



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций

2021 г.

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

Как изменились основные тренды в жилищной и градостроительной сферах агломераций?

1

Тренд роста доступности жилья, наблюдавшийся в 2010-2017 гг., сохранился и до 2019 г. Динамика изменилась только в 2020 г., когда в большинстве агломераций наблюдался всплеск цен на жилье на фоне снижения доходов населения

2

По-прежнему, далеко не во всех крупнейших агломерациях уровень медианных реальных доходов населения превышает уровень 2010 г. Реальная стоимость жилищных активов граждан (капитализация жилищного фонда) сократилась в 2010-2019 гг. почти в половине агломераций, несмотря на увеличение общей площади жилищного фонда

3

В 2019 г. в 11 крупнейших агломерациях уровень жилищной обеспеченности превысил среднероссийский уровень (26,3 кв. м на душу населения), а в 3 - составил более 30 кв. м на человека (Краснодарская, Саратовская, Воронежская)

4

Удельный ввод жилья на душу населения превысил 1 кв. м в Краснодарской, Саратовской, Воронежской агломерациях, только в 4 агломерациях показатель ниже среднероссийского (0,56 кв. м на душу населения)

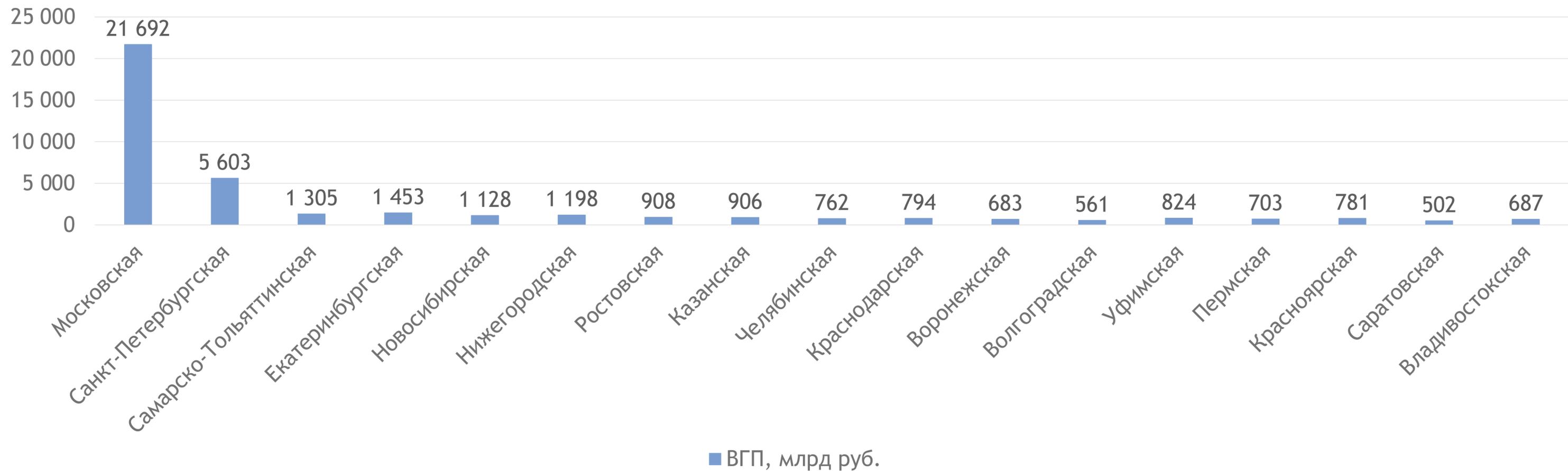
5

Уровень градостроительной конфликтности увеличился во всех агломерациях кроме Саратовской, где отмечается снижение на 16%. Наибольший рост градостроительной конфликтности в 2017-2019 гг. наблюдается в Московской, Санкт-Петербургской, Самарско-Тольяттинской и Ростовской агломерациях

Изменения границ агломераций по сравнению с исследованием 2017 года

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

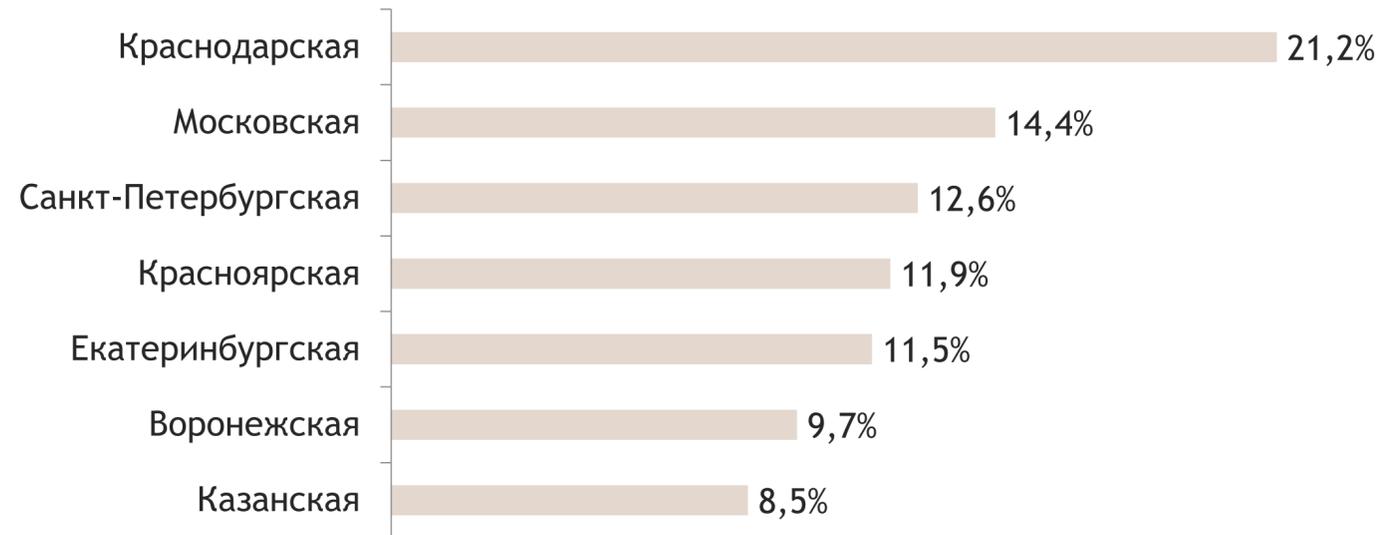
Крупнейшие российские агломерации: базовые характеристики 2019 г.



