



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Подходы к построению жилищного и градостроительного балансов

2 июня 2022 года

Жилищный и градостроительный балансы как аналитический инструмент

Построение жилищных и градостроительных балансов России, городов и городских агломераций — инструмент:

- выявления трендов развития жилищного фонда, изменения структуры землепользования
- построения долгосрочных прогнозов развития жилищного фонда и структуры землепользования
- 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. Целевые (мониторинговые показатели):

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



Первичные данные для построения жилищного баланса

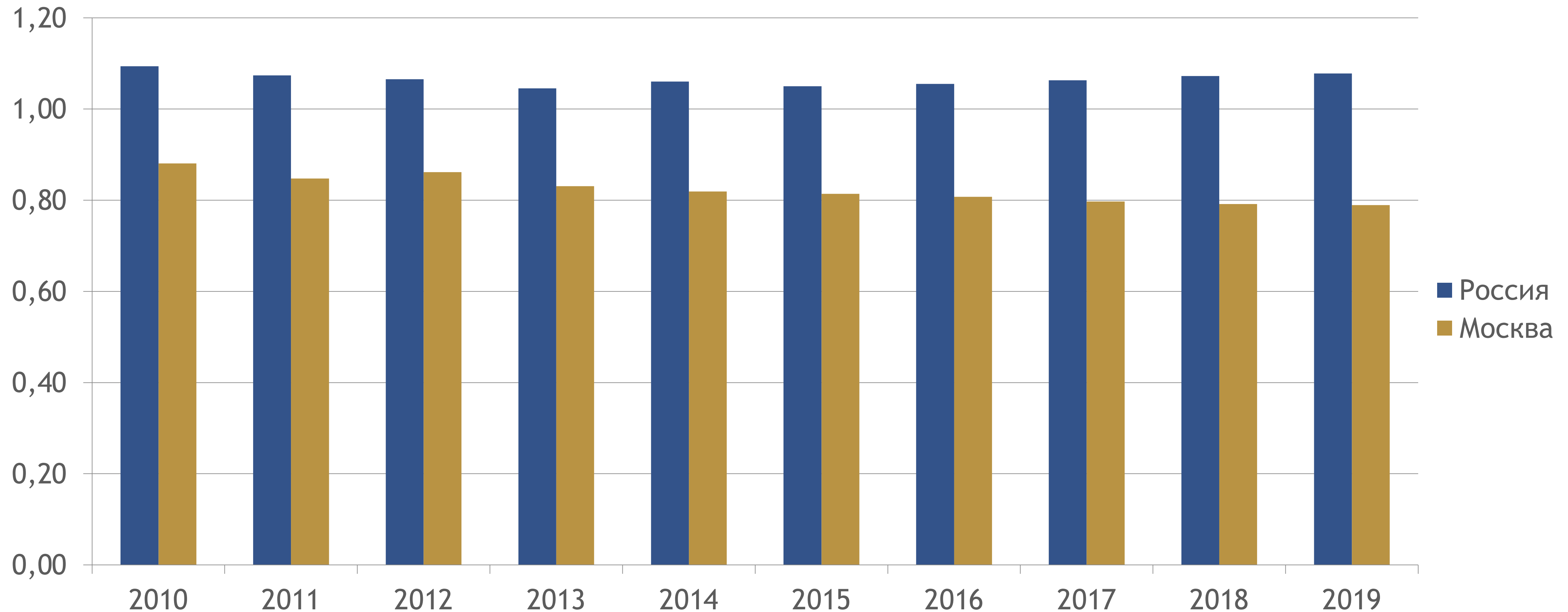
- Использование данных Росстата, включая территориальные органы, муниципальной статистики
- Основные статистические показатели:
 - общая площадь жилых помещений (в том числе в многоквартирных домах, в индивидуальном жилищном фонде (далее – ИЖФ))
 - количество жилых единиц (в том числе в многоквартирных домах, в ИЖФ)
 - ввод жилья (в кв. м. и в жилых единицах; в многоквартирных домах и в ИЖФ)
 - выбытие жилья (в кв. м. и в жилых единицах; в многоквартирных домах и в ИЖФ)
 - численность населения
 - средний размер домохозяйства



