

# **Жилищные балансы России, Москвы и Московской агломерации: тренды и прогнозы**

*А.С. Пузанов*

*Проект выполнен за счет средств Целевого капитала  
ИЭГ в 2017 г.*

ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА



# Приоритет политик, направленных на стимулирование развития городов в условиях неадекватного информационного обеспечения

- Переход от сбора данных по ОКАТО к ОКТМО (с 2014 г.)
- Тенденция к упразднению поселенческого уровня местного самоуправления, возможность формирования городских округов без городских населенных пунктов
- Сбор устаревших индикаторов городского развития, неадекватная организация сбора новых индикаторов, сложности при проведении межстрановых сравнений



# Жилищный баланс как аналитический инструмент

## Построение жилищных балансов России, городов и городских агломераций – инструмент:

- выявления трендов развития жилищного фонда
- построения долгосрочных прогнозов развития жилищного фонда
- выработки сбалансированной жилищной и градостроительной политики с учетом локальных особенностей на уровне города или агломерации



# Структура жилищного баланса

## 1. Состояние жилищного фонда

- сведения о наличном жилищном фонде в квадратных метрах общей площади жилья и в количестве жилых помещений по видам жилищного фонда

## 2. Прирост жилищного фонда

- сведения о вводе жилья по видам жилищного фонда
- сведения о среднем размере общей площади вводимых жилых единиц

## 3. Выбытие жилищного фонда

- выбытие жилья в процентах от общего объема жилищного фонда по видам жилищного фонда

## 4. Обеспеченность жильем

- обеспеченность общей площадью жилых помещений
- обеспеченность граждан жилыми помещениями граждан
- обеспеченность жилыми помещениями домохозяйств



# Тенденции развития жилищного фонда России в 2005 – 2015 гг.

- Обеспеченность общей площадью жилья в 1,5 раза ниже, чем в странах Европы, а обеспеченность жилыми помещениями – на среднеевропейском уровне
- Значительные объемы «не востребованного» жилищного фонда на отдельных территориях – 1,17 жилых единиц на одно домохозяйство
- Снижение среднего размера вновь вводимого жилого помещения – с 88,3 до 78,5 кв. м (в многоквартирных домах – с 67,2 до 54,2 кв. м)
- Низкий уровень выбытия жилищного фонда – менее 0,4% в год



# Оценка целевых индикаторов государственной жилищной политики

Индикаторы государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (2025 г.):

