



ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

Миссия: содействие социально-экономическому
развитию городов и регионов

Оценка эффектов влияния городской застройки и городской планировки на экономику города и иные городские процессы

Проект выполнен за счет средств Целевого капитала ИЭГ в 2019 г.

Татьяна Полиди

Исполнительный директор Фонда «Институт экономики города»



ЦЕЛЬ И ГИПОТЕЗЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Цель

Проверка теоретических гипотез о связи между пространственными и экономическими процессами на территориях агломераций (на примере Нижегородской, Краснодарской и Пермской агломераций)

Теоретические гипотезы

1. Инвестиции в жилищное строительство сконцентрированы преимущественно в ядре агломерации
2. Инвестиции в жилищное строительство положительно влияют на бюджетные доходы
3. Обеспеченность площадью жилья в ядре агломерации ниже, чем на периферии
4. Совокупная рыночная капитализация жилья в расчете на душу населения в ядре агломерации выше, чем на периферии
5. Доступность жилья выше на периферии агломерации, чем в ядре (по соотношению медианной цены жилья к медианному доходу семьи)
6. Качество планировки территории (плотность жилой застройки, плотность улично-дорожной сети, процент застроенности жилой территории) дифференцировано в ядре и на периферии агломерации и определяет рыночную ценность застройки

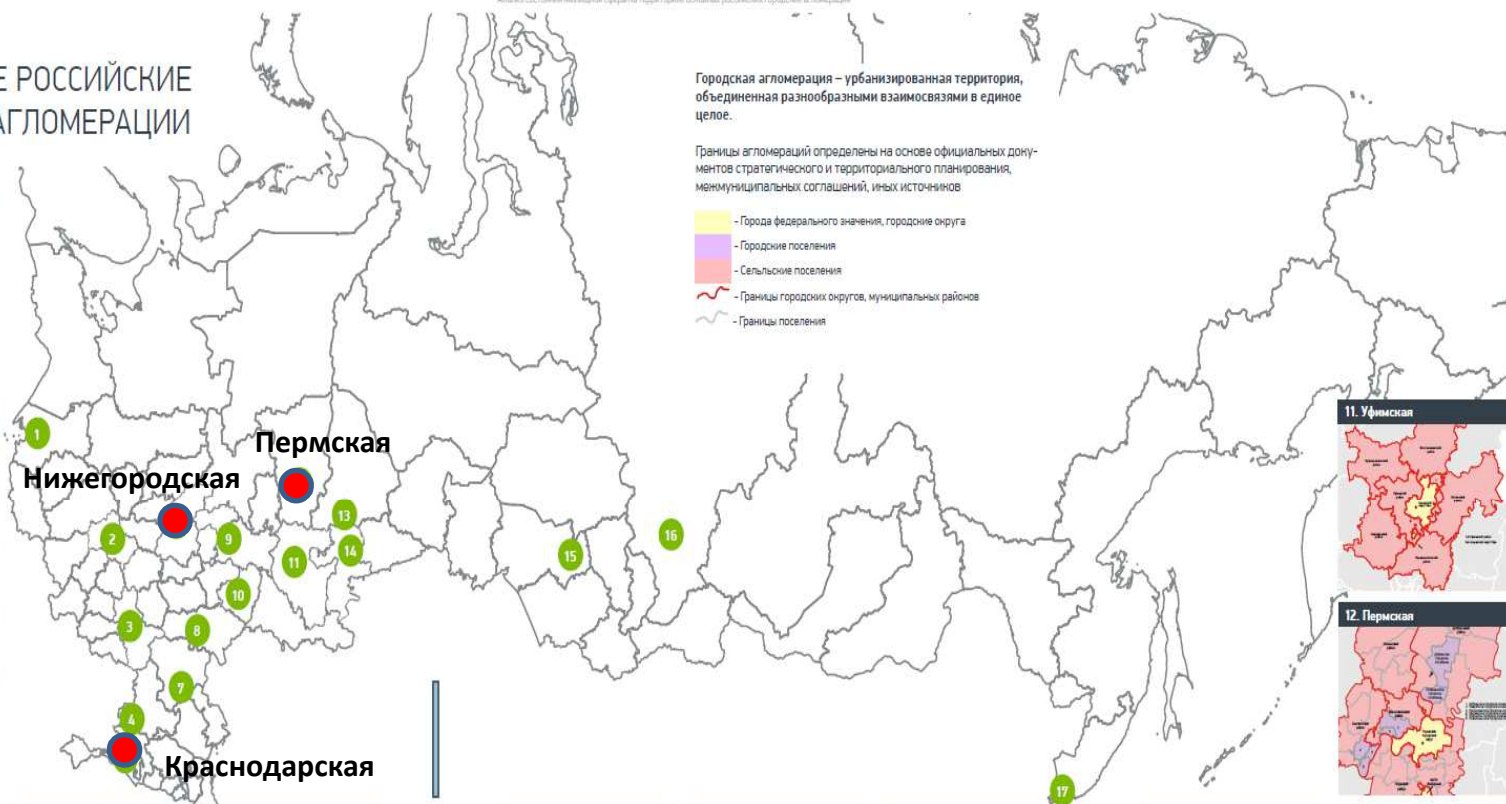
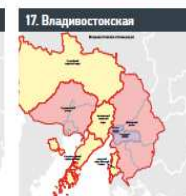
ПОЧЕМУ ДЛЯ АНАЛИЗА ВЫБРАНЫ ИМЕННО ЭТИ 3 АГЛОМЕРАЦИИ?

6-8 / Введение

Анализ составных частей на территории основных российских городских агломераций

Росстат

КРУПНЕЙШИЕ РОССИЙСКИЕ ГОРОДСКИЕ АГЛОМЕРАЦИИ



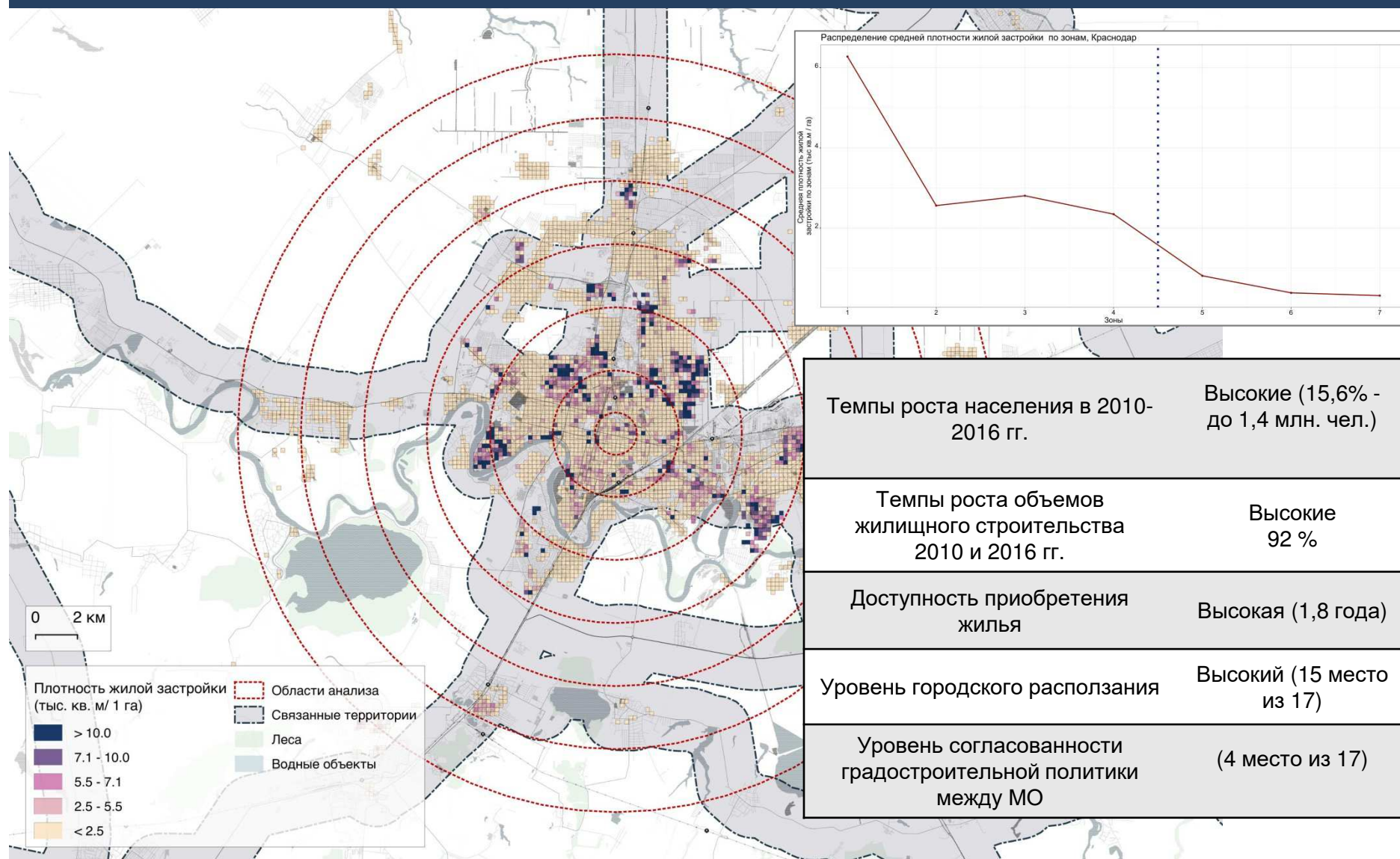
Городская агломерация – урбанизированная территория, объединенная разнообразными взаимосвязями в единое целое.

Границы агломераций определены на основе официальных документов стратегического и территориального планирования, межмуниципальных соглашений, иных источников

- Города федерального значения, городские округа
- Городские поселения
- Сельские поселения
- Границы городских округов, муниципальных районов
- Границы поселения

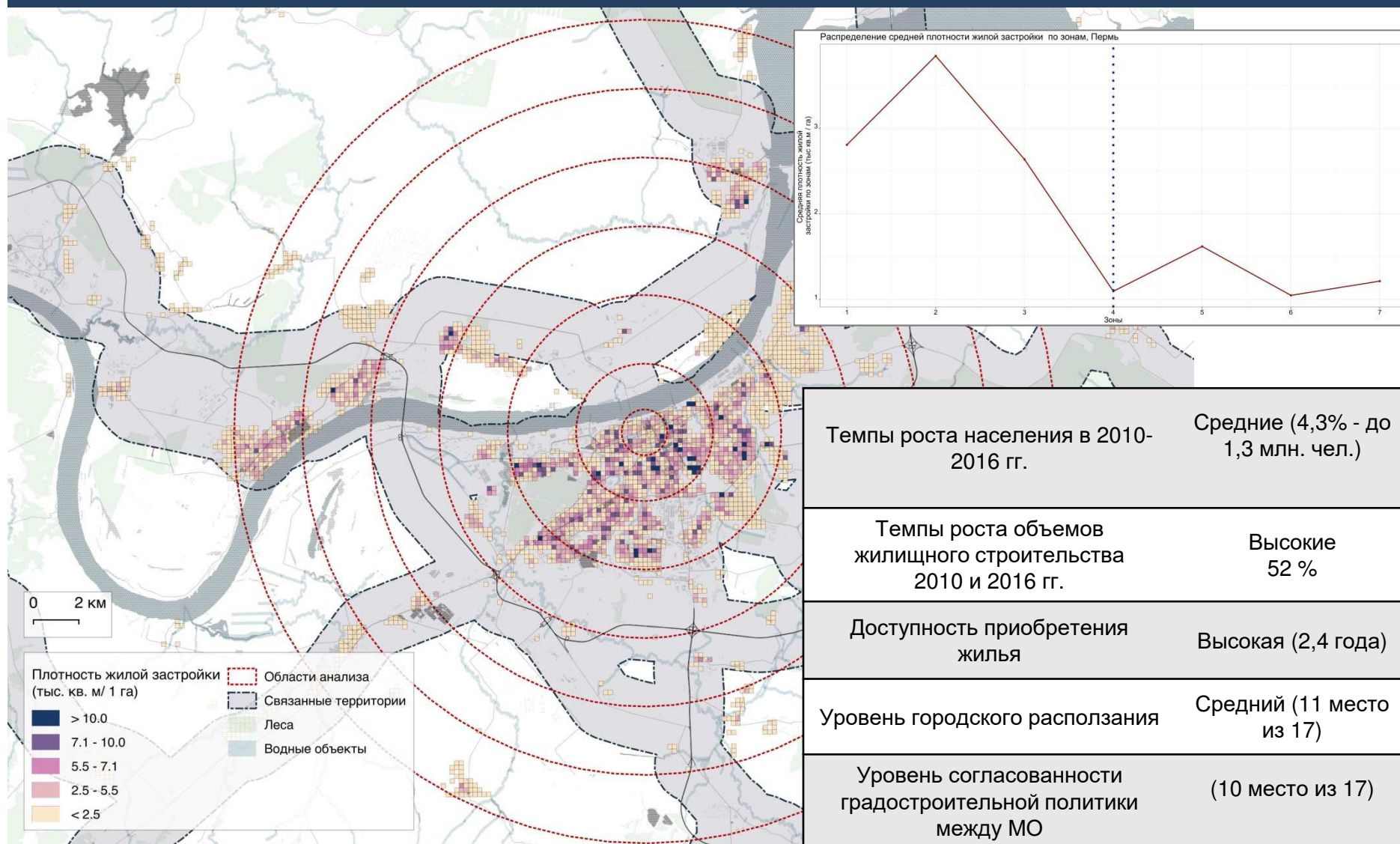
Краткая характеристика градостроительного развития Краснодарской агломерации

(Основано на исследовании «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», выполненного по заказу АО "ДОМ.РФ")



