



Экономические аспекты  
градостроительной политики,  
направленной на повышение качества  
городской среды

Татьяна Полиди,  
исполнительный директор  
Фонда «Институт экономики города»

Новосибирск, 8 сентября 2022 г.

Повышение качества застройки - это цель, противоположная цели роста доступности жилья: более тесное жилье в неразвитой городской среде всегда дешевле

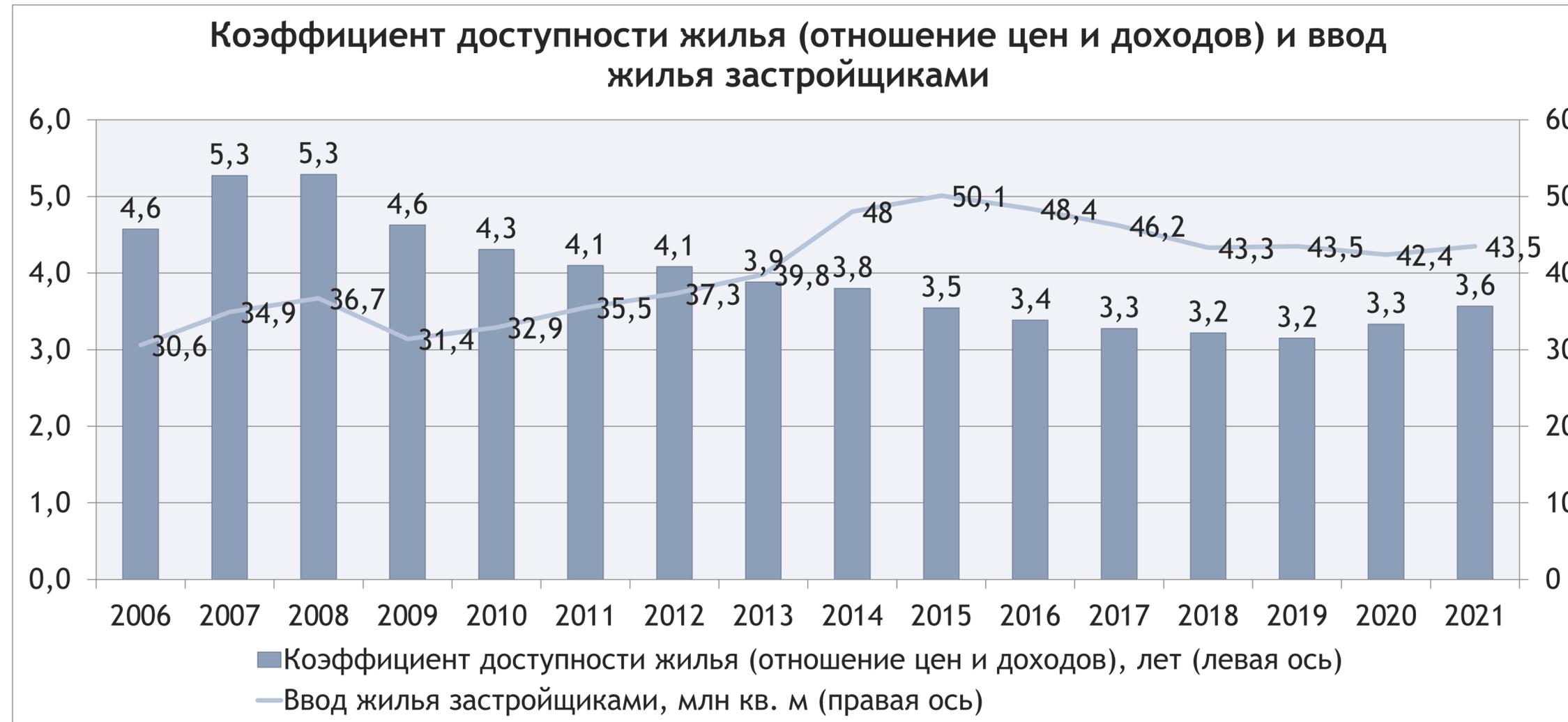
**!** Достижение одновременно двух целей на практике затруднено и **требует** роста бюджетных расходов на жилищную поддержку граждан, которым не будет доступно новое более просторное и качественное жилье

Новая цель  
государственной  
жилищной политики на  
современном этапе

Основная цель  
государственной жилищной  
политики с 2005 г.



