



Фонд «Институт экономики города»

Дискуссионный клуб:

"Долгосрочные тренды в экономике,  
жилищной и градостроительной сферах  
крупнейших городских агломераций России"

(работа выполнена за счет целевых средств  
Фонда «Институт экономики города»)

18 мая 2023 г.



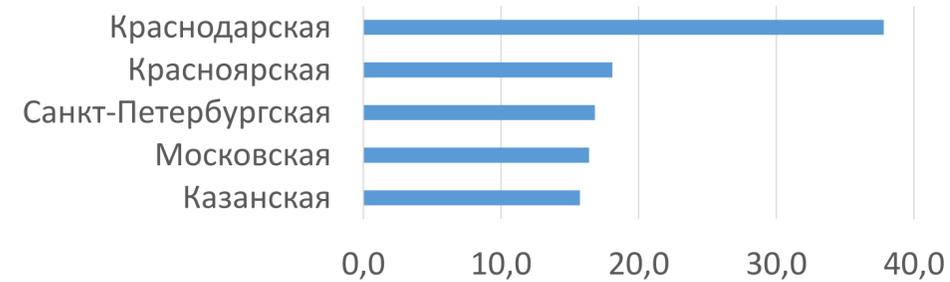
# 1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ТРЕНДЫ ЭКОНОМИКИ КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ

В большинстве агломераций численность населения за 12 лет (2010–2021 гг.), по данным Всероссийской переписи 2020 г., увеличилась более чем на 5%, а в 5 агломерациях – на 15%

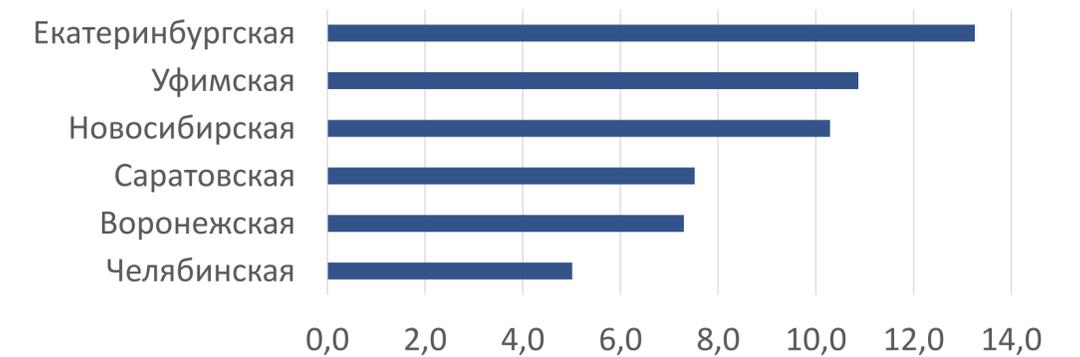
Агломерация	Население, 2021 г., тыс. чел.*
Московская	18 889
Санкт-Петербургская	6 710
Самарско-Тольяттинская	2 741
Екатеринбургская	2 371
Новосибирская	2 265
Ростовская	2 129
Нижегородская	1 781
Краснодарская	1 704
Казанская	1 676
Челябинская	1 675
Уфимская	1 529
Волгоградская	1 506
Красноярская	1 477
Воронежская	1 357
Пермская	1 340
Саратовская	1 290
Владивостокская	858

\* По данным Всероссийской переписи населения 2020 года

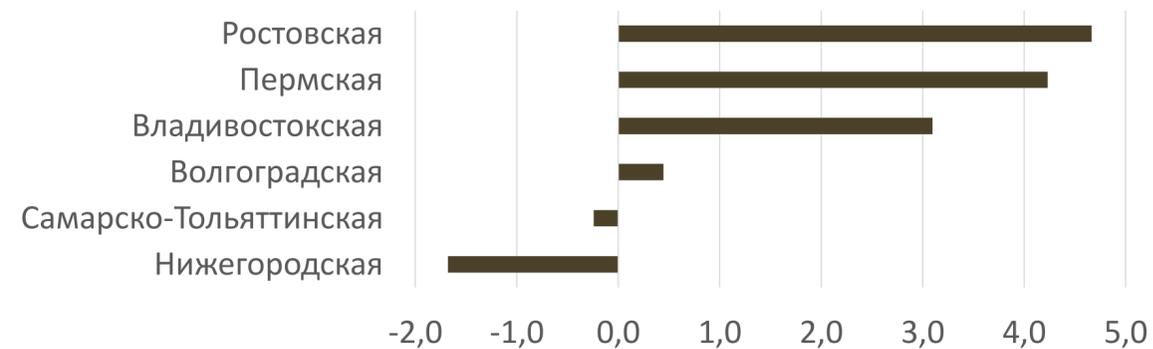
ЛИДЕРЫ РОСТА (БОЛЕЕ 15% ПРИРОСТА НАСЕЛЕНИЯ ЗА 12 ЛЕТ), %