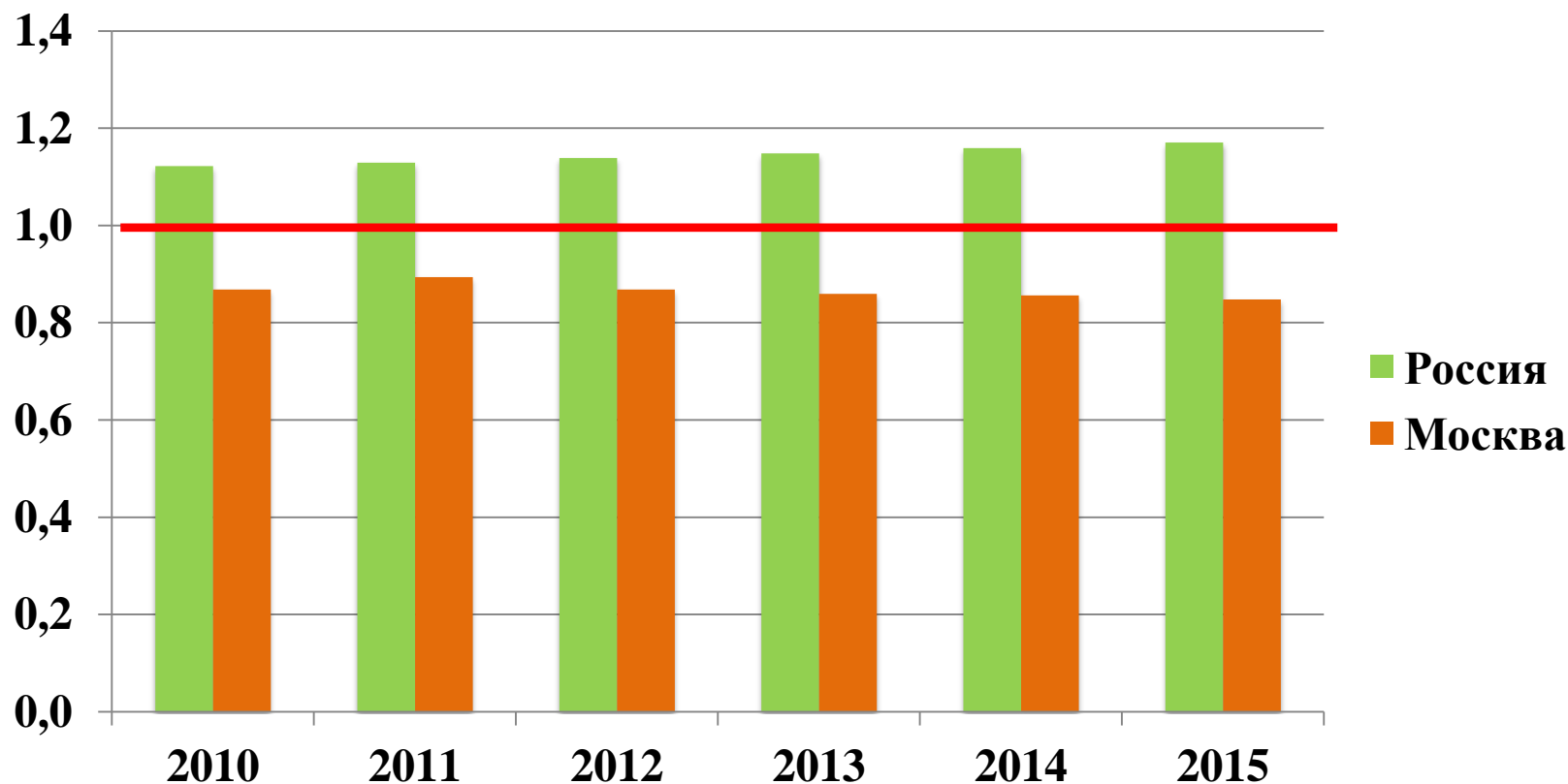
- Годовой объем ввода жилья – 120 млн кв. м
- Количество введенных жилых помещений – 1980 ед.

**Следствия достижения целевых индикаторов на основе прогноза жилищного баланса:**

