



Фонд «Институт экономики города»

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

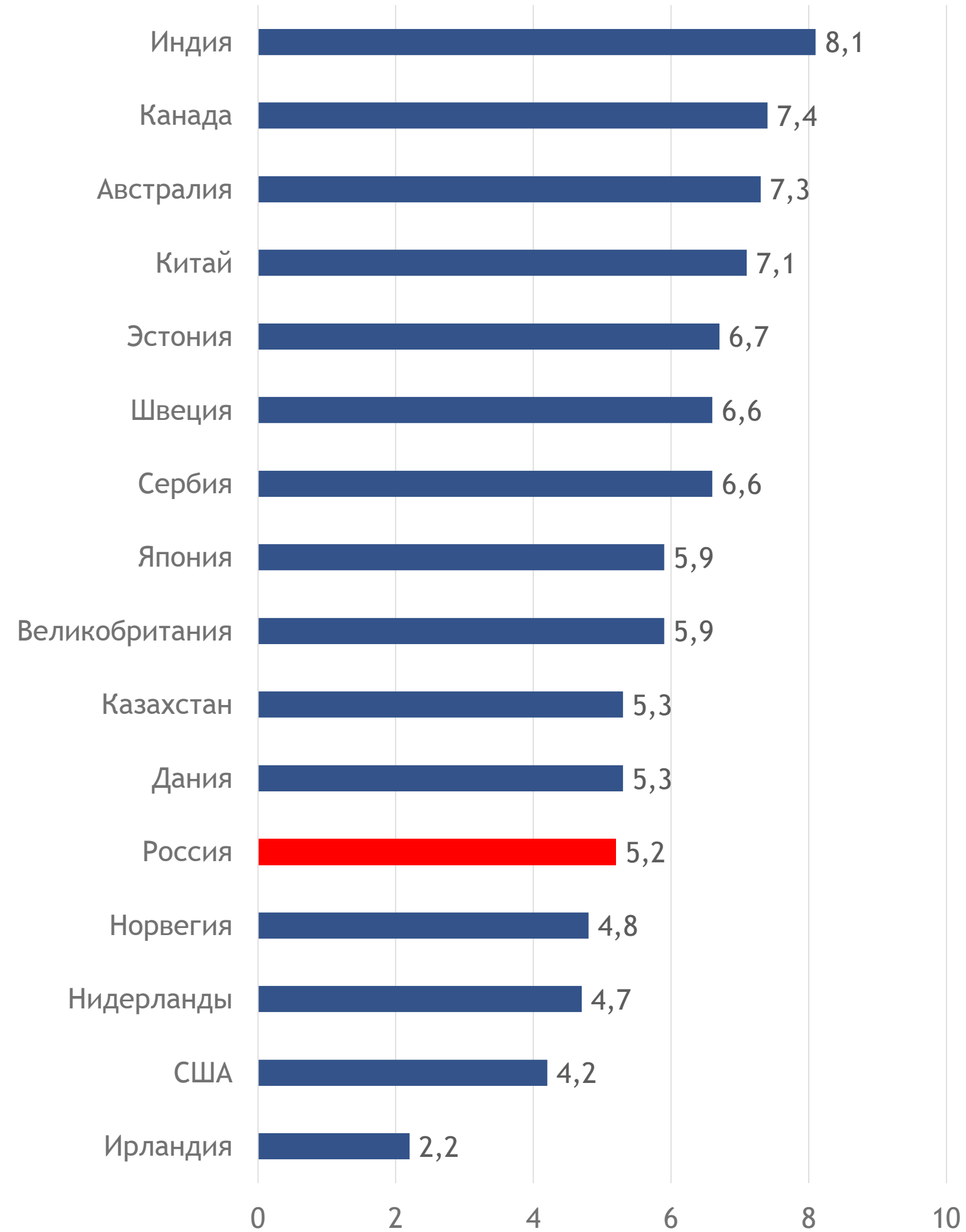
(работа выполнена за счет целевых средств
Фонда «Институт экономики города»)

Татьяна Полиди,
вице-президент Фонда "Институт экономики города",
кандидат экономических наук

Москва, 2023 г.

Сравнение показателей строительной отрасли России и зарубежных стран

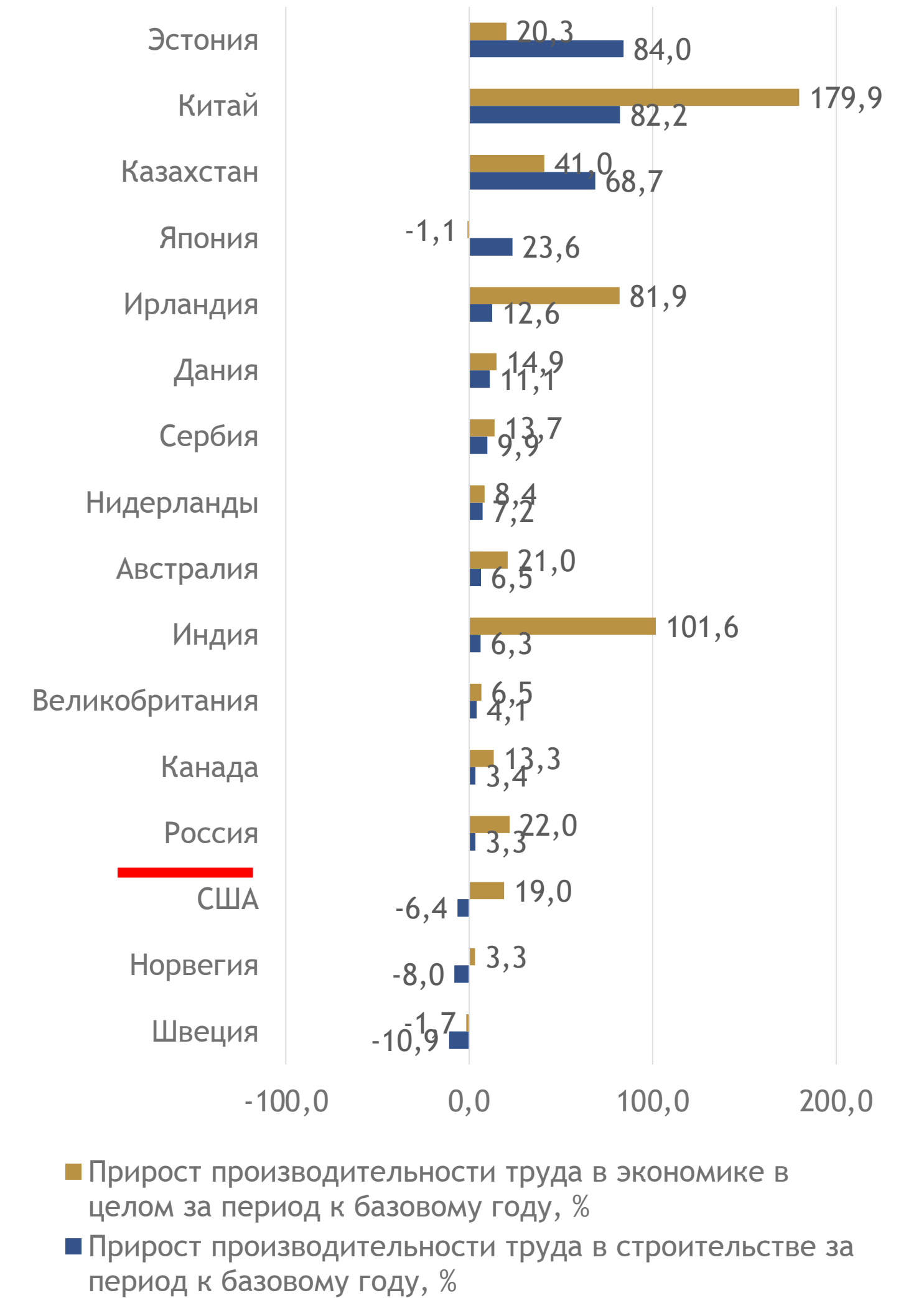
Доля ВДС в строительстве от суммарной ВДС в экономике, %



Доля занятых в строительстве от всех занятых в экономике, %



Прирост производительности труда за период 2007-2021 (2022) гг.



Роль строительства в экономике: оценка совокупного спроса, связанного со строительством (F), в глобальной экономике и в России

№	Показатель мировой экономики		\$ trillion, 2014	% от глобального ВВП 2014	Показатель экономики России	Трлн руб., 2021 (Росстат)	% от ВВП России, 2021
1	Global GDP	Мировой ВВП	74	-	ВВП России	135,3	-
2	Total capital investment	Инвестиции в основной капитал	16	22%	Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций)* - инвестиционный спрос всех отраслей экономики, в том числе:	23	17%
2.1.	Equipment, vehicles, and other non-building-related capital expenses	Инвестиции в оборудование, машины и другие капитальные затраты, не связанные со строительством	6,5	8,8%	Инвестиции в приобретение новых основных средств (оборудование, машины и другие капитальные затраты, не связанные со строительством)	8,1	6,0%
2.2.	Building-related capital expenses (равно строке 3)	Инвестиции в строительство, модернизацию и реконструкцию (жилые и нежилые здания, сооружения (инфраструктура)	7	9,5%	Инвестиции в строительство, модернизацию и реконструкцию (жилые и нежилые здания, сооружения (инфраструктура) <i>(по общему правилу, показатель должен совпадать с показателем валового выпуска в строительстве (выручки всех подрядчиков), но в данных Росстата есть небольшое отклонение) - см. след. строку 3</i>	14,9	11,0%
3.	Construction sector revenue (равно сумме строк 3.1 и 3.2)	Валовая выручка строительного сектора (выпуск строительства за отчетный период)	7	9,5%	Валовая выручка строительного сектора (выпуск строительства за отчетный период (F) (равно сумме строк 3.1 и 3.2)	14,2	10,5%
3.1.	Construction materials and other inputs	Промежуточное потребление в строительном секторе (F) за отчетный период (расходы на материал и иные ресурсы)	3,9	5,3%	Промежуточное потребление в строительном секторе (F) за отчетный период (расходы на материал и иные ресурсы)	8,1	6,0%
3.2.	Construction gross value added	Валовая добавленная стоимость в строительном секторе (F) за отчетный период в текущих ценах	3,1	4,2%	Валовая добавленная стоимость в строительном секторе (F) за отчетный период в текущих ценах	6,1	4,5%
4.	Owner expenses and capital equipment installed in structures	Расходы собственников зданий на оборудование и оснащение зданий	2,5	3,4%	Расходы домохозяйств на мебель, бытовую технику и содержание дома** <i>(не включены расходы компаний на оборудование коммерческих зданий)</i>	2,9	2,1%
5.	Construction-related spending (равно сумме строк 2.2 и 4)	Совокупный спрос (расходы) в экономике, связанный со строительством	9,5	12,8%	Совокупный спрос (расходы) в экономике, связанный со строительством (равно сумме строк 2.2 и 4)	17,8	13,1%

* В официальном статистическом учете инвестиции в основной капитал представляют собой затраты на строительство, реконструкцию (включая расширение и модернизацию) объектов, которые приводят к увеличению их первоначальной стоимости, приобретение машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря, бухгалтерский учет которых осуществляется в порядке, установленном для учета вложений во внеоборотные активы, инвестиции в объекты интеллектуальной собственности; культивируемые биологические ресурсы. Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/met-inv-fed.pdf>

** Оценка по данным Росстата https://gks.ru/bgd/regl/b21_102/lssWWW.exe/Stg/2021%20god/1-1.xlsx



Ограничения при оценке мультипликативных эффектов и инфляционных рисков в строительстве

1. Большое количество допущений, которые не выполняются на практике, в том числе о стабильности относительных цен и отсутствии ограничений на факторы производства по всей производственной цепочке
2. Рынки жилищного и иного строительства (конечного продукта) локальные (город, агломерация), рассмотрение отрасли в целом не учитывает дифференцированные факторы ограничений эластичности предложения на локальных рынках
3. Высокие инфляционные риски бюджетного и иного стимулирования строительства недооцениваются из-за неучета моделей стратегического взаимодействия фирм, их рыночной власти на рынках конечного продукта (ФАС традиционно докладывает о высокой конкуренции, но анализ периодов всплеска цен на локальных рынках, динамики концентрации не позволяет сделать такие выводы)



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.



3. Исследование Института экономики города «Долгосрочные тренды в экономике, жилищной и градостроительной сферах крупнейших городских агломераций России», 2023 г.



С 2015 г. Институтом экономики города проводятся регулярные оценки ВГП крупнейших городов и городских агломераций

1. Методика оценки валового городского продукта городов и городских агломераций



2. Валовой городской продукт крупнейших городских агломераций России в 2013-2021 гг.



*ВСЕ ВЫПУСКИ СЕРИИ
"ЭКОНОМИКА ГОРОДОВ И
ГОРОДСКИЙ
АГЛОМЕРАЦИЙ" доступны
здесь:*



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





**ИНДИКАТОРЫ
ЭКОНОМИКИ КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ
АГЛОМЕРАЦИЙ**

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.)

Рисунок 1. Численность населения 17 агломераций в 2021 г., млн чел., и ВГП в 2021 г., трлн руб.