СРЕДНИЕ ТЕМПЫ РОСТА (5–15% ПРИРОСТА НАСЕЛЕНИЯ ЗА 12 ЛЕТ), %

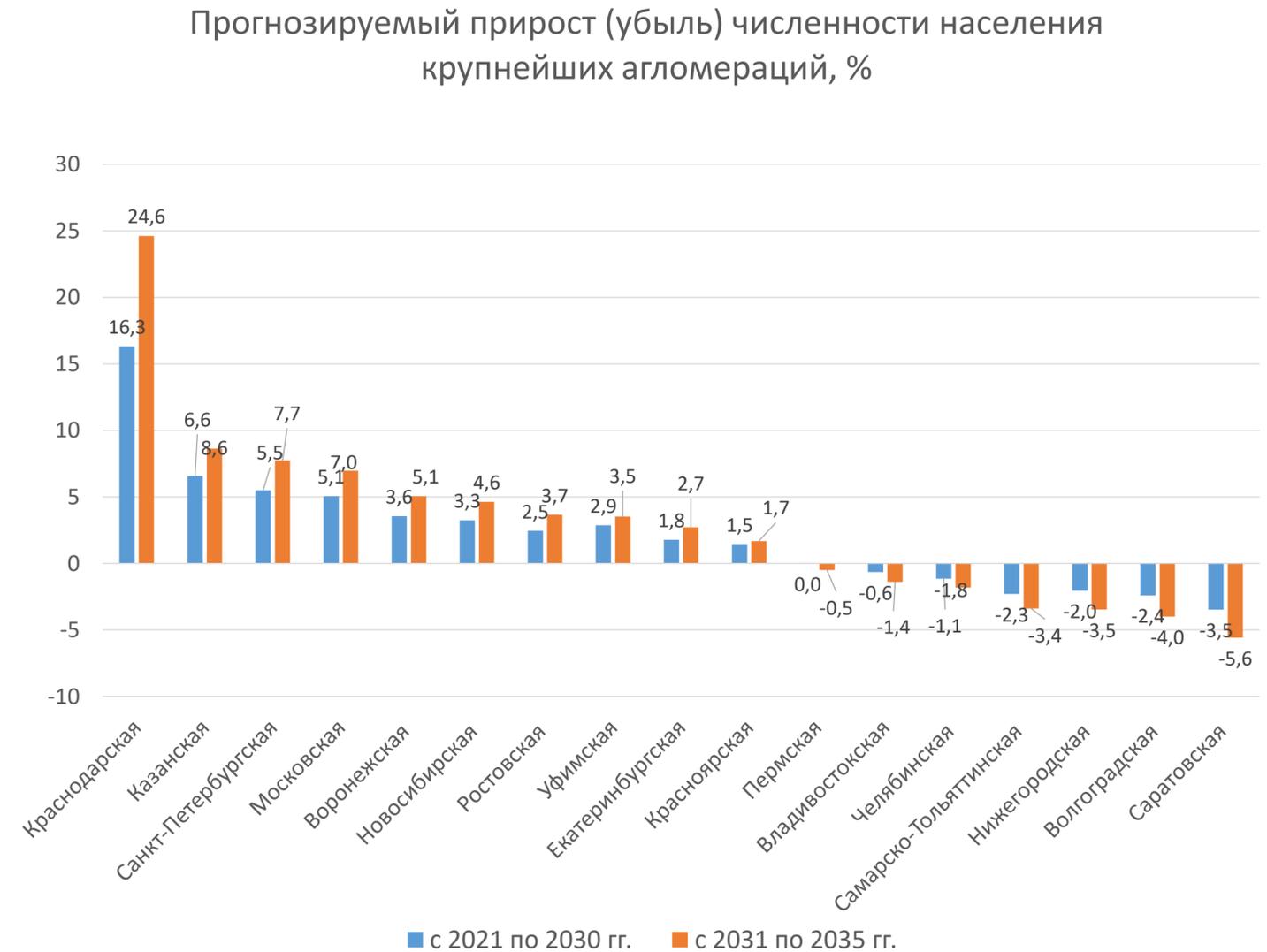


АУТСАЙДЕРЫ ПО ТЕМПАМ РОСТА (МЕНЬШЕ 5% ПРИРОСТА ИЛИ УБЫЛЬ НАСЕЛЕНИЯ ЗА 12 ЛЕТ), %



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

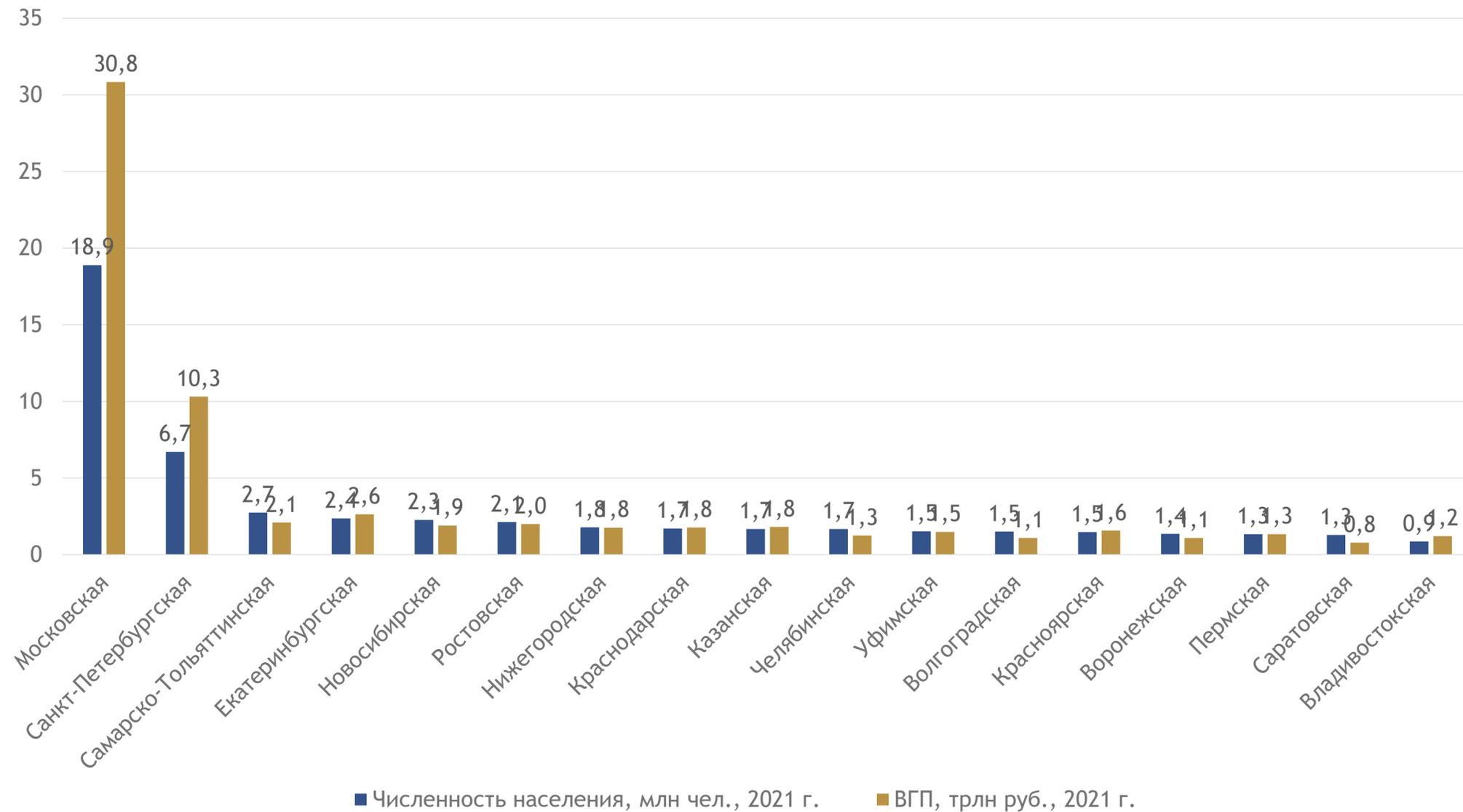
Агломерация	Численность населения, тыс. человек			Доля от численности населения Российской Федерации, %		
	2021 г. (факт, по данным ВПН-2020)	2030 г. (прогноз)	2035 г. (прогноз)	2021 г. (факт, по данным ВПН-2020)	2030 г. (прогноз)	2035 г. (прогноз)
Московская	18 889,3	19 844,6	20 207,6	12,83	13,72	14,06
Санкт-Петербургская	6710,0	7079,2	7229,7	4,56	4,89	5,03
Самарско-Тольяттинская	2741,0	2678,2	2648,2	1,86	1,85	1,84
Екатеринбургская	2370,9	2413,2	2435,5	1,61	1,67	1,70
Новосибирская	2264,7	2338,3	2369,6	1,54	1,62	1,65
Ростовская	2129,0	2181,2	2206,9	1,45	1,51	1,54
Нижегородская	1781,4	1745,0	1719,7	1,21	1,21	1,20
Краснодарская	1704,1	1982,2	2123,5	1,16	1,37	1,48
Казанская	1675,6	1786,0	1820,2	1,14	1,23	1,27
Челябинская	1674,9	1655,7	1644,7	1,14	1,14	1,14
Уфимская	1529,4	1573,4	1583,3	1,04	1,09	1,10
Волгоградская	1506,2	1470,0	1446,0	1,02	1,02	1,01
Красноярская	1476,8	1498,3	1501,7	1,00	1,04	1,05
Воронежская	1356,9	1405,2	1425,7	0,92	0,97	0,99
Пермская	1339,9	1339,8	1333,3	0,91	0,93	0,93
Саратовская	1289,5	1244,8	1217,6	0,88	0,86	0,85
Владивостокская	858,0	852,5	846,2	0,58	0,59	0,59
<b>Российская Федерация в целом</b>	<b>147 242</b>	<b>144 670</b>	<b>143 681</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>



Примечание: 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



# Суммарный вклад 17 агломераций в численность населения России составил в 2021 г. 35% (51 млн чел.), а вклад их суммарного ВГП в ВВП России составил 48% (64,9 трлн руб.)



ДИНАМИКА РЕАЛЬНОГО ВГП 17 АГЛОМЕРАЦИЙ В 2013–2021 ГГ., % ЗА ПЕРИОД, 2013 год = 100%\*



**Примечание:**

- 1) Численность населения - оценка численности населения по данным Всероссийской переписи населения 2020 г., человек
- 2) ВГП (валовой городской продукт) – совокупная рыночная стоимость товаров и услуг, произведенных во всех секторах экономики в городе за год

\* 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.



# За 12 лет во всех 17 агломерациях возросла реальная средняя заработная плата, а реальные среднедушевые денежные доходы населения увеличились в 11 агломерациях

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

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., %



+17,6

+39,4

+26,5

+18,2

-11,7

+31,2

+24,5

+24,1

+20,7

-1,0

+20,2

+6,3

-22,0

-15,7

+5,5

-5,8

-0,7

+13,0

+24,7

+50,0

+29,0

+31,5

+19,7

+60,8

+27,0

+33,7

+41,1

+39,0

+35,4

+36,8

+25,3

+35,5

+39,2

+35,4

+29,9

+34,5

206,3

192,8

202,1

203,8

202,1

187,9

200,9

198,0

187,1

192,8

204,2

199,8

197,2

196,5

189,0

190,4

196,2

191,6

Примечание: 1) 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»)

2) 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 ВВП на душу населения

# Бюджеты муниципалитетов агломераций\* получают только 15,6% от доходов консолидированного бюджета Российской Федерации, а расходуют 16,3% от расходов консолидированного бюджета Российской Федерации, тогда как на территориях таких агломераций производится 48% ВВП

**ДОХОДЫ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ ВСЕГО В АГЛОМЕРАЦИЯХ И КОНСОЛИДИРОВАННОГО БЮДЖЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2012 И 2021 ГГ.**



**РАСХОДЫ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ ВСЕГО В АГЛОМЕРАЦИЯХ И КОНСОЛИДИРОВАННОГО БЮДЖЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2012 И 2021 ГГ.**



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

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 10 агломерациях (в 7 из них реальный ВВП на душу населения увеличился), а суммарные расходы на душу населения – в 11 агломерациях (в 8 из них реальный ВВП на душу населения увеличился)

СУММАРНЫЕ ДОХОДЫ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ В АГЛОМЕРАЦИЯХ НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ (2012 И 2021 ГГ.)

Агломерация	2012г., тыс. руб.	2021 г., тыс. руб.	Темп прироста в реальном выражении, %
Московская	96,2	190,1	8,2
Санкт-Петербургская	65,2	130,5	12,5
Челябинская	23,3	42,0	8,9
Пермская	21,7	41,1	10,0
Екатеринбургская	23,8	40,7	-3,4
Красноярская	28,5	38,8	-18,3
Владивостокская	21,5	37,9	2,3
МЕСТНЫЕ БЮДЖЕТЫ ВСЕГО ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	24,9	37,6	-14,4
Ростовская	21,6	36,5	-3,3
Новосибирская	22,9	36,2	-5,4
Нижегородская	16,5	35,5	20,3
Краснодарская	19,7	32,6	-7,3
Уфимская	21,9	30,5	-18,2
Казанская	19,9	27,7	-16,3
Воронежская	15,4	27,6	-1,8
Самарско-Тольяттинская	16,3	27,0	-5,9
Саратовская	13,9	25,5	6,9
Волгоградская	14,8	23,8	-8,1

СУММАРНЫЕ РАСХОДЫ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ В АГЛОМЕРАЦИЯХ НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ (2012 И 2021 ГГ.)

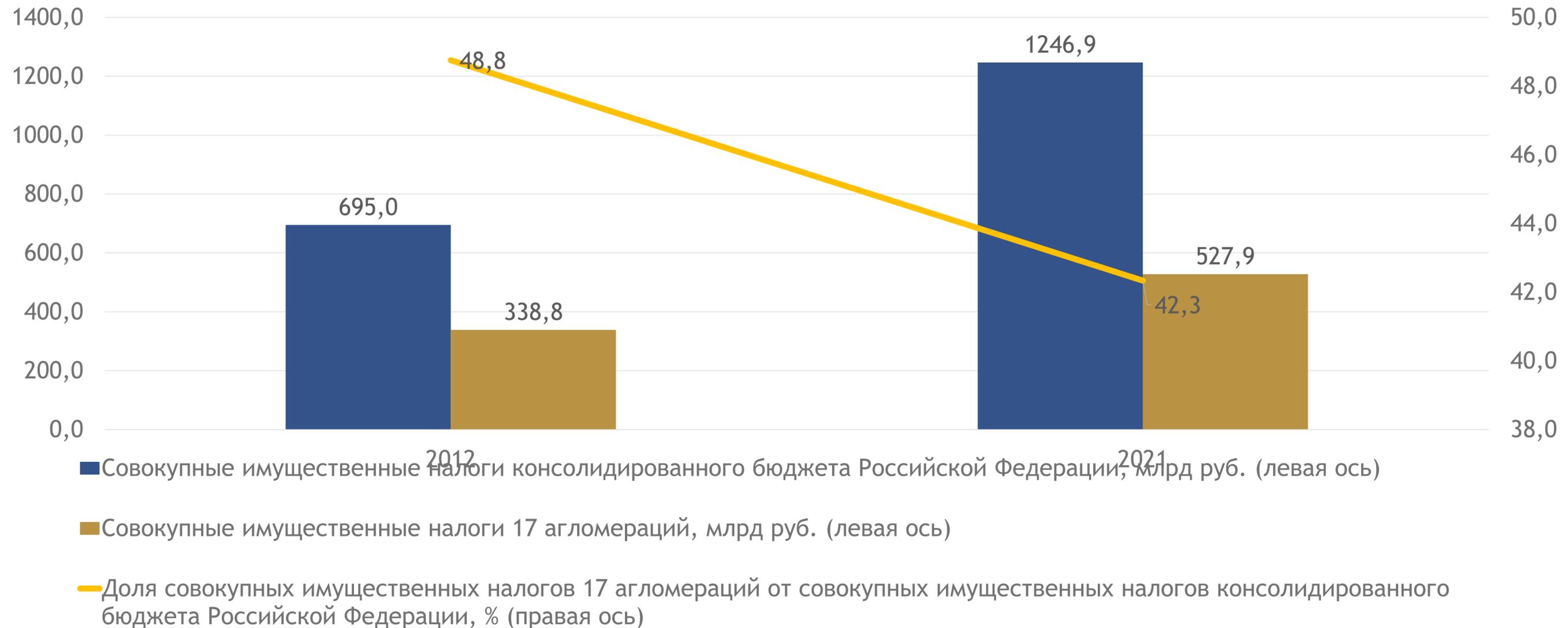
Агломерация	2012 г., тыс. руб.	2021 г., тыс. руб.	Темп прироста в реальном выражении, %
Московская	99,0	195,8	8,3
Санкт-Петербургская	65,5	123,4	5,8
Пермская	21,4	42,2	14,7
Челябинская	23,8	40,9	3,7
Екатеринбургская	23,5	39,9	-3,8
Владивостокская	23,9	37,7	-8,5
МЕСТНЫЕ БЮДЖЕТЫ ВСЕГО ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	25,1	37,2	-16,0
Красноярская	28,5	36,4	-23,3
Ростовская	21,6	36,1	-4,6
Новосибирская	23,1	36,0	-6,9
Нижегородская	17,1	35,4	15,8
Краснодарская	20,8	32,2	-13,2
Уфимская	23,1	30,3	-23,1
Самарско-Тольяттинская	17,2	26,9	-10,8
Казанская	19,3	26,8	-16,7
Воронежская	16,5	26,6	-11,5
Саратовская	14,4	26,3	6,1
Волгоградская	14,3	24,1	-3,5

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

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%



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

Источник: оценка Фонда «Институт экономики города» по данным форм статистической налоговой отчетности ФНС и отчетов об исполнении бюджетов; в случае если данные за 2012 г. отсутствовали, использовались данные за 2013 г.