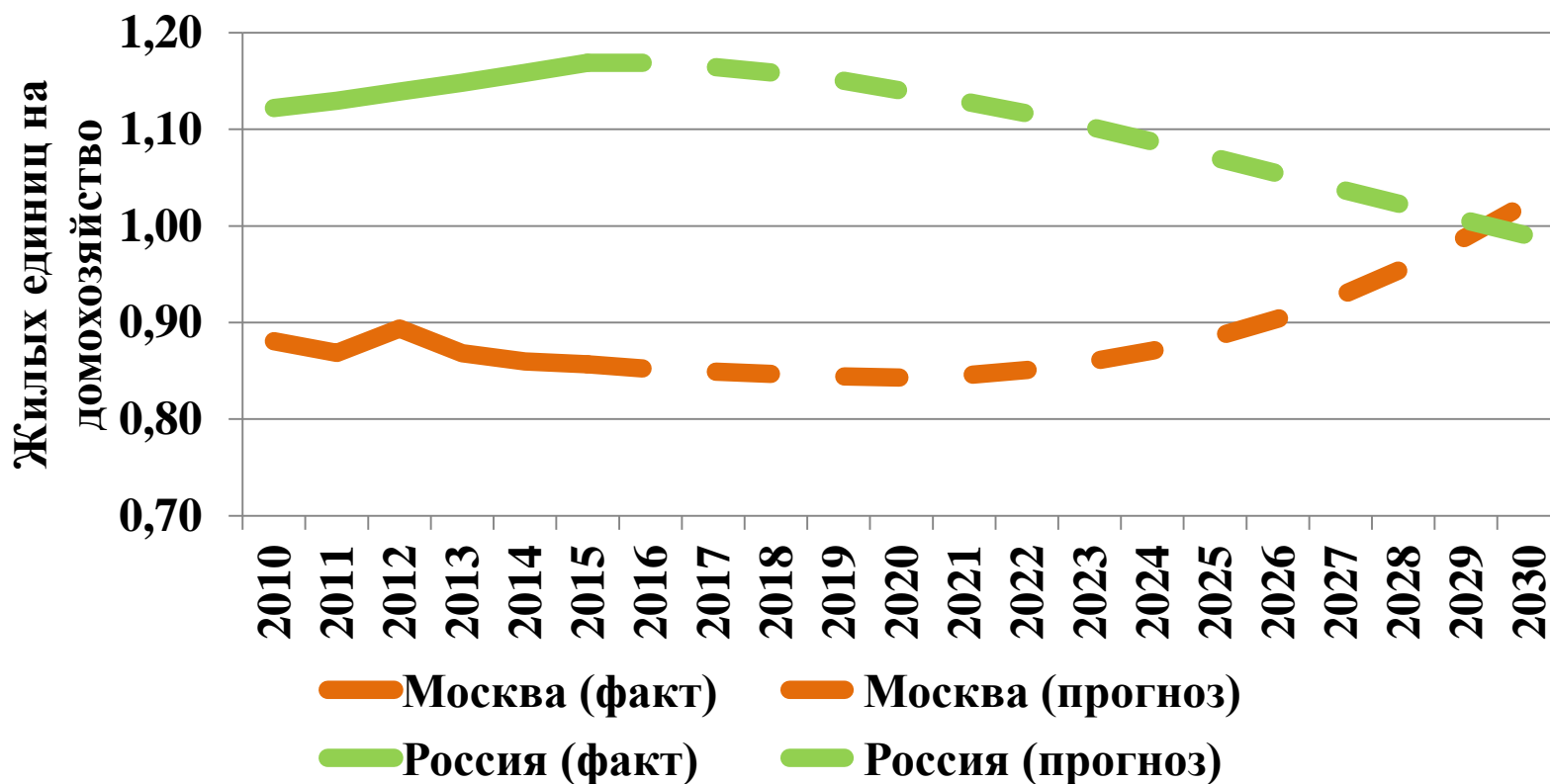
- средняя площадь вводимой жилой единицы в многоквартирных домах снижается с 54,3 до 42 кв. м
- обеспеченность жилыми единицами домохозяйств возрастает с 1,17 до 1,22



