



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

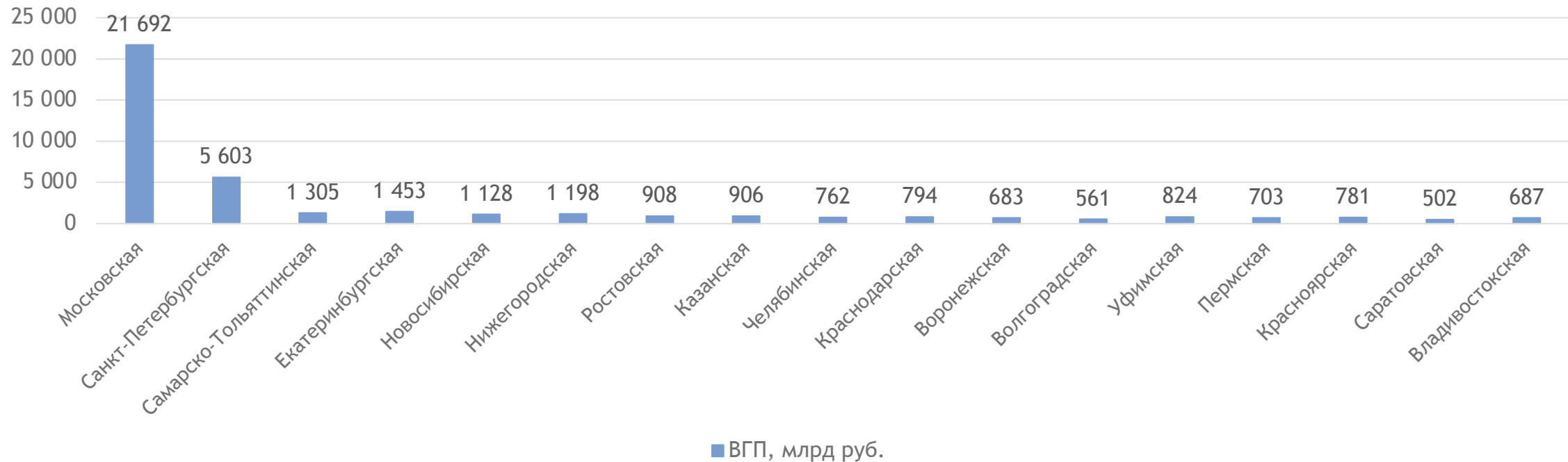
Тренды в жилищной и градостроительной сфере крупнейших городских агломераций

Татьяна Полиди, исполнительный директор Фонда "Институт экономики города", к.э.н.

На основе исследования «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций», выполненного Фондом «Институт экономики города» в 2018 году по заказу ДОМ.РФ и обновлённого в 2020 г. за счет средств Целевого капитала ИЭГ

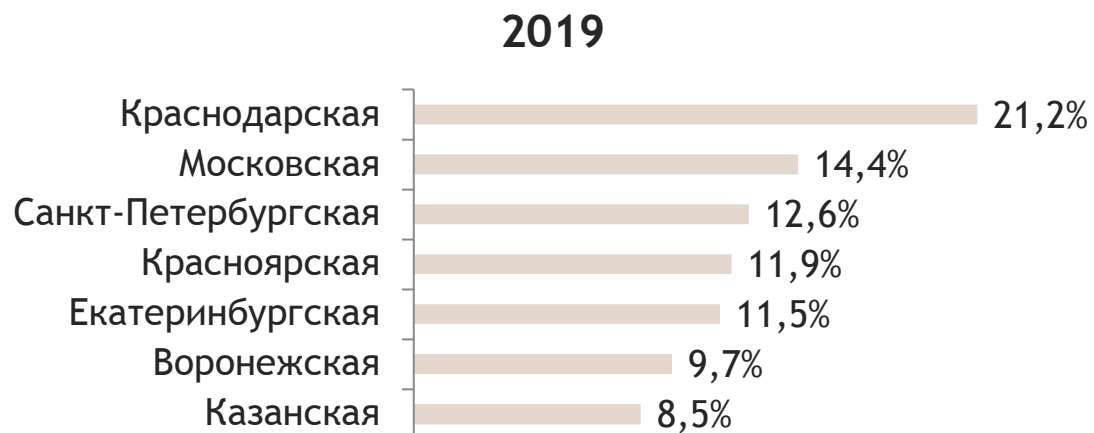
16 марта 2022 г.