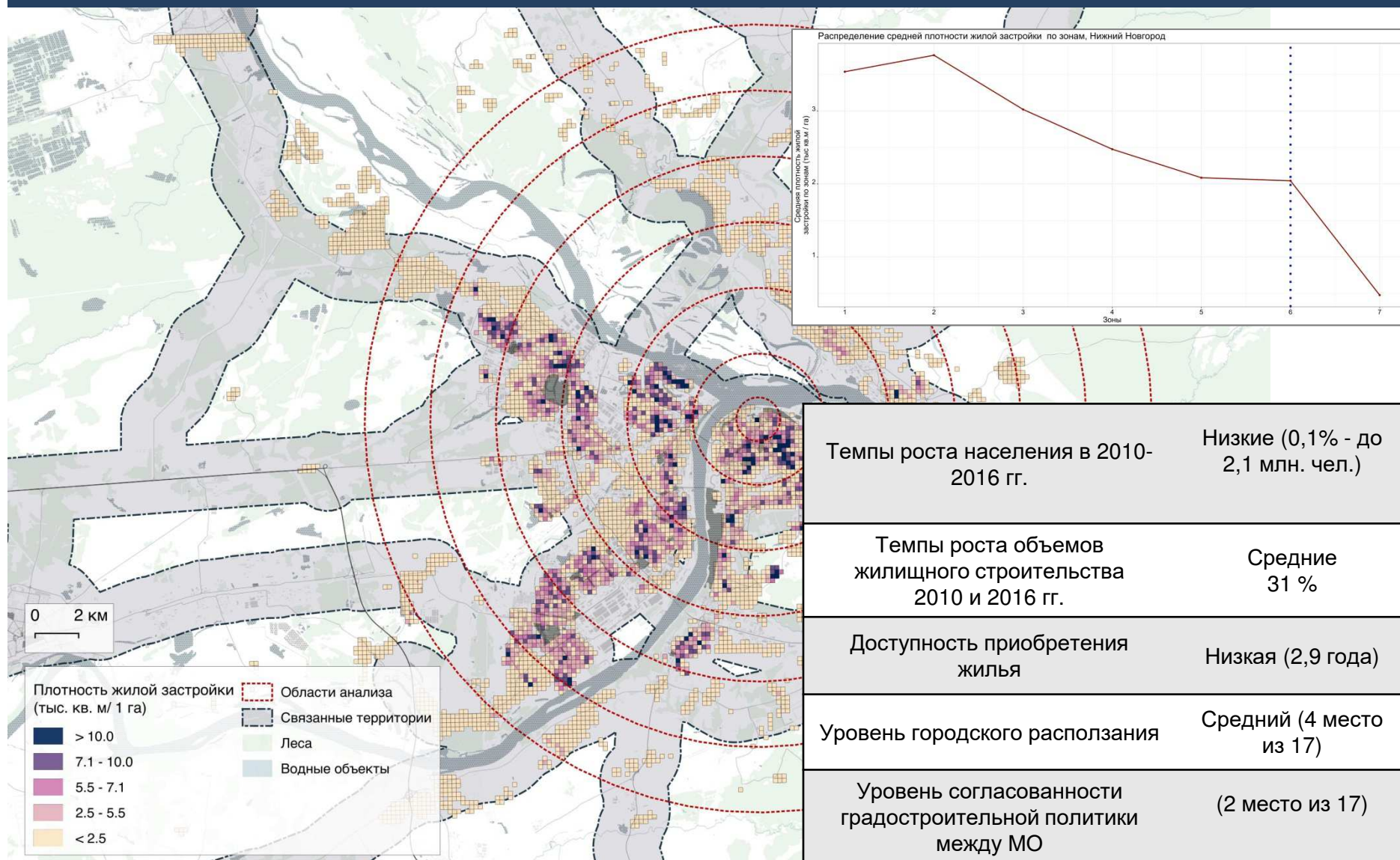
Краткая характеристика градостроительного развития Пермской агломерации

(Основано на исследовании «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», выполненного по заказу АО "ДОМ.РФ")



Краткая характеристика градостроительного развития Нижегородской агломерации

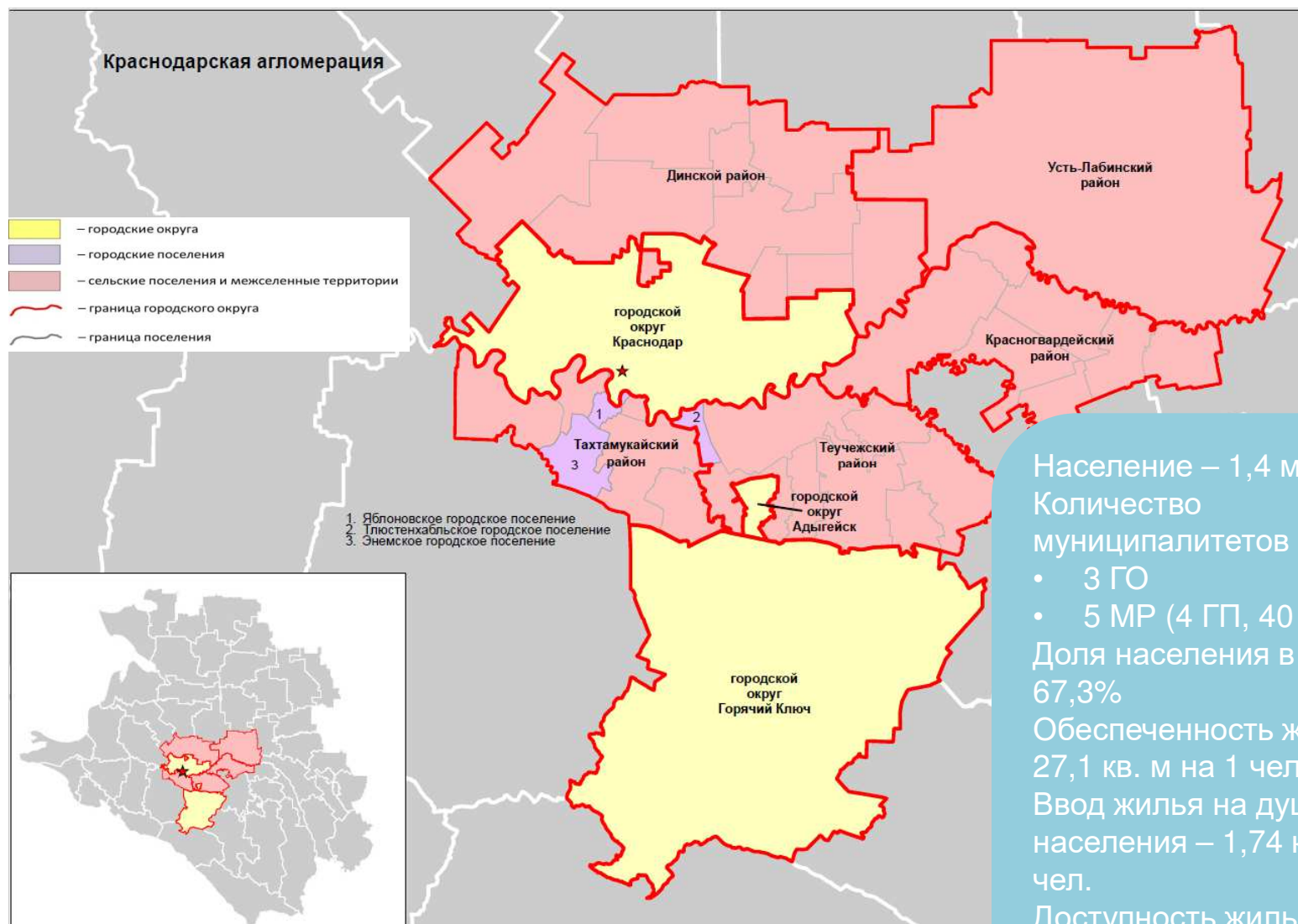
(Основано на исследовании «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», выполненного по заказу АО "ДОМ.РФ")



РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ГИПОТЕЗ В ОТНОШЕНИИ НИЖЕГОРОДСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

Гипотеза	Нижегородская агломерация	Краснодарская агломерация	Пермская агломерация
1. Инвестиции в жилищное строительство сконцентрированы преимущественно в ядре агломерации	-	+	-
2. Инвестиции в жилищное строительство положительно влияют на бюджетные доходы и расходы на развитие инфраструктуры	-	+/-	-
3. Обеспеченность площадью жилья в ядре агломерации ниже, чем на периферии	+	-	-
4. Совокупная рыночная капитализация жилья в расчете на душу населения в ядре агломерации выше, чем на периферии	-	-	+
5. Доступность жилья выше на периферии агломерации, чем в ядре (по соотношению медианной цены жилья к медианному доходу семьи)	-	-	-
6. Качество планировки территории (плотность жилой застройки, плотность улично-дорожной сети, процент застроенности жилой территории) дифференцировано в ядре и на периферии агломерации и определяет рыночную ценность застройки	+/-	+/-	+/-

Краснодарская агломерация



Население – 1,4 млн чел.

Количество муниципалитетов

- 3 ГО
- 5 МР (4 ГП, 40 СП)

Доля населения в ядре – 67,3%

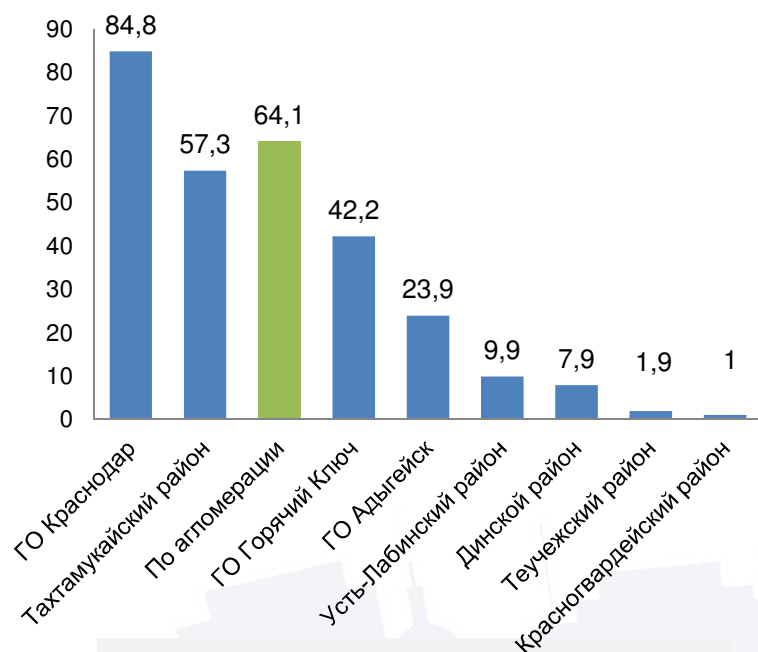
Обеспеченность жильем – 27,1 кв. м на 1 чел.

Ввод жилья на душу населения – 1,74 кв. м на 1 чел.

Доступность жилья – 1,8 года

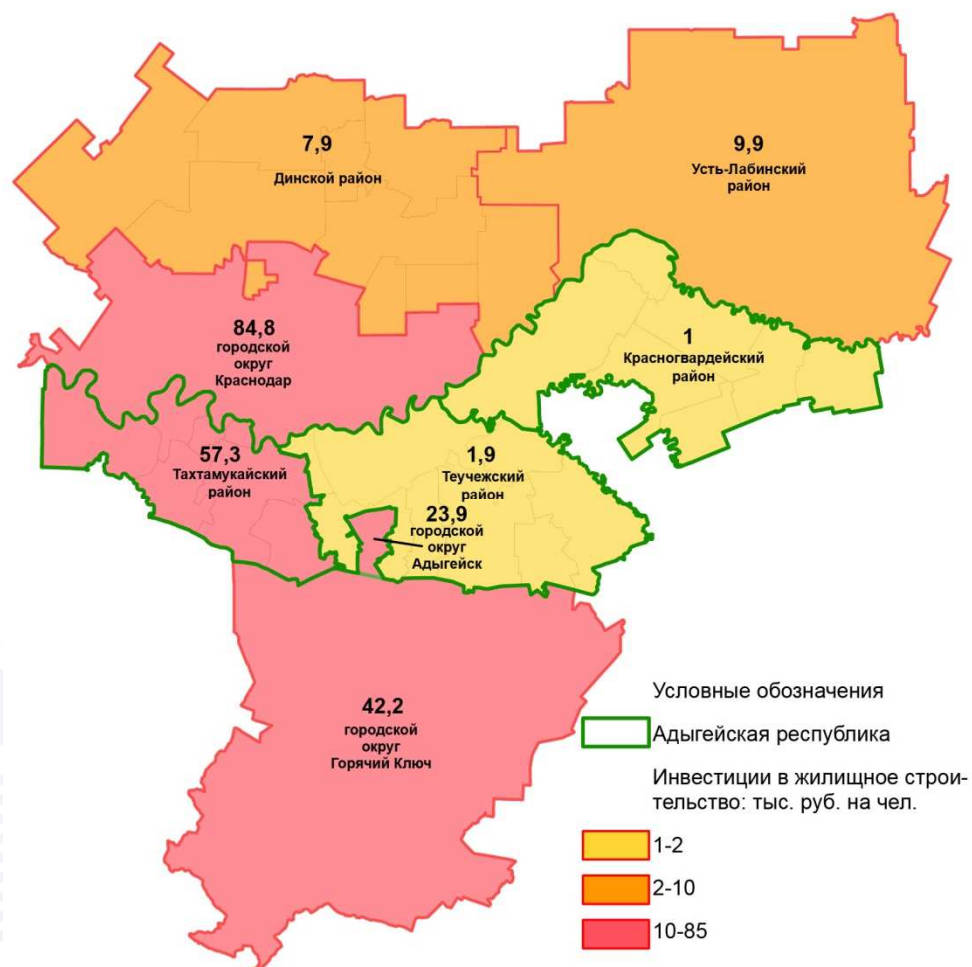
Инвестиции в жилищное строительство сконцентрированы в ядре агломерации

Инвестиции в жилищное строительство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



В агломерации наиболее активно жилищное строительство развивается в ядре - в ГО Краснодар. Активное развитие жилищного строительства на территории Тахтамукайского района обусловлено близостью к Краснодару, район расположен близко к центру ядра (по другую сторону от р. Кубань).

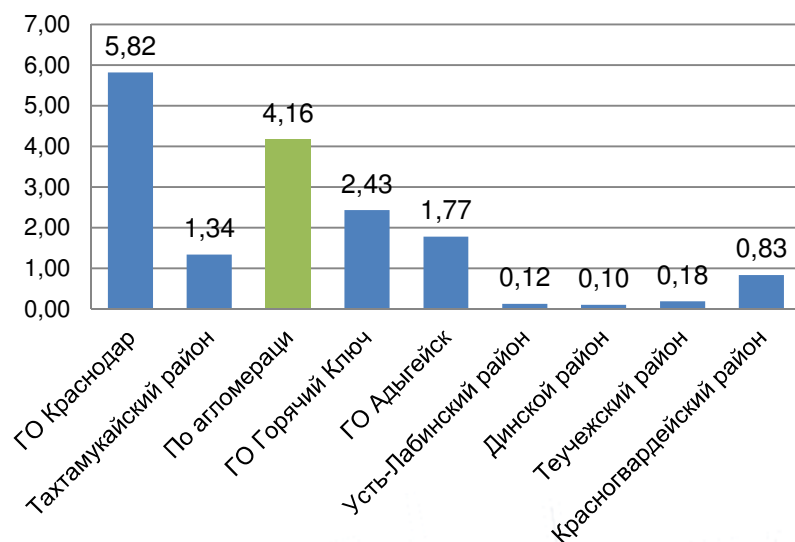
Карта: Инвестиции в жилищное строительство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



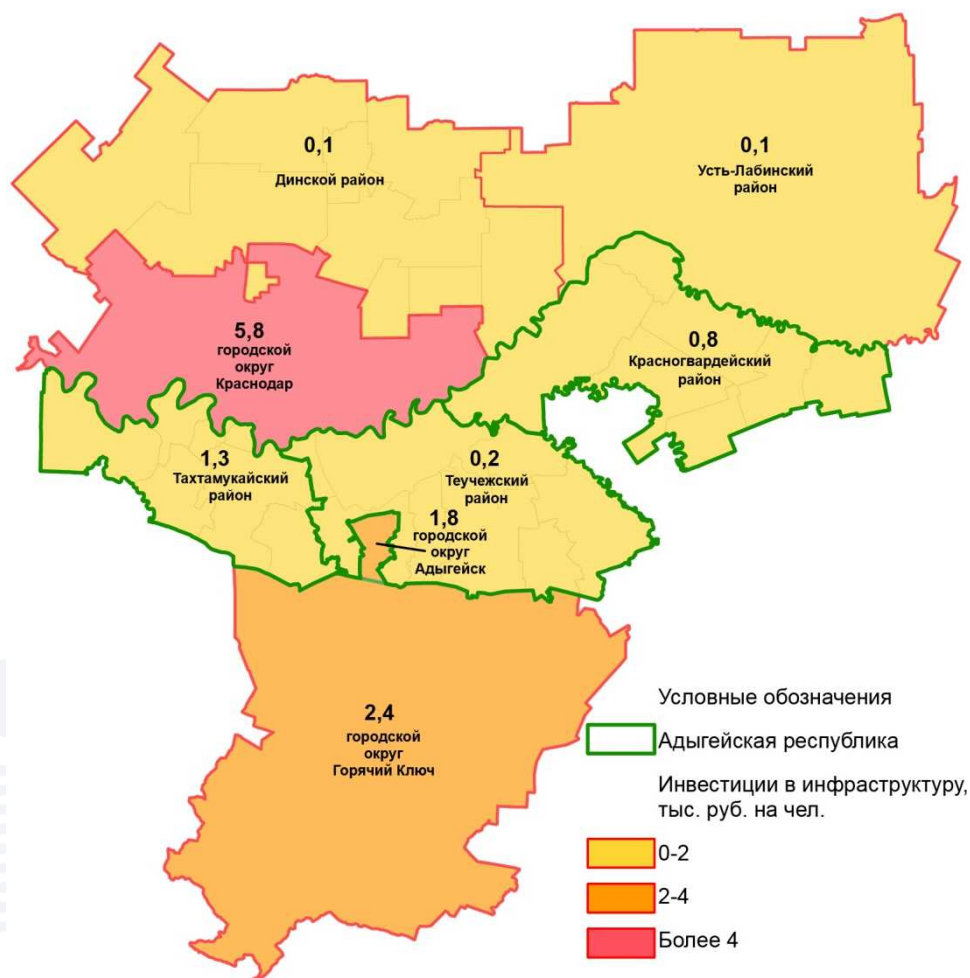
* Здесь и на всех остальных слайдах, где представлены графики с показателями по муниципальным образованиям, произведено ранжирование МО по уровню ввода жилья на душу населения

