уфимская	91,0	113,1
9	Новосибирская	89,0	111,7
10	Ростовская	85,0	102,2
11	Пермская	83,0	123,4
12	Красноярская	83,0	117,4
13	Воронежская	72,0	109,4
14	Волгоградская	64,0	90,4
15	Самарско-Тольяттинская	61,0	76,1
16	Саратовская	54,0	101,0
17	Челябинская	53,0	90,3

Рис. 14. Количество агломераций в зависимости от прироста обеспеченности жильем в 2010-2021 гг., ед.



По данным Всероссийской переписи населения 2020 года, средний размер общей площади индивидуального дома или квартиры, приходящейся на одного человека в занятом жилищном фонде, составляет 19 кв. м (не учитывался незанятый жилищный фонд и жилищный фонд общежитий)

Рис. 15. Количество агломераций в зависимости от динамики реальной медианной цены за 1 кв. м в 2010 – 2021 гг., ед.



В 2022 г. доступность жилья в агломерациях увеличилась по сравнению с 2010 г.

Таблица 15. Коэффициент доступности жилья в 17 агломерациях в 2010 и 2022 гг., прирост показателя за 2010-2022 гг., лет и %

№	Агломерация	Коэффициент доступности жилья (2010 г.)	Коэффициент доступности жилья (2022 г.)	Прирост показателя, лет (2010 – 2022 гг.)	Прирост показателя, % (2010 – 2022 гг.)	Тенденция 2010 – 2022 гг.*
1	Челябинская	3,0	2,7	-0,3	-11,3	Незначительное повышение доступности жилья
2	Самарско-Тольяттинская	3,4	2,7	-0,7	-19,6	Значительное повышение доступности жилья
3	Екатеринбургская	2,9	2,8	-0,1	-4,1	Незначительное повышение доступности жилья
4	Краснодарская	3,1	3,0	-0,2	-5,4	Незначительное повышение доступности жилья
5	Нижегородская	3,1	3,0	-0,1	-4,1	Незначительное повышение доступности жилья
6	Ростовская	4,1	3,0	-1,1	-27,0	Значительное повышение доступности жилья
7	Воронежская	3,5	3,1	-0,4	-11,5	Незначительное повышение доступности жилья
8	Волгоградская	3,8	3,1	-0,7	-18,3	Значительное повышение доступности жилья
9	Пермская	2,5	3,3	0,8	31,5	Значительное повышение доступности жилья
10	Уфимская	3,3	3,3	-0,1	-1,6	Незначительное повышение доступности жилья
11	Новосибирская	3,8	3,3	-0,5	-1,34	Незначительное повышение доступности жилья
12	Саратовская	3,4	3,4	0,0	-1,0	Незначительное повышение доступности жилья
13	Красноярская	3,5	3,5	0,0	0,6	Незначительное повышение доступности жилья
14	Владивостокская	4,0	3,5	-0,5	-11,5	Значительное повышение доступности жилья
15	Казанская	3,9	4,1	0,2	6,0	Незначительное повышение доступности жилья
16	Московская	4,7	4,9	0,2	3,5	Незначительное повышение доступности жилья
17	Санкт-Петербургская	6,0	5,0	-1,0	-16,3	Значительное повышение доступности жилья
Коэффициент доступности жилья в медианной агломерации		3,5	3,3	-0,0	-5,3	Незначительное повышение доступности жилья

* Рост коэффициента доступности жилья (КДЖ) на 0-15% – незначительное снижение доступности жилья
Рост КДЖ более чем на 15% – значительное снижение доступности жилья
Снижение КДЖ на 0-15% – незначительное повышение доступности жилья
Снижение КДЖ более чем на 15% – значительное повышение доступности жилья

Общий тренд на повышение доступности жилья в агломерациях в 2010 – 2017 гг.

сменился в 2019 – 2022 гг. трендом на снижение доступности жилья

Таблица 16. Коэффициент доступности жилья в 17 агломерациях в 2018 - 2022 гг.

№	Агломерация	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	Коэффициент доступности жилья (2022 г.)
1	Челябинская	2,3	2,1	2,1	2,4	2,7	Жилье доступно
2	Самарско-Тольяттинская	2,4	2,5	2,4	2,5	2,7	Жилье доступно
3	Екатеринбургская	2,0	2,1	2,3	2,7	2,8	Жилье доступно
4	Краснодарская	1,9	2,0	2,1	3,0	3,0	Жилье доступно
5	Ростовская	2,4	2,4	2,4	2,7	3,0	Жилье доступно
6	Нижегородская	2,1	2,1	2,3	2,8	3,0	Жилье доступно
7	Воронежская	2,1	2,1	2,3	2,9	3,1	Жилье не очень доступно
8	Волгоградская	2,7	2,7	2,7	3,0	3,1	Жилье не очень доступно
9	Пермская	2,3	2,6	2,7	3,2	3,3	Жилье не очень доступно
10	Уфимская	2,7	2,8	2,9	3,3	3,3	Жилье не очень доступно
11	Новосибирская	2,4	2,7	2,9	3,2	3,3	Жилье не очень доступно
12	Саратовская	2,3	2,4	2,4	2,8	3,4	Жилье не очень доступно
13	Красноярская	2,6	2,8	3,0	3,5	3,5	Жилье не очень доступно
14	Владивостокская	2,6	3,2	3,6	3,8	3,5	Жилье не очень доступно
15	Казанская	2,7	3,0	3,0	3,7	4,1	Приобретение жилья серьезно осложнено
16	Московская	3,7	3,7	4,1	4,8	4,9	Приобретение жилья серьезно осложнено
17	Санкт-Петербургская	3,9	4,1	4,5	4,9	5,0	Приобретение жилья серьезно осложнено
Коэффициент доступности жилья в медианной агломерации		2,4	2,6	2,7	3,0	3,3	Жилье не очень доступно

Показатели могут отличаться от более ранних публикаций Фонда «Институт экономики города», так как был скорректирован состав агломераций, а также использованы более актуальные данные Росстата за 2022 г.

Во многих крупнейших зарубежных агломерациях значения коэффициента доступности жилья выше (доступность жилья ниже), что связано и с большей площадью жилья, и с более высокими ценами на жилье относительно доходов

Таблица 17. Коэффициент доступности жилья в зарубежных агломерациях в 2010, 2018-2022 гг.

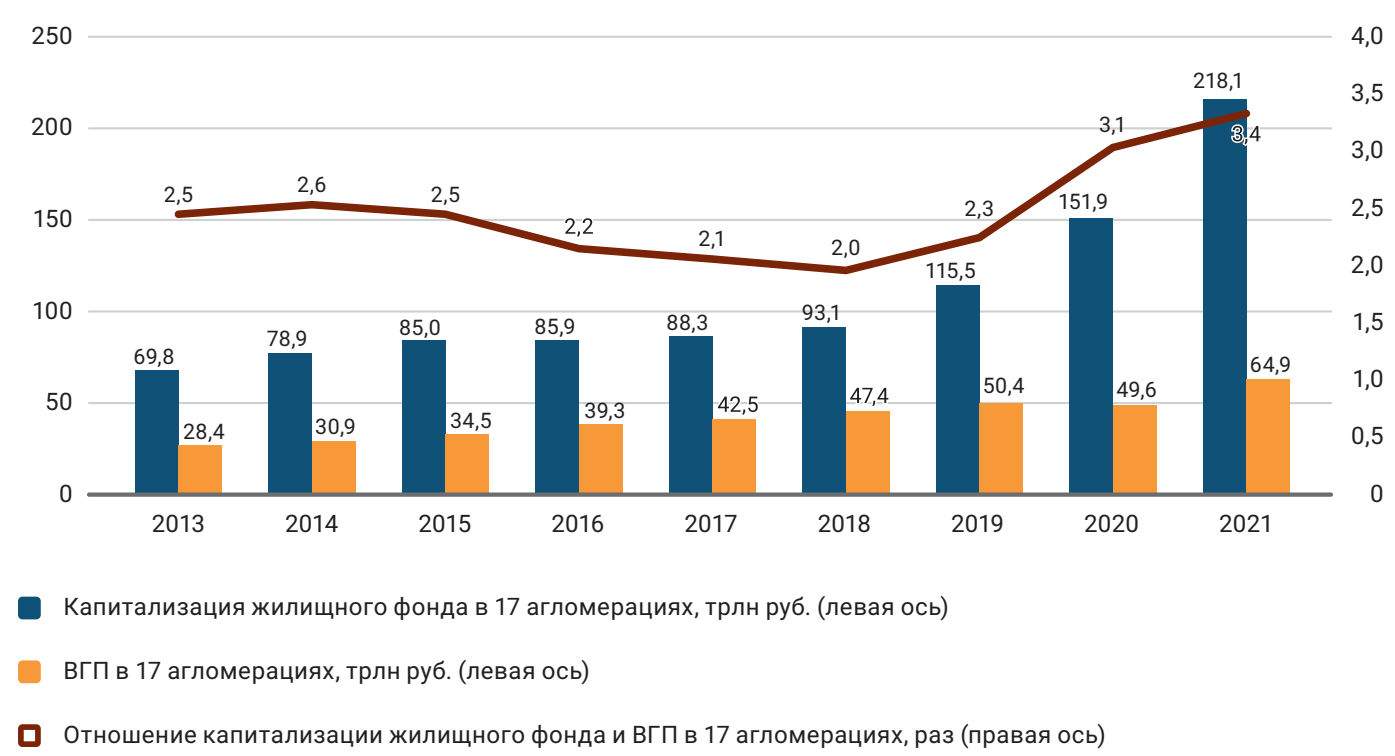
№	Городская агломерация или город	Коэффициент доступности жилья					
		2010 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
1	Нью-Йорк	6,1	5,5	5,4	5,9	7,1	7,1
2	Лондон	7,2	8,3	8,2	8,6	8,0	8,7
3	Сингапур	-	4,6	4,6	4,7	5,8	5,3
4	Гонконг	11,4	20,9	20,8	20,7	23,2	18,8
5	Торонто	5,1	8,3	8,6	9,9	10,5	9,5
6	Дублин	4,8	4,8	4,7	5,4	5,7	5,1
7	Окленд	6,4	9,0	8,6	10,0	11,2	10,7
8	Мельбурн	9,0	9,7	9,5	9,7	12,1	9,9

Источник: Cox W., Pavletich H. (2011, 2019 – 2023). Demographia international housing affordability.
URL: <http://demographia.com/dhi.pdf>

Коэффициент доступности жилья (КДЖ) – отношение медианной цены квартиры на рынке (то есть половина сделок с квартирами имеют цену ниже медианной, а вторая половина – выше) к годовому доходу семьи из 3 человек, по методике Фонда «Институт экономики города».

Отношение совокупной капитализации жилищного фонда в 17 агломерациях к совокупному ВВП сокращалось в 2013 – 2018 гг., а затем росло и составило в 2021 г. 3,4, что практически в 2 раза выше отношения совокупной капитализации жилищного фонда России к ВВП (1,6 – по данным Росстата за 2020 г.)

Рис. 16. Совокупная капитализация жилищного фонда и совокупный ВВП в 17 городских агломерациях и их соотношение, 2013 – 2021 гг.



Капитализация жилищного фонда агломерации – оценка рыночной стоимости жилищного фонда на территории агломерации (произведение цены 1 кв. м жилья и площади жилищного фонда)

ВВП (валовой городской продукт) – индикатор рыночной стоимости товаров и услуг, произведенных во всех секторах экономики агломерации за год, который оценивается по методике Фонда «Институт экономики города»

Капитализации жилищного фонда России – текущая рыночная стоимость жилых зданий на конец года по данным Росстата

Капитализация жилищного фонда в агломерациях
в среднем превышает ВГП агломерации в 2,7 раза

Таблица 18. Капитализация жилищного фонда в 2021 г.,
трлн руб., и отношение капитализации жилищного
фонда и ВГП, раз

№	Агломерация	Капитализация жилищного фонда в 2021 г., трлн руб.	Отношение капитализации жилищного фонда и ВГП, раз
1	Московская	123,6	4,0
2	Санкт-Петербургская	33,6	3,3
3	Екатеринбургская	6,3	2,4
4	Краснодарская	5,9	3,3
5	Казанская	5,8	3,2
6	Новосибирская	5,5	2,9
7	Ростовская	5,1	2,5
8	Самарско-Тольяттинская	4,7	2,3
9	Нижегородская	4,7	2,7
10	Уфимская	4,0	2,7
11	Воронежская	3,2	2,9
12	Пермская	3,0	2,2
13	Красноярская	3,0	1,9
14	Владивостокская	2,8	2,4
15	Челябинская	2,5	2,0
16	Волгоградская	2,4	2,2
17	Саратовская	2,1	2,6

Жилищные активы играют наиболее заметную роль в экономиках Московской, Санкт-Петербургской, Краснодарской и Казанской агломераций, где их рыночная стоимость превышает три годовых ВГП

Совокупная капитализация жилищного фонда 17 агломераций составила в 2020 г. 86% от капитализации жилищного фонда России (175,9 трлн руб.) при доле жилищного фонда этих агломераций – 34% жилищного фонда России

Капитализация жилищного фонда агломерации – оценка рыночной стоимости жилищного фонда на территории агломерации (произведение цены 1 кв. м жилья и площади жилищного фонда)

Капитализации жилищного фонда России – текущая рыночная стоимость жилых зданий на конец года по данным Росстата (наиболее актуальные данные, по состоянию на апрель 2023 г., доступны за 2020 г.)