По численности населения и размеру экономики Нижегородская агломерация входит в 5-ку крупнейших в России

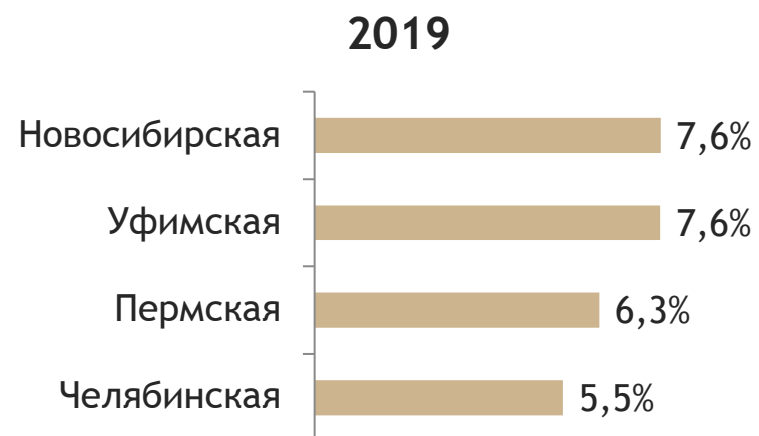


Лидеры и аутсайдеры по скорости роста населения в последние 10 лет

1. Лидеры роста (8%-22% прироста населения за 10 лет)



2. Средние темпы роста (5%-8% прироста населения за 10 лет)



3. Аутсайдеры по темпам роста (до 5% прироста населения за 10 лет)



Жилищные условия в агломерациях

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м на человека, 2019 г.



Прирост показателя в 2010-2019 г.
кв. м на душу населения, %

+34
+15
+20
+20
+26
+19
+15
+25
+24
+23
+14
+16
+22
+19
+15
+16
+2

В большинстве агломераций обеспеченность жильем выросла более чем на 10%

Однако площадь нового жилья снижается, а не растет - в среднем по России площадь новой квартиры сократилась за 10 лет с 70 до 50 кв. м



Средняя обеспеченность площадью жилья в российских агломерациях не сильно отстает от зарубежных

Городская агломерация	Жилищная обеспеченность, кв. м на душу населения
Нью-Йорк	29,6
Лондон	31,8
Сингапур	24,8
Познань	27,4
Нюрнберг	41,9
Алматы	27
Шанхай	24

Жилищная обеспеченность в российских и зарубежных агломерациях различается незначительно

Основные отличия приходятся на территории вне агломераций – в развитых зарубежных странах жилищная обеспеченность вне агломераций гораздо выше, чем в России

Источники: **Нью-Йорк, 2016:** <http://www.rclco.com/advisory-apt-unit-size> (рассчитано через данные о среднем размере жилой единицы, количестве жилых единиц в жилищном фонде и численности населения);

Лондон, 2016: <https://data.london.gov.uk/dataset/housing-london/resource/27e10d40-bb04-4028-95a6-606bd13d7777>; **Сингапур, 2015:** <http://www.teoalida.com/singapore/hdbstatistics/>;

Познань, 2015: http://poznan.stat.gov.pl/files/gfx/poznan/en/defaultstronaopisowa/390/1/1/poznan_2015_dzial8.pdf; **Нюрнберг, 2015:** <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data;jsessionid=589485074443AA986502B810E78FB3EA.reg3?operation=previous&levelindex=3&step=2&titel=Table+structure&levelid=1514473566263&levelid=1514473444973>;

Алматы, 2016:

http://stat.gov.kz/faces/almaty/reg_main/regDinamo?_afRLoop=3443911899833805#%40%3F_afRLoop%3D3443911899833805%26_adf.ctrl-state%3Dm6baqy7b_97 (в таблице раздел «Жилищный фонд»);

Шанхай, 2015: <https://gbtimes.com/capita-living-space-24-square-meters-shanghai>