Расходы бюджетов на инфраструктуру и инвестиционная активность взаимосвязаны слабо

Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



Карта: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



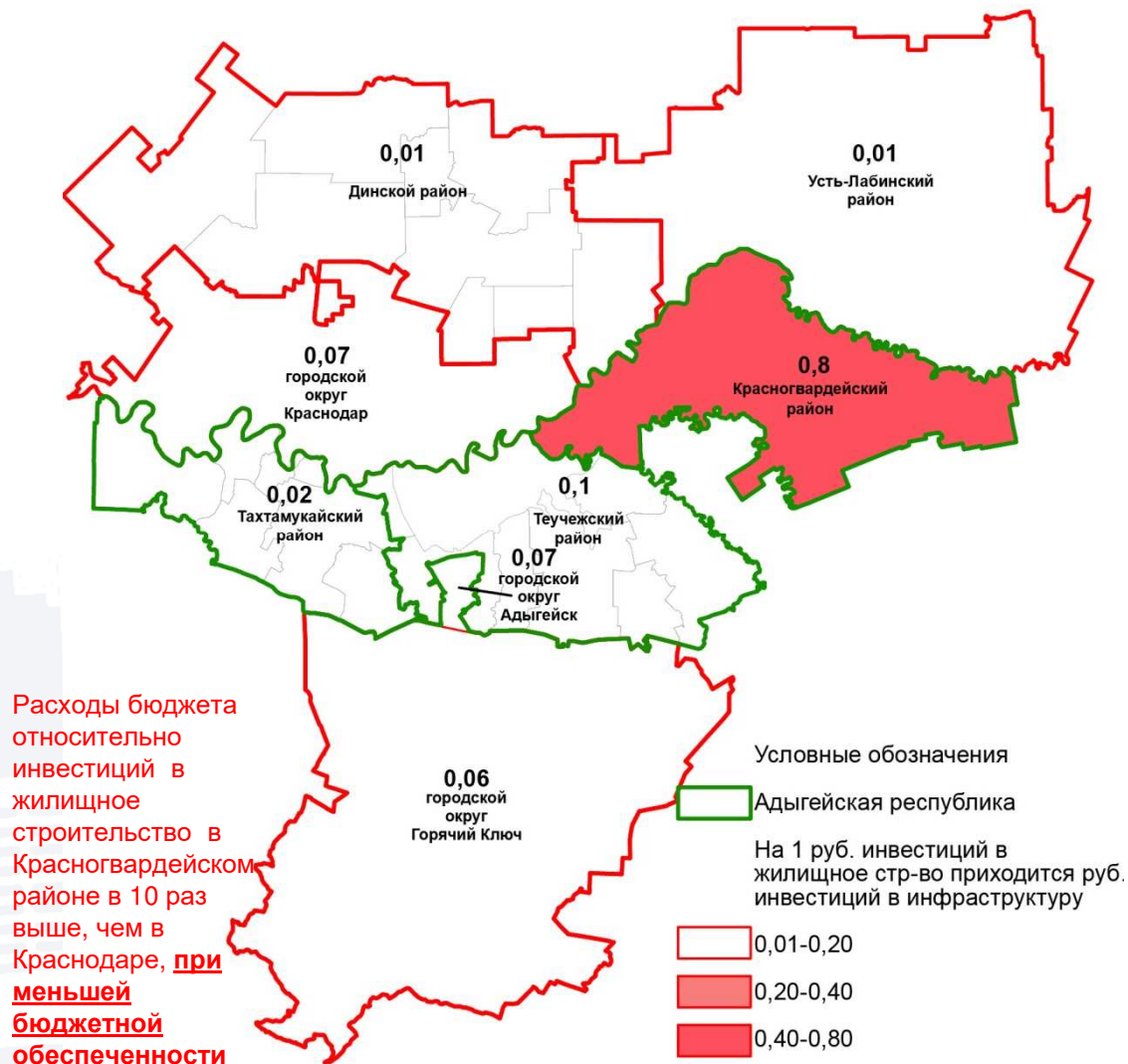
Инфраструктура как и инвестиционная активность сконцентрированы на четырех основных территориях: ГО Краснодар, Тахтамукайском районе, ГО Горячий Ключ, ГО Адыгейск. Это свидетельствует о наличии взаимосвязи развития жилой застройки и инфраструктуры.

Связь между расходами бюджетов на инфраструктуру и бюджетной обеспеченностью в муниципалитете отсутствует

Таблица: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство на 1 руб. инвестиций в жилищное строительство

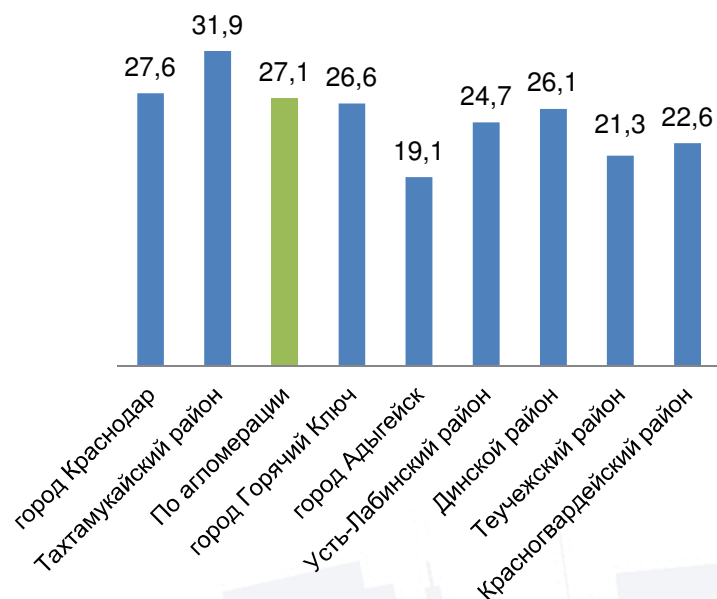
	На 1 руб. инвестиций в жилищное строительство приходится расходов местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство, руб./руб.	Доходы местного бюджета на душу, тыс. руб.
ГО Краснодар	0,07	24,7
ГО Адыгейск	0,07	24,9
ГО Горячий Ключ	0,06	20,1
Тахтамукайский район	0,02	13,3
Теучежский район	0,10	17,2
Красногвардейский район	0,80	14,8
Динской район	0,01	15,6
Усть-Лабинский район	0,01	15,2

Карта: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство на 1 руб. инвестиций в жилищное строительство



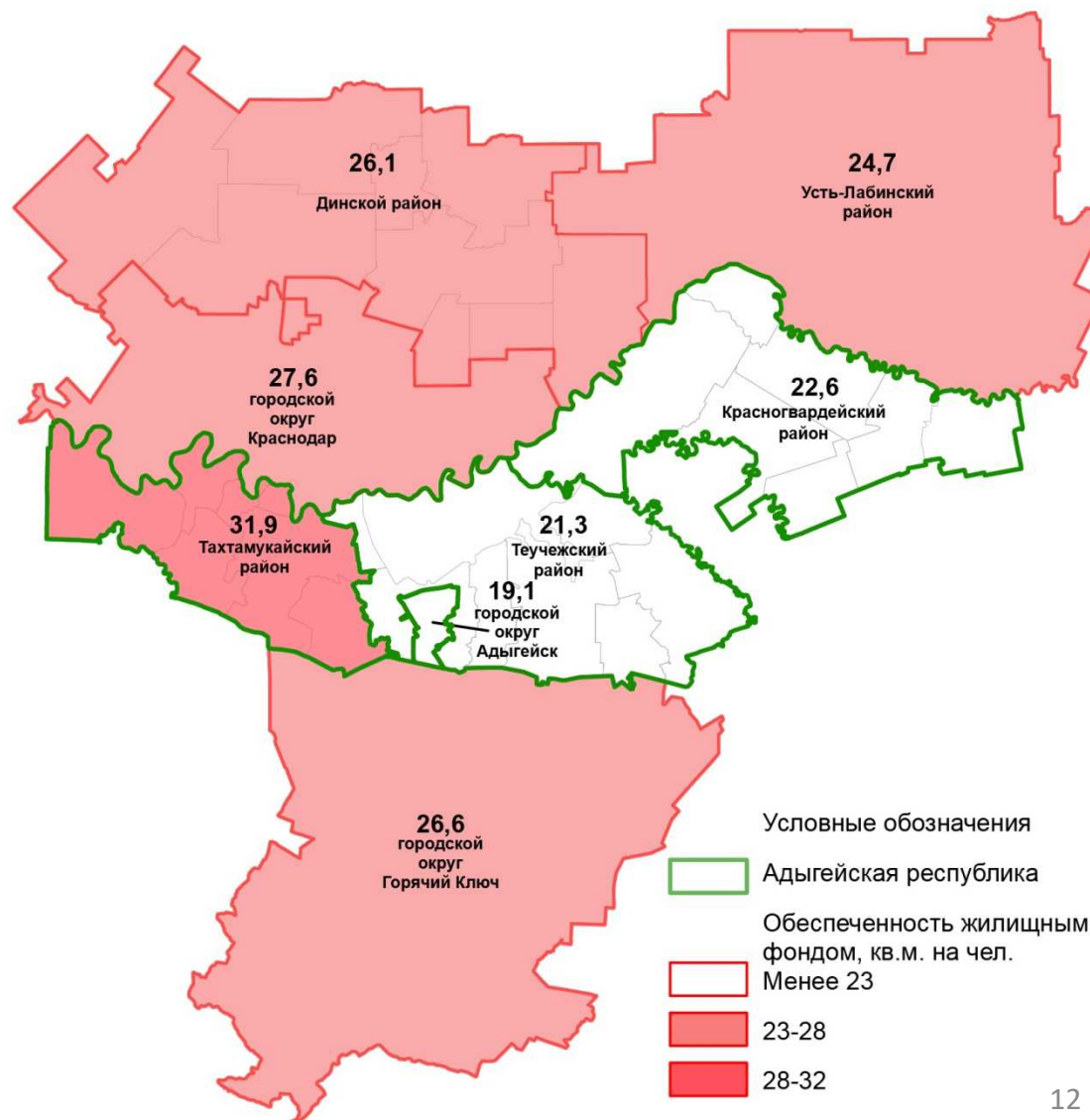
Обеспеченность жильем слабо дифференцирована по территории агломерации

Обеспеченность жильем в 2016 г., кв. м на человека



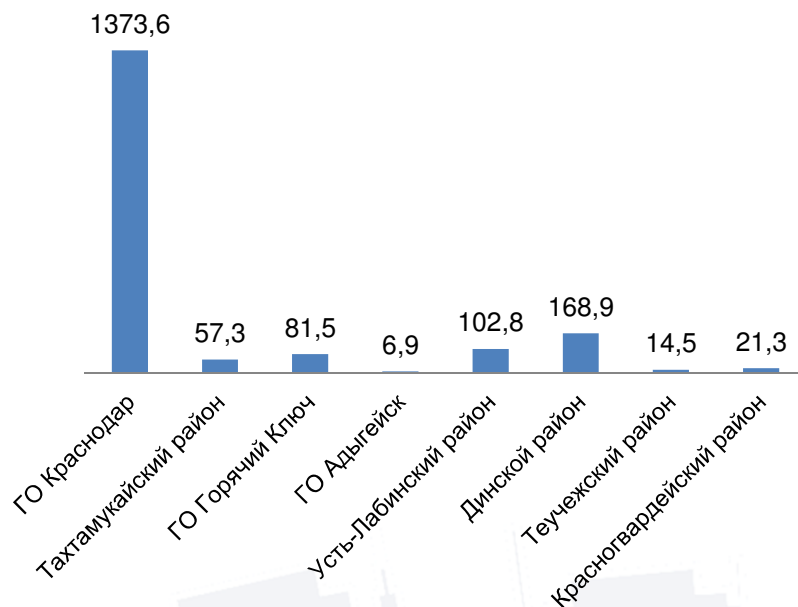
Наибольшее значение жилищной обеспеченности, выше чем по агломерации в целом в Краснодаре, что связано с более высоким развитием жилищного строительства, чем в других муниципальных образованиях. В поселениях Тахтамукайского муниципального района показатель ввода жилья значительно превышает уровень Краснодара, что скорее связано с миграцией населения в центр агломерации.

Карта: Обеспеченность жильем в 2016 г., кв. м на человека

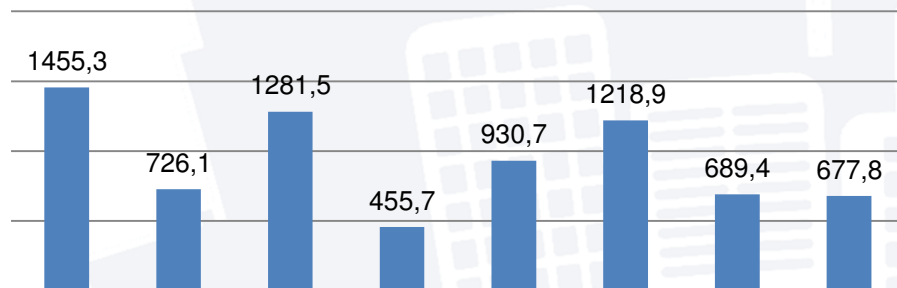


Капитализация жилой недвижимости в агломерации составляет 1,8 трлн рублей, что в 3,1 раза больше годового ВВП агломерации

Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., млрд руб.