**Противоположные тренды в Москве и России:  
объемы нового строительства за 5 лет усугубили «дефицит»  
жилых единиц в Москве (с 12 до 14%)  
и увеличили их «избыток» в России (с 12 до 17%)**



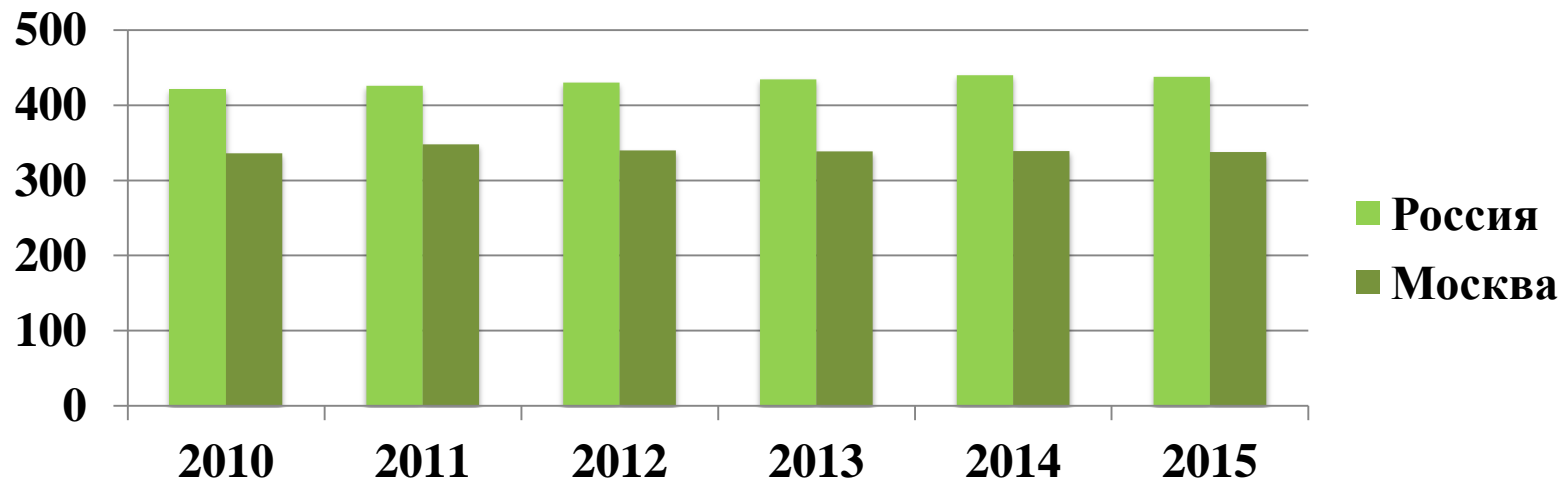
**Целевой прогноз: Москва – сокращение площади новых квартир (с 72 до 43 кв. м), Россия – увеличение площади новых квартир (с 56 до 80 кв. м); увеличение объемов выбытия старого жилья в Москве в 4 раза, в России – в 6 раз**