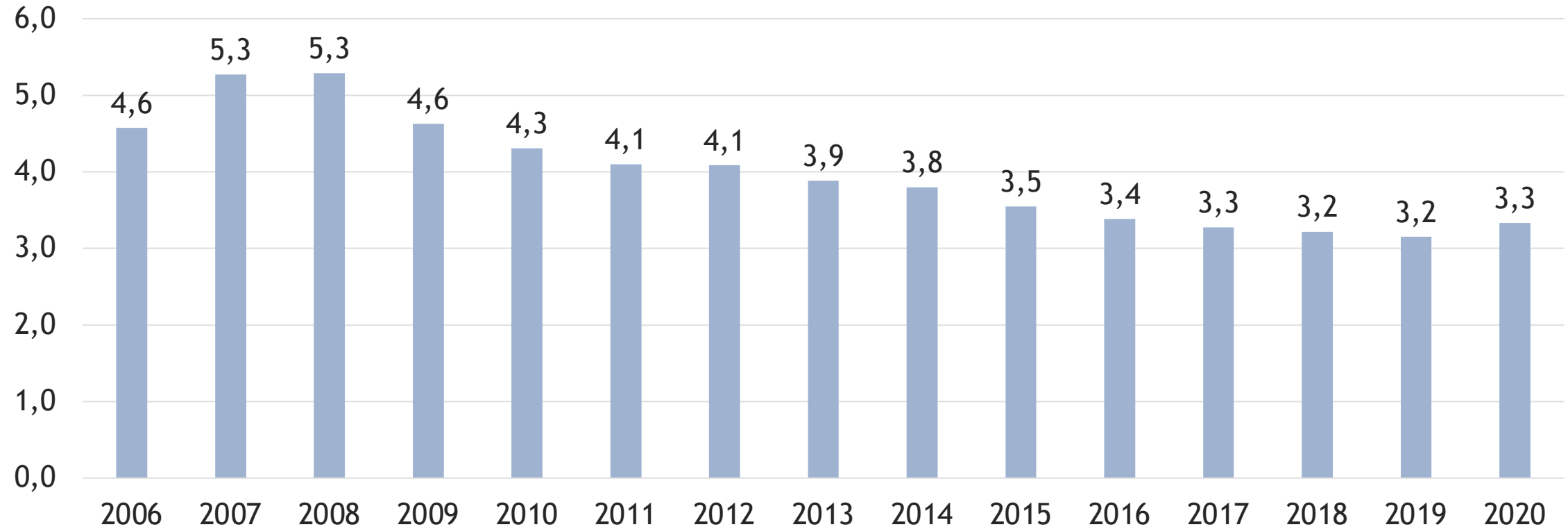
Международная классификация рынков жилья по значению коэффициента доступности жилья (КДЖ)

КАТЕГОРИЯ РЫНКА ПО УРОВНЮ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ	ЗНАЧЕНИЕ КДЖ
Жилье доступно (affordable)	До 3 лет
Жилье не очень доступно (moderately unaffordable)	От 3 до 4 лет
Приобретение жилья серьезно осложнено (seriously unaffordable)	От 4 до 5 лет
Жилье существенно недоступно (severely unaffordable)	Более 5 лет

Источник:
<http://www.demographia.com/dhi.pdf>



Коэффициент доступности жилья по Российской Федерации, 2006 - 2020 гг. в 2020 г. Доступность жилья снизилась впервые с 2008 г.



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата



Коэффициенты доступности жилья в 17 крупнейших российских агломерациях. Нижегородская агломерация в шестерке рынков с доступным жильем в 2021 г.

№	Агломерация	2018 г.	2019 г.	2020 г.	3 кв. 2021 г. (оценка)
1	Челябинская	2,3	2,3	2,2	2,4
2	Самарско-Тольяттинская	2,5	2,5	2,5	2,5
3	Екатеринбургская	2,1	2,2	2,5	2,6
4	Саратовская	2,4	2,4	2,4	2,8
5	Ростовская	2,4	2,4	2,5	2,8
6	Нижегородская	2,2	2,2	2,4	2,8
7	Волгоградская	2,7	2,7	2,7	3,0
8	Пермская	2,3	2,6	2,8	3,1
9	Воронежская	2,1	2,2	2,4	3,1
10	Новосибирская	2,6	2,7	3,0	3,1
11	Красноярская	2,8	3,1	3,3	3,3
12	Уфимская	2,7	2,8	3,0	3,4
13	Краснодарская	1,9	2,1	2,2	3,9
14	Владивостокская	2,7	3,4	3,8	4,0
15	Казанская	3,1	3,4	3,5	4,1
16	Московская	4,0	4,2	4,2	5,4
17	Санкт-Петербургская	4,1	4,0	4,6	5,5
Коэффициент доступности жилья в медианной агломерации		2,5	2,6	2,7	3,1
Количество агломераций с доступным жильем		14	12	10	6

* Агломерации проранжированы в порядке снижения доступности жилья по данным за 3 квартал 2021 года. Красным цветом выделены значения КДЖ, которые по международной классификации относятся к категориям рынков, где жилье не очень доступно, приобретение жилья серьезно осложнено или жилье существенно недоступно. Остальные значения КДЖ относятся к категории рынков, где жилье доступно.

