ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

МОНИТОРИНГ СИТУАЦИИ В ЭКОНОМИКЕ И ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ ГОРОДОВ И АГЛОМЕРАЦИЙ В 2019 ГОДУ

(РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ЦЕЛЕВОГО КАПИТАЛА ФОНДА «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»)

Москва 2020

Введение

Фонд «Институт экономики города» ежегодно проводит мониторинг ключевых показателей развития жилищной сферы и экономики как на национальном уровне, так и на уровне регионов, городских агломераций и городов. В настоящем исследовании представлены результаты оценки таких показателей, как:

- Доступность жилья в России и субъектах РФ;
- Доступность жилья в крупнейших агломерациях РФ;
- Показатели жилищного баланса.

В рамках настоящего исследования приведены результаты расчетов доступности жилья в 2019 году в крупнейших российских городских агломерациях, в отличие от отчета прошлого года, где расчет был произведен только для центральных городов 17 крупнейших агломераций, а также приведено сравнение полученных показателей с зарубежными агломерациями.

Построение жилищного баланса позволяет строить прогноз развития жилищной сферы и обращать внимание на нестандартные показатели, как обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство, обеспеченность жилыми единицами на 1000 человек.

Настоящий аналитический отчет состоит из 4 разделов:

1) результаты оценки и анализа стандартных показателей доступности жилья по России в целом и в разрезе регионов за 2018 г.;
2) результаты расчетов коэффициента доступности жилья в крупнейших городских агломерациях Российской Федерации в соответствии с усовершенствованной методикой в 2019 году;
3) жилищные балансы Российской Федерации и города Москвы, актуализированные по данным Росстата за 2018 г.

Оглавление

1. Доступность жилья в России и в субъектах РФ 4

2. Оценка доступности жилья в крупнейших городских агломерациях Российской Федерации 12

3. Построение жилищного баланса Российской Федерации и города Москвы 12

3.1. Методика построения жилищного баланса 24

3.2. Инерционный сценарий развития жилищной сферы 26

3.3. Результаты построения прогноза развития жилищной сферы России в рамках инерционного сценария 31

3.4. Результаты построения прогноза развития жилищной сферы Москвы в рамках инерционного сценария 35

1. Доступность жилья в России и в субъектах РФ

Показатели доступности жилья регулярно рассчитываются и публикуются Институтом экономики города по мере публикации Росстатом и Банком России необходимых официальных данных. К таким показателям относятся коэффициент доступности жилья, индекс доступности приобретения жилья и доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств.

Коэффициент доступности жилья (*Housing price to income ratio, далее – КДЖ*) рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости квартиры в 54 кв. м к средним доходам семьи из 3 человек за год. Величина такого показателя соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на приобретение квартиры. Этот коэффициент является наиболее простым для расчета и повсеместно используется в российской и зарубежной статистике, а также является одним из целевых показателей федеральной целевой государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан России».

Индекс доступности приобретения жилья (*Housing affordability index, далее – ИДПЖ*) показывает соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, необходимыми для приобретения стандартной квартиры площадью 54 кв. м с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях. В отличие от коэффициента доступности жилья, данный показатель учитывает также доступность ипотечного кредитования для населения. В частности, повышение ставки по кредитам приводит к снижению индекса (что соответствует меньшей доступности жилья), а падение ставки при прочих равных вызовет рост индекса (что соответствует

большей доступности жилья). Этот индекс также используется в зарубежной практике.

Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств рассчитывается путем определения минимального среднемесячного дохода, необходимого для приобретения стандартного жилья за счет собственных и заемных средств, и последующего сравнения полученного результата с данными о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода. Ввиду отсутствия официальных данных о распределении домохозяйств по уровню среднемесячного дохода используются данные о распределении населения по уровню среднедушевого месячного дохода. Полученная доля семей не только отражает изменения относительной стоимости жилья и доступности заемных средств, а учитывает также влияние на доступность жилья неравенства населения по доходам[1].

Коэффициент доступности жилья рассчитывается с 1998 года, а индекс доступности приобретения жилья и доля семей – с 2006. Последний расчетный год – 2018.

Такие показатели рассчитываются по России в целом и в разрезе субъектов Российской Федерации, поскольку необходимые регулярные данные Росстата для расчета в разрезе муниципальных образований (локальных рынков жилья) отсутствуют.

Динамика доступности жилья в России в 1998-2018 гг.

Теоретически, для оценки динамики доступности жилья можно использовать любой из трех индексов, однако в отношении индекса

[1] Тем не менее, в отличие от двух других показателей, у доли семей наличествует существенный недостаток, связанный с плохой масштабируемостью. При приближении к достаточно малым или большим значениям показателя, изменения становятся заметно меньше, так как распределение имеет крайне малую плотность на концах.

доступности приобретения жилья и доли семей необходимые данные доступны только с 2006 года. ИДПЖ позволяет учесть в динамике колебания ипотечной ставки, серьезно влияющие на доступность жилья, особенно для малоимущих слоев населения. При этом рынок ипотечных кредитов характеризуется высокой волатильностью по времени, но низкой территориальной дифференциацией. Поэтому при сравнении доступности жилья в разрезе отдельных регионов страны показатели КДЖ и ИДПЖ вряд ли будут заметно отличаться. Показатель же доли семей значимо отличается от них тем, что учитывает также распределение населения по уровню доходов, а не только средние значения. В связи с этим, он более точно показывает доступность в районах с высокой дифференциацией по доходам, в то время как ИДПЖ и КДЖ склонны преувеличивать доступность жилья в таких регионах.

Таким образом, наиболее полно доступность жилья в России отражает показатель доли семей, которым доступно приобретение жилья с помощью ипотеки, так как этот показатель учитывает условия ипотечного жилищного кредитования, а также уровень неравенства населения по доходу (распределение населения по уровню среднедушевого дохода). С другой стороны, в целях международных сопоставлений более подходящим является коэффициент доступности жилья, который традиционно используется для оценки доступности жилья в зарубежных странах.

На рисунках 1.1-1.3 показана динамика доступности жилья по каждому из трех показателей за период наблюдений. Можно заметить, что хотя незначительные отличия присутствуют, основной тренд сохраняется для каждого из показателей – рост доступности жилья.

Так, индекс доступности приобретения жилья за последние 10 лет увеличился с 66% до 128%, таким образом, средний доход семьи уже превышает необходимый доход семьи для приобретения квартиры площадью 54 кв. м с ипотекой. Коэффициент доступности жилья сократился за 10 лет на

2 года – с 5,3 до 3,2 лет, а доля семей, имеющая возможность приобрести жилье при помощи ипотеки, увеличилась с 17,8% до 47,8%.

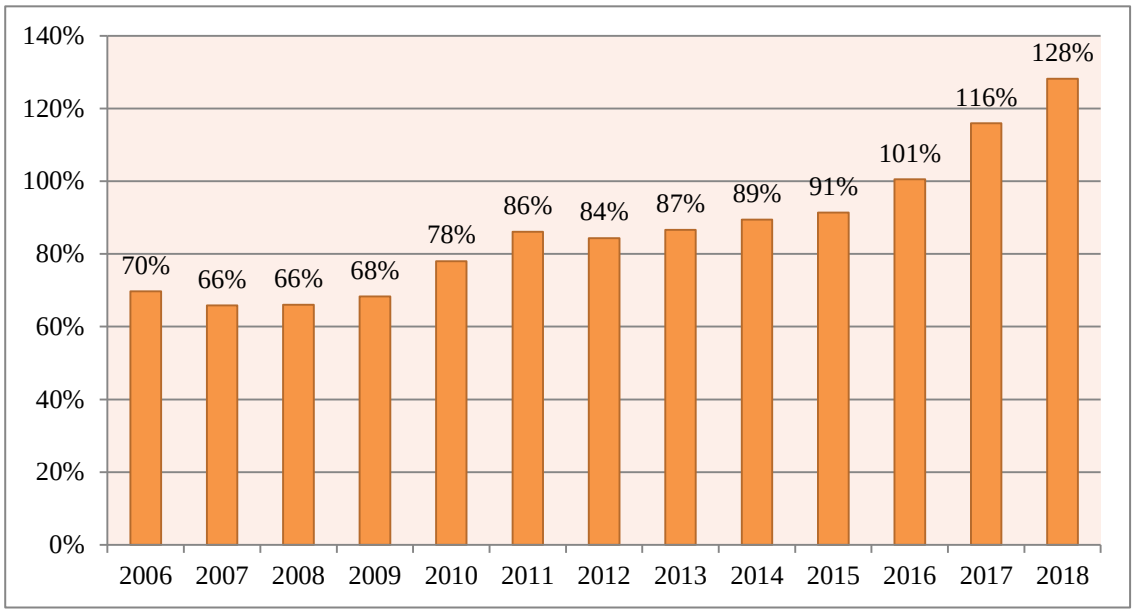


Рисунок 1.1. Индекс доступности приобретения жилья в целом по Российской федерации в 2006-2018 гг.

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России.

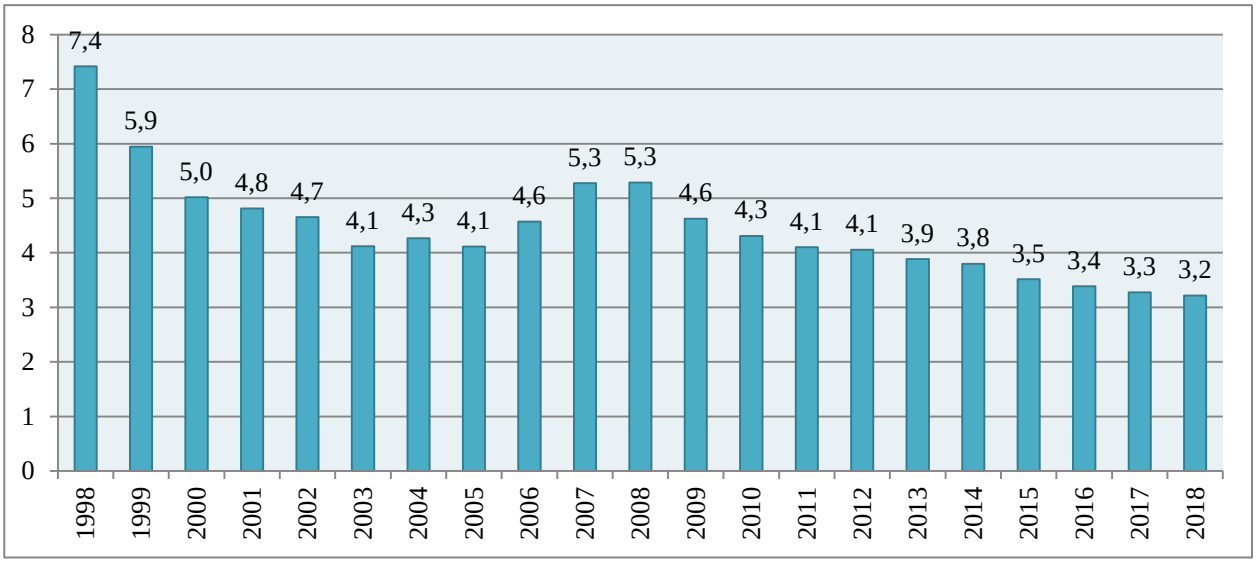


Рисунок 1.2. Коэффициент доступности жилья в целом по Российской федерации в 1998-2018 гг.

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России.