В большинстве агломераций рост реальной капитализации
жилищного фонда в 2021 г. относительно 2013 г.
сопровождался также ростом реального ВГП

(однако динамика внутри этого периода была разнонаправленной)

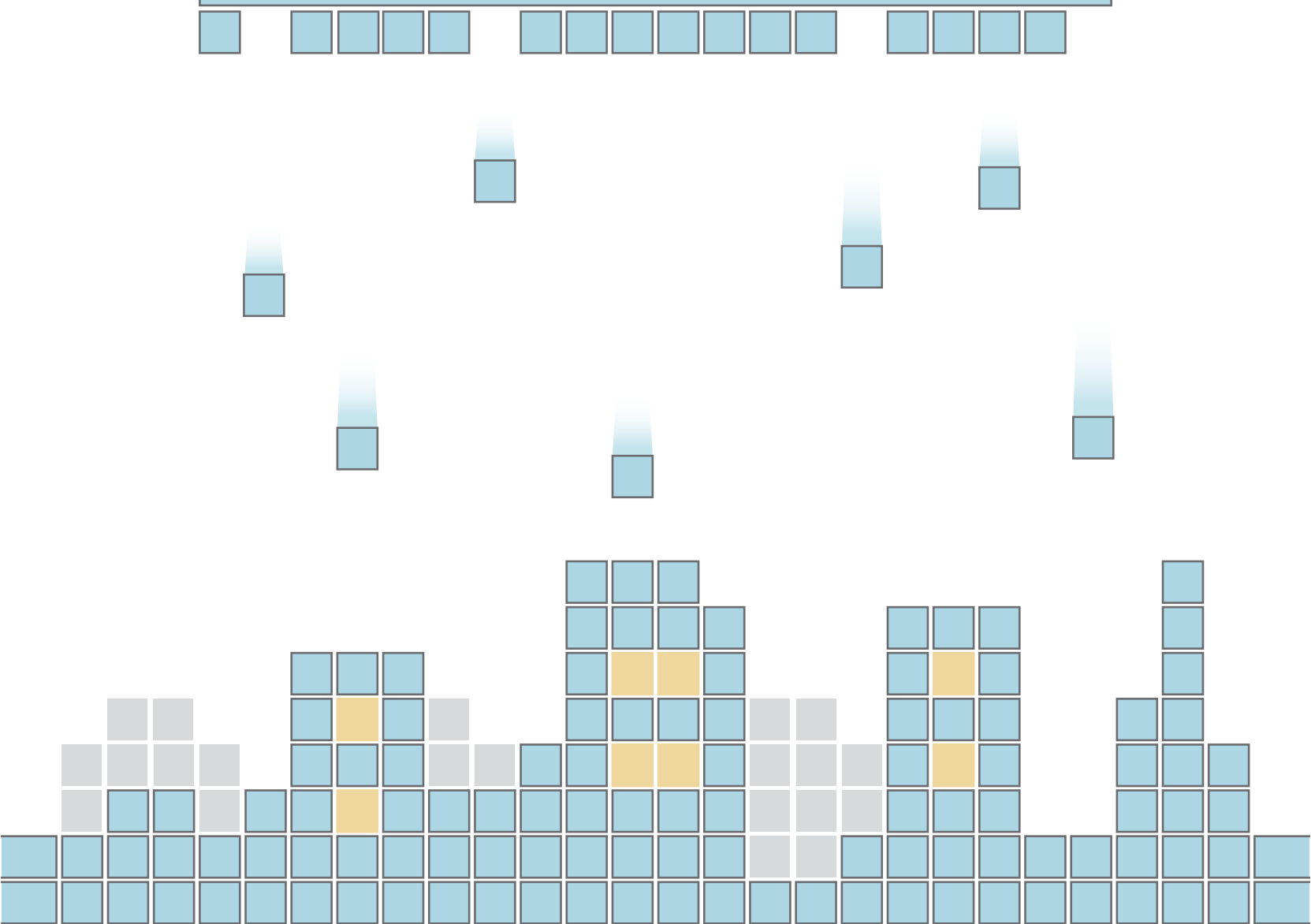
Таблица 19. Динамика реального ВГП агломерации и динамика реальной капитализации
жилищного фонда агломерации в 2013-2021 гг.

Динамика реальной капитализации жилищного фонда Динамика реального ВГП		Динамика реальной капитализация жилищного фонда агломерации, 2013 – 2021 гг.	
		Снижение	Рост
Динамика реального ВГП агломерации, 2013 – 2021 гг.	Снижение	Самарско-Тольяттинская	• Красноярская • Пермская • Челябинская
	Рост		• Владивостокская • Волгоградская • Воронежская • Екатеринбургская • Казанская • Краснодарская • Московская • Нижегородская • Новосибирская • Ростовская • Санкт-Петербургская • Саратовская • Уфимская

Динамика реальной капитализации жилищного фонда – оценка динамики рыночной стоимости жилищного фонда (произведение цены 1 кв. м жилья и площади жилищного фонда) в реальных ценах.

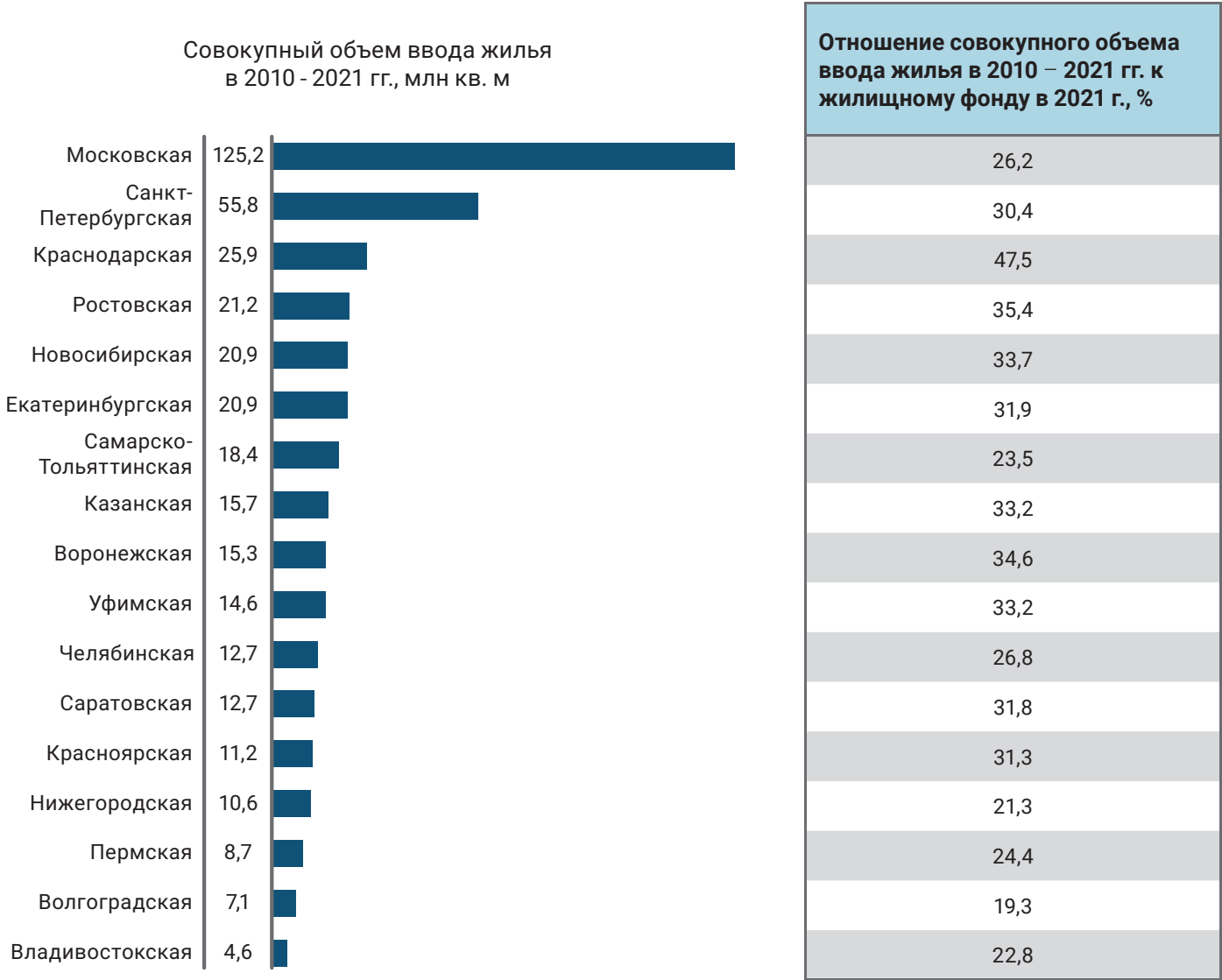
Динамика реального ВГП – оценка динамики ВГП (индикатор рыночной стоимости товаров и услуг, произведенных во всех секторах экономики в городе за год, который оценивается по методике Фонда «Институт экономики города») в реальном выражении (индекс физического объема ВГП)

4. Индикаторы градостроительной сферы крупнейших городских агломераций



В 2021 г. за счет высоких темпов жилищного строительства доля жилищного фонда агломераций, построенного после 2010 г., составила в среднем 30%

Рис. 17. Совокупный объем ввода жилья в 2010-2021 гг., млн кв. м, и отношение совокупного объема ввода жилья в 2010-2021 гг. к жилищному фонду в 2021 г., %



Совокупный объем ввода жилья в 17 агломерациях в 2010 – 2021 г. (401 млн кв. м) составил 43,7% от общего объема ввода жилья в России за этот период (918 млн кв. м)

Совокупный ввод жилья в 17 агломерациях составил в 2021 г. 47% от ввода жилья в России, в том числе многоквартирных домов – 65,2%, ИЖС – 31,3%

Рис. 18. Объем ввода жилья в России и в 17 агломерациях в 2010-2021 гг., млн кв. м

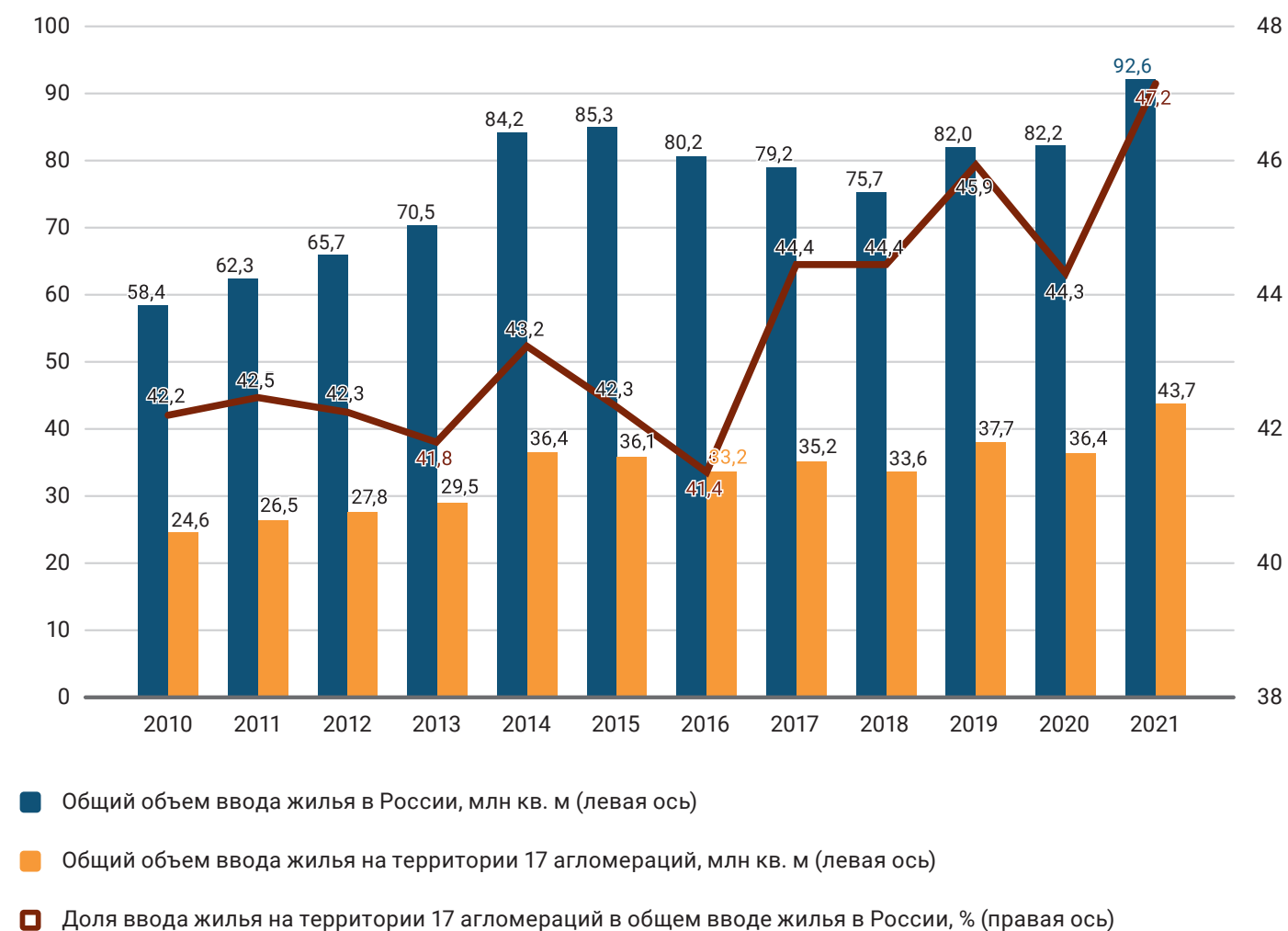


Рис. 19. Объем ввода ИЖС в России и в 17 агломерациях в 2010-2021 гг., млн кв. м



Рис. 20. Объем ввода МКД в России и в 17 агломерациях в 2010-2021 гг., млн кв. м



В 2021 г. лидером по объему вводу жилья, в том числе ИЖС, была Московская агломерация

Таблица 20. Объем ввода жилья в 17 агломерациях в 2021 г., млн кв. м

№	Агломерация	Объем ввода жилья (2021 год), млн кв. м
1	Московская	14,8
2	Санкт-Петербургская	6,1
3	Краснодарская	3,1
4	Екатеринбургская	2,4
5	Ростовская	2,2
6	Казанская	1,9
7	Новосибирская	1,8
8	Уфимская	1,8
9	Самарско-Тольяттинская	1,6
10	Воронежская	1,6
11	Челябинская	1,2
12	Нижегородская	1,1
13	Саратовская	1,0
14	Красноярская	0,9
15	Пермская	0,9
16	Владивостокская	0,7
17	Волгоградская	0,7

Таблица 21. Объем ввода ИЖС в 17 агломерациях в 2021 г., млн кв. м и доля ввода ИЖС от общего объема ввода жилья в 2021 г., %

№	Агломерация	Объем ввода ИЖС (2021 год), млн кв. м	Доля ввода ИЖС от общего объема ввода жилья (2021 г.), %
1	Московская	3,4	22,7
2	Санкт-Петербургская	1,8	30,1
3	Казанская	1,3	70,7
4	Краснодарская	1,0	32,3
5	Ростовская	1,0	44,7
6	Екатеринбургская	0,9	39,5
7	Самарско-Тольяттинская	0,9	54,8
8	Уфимская	0,8	47,7
9	Воронежская	0,8	47,2
10	Нижегородская	0,7	63,8
11	Челябинская	0,6	52,6
12	Новосибирская	0,5	29,2
13	Саратовская	0,4	45,4
14	Пермская	0,4	46,2
15	Волгоградская	0,3	39,2
16	Красноярская	0,2	26,5
17	Владивостокская	0,2	27,8

Российские агломерации в основном опережают зарубежные агломерации по вводу жилых единиц на 1000 человек населения