Источник: Доступность жилья в крупнейших городских агломерациях России в 2020 - 2021 гг. Фонд «Институт экономики города», Москва, 2021 г. Доступ по ссылке:

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_krupneishih_aglomeraciyah_v_2021_godu.pdf



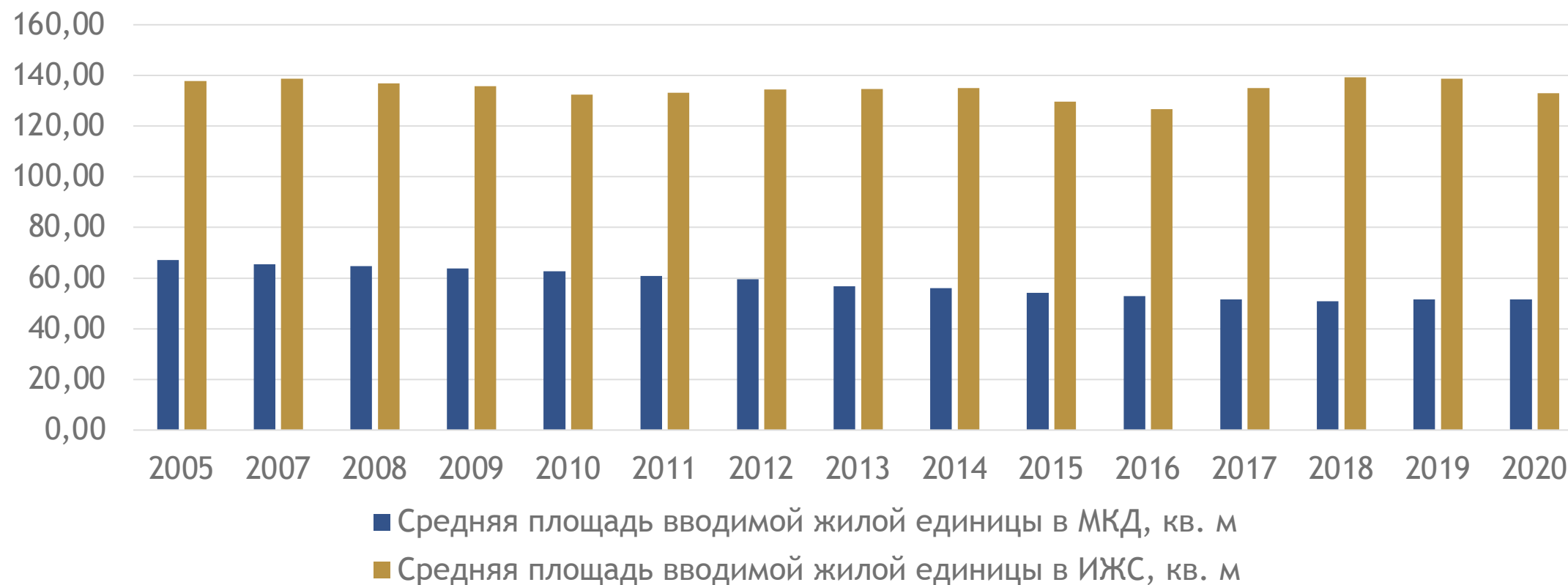
Коэффициент доступности жилья в отдельных зарубежных городских агломерациях в 2018-2020 г.

ГОРОДСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ	КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ		
	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Нью-Йорк	5,5	5,4	5,9
Лондон	8,3	8,2	8,6
Сингапур	4,6	4,6	4,7
Гонконг	20,9	20,8	20,7
Торонто	8,3	8,6	9,9
Дублин	4,8	4,7	5,4

Источник: Cox W., Pavletich H. (2019-2021). Demographia international housing affordability.
URL: <http://demographia.com/dhi.pdf>