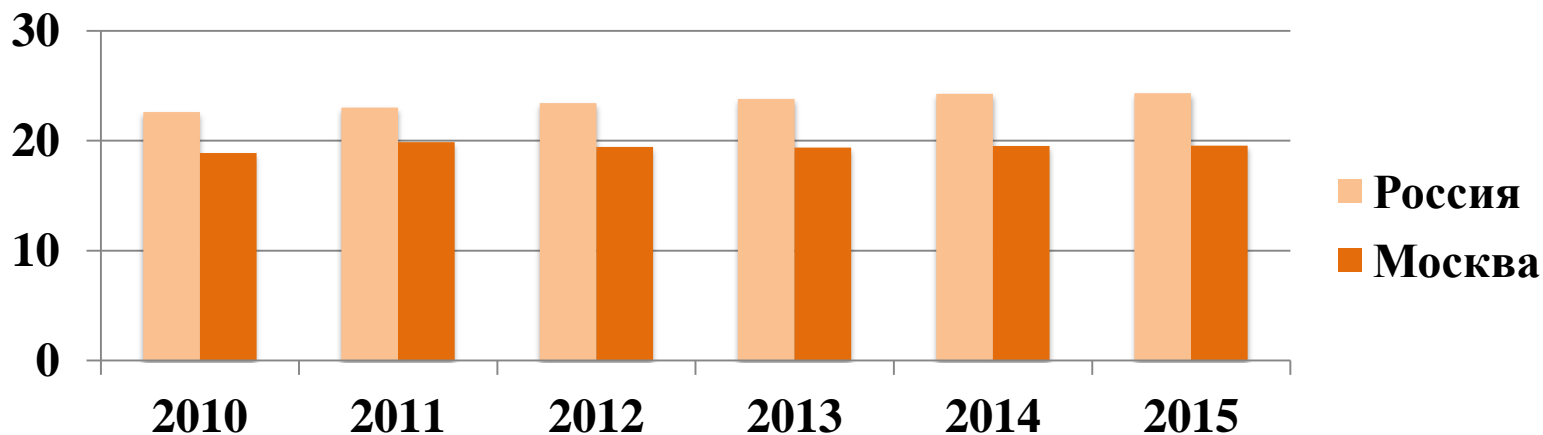


# Устойчивый разрыв в обеспеченности жильем между Москвой и Россией: миф или реальность?

## Количество жилых единиц на 1000 человек населения



## Обеспеченность площадью жилья, кв. м на душу



# Жилищный баланс Московской агломерации

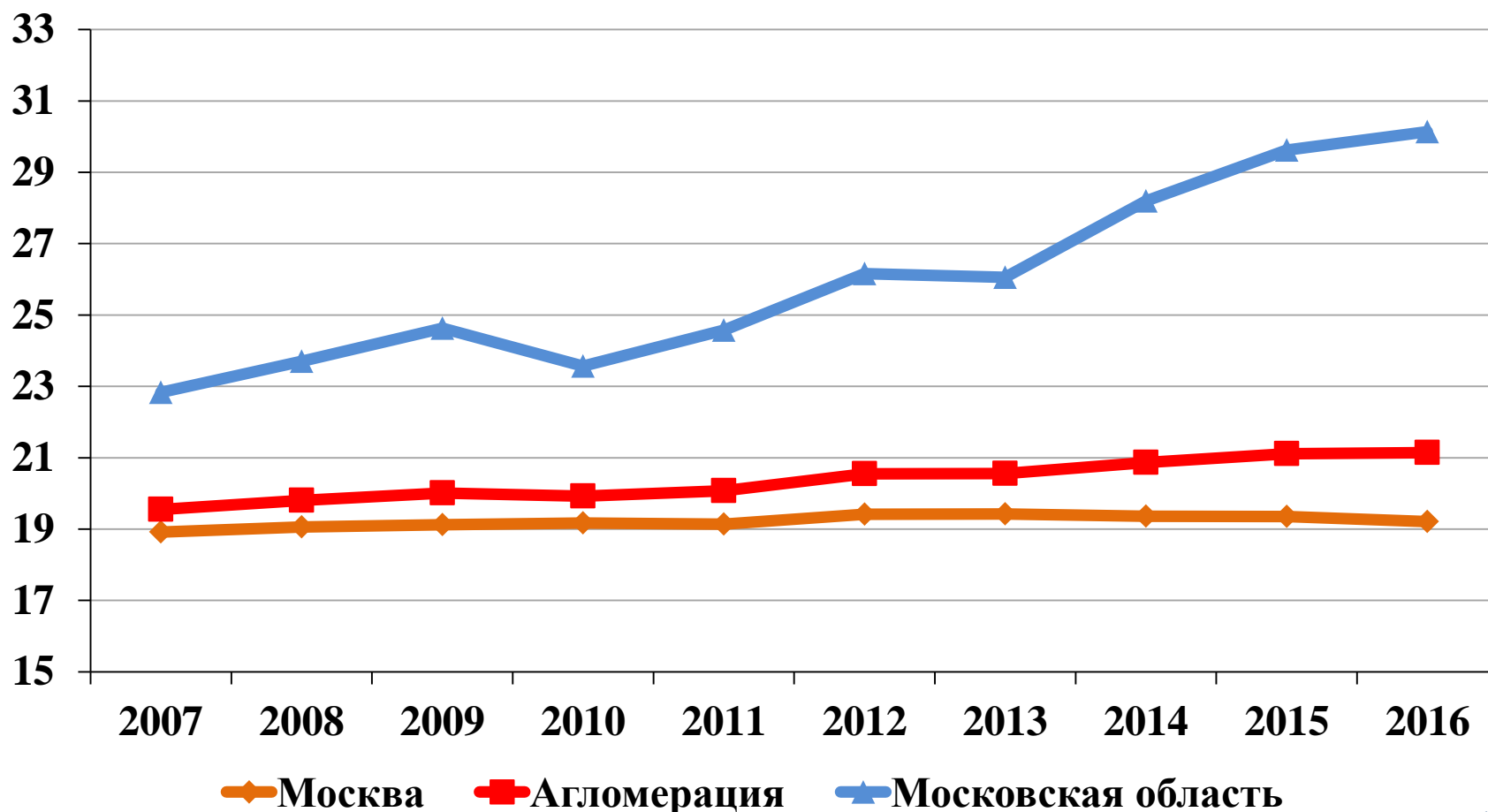
Исследование состояния жилищных условий Московской агломерации, объединяющей Москву и ближайшие муниципалитеты на территории Московской области:

- Балашиха
- Дзержинский
- Долгопрудный
- Железнодорожный  
(с 2015 года – часть Балашихи)
- Климовск  
(с 2015 года – часть Подольска)
- Королёв
- Котельники
- Красногорский муниципальный район
- Ленинский муниципальный район
- Люберецкий район
- Мытищи
- Одинцовский муниципальный район
- Подольский муниципальный район
- Реутов
- Химки
- Юбилейный  
(с 2014 года – часть Королёва)