# С 2008 г. доступность жилья устойчиво росла именно за счет роста объемов жилищного строительства, в 2020-2021 гг. впервые зафиксировано снижение доступности жилья, но это не вызвано ростом качества жилья и городской среды



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

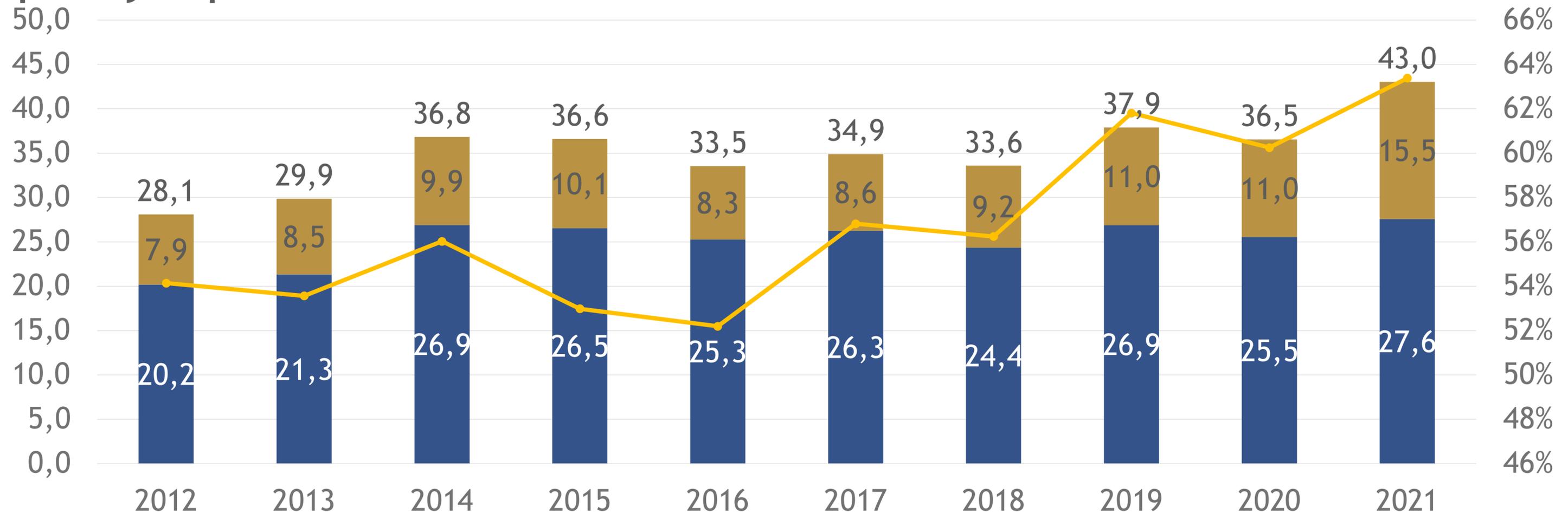
- По международным критериям КДЖ выше 3 означает, что жилье не очень доступно
- КДЖ по России и регионам рассчитывается в отношении квартиры фиксированной площади 54 кв. м, исходя из низкой обеспеченности на человека (18 кв. м на чел.)
- При оценке КДЖ в отношении более просторного жилья выводы изменятся - жилье в России можно будет считать недоступным, то есть существенным фактором доступности жилья остается ее маленькая площадь

Жилищная обеспеченность (один из показателей качества) растет медленно в связи с сокращением площади квартир и стабильно высокой долей квартир в общем количестве жилых единиц (73%)



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

Процессы наращивания объемов жилищного строительства были сконцентрированы именно в 17 крупнейших агломерациях (к 2021 г. достигнут рекорд 63%), где тренды на стагнацию качества еще более артикулированы



■ Ввод ИЖС, млн кв. м (левая ось)

■ Ввод жилья застройщиками, млн кв. м (левая ось)

—●— Доля ввода жилья застройщиками в 17 агломерациях от ввода жилья застройщиками в России, %



Источник: расчет авторов по данным Росстата.