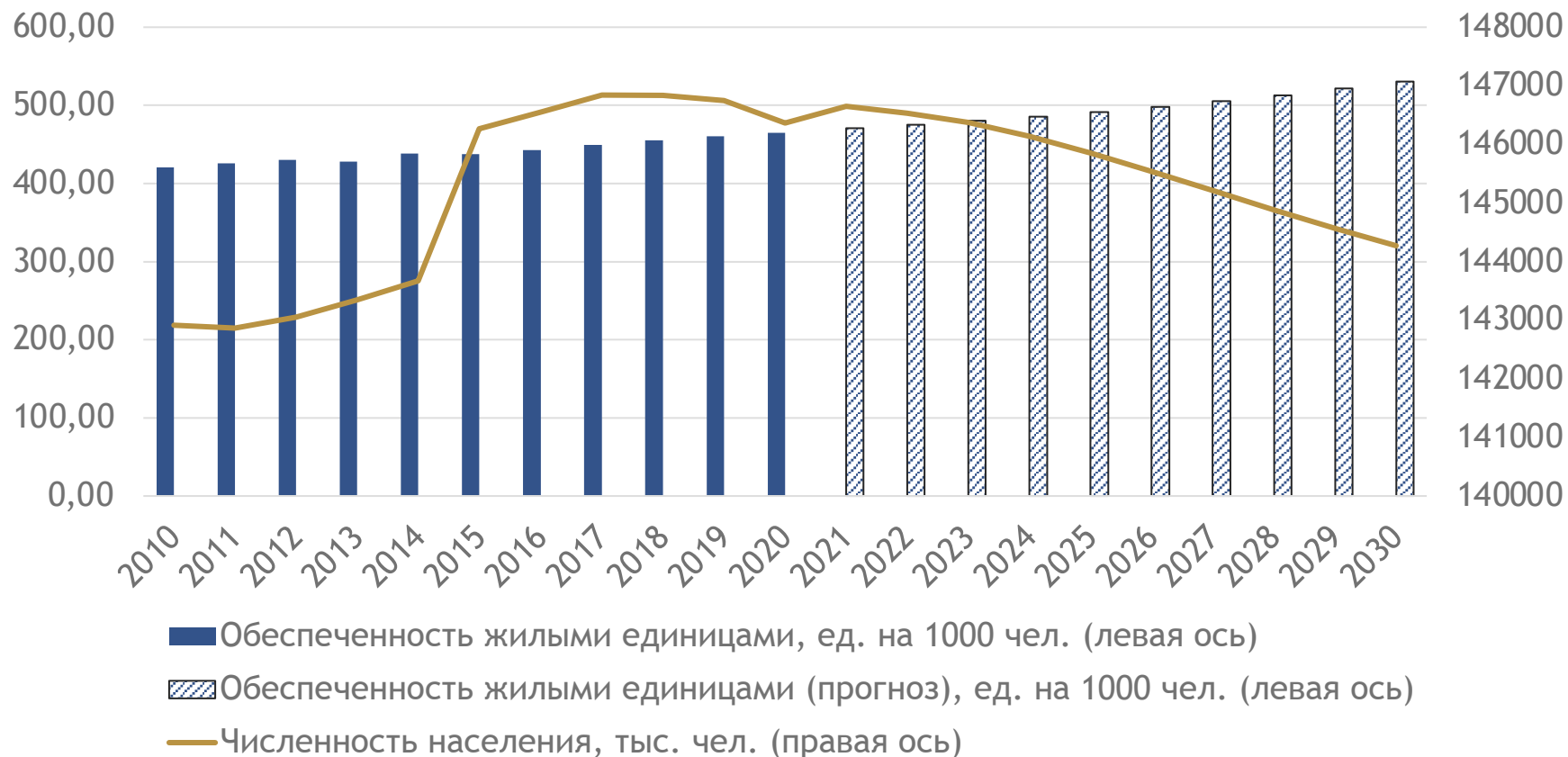
Средний размер строящихся жилых единиц, 2005 - 2020 гг.



Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата



Количество жилых единиц на 1000 чел. - наращивание неликвидного тесного жилья, которое потеряет ценность в будущем



Среднее количество жилых единиц на 1 домохозяйство (семьи и одиноко проживающие граждане):
 2020 г. - **1,08** (средний размер д/х - 2,33),
 2030 - **1,2** (средний размер д/х - 2,26)

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата, демографический прогноз Росстата до 2035 г. (средний вариант) - <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/progn1.xls>
 Средний размер д/х - оценка Института экономики города



Устойчивый рост реальной капитализации жилищных активов – стратегическая задача градостроительной политики

Капитализация жилищного фонда в реальном выражении сократилась за 10 лет почти в половине агломераций, несмотря на увеличение общей площади жилищного фонда (отсутствует рост качества и просторности жилья, слабые требования к качеству городской среды)

Развилка - доступное ИЛИ качественное жилье VS доступное И качественное жилье

Агломерация	Капитализация, 2010 г., тыс. руб.	Капитализация, 2019 г., тыс. руб.	Темп прироста, %
Московская	61 531 947 637	58 138 656 094	-5,51%
Санкт-Петербургская	18 222 897 866	19 661 590 705	7,89%
Самарско-Тольяттинская	4 213 625 234	3 544 182 763	-15,89%
Новосибирская	2 987 456 593	3 646 304 371	22,05%
Екатеринбургская	3 891 310 283	3 800 130 463	-2,34%
Нижегородская	3 077 598 054	3 253 721 703	5,72%
Ростовская	3 375 165 891	2 994 318 197	-11,28%
Казанская	2 925 339 851	3 662 898 766	25,21%
Челябинская	1 836 354 912	1 633 342 500	-11,06%
Воронежская	2 056 905 016	2 239 887 306	8,90%
Уфимская	2 084 869 752	2 611 930 200	25,28%
Волгоградская	1 860 099 814	1 614 649 500	-13,20%
Краснодарская	2 132 391 289	2 765 540 811	29,69%
Красноярская	1 543 986 657	2 000 757 609	29,58%
Пермская	1 652 383 086	1 844 210 500	11,61%
Саратовская	1 442 757 715	1 408 325 049	-2,39%
Владивостокская	1 734 517 458	2 093 357 177	20,69%