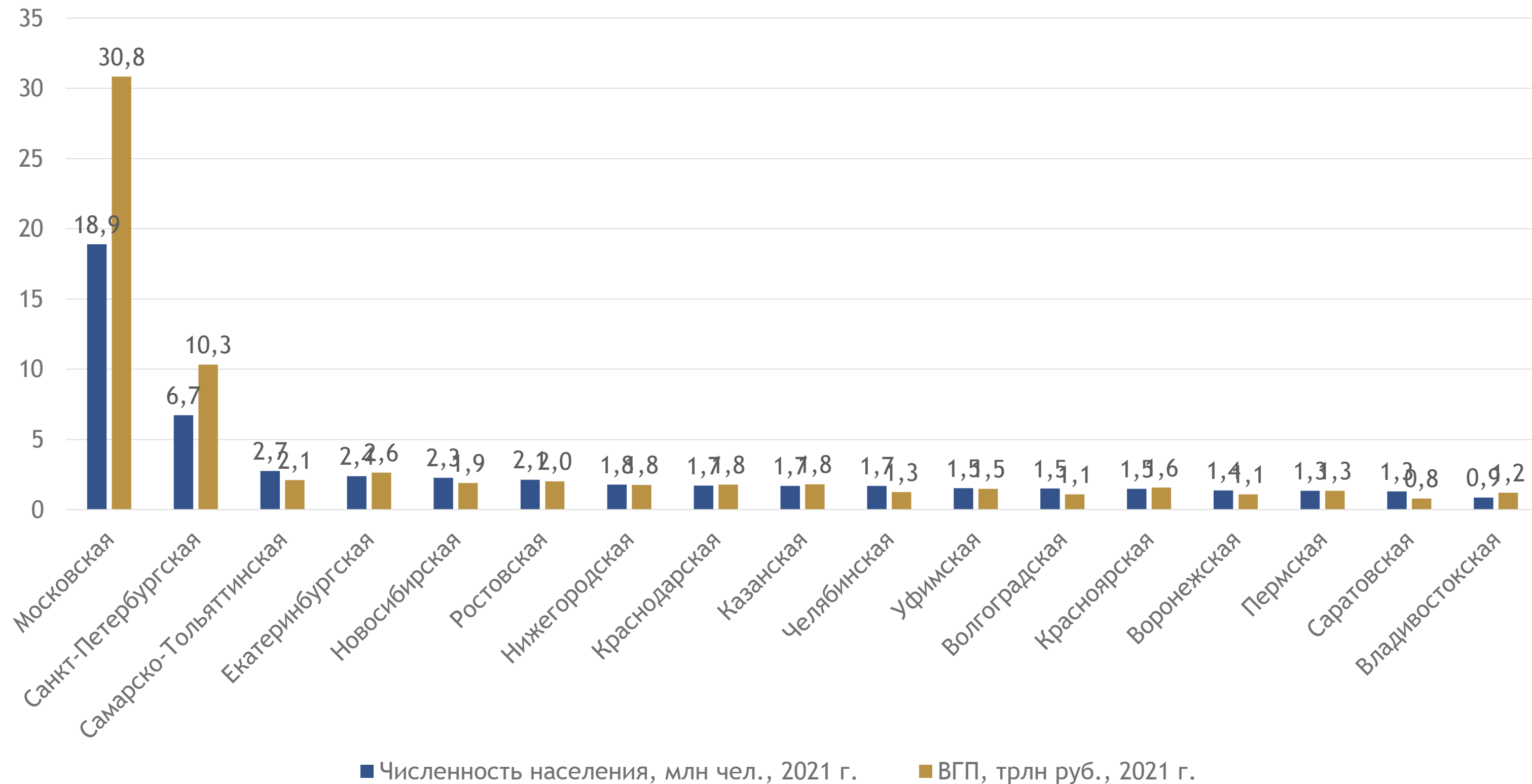


Рисунок 2. Динамика реального ВГП 17 агломераций в 2013–2021 гг., % ЗА ПЕРИОД, 2013 год = 100%*



Примечание:

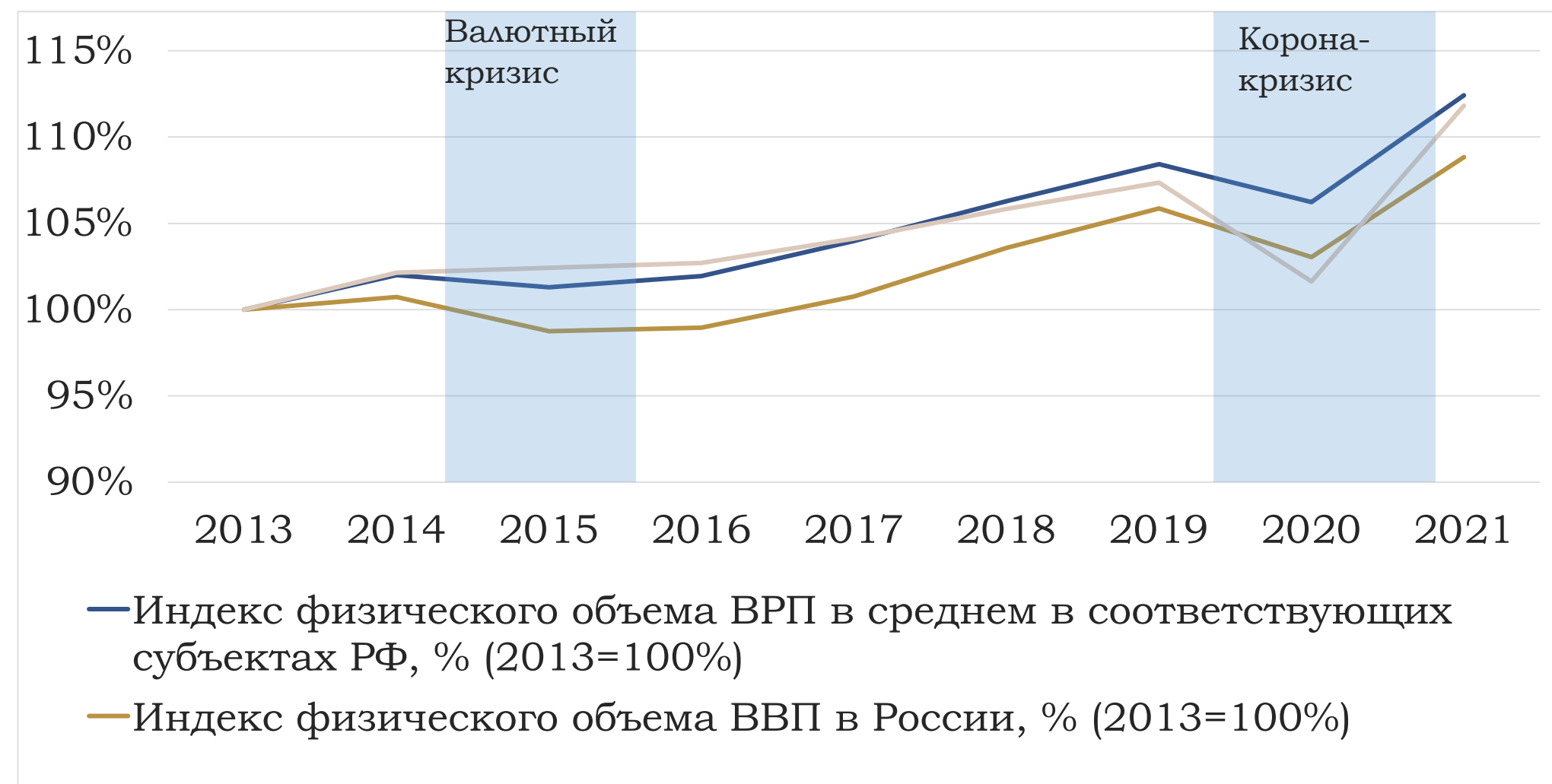
- 1) Численность населения - оценка численности населения по данным Всероссийской переписи населения 2020 г., человек
- 2) ВГП (валовой городской продукт) – совокупная рыночная стоимость товаров и услуг, произведенных во всех секторах экономики в городе за год

* 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, а по России - ВВП



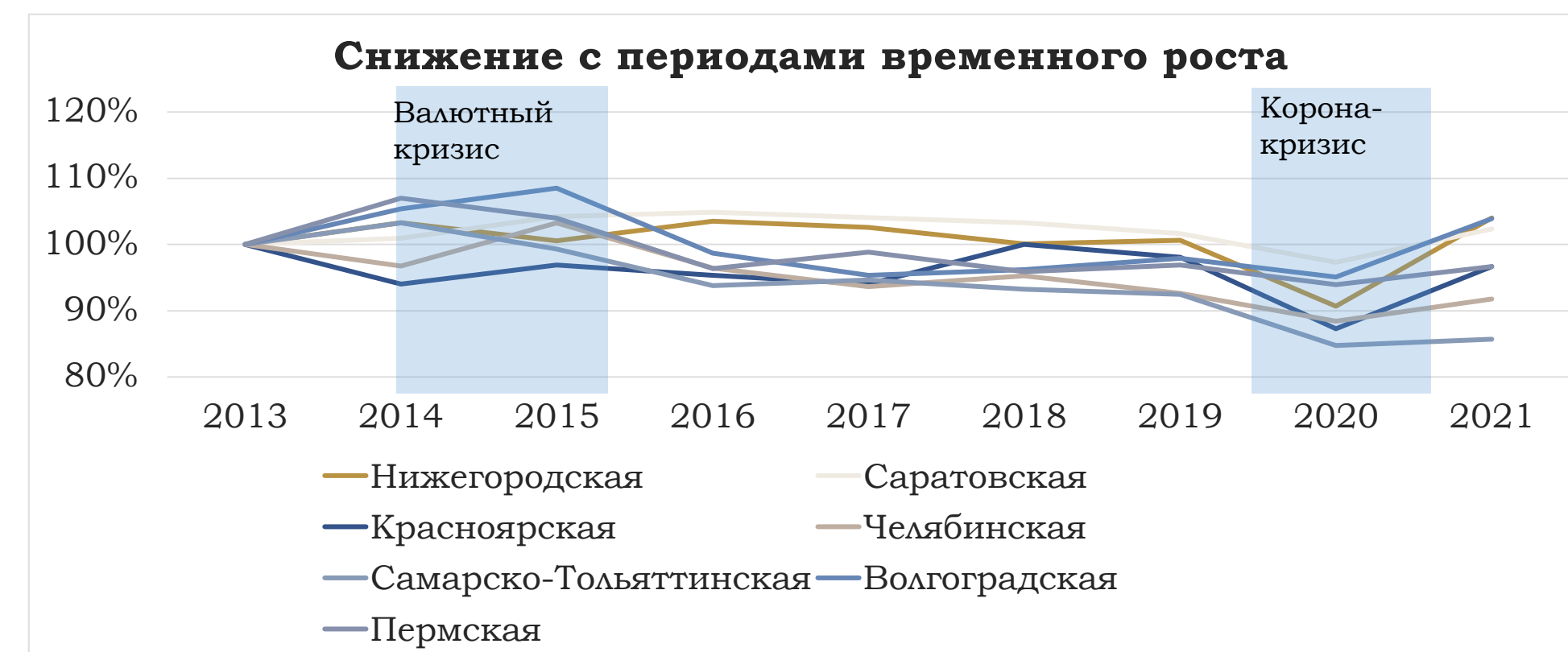
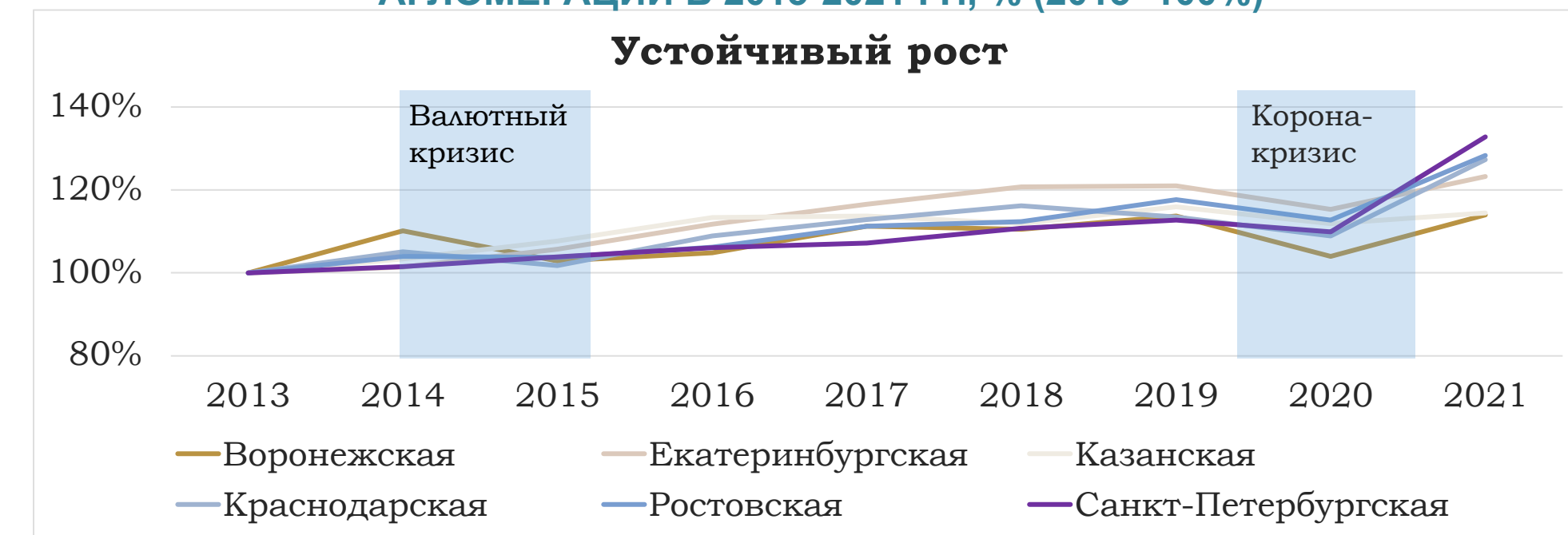
В кризис 2014-2015 гг. агломерации в целом продемонстрировали устойчивость к макроэкономическому шоку, а в 2020 г. - нет. Характер этих шоков был различным, что и определило различную реакцию экономик агломераций

ДИНАМИКА ВВП В СРЕДНЕМ В 17 КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЯХ И ВВП В РОССИИ В 2013-2021 ГГ., %



- Снижение реального ВВП в 2020 г., по данным Росстата, составило 2,7%. В большинстве агломераций снижение ВГП оказалось сильнее, чем снижение ВВП
- Минимальное снижение реального ВГП наблюдалось в Московской агломерации, а максимальное - в Красноярской агломерации
- При этом глубина снижения не зависела от уровня экономического развития агломерации до кризиса, то есть в 2019 г. (ВГП на душу населения)

ИНДЕКС ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ВРП 17 КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ В 2013-2021 ГГ., % (2013=100%)



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

Рисунок 3. Уровень номинальных среднедушевых доходов населения в 2021 г., тыс. руб. на чел. в месяц, и прирост реальных среднедушевых доходов населения и реальной средней заработной платы в 2010-2021 гг., %

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., %

+0,1	+24,7	206,3
+15,8	+27,0	200,9
+32,6	+42,7	192,8
+26,5	+29,0	202,1
-8,5	+24,0	203,8
+18,2	+31,5	202,1
+31,2	+60,8	187,9
+24,5	+33,7	198,0
+20,7	+41,1	187,1
-1,0	+38,9	192,8
+20,4	+35,6	204,2
+6,3	+36,8	199,8
-21,6	+26,0	197,2
+4,6	+38,0	196,5
-15,7	+35,5	189,0
-5,8	+35,4	190,4
-0,6	+29,9	196,2
+12,9	+34,4	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