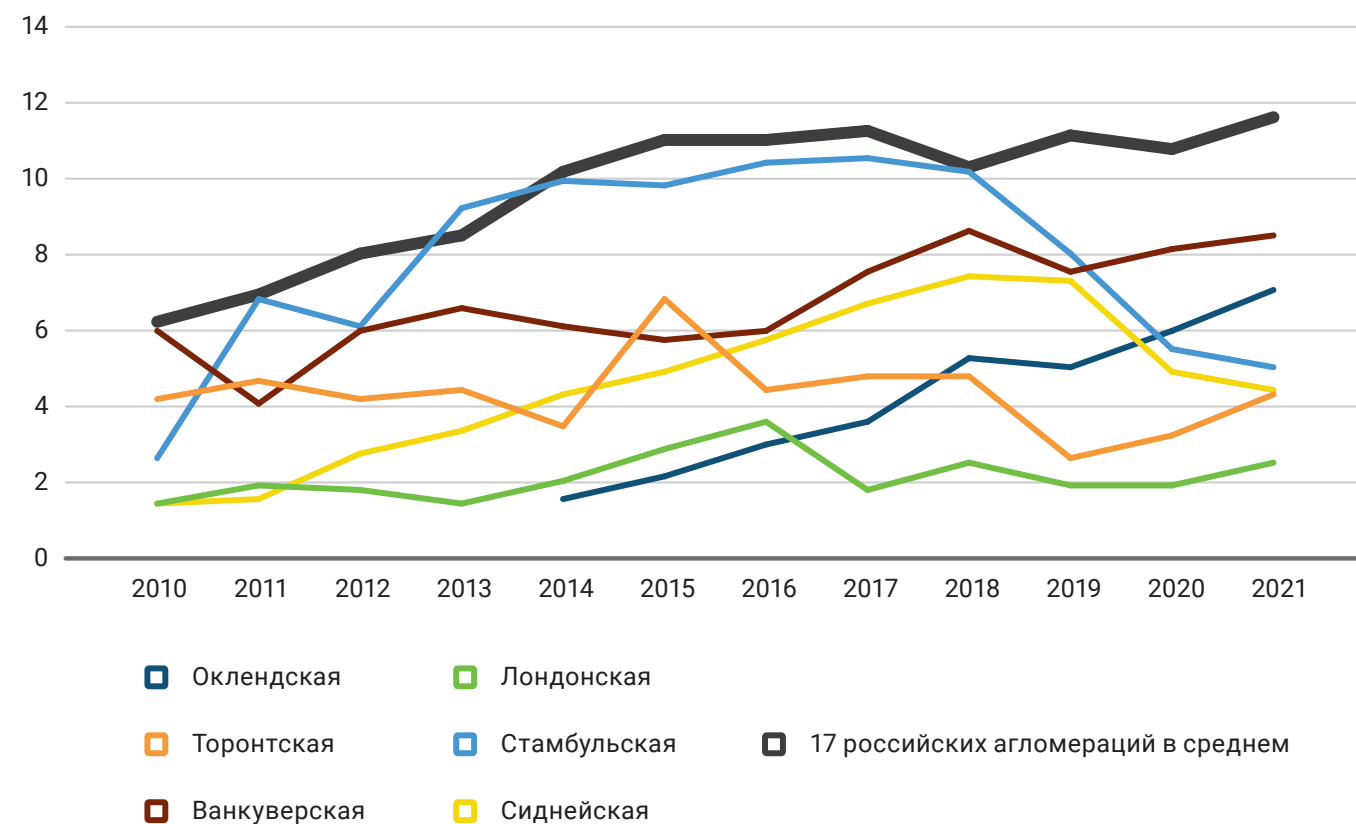
Таблица 22. Ввод жилых единиц на 1000 человек населения в 2021 г. в российских и зарубежных агломерациях, ед.

№	Агломерация	Ввод жилых единиц на 1000 человек населения в 2021 г., ед.
1	Кранодарская	24,8
2	Уфимская	15,6
3	Воронежская	14,7
4	Екатеринбургская	14,2
5	Санкт-Петербургская	14,1
6	Ростовская	13,5
7	Казанская	12,2
8	Новосибирская	12,1
9	Московская	11,1
10	Владивостокская	10,4
11	Саратовская	9,6
12	Красноярская	9,3
13	Ванкуверская	9,1
14	Пермская	8,6
15	Челябинская	8,1
16	Оклендская	7,9
17	Самарско-Тольяттинская	7,1
18	Нижегородская	6,6
19	Стамбульская	6,2
20	Волгоградская	6,1
21	Сиднейская	5,7
22	Торонтская	5,6
23	Лондонская	4,1

Ввод жилых единиц на 1000 человек населения в российских агломерациях: оценка показателя осуществляется исходя из предположения, что средняя площадь вводимой жилой единицы в агломерациях совпадает с площадью вводимой жилой единицы в соответствующих субъектах Российской Федерации

Российские агломерации в основном опережают зарубежные агломерации по вводу жилых единиц на 1000 человек населения

Рис. 21. Ввод жилых единиц на 1000 человек населения в агломерациях в 2010 – 2021 гг., ед.



Источники данных по зарубежным агломерациям:

Торонтская, Ванкуверская – Government of Canada Statistics:

<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/en/tv.action?pid=3410013401&pickMembers%5B0%5D=1.26&pickMembers%5B1%5D=3.1&cubeTimeFrame.startYear=2010&cubeTimeFrame.endYear=2022&referencePeriods=20100101%2C20220101;>

Лондонская – Greater London Authority:

https://data.london.gov.uk/dataset/residential-completions-dashboard?_gl=1%2a1vm82rg%2a_ga%2aMTI5MTY0M-jQ0MS4xNjc3MDYxMDcy%2a_ga_PY4SWZN1RJ%2aMTY4MDUyNTY4NS4xLjAuMTY4MDUyNTY4NS42MC4wLjA.;

Стамбульская – Статистическая база данных Турции:

<https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=135&locale=en;>

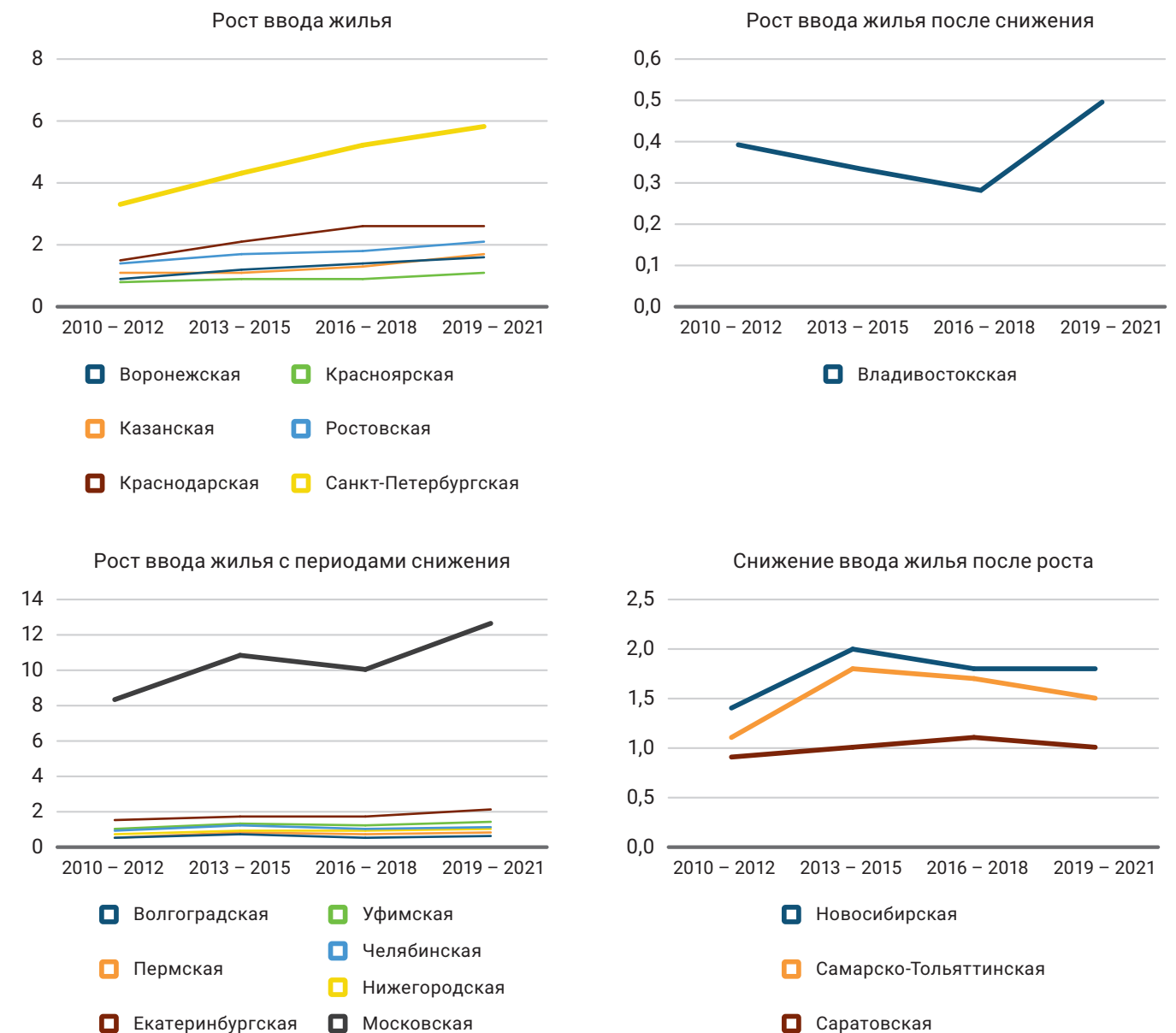
Сиднейская – Urban Taskforce Australia: [https://www.urbantaskforce.com.au/12769-2/;](https://www.urbantaskforce.com.au/12769-2/)

Оклендская – Auckland Council Research and Evaluation Unit, RIMU:

<https://www.knowledgeauckland.org.nz/publications/auckland-monthly-housing-update-datasheet>

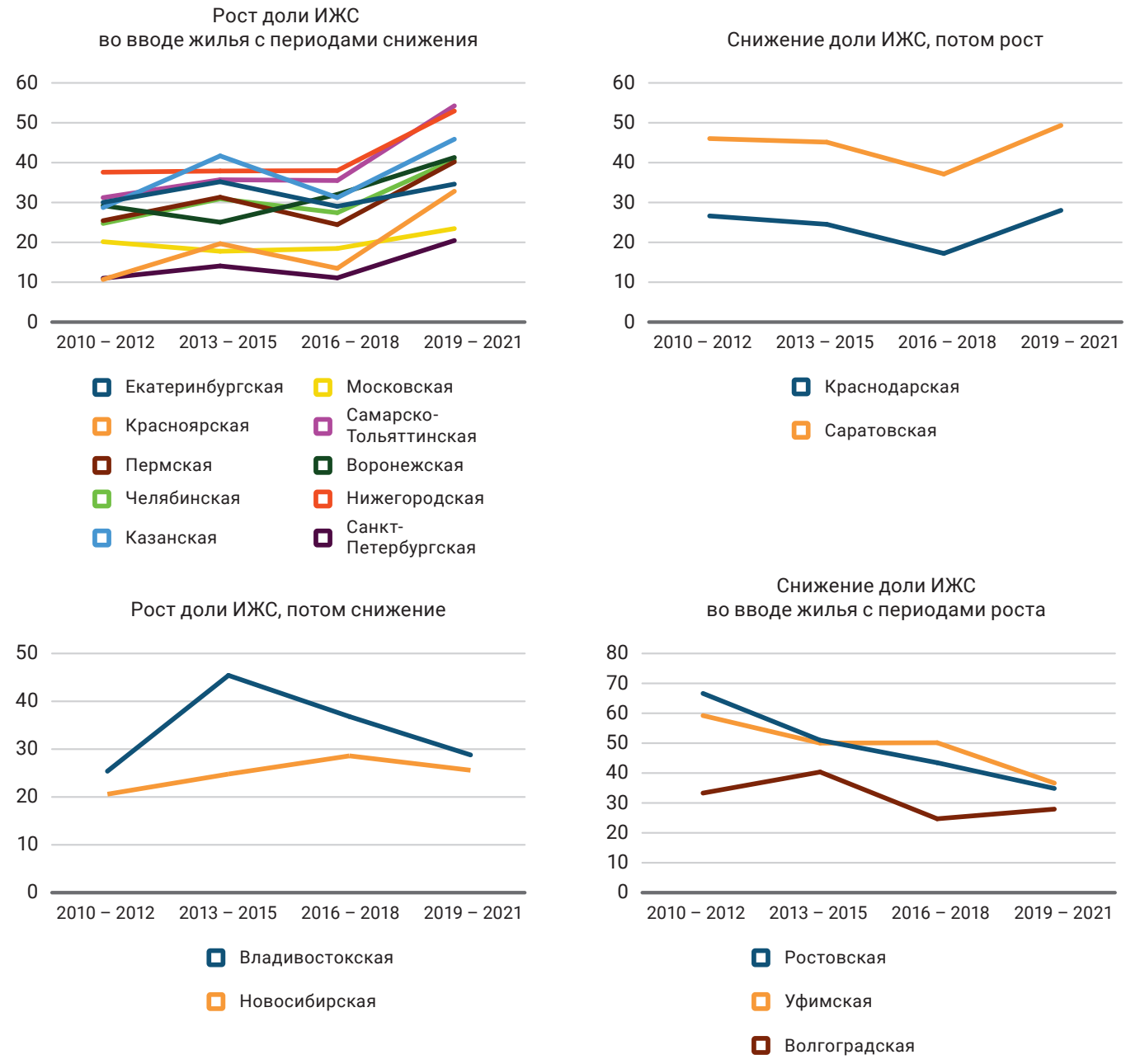
Устойчивый тренд роста ввода жилья в 2010 – 2021 гг. наблюдался только в 6 агломерациях, еще в 7 агломерациях рост был неустойчивым

Рис. 22. Средний объем ввода жилья в 17 агломерациях за 3-х летние периоды в 2010 – 2021 гг., млн кв. м