Направления градостроительной политики, направленной на устойчивый рост реальной капитализации жилищных активов

Расширение разнообразия жилищных форматов в соответствии с жилищными потребностями граждан - не только квартира в собственности, но и внаем; дом, таунхаус

Обновление жилой застройки вместо "инвестиций в поля"

Формирование прозрачных условий градорегулирования вместо "ликвидации адм. барьеров"

Умное управление городом на основе данных, а не "мифов"

Методический подход к оценке инвестиционного потенциала территории

- оцифровка всего многообразия бизнес и городских процессов на территории

1. Пространственно-временная активность потоков людей (жителей, работников, туристов и др.)

2. Коммерческая активность бизнеса (в первую очередь, бизнеса, характерного для городов – розничной торговли товарами и услугами (магазины, рестораны, гостиницы и др.)

3. Процессы в градостроительной сфере и на рынке недвижимости (купля-продажа, аренда жилья и коммерческих объектов)

4. Процессы в сфере городского общественного транспорта

5. Процессы в сфере публичных финансов (сбор налогов и осуществление бюджетных расходов)

Методика пространственно-экономического моделирования сценариев развития территории в результате реализации инвестиционного проекта

Целью моделирования является оценка обоснованного объема инвестиций в развитие территории (например, объекта инфраструктуры и его окружения) на основе расчета дополнительных финансовых потоков от активизации бизнес и городских процессов в результате повышения экономической, пространственной, социальной эффективности использования территории, расположенных на ней объектов в результате инвестиционного проекта

1. Рост активного потока пользователей пространства за счет исключения пространственных барьеров и снижения временных затрат на перемещения

2. Рост спроса и оборотов товаров и услуг, предоставляемых на территории

3. Рост годовой выручки от аренды коммерческой и жилой недвижимости (ввиду роста спроса на ее услуги - п.2)

4. Обоснованный объем инвестиций в создание дополнительной коммерческой и иной недвижимости, развитие городской среды, инфраструктуры, иных инвестиций в территорию

Калибровка модели проводится на основе рассчитанных индикаторов экономической, пространственной, социальной эффективности использования территории вокзала и его окружения, описанных выше



Примеры индикаторов экономической, пространственной, социальной эффективности использования территории, рассчитываемые на основе геопространственных данных*

Экономическая эффективность

1. Уровень транзитности территории, якорность территории (по внутридневным геокодированным потокам)
2. Эффективность коммерческого использования территории (по внутридневным геокодированным потокам)
3. Уровень коммерческой активности (генерирование доходов от услуг территории)
4. Комфорт и коммерческая притягательность территории
5. Валовая доходность жилой и коммерческой недвижимости (аналог инвестиционного портфеля в пространстве)
6. Влияние обеспеченности территории услугами на валовую капитализацию недвижимости на территории
7. Значимость территории для экономики города (отношение капитализации недвижимости к ВВП)
8. Капитализация недвижимости и земельная рента (капитализация на 1 га, на 1 занятого)
9. Адекватность предложения недвижимости для размещения торговых функций
10. Экономическая и пространственная эффективность использования территории
11. Уровень «теневой» активности в сфере арендного жилья, потери налоговых доходов
12. Уровень развития «цивилизованного» рынка арендного жилья
13. Инвестиционная обеспеченность территории, уровень продуктивности территории

Социальная эффективность

14. Туристическая емкость территории
15. Коммерческая уникальность места
16. Поточковая нагрузка на место
17. Амплитуда концентраций населения
18. Индекс безопасности (комфорта) передвижения

Налоговая эффективность

19. Соотношение годовых сборов налогов на недвижимость и от бизнеса и доходов граждан к суммарной капитализации недвижимости (эффективность использования территории для бюджета города)
20. Выпадающие доходы бюджета города в сфере аренды жилья