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

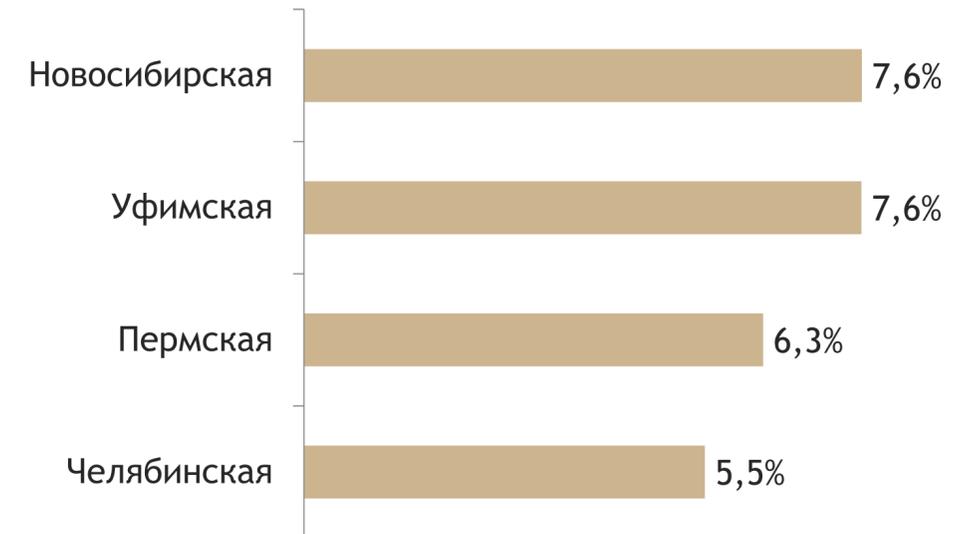
1. Лидеры роста (8%-22% прироста населения за 10 лет)

2019



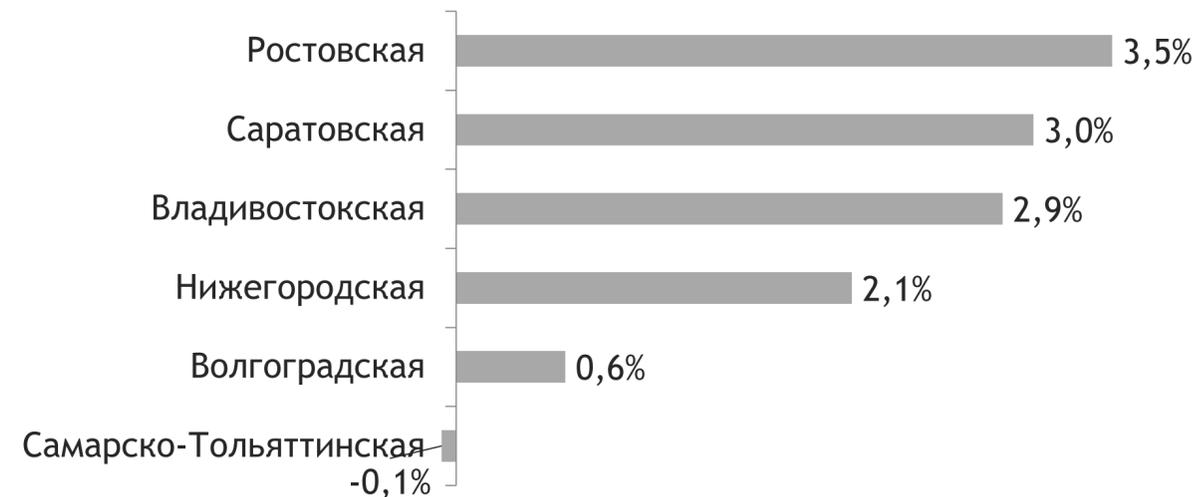
2. Средние темпы роста (5%-8% прироста населения за 10 лет)

2019



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

2019



УРОВЕНЬ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ (2019 ГОД) И ТЕМП ПРИРОСТА В РЕАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ (2010-2019 ГОДЫ)

Уровень доходов на душу населения, тыс. руб. в месяц, 2019 г.



Прирост реальных доходов на душу населения в 2010-2019 г.

+8%
+31%
-8%
+19%
-3%
+18%
+43%
+24%
+2%
-16%
+2%
-19%
+2%
-2%
+15%
-17%
-9%

В 7 агломерациях из 17 произошло снижение уровня реальных доходов населения, максимальное снижение в Пермской агломерации

■ Уровень доходов на душу населения, тыс. руб. в месяц, 2019 г.



ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ В АГЛОМЕРАЦИЯХ: ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРИХОДЯЩАЯСЯ В СРЕДНЕМ НА ОДНОГО ЖИТЕЛЯ*

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м на человека, 2019 г.