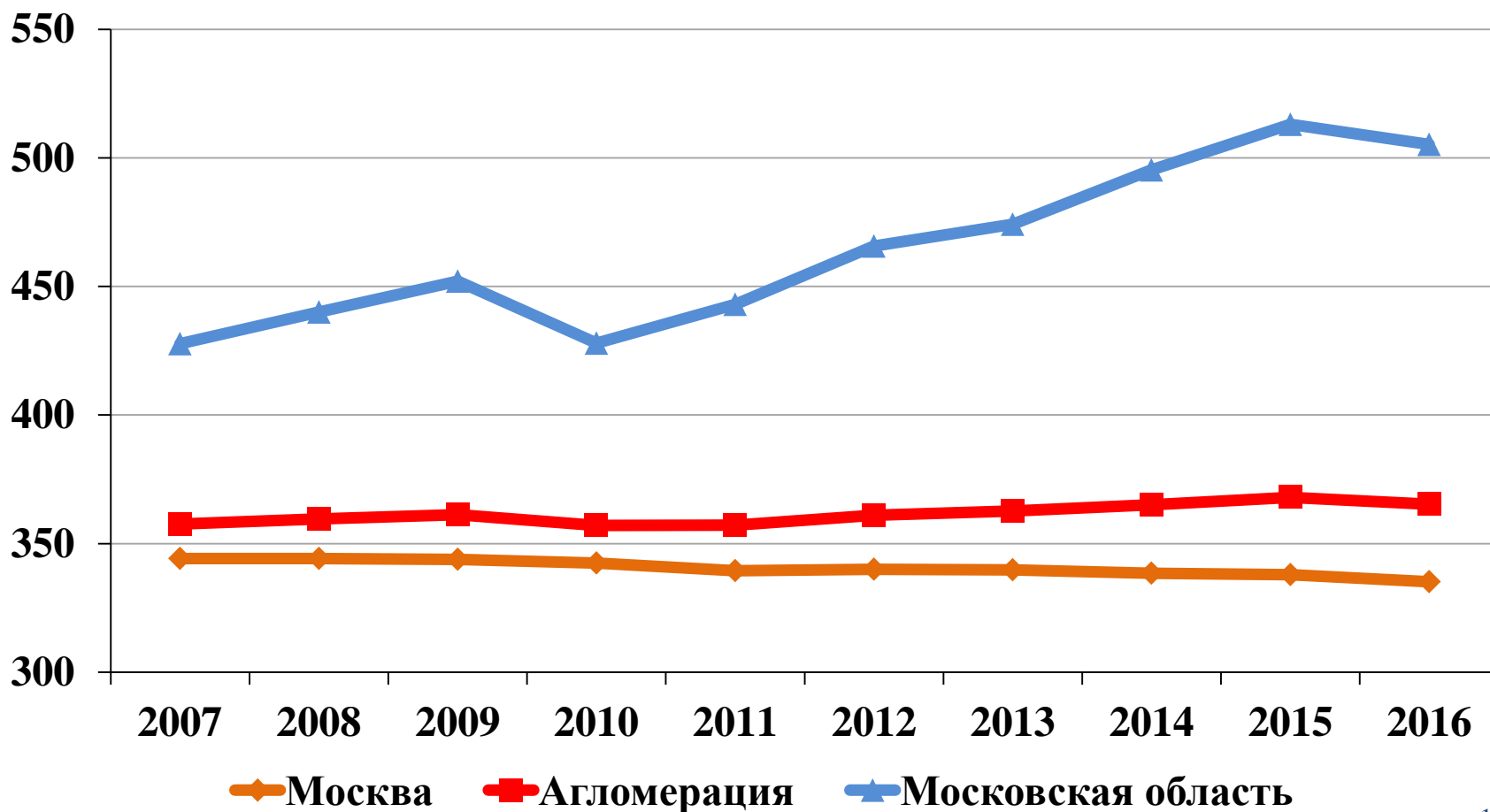
# ТРЕНД 1: быстрый рост статистической обеспеченности жильем на периферии агломерации по сравнению с ядром