Основные аналитические показатели жилищного баланса

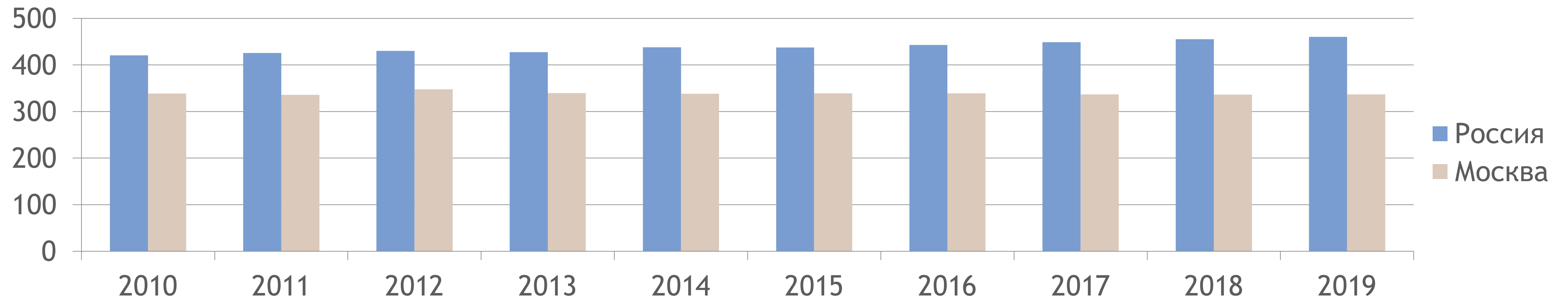
- На основе первичных данных производился расчет аналитических показателей
- Основные аналитические показатели:
 - средняя площадь жилой единицы во вводе (в том числе в многоквартирных домах, в ИЖФ)
 - доля ИЖФ во вводе, %
 - выбытие жилья (в кв. м. и в жилых единицах; в многоквартирных домах и в ИЖФ)
 - обеспеченность жильем, кв. м.
 - обеспеченность жилыми единицами, ед. на тыс. чел.
 - обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство

Тренд 1: Противоположные тренды в Москве и России. Объемы нового строительства в 2010–2019 гг. увеличили «дефицит» жилых единиц в Москве (с 12% до 21%) и почти не сократили их «избыток» в России (с 9% до 8%)

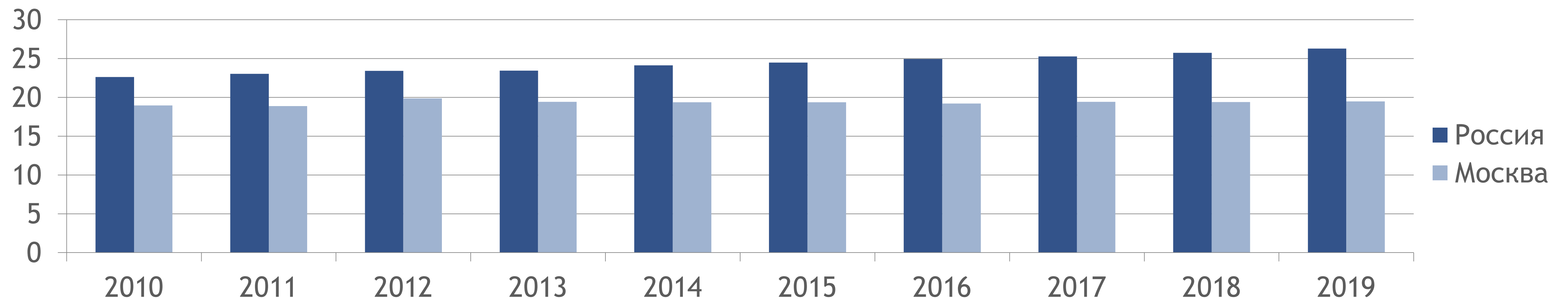


Тренд 2: устойчивый разрыв в обеспеченности жильем между Москвой и Россией

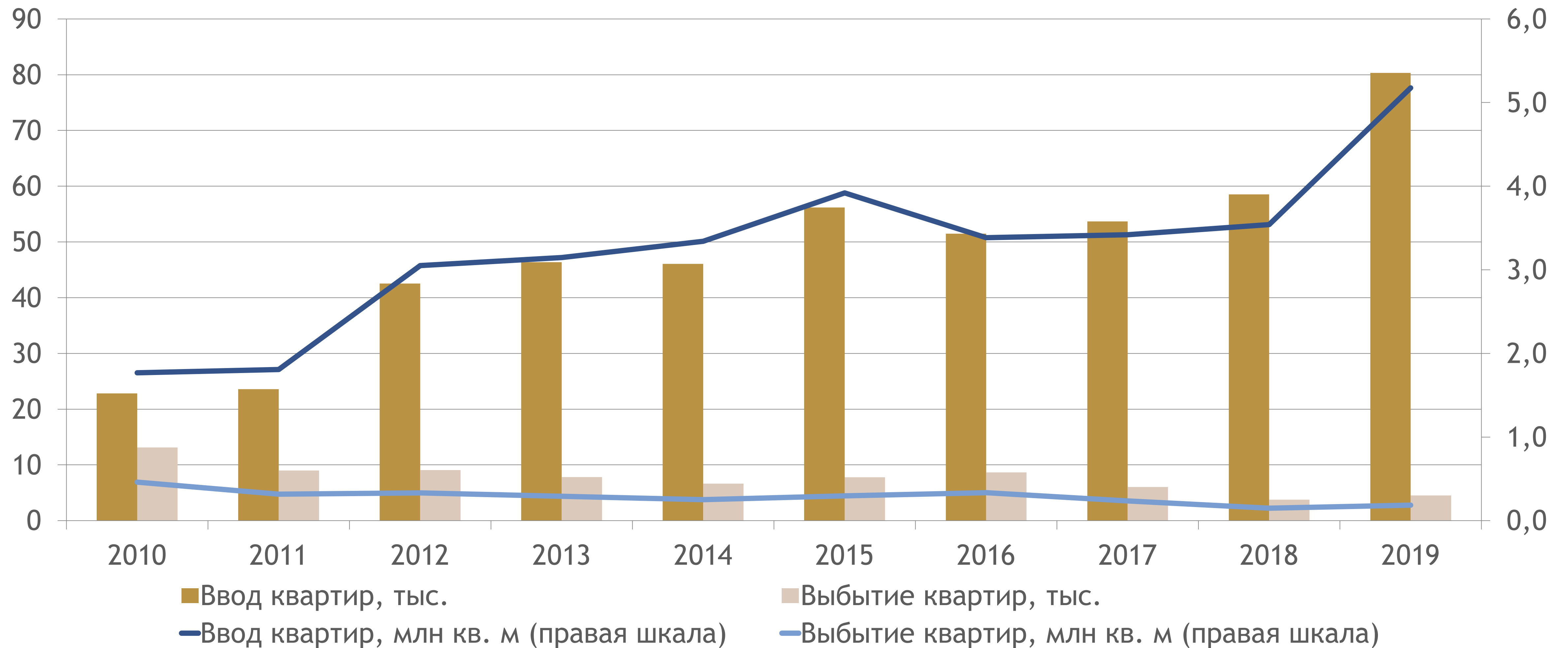
Количество жилых единиц на 1000 чел.