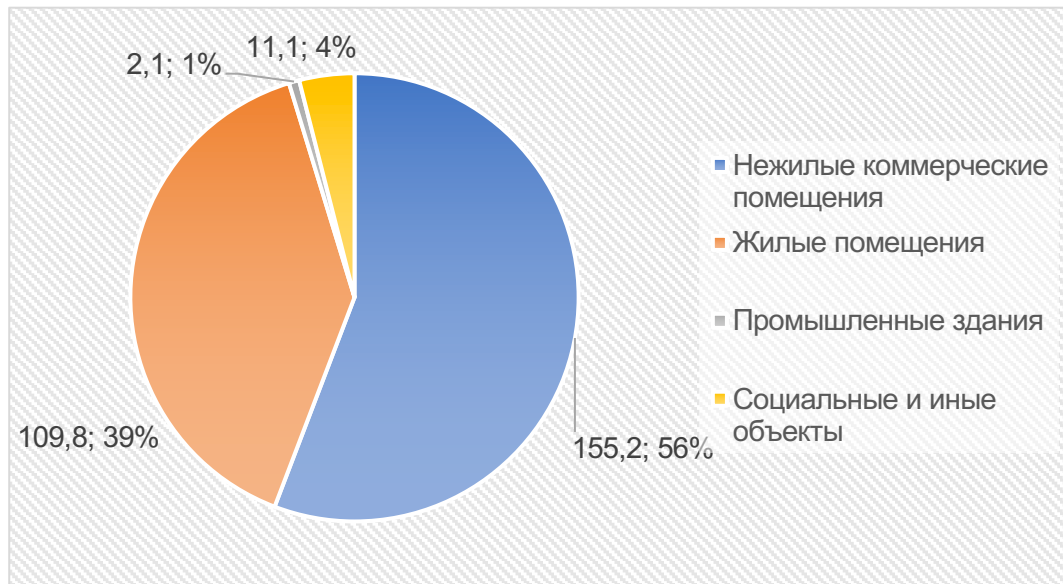
Пространственная эффективность

21. Индекс функционально-пространственной эффективности использования территории
22. Оценка объема ограничений по использованию рассматриваемых территорий (уровень консервации территории)

*Красным выделены индикаторы, рассчитываемые в том числе с использованием данных ЕГРН (о зданиях, ЗУ, ЗОУИТ, иных)
Голубым выделены индикаторы, рассчитываемые с использованием данных мобильных операторов, ОФД



Совокупная капитализация (рыночная стоимость) недвижимости в центре города составляет 2,6 трлн руб., или 65% ВВП города*



Капитализация недвижимости в зоне ТПУ, млрд руб. и %. Источник: расчеты по данным ЦИАН, государственной кадастровой оценки

Капитализация недвижимости в зоне ТПУ 278 млрд руб. (11% от капитализации недвижимости центра города)

56% капитализации приходится на коммерческие помещения и 39% - на жилье

Для оценки эффективности использования территории распределение капитализации недвижимости по функционалу объектов сравниваем с распределением общей площади территории по функционалу застройки - земельная рента на 1 га внутри компактных зон не должна сильно дифференцироваться. Из этого анализа можно получать рекомендации по изменению градостроительного и земельного регулирования

*Оценка по данным по данным ЦИАН, государственной кадастровой оценки

Возможности развития бизнес и городских процессов определяет физическая организация пространства и структура застройки: управление долей экономически активной недвижимости

32% застройки не работает в экономике



Структура недвижимости по критерию экономической активности в отношении территории рассмотрения. Источник: расчеты по данным государственной кадастровой оценки, данным о расположении юридических лиц (2ГИС, Яндекс)



Структура объектов культурного наследия на территории рассмотрения по критерию экономической активности. Источник: расчеты по данным государственной кадастровой оценки, данным о расположении юридических лиц (2ГИС, Яндекс)

Доля экономически активной недвижимости составляет 68% (жилье и коммерческая недвижимость). 32% помещений занимают государственные органы, объекты социальной инфраструктуры и иные не используемые для оказания рыночных услуг объекты. 30% недвижимости относится к объектам культурного наследия (1719 объектов общей площадью 7,2 млн кв. м), из которых 60% используются - относятся к жилым объектам либо используются для размещения органов государственной власти. Для коммерческих целей ОКН практически не используются. Довольно высокая доля объектов не участвует в рыночных отношениях, что вызвано в том числе ограничениями законодательства об охране культурного наследия.