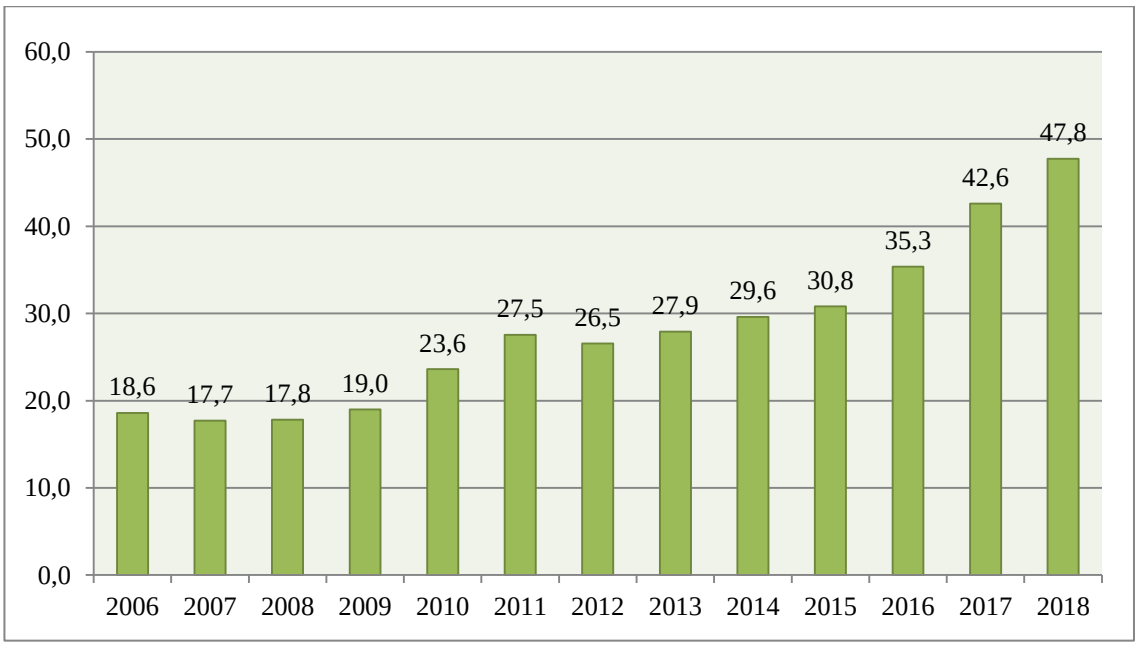


Рисунок 1.3. Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, в целом по Российской федерации в 2006-2018 гг.

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что доступность жилья в стране, если рассматривать основные интегральные показатели, продолжает возрастать. Если сравнивать с показателями доступности жилья за рубежом, то по коэффициенту доступности жилья Россия опережает США, Великобританию, Китай и другие страны (таблица 1.1). Но при этом важно понимать, что данное сопоставление является условным, т.к., во-первых, для зарубежных оценок используются данные о медианных ценах на жилье и о медианных доходах, в России же используются средние показатели. Во-вторых, параметры жилой единицы, для которой рассчитывается коэффициент доступности в России и в зарубежных странах существенно различаются. Соответственно, увеличение площади жилой единицы для расчета приведет к увеличению ее стоимости и к повышению коэффициента доступности.

Таблица 1.1. Коэффициент доступности жилья в некоторых зарубежных странах (отношение медианной цены жилья к медианному доходу домохозяйства) в 2018 г.

Страна	Коэффициент доступности жилья
Китай (Гонконг)	20,9
Австралия	5,7
Новая Зеландия	6,5
Сингапур	4,6
Великобритания	4,8
Канада	4,0
США	3,5
Ирландия	3,7

Источник: Demographia International Housing Affordability Survey, 2019. Доступ по ссылке: http://www.demographia.com/dhi.pdf

В таблице 1.2 приведены показатели доступности жилья, рассчитанные на 2018 год для 80 регионов России. Подсчет показателей в Тюменской и Архангельской области проведен без учета автономных округов, входящих в их состав.

Таблица 1.2. Показатели доступности жилья по субъектам Российской Федерации в 2018 году, а также их место в рейтинге по значению показателей

Субъект Федерации	Значение показателя			Место в рейтинге		
	ИДПЖ	КДЖ	ДС	ИДПЖ	КДЖ	ДС
Ямало-Ненецкий АО	340%	1,2	87,2	1	1	2
Магаданская область	301%	1,3	89,5	2	2	1
Чеченская Республика	224%	1,9	79,9	3	4	4
Камчатский край	221%	1,8	81,7	4	3	3
Республика Адыгея	218%	1,9	75,0	5	6	7
Ханты-Мансийский АО	216%	1,9	75,7	6	5	6
Курская область	204%	2,0	76,3	7	7	5
Липецкая область	203%	2,1	73,5	8	9	12
Брянская область	203%	2,0	74,3	9	8	8
Смоленская область	201%	2,1	73,9	10	10	9
Хабаровский край	188%	2,2	70,1	11	12	17
Воронежская область	187%	2,2	68,3	12	13	21
Вологодская область	183%	2,2	73,4	13	11	13
Орловская область	181%	2,3	71,1	14	16	16

Субъект Федерации	Значение показателя			Место в рейтинге		
	ИДПЖ	КДЖ	ДС	ИДПЖ	КДЖ	ДС
Астраханская область	181%	2,3	71,2	15	18	15
Ивановская область	180%	2,2	71,6	16	14	14
Еврейская АО	179%	2,3	73,7	17	15	11
Тамбовская область	178%	2,4	69,1	18	21	19
Костромская область	177%	2,3	73,8	19	17	10
Ставропольский край	176%	2,4	67,3	20	22	24
Белгородская область	176%	2,3	66,0	21	19	29
Республика Дагестан	176%	2,4	66,7	22	26	28
Республика Саха (Якутия)	173%	2,4	63,9	23	20	36
Омская область	171%	2,5	66,0	24	27	30
Псковская область	170%	2,4	69,8	25	25	18
Республика Коми	169%	2,4	65,9	26	23	31
Курганская область	169%	2,5	67,9	27	33	23
Владимирская область	166%	2,5	68,2	28	32	22
Новгородская область	165%	2,5	68,6	29	30	20
Тюменская область (без АО)	165%	2,6	63,1	30	35	38
Республика Татарстан	164%	2,5	62,3	31	28	41
Свердловская область	164%	2,5	61,4	32	34	48
Ярославская область	164%	2,5	66,7	33	31	27
Челябинская область	162%	2,4	66,8	34	24	26
Республика Бурятия	160%	2,5	63,0	35	29	40
Краснодарский край	159%	2,6	60,0	36	38	52
Ульяновская область	158%	2,6	64,5	37	37	33
Республика Калмыкия	158%	2,7	66,9	38	43	25
Оренбургская область	157%	2,7	61,5	39	42	46
Рязанская область	157%	2,7	63,1	40	40	39
Красноярский край	157%	2,6	60,8	41	36	51
Тульская область	156%	2,7	64,0	42	44	35
Кировская область	155%	2,7	65,9	43	45	32
Кабардино-Балкарская Республика	154%	2,7	62,2	44	48	43
Удмуртская Республика	153%	2,7	62,1	45	41	44
Пензенская область	153%	2,7	64,2	46	49	34
Ростовская область	152%	2,7	57,7	47	51	55
Томская область	151%	2,7	61,5	48	46	47
Пермский край	151%	2,7	57,2	49	50	60
Кемеровская область	150%	2,6	62,3	50	39	42
Республика Карелия	149%	2,7	63,6	51	47	37
Калужская область	149%	2,8	61,2	52	54	49
Сахалинская область	147%	2,8	55,0	53	53	64
Тверская область	146%	2,9	62,0	54	58	45
Карачаево-Черкесская Республика	145%	2,9	61,2	55	62	50

Субъект Федерации	Значение показателя			Место в рейтинге		
	ИДПЖ	КДЖ	ДС	ИДПЖ	КДЖ	ДС
Республика Башкортостан	145%	2,8	54,5	56	52	65
Новосибирская область	145%	2,9	59,6	57	60	53
Самарская область	144%	2,9	57,3	58	59	58
Московская область	143%	2,9	55,9	59	61	63
Саратовская область	142%	2,9	58,0	60	63	54
Республика Алтай	141%	2,8	56,7	61	55	61
Архангельская обл. (без АО)	139%	2,9	56,5	62	56	62
Республика Хакасия	139%	2,9	57,4	63	57	57
Волгоградская область	138%	3,0	57,3	64	65	59
Нижегородская область	136%	3,0	52,4	65	64	70
Чувашская Республика	136%	3,1	57,7	66	68	56
Республика Марий Эл	135%	3,0	54,4	67	66	66
Алтайский край	134%	3,0	53,0	68	67	69
Калининградская область	131%	3,1	53,7	69	69	67
Ленинградская область	131%	3,1	53,0	70	70	68
Приморский край	129%	3,2	50,1	71	71	72
Амурская область	126%	3,2	47,5	72	72	74
Республика Ингушетия	126%	3,3	52,4	73	74	71
Забайкальский край	124%	3,3	49,3	74	73	73
Иркутская область	116%	3,4	46,7	75	75	75
Республика Мордовия	114%	3,7	46,0	76	76	76
г. Санкт-Петербург	103%	3,9	37,3	77	77	77
Республика Тыва	86%	4,7	29,2	78	78	78
г. Москва	86%	4,8	22,6	79	79	79

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата и Банка России

Лидерами в 2018 году по доступности жилья стали Ямало-Ненецкий автономный округ и Магаданская область. Эти же регионы занимали первые места по доступности жилья в 2017 году. Далее в рейтинге так же идут те же регионы, что и в 2017 г., Чеченская Республика, Камчатский край, Республика Адыгея, Ханты-Мансийский Автономный округ, Курская область. Последнее место так же, как и в 2017 г., занимает Москва, затем идут Республика Тыва, Санкт-Петербург, Республика Мордовия, Иркутская область и Забайкальский край. Еще можно отметить, что коэффициент доступности жилья выше уровня страны в целом всего в 5 регионах.

2. Оценка доступности жилья в крупнейших городских агломерациях Российской Федерации

Институтом экономики города проводится важная работа по оценке доступности жилья в крупнейших городских агломерациях Российской Федерации. Необходимость проведения такой оценки заключается в том, что, во-первых, официальная российская статистика не рассматривает такое понятие как агломерация и не публикует никаких показателей в отношении городских агломераций, хотя именно агломерационное развитие современных городов является ключевым трендом на сегодняшний день, во-вторых, понимание того, какова доступность жилья в городах, позволяет судить не только о динамике таких макроэкономических показателей, как доходы населения, а также о локальных характеристиках рынков жилья (цены на жилье), но и в целом дает возможность выявить основные дисбалансы в проводимой государственной жилищной и градостроительной политике.

В повестке градостроительной и жилищной политик большинства стран центральное место занимает определение приоритетов между двумя противоположными целями – рост доступности жилья и качество градостроительного развития городов. Чем выше требования к градостроительным процессам, качеству девелоперских проектов и городской среды, к просторности жилья, тем при прочих равных условиях выше цены на жилье и ниже его доступность. В свою очередь низкая доступность жилья создает риски для экономического развития, прежде всего за счет ограничений для развития рынка труда, который сегментирован по уровню заработной платы гораздо больше, чем сегментирован рынок жилья (как правило, минимум для 50% населения доходы не позволяют пробрести жилье без государственной поддержки).

Известный урбанист Алан Берто отмечает, что благодаря мониторингу данного показателя в соотношении с показателями демографического и

экономического роста, а также градостроительного развития могут быть определены проблемы и необходимые пути их решения[2].

Проведенная оценка позволяет не только провести сравнительный анализ доступности жилья в крупнейших городских агломерациях России, но и сделать сопоставление с показателями зарубежных агломераций. В России и в зарубежных странах используются разные методологии оценки коэффициента доступности жилья. Институтом экономики города сделана попытка оценки коэффициента доступности с помощью методологии, которая в большей степени приближена к зарубежной. Поэтому особое внимание в настоящем докладе уделено методологии оценки коэффициента доступности жилья в условиях ограниченных статистических данных.

Оценка доступности жилья в крупнейших городских агломерациях Российской Федерации

В 2018 г. Институтом экономики города была проведена оценка доступности жилья для центральных городов 17 крупнейших агломераций. В настоящей записке приводятся результаты оценки коэффициента доступности жилья для 17 агломераций в целом. Для данного расчета изначально предполагалось использовать ту же методологию, которая предлагалась в отчете 2018 года[3]. Т.е. основным отличием от стандартного коэффициента доступности жилья в данном расчете является расчет доступности жилья с использованием медианных среднедушевых доходов и медианных цен на рынке жилья исследуемых агломераций.