В 2021 г. снижение доступности жилья в крупнейших агломерациях продолжилось более высокими темпами, чем в 2019-2020 гг. Если в 2018 г. из 17 таких агломераций 14 относились к рынкам с доступным жильем, то в 2021 г. - только 8 (при этом размер квартир составляет 45-50 кв. м)

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

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата о доходах населения и открытым данным о предложениях жилья на продажу

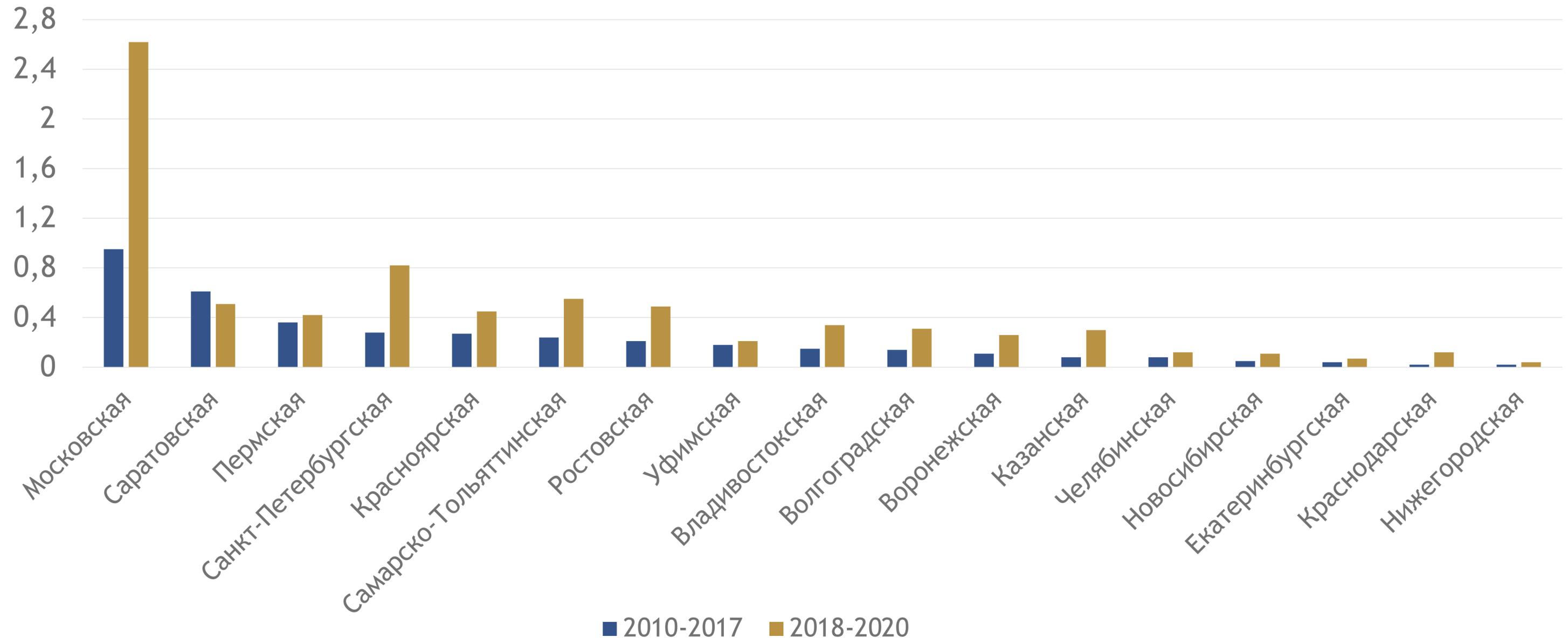


# Самые развитые рынки жилья в крупнейших агломерациях до сих пор ориентированы на крайне тесное жилье

№	Агломерация	Площадь медианной жилой единицы, кв.	Количество комнат в медианной жилой единице	Тип медианной жилой единицы
		м		
1	Московская	58	1	Квартира
2	Санкт-Петербургская	53	2	Квартира
3	Владивостокская	45	2	Квартира
4	Казанская	47	2	Квартира
5	Уфимская	46	2	Квартира
6	Новосибирская	46	2	Квартира
7	Екатеринбургская	42	2	Квартира
8	Нижегородская	50	2	Квартира
9	Красноярская	47	2	Квартира
10	Пермская	50	2	Квартира
11	Ростовская	46	2	Квартира
12	Краснодарская	50	2	Квартира
13	Самарско-Тольяттинская	46	2	Квартира
14	Воронежская	48	2	Квартира
15	Волгоградская	48	2	Квартира
16	Саратовская	64	2	Квартира
17	Челябинская	51	2	Квартира



# Уровень градостроительной конфликтности устойчиво возрастает в последние 10 лет - процедуры поиска общественного консенсуса необходимы для снижения конфликтности



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



Какая градостроительная политика позволит повысить качество жилья и городской среды при ограниченных ресурсах и в соответствии с предпочтениями граждан?