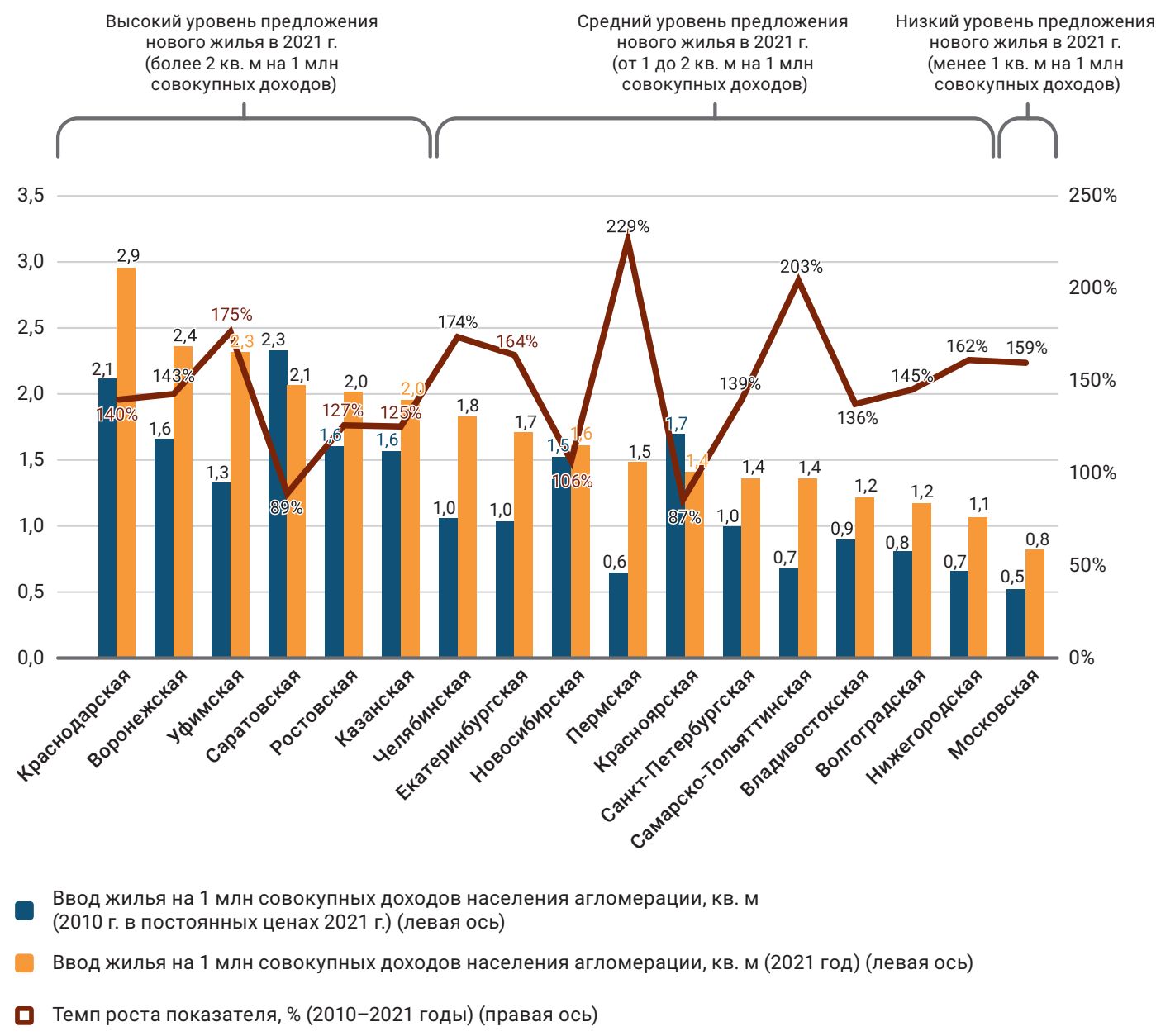
В большинстве агломераций наблюдается тренд на увеличение доли ИЖС во вводе жилья, несмотря на отдельные периоды снижения показателя. Только в 3 агломерациях доля ИЖС стабильно снижалась в 2010 – 2021 гг.

Рис. 23. Средняя доля ввода ИЖС от общего объема ввода жилья в 17 агломерациях за 3-х летние периоды в 2010 – 2021 г, %



В большинстве агломераций объем предложения нового жилья относительно совокупных реальных доходов населения возрос за период 2010 – 2021 гг., то есть предложение расширялось более интенсивно, чем росли доходы

Рис. 24. Общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, на 1 млн руб. совокупных денежных доходов населения в 2010 и 2021 гг. (в постоянных ценах 2021 г.)



В 2021 г. только в одной агломерации наблюдался низкий уровень предложения нового жилья (менее 1 кв. м на 1 млн реальных доходов населения)

Таблица 23. Общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, на 1 млн руб. совокупных денежных доходов населения, кв. м, в 2010 и 2021 гг. (в постоянных ценах 2021 г.)

Уровень предложения нового жилья в 2021 г. Уровень предложения нового жилья в 2010 г.		2021 г.		
		Низкий уровень предложения (менее 1 кв. м на 1 млн совокупных доходов)	Средний уровень предложения (от 1 до 2 кв. м на 1 млн совокупных доходов)	Высокий уровень предложения (более 2 кв. м на 1 млн совокупных доходов)
2010 г. (в постоянных ценах 2021 г.)	Низкий уровень предложения (менее 1 кв. м на 1 млн совокупных доходов)	• Московская	• Пермская • Самарско-Тольяттинская • Владивостокская • Волгоградская • Нижегородская	
	Средний уровень предложения (от 1 до 2 кв. м на 1 млн совокупных доходов)		• Челябинская • Санкт-Петербургская • Екатеринбургская • Новосибирская • Красноярская	• Воронежская • Уфимская • Казанская • Ростовская
	Высокий уровень предложения (более 2 кв. м на 1 млн совокупных доходов)			• Краснодарская • Саратовская

Ни в одной из агломераций не установлен полный набор параметров базового градостроительного регламента (предельные этажность, размеры земельного участка)

Таблица 24. Индекс базового градостроительного регламента

№	Агломерация	2022 г.
1	Краснодарская	0,64
2	Волгоградская	0,61
3	Новосибирская	0,61
4	Казанская	0,56
5	Самарско-Тольяттинская	0,53
6	Уфимская	0,53
7	Владивостокская	0,50
8	Пермская	0,50
9	Ростовская	0,44
10	Нижегородская	0,39
11	Саратовская	0,33
12	Екатеринбургская	0,31
13	Воронежская	0,22
14	Красноярская	0,19
15	Челябинская	0,17
16	Московская	0,08
17	Санкт-Петербургская	0,00

Чем ближе значение индекса к 1, тем более полным является базовый градостроительный регламент на территории агломерации

В большинстве агломераций наблюдается низкий уровень согласованности градостроительной политики между ядром агломерации и прилегающими муниципальными образованиями

Таблица 25. Индекс согласованности градостроительной политики

№	Агломерация	2022 г.
1	Новосибирская	0,88
2	Уфимская	0,50
3	Владивостокская	0,44
4	Пермская	0,38
5	Нижегородская	0,30
6	Воронежская	0,25
7	Саратовская	0,25
8	Казанская	0,20
9	Самарско-Тольяттинская	0,18
10	Челябинская	0,18
11	Волгоградская	0,13
12	Красноярская	0,13
13	Краснодарская	0,05
14	Екатеринбургская	0,03
15	Ростовская	0,03
16	Санкт-Петербургская	0,03
17	Московская	0,00

Чем ближе значение индекса к 1, тем более согласованной можно считать градостроительную политику на территории агломерации

Таблица 26. Пример детализации расчета индекса базового градостроительного регламента

Агломерация	Значения индикаторов, учитываемых при расчете индекса (2022 г.)			Итоговое значение индекса
	Наличие/отсутствие макс. этажности в зоне застройки МКД в ПЗЗ ядра агломерации	Наличие/отсутствие макс. этажности в зоне застройки МКД в ПЗЗ периферийных муниципальных образований (МО), значение такой этажности	Наличие/отсутствие макс./мин. размеров ЗУ в зоне застройки МКД в ПЗЗ ядра и периферийных МО	
Краснодарская	1 В ядре агломерации установлена максимальная этажность	0,25 В одном периферийном МО максимальная этажность составляет 10 этажей, в другом – 17 этажей	0,67 В ядре и в одном периферийном МО установлены как мин., так и макс. размеры ЗУ, в другом периферийном МО макс./мин. размеры ЗУ не установлены	0,64
Новосибирская		0 В одном периферийном МО максимальная этажность составляет 14 этажей, в другом – 17 этажей	0,83 Во всех МО установлены мин. размеры ЗУ, а макс. размеры ЗУ не установлены только в одном периферийном МО	0,61
Московская	0 В ядре агломерации максимальная этажность не установлена	0 Ни в одном из периферийных МО максимальная этажность не установлена	0,25 В одном периферийном МО установлены как мин., так и макс. размеры ЗУ, в остальных МО, включая ядро, макс./мин. размеры ЗУ не установлены	0,08
Санкт-Петербургская			0 Ни в одном из МО, включая ядро, не установлены ни макс., ни мин. размеры ЗУ	0

В целях расчета индекса базового градостроительного регламента осуществлялась оценка следующих индикаторов:

1) Наличие/отсутствие максимальной этажности разрешенного строительства в зоне застройки МКД в составе градостроительного регламента в ПЗЗ ядра агломерации.

2) Наличие/отсутствие максимальной этажности разрешенного строительства в зоне застройки МКД в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ периферийных муниципальных образований, а также значение такой этажности.

3) Наличие/отсутствие минимальных/максимальных размеров земельных участков в зоне застройки МКД, в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ ядра и отобранных периферийных муниципальных образований агломерации.

• В качестве **зоны застройки МКД** рассматривался тип зоны застройки МКД, предусмотренный ПЗЗ, в которой допускается возведение МКД максимальной этажности по сравнению с другими территориальными зонами застройки МКД

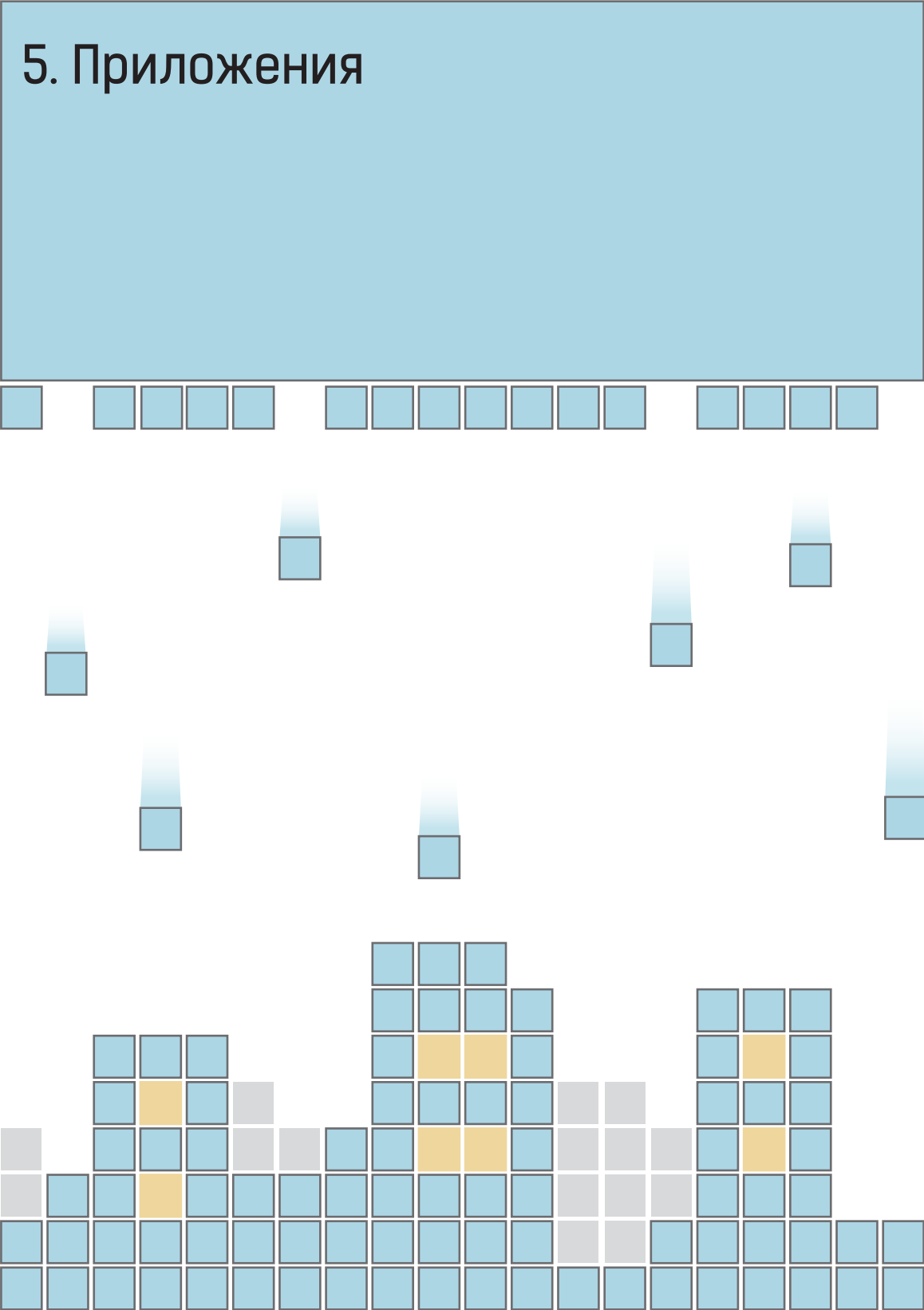
Таблица 27. Пример детализации расчета индекса согласованности градостроительной политики

Агломерация	Значения индикаторов, учитываемых при расчете индекса (2022 г.)			Итоговое значение индекса
	Пространственная дифференциация мин./макс. этажности в зоне застройки МКД	Пространственная дифференциация мин./макс. размеров ЗУ в зоне застройки МКД	Пространственная дифференциация мин./макс. размеров ЗУ в зоне застройки ИЖС	
Новосибирская	1 Во всех МО этажность от центра к периферии дифференцированно снижается	0,5 Во всех МО мин./макс. размеры ЗУ от центра к периферии одинаково повышаются	1 Во всех МО мин./макс. размеры ЗУ от центра к периферии дифференцированно увеличиваются	0,88
Уфимская	0,5 Во всех МО этажность от центра к периферии снижается одинаково	0 Мин./макс. размеры земельных участков в периферийных МО не установлены		0,5
Саратовская	0 Предельные параметры этажности в ядре не установлены	0 Мин./макс. размеры земельных участков в ядре не установлены		0,25
Красноярская	0 Отсутствуют данные по ядру агломерации		0,5 Во всех МО мин./макс. размеры ЗУ от центра к периферии одинаково повышаются	0,13