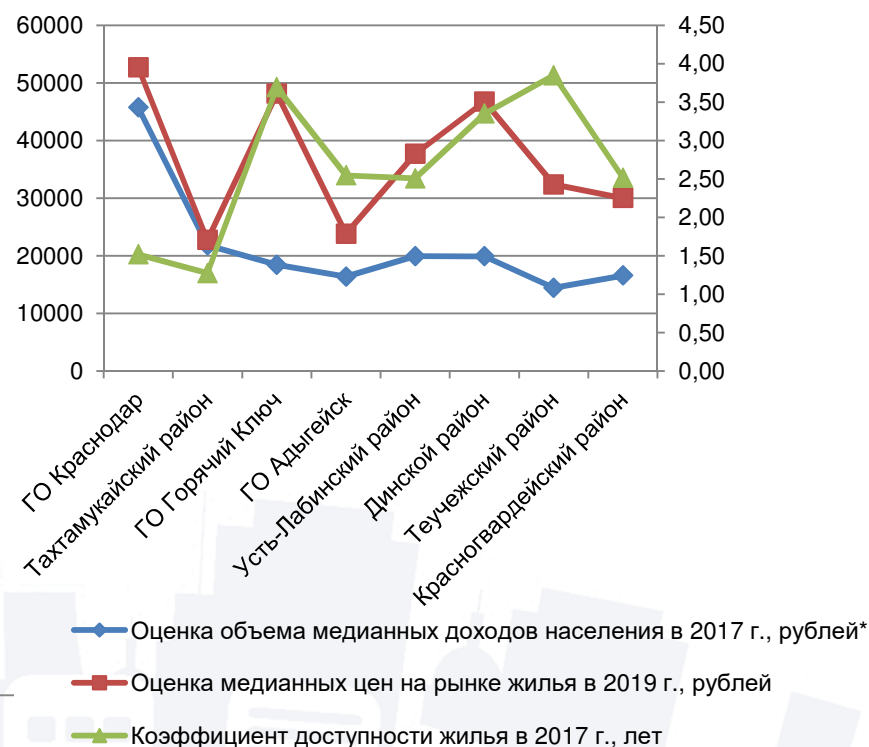


Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., тыс. руб. на душу населения



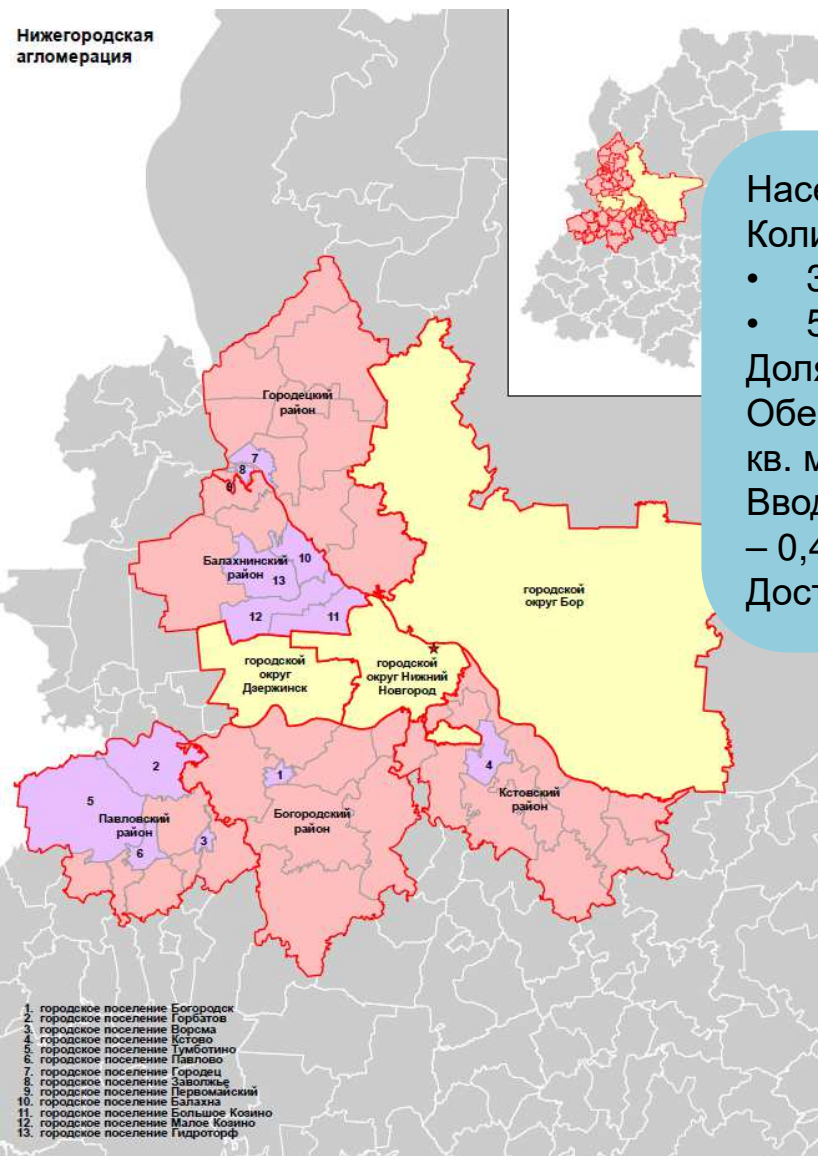
* Оценка проведена на базе показателя Росстата «Объем социальных выплат и налогооблагаемых денежных доходов населения в среднем на 1 жителя муниципального района»

Доступность жилья, стоимость жилья, доходы населения



Доступность жилья в ядре агломерации выше, чем на периферии. В целом доступность жилья в Краснодарской агломерации самая высокая в России, согласно критериям ООН-Хабитат.

Нижегородская агломерация



Население – 2,1 млн чел.

Количество муниципалитетов

- 3 ГО
- 5 МР (14 ГП, 39СП)

Доля населения в ядре – 61,1%

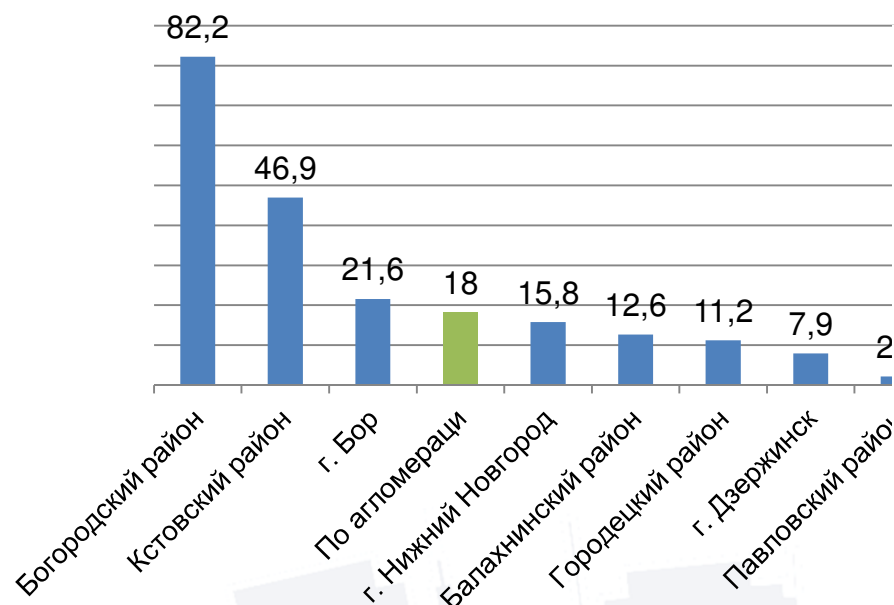
Обеспеченность жильем – 25,2 кв. м на 1 чел.

Ввод жилья на душу населения – 0,40 кв. м на 1 чел.

Доступность жилья – 2,9 года

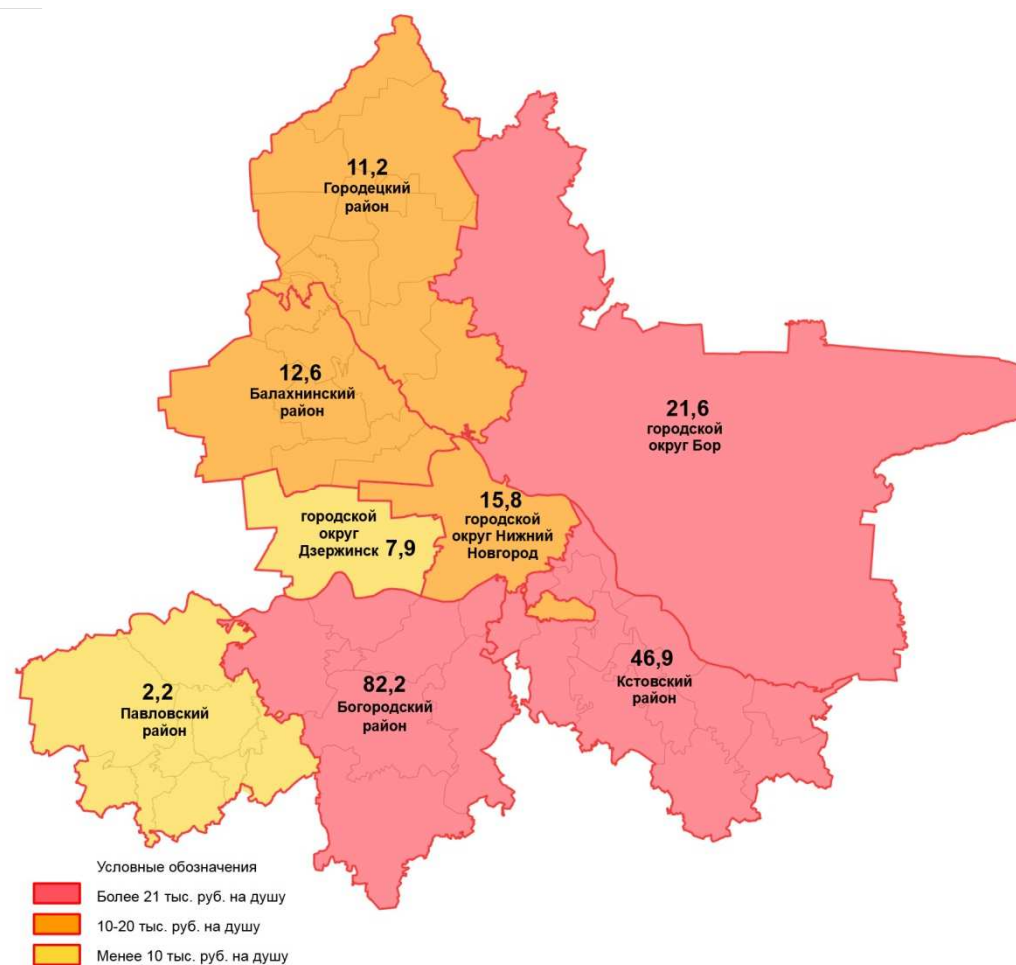
Инвестиции в жилищное строительство сконцентрированы на периферии агломерации

Инвестиции в жилищное строительство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения в год



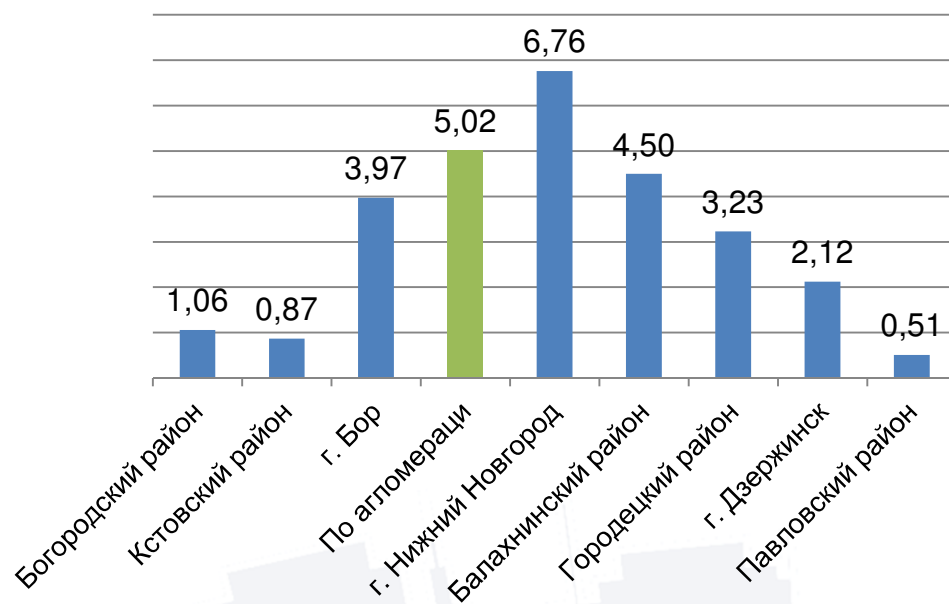
Наибольшие вложения в жилье в агломерации зафиксированы не в ядре, а в периферийных муниципальных образованиях. Т.к. Богородский и Кстовский район граничат с Нижним Новгородом, то скорее всего все строительство сосредоточено на границе муниципальных районов с ядром.

Карта: Инвестиции в жилищное строительство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



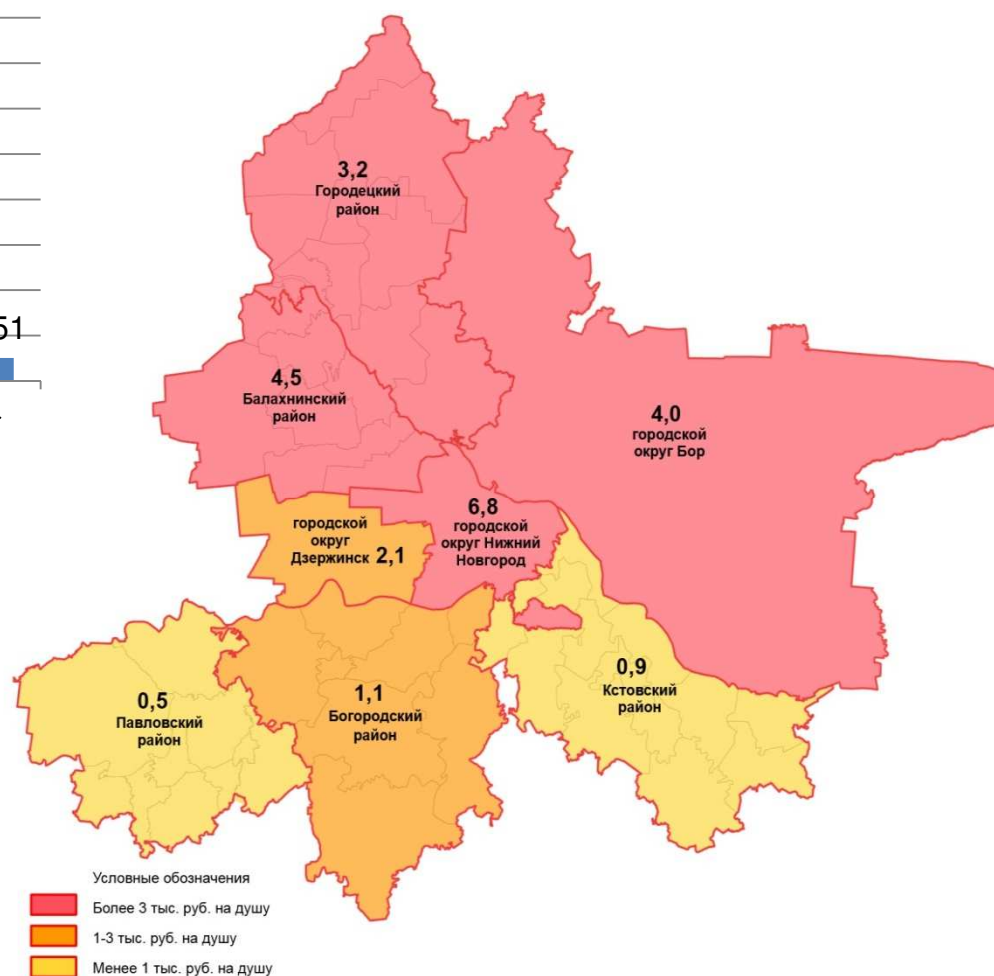
Связь между расходами бюджетов на инфраструктуру и инвестиционной активностью на территории отсутствует

Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



Наибольшие вложения в инфраструктуру при этом отмечены в ядре, а в периферийных муниципальных образованиях расходы существенно отстают. При этом зафиксировано отставание инвестиций в инфраструктуру от инвестиций в жилищное строительство в Богородском районе и Кстовском районе.