Прирост показателя в 2010-2019 г. кв. м на душу населения, %



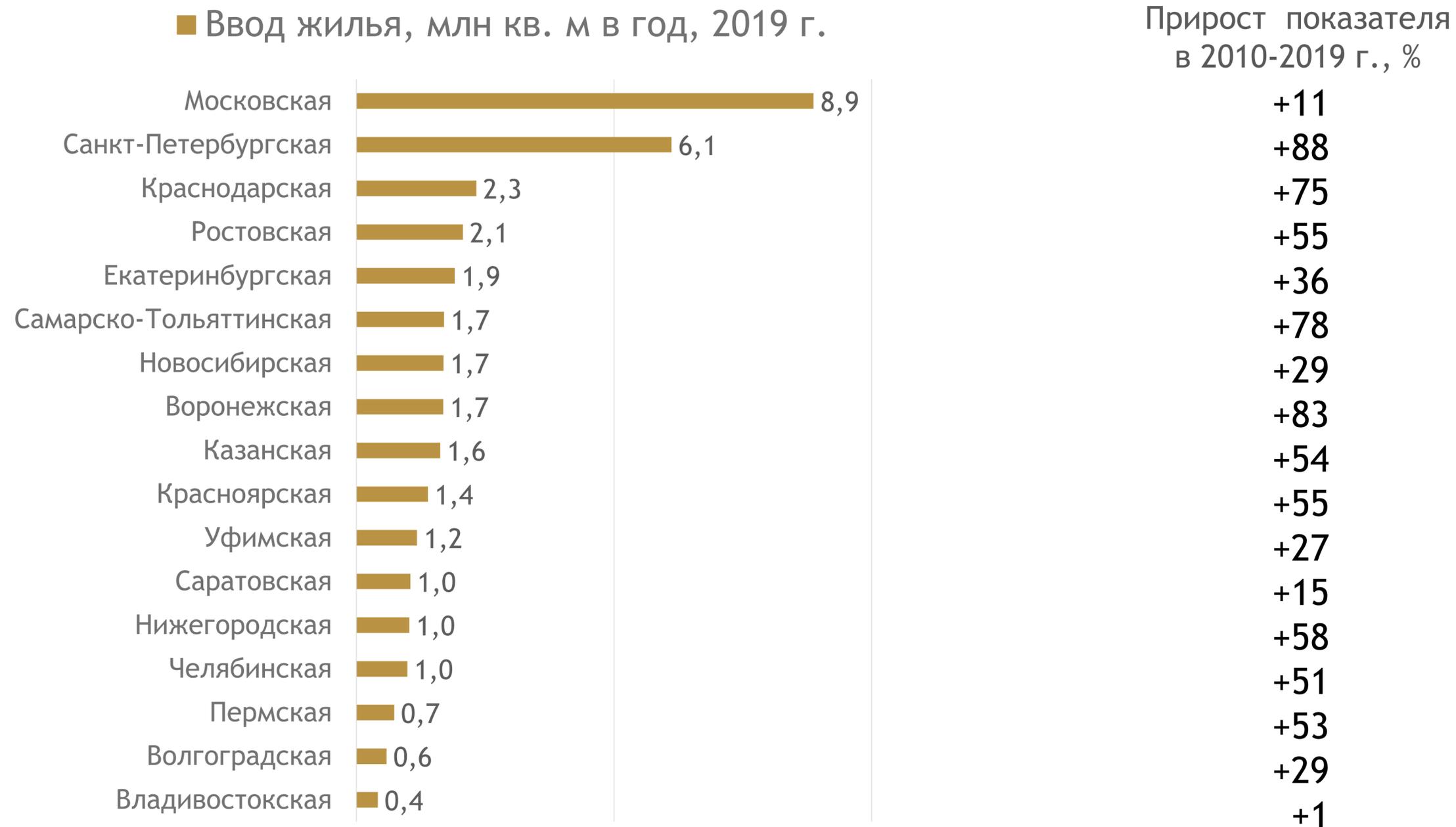
+34
+15
+20
+20
+26
+19
+15
+25
+24
+23
+14
+16
+22
+19
+15
+16
+2

В большинстве агломераций показатель обеспеченности жильем вырос более чем на 10%. Исключением является Владивостокская агломерация, где прирост составил всего 2%.

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



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ВВЕДЕННАЯ В ДЕЙСТВИЕ ЗА ГОД (2019 ГОД)*