Таким образом, для расчета медианных среднедушевых доходов муниципальных образований, входящих в состав агломераций использовался показатель, публикуемый Росстатом - «Объем социальных выплат населению и налогооблагаемых денежных доходов населения в разрезе муниципальных

[2] *Cox W., Pavletich H.* (2019). 15th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2019. URL: http://demographia.com/dhi.pdf.

[3] http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_i_zhilishchnye_balansy.pdf

образований». Затем, для получения оценки средних доходов населения по муниципальным образованиям производилась дооценка собранных показателей социальных выплат населению и налогооблагаемых денежных доходов населения на коэффициент ненаблюдаемых доходов в регионе расположения соответствующего муниципального образования. Расчет коэффициентов ненаблюдаемых доходов в разрезе регионов России осуществляется путем деления среднедушевых денежных доходов населения на объем социальных выплат и налогооблагаемых денежных доходов населения на душу за соответствующие годы по каждому региону.

В целях дальнейшей оценки медианных среднедушевых доходов населения отдельных муниципальных образований полученные среднедушевые доходы умножались на коэффициенты отношения медианных среднедушевых доходов населения к среднедушевым доходам в регионах, в которых располагаются соответствующие муниципальные образования. В отношении городских агломераций медианный среднедушевой доход рассчитывался как средневзвешенное по численности населения муниципальных образований, входящих в состав агломерации. Ограничением при использовании показателя социальных выплат населения и налогооблагаемых доходов является лаг в публикации данных. Так, данные 2018 года будут опубликованы Росстатом только в апреле 2020 года. Поэтому показатель 2017 г. был домножен на коэффициент ненаблюдаемых доходов, рассчитанный на 2017 г. Затем полученные показатели домножались на коэффициент отношения среднедушевых доходов 2018 и 2017 гг., чтобы получить оценку среднедушевых доходов на 2018 г. А для коэффициента разрыва между медианными среднедушевыми и среднедушевыми доходами использовались данные за 2018 г.

Но для оперативного расчета коэффициента доступности жилья использование показателя «Объем социальных выплат населению и налогооблагаемых денежных доходов населения в разрезе муниципальных

образований» не представляется возможным, в связи с упомянутой выше задержкой публикации данных. Соответственно, другим показателем, характеризующим доходы населения, данные по которому публикуются раз в квартал и в разрезе муниципальных образований является среднемесячная заработная плата[4]. При этом публикуются не средние за квартал значения, как для показателей среднедушевых денежных доходов, а средние значения за следующие периоды: январь – март, январь – июнь, январь – сентябрь, январь – декабрь. Для получения средней заработной платы за квартал был использован следующий алгоритм расчетов:

1) Выгрузка данных по показателям: «Среднесписочная численность работников организаций, человек», «Фонд заработной платы (далее – ФОТ) всех работников организаций, тысяча рублей» по всем муниципальным образованиям, которые входят в состав 17 исследуемых городских агломераций;
2) Расчет ФОТ за второй квартал, как разницы между ФОТ за период январь – июнь и январь – март, а за третий квартал - как разница между ФОТ за январь – сентябрь и январь – июнь.
3) Расчет среднемесячной заработной платы за квартал как частного от деления полученных показателей ФОТ из пункта 2) и среднесписочной численности работников организаций за квартал[5].
4) В случае если данные за второй и третий квартал по муниципальным образованиям в той или иной агломерации отсутствовали, значение среднемесячной заработной платы корректировалось на коэффициент изменения среднемесячной заработной платы в соответствующем субъекте Российской Федерации за соответствующие кварталы.

[4] Информация по данному показателю публикуется в Базе данных показателей муниципальных образований https://www.gks.ru/dbscripts/munst/

[5] Росстат приводит данные о среднесписочной численности работников также за периоды январь – март, январь – июнь, январь – сентябрь, январь – декабрь. В рамках настоящего расчета было принято пренебречь возможными отклонениями показателя, если бы приводились данные за кварталы.

Затем производилась корректировка показателя среднемесячной заработной платы в муниципальных образованиях на коэффициент соотношения среднемесячной заработной платы и среднедушевого денежного дохода в соответствующих субъектах Российской Федерации, в которых расположены исследуемые 17 городских агломераций. Т.к. официальные статистические данные о медианных среднедушевых доходах публикуются только за годовой период, то в рамках настоящего расчета принято, что соотношение медианных и среднедушевых доходов в 2019 г. остается неизменным, поэтому для перехода от среднедушевого дохода в агломерациях к медианным также использовался коэффициент их соотношения в соответствующих субъектах Российской Федерации.

Т.к. официальная статистика не предоставляет данные о стоимости жилья в отдельных муниципальных образованиях, то в рамках настоящего исследования используются открытые данные о предложениях жилья на прдажу. Так как сбор данных по всем населенным пунктам, которые входят в состав агломерации, является очень трудоемкой работой, а также не по всем населенным пунктам имеются предложения на портале, то был принят ряд допущений. Так, данные собирались только по тем населенным пунктам, которые являются либо административным центром муниципального образования, либо, крупнейшим населенным пунктом муниципального образования по численности населения[6]. Далее среди всех объявлений о продаже жилья внутри одной агломерации выбиралось срединное объявление, т.е. медианная жилая единица. Мониторинг цен осуществляется ИЭГ на ежеквартальной основе, начиная с 2018 года. Цена за квартал определяется как среднее значение за 3 месяца в каждом квартале.

Оценка коэффициента доступности жилья за 1-ый – 3-ий кварталы 2019 г. представлена в таблице 2.1.

[6] Второй вариант выбора населенного пункта обусловлен тем, что в ряде муниципальных районов административный центр не входит в состав района.

Таблица 2.1. Коэффициент доступности жилья в крупнейших городских агломерациях в 2019 году, лет

№	Агломерация	Медианная цена, руб., 1 кв. 2019 год	Медианный среднедушевой доход, руб. в месяц, 1 кв. 2019 года	Коэффициент доступности жилья, лет, 1 кв. 2019 года	Медианная цена, руб., 2 кв. 2019 год	Медианный среднедушевой доход, руб. в месяц, 2 кв. 2019 года	Коэффициент доступности жилья, лет, 2 кв. 2019 года	Медианная цена, руб., 3 кв. 2019 год	Медианный среднедушевой доход, руб. в месяц, 3 кв. 2019 года	Коэффициент доступности жилья, лет, 3 кв. 2019 года	Уровень доступности жилья по стандартам ООН
1	Московская	6 750 000	38 891	4,8	6 810 413	45 954	4,1	6 848 570	45 577	4,2	Приобретение жилья серьезно осложнено
2	Санкт-Петербургская	5 200 000	29 887	4,8	5 230 680	33 864	4,3	5 012 939	32 878	4,2	Приобретение жилья серьезно осложнено
3	Казанская	3 700 000	24 420	4,2	3 752 540	28 639	3,6	3 549 341	29 690	3,3	Жилье не очень доступно
4	Красноярская	2 750 000	20 477	3,7	2 778 325	24 437	3,2	2 570 000	21 551	3,3	Жилье не очень доступно
5	Владивостокская	3 850 000	31 269	3,4	3 899 088	35 942	3,0	4 133 342	35 415	3,2	Жилье не очень доступно
6	Пермская	2 514 900	23 710	2,9	2 499 056	27 542	2,5	2 500 000	23 498	3,0	Жилье доступно
7	Волгоградская	2 200 000	19 578	3,1	2 209 240	22 033	2,8	2 172 967	22 393	2,7	Жилье доступно
8	Уфимская	2 997 500	26 317	3,2	3 037 517	28 015	3,0	3 035 067	31 587	2,7	Жилье доступно
9	Новосибирская	2 650 000	25 249	2,9	2 661 793	28 411	2,6	2 840 000	29 995	2,6	Жилье доступно
10	Челябинская	1 850 000	20 419	2,5	1 861 378	22 877	2,3	1 850 000	20 300	2,5	Жилье доступно
11	Самарско-Тольяттинская	2 300 000	24 033	2,7	2 316 905	25 167	2,6	2 300 000	25 259	2,5	Жилье доступно
12	Ростовская	2 500 000	23 667	2,9	2 522 250	27 515	2,5	2 450 000	28 122	2,4	Жилье доступно
13	Саратовская	1 850 000	19 757	2,6	1 868 223	23 239	2,2	1 854 987	22 537	2,3	Жилье доступно
14	Екатеринбургская	2 650 000	30 414	2,4	2 662 985	36 271	2,0	2 738 333	34 582	2,2	Жилье доступно
15	Нижегородская	2 650 000	28 109	2,6	2 688 690	30 138	2,5	2 606 667	33 431	2,2	Жилье доступно
16	Воронежская	2 281 500	24 225	2,6	2 328 613	28 672	2,3	2 240 000	29 185	2,1	Жилье доступно
17	Краснодарская	2 500 000	26 805	2,6	2 497 750	30 239	2,3	2 448 333	34 712	2,0	Жилье доступно

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата о доходах населения (оценка на 2019 г. по доступным данным Росстата) и открытым данным о предложениях жилья на продажу (2019 г.).

Согласно общепринятой международной классификации ООН-Хабитат 12 из 17 агломераций можно отнести к рынкам доступного жилья. Т.е. менее чем за 3 года семья, сберегая все свои доходы, может приобрести жилье. В третьем квартале 2019 г. лидером по уровню доступности жилья стала Краснодарская агломерация (2 года). В группу агломераций с доступным жильем также попали Екатеринбургская, Воронежская, Самарско-Тольяттинская и другие агломерации. Затем в рейтинге идут 3 агломерации, рынок жилья которых характеризуется как рынок с не очень доступным жильем. Среди них Красноярская, Владивостокская, Казанская агломерации. Наконец, Санкт-Петербургская и Московская агломерации возглавляют рейтинг крупнейших российских агломераций, приобретение жилья в них серьезно осложнено.

В таблице 2.2 приведены оценки коэффициента доступности жилья в ряде зарубежных агломераций. Так, во всех рассматриваемых российских агломерациях доступность жилья выше. В Московской и Санкт-Петербургской агломерациях коэффициент доступности жилья соответствует уровню Сингапура и Монреаля.

Таблица 2.2. Коэффициент доступности жилья в зарубежных агломерациях в 2018 г.

Городская агломерация	2018
Нью-Йорк	5,5
Лондон	8,3
Сингапур	4,6
Гонконг	20,9
Сидней	11,7
Монреаль	4,6

Источник: Demographia International Housing Affordability Survey, 2019. Доступ по ссылке: http://www.demographia.com/dhi.pdf

Относительно высокая доступность жилья указывает на улучшение фундаментального соотношения между доходами домохозяйства и ценами на жилье, а также на существенное снижение ставок по ипотечным кредитам с 2006 года. В свою очередь, тенденции изменения рыночных цен зависят не

только от спроса на жилье, но и от различных факторов, ограничивающих предложение жилья. Жесткость градостроительного регулирования обычно рассматривается как один из важнейших факторов в международных исследованиях. Например, более жесткая система градостроительного планирования и регулирования, как правило, ориентирована на компактное развитие муниципальных образований агломерации, сдерживание «расползания» территории (даже если существует такая возможность), обеспечивая качественную городскую среду, которая отражается в высоких требованиях к развитию и организации общественных пространств, соблюдение которых требует значительных инвестиций. Все это приводит к повышению цен на жилье по сравнению с агломерациями с менее ограничительной, с либеральной системой градостроительного планирования и регулирования. Подробный анализ основных тенденций в жилищном и градостроительном секторах крупнейших городских агломераций России представлен в исследовании «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций»[7].

В рамках исследования доступности жилья Demographia все исследуемые агломерации классифицированы на две группы – агломерации с жесткой градостроительной политикой и агломерации с мягкой градостроительной политикой. Как показано на рисунке 1 в целом за 65 лет с 1950 по 2015 гг. в американских крупных городских агломерациях доступность жилья снизилась, при этом наиболее сильно – в агломерациях с жесткой градостроительной политикой.