## Совокупные налоговые доходы по имущественным налогам увеличились в 15, а в расчете на душу населения - в 13 агломерациях (однако такой рост был ниже уровня инфляции)

Агломерация	Совокупные имущественные налоги**, млрд руб.			Совокупные имущественные налоги на душу населения, тыс. руб. в год		
	2012 г. (2013 г.)	2021 г.	Темп роста, %	2012 г. (2013 г.)	2021 г.	Темп роста, %
Московская	144	277,1	192%	8,7	14,7	169%
Санкт-Петербургская	36,1	56,2	156%	6,1	8,4	138%
Екатеринбургская***	16,6	23,8	143%	7,7	10,1	131%
Самарско-Тольяттинская	16,5	21,3	129%	6	7,8	130%
Казанская***	13	17,8	137%	8,6	10,6	123%
Краснодарская***	16,3	16,3	100%	12,4	9,5	77%
Новосибирская	12,2	15,2	125%	5,8	6,7	116%
Нижегородская***	10,2	13,1	128%	5,6	7,3	130%
Ростовская***	13,3	12,8	96%	6,4	6	94%
Воронежская	6,5	12,2	188%	5	9	180%
Владивостокская	4,6	10	217%	5,5	11,7	213%
Челябинская***	11,4	9,9	87%	7	5,9	84%
Пермская***	8,7	9,8	113%	6,6	7,3	111%
Уфимская***	8,4	8,8	105%	5,9	5,8	98%
Красноярская	7,4	8,2	111%	5,8	5,6	97%
Волгоградская	6,7	8	119%	4,5	5,3	118%
Саратовская***	6,9	7,3	106%	5,6	5,6	100%

\* 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.



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

В среднем 70% налоговых доходов от земли и недвижимости агломераций не поступают в местные бюджеты\*, что не позволяет агломерациям получать отдачу от градостроительного развития и финансировать инфраструктуру (местные имущественные налоги формируют в среднем 6% доходов местных бюджетов)

Агломерация	Совокупные имущественные налоги**, 2021 г.			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 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	277,1	7,7	14,7	92,5	2,6	4,9	184,6	66,6	9,8
Санкт-Петербургская	56,2	6,4	8,4	15,6	1,8	2,3	40,6	72,3	6,1
Екатеринбургская	23,8	24,7	10,1	5,7	5,9	2,4	18,1	76,0	7,6
Самарско-Тольяттинская	21,3	28,8	7,8	7,0	9,5	2,6	14,3	67,1	5,2
Казанская	17,8	38,4	10,6	6,1	13,1	3,6	11,7	65,8	7,0
Краснодарская	16,3	29,3	9,5	5,0	9,0	2,9	11,3	69,3	6,6
Новосибирская	15,2	18,5	6,7	4,8	5,8	2,1	10,4	68,6	4,6
Нижегородская	13,1	20,7	7,3	4,0	6,3	2,2	9,1	69,8	5,1
Ростовская	12,8	16,5	6,0	6,1	7,9	2,9	6,7	52,2	3,1
Воронежская	12,2	32,5	9,0	3,1	8,3	2,3	9,1	74,4	6,7
Владивостокская	10,0	30,8	11,7	2,1	6,4	2,4	7,9	79,1	9,3
Челябинская	9,9	14,1	5,9	2,5	3,6	1,5	7,4	74,3	4,4
Пермская	9,8	17,8	7,3	4,1	7,4	3,0	5,7	58,4	4,3
Уфимская	8,8	18,9	5,8	2,5	5,3	1,6	6,3	71,6	4,1
Красноярская	8,2	14,4	5,6	1,8	3,2	1,2	6,4	77,7	4,3
Волгоградская	8,0	22,2	5,3	1,4	3,8	0,9	6,6	82,8	4,4
Саратовская	7,3	22,1	5,6	1,6	4,9	1,2	5,7	78,0	4,4

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

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



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



## 2. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ТРЕНДЫ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ

# 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 (2021 г.)

Прирост показателя, кв. м на душу населения (2010–2021 гг.)

Прирост показателя, % (2010–2021 гг.)

0,0 5,0 10,0 15,0 20,0 25,0 30,0 35,0



+7,2

+8,5

+4,6

+7,5

+6,8

+5,2

+6,4

+4,9

**+5,2**

+4,6

+5,9

+4,3

+5,3

+5,1

+5,6

+3,8

+4,3

+3,9

+28,5

+35,9

+18,7

+35,5

+31,1

+22,7

+29,8

+21,3

**+23,0**

+19,9

+27,7

+18,4

+24,9

+24,6

+28,3

+18,4

+21,5

+20,1

Количество агломераций в зависимости от прироста обеспеченности жильем, 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)

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



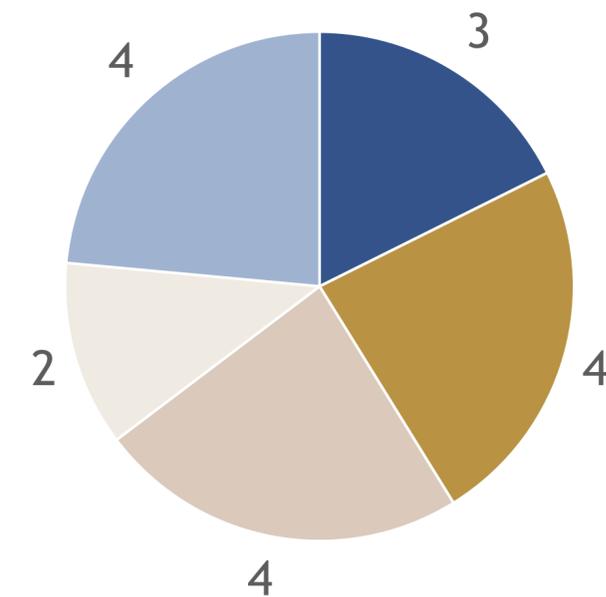
Совокупный жилищный фонд 17 агломераций в 2021 г. (1,4 млрд кв. м) составил в 2021 г. 34% жилищного фонда России (4 млрд кв. м)

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.)

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., %

КОЛИЧЕСТВО АГЛОМЕРАЦИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ДИНАМИКИ РЕАЛЬНОЙ МЕДИАННОЙ ЦЕНЫ ЗА 1 КВ. М ЗА ПЕРИОД 2010–2021 ГГ., ЕД.



Примечание:

Медианная цена 1 кв. м - цена предложения за 1 кв. м о продаже жилья для средней в ряду квартиры, то есть половина предложений с квартирами идут по цене за 1 кв. м ниже медианной, а вторая половина - выше. В 2018-2021 гг. используется фактическая медианная цена 1 кв. м в агломерациях по открытым данным о предложениях жилья на продажу, в 2010-2017 гг. используются индексы цен Росстата на первичном и вторичном рынке жилья.



# В 2021 г. доступность жилья в агломерациях увеличилась по сравнению с 2010 г.

№	Агломерация	Коэффициент доступности жилья (2010 г.)	Коэффициент доступности жилья (2021 г.)	Прирост показателя, лет (2010–2021 гг.)	Прирост показателя, % (2010–2021 гг.)	Уровень доступности жилья (2021 г.)	Тенденция 2010–2021 гг.*
1	Челябинская	3,0	2,4	-0,6	-19,9	Жилье доступно	Значительное повышение доступности жилья
2	Самарско-Тольяттинская	3,4	2,5	-0,9	-25,2	Жилье доступно	Значительное повышение доступности жилья
3	Ростовская	4,1	2,7	-1,4	-34,1	Жилье доступно	Значительное повышение доступности жилья
4	Екатеринбургская	2,9	2,8	-0,1	-5,0	Жилье доступно	Незначительное повышение доступности жилья
5	Нижегородская	3,1	2,8	-0,3	-10,9	Жилье доступно	Незначительное повышение доступности жилья
6	Саратовская	3,4	2,8	-0,6	-18,2	Жилье доступно	Значительное повышение доступности жилья
7	Воронежская	3,5	2,9	-0,6	-17,0	Жилье доступно	Значительное повышение доступности жилья
8	Волгоградская	3,8	3,0	-0,8	-21,9	Жилье не очень доступно	Значительное повышение доступности жилья
9	Краснодарская	3,1	3,0	-0,2	-5,0	Жилье не очень доступно	Незначительное повышение доступности жилья
10	Пермская	2,5	3,2	0,7	27,3	Жилье не очень доступно	Значительное снижение доступности жилья
11	Новосибирская	3,8	3,2	-0,6	-16,2	Жилье не очень доступно	Значительное повышение доступности жилья
12	Уфимская	3,3	3,3	-0,1	-2,4	Жилье не очень доступно	Незначительное повышение доступности жилья
13	Красноярская	3,7	3,7	-0,1	-1,4	Жилье не очень доступно	Незначительное повышение доступности жилья
14	Казанская	3,9	3,7	-0,2	-4,2	Жилье не очень доступно	Незначительное повышение доступности жилья
15	Владивостокская	4,2	3,8	-0,4	-9,8	Жилье не очень доступно	Незначительное повышение доступности жилья
16	Московская	4,7	4,8	0,1	2,3	Приобретение жилья серьезно осложнено	Незначительное снижение доступности жилья
17	Санкт-Петербургская	6,0	4,9	-1,1	-18,6	Приобретение жилья серьезно осложнено	Значительное повышение доступности жилья
<b>Коэффициент доступности жилья в медианной агломерации</b>		3,5	3,0	-0,5	-13,7	Жилье не очень доступно	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

Примечание: 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». Показатели в отдельных агломерациях (Самарско-Тольяттинской, Нижегородской, Волгоградской, Новосибирской, Казанской, Владивостокской и Московской) могут отличаться от более ранних публикаций Фонда «Институт экономики города», так как был скорректирован состав муниципальных образований агломераций



# Общий тренд на повышение доступности жилья в агломерациях в 2010–2017 гг. сменился в 2019–2022 гг. трендом на снижение доступности жилья

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

Примечание:

Коэффициент доступности жилья - 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». 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

Городская агломерация/ город	Коэффициент доступности жилья					
	2010 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Нью-Йорк	6,1	5,5	5,4	5,9	7,1	7,1
Лондон	7,2	8,3	8,2	8,6	8,0	8,7
Сингапур	-	4,6	4,6	4,7	5,8	5,3
Гонконг	11,4	20,9	20,8	20,7	23,2	18,8
Торонто	5,1	8,3	8,6	9,9	10,5	9,5
Дублин	4,8	4,8	4,7	5,4	5,7	5,1
Окленд	6,4	9,0	8,6	10,0	11,2	10,7
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>



Отношение совокупной капитализации жилищного фонда в 17 агломерациях к совокупному ВГП 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.)