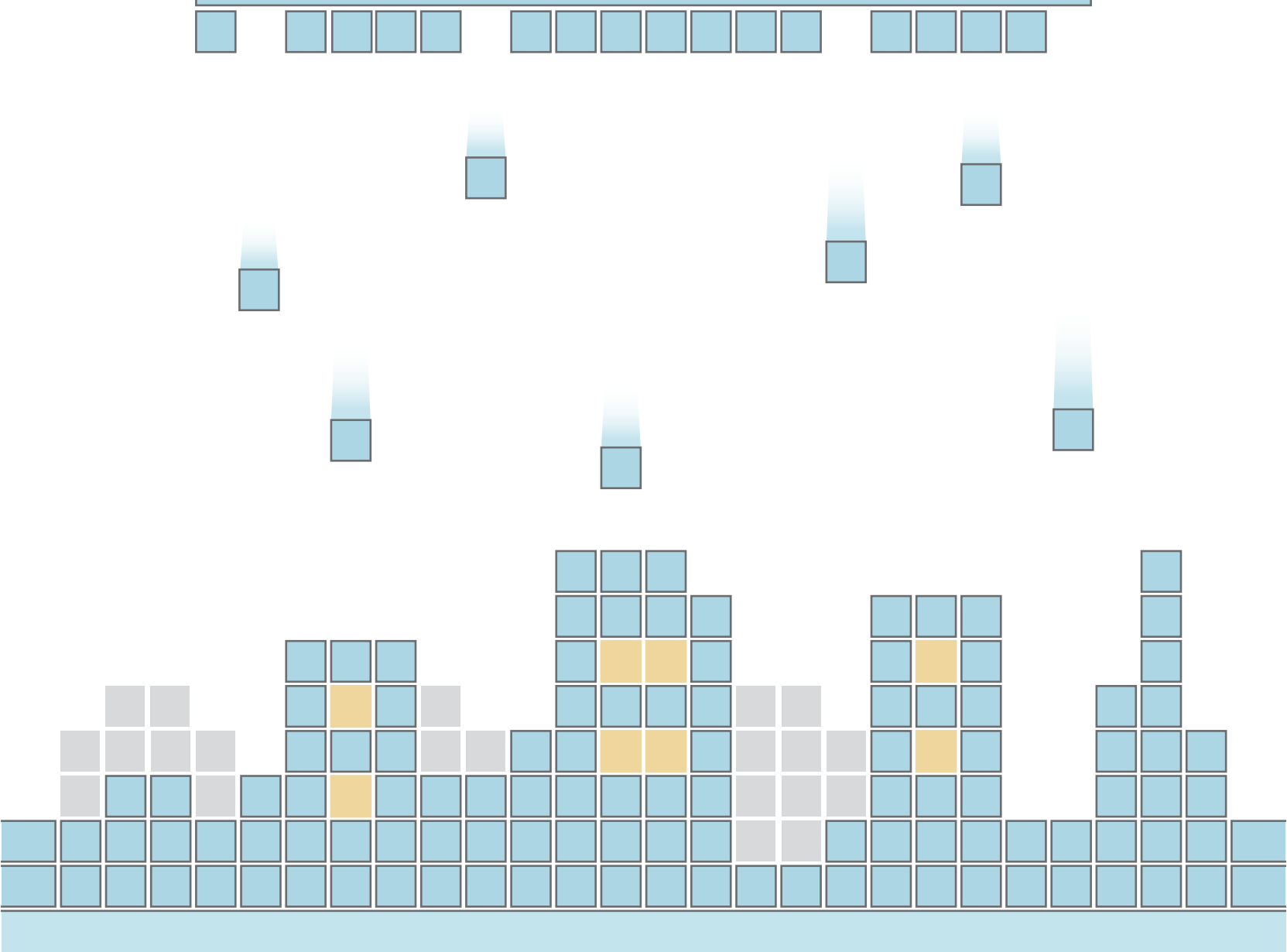
В целях расчета индекса согласованности градостроительной политики осуществлялась оценка следующих индикаторов:

- 1) Пространственная дифференциация минимальных и максимальных значений этажности разрешенного строительства в зоне застройки МКД в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ ядра и периферийных муниципальных образований
- 2) Пространственная дифференциация минимальных/максимальных размеров земельных участков в зоне застройки МКД и ИЖС в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ ядра и периферийных муниципальных образований

- В качестве **территориальной зоны застройки МКД** рассматривался тип зоны застройки МКД, предусмотренный ПЗЗ, в которой допускается возведение МКД максимальной этажности по сравнению с другими территориальными зонами застройки МКД
- В качестве **территориальной зоны застройки ИЖС** рассматривался тип зоны в ППЗ, предназначенной для размещения индивидуальных жилых домов (с количеством надземных этажей не более чем три), в том числе строений и сооружений вспомогательного использования, связанных с проживанием граждан



5.1. Методика определения состава и границ 17 крупнейших городских агломераций России



Состав и границы рассмотренных 17 крупнейших российских агломераций

В рамках настоящего исследования была проведена оценка различных индикаторов экономики, жилищной и градостроительной сфер 17 крупнейших городских агломераций:

1. Владивостокская
2. Волгоградская
3. Воронежская
4. Екатеринбургская
5. Казанская
6. Краснодарская
7. Красноярская
8. Московская
9. Нижегородская
10. Новосибирская
11. Пермская
12. Ростовская
13. Самарско-Тольяттинская
14. Санкт-Петербургская
15. Саратовская
16. Уфимская
17. Челябинская

Рассматривались агломерации численностью населения более 1 млн человек, за исключением Новокузнецкой, Омской и Иркутской. Также рассматривалась Владивостокская агломерация с численностью населения менее 1 млн человек, так как она играет важную роль в стратегии пространственного развития страны.

Границы агломераций определялись по границам муниципальных образований, входящим в их состав.

В качестве **границ городских агломераций** были приняты границы, установленные в документах стратегического и / или территориального планирования субъектов Российской Федерации, на территории которых расположены соответствующие агломерации. В случае отсутствия соответствующей информации в официальных документах для определения границ агломераций использовались материалы аналитических исследований.

Если указанные в документах границы представлялись спорными, они экспертно уточнялись. Такая корректировка была произведена в отношении Краснодарской, Нижегородской, Красноярской и Владивостокской агломераций. Границы ряда агломераций были уточнены по сравнению с исследованием Института экономики города и ДОМ.РФ 2018 г., так как за этот период были приняты документы с указанием новых границ либо откорректированы исследовательские подходы. По сравнению с исследованием 2018 г. границы были скорректированы для следующих агломераций: Краснодарской, Нижегородской, Красноярской, Казанской, Воронежской, Санкт-Петербургской, Новосибирской, Челябинской и Владивостокской.

Перечень муниципальных образований в составе
17 крупнейших российских городских агломераций

№	Агломерация	Муниципальные образования (границы исследования 2018 г.) (состав 1)	Муниципальные образования (актуальные границы в соответствии с документами стратегического и/или территориального планирования) (состав 2)	Муниципальные образования (актуальные границы настоящего исследования с учетом экспертной оценки авторов) (состав 3)	Изменения границ для целей настоящего исследования на основе экспертной оценки авторов
1	Краснодарская	• ГО Краснодар • ГО Адыгейск • ГО Горячий Ключ • МР Тахтамукайский • МР Теучежский • МР Красногвардейский • МР Динской • МР Усть-Лабинский • МР Северский	• ГО Краснодар • ГО Адыгейск • ГО Горячий Ключ • МР Тахтамукайский • МР Теучежский • МР Динской • МР Северский	• ГО Краснодар • ГО Адыгейск • ГО Горячий Ключ • МР Тахтамукайский • МР Теучежский • МР Динской • МР Северский	Состав 2 без изменений
2	Нижегородская	• ГО Нижний Новгород • ГО Бор • ГО Дзержинск • МР Балахнинский • МР Богородский • МР Городецкий • МР Кстовский • МР Павловский • МР Володарский	• ГО Нижний Новгород • ГО Дзержинск • МР Богородский • МР Кстовский	• ГО Нижний Новгород • ГО Бор • ГО Дзержинск • МР Богородский • МР Кстовский	Состав 2 дополнен ГО Бор, как тесно связанным с Нижним Новгородом – ядром агломерации
3	Пермская	• ГО Пермь • ГО Звездный • МР Добрянский • МР Ильинский • МР Краснокамский • МР Нытвенский • МР Пермский	• ГО Пермь • ГО Звездный • МР Добрянский • МР Ильинский • МР Краснокамский • МР Нытвенский • МР Пермский	• ГО Пермь • ГО Звездный • МР Добрянский • МР Ильинский • МР Краснокамский • МР Нытвенский • МР Пермский	Составы 1 и 2 без изменений

№	Агломерация	Муниципальные образования (границы исследования 2018 г.) (состав 1)	Муниципальные образования (актуальные границы в соответствии с документами стратегического и/или территориального планирования) (состав 2)	Муниципальные образования (актуальные границы настоящего исследования с учетом экспертной оценки авторов) (состав 3)	Изменения границ для целей настоящего исследования на основе экспертной оценки авторов
4	Московская	• Москва • ГО Балашиха • ГО Бронницы • ГО Дзержинский • ГО Долгопрудный • ГО Домодедово • ГО Жуковский • ГО Звенигород • ГО Ивантеевка • ГО Истра • ГО Королёв • ГО Котельники • ГО Красноармейск • ГО Красногорск • ГО Краснознаменск • ГО Лобня • ГО Лосино-Петровский • ГО Лыткарино • ГО Люберцы • ГО Мытищи • ГО Подольск • ГО Реутов • ГО Фрязино • ГО Химки • ГО Черноголовка • ГО Электросталь • ГО Ленинский • МР Ногинский • МР Одинцовский • МР Пушкинский • МР Раменский • МР Солнечногорский • МР Щёлковский • МР Наро-Фоминский	Официальной информации нет	• Москва • ГО Балашиха • ГО Бронницы • ГО Дзержинский • ГО Долгопрудный • ГО Домодедово • ГО Жуковский • ГО Звенигород • ГО Ивантеевка • ГО Истра • ГО Королёв • ГО Котельники • ГО Красноармейск • ГО Красногорск • ГО Краснознаменск • ГО Лобня • ГО Лосино-Петровский • ГО Лыткарино • ГО Люберцы • ГО Мытищи • ГО Подольск • ГО Реутов • ГО Фрязино • ГО Химки • ГО Черноголовка • ГО Электросталь • ГО Ленинский • ГО Богородский • ГО Одинцовский • ГО Пушкинский • ГО Раменский • ГО Солнечногорский • ГО Щёлково • ГО Наро-Фоминский	В составе 1 учтено преобразование ряда муниципальных районов Московской области в городские округа

Перечень муниципальных образований в составе
17 крупнейших российских городских агломераций

№	Агломерация	Муниципальные образования (границы исследования 2018 г.) (состав 1)	Муниципальные образования (актуальные границы в соответствии с документами стратегического и/или территориального планирования) (состав 2)	Муниципальные образования (актуальные границы настоящего исследования с учетом экспертной оценки авторов) (состав 3)	Изменения границ для целей настоящего исследования на основе экспертной оценки авторов
5	Санкт-Петербургская	- Санкт-Петербург - ГО Сосновый Бор - МР Волосовский - МР Всеволожский - МР Гатчинский - МР Кировский - МР Ломоносовский - МР Тосненский	- Санкт-Петербург - МР Всеволожский (19 поселений) - МР Выборгский (2 поселения) - МР Гатчинский (12 поселений) - МР Кировский (5 поселений) - МР Ломоносовский (11 поселений) - МР Тосненский (7 поселений)	- Санкт-Петербург - МР Всеволожский - МР Гатчинский - МР Кировский - МР Ломоносовский - МР Тосненский	В состав 2 внесены следующие изменения: границы агломерации распространены до границ муниципальных районов и исключен Выборгский район, т.к. в территорию агломерации попадает лишь 2 его поселения
6	Самарско-Тольяттинская	- ГО Самара - ГО Тольятти - ГО Жигулёвск - ГО Кинель - ГО Ново-куйбышевск - ГО Октябрьск - ГО Сызрань - ГО Чапаевск - МР Безенчукский - МР Волжский - МР Кинельский - МР Красноярский - МР Приволжский - МР Ставропольский - МР Сызранский - МР Шигонский	- ГО Самара - ГО Тольятти - ГО Жигулёвск - ГО Кинель - ГО Ново-куйбышевск - ГО Октябрьск - ГО Сызрань - ГО Чапаевск - МР Безенчукский - МР Волжский - МР Кинельский - МР Красноярский - МР Приволжский - МР Ставропольский - МР Сызранский - МР Шигонский - МР Красноармейский	- ГО Самара - ГО Тольятти - ГО Жигулёвск - ГО Кинель - ГО Ново-куйбышевск - ГО Октябрьск - ГО Сызрань - ГО Чапаевск - МР Безенчукский - МР Волжский - МР Кинельский - МР Красноярский - МР Приволжский - МР Ставропольский - МР Сызранский - МР Шигонский - МР Красноармейский	Состав 2 без изменений

№	Агломерация	Муниципальные образования (границы исследования 2018 г.) (состав 1)	Муниципальные образования (актуальные границы в соответствии с документами стратегического и/или территориального планирования) (состав 2)	Муниципальные образования (актуальные границы настоящего исследования с учетом экспертной оценки авторов) (состав 3)	Изменения границ для целей настоящего исследования на основе экспертной оценки авторов
7	Екатеринбургская	- ГО Екатеринбург - ГО Арамиль - ГО Асбест - ГО Белоярский - ГО Берёзовский - ГО Верхнее Дуброво - ГО Верхняя Пышма - ГО Дегтярск - ГО ЗАТО Заречный - ГО Первоуральск - ГО Ревда - ГО Рефтинский - ГО Среднеуральск - ГО Малышевский - МО посёлок Уральский - Новоуральский ГО - ГО Полевской - ГО Сысерть	- ГО Екатеринбург - ГО Арамиль - ГО Асбест - ГО Белоярский - ГО Берёзовский - ГО Верхнее Дуброво - ГО Верхняя Пышма - ГО Дегтярск - ГО ЗАТО Заречный - ГО Первоуральск - ГО Ревда - ГО Рефтинский - ГО Среднеуральск - ГО Малышевский - МО посёлок Уральский - Новоуральский ГО - ГО Полевской - ГО Сысерть	- ГО Екатеринбург - ГО Арамиль - ГО Асбест - ГО Белоярский - ГО Берёзовский - ГО Верхнее Дуброво - ГО Верхняя Пышма - ГО Дегтярск - ГО ЗАТО Заречный - ГО Первоуральск - ГО Ревда - ГО Рефтинский - ГО Среднеуральск - ГО Малышевский - МО посёлок Уральский - Новоуральский ГО - ГО Полевской - ГО Сысерть	Составы 1 и 2 без изменений
8	Ростовская	- ГО Ростов-на-Дону - ГО Азов - ГО Батайск - ГО Новочеркасск - ГО Таганрог - МР Азовский - МР Аксайский - МР Мясниковский - МР Неклиновский	- ГО Ростов-на-Дону - ГО Азов - ГО Батайск - ГО Новочеркасск - ГО Таганрог - МР Азовский - МР Аксайский - МР Мясниковский - МР Неклиновский	- ГО Ростов-на-Дону - ГО Азов - ГО Батайск - ГО Новочеркасск - ГО Таганрог - МР Азовский - МР Аксайский - МР Мясниковский - МР Неклиновский	Составы 1 и 2 без изменений