[7] http://urbaneconomics.ru/en/research/analytics/study-housing-and-urban-planning-sectors-performance-indicators-major-russian

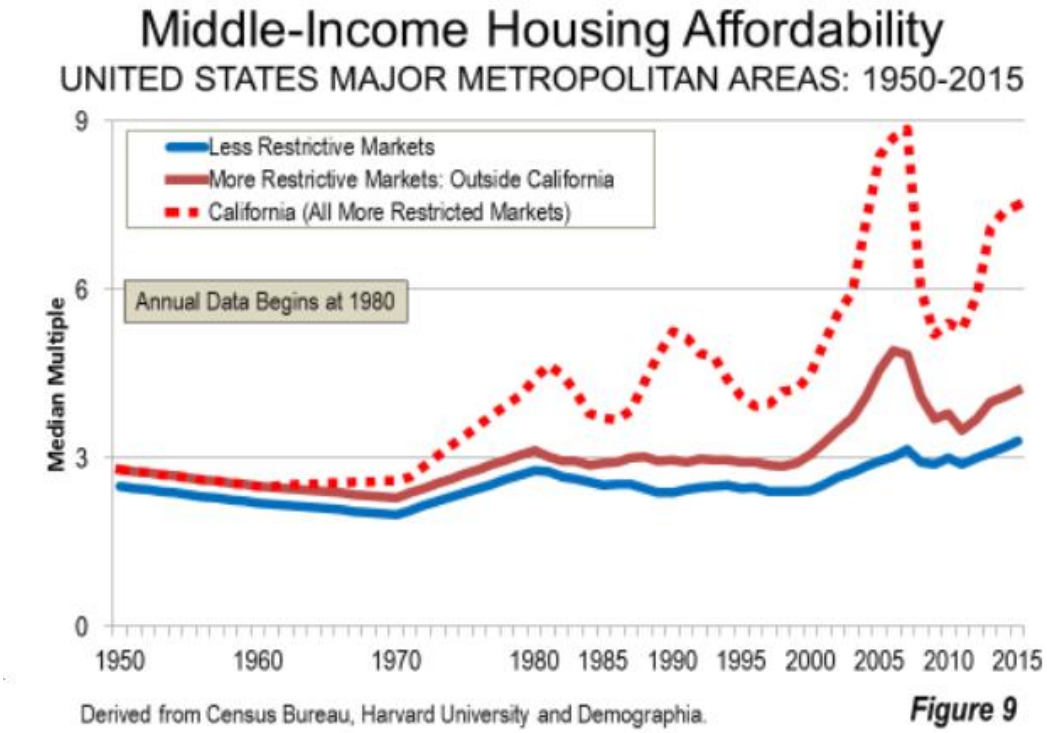


Рисунок 2.1. Коэффициент доступности жилья (лет) в агломерациях США в 1950-2015 гг., в среднем по группам агломераций с жесткой (непрерывная красная линия) и с мягкой (непрерывная синяя линия) градостроительной политикой

Источник: http://demographia.com/dhi2016.pdf

Несмотря на то, что в крупнейших городских агломерациях России более высокий уровень доступности жилья, чем за рубежом, важно отметить, что для медианной жилой единицы характерна очень маленькая площадь (таблица 2.3).

Одной из причин более высокого уровня доступности жилья в российских агломерациях можно назвать более мягкую градостроительную политику, чем в зарубежных странах.

Например, для Лондона характерно сравнительно близкое значение прироста населения в 2010-2016 гг. с российскими агломерациями, такими как Московская, Санкт-Петербургская или Воронежская, при более низких показателях ввода жилья – около 3-4 жилых единиц на 1000 человек против 10-15 жилых единиц на 1000 человек в российских агломерациях (рисунки 2.2 и 2.3, таблица 2.4).

Таблица 2.3. Параметры медианной жилой единицы на рынках жилья 17 крупнейших российских городских агломерациях, 3 квартал 2019 г.[8]

№	Агломерация	Цена, руб.	Цена за кв. м, руб.	Площадь, кв. м	Количество комнат	Тип жилой единицы
1	Московская	6 848 570	118 079	58	1	Квартира
2	Санкт-Петербургская	5 012 939	94 584	53	2	Квартира
3	Владивостокская	4 133 342	91 852	45	2	Квартира
4	Казанская	3 549 341	75 518	47	2	Квартира
5	Уфимская	3 035 067	65 980	46	2	Квартира
6	Новосибирская	2 840 000	61 739	46	2	Квартира
7	Екатеринбургская	2 738 333	65 198	42	2	Квартира
8	Нижегородская	2 606 667	52 133	50	2	Квартира
9	Красноярская	2 570 000	54 681	47	2	Квартира
10	Пермская	2 500 000	50 000	50	2	Квартира
11	Ростовская	2 450 000	53 261	46	2	Квартира
12	Краснодарская	2 448 333	48 967	50	2	Квартира
13	Самарско-Тольяттинская	2 300 000	50 000	46	2	Квартира
14	Воронежская	2 240 000	46 667	48	2	Квартира
15	Волгоградская	2 172 967	45 270	48	2	Квартира
16	Саратовская	1 854 987	28 984	64	2	Квартира
17	Челябинская	1 850 000	36 275	51	2	Квартира

Источник: расчеты Института экономики города по открытым данным о предложениях жилья на продажу.

Схожие значения по приросту численности населения и вводу жилья наблюдаются в Сиднее, но доступность жилья в данной агломерации низкая, что говорит о влиянии иных факторов на доступность в сравнении с Россией.

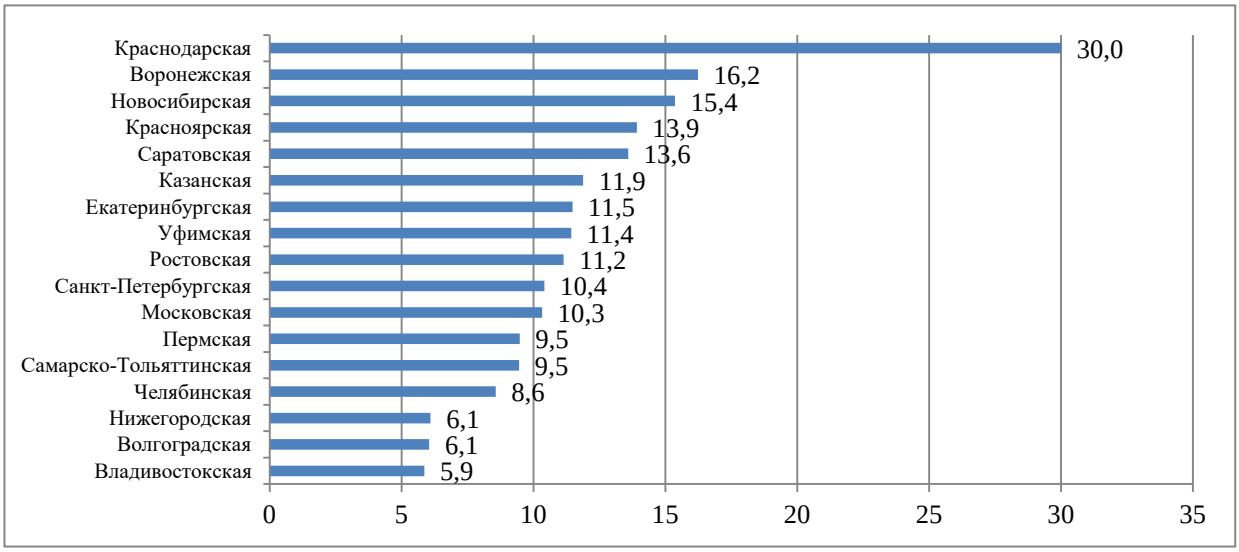
Две другие агломерации, Нью-Йорк и Монреаль растут достаточно медленно (2,2% и 4,2% соответственно), что сравнимо с уровнем роста Пермской и Саратовской агломераций, но уровень ввода жилья в них намного ниже.

Интересен пример Сингапура, где наблюдаются наиболее близкие значения прироста населения и ввода жилья относительно крупнейших

[8] Если уровню медианной цены соответствовало несколько разных квартир с разными характеристиками, то рассчитывалась средняя площадь и среднее количество комнат среди данных предложений о продаже.

российских агломераций и как следствие высокая доступность жилья. Учитывая ограничения по сдерживанию «расползания» города и освоения новых территорий, высокий уровень доступности может объясняться особенностями национальной жилищной политики – более 50% строительства жилья осуществляется в рамках государственной программы и 81% населения проживает в государственном жилищном фонде.

Рисунок 2.2. Ввод жилых единиц на 1000 человек в городских агломерациях России с населением выше 1 млн человек, 2016 г.



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

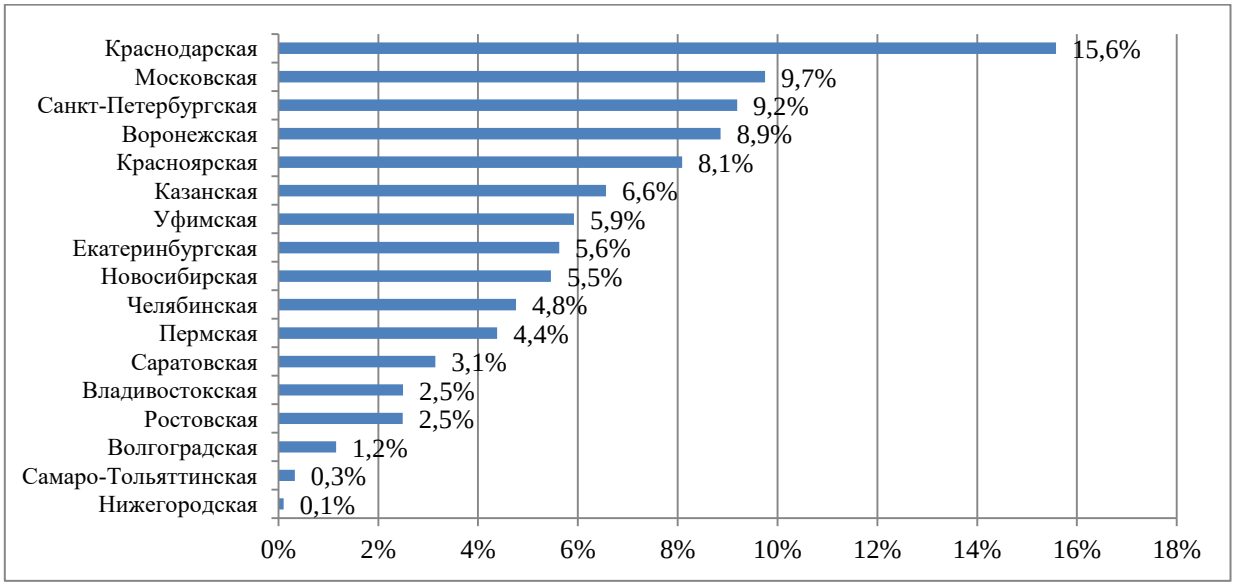


Рисунок 2.3. Изменение численности населения в городских агломерациях России с населением выше 1 млн человек, 2010- 2016 гг.

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата.