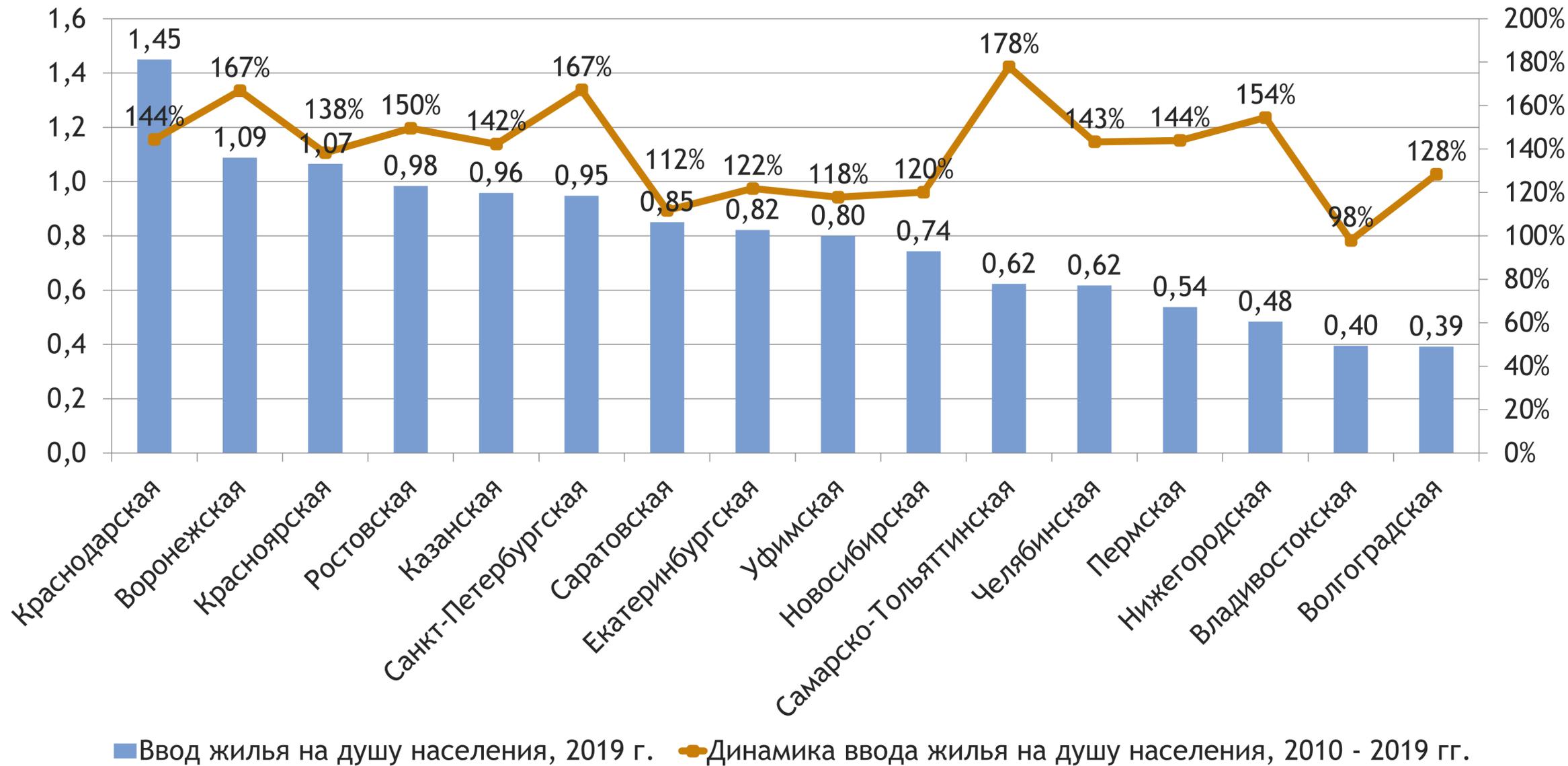


Во всех агломерациях темпы ввода жилья за 10 лет выросли более чем на 10%, кроме Владивостокской агломерации, где рост составил всего 1%

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



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ВВЕДЕННАЯ В ДЕЙСТВИЕ ЗА ГОД, ПРИХОДЯЩАЯСЯ В СРЕДНЕМ НА ОДНОГО ЖИТЕЛЯ, М2 ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ТЕМП РОСТА (2010-2019 ГОДЫ)



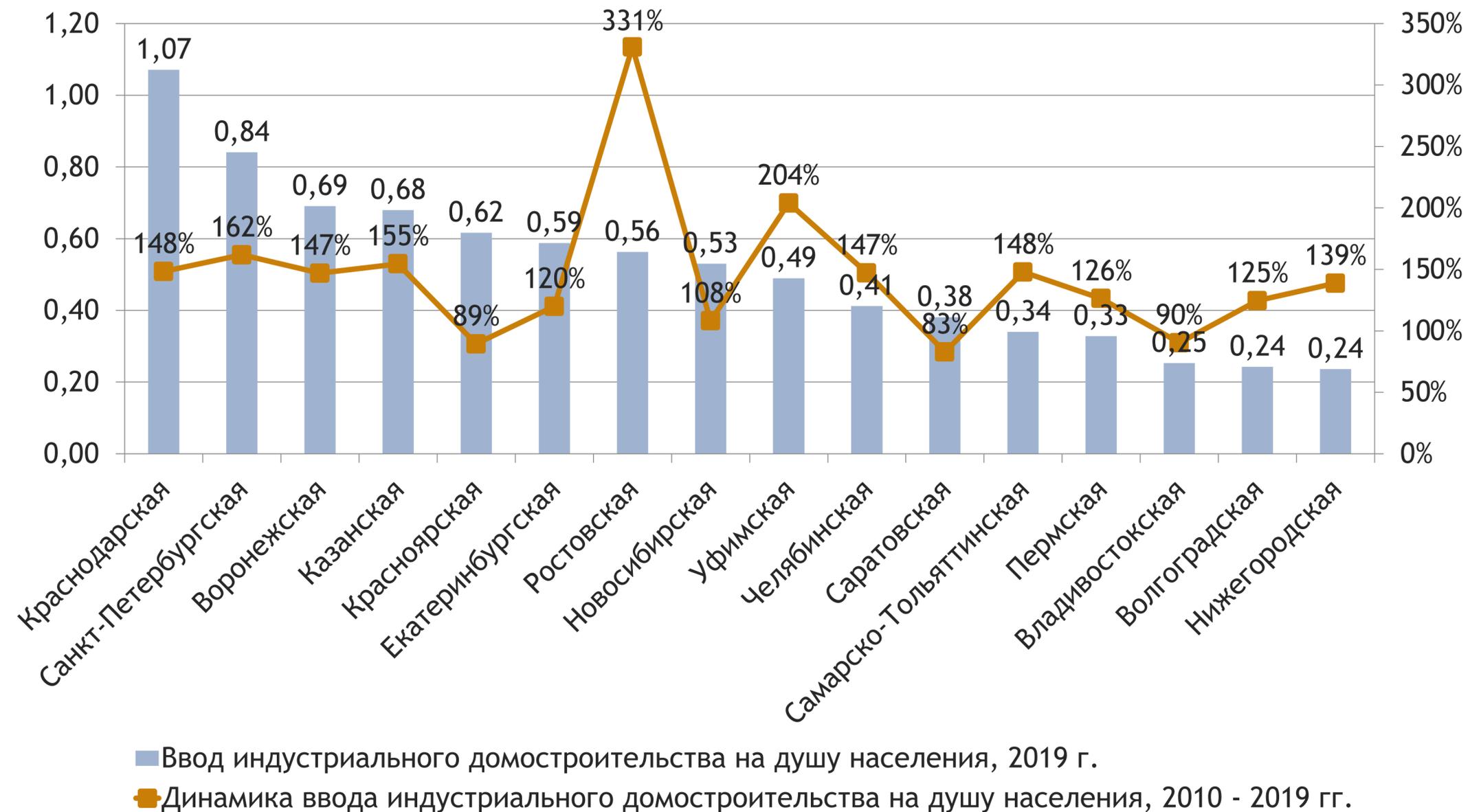
Во всех агломерациях кроме Владивостокской наблюдается рост ввода жилья в среднем на одного жителя за 10 лет