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%*

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

Рисунок 4. ЛИДЕРЫ РОСТА (БОЛЕЕ 15% ПРИРОСТА НАСЕЛЕНИЯ ЗА 12 ЛЕТ), %

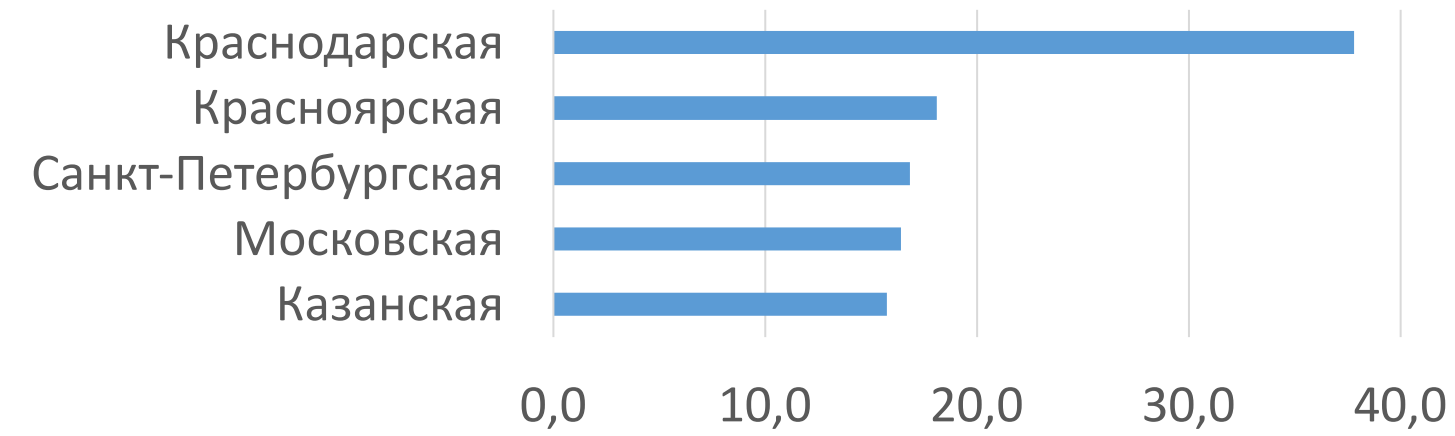


Рисунок 5. СРЕДНИЕ ТЕМПЫ РОСТА (5–15% ПРИРОСТА НАСЕЛЕНИЯ ЗА 12 ЛЕТ), %

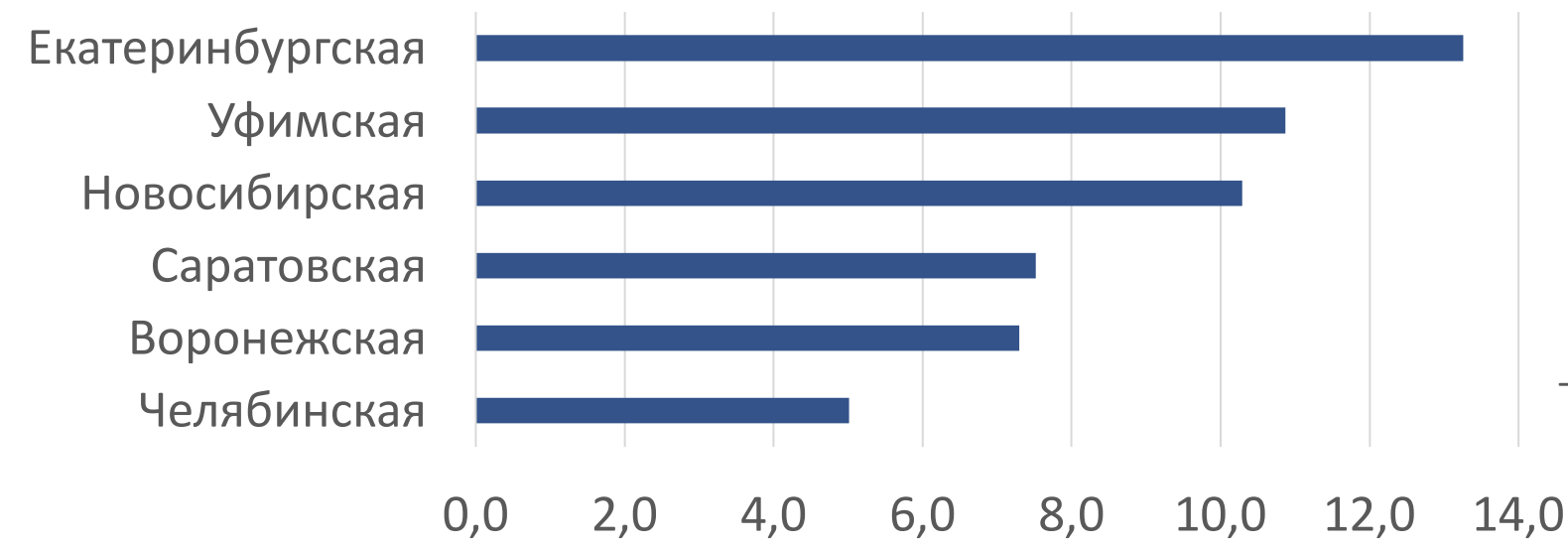


Рисунок 6. АУТСАЙДЕРЫ ПО ТЕМПАМ РОСТА (МЕНЬШЕ 5% ПРИРОСТА ИЛИ УБЫЛЬ НАСЕЛЕНИЯ ЗА 12 ЛЕТ), %

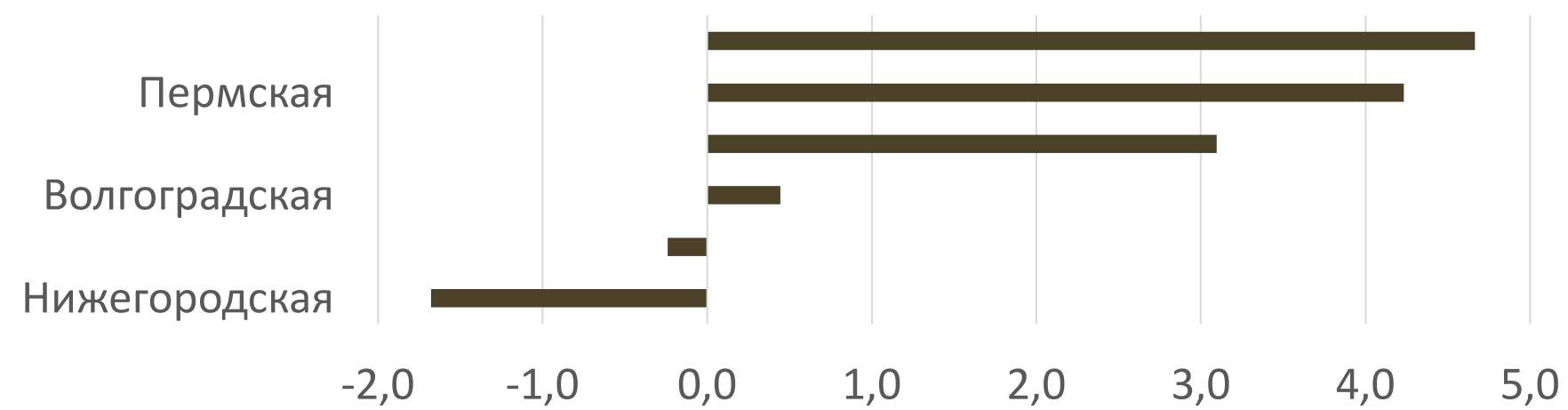
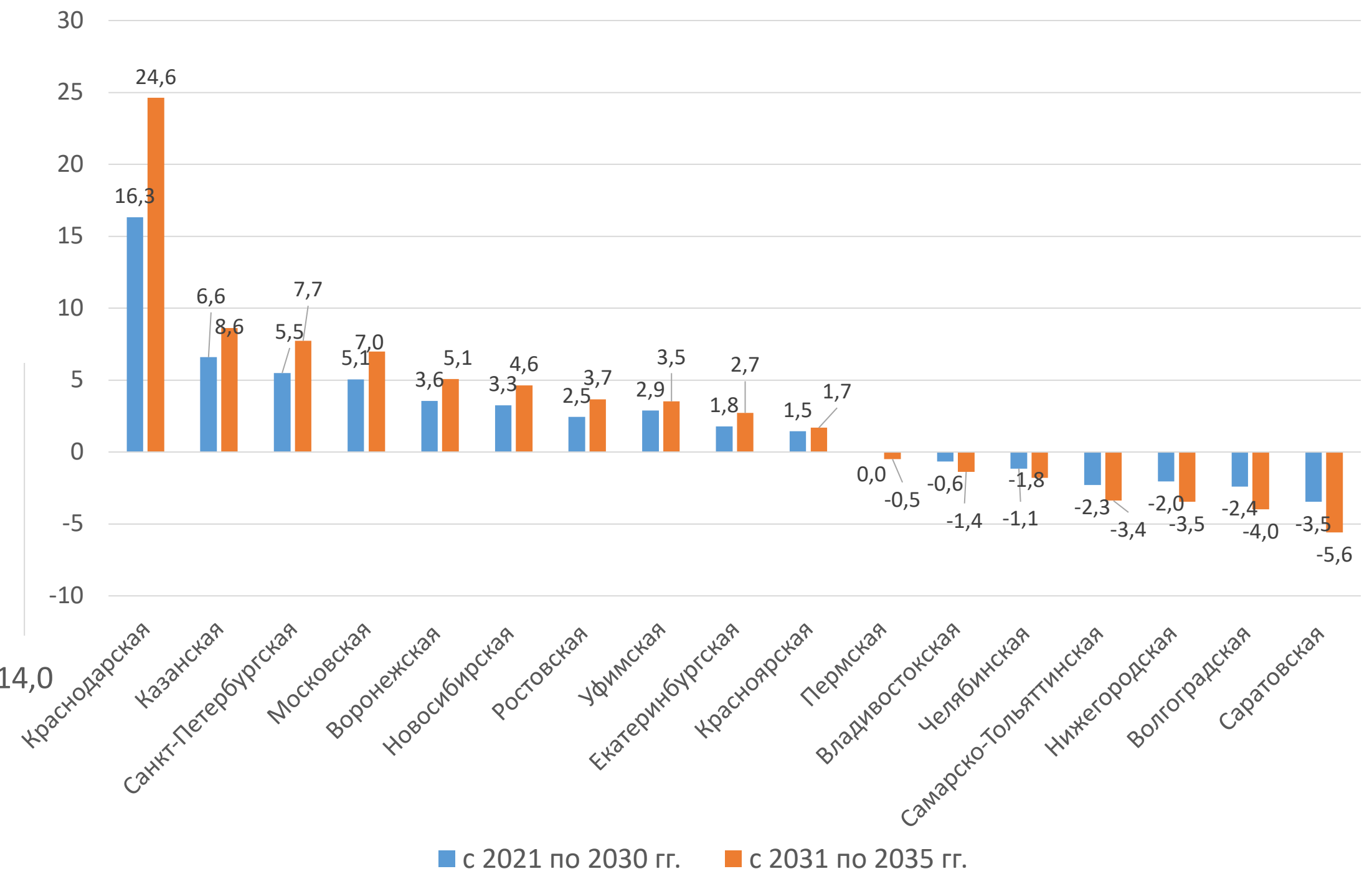


Рисунок 7. Прогнозируемый прирост (убыль) численности населения крупнейших агломераций, %



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



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

Таблица 1. 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, %
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
По России в целом		24,9	37,6	-14,4
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

Таблица 2. 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, %
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
По России в целом		25,1	37,2	-16,0
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

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



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

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





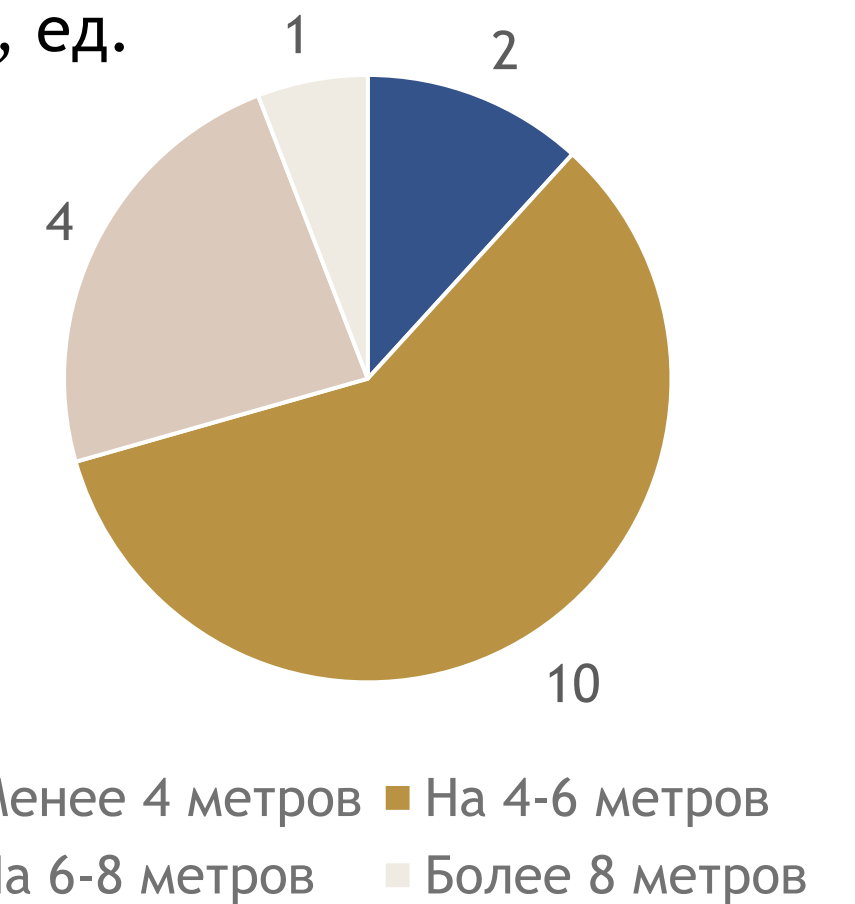
**ИНДИКАТОРЫ
ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ
АГЛОМЕРАЦИЙ**

За 12 лет (2010–2021 гг.) обеспеченность жильем во всех 17 агломерациях увеличилась, в 15 из них - более чем на 4 кв. м (в 2-х 30 кв. м и более)

Рисунок 8. 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 %



Рисунок 9. 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



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.), то есть больше, чем возросли доходы