Таблица 2.4. Изменение численности населения в 2010-2016 гг. и ввод жилых единиц на 1000 человек в 2016 г. в некоторых зарубежных городских агломерациях

Городская агломерация	Изменение численности населения в 2010-2016 гг.	Ввод жилых единиц на 1000 человек населения, 2016 г.
Лондон	8,9%	3,5
Сингапур	10,5%	8,4
Нью-Йорк	2,2%	2,2
Сидней	10,8%	7,3
Монреаль	4,2%	4,6

Источник:
Лондон:
население: Housing in London 2017 tables. Table 1.1 Historic pop. URL: https://data.london.gov.uk/download/housing-london/6431edfc-4263-49a0-af47-b1269d9a2cd7/Housing-in-London-tables-2017.xls;
строительство: London Plan Annual Monitoring Report 14 2016/17, p. 103. URL: https://www.london.gov.uk/sites/default/files/amr_14_final_20180927.pdf;
Сингапур:
население: https://www.singstat.gov.sg/find-data/search-by-theme/population/population-and-population-structure/latest-data;
строительство: https://www.singstat.gov.sg/find-data/search-by-theme/industry/building-real-estate-construction-and-housing/latest-data;
Нью-Йорк: U.S. Bureau Census;
Сидней: Metropolitan Housing Monitor. URL: https://www.planning.nsw.gov.au/Research-and-Demography/Metropolitan-Housing-Monitors/Metropolitan-Housing-Monitor;
Монреаль:
население: Statistics Canada. URL: https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/as-sa/fogs-spg/Facts-cma-fra.cfm?LANG=Fra&GK=CMA&GC=462&TOPIC=1;
строительство: Housing Market Data. Housing Starts, Completions and Units Under Construction (Cumulative). URL: https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/data-and-research/data-tables/housing-starts-completions-units-under-construction-cumulative.

Выводы

Институтом экономики города была разработана методология оценки коэффициента доступности жилья для крупнейших городских агломераций в условиях ограниченных статистических данных. Так, была предложена последовательность действий для проведения оценки медианных среднедушевых доходов, а также медианных цен.

Полученные оценки доступности показали, что в соответствии с критериями доступности жилья UN-Habitat, 12 из 17 агломераций можно

оценивать как агломерации с доступным жильем, 3 агломерации - как с не очень доступным жильем и 2 агломерации (Московская и Санкт-Петербургская), где приобретение жилья серьезно осложнено.

Относительно таких крупных агломераций, как Лондон, Гонконг, Сидней, доступность жилья во всех исследуемых 17 агломерациях выше, но следует учитывать, что площадь медианных жилых единиц, которые может позволить себе приобрести население, очень маленькая – 40-50 кв. м. В то же время темпы ввода жилья в российских крупнейших агломерациях кратно превышаю аналогичные показатель во многих зарубежных, что обуславливается относительно мягким градостроительным регулированием и позволяет обеспечить относительно высокую доступность жилья.

3. Построение жилищного баланса Российской Федерации и города Москвы

3.1. Методика построения жилищного баланса

Модель жилищного баланса, разработанная в Институте экономики города[9], позволяет оценивать сбалансированность индикаторов развития жилищной сферы по направлениям жилищной обеспеченности, развития жилищного строительства в рамках прогнозирования развития жилищной сферы в рамках различных сценариев такого развития.

Модель состоит из четырех блоков: состояние жилищного фонда, прирост жилищного фонда, выбытие жилищного фонда и обеспеченность жильем.

Блок «Состояние жилищного фонда» содержит сведения об имеющемся жилищном фонде, измеряемом как в квадратных метрах общей площади жилья, так и в количестве жилых помещений по следующей структуре:

1) жилищный фонд в многоквартирных домах;

[9] http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_i_zhilishchnye_balansy.pdf

2) индивидуальный жилищный фонд.

Использование такой классификации жилищного фонда позволяет оценивать баланс индустриального домостроения и индивидуального жилищного строительства во вводе жилья.

Дополнительно в рамках данного блока могут рассчитываться аналитические показатели среднего размера жилого помещения в имеющемся жилищном фонде и структуры жилищного фонда, в том числе по видам жилищного фонда.

Блок «Прирост жилищного фонда» содержит информацию о вводах жилья в квадратных метрах общей площади жилья, а также в количестве жилых помещений по структуре, аналогичной используемой в предыдущем блоке. Структура вновь вводимого жилья позволяет оценивать динамику баланса во вводе жилья на прогнозном временном интервале строительства многоквартирных домов и строительства индивидуального жилищного фонда (далее также – ИЖФ) как в рамках индивидуального жилищного строительства, так и индустриального коттеджного домостроения.

Дополнительные аналитические показатели о среднем размере общей площади вводимого жилья в разрезе рассматриваемой структуры дают возможность оценивать динамику изменения этого показателя для многоквартирных домов и индивидуального жилищного строительства отдельно. Такой анализ позволяет судить о правильности выбранной прогнозной оценки развития жилищной сферы в части достижения целевых показателей, например, обеспеченности граждан общей площадью жилья и жилыми помещениями.

Блок «Выбытие жилищного фонда» содержит данные о доле выбытия жилья в процентах от общего объема жилищного фонда, а также структуре такого выбытия с разбивкой по тем же видам жилья, которые выделяются в существующем жилищном фонде. Объем выбытия изначально определяется на основе данных государственного статистического учета, а именно, Формы

№1 – жилфонд («Движение жилищного фонда. Выбыло площади»). Выбытие жилых единиц рассчитывается исходя из заданного экспертно размера средней площади жилой единицы, исключаемой из жилищного фонда в соответствующем году. На этапе прогноза экспертно задается процент выбытия по видам жилищного фонда по годам прогнозного периода.

В модели сделано допущение о структуре выбытия в жилых единицах, которая предполагается аналогичной структуре выбытия в квадратных метрах.

Аналитические показатели о средней общей площади выбывающих жилых единиц могут быть использованы в сравнении с аналогичными данными о средней общей площади вводимого жилья для оценки динамики изменения средней общей площади жилого помещения в многоквартирных и индивидуальных жилых домах.

Блок «Обеспеченность жильем» содержит фактические и прогнозные величины численности населения и среднего размера домохозяйства, на основе которых рассчитывается прогнозное количество домохозяйств. На основе данных об объеме имеющегося жилищного фонда на соответствующий год рассчитываются следующие индикаторы:

обеспеченность общей площадью жилых помещений (кв. м на человека);

обеспеченность жилыми помещениями граждан (ед. на 1000 чел. населения);

обеспеченность жилыми помещениями домохозяйств (ед. на одно домохозяйство).

3.2. Инерционный сценарий развития жилищной сферы

При инерционном сценарии достигаются целевые показатели ввода жилья (МКД и ИЖС), установленные в паспорте Национального проекта «Жилье и городская среда», утвержденном президиумом Совета при

Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам (протокол от 24 декабря 2018 г. № 16), при этом другие процессы изменяются в соответствии с тенденциями предыдущих лет (выбытие жилищного фонда, средняя площадь вводимых жилых единиц и др.). Национальный проект «Жилье и городская среда» содержит целевые индикаторы ввода жилья до 2024 г. В рамках настоящего расчета жилищного баланса предполагается, что показатели ввода жилья стабилизируются на уровне 2024 г. и будут оставаться неизменными вплоть до 2035 г.

Для прогноза численности населения использовался демографический прогноз Росстата до 2035 года (средний вариант)[10].

Ввод жилья на душу населения в соответствии с инерционным сценарием до 2030 года будет увеличиваться до 0,83 кв. м. на человека в России, в Москве ввод жилья на душу после 2024 г. будет несколько сокращаться в связи с тем, что в отличие от России в целом, в Москве ожидается рост численности населения (рисунок 3.1).

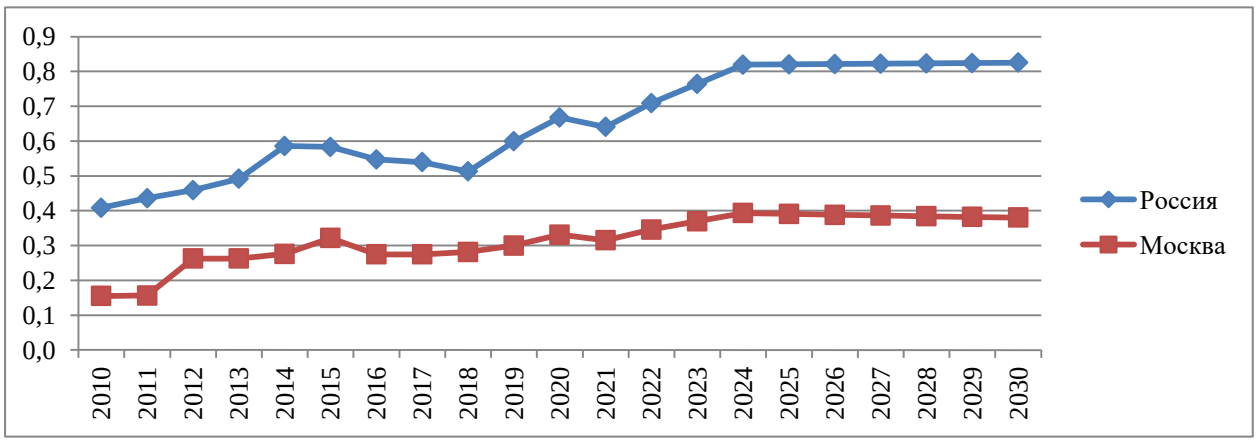


Рисунок 3.1. Ввод общей площади жилых помещений на душу населения в России и Москве, кв. м

Источник: Росстат, расчеты Фонда «Институт экономики города»

Таким образом, между Москвой и Россией в целом существует разрыв по показателю ввода на душу населения и в будущем он будет продолжать увеличиваться.

[10] http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140095525812

Средний размер домохозяйства

В соответствии с данными Всероссийской переписи 2010 года и микропереписи 2015 г. на основе данных о среднем размере домохозяйства был построен прогноз размера домохозяйства до 2035 г. на основе экстраполяции. Предполагается, что размер домохозяйства будет изменяться экспоненциально, в соответствии с динамикой, которая наблюдалась в каждом исследуемом регионе по данным переписей 2010 и 2015 годов. Т.е. для России и Москвы была построена логарифмическая функция типа:

$Y = - a*\ln(X) + b,$

где a и b – коэффициенты регрессии,

Y – средний размер домохозяйства,

X – период от 1 до 26 (2010 – 2035 гг.).

Доля ИЖС во вводе

В паспорте Национального проекта «Жилье и городская среда» для России установлены объемы ИЖС, но не установлены для конкретных регионов. Поэтому для Москвы предполагается, что доля ИЖС во вводе в рамках инерционного сценария будет оставаться неизменной, поэтому параметр зафиксирован на уровне 2018 года.

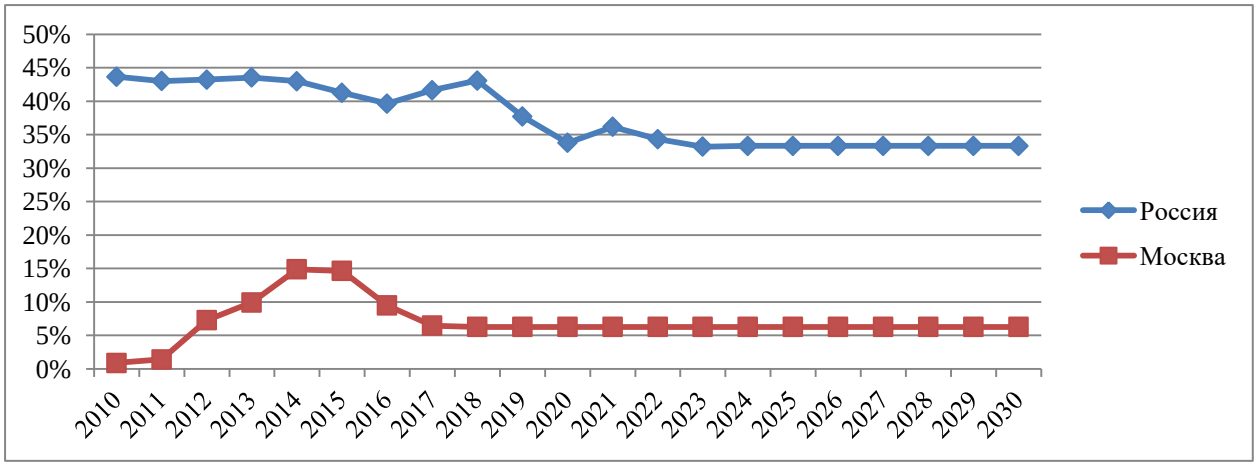


Рисунок 3.2. Доля ИЖС во вводе в России и Москве, %

Источник: Росстат, расчеты Фонда «Институт экономики города»

Средняя площадь вводимой жилой единицы

Предполагается, что средний размер вводимой жилой единицы для ИЖС по России в целом зафиксируется на уровне 2017-2018 гг. и составит 135 кв. м. В рамках инерционного сценария также предполагается, что и в Москве данный показатель к 2030 г. достигнет того же уровня, как по стране в целом.