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

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



ОБЩИЙ ВВОД МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В СРЕДНЕМ НА ОДНОГО ЖИТЕЛЯ, КВ. М ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (2019 ГОД) И ТЕМП РОСТА (2010-2019 ГОДЫ)

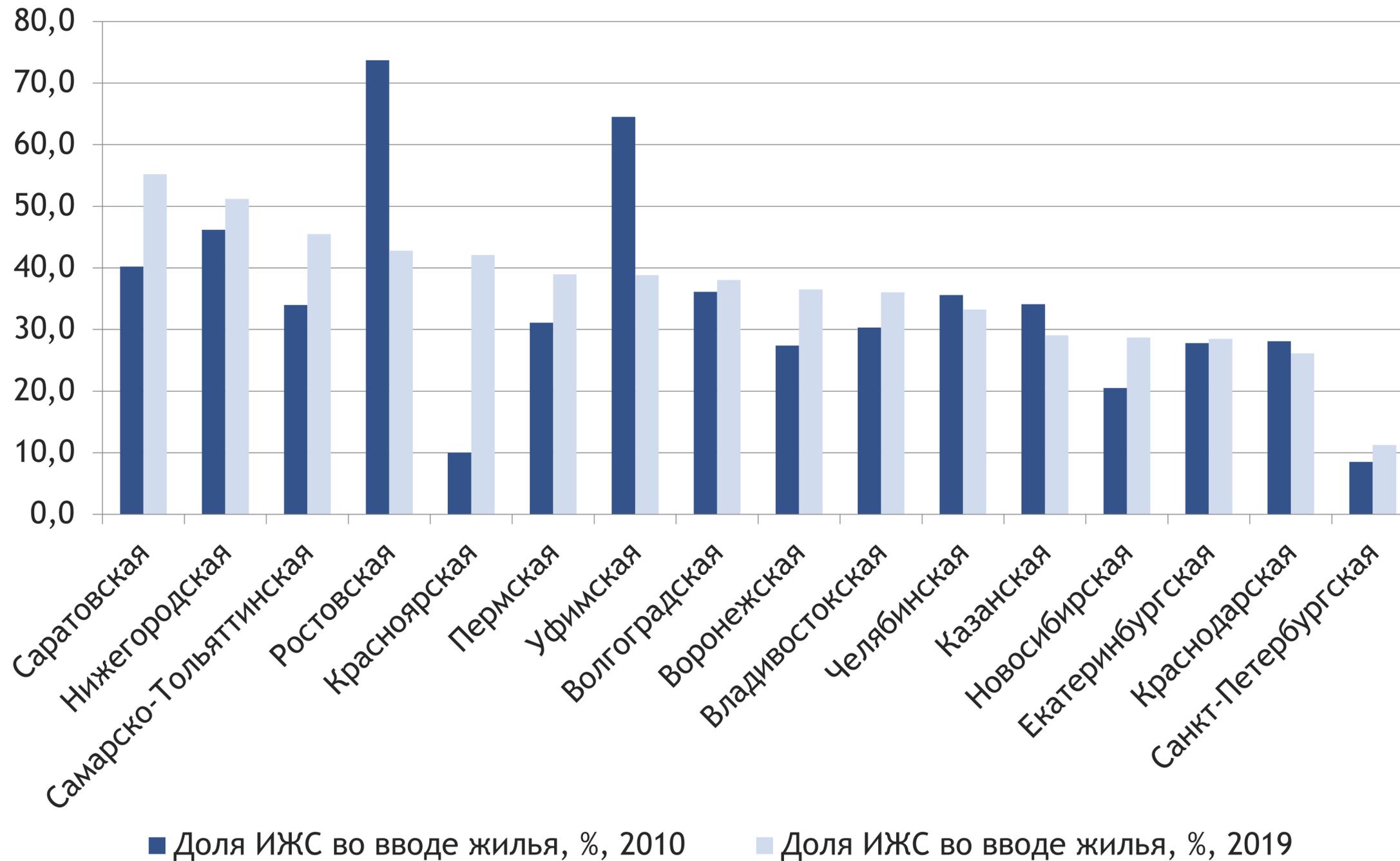


В Красноярской и Владивостокской агломерациях ввод многоквартирных домов на одного жителя сократился

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



ДИНАМИКА ДОЛИ ИЖС ВО ВВОДЕ ЖИЛЬЯ ЗА 2010 И 2019 ГОДЫ



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

В Красноярской агломерации резкое увеличение доли ИЖС во вводе жилья в 2019 г. объясняется резким увеличением ввода ИЖС в Красноярске, Березовском и Емельяновском муниципальных районах

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



КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ И ЕГО ДИНАМИКА

В среднем с 2018 г. по 2020 г. коэффициент доступности жилья имел значение меньше 3, то есть в соответствии с международной классификацией жилье в крупнейших агломерациях России можно считать доступным