СОВОКУПНАЯ КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И СОВОКУПНЫЙ ВГП В 17 ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЯХ И ИХ СООТНОШЕНИЕ, 2013–2021 ГГ.



Примечание:

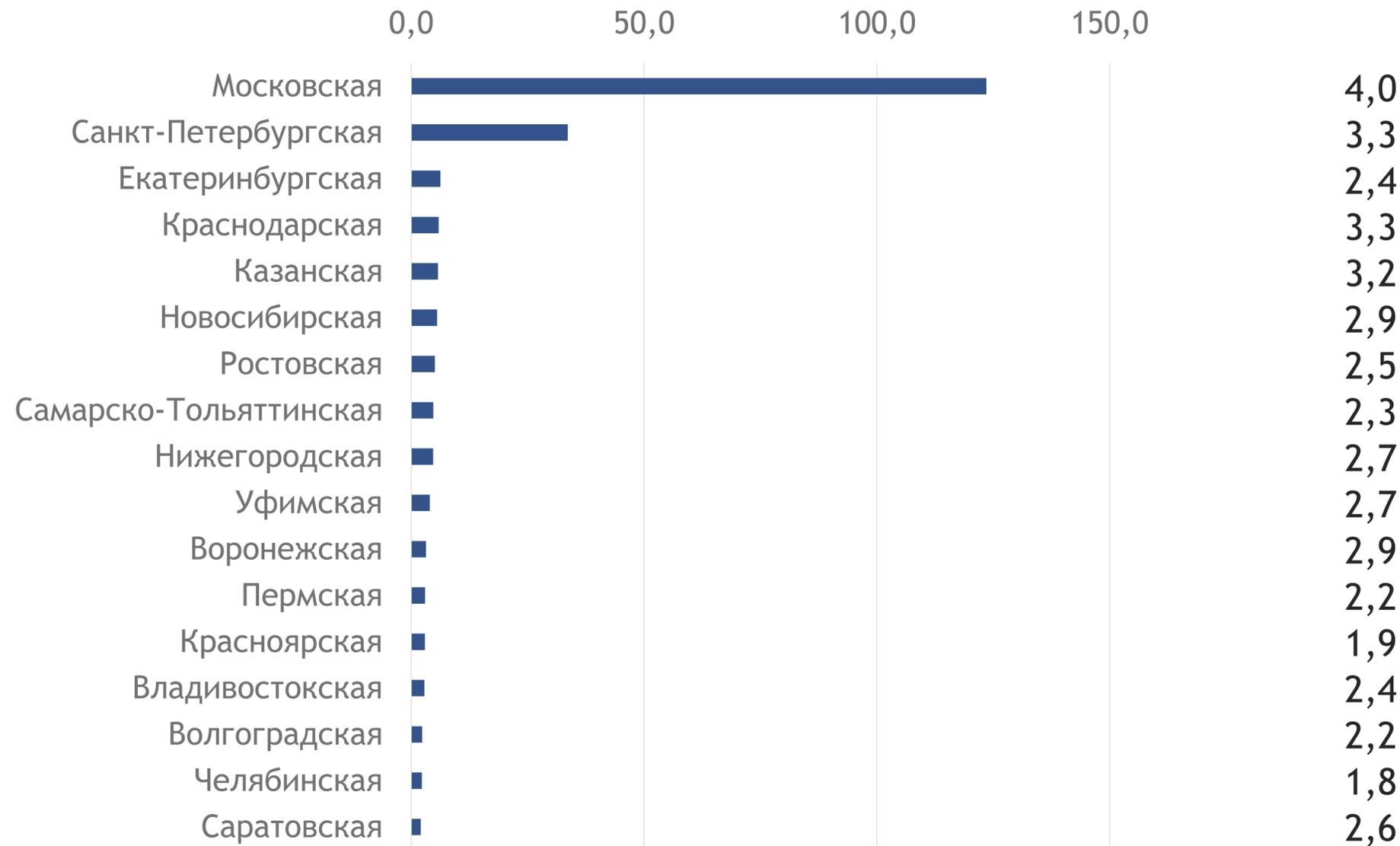
- 1) Капитализация жилищного фонда агломерации – оценка рыночной стоимости жилищного фонда на территории агломерации (произведение цены 1 кв. м жилья и площади жилищного фонда)
- 2) ВГП (валовой городской продукт) – индикатор рыночной стоимости товаров и услуг, произведенных во всех секторах экономики агломерации за год, который оценивается по методике Фонда «Институт экономики города»
- 3) Капитализации жилищного фонда по России – текущая рыночная стоимость жилых зданий на конец года по данным Росстата



# Капитализация жилищного фонда в агломерациях в среднем превышает ВВП агломерации в 2,7 раза. Жилищные активы играют наиболее заметную роль в экономиках Московской, Санкт-Петербургской, Краснодарской и Казанской агломераций, где их рыночная стоимость превышает три годовых ВВП

КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В 2021 Г., ТРЛН РУБ.

ОТНОШЕНИЕ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И ВВП, РАЗ



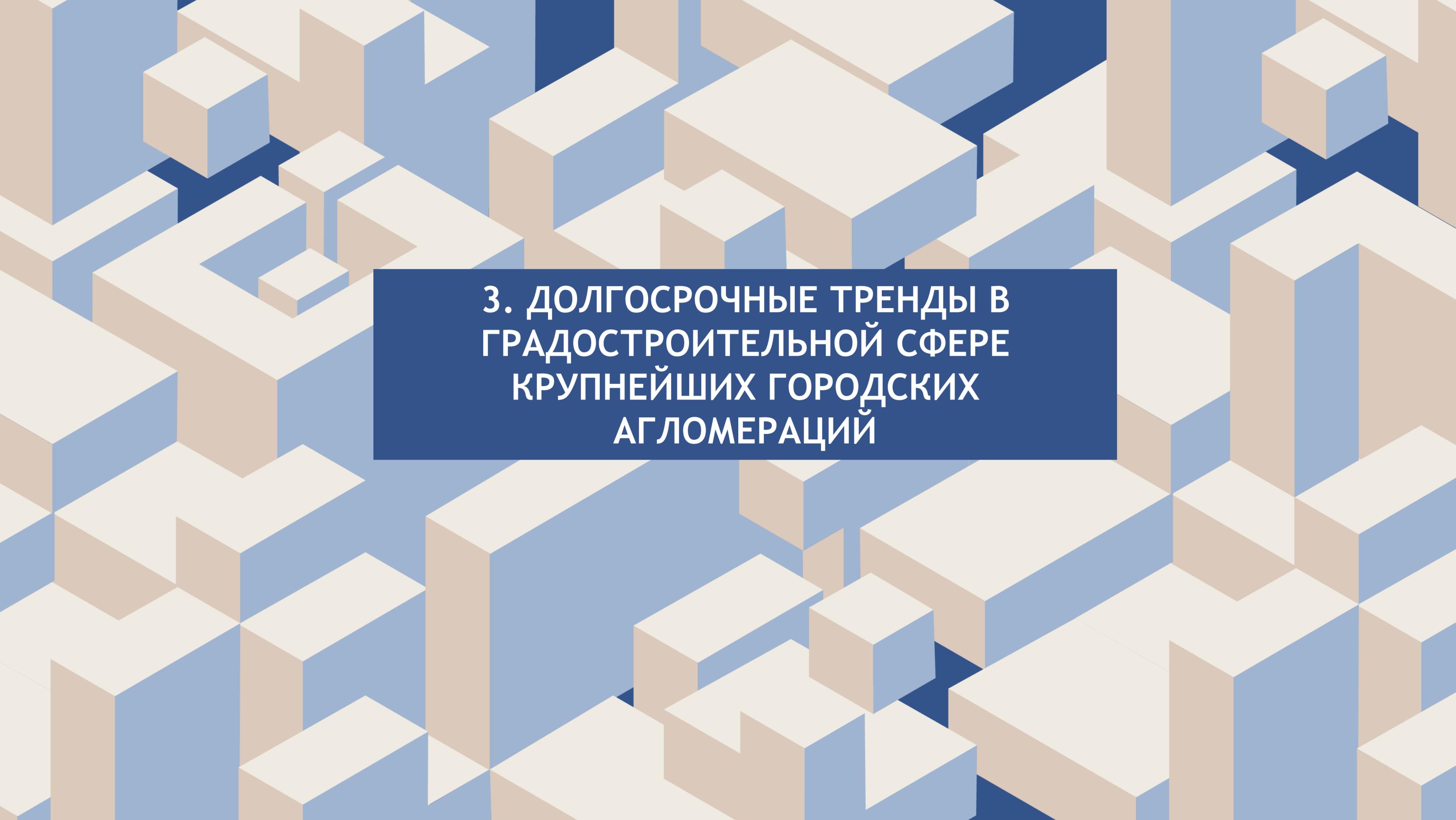
Совокупная капитализация жилищного фонда 17 агломераций составила в 2020 г. 86% от капитализации жилищного фонда России (175,9 трлн руб.) при доле жилищного фонда этих агломераций – 34% жилищного фонда России

Примечание:

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.)