Карта: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



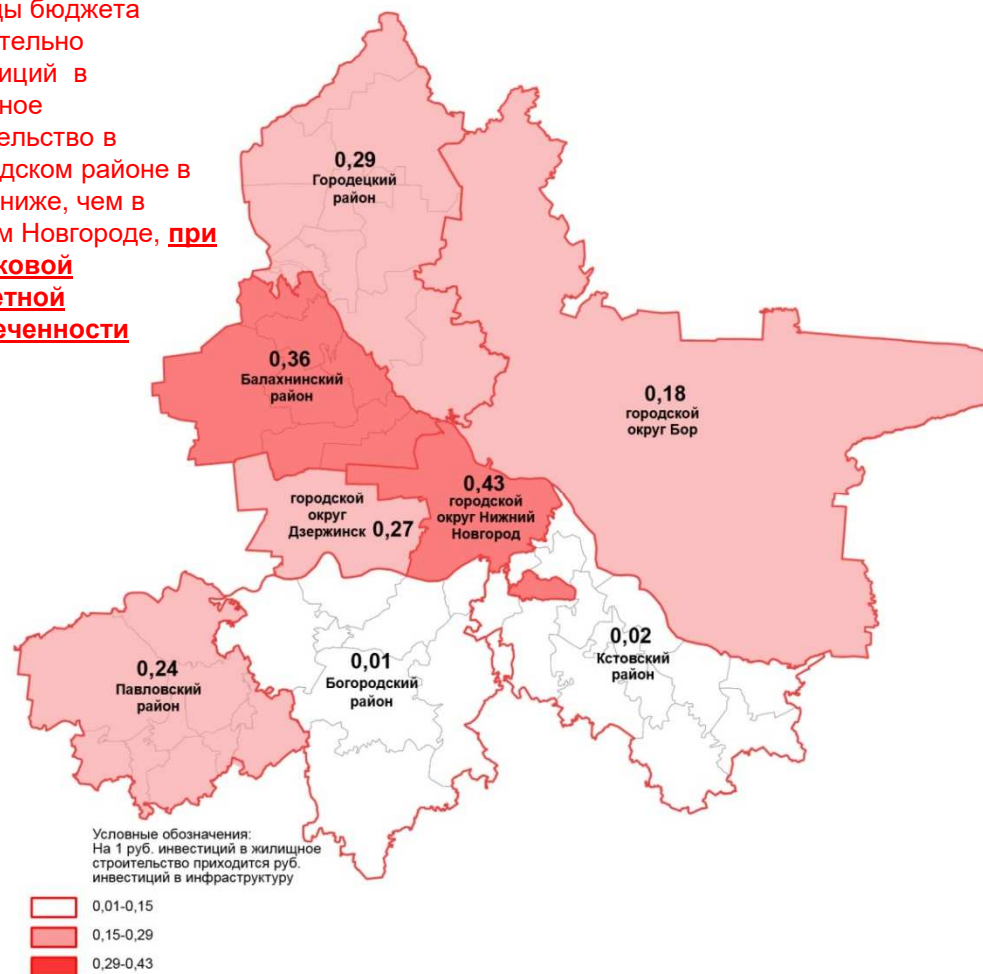
Связь между расходами бюджетов на инфраструктуру и бюджетной обеспеченностью в муниципалитете также отсутствует

Таблица: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство на 1 руб. инвестиций в жилищное строительство

Муниципальное образование	На 1 руб. инвестиций в жилищное строительство приходится расходов местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство, руб./руб.	Доходы местного бюджета на душу, тыс. руб.
Город Нижний Новгород	0,43	22,3
Город Бор	0,18	26,1
Город Дзержинск	0,27	16,4
Балахнинский муниципальный район	0,36	19,9
Богородский муниципальный район	0,01	21,6
Городецкий муниципальный район	0,29	21,9
Кстовский муниципальный район	0,02	15,3
Павловский муниципальный район	0,24	17,1

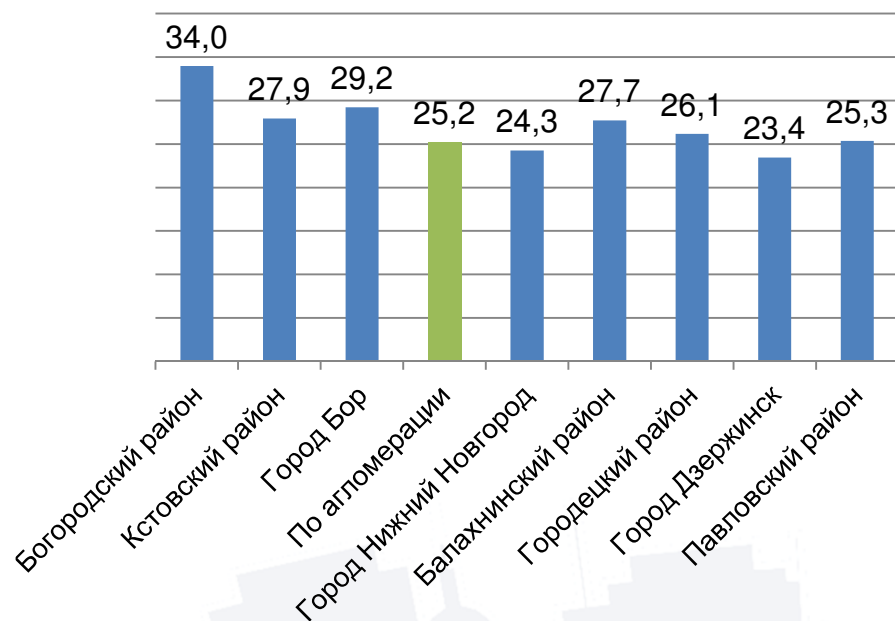
Карта: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство на 1 руб. инвестиций в жилищное строительство

Расходы бюджета относительно инвестиций в жилищное строительство в Богородском районе в 40 раз ниже, чем в Нижнем Новгороде, при одинаковой бюджетной обеспеченности



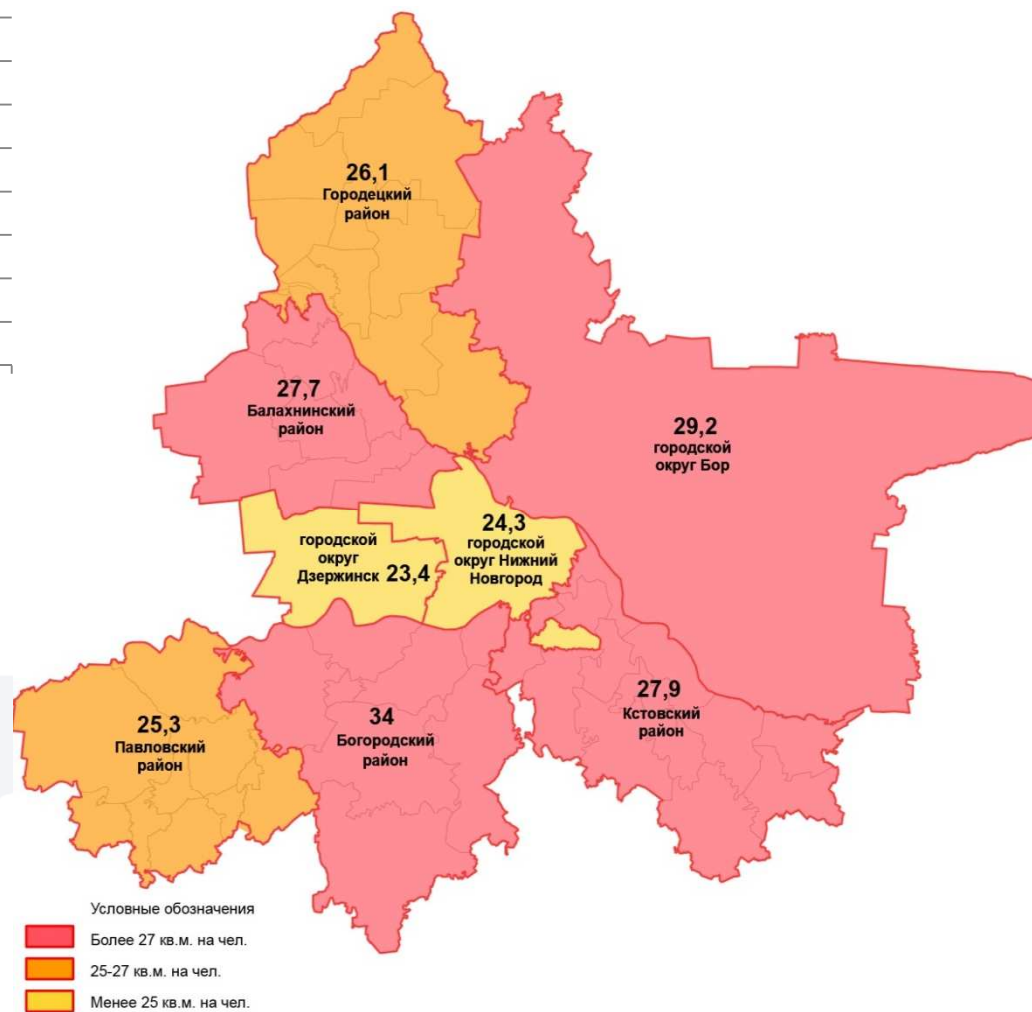
Обеспеченность жильем в ядре ниже, чем на периферии

Обеспеченность жильем в 2016 г., кв. м на человека



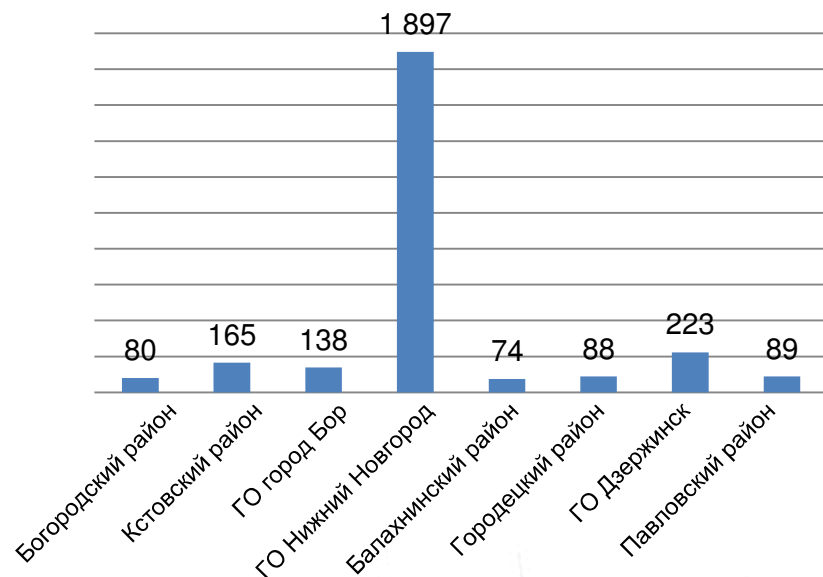
Большинство муниципальных образований находятся примерно на одном уровне жилищной обеспеченности, за исключением Богородского муниципального района, где также наибольший показатель ввода жилья, что обусловлено близостью к ядру агломерации. В ядре агломерации уровень обеспеченности ниже среднего.

Карта: Обеспеченность жильем в 2016 г., кв. м на человека

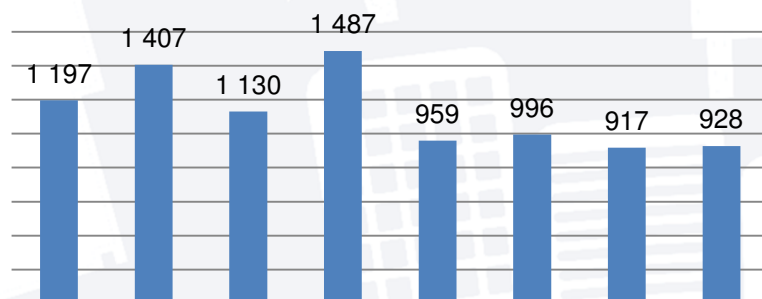


Капитализация жилой недвижимости в агломерации составляет почти 3 трлн рублей, что в 3 раза больше годового ВВП агломерации

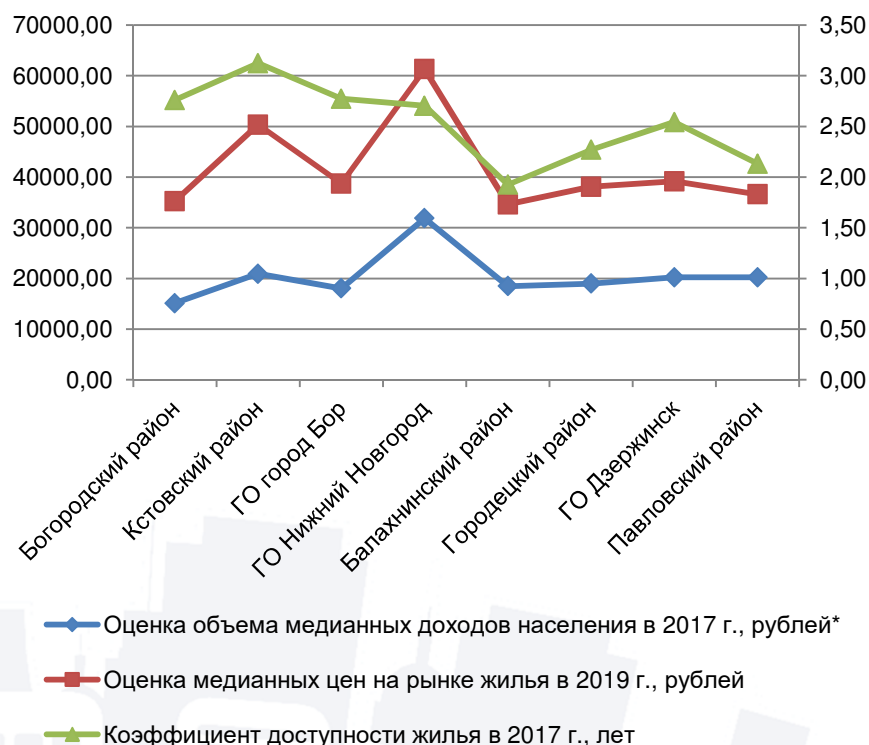
Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., млрд руб.



Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., тыс. руб. на душу населения



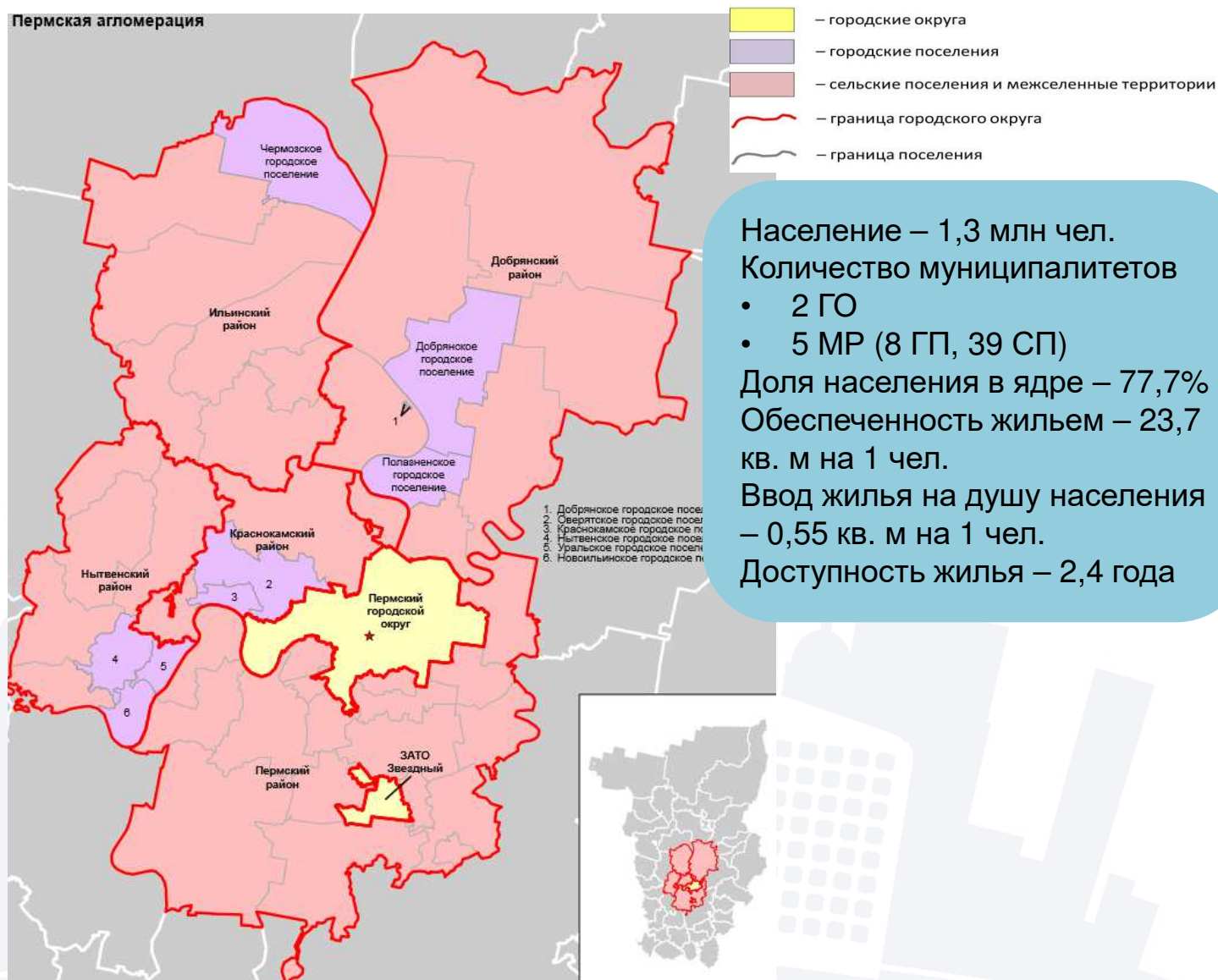
Доступность жилья, стоимость жилья, доходы населения



Доступность жилья в ядре агломерации не ниже, чем на периферии. Но в целом доступность жилья низкая, согласно критериям ООН-Хабитат.

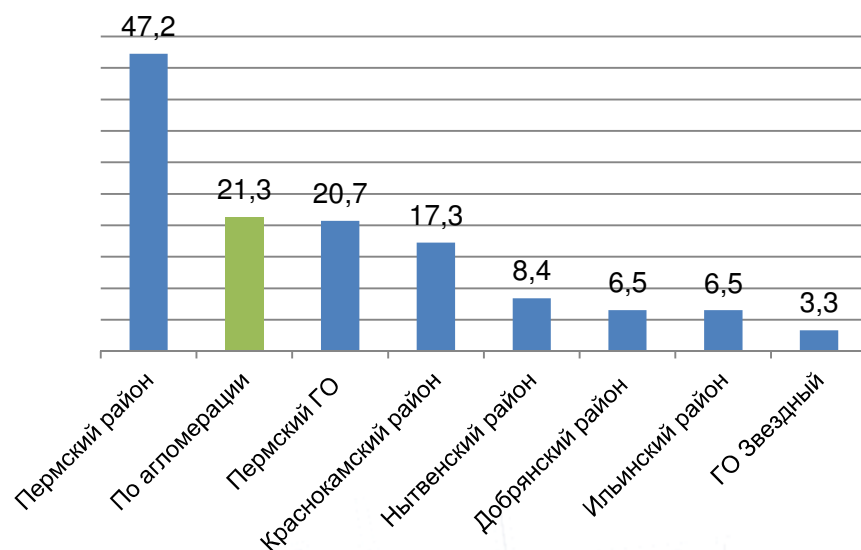
* Оценка проведена на базе показателя Росстата «Объем социальных выплат и налогооблагаемых денежных доходов населения в среднем на 1 жителя муниципального района»

Пермская агломерация



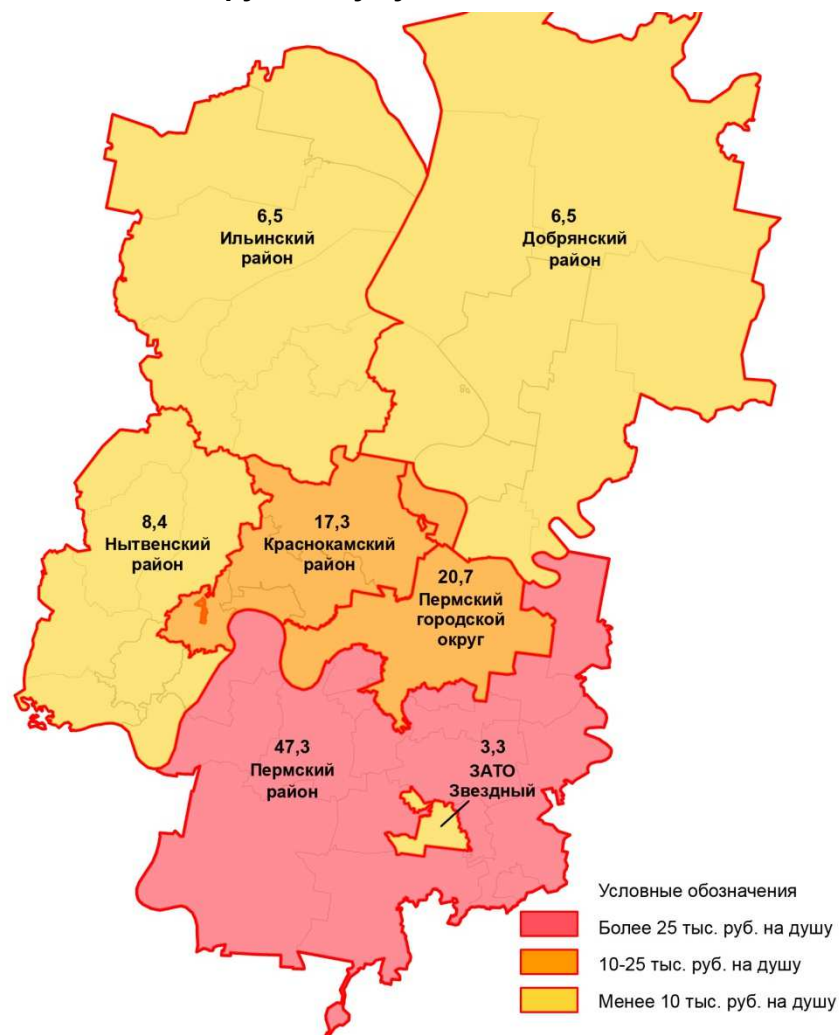
Инвестиции в жилищное строительство сконцентрированы на периферии агломерации

Инвестиции в жилищное строительство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



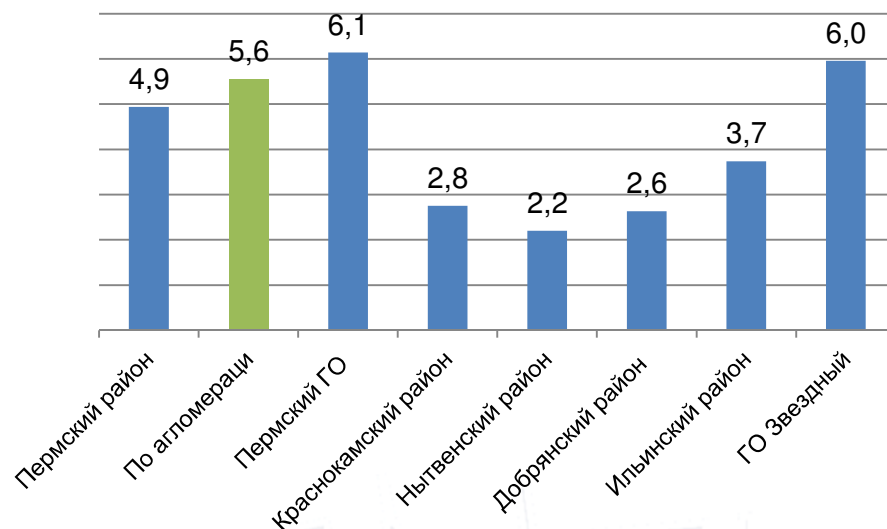
Ядро не является лидером по развитию жилищного строительства. По показателю инвестиций в жилищное строительство Пермский район более чем в 2 раза превышает Пермский ГО. Остальные муниципальные образования отстают по данному показателю еще сильнее.

Карта: Инвестиции в жилищное строительство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



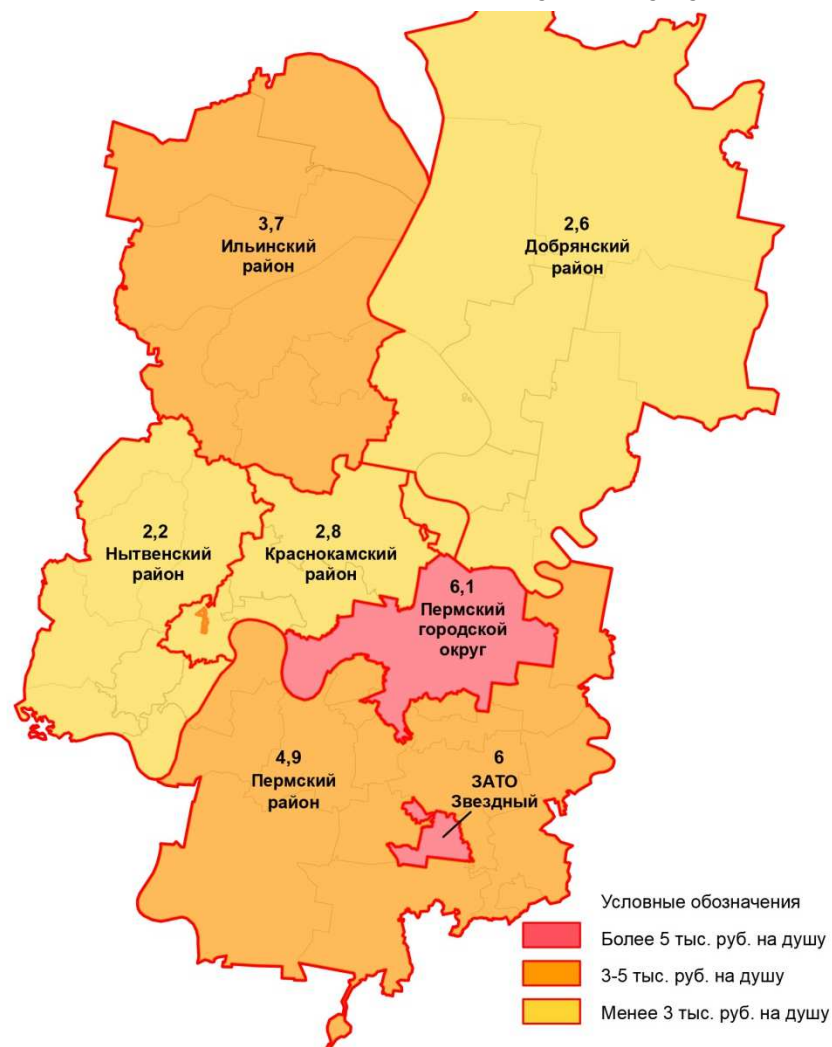
Связь между расходами бюджетов на инфраструктуру и инвестиционной активностью на территории отсутствует

Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения



Наибольший уровень расходов на инфраструктуру зафиксирован в городских округах агломерации. При этом инвестиции в инфраструктуру в Пермском районе отстают от инвестиций в жилищное строительство. В остальных районах уровень ниже среднего уровня по агломерации.

Карта: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство в 2016 г., тыс. руб. на душу населения

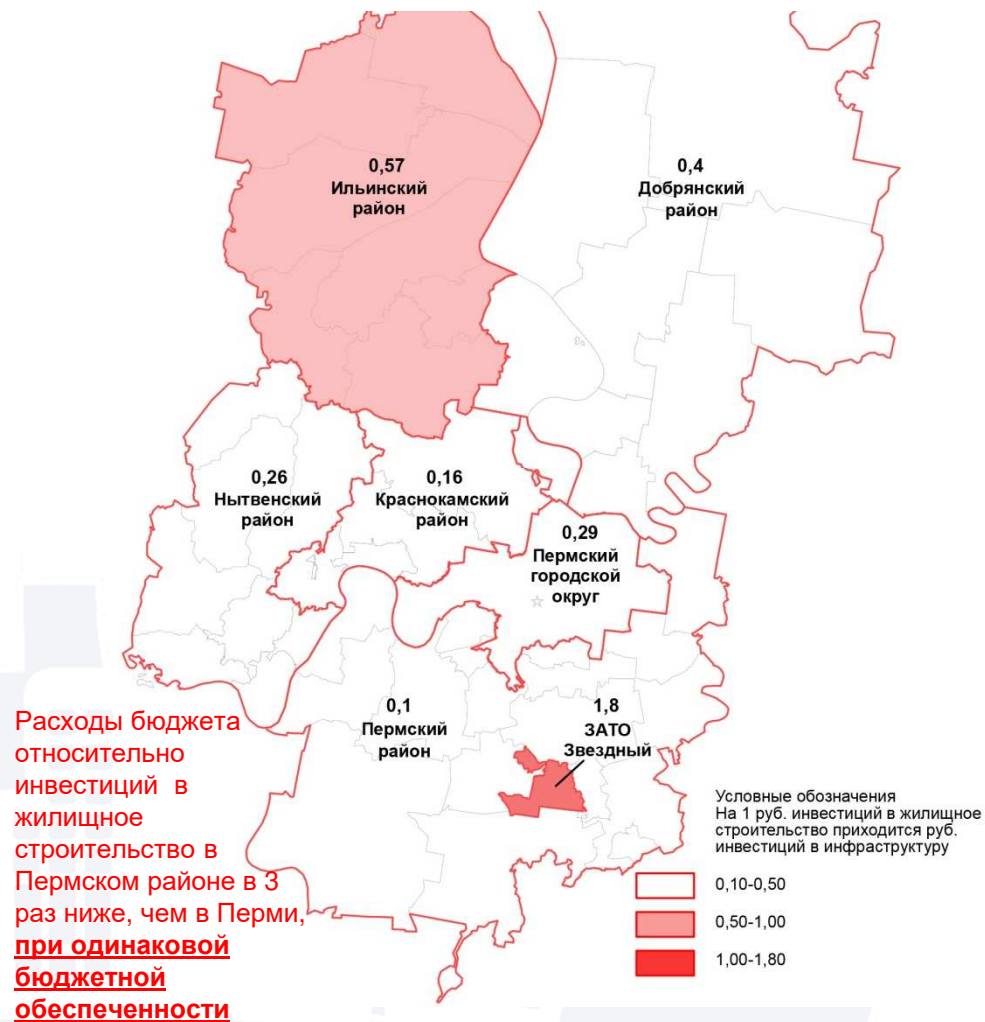


Связь между расходами бюджетов на инфраструктуру и бюджетной обеспеченностью в муниципалитете