Рисунок 10. 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., %

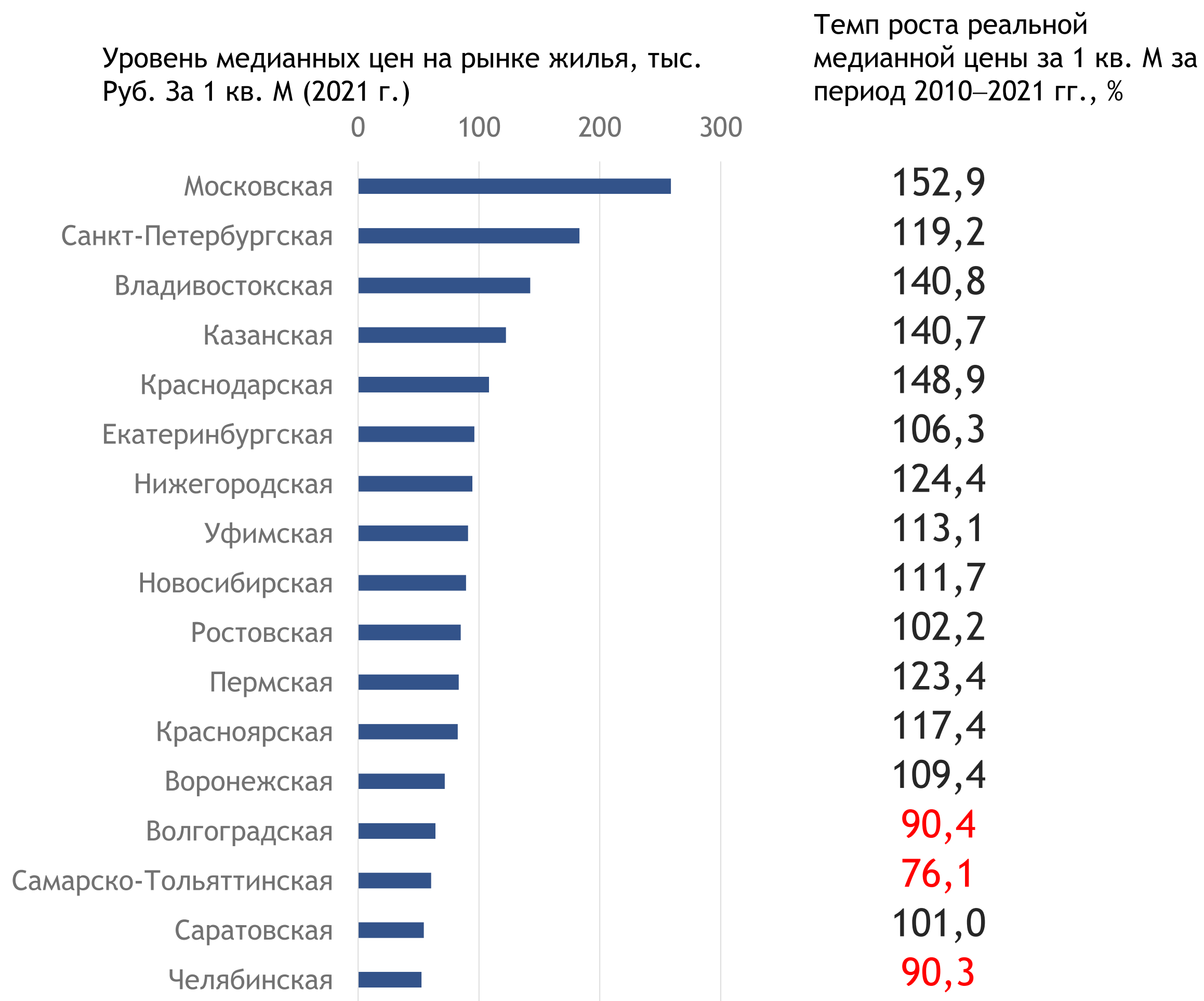
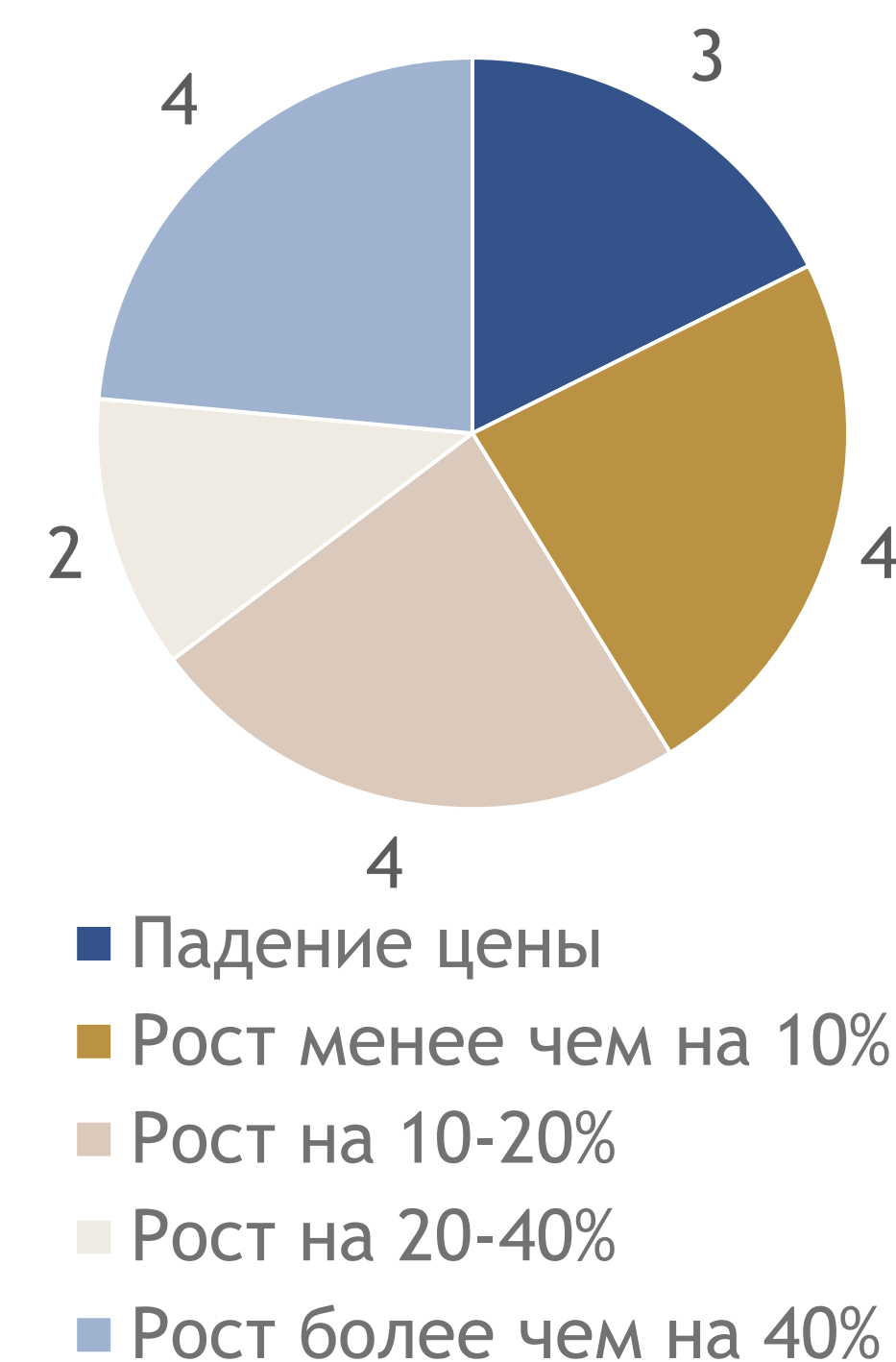


Рисунок 11. Количество агломераций в зависимости от динамики реальной медианной цены за 1 кв. м за период 2010–2021 гг., ед.



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



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

Таблица 4. Коэффициент доступности жилья в 17 агломерациях в 2018 - 2022 гг.

№	Агломерация	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	Уровень доступности жилья по международной классификации по данным за 2022 г.
1	Челябинская	2,3	2,3	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	Нижегородская	2,1	2,1	2,3	2,8	3,0	Жилье доступно
6	Ростовская	2,4	2,4	2,4	2,7	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	3,4	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

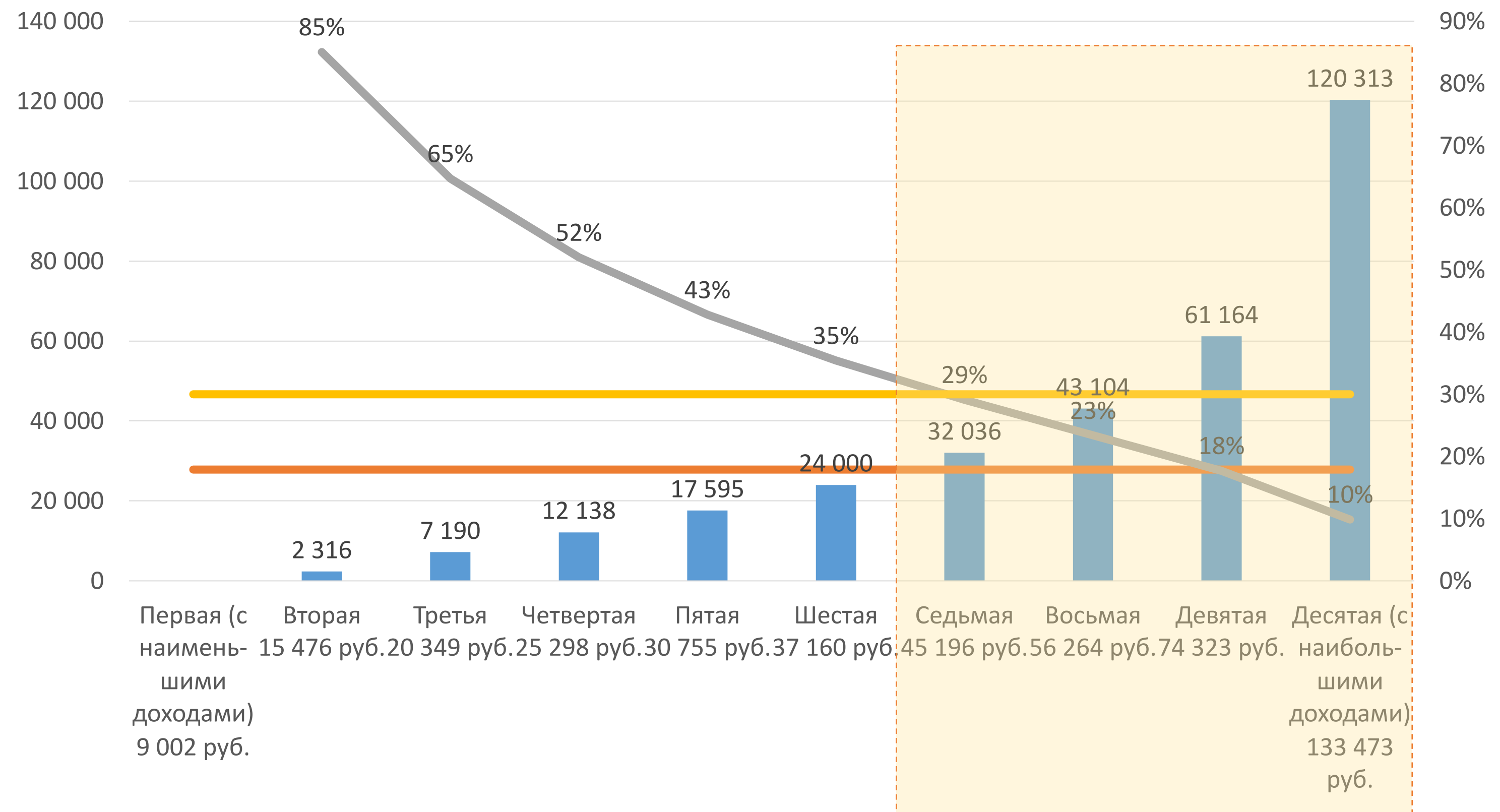
Примечание:

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.



Доступность приобретения жилья с ипотекой для разных доходных групп населения в 2022 году

- Среднедушевой доход в шестой доходной (децильной) группе после выплаты по ипотеке составляет меньше 2-х прожиточных минимумов (приобретение квартиры 54 кв. м по средней цене 1 кв. м на первичном рынке (по данным Росстата на 2022 г.))
- *Размер семьи - 3 чел., отношение размера кредита к цене квартиры (LTV) - 85%, ставка по ипотечному кредитованию - 7,2%, средневзвешенный срок - 275,7 месяцев (по данным Банка России за 2022 г.), доля расходов на выплаты по ипотеке составляет не более 30% от дохода)*



- Остаточный доход после выплаты по ипотечному кредиту в 2022 г., руб. на чел. в мес. (левая ось)
- 2 прожиточных минимума в 2022 г. (27838 руб.), руб. на чел. в мес. (левая ось)
- Доля расходов на выплаты по ипотеке от среднедушевых денежных доходов в 2022 г., % (правая ось)
- Максимальная рекомендуемая доля расходов на выплаты по ипотеке от среднедушевых доходов, % (правая ось)