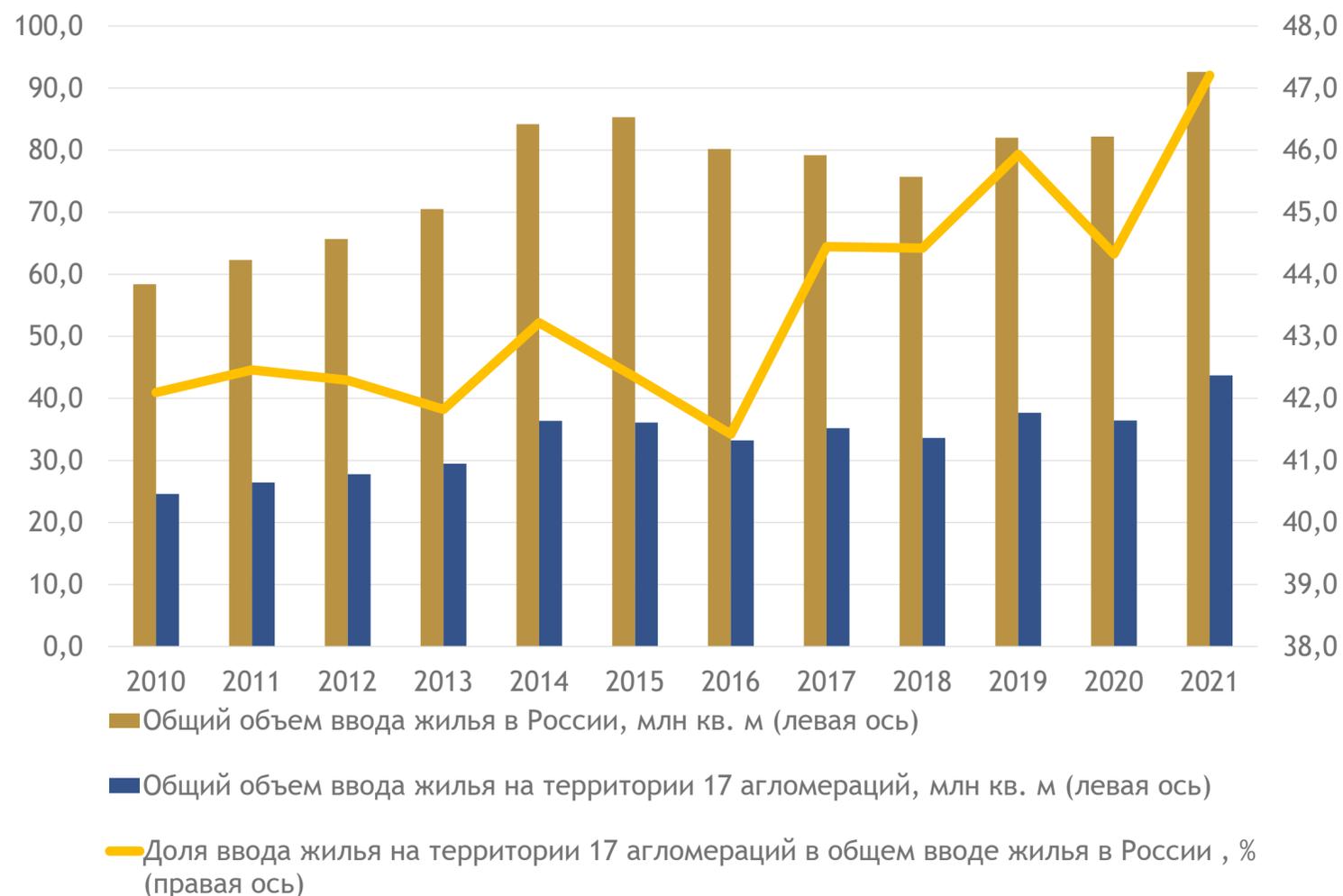


**3. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ТРЕНДЫ В  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ  
КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ  
АГЛОМЕРАЦИЙ**

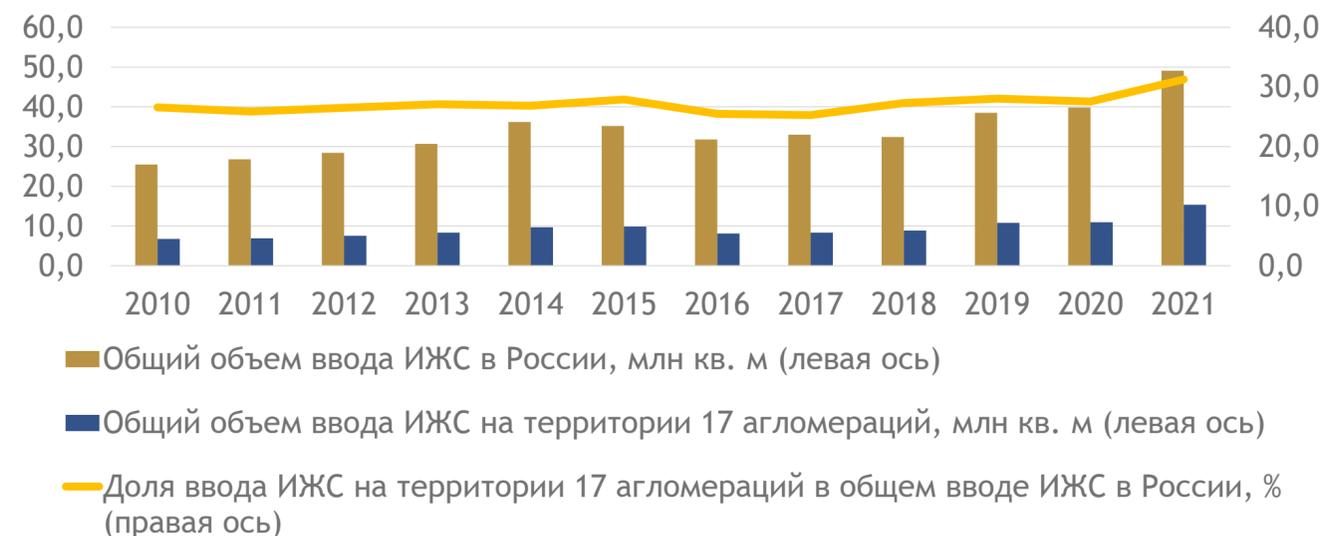
# Совокупный объем жилищного строительства в 17 агломерациях в 2010-2021 г. (401 млн кв. м) составил 43,7% от общего объема жилищного строительства в России (918 млн кв. м)

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%

ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ, МЛН КВ. М



ОБЪЕМ ВВОДА ИЖС, МЛН КВ. М



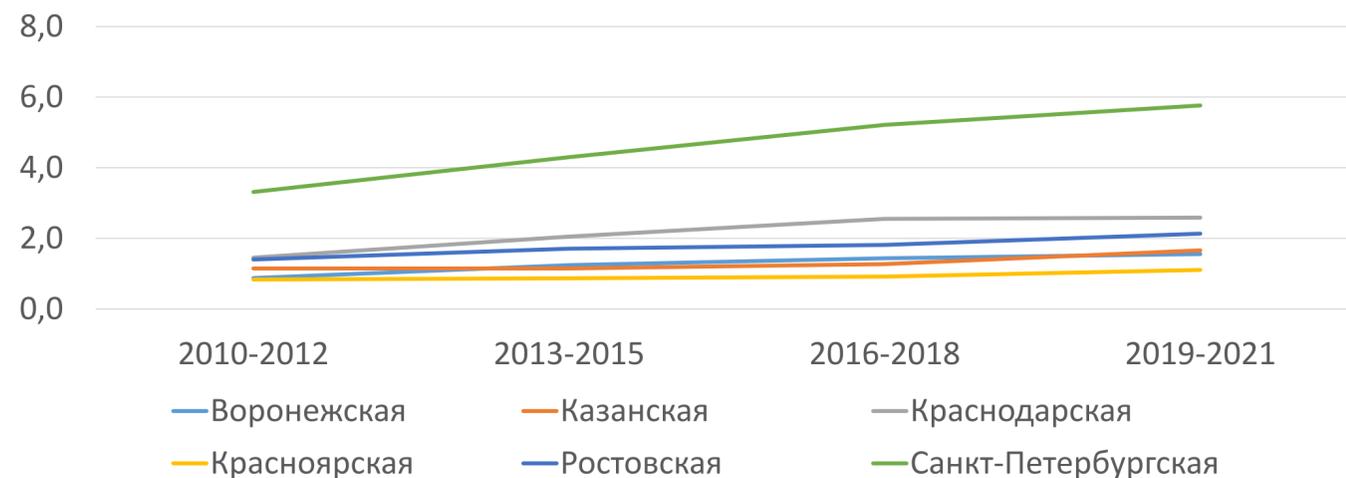
ОБЪЕМ ВВОДА МКД, МЛН КВ. М



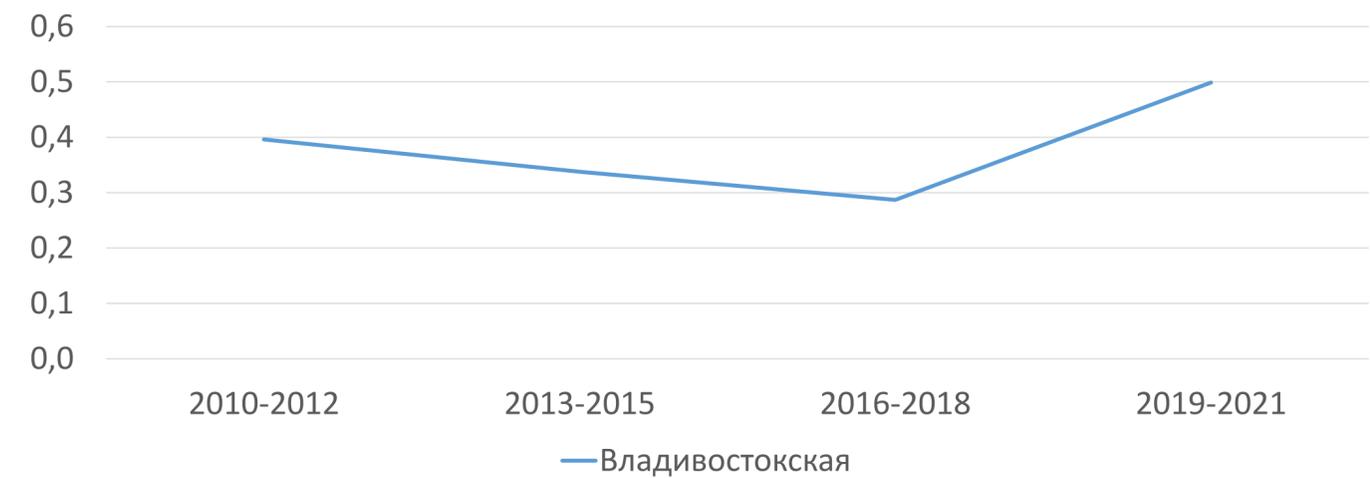
# Устойчивый тренд роста ввода жилья в 2010–2021 гг. наблюдался только в 6 агломерациях, еще в 7 аггломерациях рост был неустойчивым