Таблица: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство на 1 руб. инвестиций в жилищное строительство

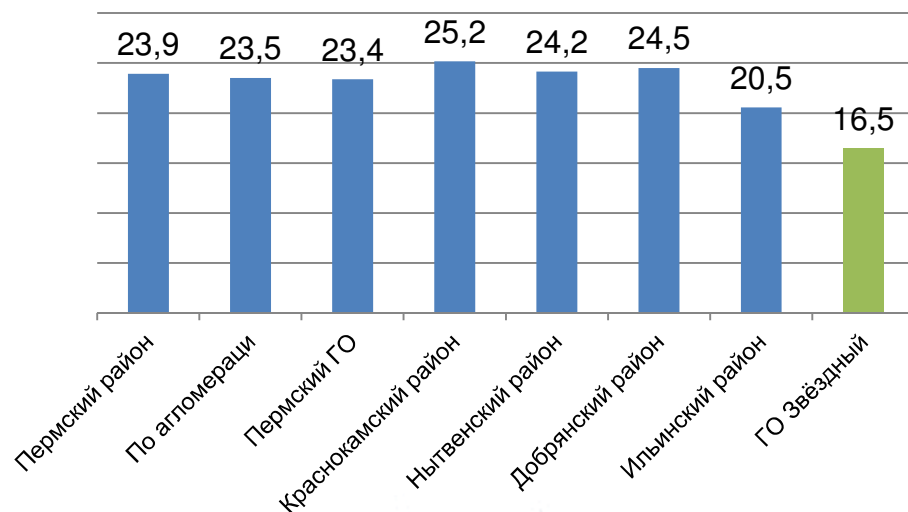
Муниципальное образование	На 1 руб. инвестиций в жилищное строительство приходится расходов местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство, руб./руб.	Доходы местного бюджета на душу, тыс. руб.
Пермский ГО	0,29	23,4
ГО Звездный	1,80	27,4
Добрянский район	0,40	21,5
Ильинский район	0,57	28,2
Краснокамский район	0,16	19,6
Нытвенский район	0,26	22,2
Пермский район	0,10	25,9

Карта: Расходы местных бюджетов на ЖКХ, транспорт и дорожное хозяйство на 1 руб. инвестиций в жилищное строительство



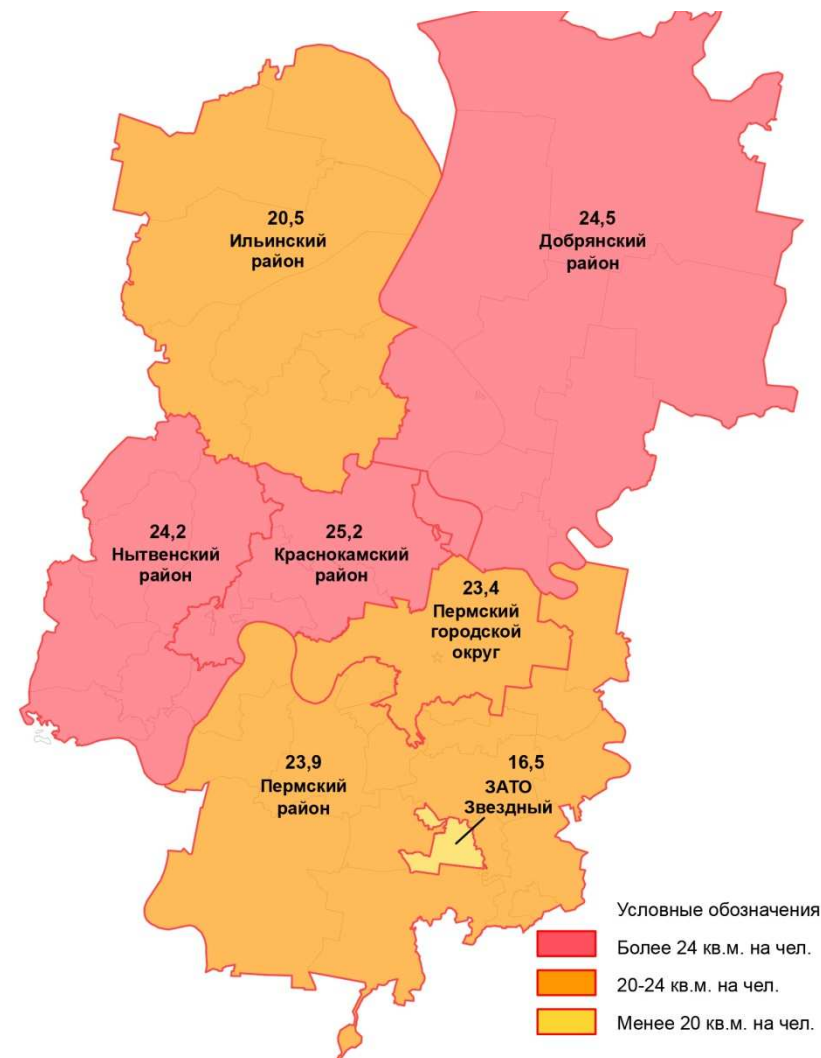
Обеспеченность жильем в ядре ниже, чем на периферии

Обеспеченность жильем в 2016 г., кв. м на человека



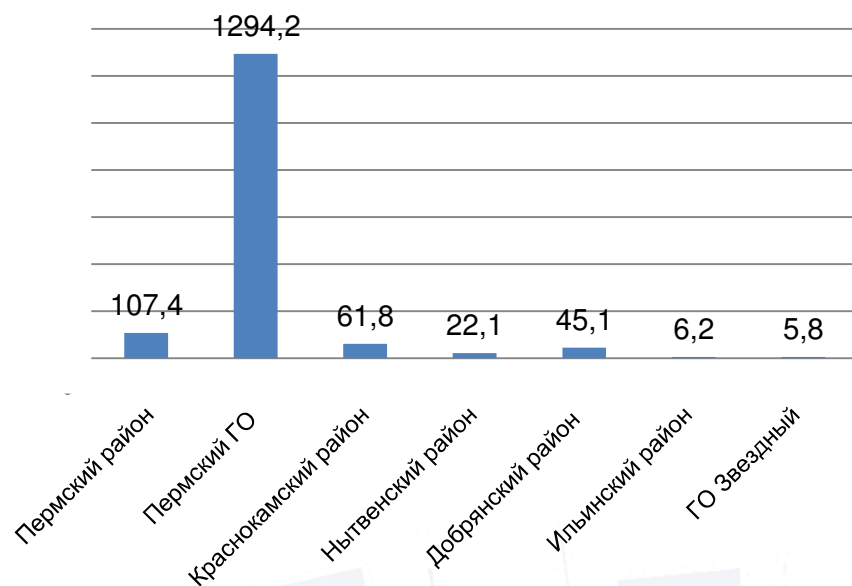
Обеспеченность жильем в муниципальных образованиях агломерации находится практически на одном уровне за исключением ЗАТО Звездный и Ильинского района. В Перми показатель несколько ниже среднего.

Карта: Обеспеченность жильем в 2016 г., кв. м на человека

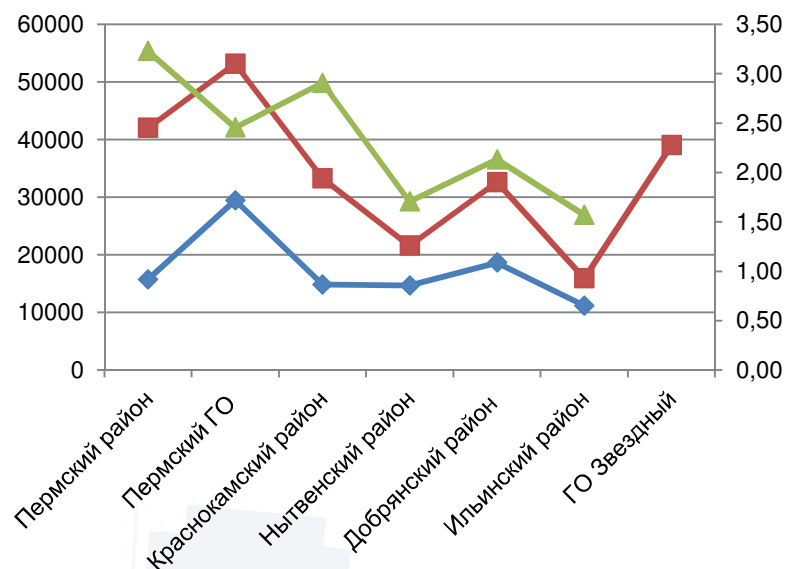


Капитализация жилой недвижимости в агломерации составляет 1,5 трлн рублей, что в 4 раза больше годового ВВП агломерации

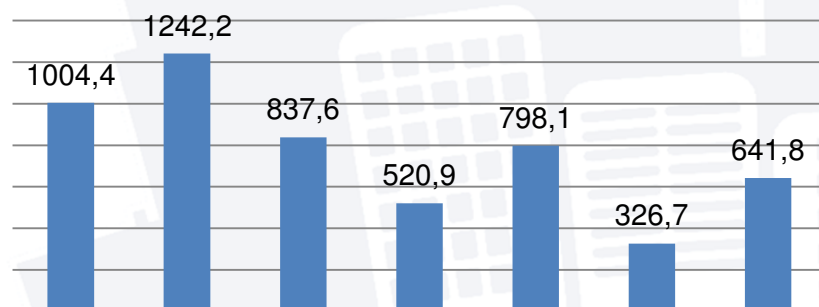
Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., млрд руб.



Доступность жилья, стоимость жилья, доходы населения



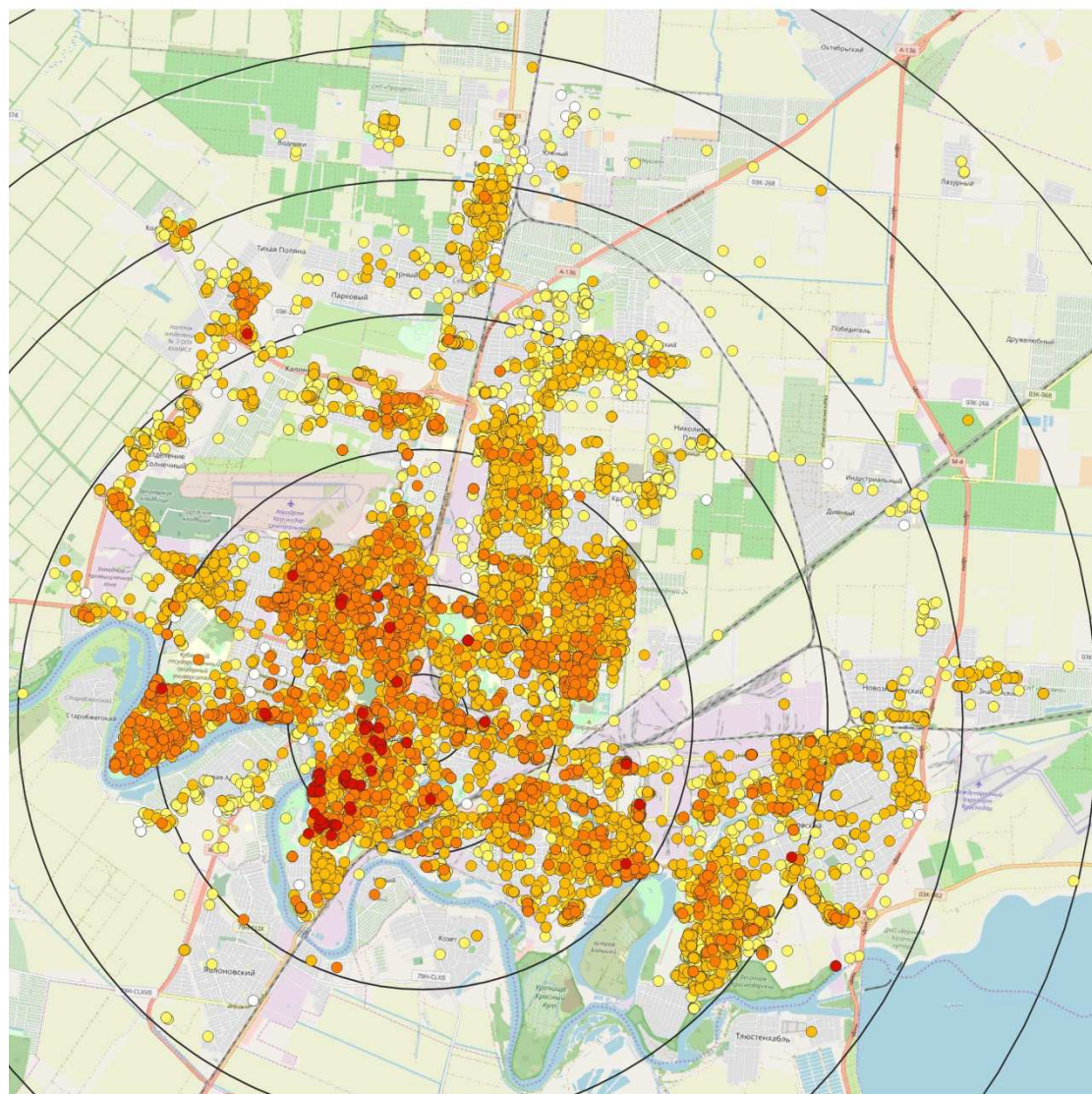
Капитализация жилой недвижимости в ценах 2019 г., тыс. руб. на душу населения



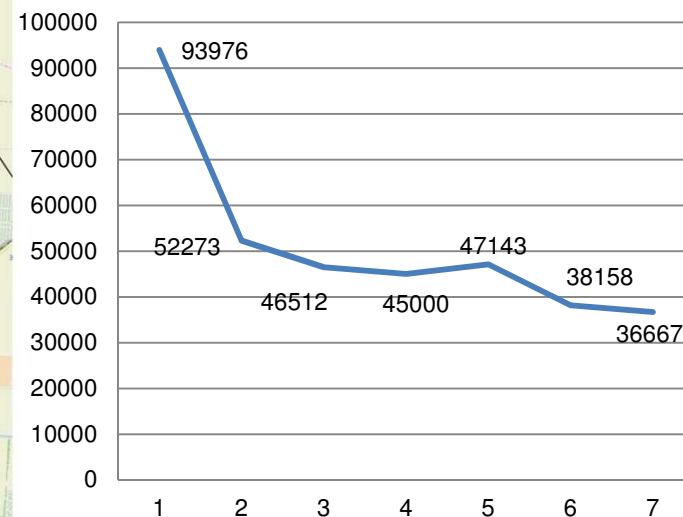
- Оценка объема медианных доходов населения в 2017 г., рублей*
- Оценка медианных цен на рынке жилья в 2019 г., рублей
- Коэффициент доступности жилья в 2017 г., лет

Доступность жилья в ядре агломерации не ниже, чем на периферии. Но в целом доступность жилья высокая, согласно критериям ООН-Хабитат.