Перечень муниципальных образований в составе

17 крупнейших российских городских агломераций

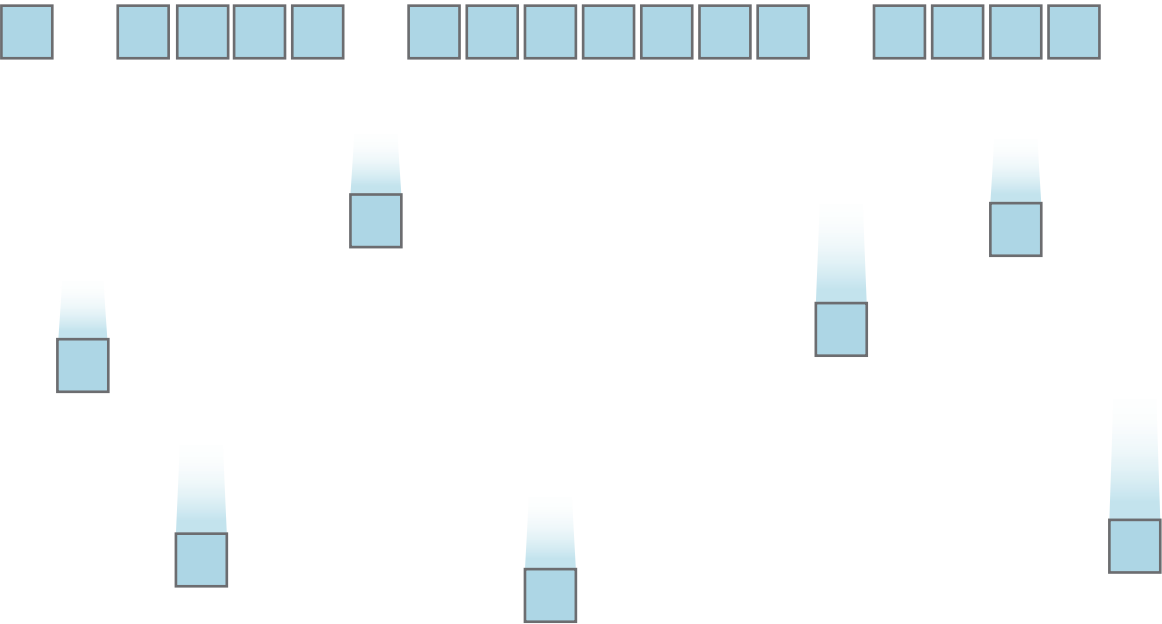
№	Агломерация	Муниципальные образования (границы исследования 2018 г.) (состав 1)	Муниципальные образования (актуальные границы в соответствии с документами стратегического и/или территориального планирования) (состав 2)	Муниципальные образования (актуальные границы настоящего исследования с учетом экспертной оценки авторов) (состав 3)	Изменения границ для целей настоящего исследования на основе экспертной оценки авторов
9	Новосибирская	• ГО Новосибирск • ГО Бердск • ГО Искитим • ГО Кольцово • ГО Обь • МР Искитимский • МР Колыванский • МР Коченевский • МР Мошковский • МР Новосибирский • МР Ордынский • МР Тогучинский • МР Черепановский	• ГО Новосибирск • ГО Бердск • ГО Искитим • ГО Кольцово • ГО Обь • МР Искитимский • МР Колыванский • МР Коченевский • МР Мошковский • МР Новосибирский • МР Ордынский • МР Тогучинский	• ГО Новосибирск • ГО Бердск • ГО Искитим • ГО Кольцово • ГО Обь • МР Искитимский • МР Колыванский • МР Коченевский • МР Мошковский • МР Новосибирский • МР Ордынский • МР Тогучинский	Состав 2 без изменений
10	Казанская	• ГО Казань • МР Атинский • МР Верхне-услонский • МР Высокогорский • МР Зелено-дольский • МР Лаишевский • МР Пестречинский • ГО Волжск • Волжский район • Звениговский район	• ГО Казань • МР Верхне-услонский • МР Высокогорский • МР Зелено-дольский • МР Лаишевский • МР Пестречинский	• ГО Казань • МР Верхне-услонский • МР Высокогорский • МР Зелено-дольский • МР Лаишевский • МР Пестречинский	Состав 2 без изменений
11	Челябинская	• ГО Челябинск • ГО Копейск • МР Еманжелинский • МР Еткульский • МР Коркинский • МР Красно-армейский • МР Сосновский	• ГО Челябинск • ГО Копейск • МР Еманжелинский • МР Еткульский • МР Коркинский • МР Красно-армейский • МР Сосновский • МР Аргаяшский • МР Кунашакский	• ГО Челябинск • ГО Копейск • МР Еманжелинский • МР Еткульский • МР Коркинский • МР Красно-армейский • МР Сосновский • МР Аргаяшский • МР Кунашакский	Состав 2 без изменений

№	Агломерация	Муниципальные образования (границы исследования 2018 г.) (состав 1)	Муниципальные образования (актуальные границы в соответствии с документами стратегического и/или территориального планирования) (состав 2)	Муниципальные образования (актуальные границы настоящего исследования с учетом экспертной оценки авторов) (состав 3)	Изменения границ для целей настоящего исследования на основе экспертной оценки авторов
12	Уфимская	• ГО Уфа • МР Благо-вещенский • МР Иглинский • МР Кармаск-алинский • МР Кушна-ренковский • МР Уфимский • МР Чишминский	• ГО Уфа • МР Благо-вещенский • МР Иглинский • МР Кармаск-алинский • МР Кушна-ренковский • МР Уфимский • МР Чишминский	• ГО Уфа • МР Благо-вещенский • МР Иглинский • МР Кармаск-алинский • МР Кушна-ренковский • МР Уфимский • МР Чишминский	Составы 1 и 2 без изменений
13	Волгоградская	• Волгоград • Волжский • МР Средне-ахтубинский • МР Городищенский • МР Светлоярский	• Волгоград • Волжский • МР Средне-ахтубинский • МР Городищенский • МР Светлоярский	• Волгоград • Волжский • МР Средне-ахтубинский • МР Городищенский • МР Светлоярский	Составы 1 и 2 без изменений
14	Красноярская	• Красноярск • ГО Железногорск • ГО Дивногорск • ГО Сосновоборск • МР Емельяновский • МР Манский • МР Берёзовский • МР Сухобузимский	• Красноярск • ГО Дивногорск • ГО Сосновоборск • МР Емельяновский • МР Манский • МР Берёзовский • МР Сухобузимский	• Красноярск • ГО Железногорск • ГО Дивногорск • ГО Сосновоборск • МР Емельяновский • МР Манский • МР Берёзовский • МР Сухобузимский	К составу 2 добавлен ГО ЗАТО Железногорск как тесно связанный с другими населенными пунктами агломерации (представляет собой анклав, окруженный МР Берёзовский)
15	Саратовская	• ГО Саратов • МР Энгельсский • МР Саратовский • МР Татищевский	• ГО Саратов • МР Энгельсский • МР Саратовский • МР Татищевский	• ГО Саратов • МР Энгельсский • МР Саратовский • МР Татищевский	Составы 1 и 2 без изменений

Перечень муниципальных образований в составе
17 крупнейших российских городских агломераций

№	Агломерация	Муниципальные образования (границы исследования 2018 г.) (состав 1)	Муниципальные образования (актуальные границы в соответствии с документами стратегического и/или территориального планирования) (состав 2)	Муниципальные образования (актуальные границы настоящего исследования с учетом экспертной оценки авторов) (состав 3)	Изменения границ для целей настоящего исследования на основе экспертной оценки авторов
16	Воронежская	• ГО Воронеж • ГО Нововоронеж • МР Семилукский • МР Новоусманский • МР Каширский • МР Рамонский • МР Хохольский • МР Верхнехавский • МР Нижнедевицкий • МР Лискинский • МР Острогожский • МР Панинский	• ГО Воронеж • ГО Нововоронеж • МР Семилукский • МР Новоусманский • МР Каширский • МР Рамонский • МР Хохольский • МР Верхнехавский	• ГО Воронеж • ГО Нововоронеж • МР Семилукский • МР Новоусманский • МР Каширский • МР Рамонский • МР Хохольский • МР Верхнехавский	Состав 2 без изменений
17	Владивостокская	• ГО Владивосток • ГО Артём • ГО Большой Камень • МР Надеждинский • МР Шкотовский • ГО Уссурийск	• ГО Владивосток • ГО Артём • МР Надеждинский • МР Шкотовский	• ГО Владивосток • ГО Артём • ГО Большой Камень • МР Надеждинский • МР Шкотовский	К составу 2 добавлен ГО Большой Камень как тесно связанный с другими населенными пунктами агломерации (представляет собой анклав, окруженный МР Шкотовский)

5.2. Методики оценки индикаторов
экономики крупнейших
городских агломераций России



Демографические показатели

1. Численность населения, тыс. чел.; прирост численности населения в 2010 – 2021 гг., %; доля от численности населения Российской Федерации, %

Методика расчета:

Данные получены из Базы данных Росстата «Показатели муниципальных образований» (БД ПМО).
Использовался показатель: оценка численности населения на 1 января текущего года, человек. При оценке численности населения в 2021 г. использовались данные Всероссийской переписи населения 2020 г.
Расчет прироста численности населения за период 2010 – 2021 гг. производился путем деления показателя численности населения в 2021 г. на показатель за 2010 г.
Расчет доли численности населения агломерации в численности населения Российской Федерации в границах 2020 г. производился путем деления численности населения агломерации на численность населения Российской Федерации в соответствующем году.

2. Прогноз численности населения агломераций до 2035 года

Методика расчета:

Прогноз численности населения субъекта Российской Федерации, на территории которого находится агломерация
Прогноз численность населения Российской Федерации (в границах 2020 г.) и субъектов Российской Федерации на 2030 и 2035 гг. рассчитана на основе демографического прогноза Росстата до 2035 года (актуальная версия от 2020 г.).
За базовое значение численности населения принималось значение численности населения в 2021 г. по данным Всероссийской переписи населения 2020 г.
Среднегодовые темпы изменения численности населения субъекта Российской Федерации в период 2021 – 2035 гг. рассчитаны на основе низкого и среднего вариантов демографического прогноза Росстата.
В период 2010 – 2021 гг. все субъекты Российской Федерации, в которых расположены рассматриваемые агломерации, за исключением Красноярского края, шли по низкому варианту демографического прогноза.

Источники данных:

База данных показателей муниципальных образований Росстата:
<https://www.gks.ru/db-scripts/munst/>,

Всероссийская перепись населения 2020 г.:
https://rosstat.gov.ru/vpn_popul

Источники данных:

База данных показателей муниципальных образований Росстата:
<https://www.gks.ru/db-scripts/munst/>,

Предположительная численность населения Российской Федерации до 2035 года (Демографический прогноз Росстата до 2035 года):
<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13285>

Всероссийская перепись населения 2020 года:
https://rosstat.gov.ru/vpn_popul

Демографические показатели

Прогноз доли населения агломерации в численности населения субъекта Российской Федерации
Доля населения агломерации в численности населения субъекта Российской Федерации до 2035 г. (для 3 агломераций – Краснодарской, Московской и Санкт-Петербургской – доля населения агломерации в совокупной численности населения двух субъектов Российской Федерации) рассчитана на основе экстраполяции тенденций динамики значений данного показателя в 2016 – 2021 гг. с учетом экспертного предположения о постепенном снижении темпов роста значений данного показателя в субъектах Российской Федерации, где достигнуты наиболее высокие значения данного показателя.

Прогнозный расчет численности населения агломерации
Прогнозная численность населения агломераций до 2035 г. рассчитана путем умножения прогнозных значений численности населения соответствующих субъектов Российской Федерации на долю населения агломераций в численности населения соответствующих субъектов Российской Федерации.

3. Валовой городской продукт (ВГП), млн руб.; валовой городской продукт на душу населения (ВГП на душу населения), тыс. руб.; индекс физического объема ВГП, %

Методика расчета:

Оценка ВГП агломерации производится по следующей формуле:

$$\begin{aligned} \text{ВГП}_A &= \text{ОТ}_A \div \left(\frac{\text{ОТ}_j^2}{\text{ВРП}_j} \right) = \left(\frac{\text{ОТ}_j^2}{\sum_{i=1}^m \text{ФЗП}_i^{\text{МП}}} \times \sum_{i=1}^n \text{ФЗП}_i^{\text{МП}} + \text{СВ}_A \right) \div \left(\frac{\text{ОТ}_j^1}{\text{ВРП}_j} \right) = \\ &= \left(\frac{\text{ОТ}_j^2}{\sum_{i=1}^m \text{ФЗП}_i^{\text{МП}}} \times \sum_{i=1}^n \text{ФЗП}_i^{\text{МП}} + \frac{\text{СВ}_{\text{РФ}}}{\text{ФЗП}_{\text{РФ}}} \times \frac{\text{ФЗП}_j}{\sum_{i=1}^m \text{ФЗП}_i^{\text{МП}}} \times \sum_{i=1}^n \text{ФЗП}_i^{\text{МП}} \right) \div \left(\frac{\text{ОТ}_j^1}{\text{ВРП}_j} \right) \end{aligned}$$

где:

- ОТ_A – оценка оплаты труда наемных работников в агломерации;
- ОТ_j^1 – оплата труда наемных работников в валовом региональном продукте в субъекте Российской Федерации j , в котором расположена агломерация;
- ОТ_j^2 – оплата труда наемных работников в составе денежных доходов населения в субъекте Российской Федерации j , в котором расположена агломерация;
- $\text{ФЗП}_i^{\text{МП}}$ – фонд заработной платы всех работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в i -ом муниципальном образовании агломерации;
- m – количество муниципальных образований в составе субъекта Российской Федерации, в котором расположена агломерация;
- n – количество муниципальных образований в составе агломерации;
- СВ_A – оценка суммы страховых взносов работодателей в Фонд социального страхования, Фонд обязательного медицинского страхования, Пенсионный фонд России в агломерации;
- $\text{СВ}_{\text{РФ}}$ – сумма страховых взносов работодателей в Фонд социального страхования, Фонд обязательного медицинского страхования, Пенсионный фонд России по России в целом;
- $\text{ФЗП}_{\text{РФ}}$ – фонд заработной платы по полному кругу организаций по России в целом;
- ФЗП_j – фонд заработной платы по полному кругу организаций в субъекте j ;
- ВРП_j – валовой региональный продукт (ВРП) в субъекте Российской Федерации j .