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

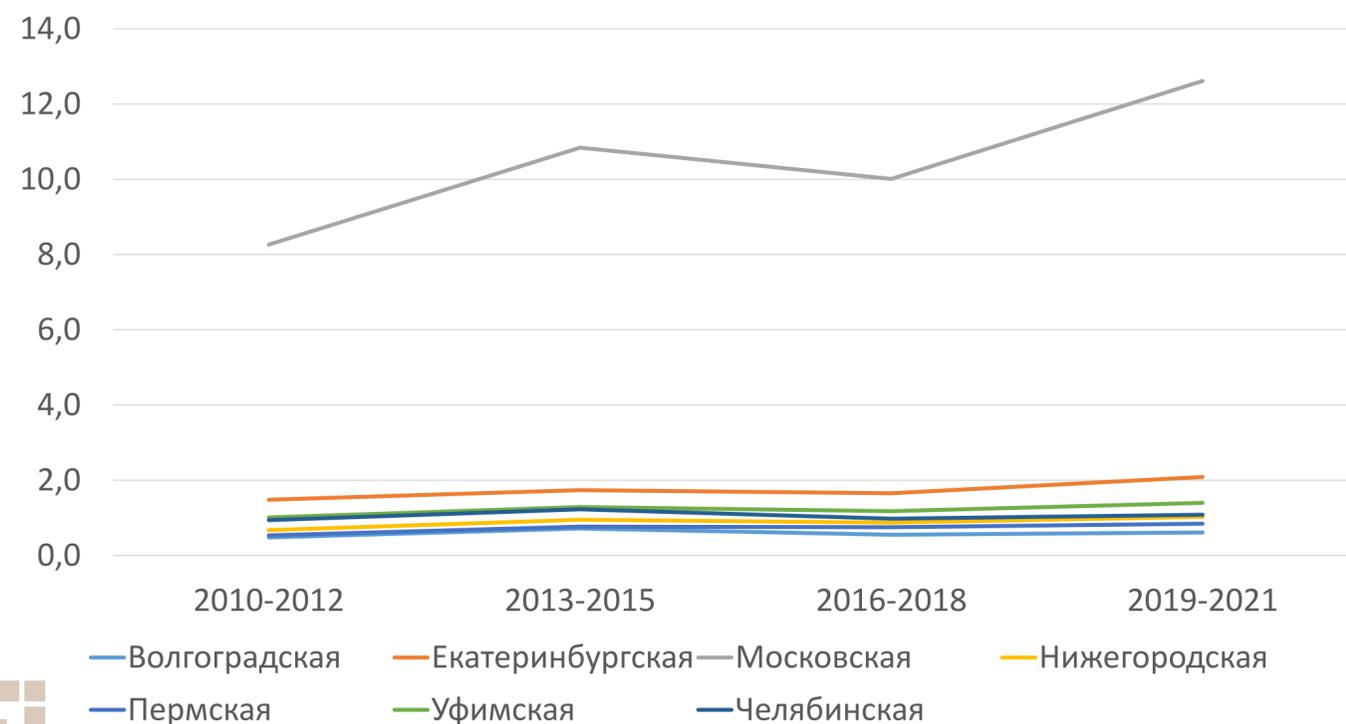
Рост ввода жилья



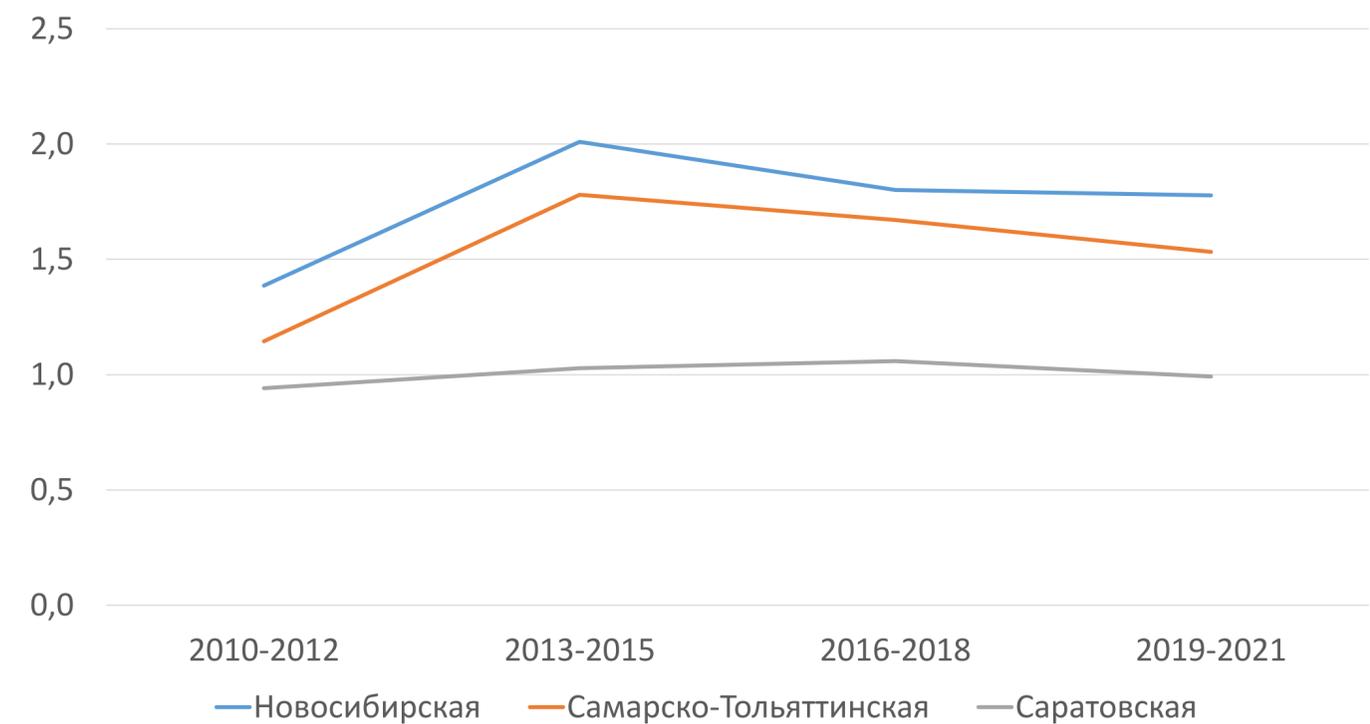
Рост ввода жилья после снижения



Рост ввода жилья с периодами снижения



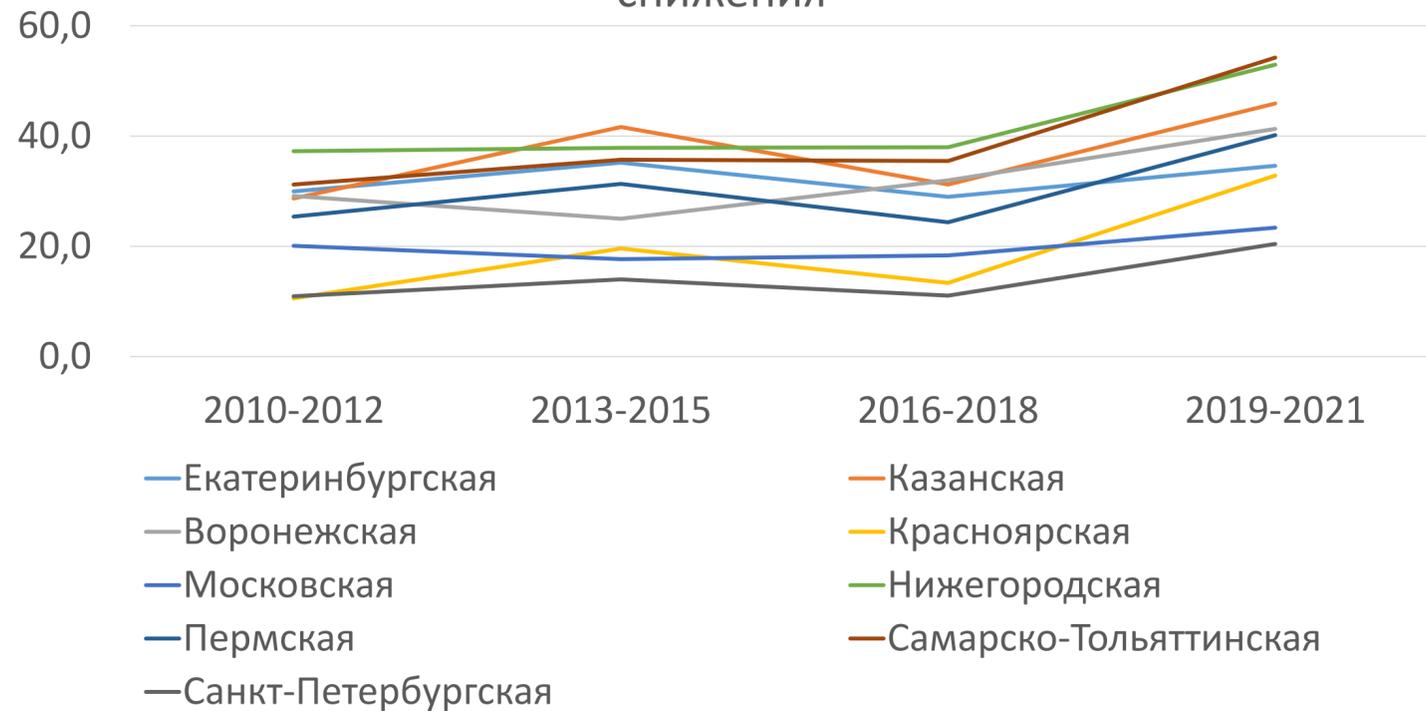
Снижение ввода жилья после роста



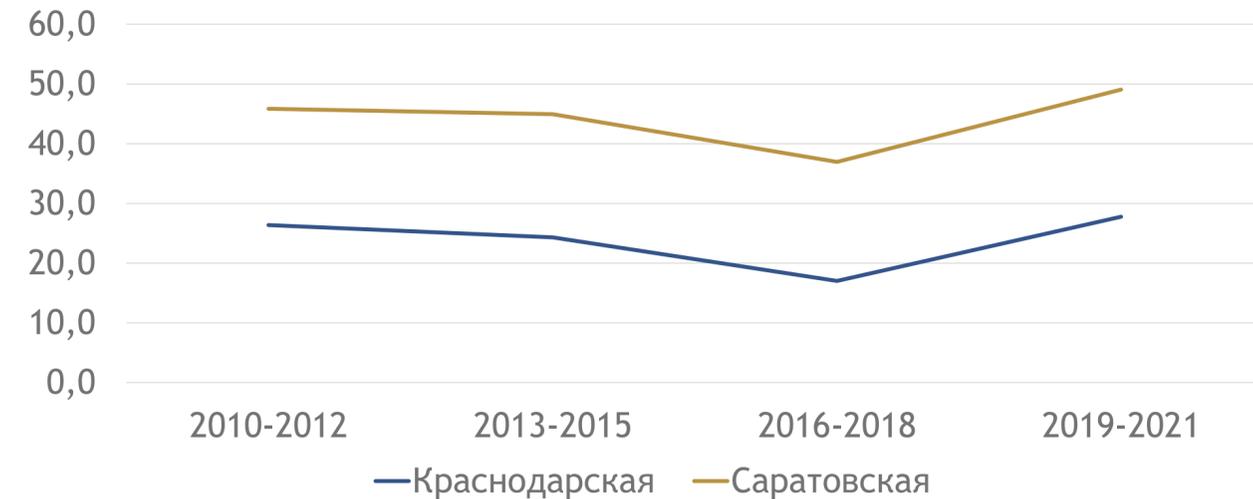
В большинстве агломераций наблюдается тренд на увеличение доли ИЖС во вводе жилья, несмотря на отдельные периоды снижения показателя. Только в 3 агломерациях доля ИЖС стабильно снижалась в 2010–2021 гг.