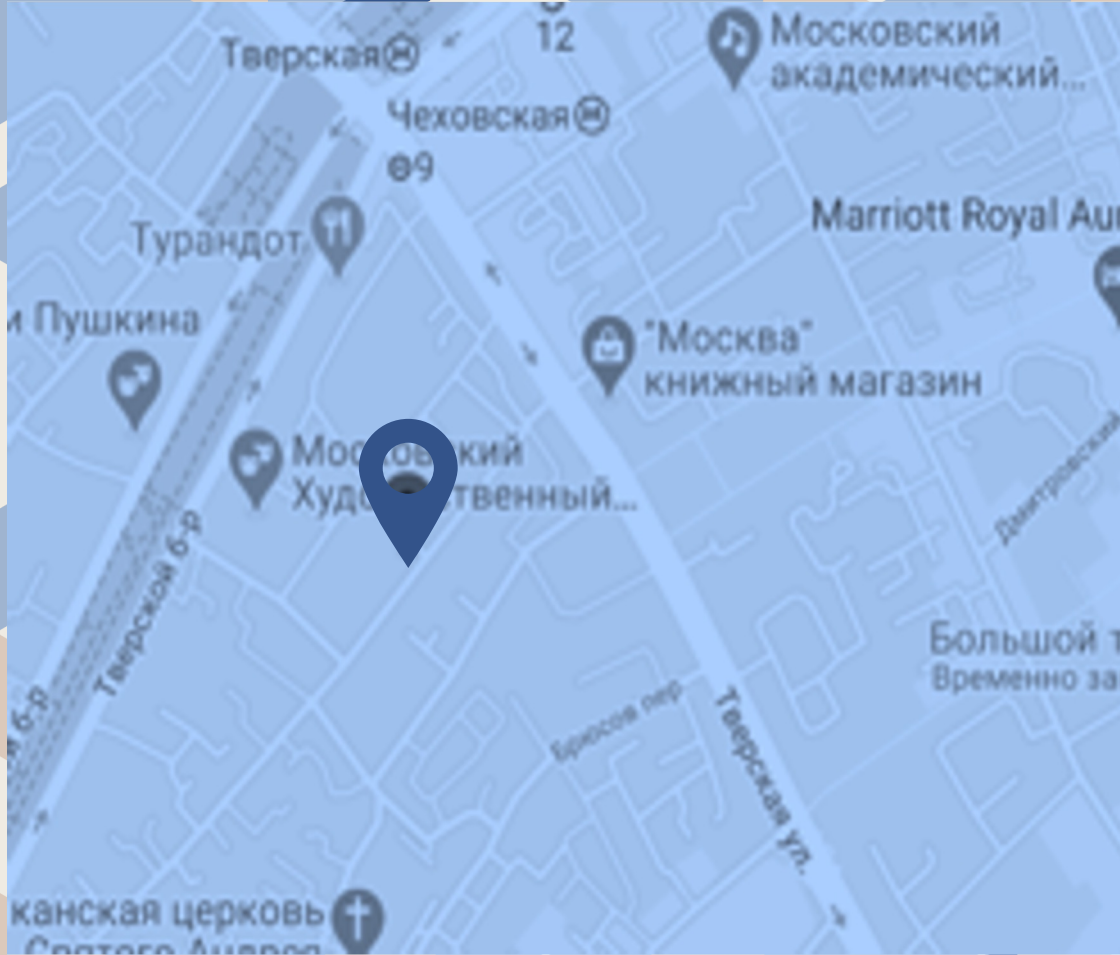


Навигатор по исследованиями Института экономики города

The screenshot shows the website of the Institute for Urban Economics (ИЭГ). The header includes the logo and name of the institute, a search bar, and a navigation menu with links: "О нас", "Клиентам и грантодателям", "Исследования", and "Центр общественных связей". Below the header, there is a breadcrumb trail "Главная » Исследования". The main content area features a section titled "Актуальные" (Actual) with several highlighted topics in orange boxes: "Девелопмент и редевелопмент территорий", "Жилищная политика", "Капитальный ремонт жилья", "Городские агломерации", and "Управление многоквартирными домами". Below this, there is a grid of blue boxes representing various research topics, including: "Административные барьеры в строительстве", "Стратегии и программы развития городов", "Градостроительное планирование и проектирование", "Жилищное финансирование", "Инвестиции в городскую инфраструктуру", "Информационная база рынка недвижимости", "Местное самоуправление", "Муниципальные финансы", "Развитие моногородов", "Регулирование землепользования и застройки", "Рынок наемного жилья", "Социальная политика", "Тарифное регулирование", "Управление жилищно-коммунальным комплексом", and "Энергоэффективность".

- Все исследования ИЭГ представлены на сайте в разделе «Исследования», где можно осуществлять поиск по интересующей теме <https://urbaneconomics.ru/research>





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009 Москва,
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20
E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru
Web-site: www.urbaneconomics.ru