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

№	Городская агломерация/ 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>



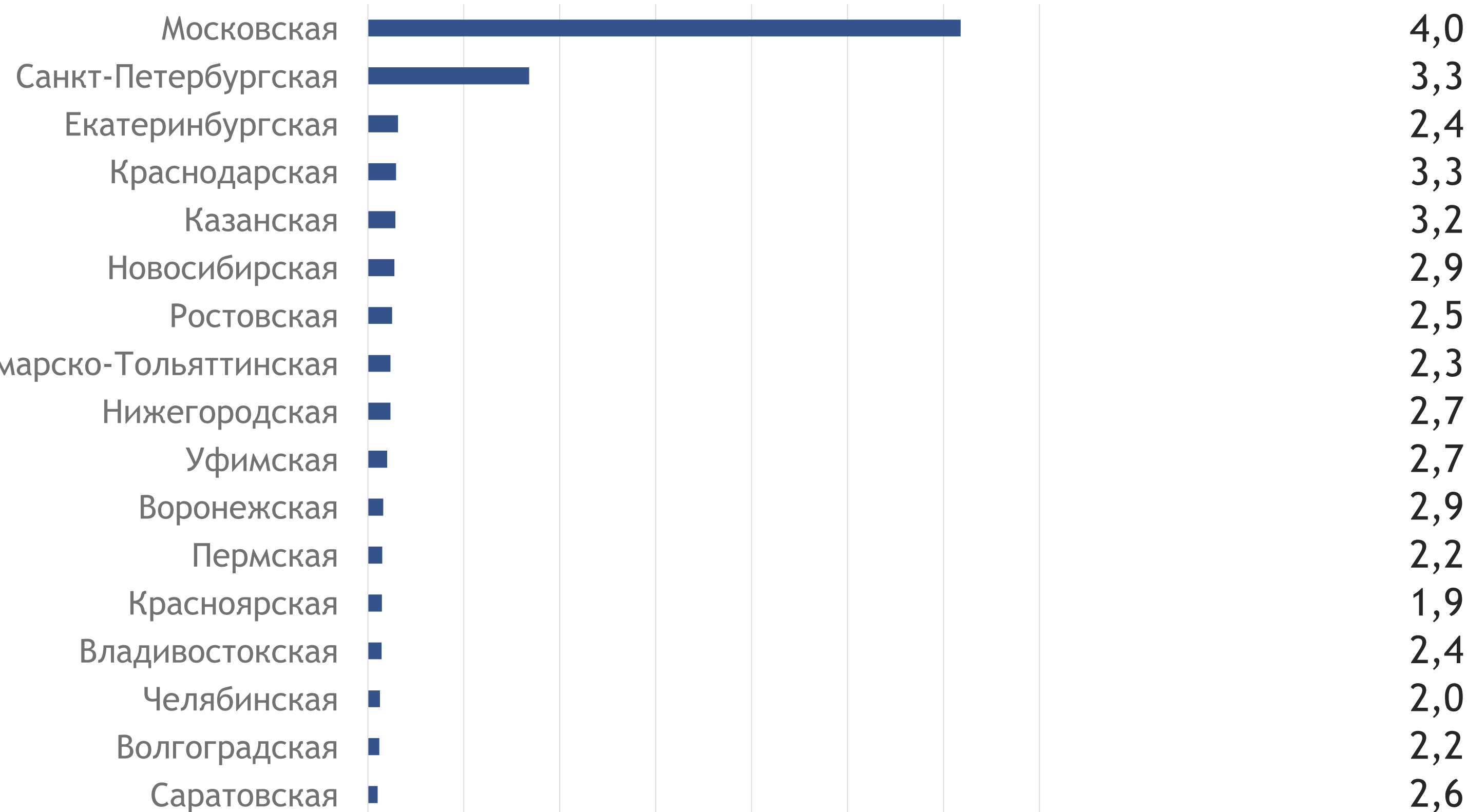
Капитализация жилищного фонда в агломерациях в среднем превышает ВВП агломерации в 2,7 раза. Жилищные активы играют наиболее заметную роль в экономиках Московской, Санкт-Петербургской, Краснодарской и Казанской агломераций, где их рыночная стоимость превышает три годовых ВВП

Рисунок 12. Капитализация жилищного фонда в 2021 г., трлн руб., и отношение капитализации жилищного фонда и ВВП, раз

Капитализация жилищного фонда в 2021 г., трлн руб.

Отношение капитализации жилищного фонда и ВВП, раз

0,0 20,0 40,0 60,0 80,0 100,0 120,0 140,0



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.)





ИНДИКАТОРЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ
СФЕРЫ КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ
АГЛОМЕРАЦИЙ

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%

Рисунок 13. Объем ввода жилья в России и в 17 агломерациях в 2010-2021 гг., млн кв. м

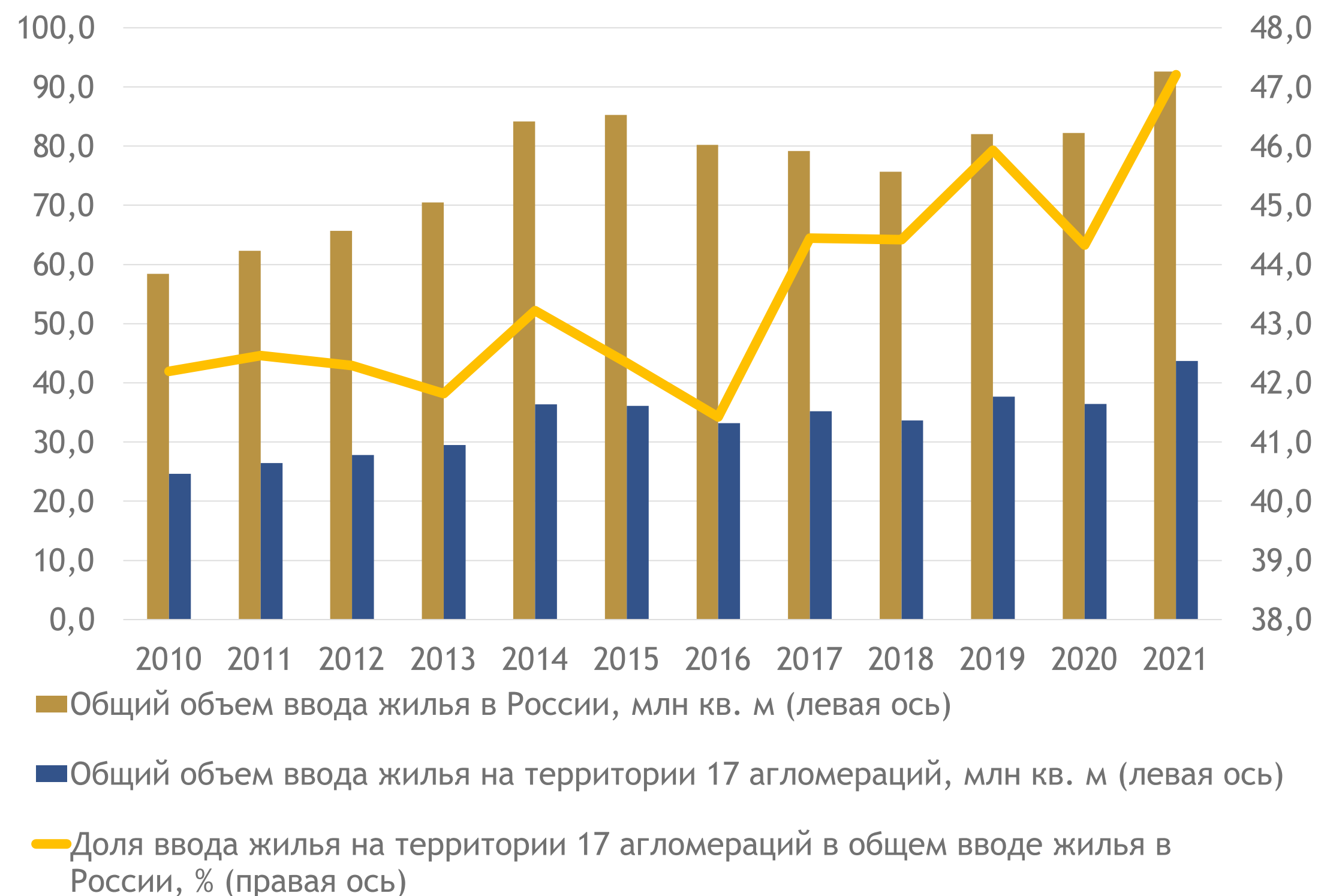


Рисунок 14. Объем ввода ИЖС в России и в 17 агломерациях в 2010-2021 гг., млн кв. м