Средний размер вводимой жилой единицы в многоквартирных домах для России также предположительно сохранится на уровне 2017-2018 гг. и составит 52 кв. м. В Москве в период с 2010 г. наблюдается устойчивая тенденция снижения среднего размера вводимой жилой единицы в многоквартирных домах, поэтому предполагается еще небольшое снижение до 55 кв. м.

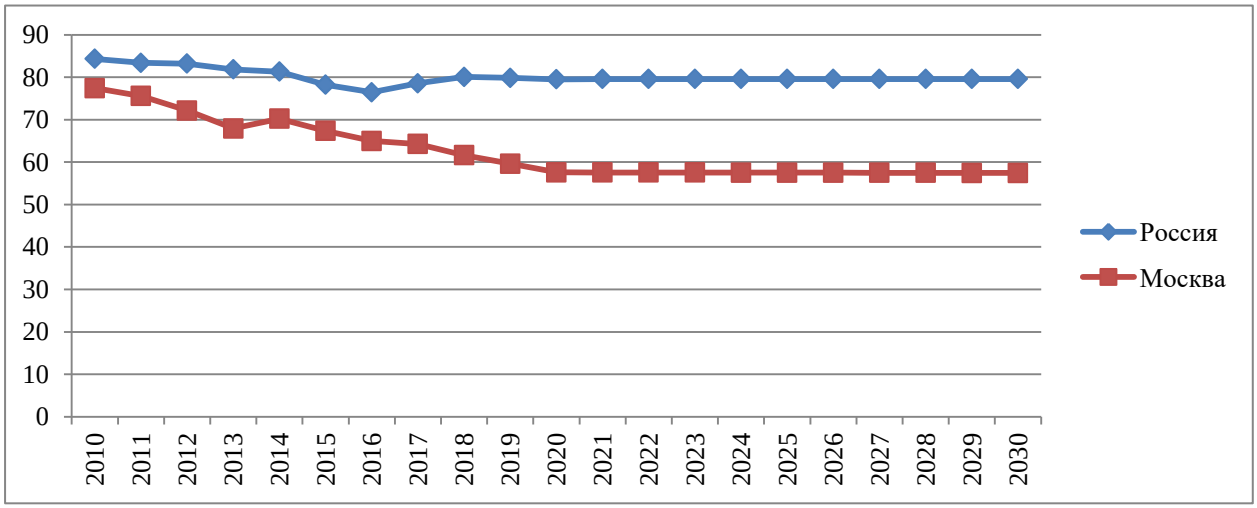


Рисунок 3.3. Средний размер жилой единицы во вводе в России и Москве, кв. м

Источник: Росстат, расчеты Фонда «Институт экономики города»

Принятые предпосылки о параметрах среднего размера жилой единицы во вводе в многоквартирных домах и в ИЖС на исследуемых территориях приводят к увеличению разрыва между средним размером вводимой жилой единицы (рисунок 3.3). Рост разрыва может составить до 18%. Более высокое

значение по России объясняется более высокой долей ИЖС в жилищном фонде, чем в Москве.

Средняя площадь выбывающей жилой единицы

Средняя площадь выбывающей жилой единицы устанавливается для России на одном уровне и предполагается неизменным до 2030 г. В Москве для расчета количества выбывающих жилых единиц используется среднероссийский уровень средней площади, но ожидается рост показателя средней площади выбывающей жилой единицы в МКД до 45 кв. м и в ИЖС до 70 кв. м.

Выбытие жилья, % от жилищного фонда

В Москве и в России за последние годы уровень выбытия сохранялся на достаточно низком уровне, особенно в Москве – ниже 0,2% (рисунок 3.12).

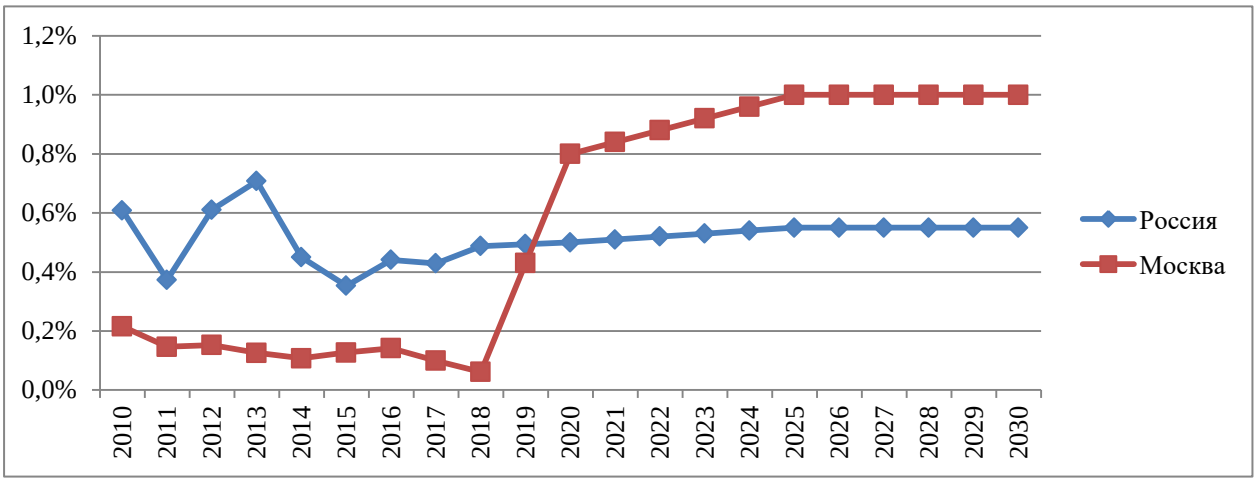


Рисунок 3.4. Выбытие жилья в Московской метрополии, % от жилищного фонда

Источник: Росстат, расчеты Фонда «Институт экономики города»

Предполагается, что в связи с принятием программы реновации Москвы в 2017 г. темпы выбытия жилищного фонда в Москве значительно возрастут, поэтому уже к 2020 г. целевой показатель процента выбытия

установлен в рамках инерционного сценария на уровне 0,8%. В России в целом ожидается также рост показателя, но меньшими темпами – до 0,55% к 2030 г.

3.3. Результаты построения прогноза развития жилищной сферы России в рамках инерционного сценария

Рассмотрим основные показатели развития жилищной сферы России в рамках модели жилищного баланса. В таблице 3.1 видно, что при заданных параметрах инерционного сценария, развитие жилищной сферы в стране до 2030 года будет достаточно сбалансированным, основные показатели развития жилищной сферы не являются избыточными.

Таблица 3.1. Жилищный баланс России на период до 2030 года – инерционный сценарий (до 2018 г. – данные Росстата, после 2018 г. – прогноз)

Раздел баланса	№	Показатели	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2020	2025	2030
Состояние жилищного фонда	1	**Жилищный фонд, млн кв. м**	3231,3	3288,2	3348,9	3358,6	3464,6	3581,3	3653,4	3708,5	3779,7	3927,8	4369,3	4843,8
	2	в многоквартирных домах	2231,0	2260,4	2291,1	2275,4	2356,1	2442,5	2484,5	2512,8	2530,2	2625,5	2917,0	3233,4
	3	**Доля индивидуального жилищного фонда**	31,0%	31,3%	31,6%	32,3%	32,0%	31,8%	32,0%	32,2%	33,1%	33,2%	33,2%	33,2%
	4	**Количество жилых единиц, млн**	60,1	60,8	61,5	61,3	63,0	64,0	64,9	65,9	66,9	68,5	73,4	78,5
	5	в многоквартирных домах	43,7	44,2	44,8	44,3	45,8	46,6	47,3	48,2	48,5	49,9	54,0	58,4
Прирост жилищного фонда	6	**Ввод жилья, млн кв. м**	58,4	62,3	65,7	70,5	84,2	85,3	80,2	79,2	75,3	98,0	120,0	120,0
	7	в многоквартирных домах	32,9	35,5	37,3	39,8	48,0	50,1	48,4	46,2	42,9	64,9	80,0	80,0
	8	**Доля ИЖС во вводе**	43,7%	43,0%	43,2%	43,5%	43,0%	41,3%	39,7%	41,6%	43,1%	33,8%	33,3%	33,3%
	9	**Средняя площадь вводимой жилой единицы, кв. м**	84,3	83,4	83,2	81,9	81,3	78,2	76,5	78,6	80,1	79,5	79,6	79,6
	10	в многоквартирных домах	62,7	60,8	59,5	56,8	56,0	54,3	52,8	51,7	50,9	52,0	52,0	52,0
	11	индивидуальный жилищный фонд	132,5	133,1	134,5	134,6	135,1	129,6	126,7	135,1	139,2	135,0	135,0	135,0
	12	**Ввод жилых единиц, млн**	0,7	0,8	0,8	0,9	1,1	1,2	1,2	1,1	1,1	1,2	1,5	1,5
	13	в многоквартирных домах	0,5	0,6	0,6	0,7	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	1,0	1,2	1,2
	14	индивидуальный жилищный фонд	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3
Выбытие жилищного фонда	15	**Выбытие жилья, % от жилищного фонда, из них:**	0,6%	0,4%	0,6%	0,7%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%
	16	**Доля выбытия индивидуального жилищного фонда в общем выбытии жилья**	43,7%	43,0%	43,2%	43,5%	43,0%	41,3%	39,7%	41,6%	43,1%	33,8%	33,3%	33,3%
	17	**Выбытие жилья, млн кв. м**	19,3	12,1	20,1	23,7	15,1	12,2	15,8	15,7	18,1	19,2	23,5	26,1
	18	в многоквартирных домах	12,4	11,0	6,8	11,3	13,5	8,9	7,4	9,2	10,3	12,7	15,7	17,4
	19	индивидуальный жилищный фонд	9,6	8,3	5,2	8,7	10,2	6,2	4,9	6,6	7,8	6,5	7,8	8,7
	20	**Средняя площадь выбывающей жилой единицы, кв. м**	42,7	42,8	42,9	43,1	43,0	42,9	43,0	43,1	43,3	43,3	43,3	43,3
	21	**Выбытие жилых единиц, млн**	0,4	0,3	0,2	0,3	0,4	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5
	22	в многоквартирных домах	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,4
	23	индивидуальный жилищный фонд	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Обеспеченность жильем	24	**Численность населения, тыс. чел.**	142914	142865	143056	143347	143667	146267	146555	146842	146837	146777	146294	145384
	25	**Обеспеченность жильем, кв. м.**	22,6	23,0	23,4	23,4	24,1	24,5	24,9	25,3	25,7	26,8	29,9	33,3
	26	**Обеспеченность жилыми единицами, ед. на 1000 чел.**	420,7	425,6	430,2	427,6	438,2	437,6	442,8	449,1	455,5	467,6	507,2	553,8
	27	**Число домохозяйств, тыс. д/х**	54967,0	56639,4	57754,9	58635,0	59372,8	60944,7	61524,4	62034,7	62380,1	62955,7	63898,7	64357,3
	28	**Обеспеченность жилыми единицами, ед. на д/х**	1,09	1,07	1,07	1,05	1,06	1,05	1,05	1,06	1,07	1,09	1,15	1,22

Источник: Росстат, расчеты Фонда «Институт экономики города»

Обеспеченность жильем согласно инерционному сценарию в России к 2030 г. может вырасти до 33 кв. м на человека, что приближено к европейскому уровню. Рост по сравнению с 2018 г. составляет 29%.