## Динамика обеспеченности жильем в Московской агломерации (кв. м на душу населения)

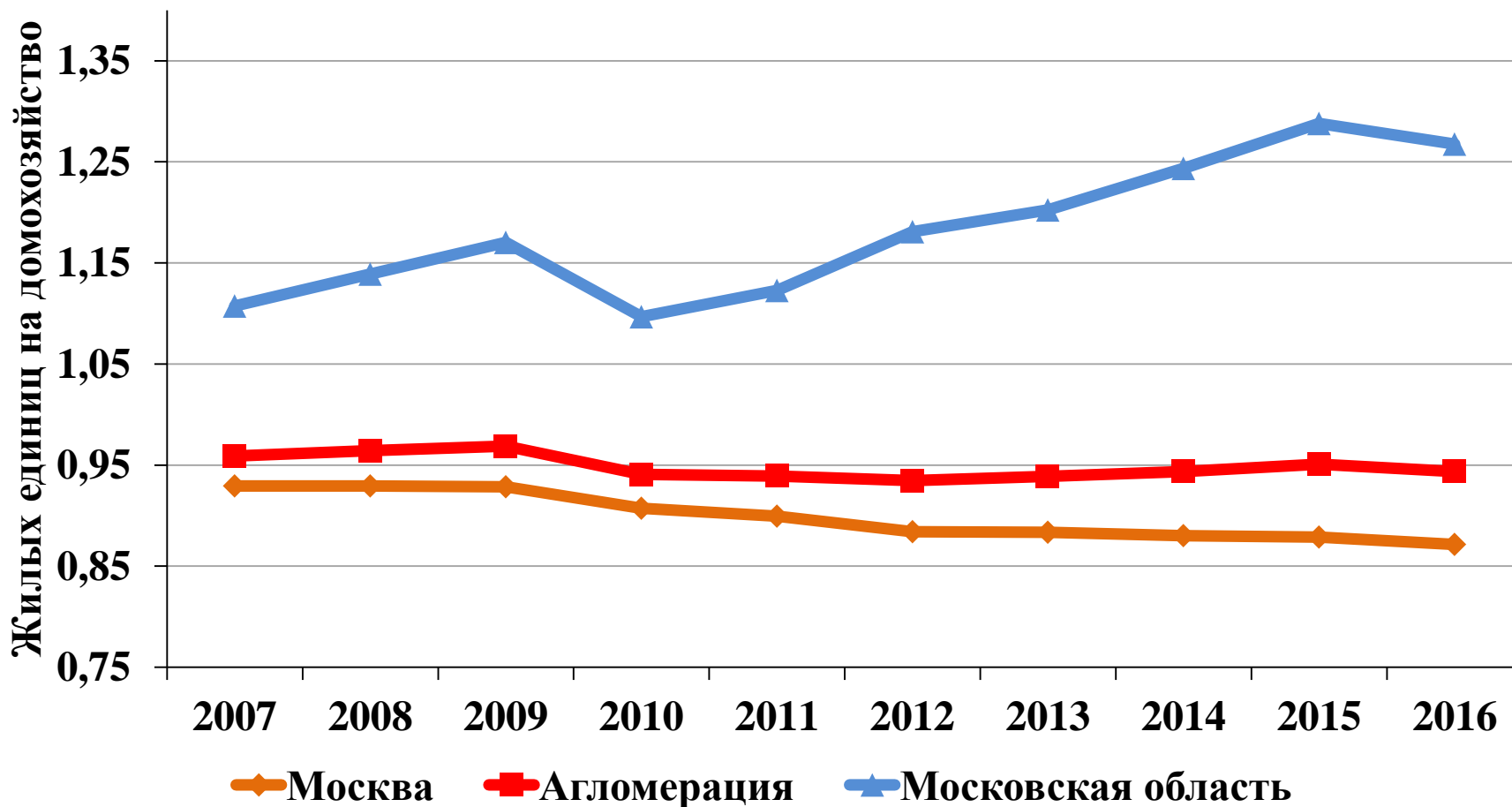


## ТРЕНД 2: существенный разрыв в обеспеченности населения жилыми единицами на периферии и в ядре агломерации

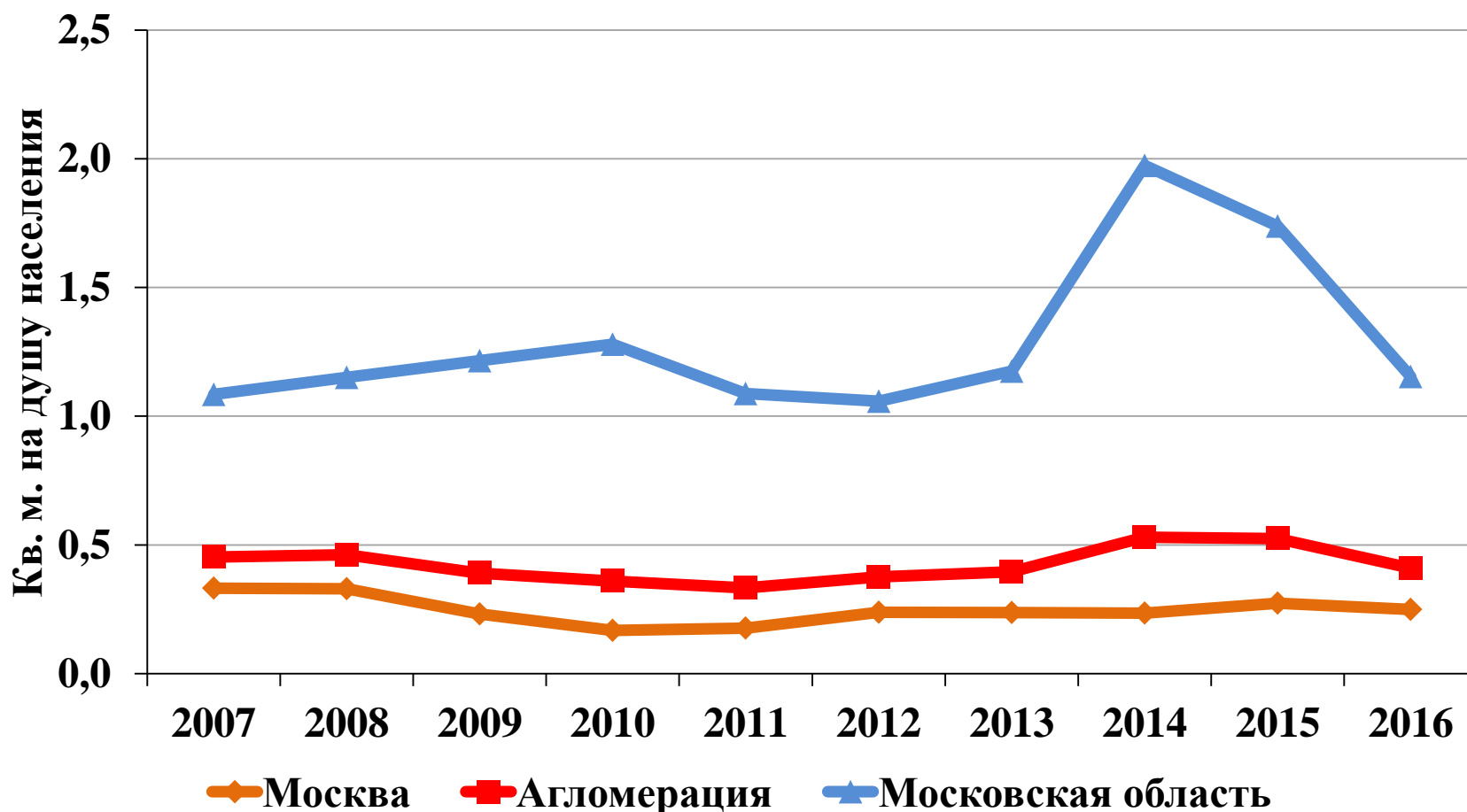
Динамика обеспеченности жильем  
(жилые единицы на 1000 человек населения)



## ТРЕНД 3: избыток жилых единиц на периферии компенсирует дефицит жилых единиц в ядре агломерации



# ТРЕНД4: преобладание многоэтажной застройки на периферии агломерации – нарастание дисбаланса в плотности застройки между ядром и периферией создает условия для дисбаланса в качестве городской среды



# Выводы и рекомендации

- Необходимо ускорение выбытия старого жилищного фонда, запуск процессов обновления жилищного фонда
- Даже при увеличении ввода жилья до 100 млн кв. м в год обеспеченность общей площадью жилья в России увеличится до 28 кв. м на человека к 2030 г. Необходима смена целевого показателя на обеспеченность жилыми единицами
- Жилищный баланс – инструмент для выработки сбалансированной локальной жилищной политики: везде разные тренды
- Необходимо внедрение градостроительных инструментов управления структурой жилья по составу и площади жилых единиц (а значит, и домохозяйств) в разных территориях города



# 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» входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга в двух категориях: Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы  
**2017 Global Go To Think Tank Index**

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

**Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов**



## НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва  
ул. Тверская, 20, стр. 1

[www.urbanecomomics.ru](http://www.urbanecomomics.ru)

[mailbox@urbanecomomics.ru](mailto:mailbox@urbanecomomics.ru)

тел./факс: +7(495) 363 50 47  
+7(495) 787 45 20

 [facebook.com/UrbanEconomics](https://facebook.com/UrbanEconomics)

 [twitter.com/UrbanEconRu](https://twitter.com/UrbanEconRu)

 [youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA](https://youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA)

ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