Дифференциация цен на жилье в Краснодарской агломерации



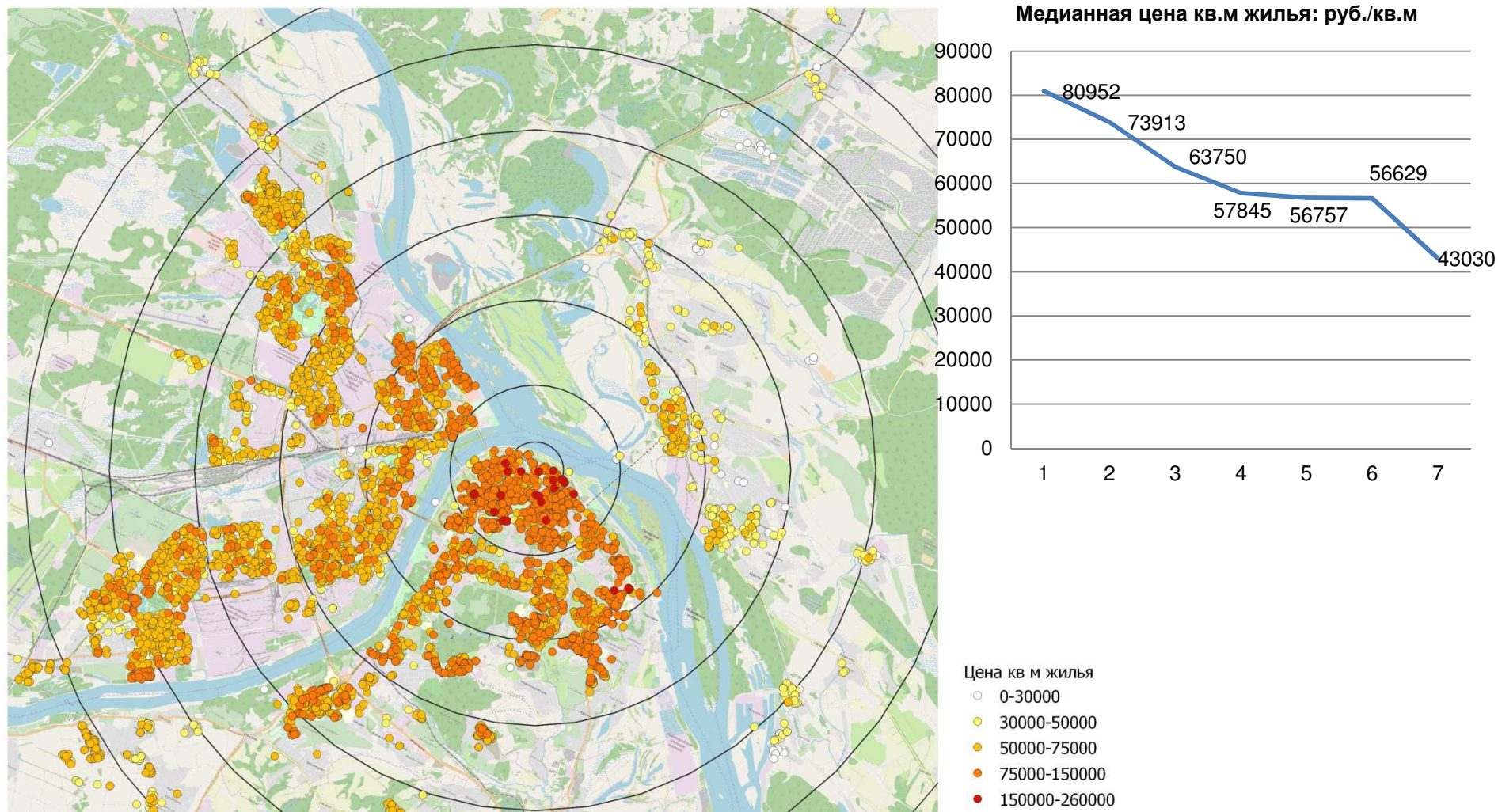
Медианная цена кв.м жилья:
руб./кв.м



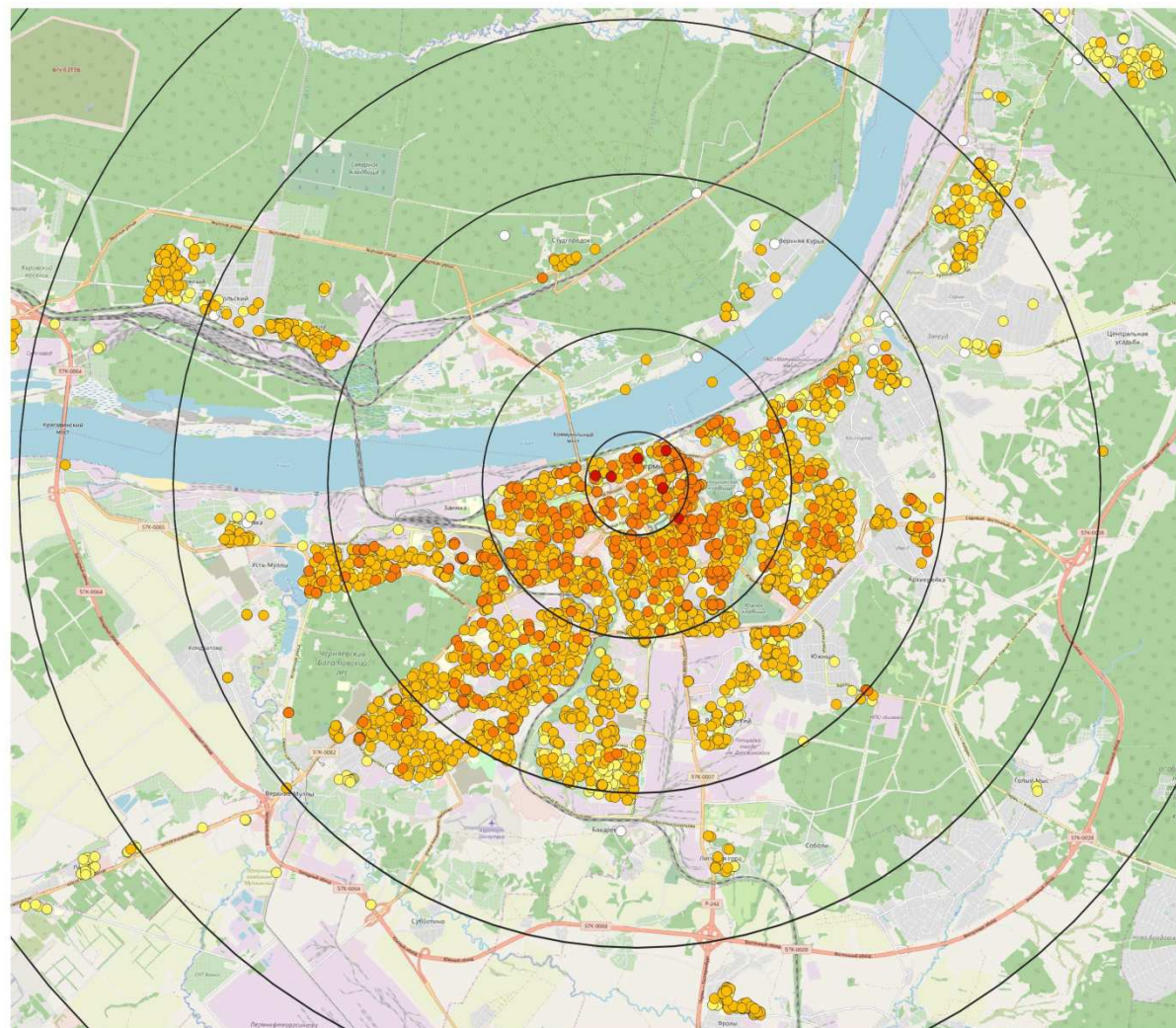
Цена за кв.м.

- 0-30000
- 30000 - 50000
- 50000 - 75000
- 75000 - 150000
- 150000 - 375000

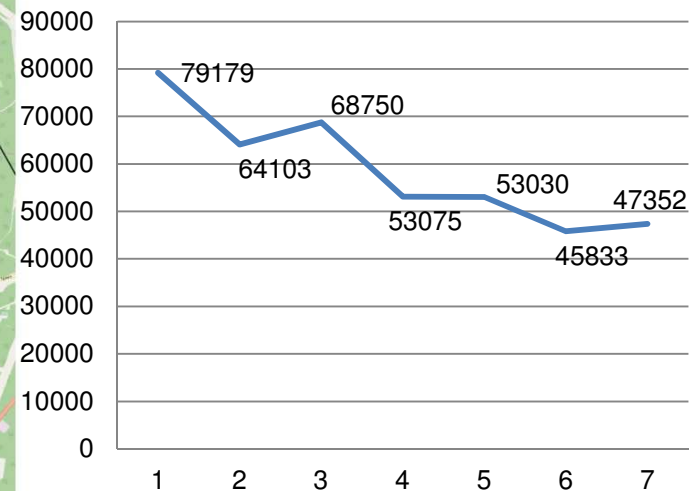
Дифференциация цен на жилье в Нижегородской агломерации



Дифференциация цен на жилье в Пермской агломерации



Медианная цена кв. м жилья: руб./кв. м



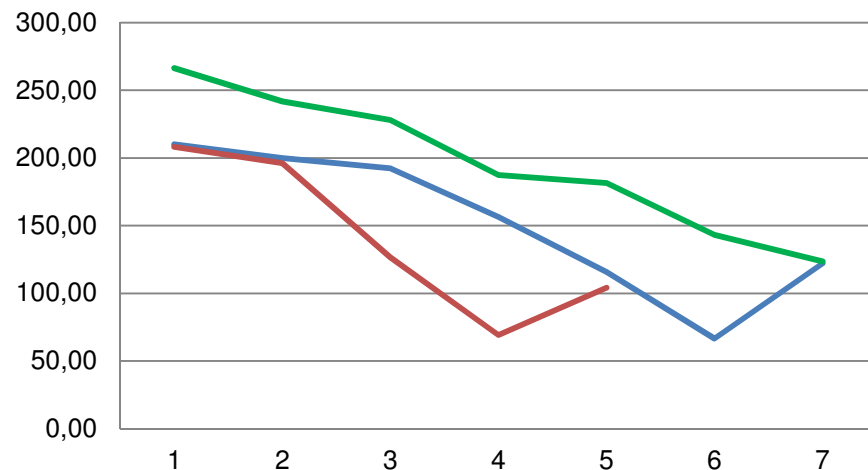
Цена кв. м жилья

- 0 - 30000
- 30000-50000
- 50000-75000
- 75000-150000
- 150000-192308

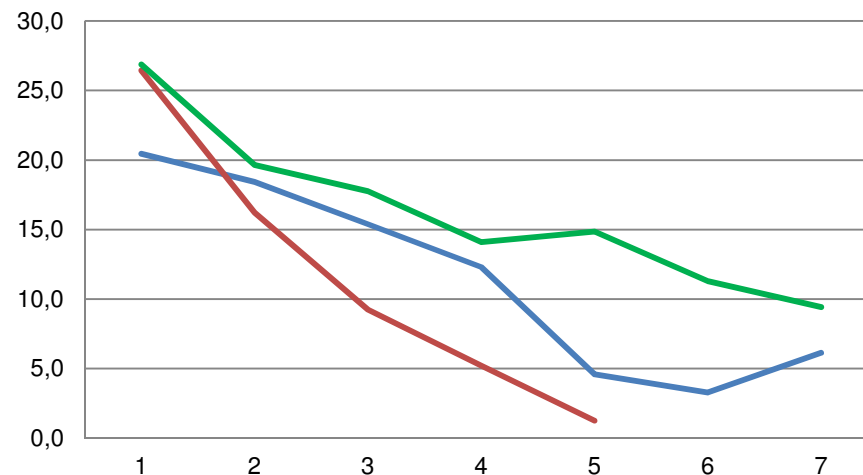
Качество планировки территории (плотность жилой застройки, плотность улично-дорожной сети, процент застроенности жилой территории) дифференцировано в ядре и на периферии агломерации и определяет рыночную ценность застройки

*

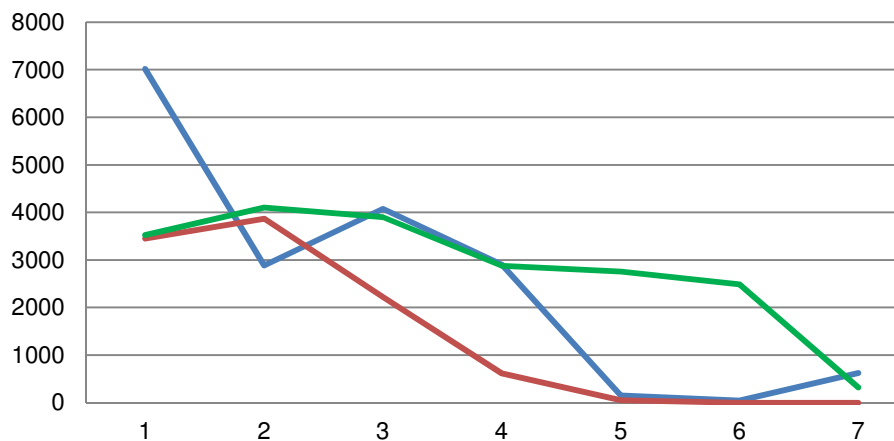
Плотность улично-дорожной сети, м/га



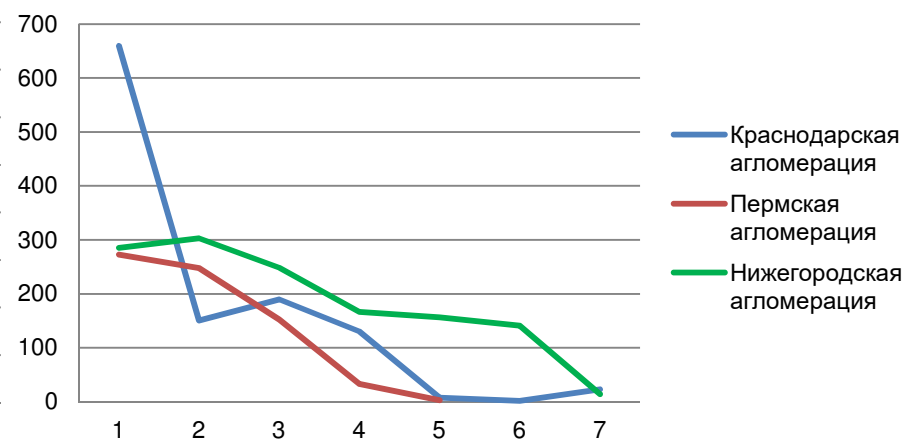
% застроенности жилой территории



Плотность жилой застройки, кв.м/га



Капитализация жилищного фонда, млн. руб./га



*Для Краснодарской и Нижегородской агломерации индикаторы даны по направлению с наибольшими площадью и плотностью жилой застройки.

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» — некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года

ООО «ИЭГ» — организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая

- _ Градостроительный кодекс РФ
- _ Жилищный кодекс РФ
- _ 214-ФЗ о долевом строительстве
- _ Закон об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- _ Реформы, концепции, программы
- _ Инвестиционная деятельность
- _ Конкурсы и проекты ГЧП
- _ Развитие городов и регионов

Фонд «ИЭГ» несколько лет подряд входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга Global Go To Think Tank Index в двух категориях: Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы

Эффективные внедренные решения, учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

МИССИЯ: содействие социально-экономическому развитию городов



ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

НАШИ КОНТАКТЫ

Москва, ул. Тверская, 20, стр. 1

Тел.: +7(495) 363 50 47

mailbox@urbaneconomics.ru



www.urbaneconomics.ru