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



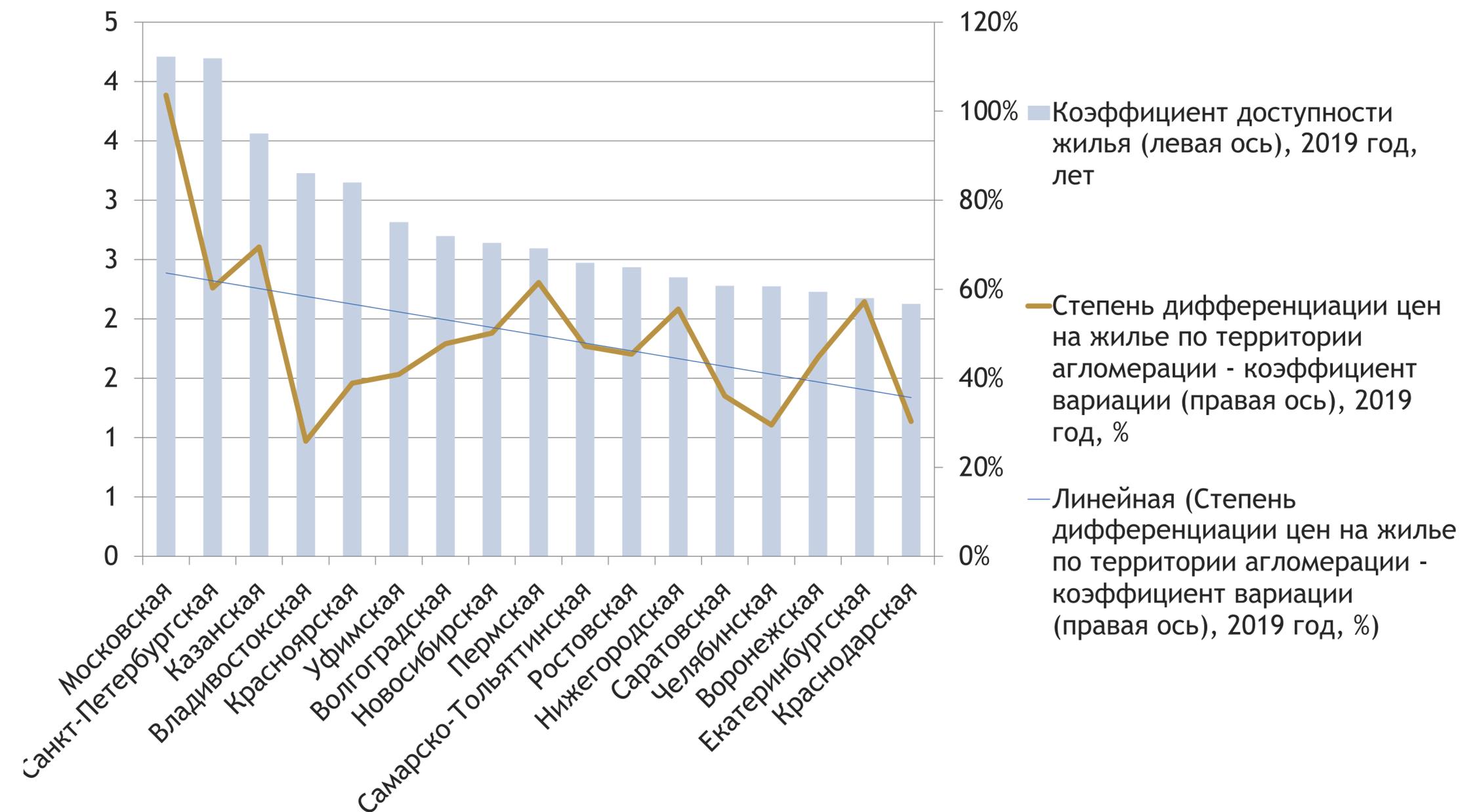
КОРРЕЛЯЦИЯ УРОВНЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПО ВСЕМ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ОБРАЗОВАНИЯМ АГЛОМЕРАЦИИ И ДВУМ-ТРЕМ РАЙОНАМ ЯДРА, ВКЛЮЧАЯ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ И ПЕРИФЕРИЙНЫЙ, И ВРЕМЕНИ, ЗАТРАЧИВАЕМОГО НА ПОЕЗДКУ ИЗ ЯДРА, 2019 г.

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

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



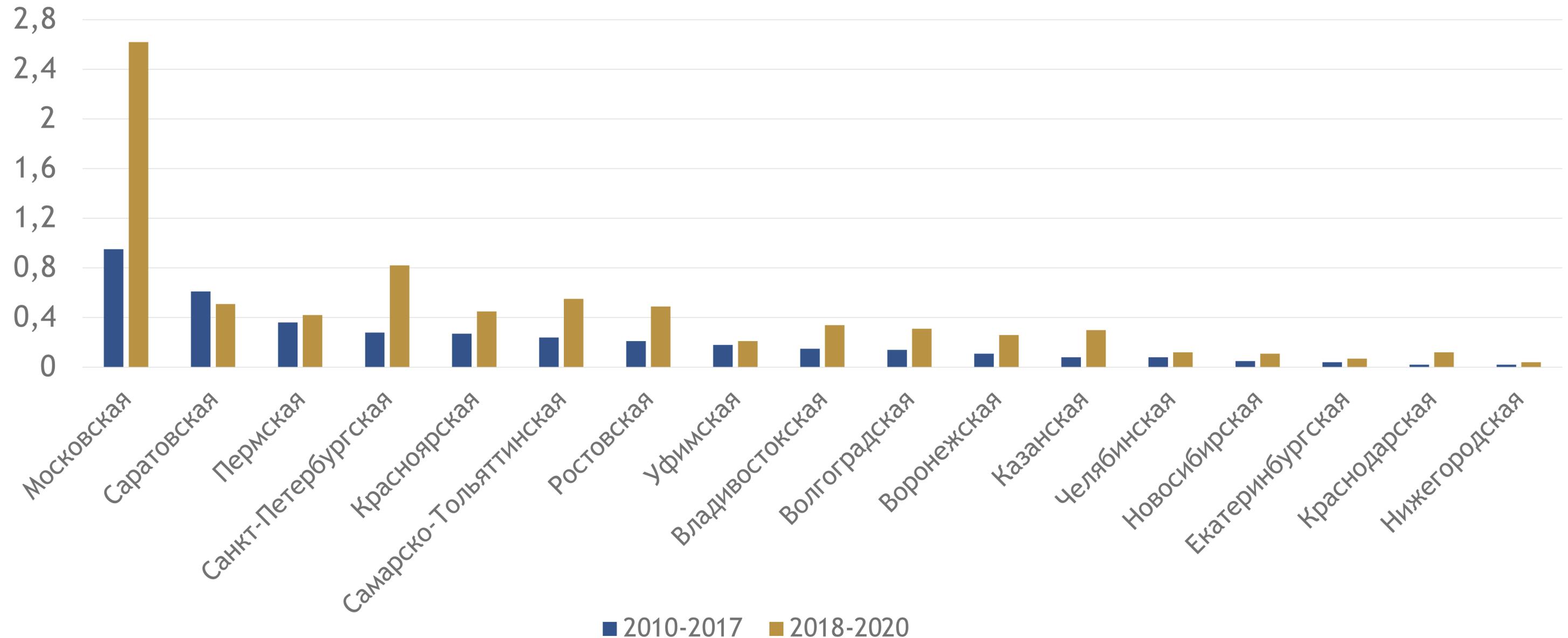
КОРРЕЛЯЦИЯ МЕЖДУ УРОВНЕМ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ И УРОВНЕМ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ, 2019 г.