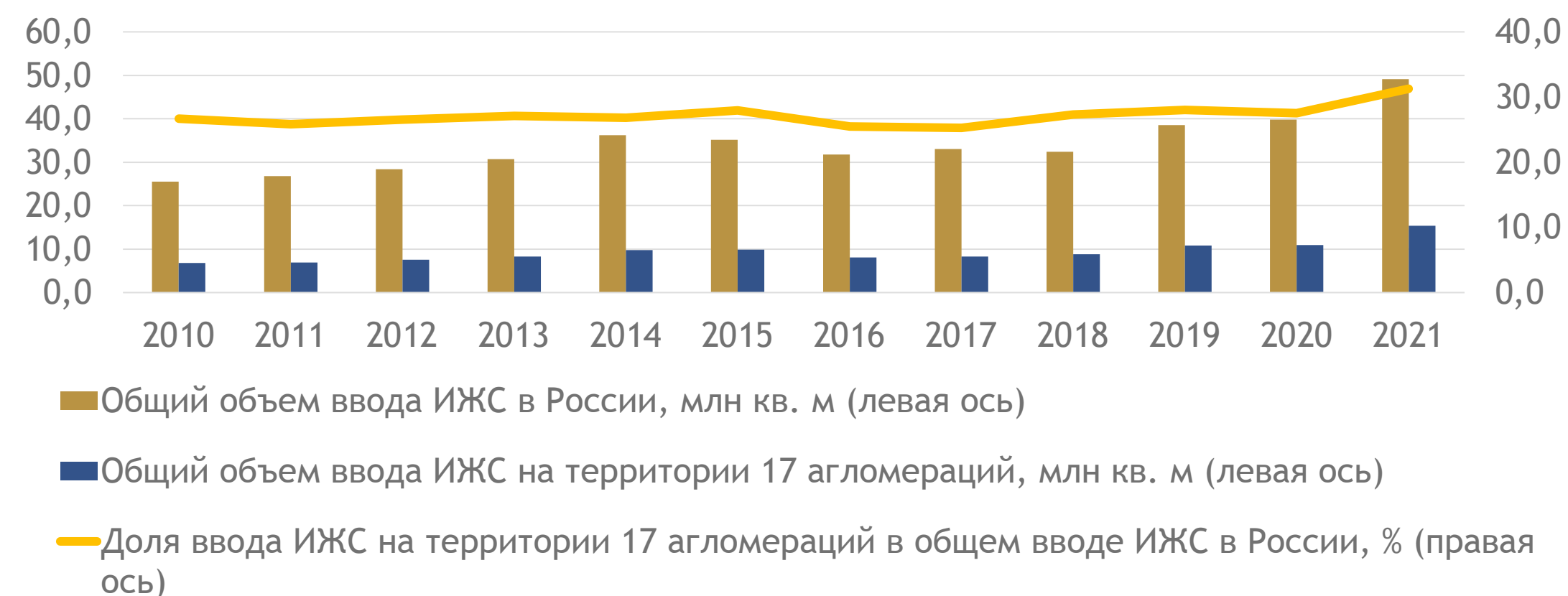
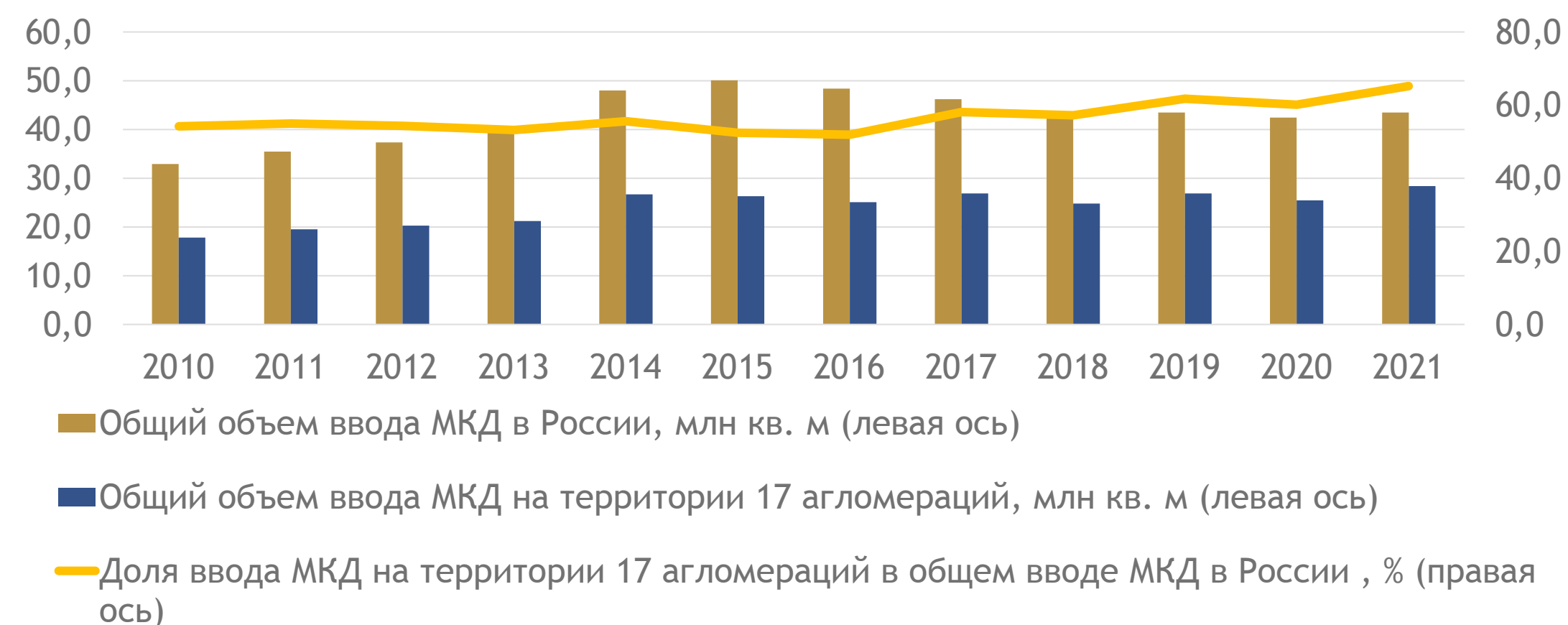
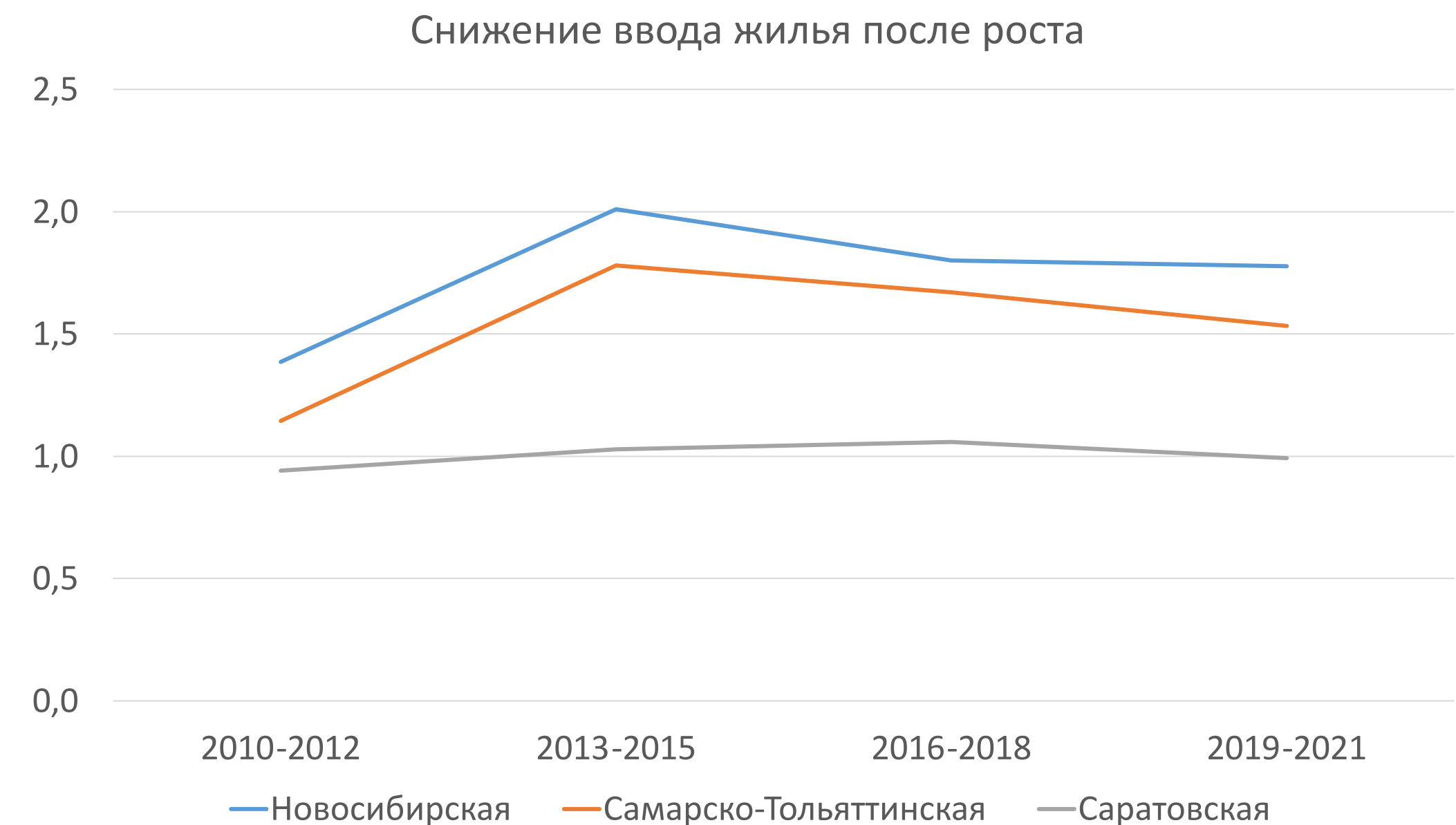
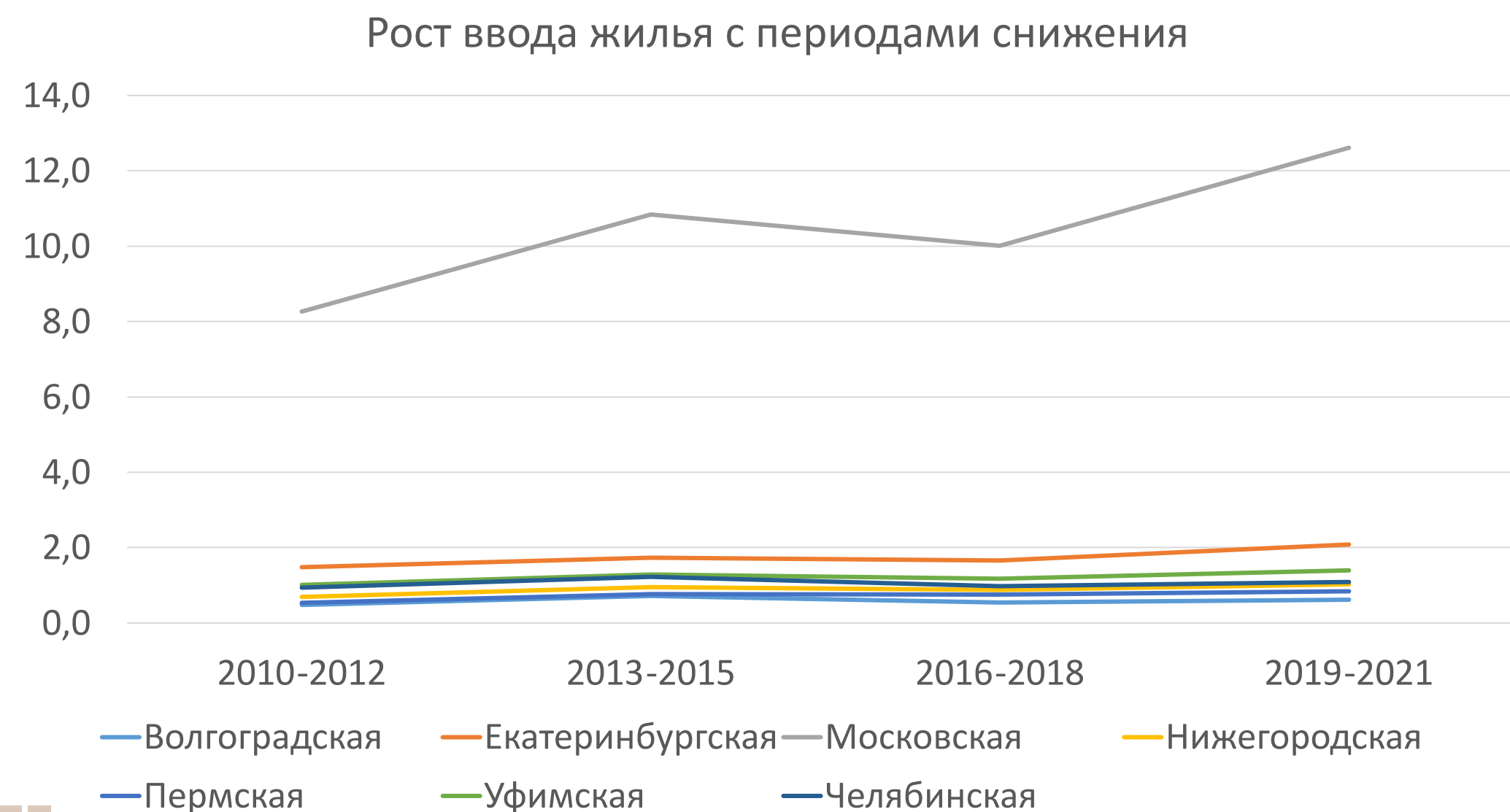
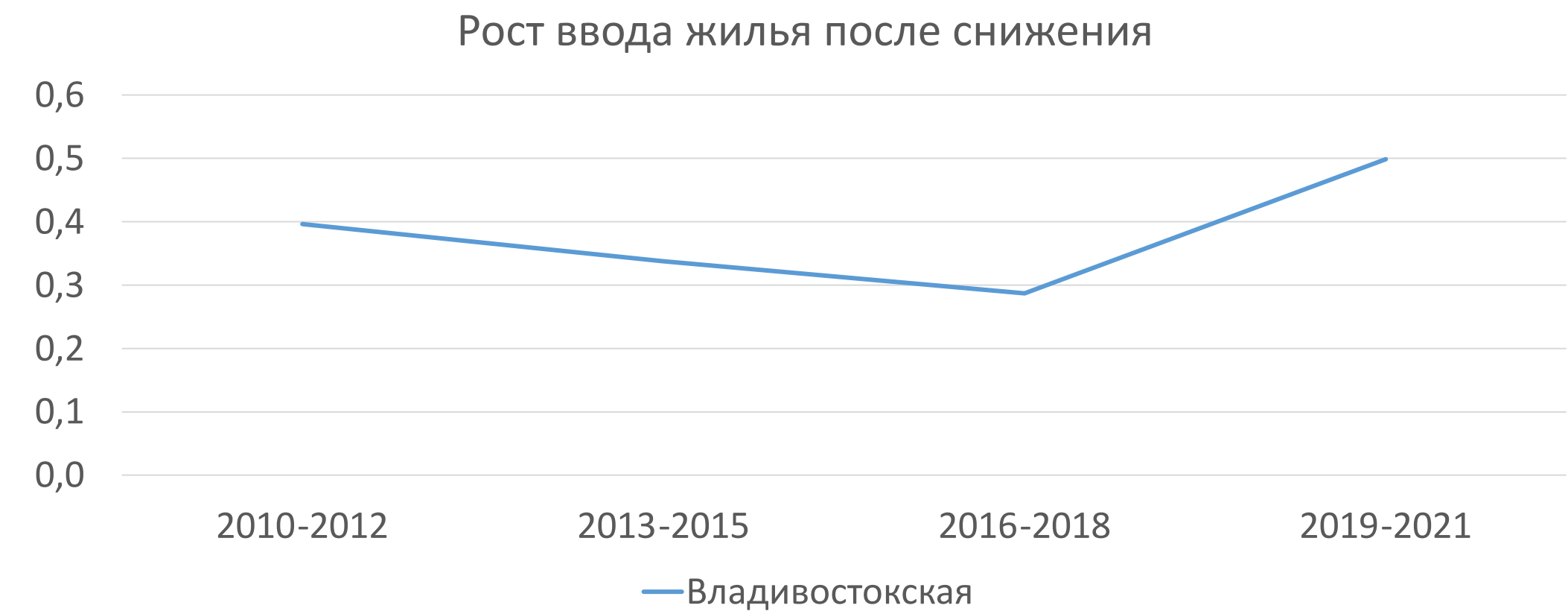
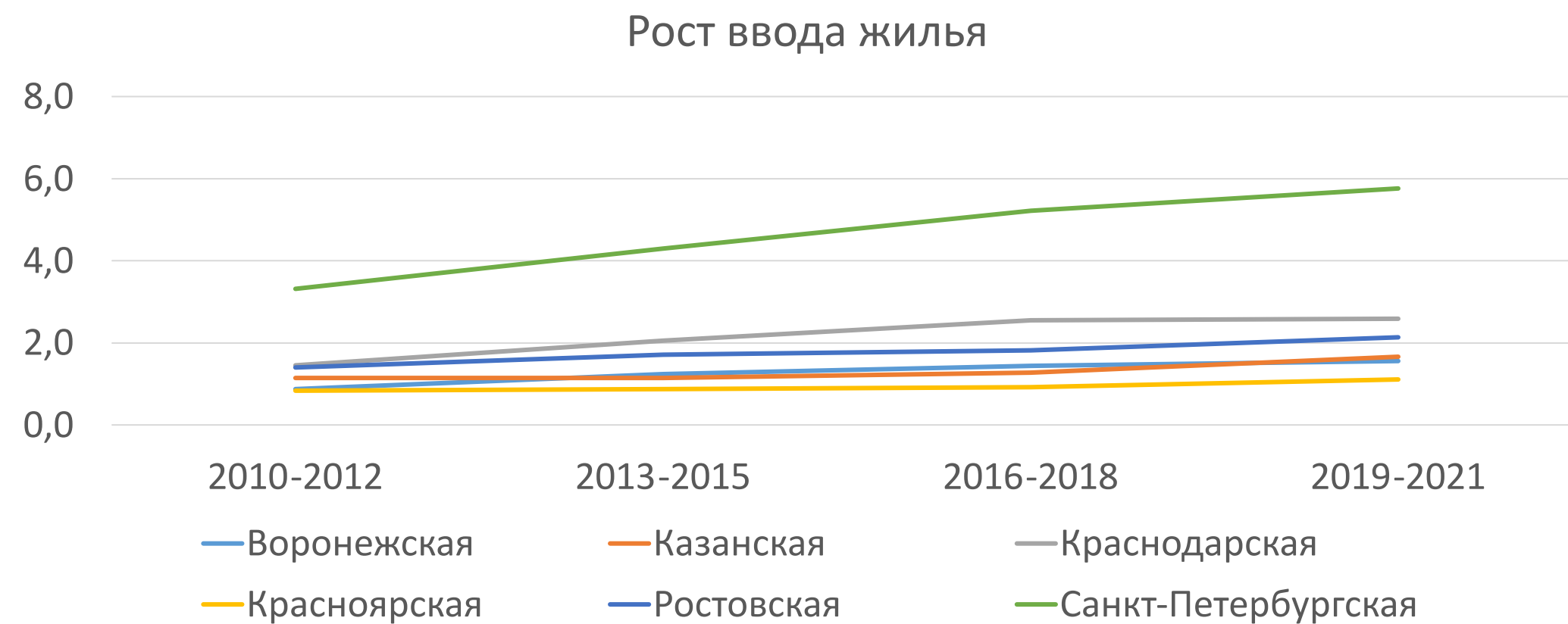


Рисунок 15. Объем ввода МКД в России и в 17 агломерациях в 2010-2021 гг., млн кв. м