- Расчет ВГП на душу населения в каждой агломерации путем деления ВГП на численность населения.
- Расчет индекса физического объема ВГП путем корректировки динамики номинальных показателей на уровень индекса-дефлятора ВРП, который рассчитывается по данным Росстата, в соответствующих субъектах Российской Федерации, в которых расположены агломерации

Источники данных:

База данных показателей муниципальных образований Росстата: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/>;

Открытый интернет-портал объявлений о продаже жилья Domofond.ru;

Отчеты об исполнении бюджета Фонда социального страхования, отчеты об исполнении бюджета Фонда обязательного медицинского страхования по данным базы: <http://www.consultant.ru/>;

Годовые отчеты Пенсионного фонда: https://sfr.gov.ru/press_center/annual_report/;

$\text{ФЗП}_{\text{РФ}}$ и ФЗП_j в 2013 – 2016 гг. – расчет по данным «Среднесписочная численность работников по полному кругу организаций по 2016 г.» (<https://fedstat.ru/indicator/43007>) и «Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата на одного работника по полному кругу организаций по 2016 г.» (<https://fedstat.ru/indicator/33433>), с 2017 г. – «Фонд начисленной заработной платы работников по полному кругу организаций за отчетный период» (<https://fedstat.ru/indicator/57849>);

Национальные счета России в 2013 - 2020 гг. (выпуск 2021 г.) / Росстат. - М., 2021.

Доступ по ссылке: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/nac_sch2021.rar (файл в архиве «4.9.xlsx»);

Сборник «Национальные счета России в 2014-2018 годах». Региональные показатели СНС – электронное приложение к сборнику / Росстат. – 2019. Доступ по ссылке: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/pril-nac_sh\(1\)_482803.rar](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/pril-nac_sh(1)_482803.rar) (файлы в архиве «5.9.xlsx», «5.11.xlsx»);

Электронные таблицы – «Показатели национальных счетов России в 2011-2019 гг.» / Росстат. - М., 2020.

Доступ по ссылке: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Jar7T0xC/naz-chet-tab2011-2019_11841.rar (файл в архиве «4.17.xlsx»);

ОТ_j^2 таблица «Объем и структура денежных доходов населения по основным источникам формирования по России и по субъектам Российской Федерации» бюллетеня «Денежные доходы и расходы населения»; Доступ по ссылке: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13270>

ОТ_j^1 и ВРП_j – электронные таблицы «Показатели национальных счетов России в 2014-2021 гг.» / Росстат. - М., 2022. Доступ по ссылке: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/naz-chet-tab2014-2021.rar> (файлы в архиве «4.9.xlsx», «4.11.xlsx», «4.13.xlsx», «4.15.xlsx»);

Показатели доходов населения и суммарных доходов/расходов бюджетов муниципальных образований* на территории агломераций

4. Уровень доходов населения, тыс. руб. на человека в месяц; уровень среднемесячной заработной платы населения, тыс. руб. на человека в месяц; прирост реальной заработной платы и реальных доходов населения в 2010 – 2021 гг., %

Методика расчета:

- Расчет среднемесячной заработной платы населения отдельно по каждому муниципальному образованию агломерации.
- Расчет среднемесячной заработной платы населения в агломерации как средневзвешенного по численности населения значения среднемесячной заработной платы населения в муниципальных образованиях агломерации.
- Расчет показателя уровня среднедушевых доходов населения в агломерации путем корректировки среднемесячной заработной платы населения в агломерации на коэффициент разрыва между среднедушевыми доходами и среднемесячной заработной платой в субъекте (субъектах) Российской Федерации, в котором расположена агломерация.
- Расчет прироста реальной заработной платы и реальных доходов населения в 2010 – 2021 гг. путем корректировки динамики номинальных показателей на уровень индекса потребительских цен Росстата в соответствующих субъектах Российской Федерации, в которых расположены агломерации.

5. Суммарные доходы и расходы местных бюджетов в агломерации, млн руб. и тыс. руб. на душу населения; прирост суммарных реальных доходов и расходов местных бюджетов всего и на душу населения, %

Методика расчета:

- Использование данных о доходах и расходах местных бюджетов всех муниципальных образований в агломерации и региональных бюджетов городов федерального значения.

Источники данных:

База данных показателей муниципальных образований Росстата: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/>;

Таблица «Среднедушевые денежные доходы населения по Российской Федерации»: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/urov_11kv-nm_.xlsx;

Таблица «Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в целом по экономике по субъектам Российской Федерации за 2000-2022 гг.» https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab4_zpl_2022.xlsx

Источник данных:

База данных показателей муниципальных образований Росстата: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/>

Показатели доходов населения и суммарных доходов/расходов бюджетов муниципальных образований на территории агломераций

- Расчет суммарного значения доходов и расходов местных бюджетов в млн руб.
- Расчет суммарного значения доходов и расходов местных бюджетов на душу населения в год в тыс. руб.
- Расчет прироста суммарных реальных доходов и расходов и на душу населения в 2012 – 2021 гг. путем корректировки динамики номинальных показателей на уровень индекса потребительских цен Росстата в соответствующих субъектах Российской Федерации, в которых расположены агломерации.

6. Налоговые доходы по имущественным налогам на территории агломераций, в млн руб. и тыс. руб. на душу населения; налоговые доходы по имущественным налогам на территории агломераций по отношению к суммарным доходам местных бюджетов, %

Источники данных:

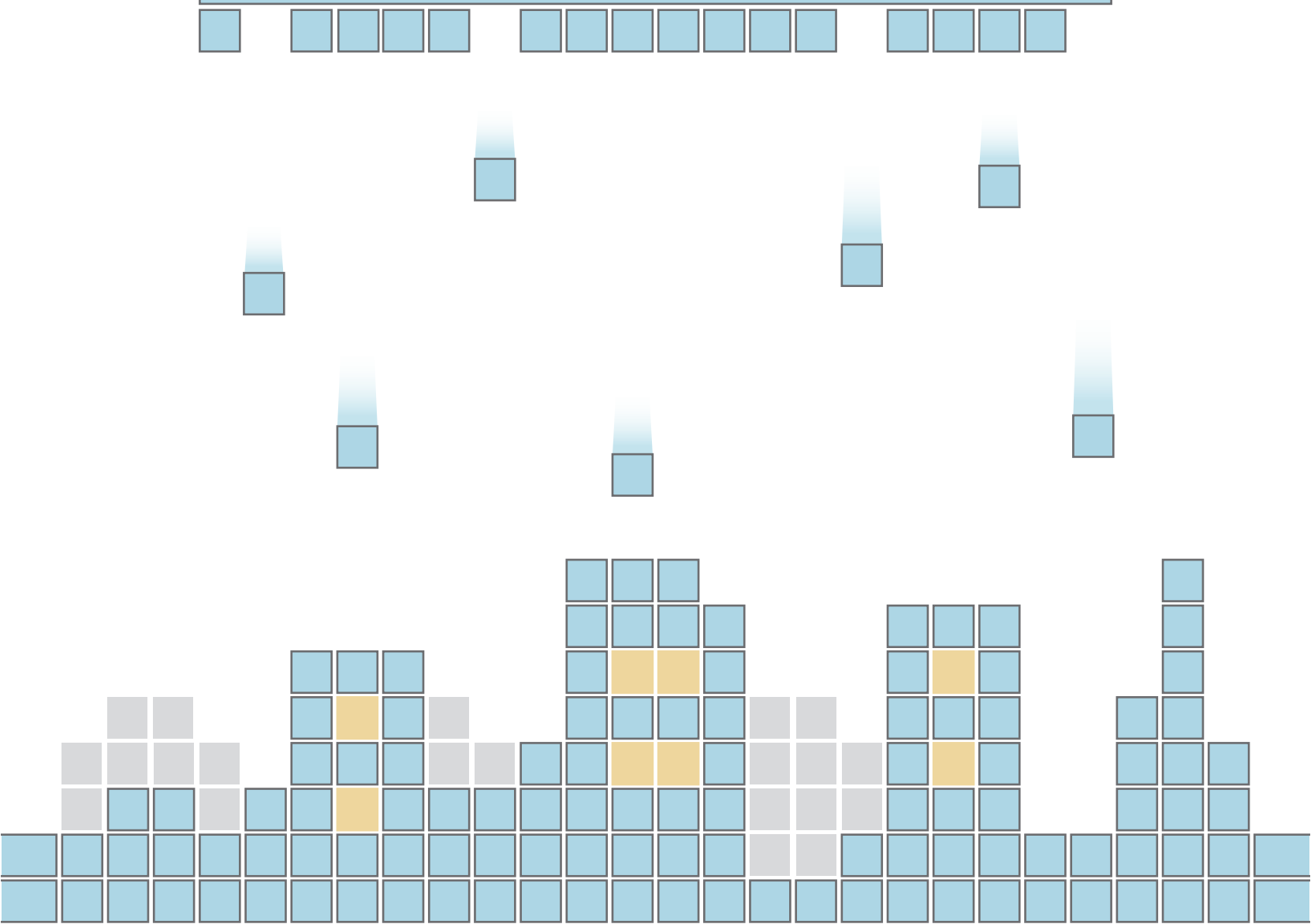
Открытые формы отчетности Федеральной налоговой службы: <https://www.nalog.gov.ru/>

Методика расчета:

- Использование данных о доходах и расходах местных бюджетов всех муниципальных образований в агломерации и региональных бюджетов городов федерального значения.
- Расчет суммарного значения доходов и расходов местных бюджетов в млн руб.
- Расчет суммарного значения фактических сборов местных имущественных налогов (земельный налог и налог на имущество физических лиц) и фактических сборов регионального налога на имущество организаций во всех муниципальных образованиях агломерации.
- Расчет суммарного значения фактических сборов по имущественным налогам на территории муниципальных образований в агломерации в млн руб., в тыс. руб. на душу населения в год и по отношению к суммарным доходам местных бюджетов в %

* В том числе бюджетов субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга

5.3. Методики оценки индикаторов жилищной сферы крупнейших городских агломераций России



Показатели обеспеченности жильем и цен на жилье

7. Обеспеченность жильем, кв. м общей площади жилья на душу населения; прирост показателя в 2010 – 2021 гг., %

Методика расчета:

- Расчет общей площади жилищного фонда суммарно по всем муниципальным образованиям* агломерации.
- Расчет общей численности населения по всем муниципальным образованиям агломерации.
- Расчет показателя путем деления общей площади жилищного фонда по агломерации на общую численность населения агломерации.
- Расчет прироста показателя за 2010 – 2021 гг.

Источник данных:

База данных показателей муниципальных образований Росстата: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/>

8. Уровень медианной цены на рынке жилья, руб. за квартиру и руб. за 1 кв. м общей площади; прирост реальной цены за 1 кв. м в 2010 – 2021 гг., %

Методика расчета:

- Определение медианного по цене 1 кв. м общей площади жилья согласно объявлениям о продаже жилья по всем муниципальным образованиям агломерации путем выбора медианного объявления в перечне предложений на первичном и вторичном рынках жилья (2018 – 2021 гг.).
- Построение ретроспективного (на 2010 – 2017 гг.) ряда данных цен на жилье по каждой агломерации путем индексации полученных на 2018 г. значений по индексу цен на рынке жилья субъекта Российской Федерации по данным Росстата.
- Определение медианного по цене квартиры объявления о продаже жилья по всем муниципальным образованиям агломерации путем выбора медианного объявления в перечне предложений на первичном и вторичном рынках жилья (2018 – 2021 гг.).
- Построение ретроспективного (на 2010 – 2017 гг.) ряда данных цен на жилье по каждой агломерации путем индексации полученных на 2018 г. значений медианного по цене квартиры объявления о продаже жилья по всем муниципальным образованиям агломерации по индексу цен на рынке жилья субъекта Российской Федерации по данным Росстата.
- Расчет прироста медианной цены за 1 кв. м в 2010 – 2021 гг. путем корректировки динамики номинальных показателей на уровень индекса потребительских цен Росстата в соответствующих субъектах Российской Федерации, в которых расположены агломерации.

Источники данных:

Индексы цен на рынке жилья: <https://www.fedstat.ru/indicator/30925>;

Индексы потребительских цен на товары и услуги: <https://www.fedstat.ru/indicator/31074>;

Открытый интернет-портал объявлений о продаже жилья: Domofond.ru

* Здесь и далее: в том числе по субъектам Российской Федерации – городам федерального значения Москве и Санкт-Петербургу

9. Коэффициент доступности жилья; прирост показателя в 2010 – 2022 гг., лет и %

Методика расчета:

- Расчет среднемесячной заработной платы населения отдельно по каждому муниципальному образованию агломерации.
- Расчет среднемесячной заработной платы населения в агломерации как средневзвешенного по численности населения значения среднемесячной заработной платы населения в муниципальных образованиях агломерации.
- Расчет показателя уровня среднедушевых доходов населения в агломерации путем корректировки среднемесячной заработной платы населения в агломерации на коэффициент разрыва между медианными среднедушевыми доходами и среднемесячной заработной платой в субъекте Российской Федерации, в котором расположена агломерация.
- Расчет коэффициента доступности жилья в агломерации путем деления медианной цены квартиры в агломерации на годовой доход семьи из 3 человек, полученный путем умножения медианного среднедушевого дохода в месяц в муниципальном образовании на 36 (3 человека x 12 месяцев).
- Расчет прироста показателя в 2010 –2022 гг. в абсолютном выражении и в %.

10. Капитализация жилищного фонда, трлн руб.; отношение капитализации жилищного фонда и ВГП, раз; прирост реальной капитализации жилищного фонда в 2013 – 2021 гг., %

Методика расчета:

- Расчет общей площади жилых помещений по всем муниципальным образованиям, входящим в состав агломерации, в 2010 – 2021 г.
- Расчет уровня цен на рынке жилья в агломерации в 2010 – 2021 г.
- Расчет показателя капитализации жилищного фонда путем умножением общей площади жилых помещений в агломерации на цены на рынке жилья в агломерации.
- Расчет отношения капитализации жилищного фонда и ВГП в агломерациях.
- Расчет прироста реальной капитализации жилищного фонда в 2013 – 2021 гг. путем корректировки динамики номинальных показателей на уровень индекса потребительских цен по данным Росстата в соответствующих субъектах Российской Федерации, в которых расположены агломерации.