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

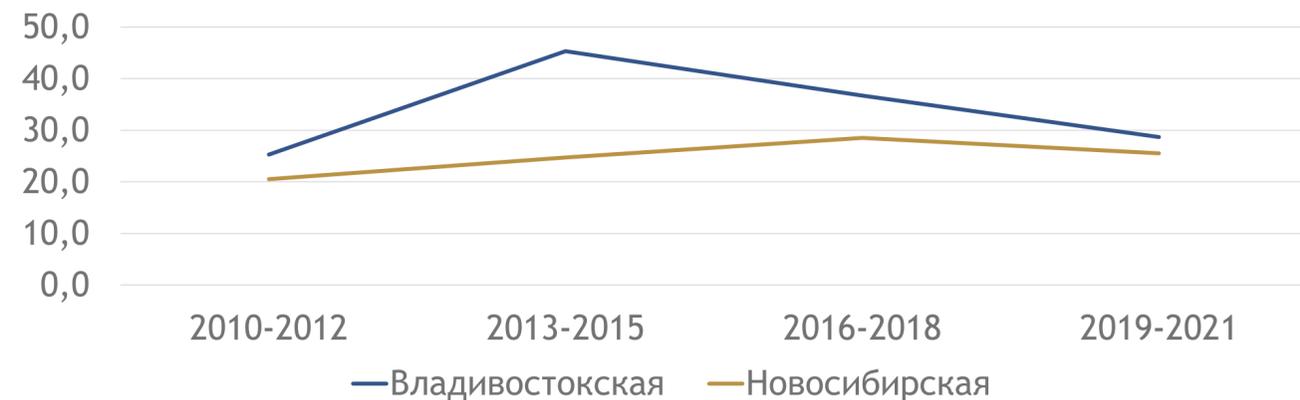
Рост доли ИЖС во вводе жилья с периодами снижения



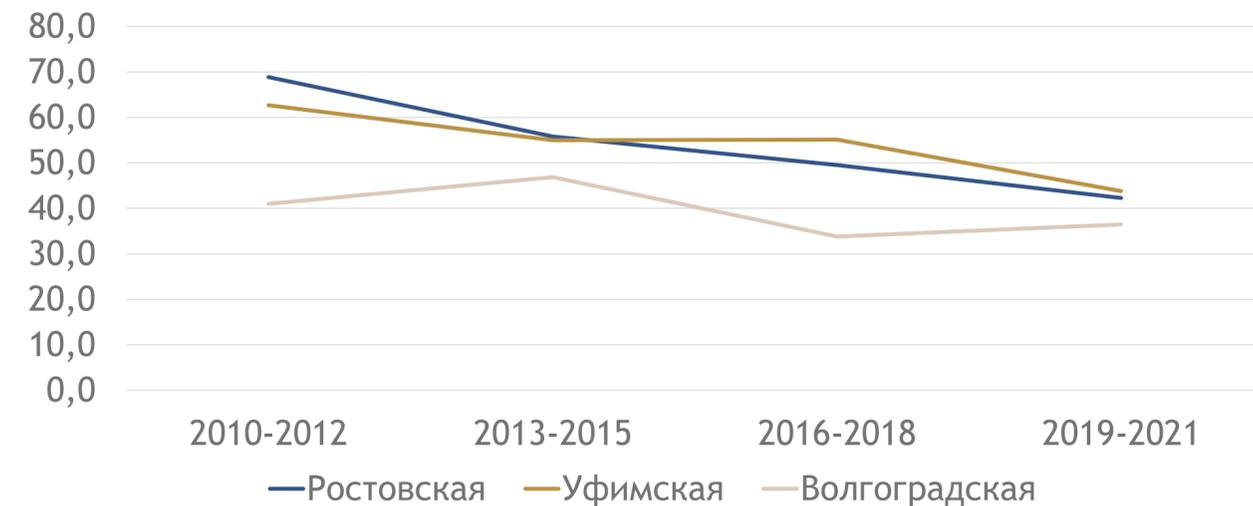
Снижение доли ИЖС, потом рост



Рост доли ИЖС, потом снижение



Снижение доли ИЖС во вводе жилья



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

Совокупный объем ввода жилья в 2010–2021 гг., млн кв. м

Отношение совокупного объема ввода жилья в 2010–2021 гг. к жилищному фонду в 2021 г., %



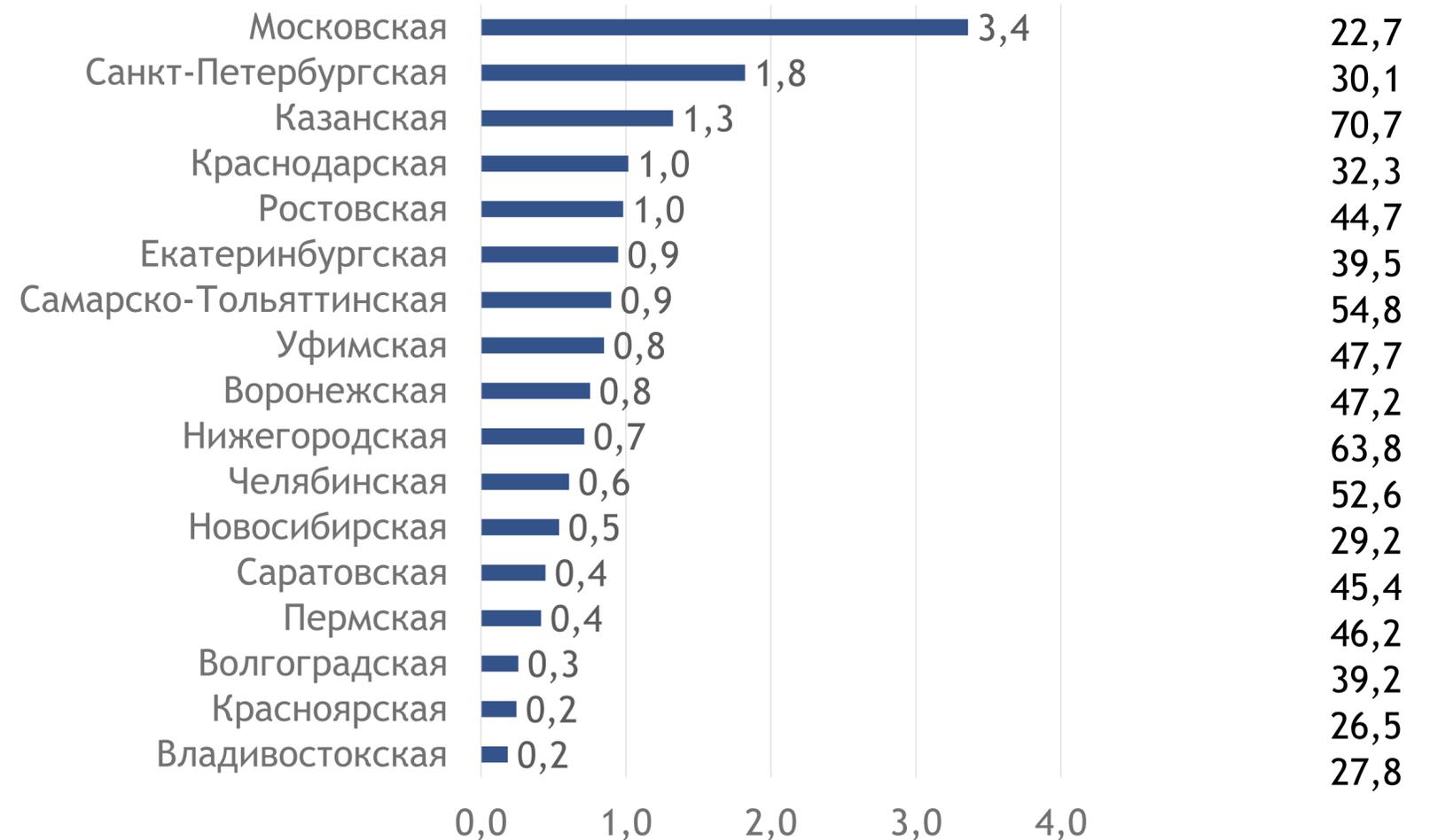
Совокупный объем ввода жилья в 17 агломерациях в 2010–2021 г. (401 млн кв. м) составил 43,7% от общего объема ввода жилья в России за этот период (918 млн кв. м)

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

Объем ввода жилья (2021 г.), млн кв. м



Объем ввода ИЖС (2021 г.), млн кв. м



Доля ввода ИЖС от общего объема ввода жилья (2021 г.), %

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

Ввод жилых единиц на 1000 человек населения в агломерациях, 2010–2021, 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%2aMTI5MTY0MjQ0MS4xNjc3MDYxMDcy%2a\\_ga\\_PY4SWZN1RJ%2aMTY4MDUyNTY4NS4xLjAuMTY4MDUyNTY4NS42MC4wLjA.](https://data.london.gov.uk/dataset/residential-completions-dashboard?_gl=1%2a1vm82rg%2a_ga%2aMTI5MTY0MjQ0MS4xNjc3MDYxMDcy%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/>; Оклендская – Auckland Council Research and Evaluation Unit, RIMU:

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

Агломерация	Ввод жилых единиц на 1000 человек населения в 2021 г., ед.
Краснодарская	24,8
Уфимская	15,6
Воронежская	14,7
Санкт-Петербургская	14,1
Екатеринбургская	13,7
Ростовская	13,5
Казанская	12,2
Новосибирская	12,1
Московская	11,0
Владивостокская	10,4
Саратовская	9,6
<b>Ванкуверская</b>	<b>9,1</b>
Красноярская	8,8
Пермская	8,6
Челябинская	8,1
<b>Оклендская</b>	<b>7,9</b>
Самарско-Тольяттинская	7,1
Нижегородская	6,6
<b>Стамбульская</b>	<b>6,2</b>
Волгоградская	6,1
<b>Сиднейская</b>	<b>5,7</b>
<b>Торонтская</b>	<b>5,6</b>
<b>Лондонская</b>	<b>4,1</b>