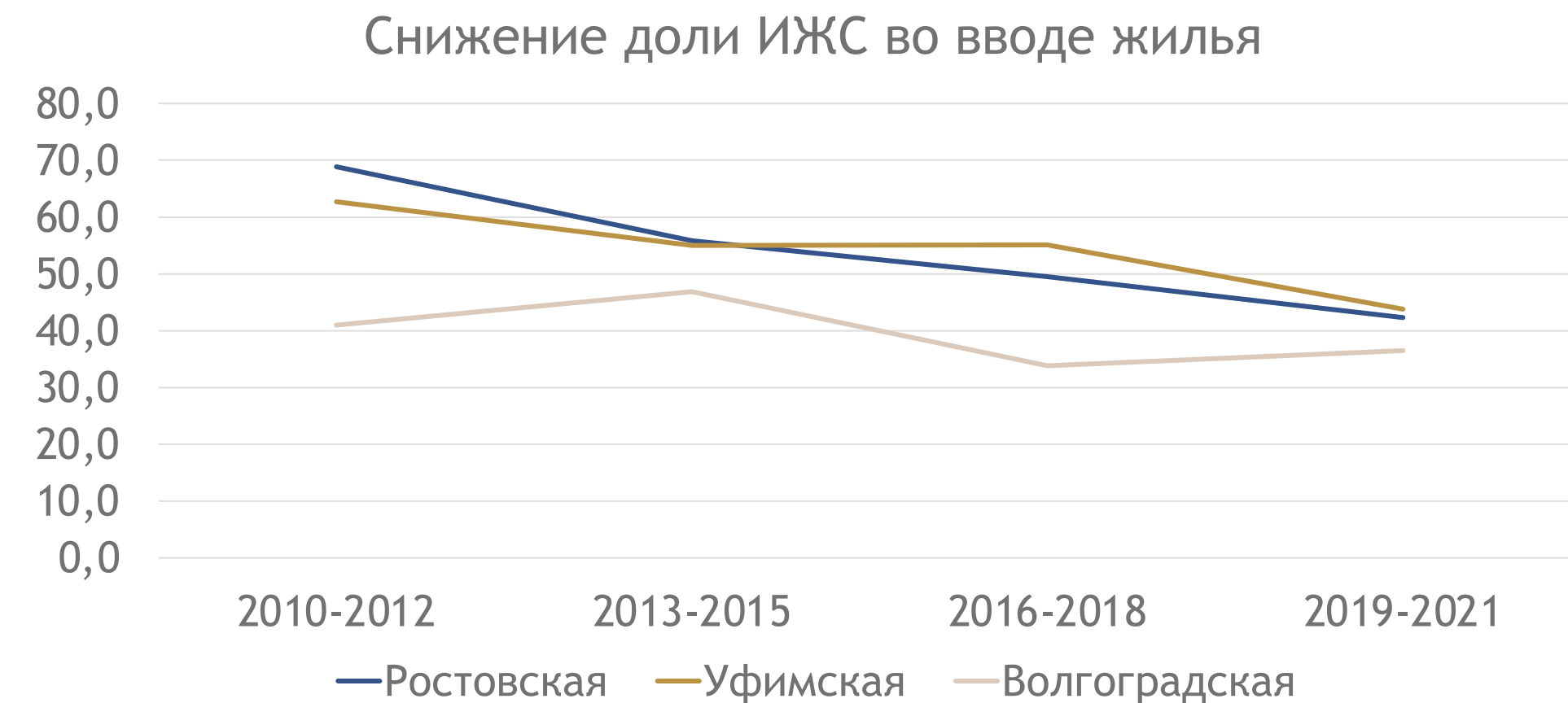
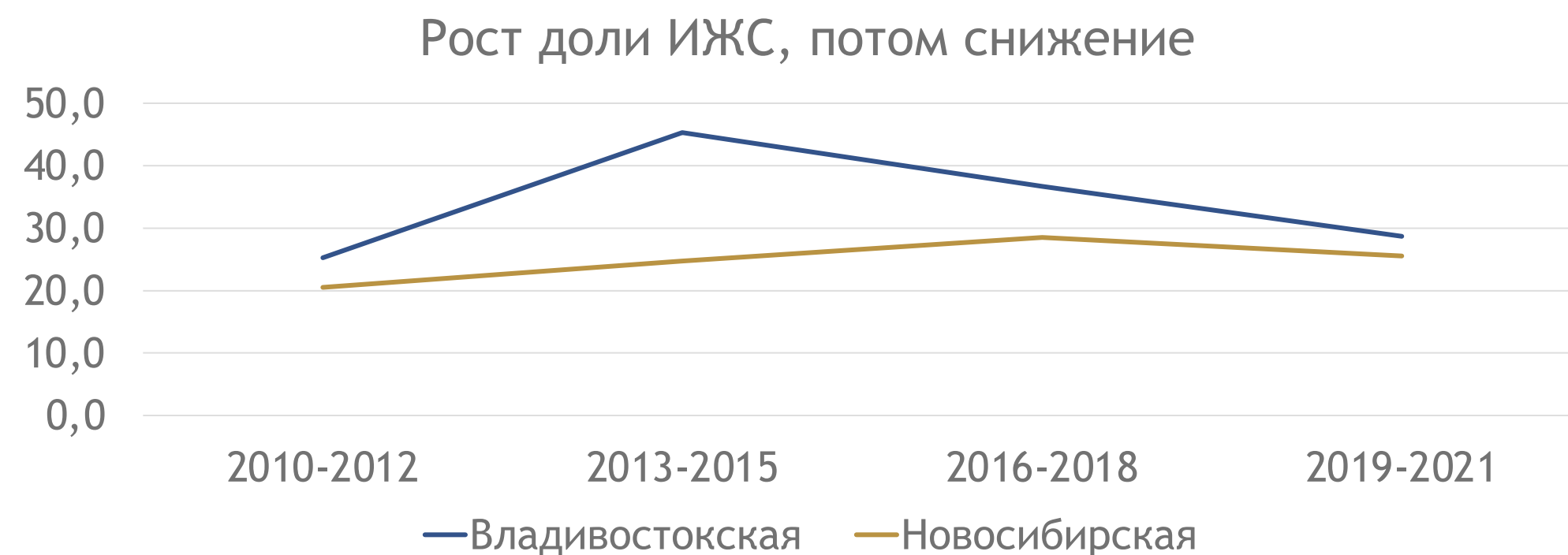
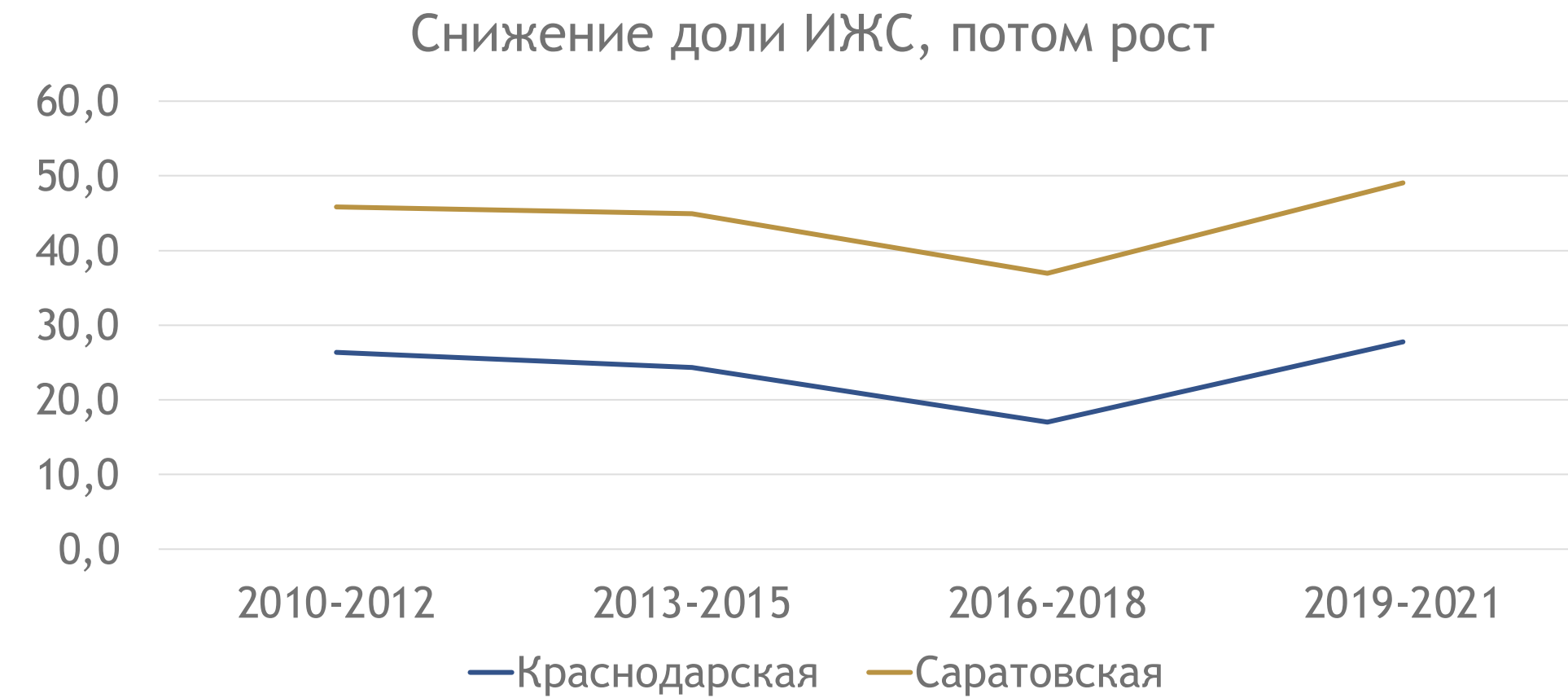
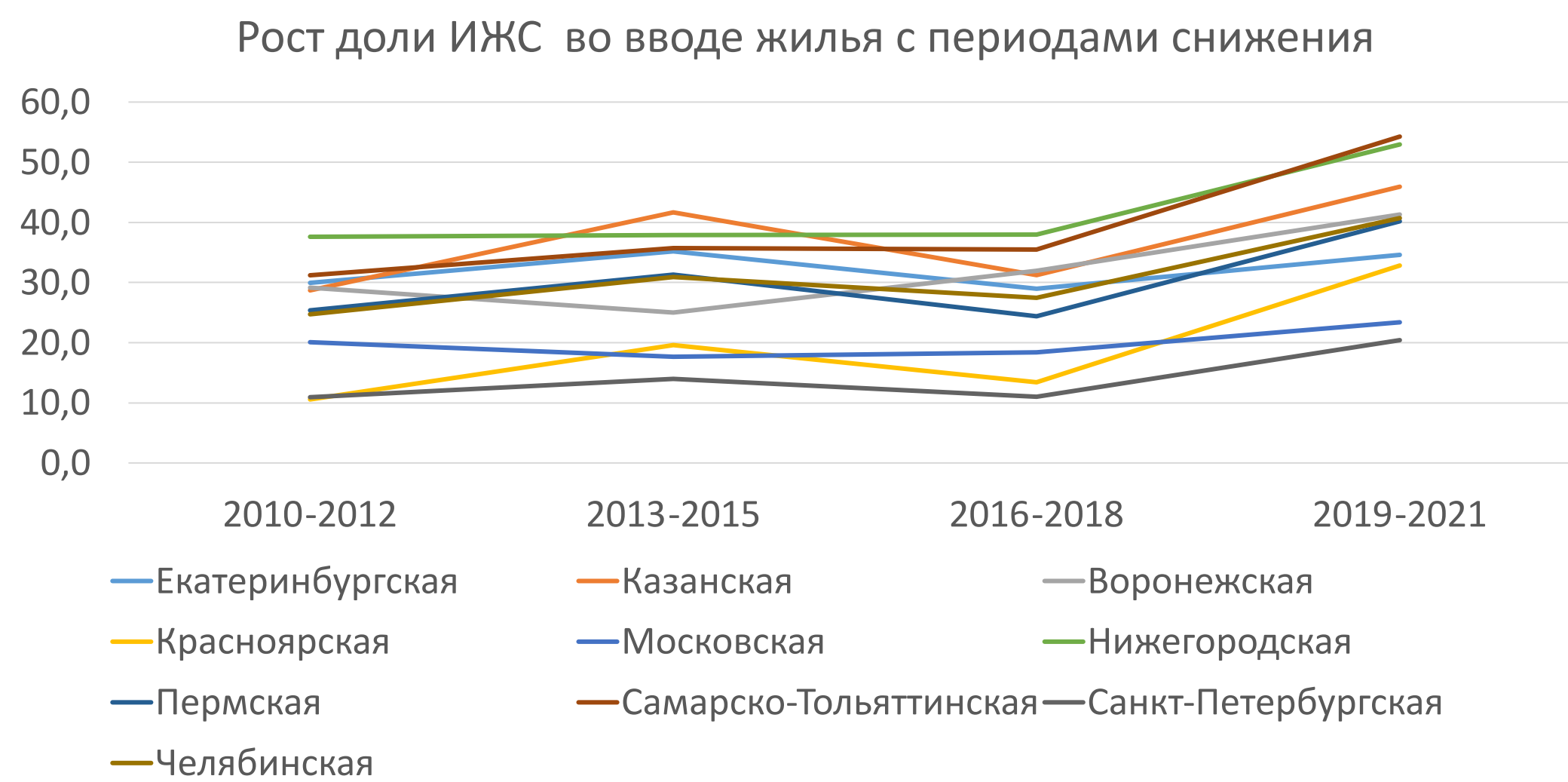
Устойчивый тренд роста ввода жилья в 2010–2021 гг. наблюдался только в 6 агломерациях, еще в 7 агломерациях рост был неустойчивым

Рисунок 16. Средний объем ввода жилья в 17 агломерациях за 3-х летние периоды в 2010–2021 гг., млн кв. м



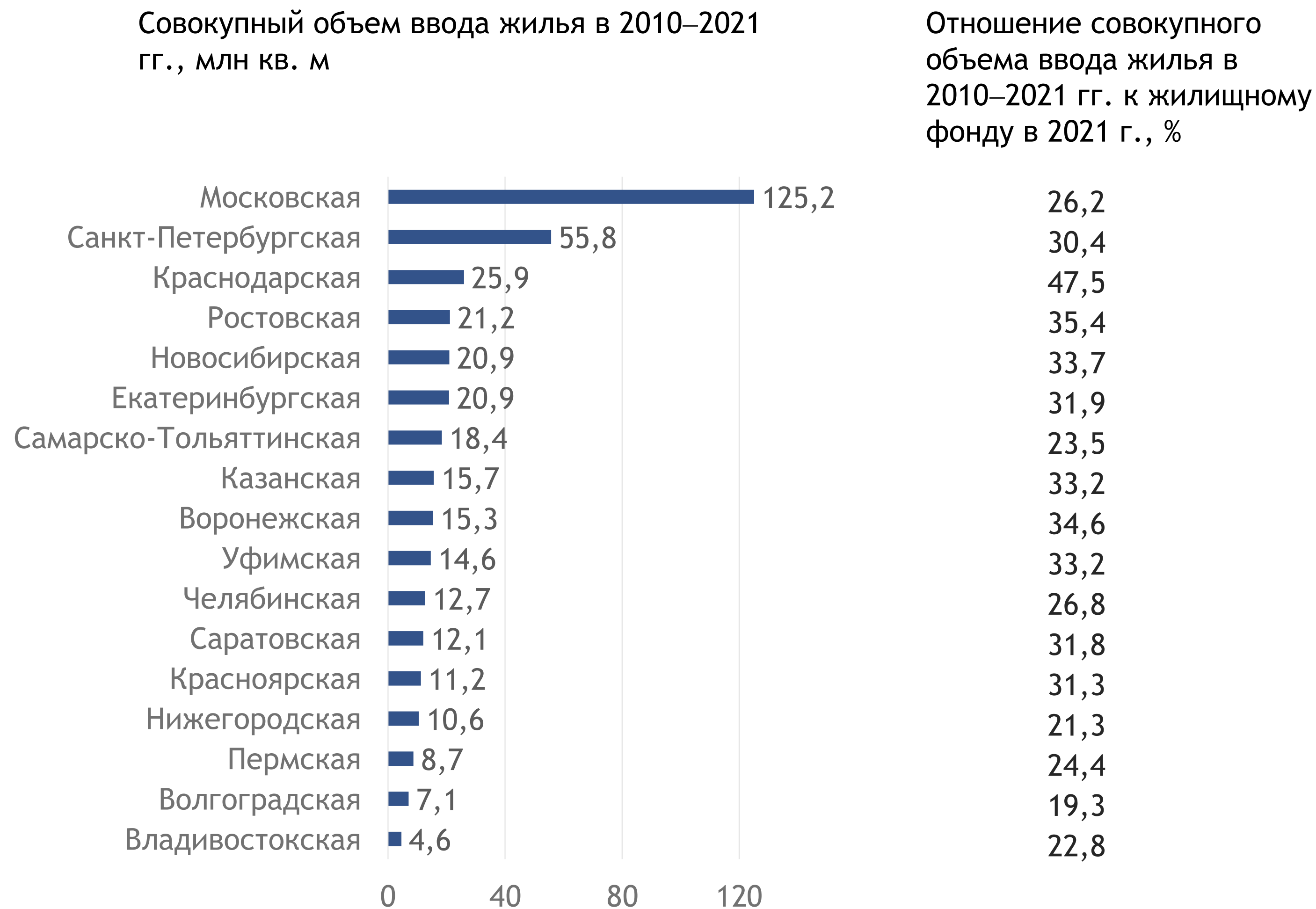
В большинстве агломераций наблюдается тренд на увеличение доли ИЖС во вводе жилья, несмотря на отдельные периоды снижения показателя. Только в 3 агломерациях доля ИЖС стабильно снижалась в 2010–2021 гг.