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



УРОВЕНЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОНФЛИКТНОСТИ (2010-2017 ГОДЫ И 2018-2020 ГОДЫ)



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



ДОХОДЫ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ ЦЕНТРОВ АГЛОМЕРАЦИЙ (2010-2019 ГОДЫ)*, МЛН РУБ.

Доходы местных бюджетов увеличились во всех рассматриваемых столицах, при этом в 4 из них более чем в 2 раза

Центральный город	2010	2019	Темп прироста, %
Москва	1 126 144,9	2 630 920,4	134%
Санкт-Петербург	347 442,6	639 184,4	84%
Екатеринбург	24 683,2	48 978,4	98%
Новосибирск	29 233,9	48 530,1	66%
Челябинск	23 324,7	45 515,4	95%
Краснодар	13 931,8	35 902,0	158%
Красноярск	22 029,7	34 432,0	56%
Уфа	15 858,2	33 044,1	108%
Ростов-на-Дону	23 056,0	32 756,7	42%
Нижний Новгород	19 673,4	32 452,0	65%
Пермь	20 615,1	31 745,9	54%
Самара	13 878,9	28 484,8	105%
Казань	16 807,1	27 498,5	64%
Воронеж	14 182,1	24 184,2	71%
Волгоград	13 113,9	21 489,8	64%
Владивосток	13 349,9	19 621,4	47%
Саратов	10 647,1	18 232,4	71%

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



ДОХОДЫ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ ЦЕНТРОВ АГЛОМЕРАЦИЙ НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ (2010-2019 ГОДЫ)*, ТЫС. РУБ.

Доходы местных бюджетов на душу также выросли во всех рассматриваемых столицах, в 3 из них более чем в 2 раза

Центральный город	2010	2019	Темп прироста, %
Москва	97,9	208,6	113%
Санкт-Петербург	70,9	118,7	67%
Челябинск	20,6	37,9	84%
Краснодар	17,8	35,6	100%
Екатеринбург	17,9	32,3	80%
Красноярск	22,6	31,4	39%
Владивосток	21,6	31,0	44%
Пермь	20,8	30,1	45%
Новосибирск	19,8	30,0	51%
Уфа	14,8	29,1	97%
Ростов-на-Дону	21,1	28,9	37%
Нижний Новгород	15,6	25,7	65%
Самара	11,9	24,6	107%
Воронеж	15,9	22,9	44%
Казань	14,7	22,0	50%
Саратов	12,9	21,7	68%
Волгоград	12,9	21,2	64%

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



РАСХОДЫ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ ЦЕНТРОВ АГЛОМЕРАЦИЙ (2010-2019 ГОДЫ)*, МЛН РУБ.

Расходы местных бюджетов выросли более чем в 2 раза в 5-ти столицах из 17

Центральный город	2010 г.	2019 г.	Темп прироста, %
Москва	1 106 059,5	2 684 973,8	143%
Санкт-Петербург	358 567,3	649 697,7	81%
Самара	14 412,9	28 439,2	97%
Екатеринбург	24 273,4	49 187,6	103%
Ростов-на-Дону	24 249,1	33 588,7	39%
Новосибирск	30 852,4	50 366,7	63%
Нижний Новгород	21 025,9	34 011,4	62%
Казань	25 664,2	27 424,7	7%
Челябинск	22 940,9	46 164,7	101%
Уфа	15 467,7	32 378,3	109%
Волгоград	13 651,3	21 634,7	58%
Красноярск	22 261,7	34 687,4	56%
Краснодар	15 095,7	33 467,8	122%
Воронеж	14 273,5	25 491,2	79%
Пермь	21 462,3	31 013,2	45%
Саратов	11 225,9	18 892,6	68%
Владивосток	11 018,2	19 163,6	74%

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



РАСХОДЫ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ ЦЕНТРОВ АГЛОМЕРАЦИЙ НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ (2010-2019 ГОДЫ)*, ТЫС. РУБ.

Расходы местных бюджетов на душу также выросли во всех рассматриваемых столицах, кроме Казани. Рост более чем в 2 раза отмечается только в Москве

Центральный город	2010 г.	2019 г.	Темп прироста, %
Москва	96,1	212,8	121%
Санкт-Петербург	73,2	120,7	65%
Самара	12,4	24,6	99%
Екатеринбург	17,6	32,4	84%
Ростов-на-Дону	22,2	29,6	33%
Новосибирск	20,9	31,1	49%
Нижний Новгород	16,7	27,0	62%
Казань	22,4	21,9	-2%
Челябинск	20,3	38,4	90%
Уфа	14,4	28,5	98%
Волгоград	13,5	21,3	59%
Красноярск	22,9	31,6	38%
Краснодар	19,3	33,2	72%
Воронеж	16,0	24,2	51%
Пермь	21,7	29,4	36%
Саратов	13,6	22,4	65%
Владивосток	17,8	30,3	70%

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



НАЛОГОВЫЕ ДОХОДЫ ПО ИМУЩЕСТВЕННЫМ НАЛОГАМ НА ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРОВ АГЛОМЕРАЦИЙ (2010-2019 ГОДЫ)*, ОТНОШЕНИЕ К ДОХОДАМ МЕСТНОГО БЮДЖЕТА

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

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

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



ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ: ПРИРОСТ РЕАЛЬНОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ (2010-2019 ГОДЫ)

Капитализация жилищного фонда в реальном выражении сократилась за 10 лет почти в половине агломераций, несмотря на увеличение общей площади жилищного фонда