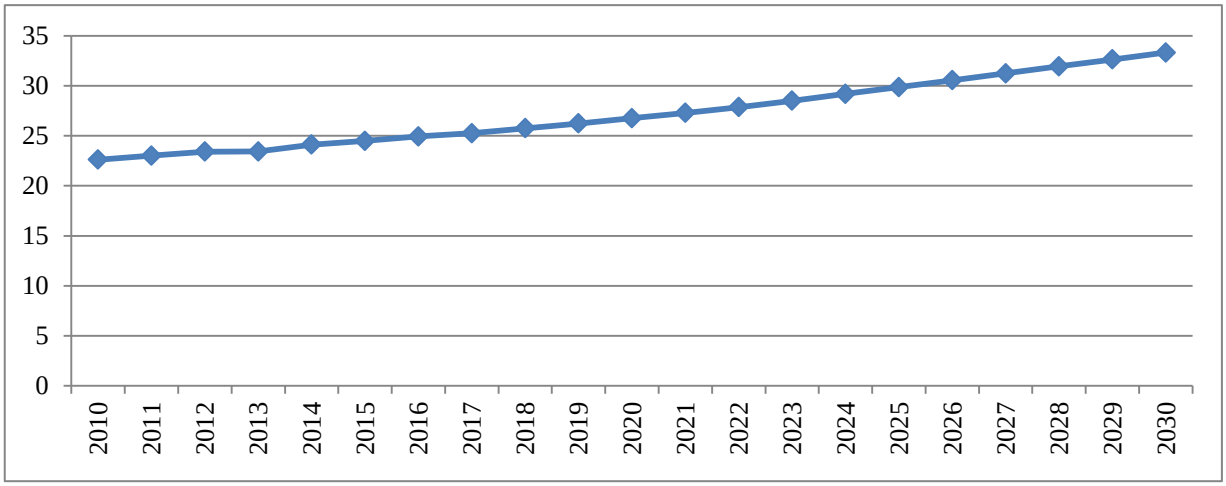


Рисунок 3.5. Обеспеченность жильем в России, кв. м на душу населения

Источник: Росстат, расчеты Фонда «Институт экономики города»

Обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство может составить до 1,2 жилых единиц (рост по сравнению с 2018 г. – 14%), что в целом можно оценить как нормальное значение, но может быть сделан вывод, что сохранение текущих тенденций и достижение показателей Национального проекта «Жилье и городская среда» могут привести к избыточности показателей обеспеченности.

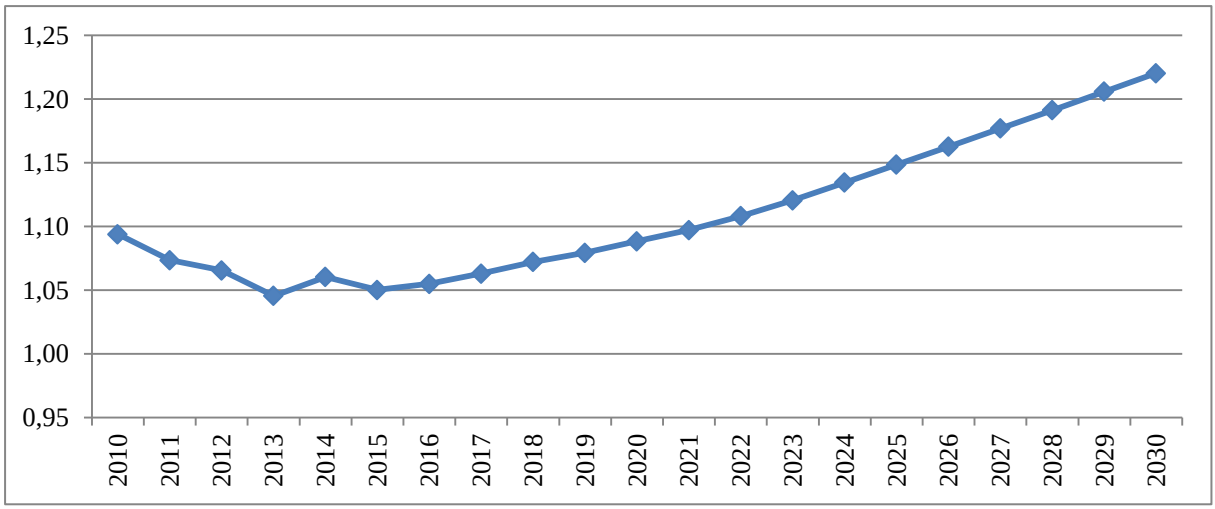


Рисунок 3.6. Обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство в России

Источник: Росстат, расчеты Фонда «Институт экономики города»

Еще один основной показатель развития жилищной сферы – это обеспеченность жилыми единицами на 1000 человек. В рамках инерционного сценария в России к 2030 году можно говорить об избыточном значении данного показателя – 554 жилых единицы, что на 22% выше показателя 2017 года.

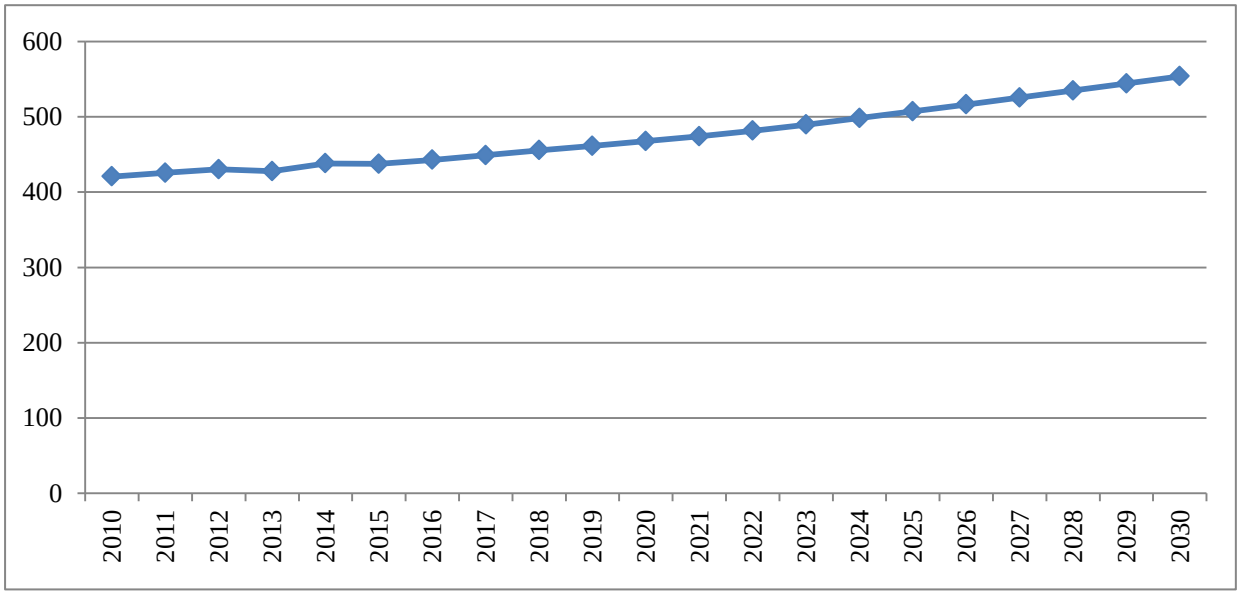


Рисунок 3.7. Обеспеченность жилыми единицами на 1000 человек в России

Источник: Росстат, расчеты Фонда «Институт экономики города»

В целом по результатам построения прогноза развития жилищной сферы Российской Федерации можно говорить о небольшом избытке по ключевым показателям, что говорит о, возможно, избыточном значении целевых показателей ввода жилья в рамках Национального проекта «Жилье и городская среда».

3.4. Результаты построения прогноза развития жилищной сферы Москвы в рамках инерционного сценария

Согласно прогнозу развития жилищной сферы в рамках инерционного сценария в Москве к 2030 г. при сохранении тенденций прошлых лет и при условии достижения показателей ввода Национального проекта «Жилье и городская среда» в городе может образоваться значительный дисбаланс по основным показателям (таблица 3.2).

Таблица 3.2. Жилищный баланс Москвы на период до 2030 года – инерционный сценарий (до 2018 г. – данные Росстата, после 2018 г. – прогноз)

Раздел баланса	№	Показатели	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2020	2025	2030
Состояние жилищного фонда	1	**Жилищный фонд, млн кв. м***	215,7	217,7	230,7	232,7	234,4	236,1	236,9	241,6	243,6	248,6	260,7	273,3
	2	в многоквартирных домах	215,0	213,9	224,6	226,3	227,5	228,7	230,5	235,2	237,2	241,9	253,2	265,0
	3	**Доля индивидуального жилищного фонда**	0,3%	0,4%	2,6%	2,7%	2,9%	3,1%	2,7%	2,6%	2,6%	2,7%	2,9%	3,0%
	4	**Количество жилых единиц, млн**	3,9	3,9	4,0	4,1	4,1	4,1	4,2	4,2	4,2	4,3	4,4	4,6
	5	в многоквартирных домах	3,9	3,9	4,0	4,0	4,1	4,1	4,1	4,2	4,2	4,3	4,4	4,5
Прирост жилищного фонда	6	**Ввод жилья, млн кв. м**	1,8	1,8	3,1	3,1	3,3	3,9	3,4	3,4	3,5	4,2	5,2	5,2
	7	в многоквартирных домах	1,8	1,8	2,8	2,8	2,8	3,3	3,1	3,2	3,3	4,0	4,9	4,9
	8	**Доля ИЖС во вводе**	0,9%	1,4%	7,3%	9,9%	14,9%	14,7%	9,5%	6,5%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%
	9	**Средняя площадь вводимой жилой единицы, кв. м**	77,4	75,6	72,2	67,9	70,2	67,3	65,0	64,3	61,6	57,6	57,5	57,4
	10	в многоквартирных домах	77,0	75,8	68,1	62,8	64,3	62,5	61,5	60,9	57,8	55,0	55,0	55,0
	11	индивидуальный жилищный фонд	203,8	300,0	222,9	247,9	265,4	217,0	191,0	187,8	203,5	150,0	142,5	135,0
	12	**Ввод жилых единиц, млн**	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	13	в многоквартирных домах	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	14	индивидуальный жилищный фонд	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Выбытие жилищного фонда	15	**Выбытие жилья, % от жилищного фонда, из них:**	0,2%	0,1%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,8%	1,0%	1,0%
	16	**Доля выбытия индивидуального жилищного фонда в общем выбытии жилья**	0,9%	1,4%	7,3%	9,9%	14,9%	14,7%	9,5%	6,5%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%
	17	**Выбытие жилья, млн кв. м**	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,1	2,0	2,6	2,7
	18	в многоквартирных домах	0,5	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,2	0,1	1,8	2,4	2,5
	19	индивидуальный жилищный фонд	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2	0,2
	20	**Средняя площадь выбывающей жилой единицы, кв. м**	35,1	35,1	36,6	37,1	37,7	38,2	38,6	39,1	39,6	40,5	43,1	45,8
	21	**Выбытие жилых единиц, млн**	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
	22	в многоквартирных домах	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
	23	индивидуальный жилищный фонд	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Обеспеченность жильем	24	**Численность населения, тыс. чел.**	11382,2	11541,1	11612,9	11979,5	12108,3	12197,6	12330,1	12443,6	12568,4	12772,5	13248,6	13619,9
	25	**Обеспеченность жильем, кв. м.**	19,0	18,9	19,9	19,4	19,4	19,4	19,2	19,4	19,4	19,5	19,7	20,1
	26	**Обеспеченность жилыми единицами, ед. на 1000 чел.**	338,7	335,9	347,8	339,8	338,4	339,1	338,9	336,8	336,3	335,8	334,0	336,1
	27	**Число домохозяйств, тыс. д/х**	4377,8	4575,5	4688,4	4900,1	5004,0	5082,3	5176,2	5256,9	5339,4	5478,4	5786,8	6029,1
	28	**Обеспеченность жилыми единицами, ед. на д/х**	0,88	0,85	0,86	0,83	0,82	0,81	0,81	0,80	0,79	0,78	0,76	0,76

Источник: Росстат, расчеты Фонда «Институт экономики города»

По сравнению с 2018 г. обеспеченность жильем в Москве может вырасти к 2030 году всего на 3,5% с 19,4 кв. м до 20,1 кв. м. Данный показатель значительно отстает от уровня страны в целом. Т.е. можно говорить о том, что в Москве есть необходимость в более ускоренных темпах ввода жилья.