Примечание:

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

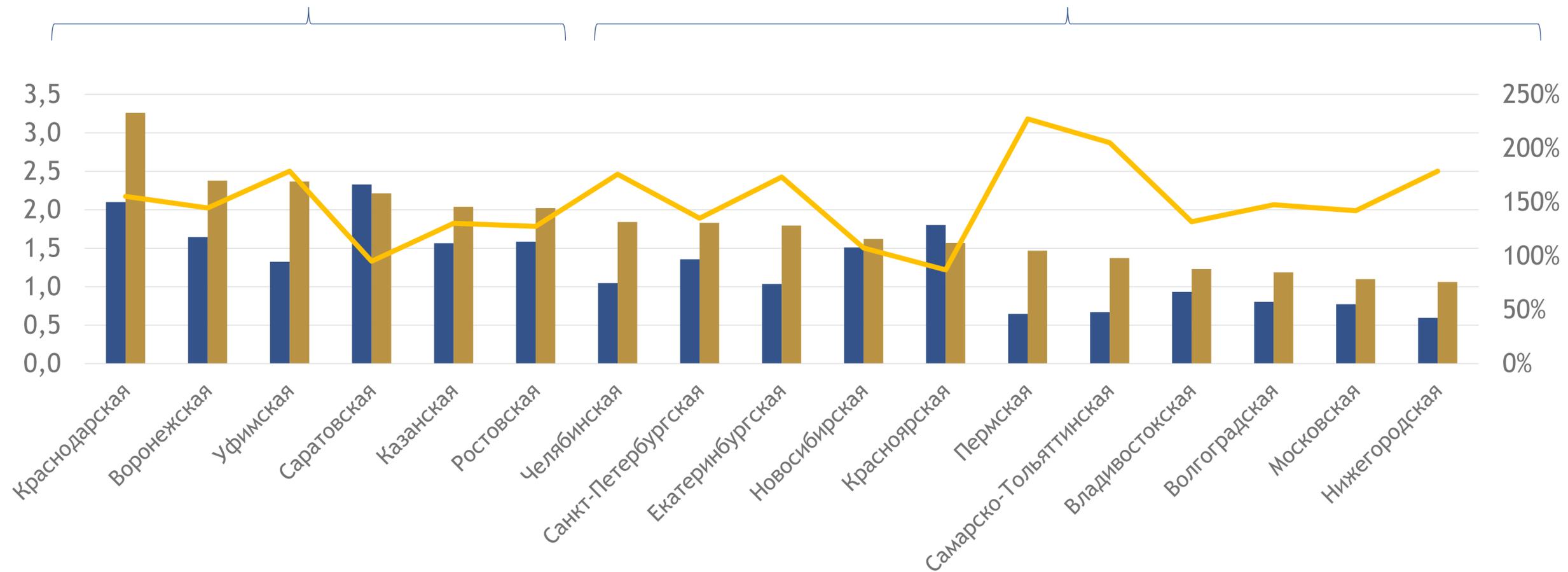


# В большинстве агломераций объем предложения нового жилья относительно совокупных реальных доходов населения возрос за период 2010–2021 гг., то есть предложение расширилось более интенсивно, чем росли доходы

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 2011 г.)

Высокий уровень предложения нового жилья в 2021 г.  
(более 2 кв. м на 1 млн совокупных доходов)

Средний уровень предложения нового жилья в 2021 г.  
(от 1 до 2 кв. м на 1 млн совокупных доходов)



■ Ввод жилья на 1 млн совокупных доходов населения агломерации, кв. м (2010 г. в постоянных ценах 2021 г.) (левая ось)

■ Ввод жилья на 1 млн совокупных доходов населения агломерации, кв. м (2021 год) (левая ось)

— Темп роста показателя, % (2010-2021 годы) (правая ось)



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

## Пример детализации расчета индекса базового градостроительного регламента

### Индекс базового градостроительного регламента

Агломерация	2022 г.
Краснодарская	0,64
Волгоградская	0,61
Новосибирская	0,61
Казанская	0,56
Самарско-Тольяттинская	0,53
Уфимская	0,53
Владивостокская	0,50
Пермская	0,50
Ростовская	0,44
Нижегородская	0,39
Саратовская	0,33
Екатеринбургская	0,31
Воронежская	0,22
Красноярская	0,19
Челябинская	0,17
Московская	0,08
Санкт-Петербургская	0,00

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

Агломерации	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)	<b>0,64</b>
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)	
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)	<b>0,08</b>
Санкт-Петербургская			0 (ни в одном из МО, включая ядро, не установлены ни макс., ни мин. размеры ЗУ)	<b>0</b>

Примечание: 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



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

## Пример детализации расчета индекса согласованности градостроительной политики

Индекс согласованности градостроительной политики

Агломерация	2022 г.
Новосибирская	0,88
Уфимская	0,50
Владивостокская	0,44
Пермская	0,38
Нижегородская	0,30
Воронежская	0,25
Саратовская	0,25
Казанская	0,20
Самарско-Тольяттинская	0,18
Челябинская	0,18
Волгоградская	0,13
Красноярская	0,13
Краснодарская	0,05
Екатеринбургская	0,03
Ростовская	0,03
Санкт-Петербургская	0,03
Московская	0,00

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

Агломерации	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)	<b>0,88</b>
Уфимская	0,5 (во всех МО этажность от центра к периферии снижается одинаково)	0 (мин./макс. размеры земельных участков в периферийных МО не установлены)	1 (во всех МО мин./макс. размеры ЗУ от центра к периферии дифференцированно увеличиваются)	<b>0,5</b>
Саратовская	0 (предельные параметры этажности в ядре не установлены)	0 (мин./макс. размеры земельных участков в ядре не установлены)	1 (во всех МО мин./макс. размеры ЗУ от центра к периферии дифференцированно увеличиваются)	<b>0,25</b>
Красноярская	0 (отсутствуют данные по ядру агломерации)	0 (мин./макс. размеры земельных участков в ядре не установлены)	0,5 (во всех МО мин./макс. размеры ЗУ от центра к периферии одинаково повышаются)	<b>0,13</b>

Примечание: 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

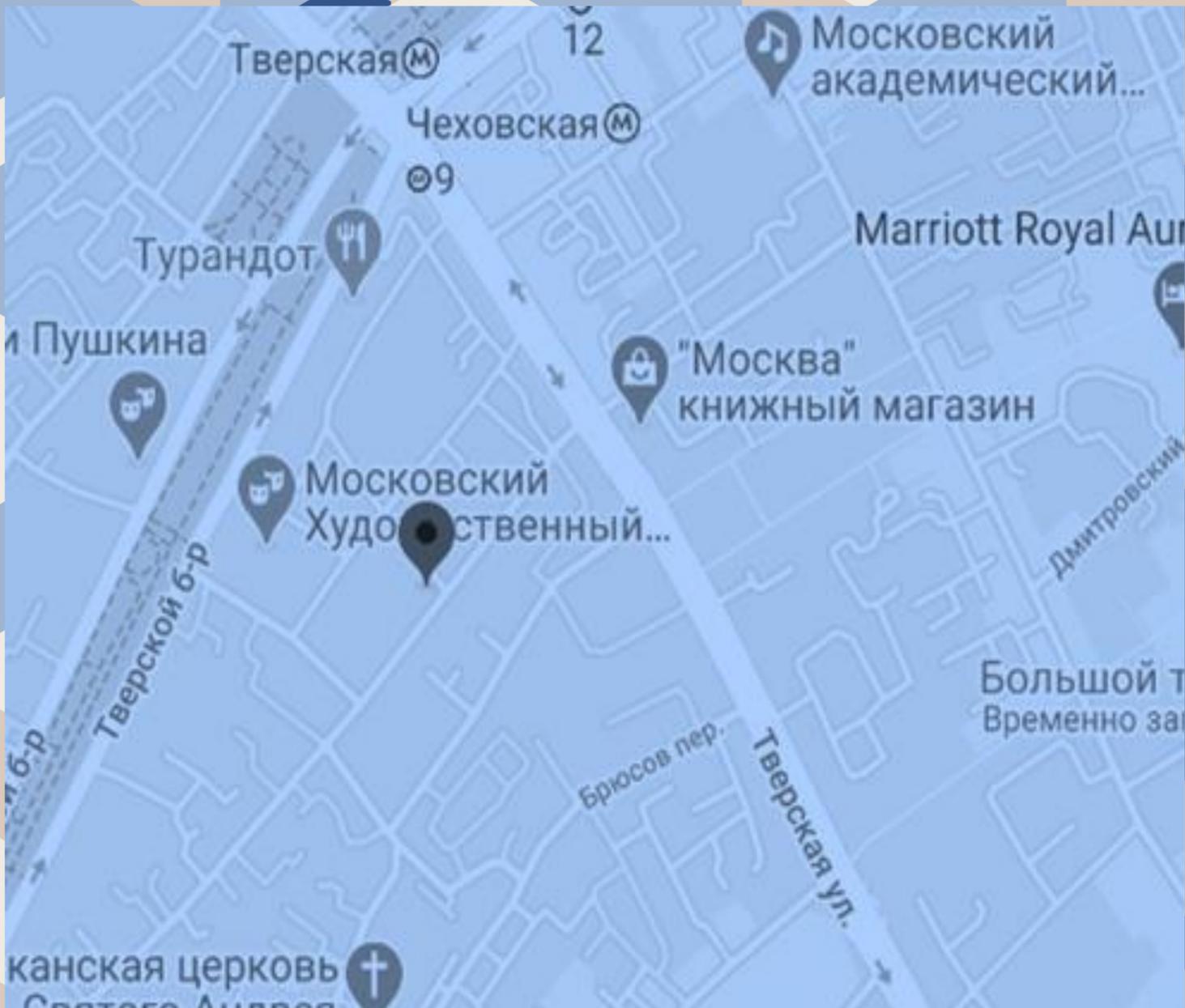
\* В качестве территориальной зоны застройки МКД рассматривался тип зоны застройки МКД, предусмотренный ПЗЗ, в которой допускается возведение МКД максимальной этажности по сравнению с другими территориальными зонами застройки МКД

\*\* 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



# 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 - возрастать
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
7. В условиях стагнации совокупного потенциального спроса граждан на жилье, определяемого доходами, отсутствуют факторы для долгосрочного роста цен на жилье, что с учетом наличия инфляции потребительских цен скорее всего приведет к снижению реальных цен на жилье на горизонте до 2030 г. (как это наблюдалось и в 2010-2018 гг.)



## ФОНД «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](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