Агломерация	Капитализация, 2010 г., тыс. руб.	Капитализация, 2019 г., тыс. руб.	Темп прироста, %
Московская	61 531 947 637	58 138 656 094	-5,51%
Санкт-Петербургская	18 222 897 866	19 661 590 705	7,89%
Самарско-Тольяттинская	4 213 625 234	3 544 182 763	-15,89%
Новосибирская	2 987 456 593	3 646 304 371	22,05%
Екатеринбургская	3 891 310 283	3 800 130 463	-2,34%
Нижегородская	3 077 598 054	3 253 721 703	5,72%
Ростовская	3 375 165 891	2 994 318 197	-11,28%
Казанская	2 925 339 851	3 662 898 766	25,21%
Челябинская	1 836 354 912	1 633 342 500	-11,06%
Воронежская	2 056 905 016	2 239 887 306	8,90%
Уфимская	2 084 869 752	2 611 930 200	25,28%
Волгоградская	1 860 099 814	1 614 649 500	-13,20%
Краснодарская	2 132 391 289	2 765 540 811	29,69%
Красноярская	1 543 986 657	2 000 757 609	29,58%
Пермская	1 652 383 086	1 844 210 500	11,61%
Саратовская	1 442 757 715	1 408 325 049	-2,39%
Владивостокская	1 734 517 458	2 093 357 177	20,69%

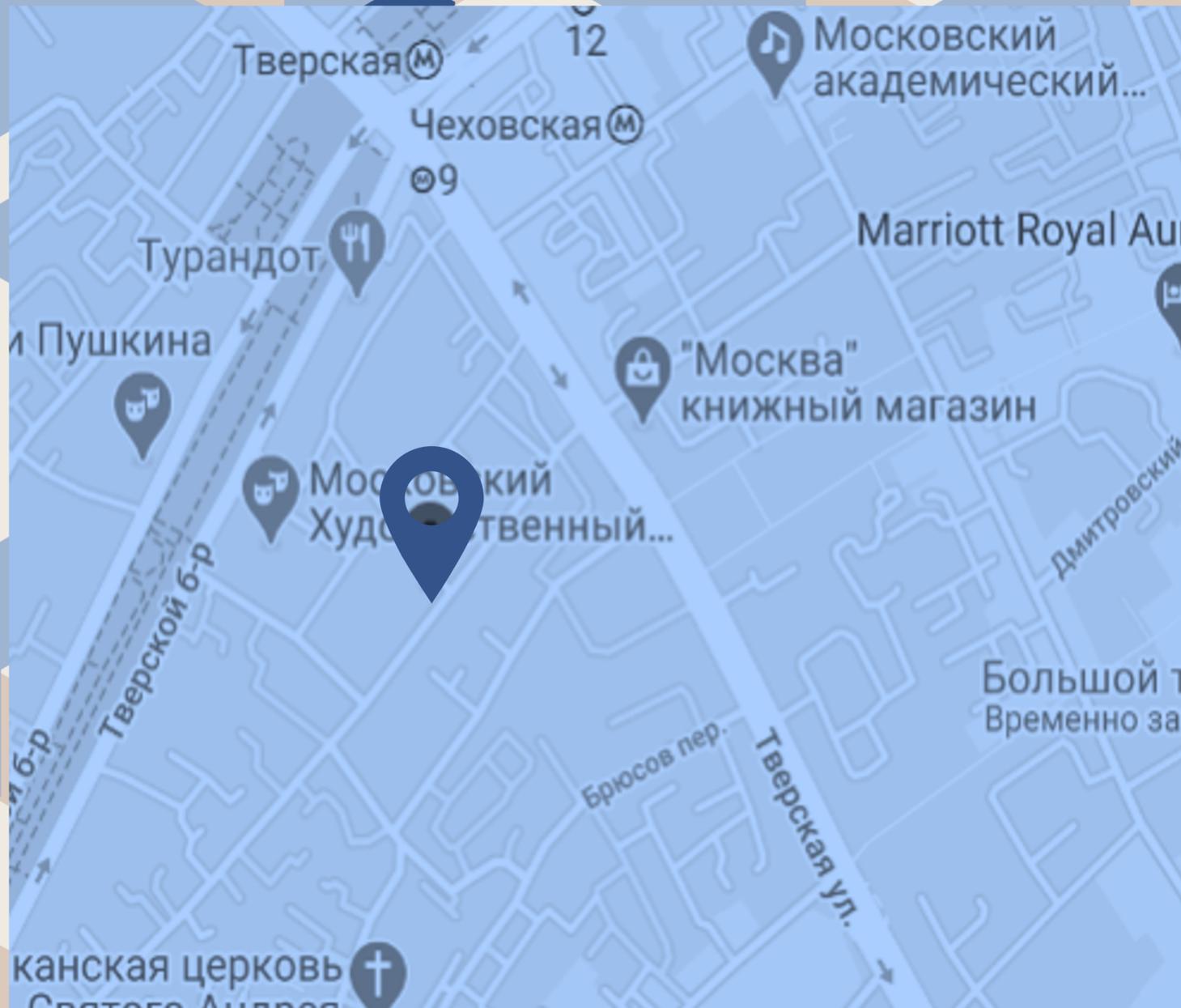


Показатели земельной ренты: эластичность капитализации жилищного фонда по ВГП 2010 - 2019 гг.

В Московской и Екатеринбургской агломерациях реальная капитализация снизилась, несмотря на рост ВГП.

		Реальная капитализация жилищного фонда, 2010 - 2019 гг.	
		Падает	Растет
Реальный ВГП агломерации, 2010 - 2019 гг.	Падает	Самарско-Тольяттинская, Ростовская, Челябинская, Волгоградская, Саратовская	Пермская, Владивостокская
	Растет	Московская, Екатеринбургская	Санкт-Петербургская, Новосибирская, Нижегородская, Казанская, Уфимская, Красноярская, Воронежская, Краснодарская





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009 Москва,
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,
E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru
Web-site: www.urbaneconomics.ru