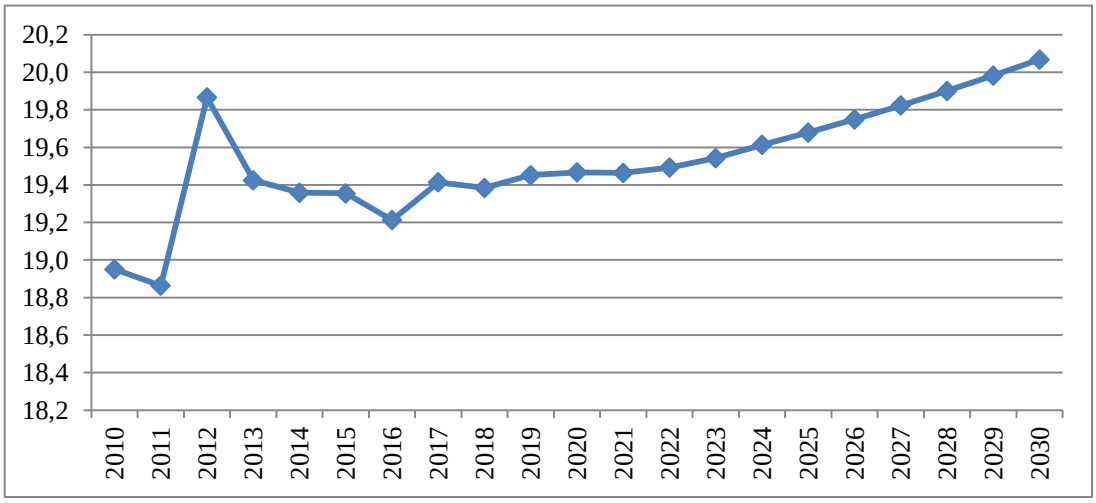


Рисунок 3.8. Обеспеченность жильем в Москве, кв. м на душу населения

Источник: Росстат, расчеты Фонда «Институт экономики города»

Количество жилых единиц, которое приходится на одно домохозяйство, будет сокращаться, если в 2018 г. показатель составлял 0,79 жилых единицы, то в 2030 г. – 0,76. Снижение не такое значительное, но говорит о том, что текущие тенденции могут привести к нарастанию дефицита в обеспеченности жилыми единицами.

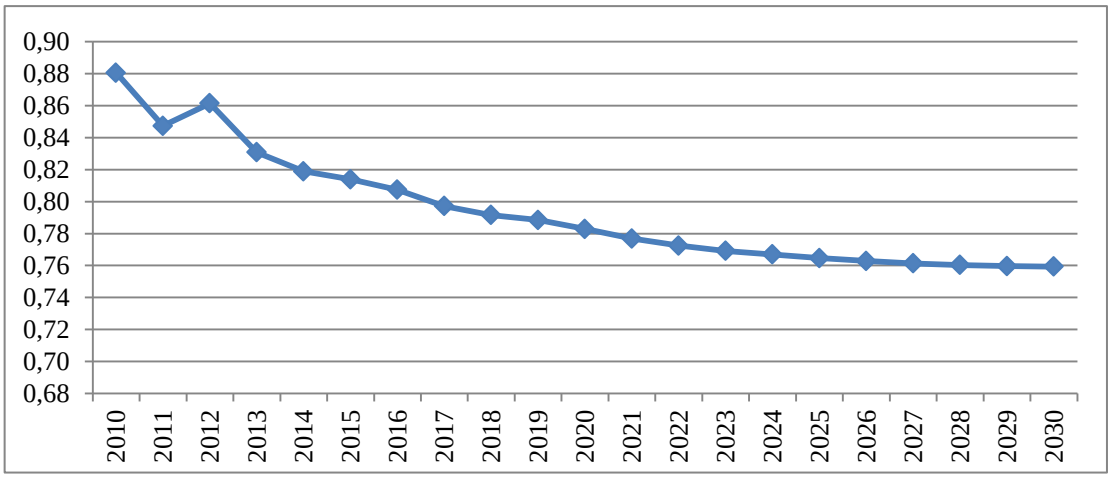


Рисунок 3.9. Обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство в Москве

Источник: Росстат, расчеты Фонда «Институт экономики города»

Обеспеченность жилыми единицами на 1000 человек в рамках инерционного сценария после 2018 г. в целом колеблется примерно на одном уровне, но показатель опять же говорит о дефиците жилых единиц в Москве, 336 к 2030 году.

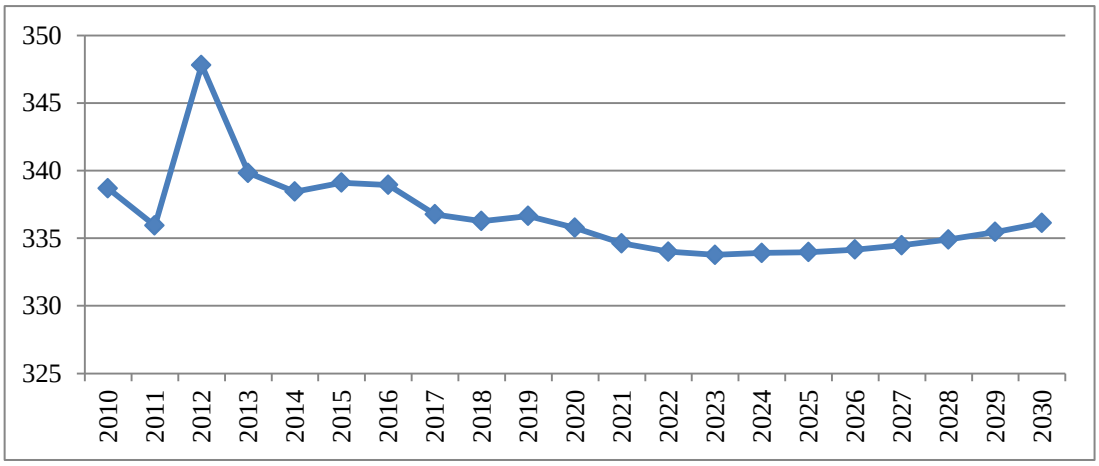


Рисунок 3.10. Обеспеченность жилыми единицами на 1000 человек в России

Источник: Росстат, расчеты Фонда «Институт экономики города»

Таким образом, результаты построения прогноза развития жилищной сферы города Москвы показывают, что даже при тех параметрах ввода

жилья, которые установлены в Национальном проекте «Жилье и городская среда», будет сохраняться дефицит по таким показателям как обеспеченность жильем и жилыми единицами.

При этом, говоря о рынке жилья Москвы, необходимо принимать во внимание, что часть населения города проживает в Московской области, и соответственно, рынок жилья Москвы и Московской области тесно взаимосвязаны[11]. Об этом говорят низкие показатели обеспеченности жильем и жилыми единицами Москвы и очень высокие показатели Московской области (32,9 кв. м на человека и 1,28 жилых единицы на домохозяйство). И реальная ситуация при рассмотрении двух регионов по отдельности может несколько отличаться. Поэтому в рамках настоящего исследования был также построен совместный баланс Москвы и Московской области. Результаты расчетов представлены в таблице 3.3.

[11] См. http://www.demoscope.ru/weekly/2017/0727/demoscope727.pdf; http://www.demoscope.ru/weekly/2013/0569/tema06.php

Таблица 3.3. Жилищный баланс Москвы и Московской области на период до 2030 года – инерционный сценарий (до 2018 г. – данные Росстата, после 2018 г. – прогноз)

Раздел баланса	№	Показатели	2010	2017	2018	2020	2025	2030
Состояние жилищного фонда	1	**Жилищный фонд, млн кв. м**	420,2	480,0	492,1	515,8	583,8	661,6
	2	в многоквартирных домах	368,5	414,1	421,9	437,3	479,9	529,6
	3	**Доля индивидуального жилищного фонда**	12,3%	14%	14%	15%	18%	20%
	4	**Количество жилых единиц, млн**	7,4	8,0	8,3	8,6	9,3	10,0
	5	в многоквартирных домах	6,9	7,5	7,7	7,9	8,5	9,2
Прирост жилищного фонда	6	**Ввод жилья, млн кв. м**	9,7	12,5	12,3	15,5	19,9	20,9
	7	в многоквартирных домах	6,7	8,7	8,4	10,3	13,3	13,9
	8	**Доля ИЖС во вводе**	31%	30%	32%	33%	33%	33%
	9	**Средняя площадь вводимой жилой единицы, кв. м**	84,3	70,1	68,9	74,3	77,1	78,5
	10	в многоквартирных домах	70,0	54,3	51,5	57,5	59,2	60,2
	11	индивидуальный жилищный фонд	185,7	169,1	173,6	167,8	159,8	151,7
	12	**Ввод жилых единиц, млн**	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3
	13	в многоквартирных домах	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
	14	индивидуальный жилищный фонд	0,02	0,02	0,02	0,03	0,04	0,05
Выбытие жилищного фонда	15	**Выбытие жилья, % от жилищного фонда, из них:**	0,3%	0,3%	0,9%	0,7%	0,8%	0,8%
	16	**Доля выбытия индивидуального жилищного фонда в общем выбытии жилья**	31%	34%	41%	21%	23%	26%
	17	**Выбытие жилья, млн кв. м**	1,4	1,5	4,3	3,3	4,4	5,4
	18	в многоквартирных домах	1,0	1,0	2,5	2,6	3,4	4,0
	19	индивидуальный жилищный фонд	0,4	0,5	1,7	0,7	1,0	1,4
	20	**Средняя площадь выбывающей жилой единицы, кв. м**	38,1	38,6	37,7	41,2	43,2	44,6
	21	**Выбытие жилых единиц, млн**	0,04	0,04	0,10	0,08	0,10	0,12
	22	в многоквартирных домах	0,03	0,03	0,07	0,07	0,09	0,10
	23	индивидуальный жилищный фонд	0,01	0,01	0,03	0,01	0,02	0,02
Обеспеченность жильем	24	**Численность населения, тыс. чел.**	18526,8	19907,0	20118,2	20476,2	21343,5	22062,9
	25	**Обеспеченность жильем, кв. м.**	22,7	24,1	24,5	25,2	27,4	30,0
	26	**Обеспеченность жилыми единицами, ед. на 1000 чел.**	399,2	404,3	412,1	417,6	433,6	455,5
	27	**Число домохозяйств, тыс. д/х**	7234	8388	8516	8735	9239	9654
	28	**Обеспеченность жилыми единицами, ед. на д/х**	1,02	0,96	0,97	0,98	1,00	1,04

Источник: Росстат, расчеты Фонда «Институт экономики города»

Расчет жилищного баланса для Москвы и Московской области строился следующим образом:

- для получения значения соответствующего показателя в отношении обоих субъектов производилось суммирование значений первичных статистических показателей, полученных из официальных источников;
- средний размер домохозяйства рассчитывался как отношение суммарного населения и количества домохозяйств по двум регионам.

Таким образом, совместный жилищный баланс показывает более сбалансированное развитие жилищной сферы. Так, обеспеченность жильем в 2018 г. составила 24,5 кв. м на человека, а к 2030 г. может достигнуть 30 кв. м. Обеспеченность жилыми единицами на 1000 человек составляла в 2018 г. 412,1 жилых единицы, а в 2030 г. – 455,5 жилых единицы. Что касается обеспеченности жилыми единицами на домохозяйство, то данный показатель в период до 2030 года незначительно повысится с 1,02 до 1,04. Поэтому при разработке жилищной политики Москвы стоит учитывать особенности развития рынка жилья Московской области.