*Каждый город должен ответить на эти вопросы и придать решениям строгий правовой статус посредством документов градпроектирования*

Выбор модели градостроительного регламента



Перспективные и полные градерегламенты

**Vs.**

"Сущпол"

Выбор модели пространственного развития



Компактное развитие

**Vs.**

Расползание

Выбор между скоростью и рациональностью градостроительных решений



Если рациональное решение нельзя реализовать быстро, его нужно отложить (например: запрет точечной застройки внутри перспективных кварталов КРТ)

**Vs.**

Скорость решений всегда в приоритете

Выбор модели взаимодействия с городским сообществом

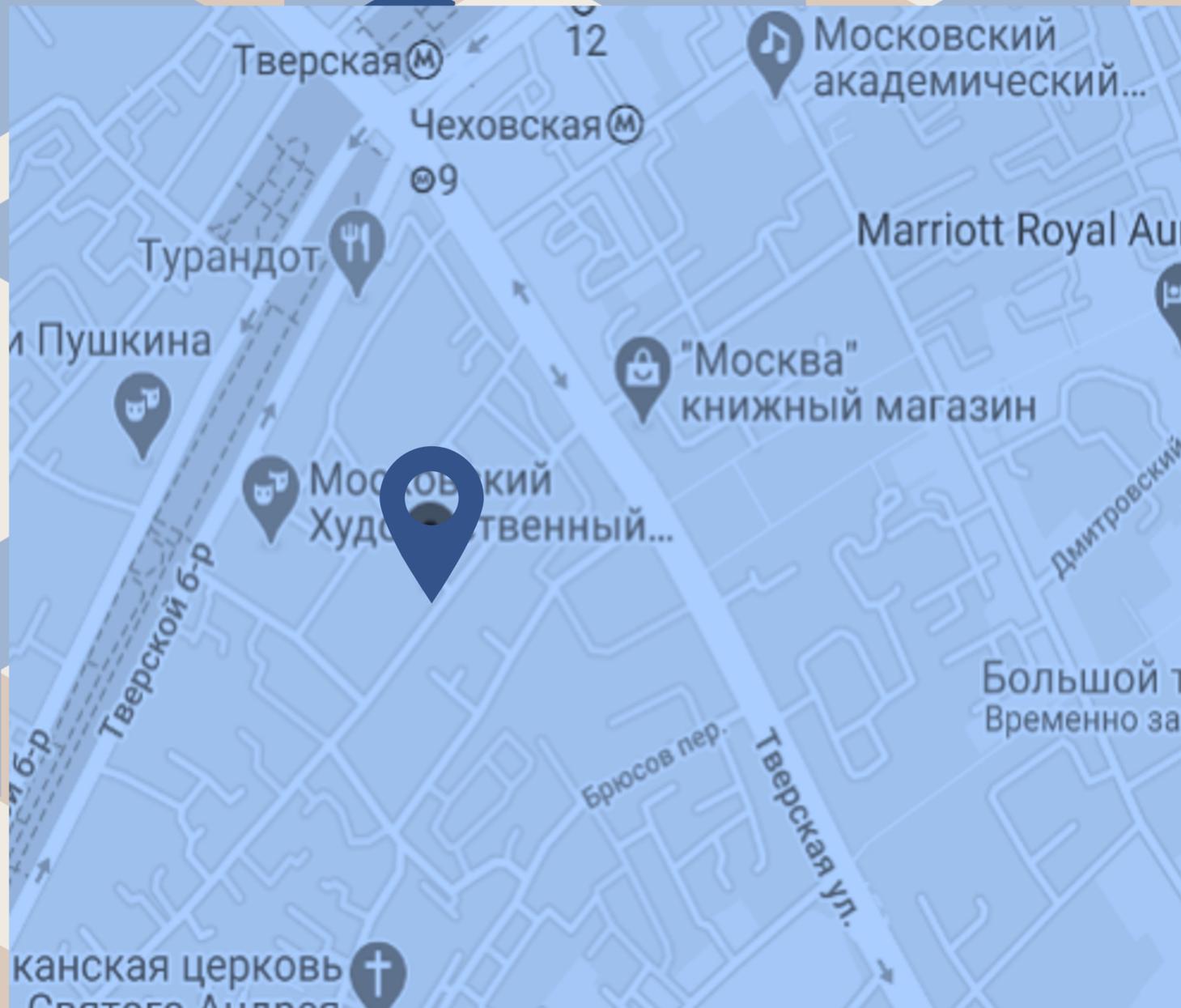


Прямое обсуждение планов развития с обществом

**Vs.**

Принятие решений без обсуждения с обществом





## ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,  
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1  
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,  
E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)  
Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