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



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

Рисунок 18. 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., %

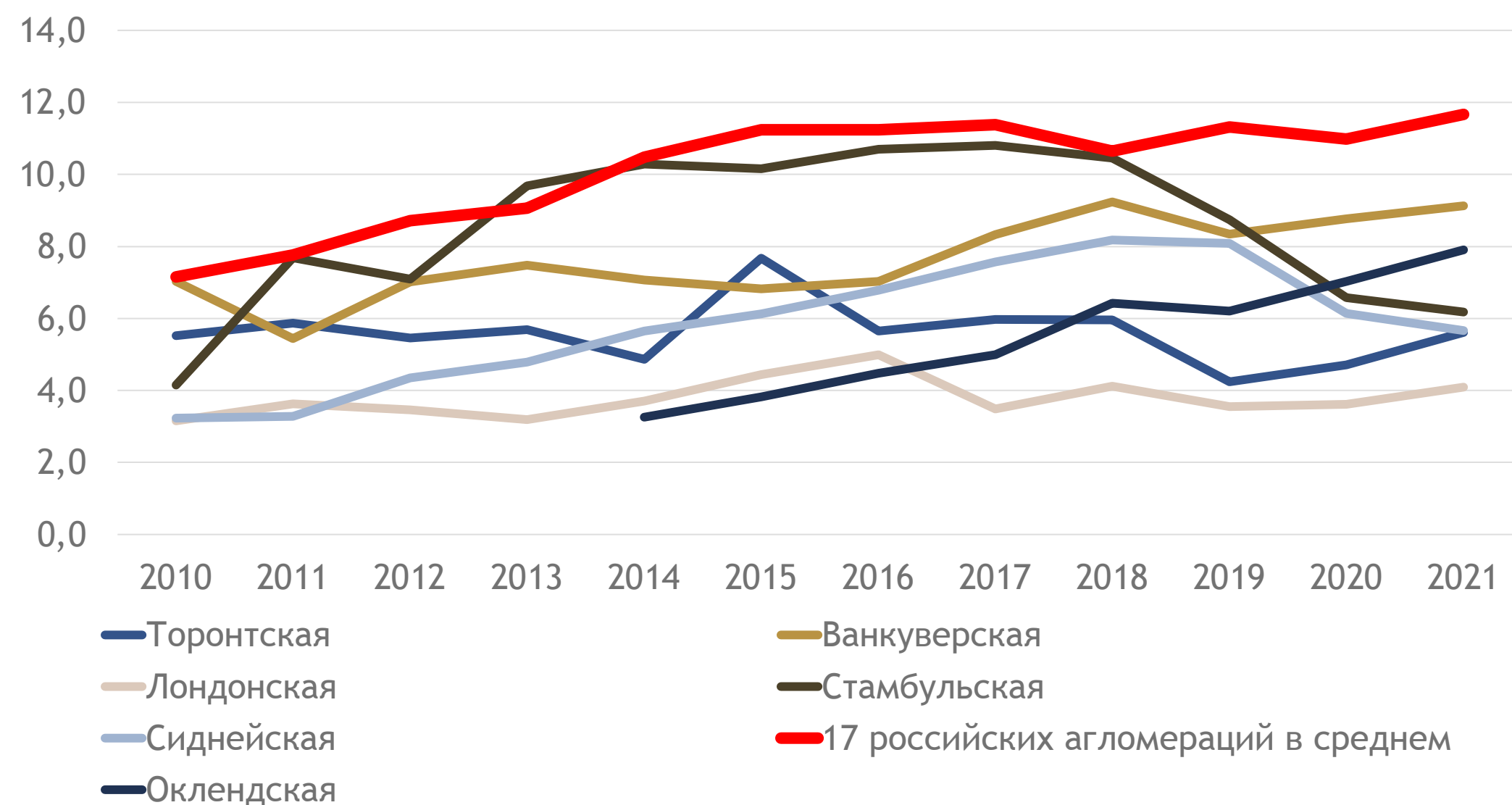


Совокупный объем ввода жилья в 17 агломерациях в 2010–2021 г. (401 млн кв. м) составил 43,7% от общего объема ввода жилья в России за этот период (918 млн кв. м)

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

Таблица 6. Ввод жилых единиц на 1000 человек населения в 2021 г. в российских и зарубежных агломерациях, ед.

Рисунок 19. 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%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.
1	Краснодарская	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

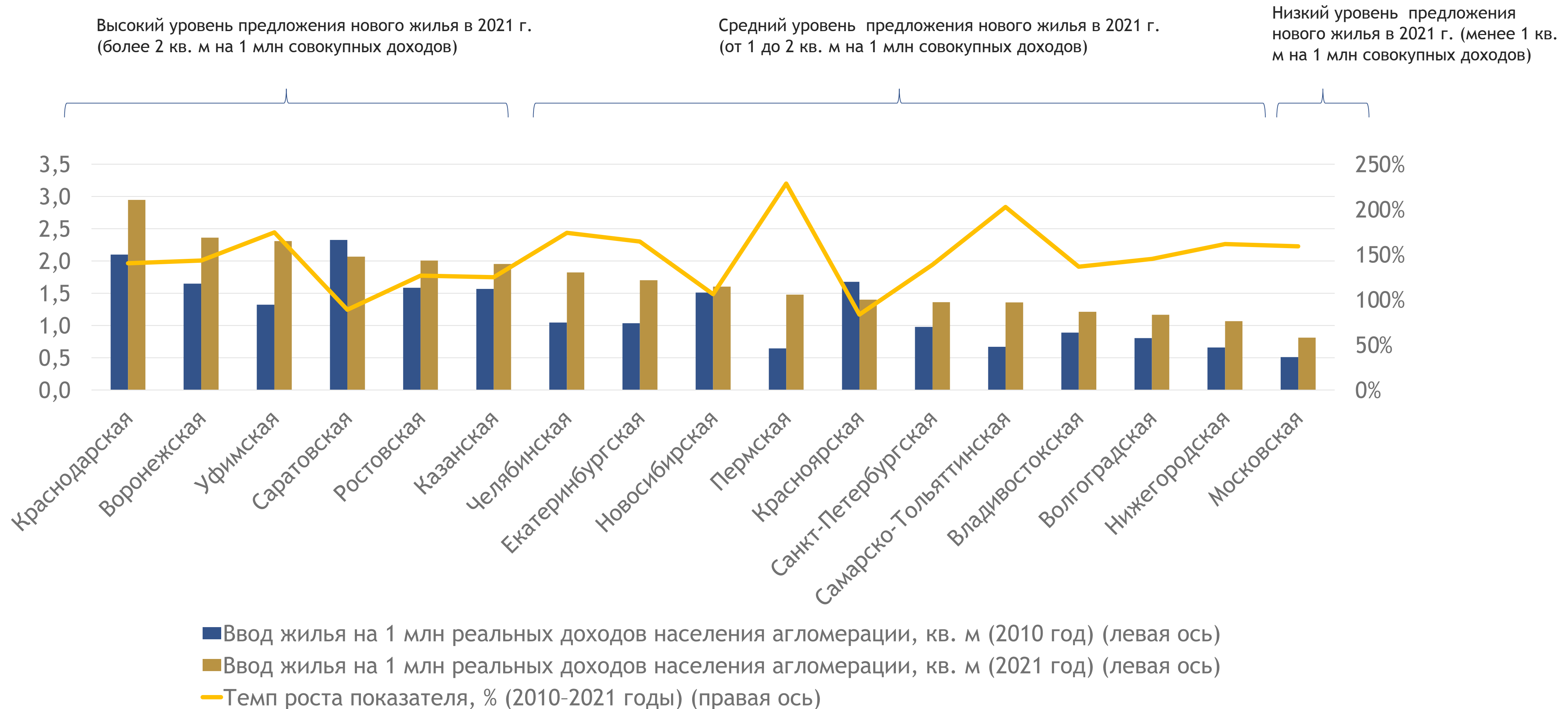
Примечание:

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 расширялось более интенсивно, чем росли доходы

Рисунок 20. 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.)



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

Таблица 7. 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

Таблица 8. Пример детализации расчета индекса базового градостроительного регламента

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)	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)	
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)	

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

Таблица 9. 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 10. Пример детализации расчета индекса согласованности градостроительной политики

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)	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)	1 (во всех МО мин./макс. размеры ЗУ от центра к периферии дифференцированно увеличиваются)	0,5
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)	0,25
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)	0,13

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

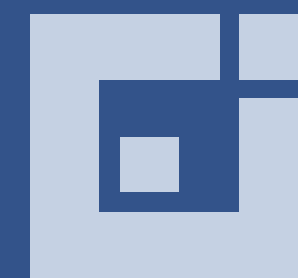
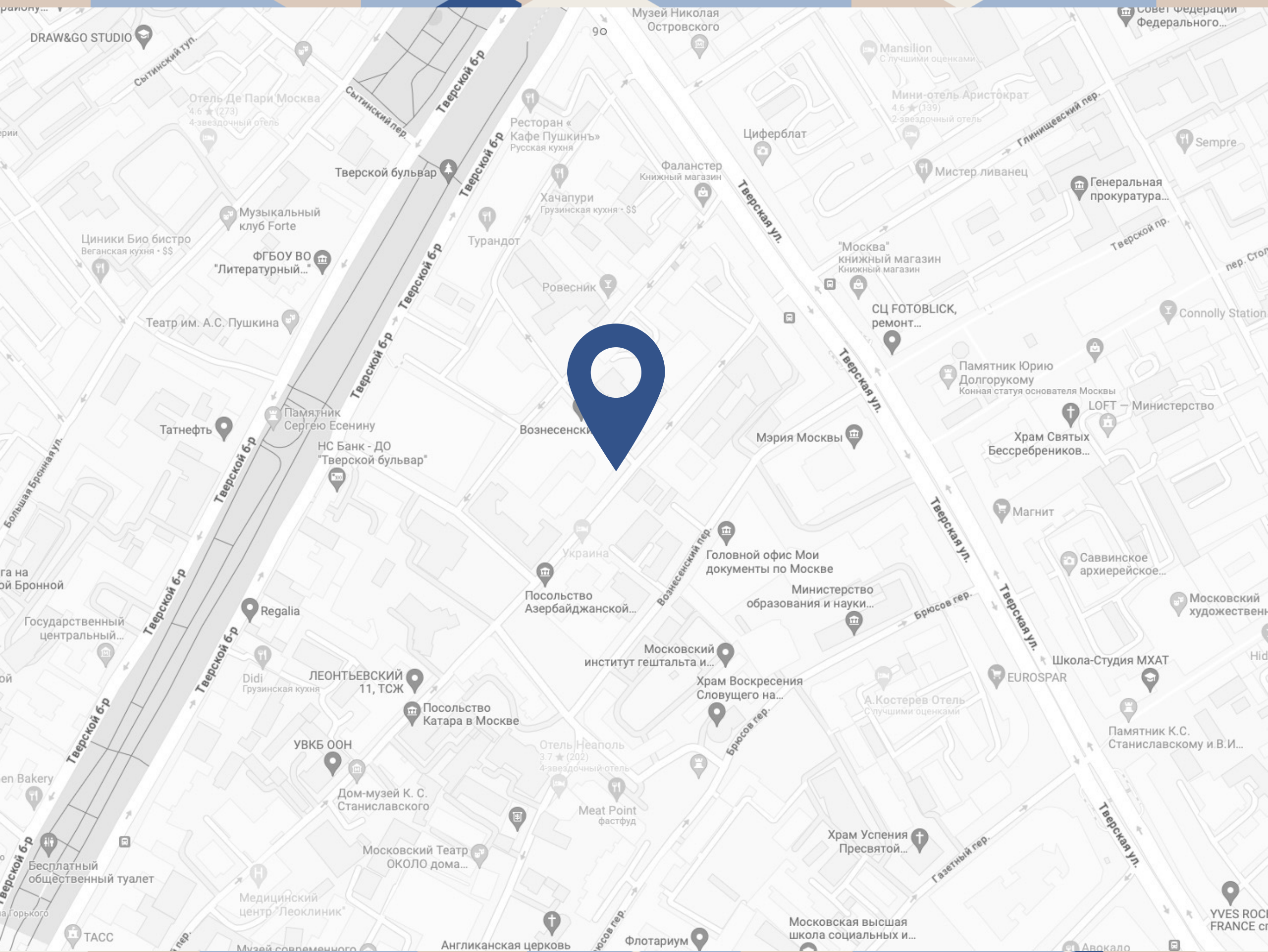
* В качестве территориальной зоны застройки МКД рассматривался тип зоны застройки МКД, предусмотренный ПЗЗ, в которой допускается возведение МКД максимальной этажности по сравнению с другими территориальными зонами застройки МКД

** 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., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