Источники данных:

База данных показателей муниципальных образований Росстата: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/>;

Таблица «Среднедушевые денежные доходы населения по Российской Федерации»: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/urov_11kv-nm.xlsx;

Таблица «Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников в целом по экономике по субъектам Российской Федерации за 2000-2022 гг.»: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab4_zpl_2022.xlsx;

Таблица «Медиана среднедушевого денежного дохода (медианный среднедушевой доход) в целом по России и по субъектам Российской Федерации»: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/1-2-13.xlsx>;

Открытый интернет-портал объявлений о продаже жилья: Domofond.ru

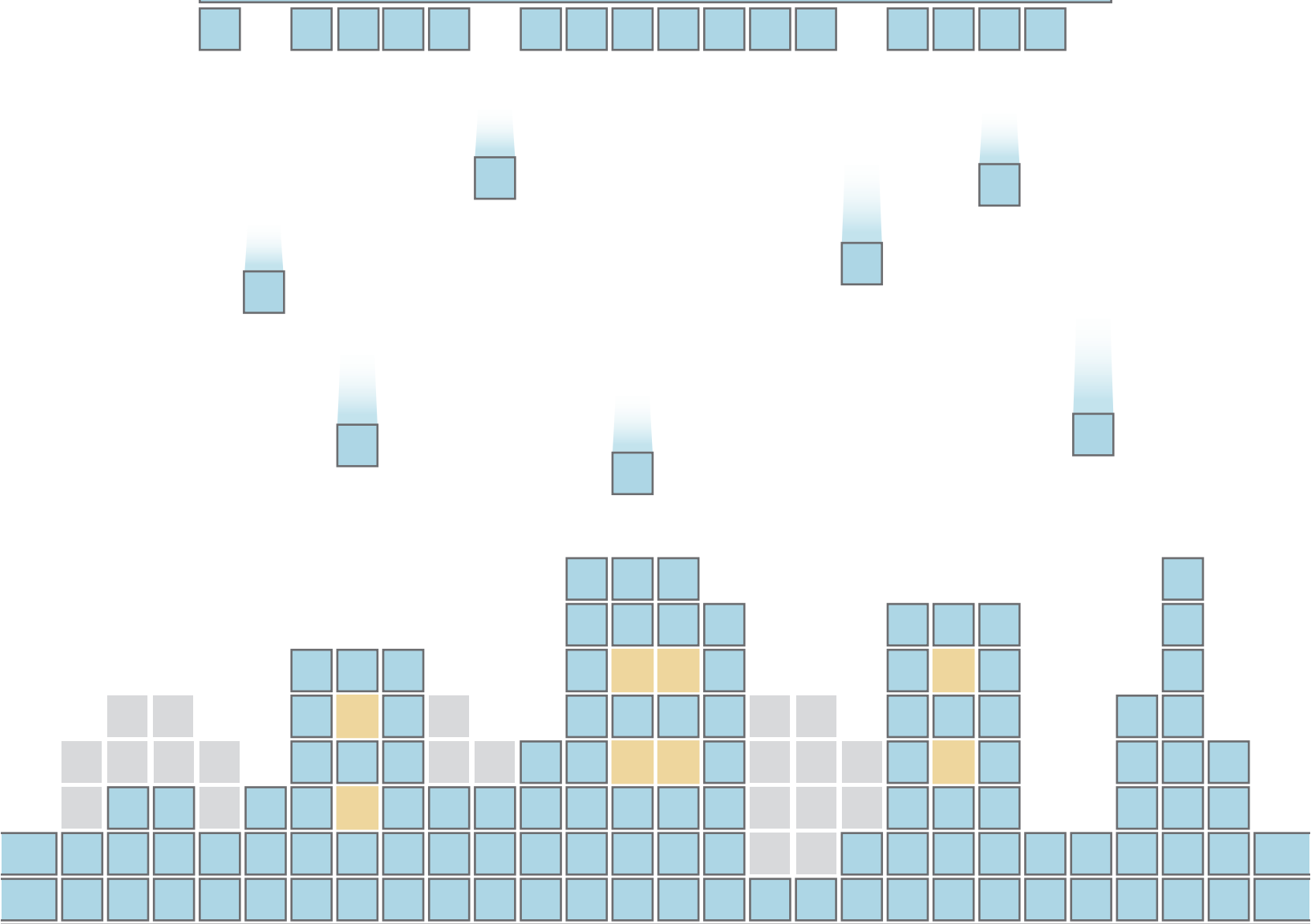
Источники данных:

База данных показателей муниципальных образований Росстата: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/>;

Открытый интернет-портал объявлений о продаже жилья: Domofond.ru;

Росстат

5.4. Методики оценки индикаторов градостроительной сферы крупнейших городских агломераций России



Показатели жилищного строительства

11. Объем ввода жилья, млн кв. метров; отношение объема ввода жилья в 2010 – 2021 гг. в агломерациях к жилищному фонду агломераций в 2021 г.

Методика расчета:

- Расчет ввода жилья суммарно по всем муниципальным образованиям агломерации.*
- Расчет отношения ввода жилья в 2010 – 2021 гг. в агломерациях к жилищному фонду агломераций в 2021 г.

12. Ввод жилых единиц на 1000 человек населения, единиц

Методика расчета:

- Расчет ввода жилых единиц путем деления объема ввода жилья суммарно по всем муниципальным образованиям агломерации на среднюю площадь вводимой жилой единицы в соответствующих субъектах Российской Федерации, в которых расположены агломерации.
- Расчет ввода жилых единиц на 1000 человек населения путем деления показателя ввода жилых единиц на численность населения в агломерации и умножением на 1000.

13. Объем ввода ИЖС, млн кв. м

Методика расчета:

- Расчет общей площади ввода ИЖС суммарно по всем муниципальным образованиям агломерации.

14. Доля ввода ИЖС от общего объема ввода жилья, %

Методика расчета:

- Расчет показателя путем деления общей площади ввода ИЖС в агломерации на суммарную общую площадь ввода жилья во всех муниципальных образованиях агломерации.

* Здесь и далее на этой странице: в том числе по субъектам Российской Федерации - городам федерального значения Москве и Санкт-Петербургу

Источник данных:

База данных показателей муниципальных образований
Росстата: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/>, Росстат

Источник данных:

База данных показателей муниципальных образований
Росстата: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/>, Росстат

Источник данных:

База данных показателей муниципальных образований
Росстата: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/>, Росстат

Источник данных:

База данных показателей муниципальных образований
Росстата: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/>, Росстат

Показатели жилищного строительства

15. Общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, на 1 млн руб. совокупных денежных доходов населения, кв. м, 2010 г. и 2021 г. (в постоянных ценах 2021 г.)

Методика расчета:

- Расчет общей площади ввода жилья суммарно по всем муниципальным образованиям агломерации.
- Расчет совокупных денежных доходов населения в каждом муниципальном образовании агломерации путем умножения среднедушевых доходов на численность населения.
- Расчет совокупных денежных доходов населения в агломерации путем суммирования совокупных денежных доходов населения в муниципальных образованиях, которые входят в состав агломерации.
- Расчет совокупных реальных денежных доходов населения суммарно по всем муниципальным образованиям агломерации путем приведения полученных номинальных значений к постоянным ценам 2021 г. путем индексации по индексу потребительских цен в соответствующем субъекте Российской Федерации.
- Расчет показателя путем деления общей площади ввода жилья в агломерации на совокупные реальные денежные доходы населения в муниципальных образованиях агломерации.

Источник данных:

База данных показателей муниципальных образований
Росстата: <https://www.gks.ru/dbscripts/munst/>, Росстат

16. Индекс базового градостроительного регламента
показатель оценивает наличие базового набора параметров градостроительного регламента в правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) в части предельных параметров этажности, размеров земельных участков (показатель измеряется по шкале от 0 до 1: чем ближе значение индекса к 1, тем более полным является базовый градостроительный регламент на территории агломерации)

Методика расчета:

- Состав муниципальных образований агломераций для анализа*: муниципальное образование (МО) – ядро агломерации, а также отобранные периферийные муниципальные образования с активными процессами жилищного строительства.

Расчет индекса базового градостроительного регламента производится по следующей формуле:

$$I_{Гр} = (I^{ЭтЯ} + I^{ЭтП} + I^{ПЗУ}) / 3$$

где:
I^{ЭтЯ} – показатель, характеризующий наличие или отсутствие максимальной этажности разрешенного строительства в зоне застройки МКД** в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ ядра агломерации.

1 балл – макс. этажность установлена;
0 баллов – макс. этажность не установлена

Градостроительный регламент «фактическое использование» или «существующее использование» оценивается как отсутствие установленных предельных параметров разрешенного строительства (0 баллов).

I^{ЭтП} – показатель, характеризующий наличие или отсутствие максимальной этажности разрешенного строительства в зоне застройки МКД в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ периферийных МО, а также значение такой этажности.

1 балл – макс. этажность установлена и составляет менее 4 этажей;
0,5 балла – макс. этажность установлена и составляет от 4 до 10 этажей;
0 баллов - макс. этажность установлена и превышает 10 этажей или не установлена).

* В том числе субъекты Российской Федерации – города федерального значения Москва и Санкт-Петербург

** В качестве территориальной зоны застройки МКД рассматривается тип зоны застройки МКД, предусмотренный ПЗЗ, в которой допускается возведение МКД максимальной этажности по сравнению с другими территориальными зонами застройки МКД

Градостроительный регламент «фактическое использование» или «существующее использование» оценивается как отсутствие установленных предельных параметров разрешенного строительства (0 баллов)

I^{ПЗУ} – показатель, характеризующий наличие или отсутствие минимальных/максимальных размеров земельных участков (ЗУ) в зоне застройки МКД в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ ядра и периферийных МО агломерации.

1 балл – предельные параметры ЗУ установлены;
0,5 балла – установлен только один из предельных параметров ЗУ;
0 баллов – предельные параметры ЗУ не установлены).

Значение показателя рассчитывается как среднее арифметическое между значениями по ядру и периферийным МО агломерации. Градостроительный регламент «фактическое использование» или «существующее использование» оценивался как отсутствие установленных предельных параметров разрешенного строительства (0 баллов)

17. Индекс согласованности градостроительной политики

показатель оценивает уровень «горизонтальной» согласованности градостроительной политики между ядром и периферией агломерации (показатель измеряется по шкале от 0 до 1: чем ближе значение индекса к 1, тем более согласованной можно считать градостроительную политику на территории агломерации)

Методика расчета:

• Состав муниципальных образований агломераций для анализа*: муниципальное образование (МО) – ядро агломерации, а также отобранные периферийные муниципальные образования с активными процессами жилищного строительства.

Расчет индекса согласованности градостроительной политики произведен по следующей формуле:

$$И^С = (П^{ПДЭг} + П^{ПДУ}) / 2$$

где:

$П^{ПДЭг}$ – показатель, характеризующий пространственную дифференциацию минимальных и максимальных значений этажности разрешенного строительства в зоне застройки МКД** в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ ядра и периферийных МО

1 балл – этажность от центра к периферии дифференцированно снижается во всех МО;
0,5 балла - этажность от центра к периферии одинаково снижается во всех МО; 0,2 балла – этажность от центра к периферии понижается только по одному виду параметра (мин. или макс.);
0 баллов – предельные параметры этажности в ядре или во всех отобранных периферийных МО не установлены).

Если отсутствует информация либо по ядру по одному из параметров, либо по всем периферийным МО по одному из параметров, то указанные значения показателей в МО умножаются на понижающий коэффициент 0,5.

Градостроительный регламент «фактическое использование» или «существующее использование» оценивался как отсутствие установленных предельных параметров разрешенного строительства (0 баллов).

Источник данных:

Сведения об этажности, размерах земельных участков – действующие документы градостроительного зонирования (ПЗЗ) рассматриваемых муниципальных образований в соответствии с информацией, представленной в составе Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (<https://fgistp.economy.gov.ru/>), а также в составе справочной правовой базы (<http://www.consultant.ru/>)

* В том числе субъекты Российской Федерации – города федерального значения Москва и Санкт-Петербург

** В качестве территориальной зоны застройки МКД рассматривался тип зоны застройки МКД, предусмотренный ПЗЗ, в которой допускается возведение МКД максимальной этажности (высотности) разрешенного строительства по сравнению с другими территориальными зонами застройки МКД

$П^{ПДУ}$ – показатель, характеризующий пространственную дифференциацию минимальных и максимальных размеров земельных участков в зонах застройки МКД и ИЖС* в составе градостроительных регламентов в ПЗЗ ядра и периферийных МО агломерации

1 балл – размеры земельного участка от центра к периферии дифференцированно увеличиваются во всех МО;
0,5 балла – размеры земельного участка от центра к периферии одинаково повышаются во всех МО;
0,2 балла – размеры земельного участка от центра к периферии повышаются только по одному виду параметра (мин. или макс.);
0 баллов – предельные параметры земельного участка в ядре или во всех отобранных периферийных МО не установлены.

Если отсутствует информация либо по ядру по одному из параметров, либо по всем периферийным МО по одному из параметров, то указанные значения показателей в МО умножаются на понижающий коэффициент 0,5. Градостроительный регламент «фактическое использование» или «существующее использование» оценивался как отсутствие установленных предельных параметров разрешенного строительства. Значение показателя для агломерации определяется как среднее арифметическое значение между значениями оценок по двум типам застройки (0 баллов).

* В качестве территориальной зоны застройки ИЖС рассматривался тип зоны в ПЗЗ, предназначенной для размещения индивидуальных жилых домов (с количеством надземных этажей не более чем три), в том числе строений и сооружений вспомогательного использования, связанных с проживанием граждан

Все исследования Фонда «Институт экономики города» доступны на сайте в разделе «Исследования»



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА
THE INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS

Видеоканал ИЭГ

[О нас](#)

[Клиентам и грантодателям](#)

[Исследования](#)



[Главная](#) » [Исследования](#)

Актуальные

Девелопмент и
редевелопмент территорий

Жилищная политика

Капитальный ремонт жилья

Городские агломерации

Управление
многоквартирными домами

Административные барьеры в
строительстве

Стратегии и программы
развития городов

Градостроительное
планирование и
проектирование

Жилищное финансирование

Инвестиции в городскую
инфраструктуру

Информационная база рынка
недвижимости

Местное самоуправление

Муниципальные финансы

Развитие моногородов

Регулирование
землепользования и застройки

Рынок наемного жилья

Социальная политика

Тарифное регулирование

Управление жилищно-
коммунальным комплексом

Энергоэффективность