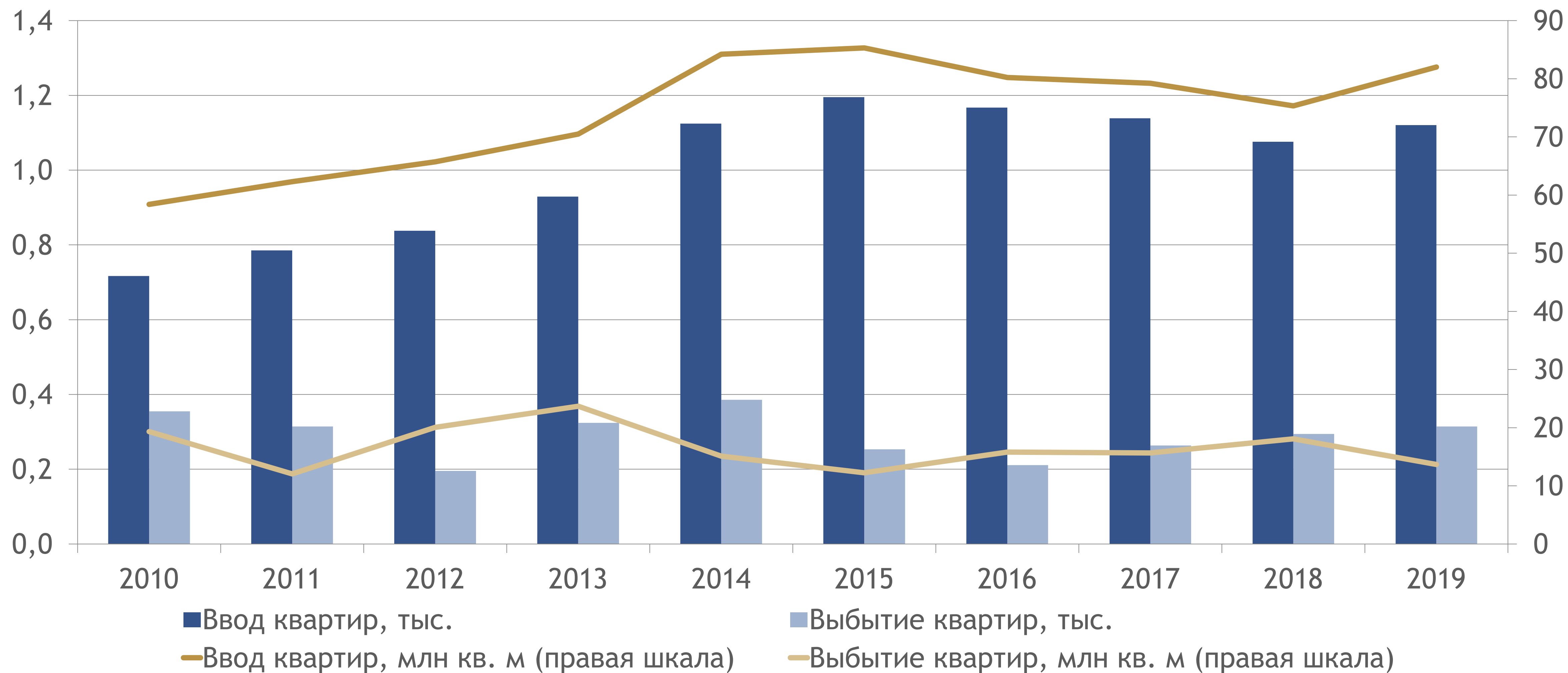
Обеспеченность площадью жилья, кв. м/чел.



Тренд 3: ввод жилья в Москвекратно превышает выбытие жилья — увеличение разрыва с 4 до 26 раз по площади, с 2 до 16 раз — по количеству квартир

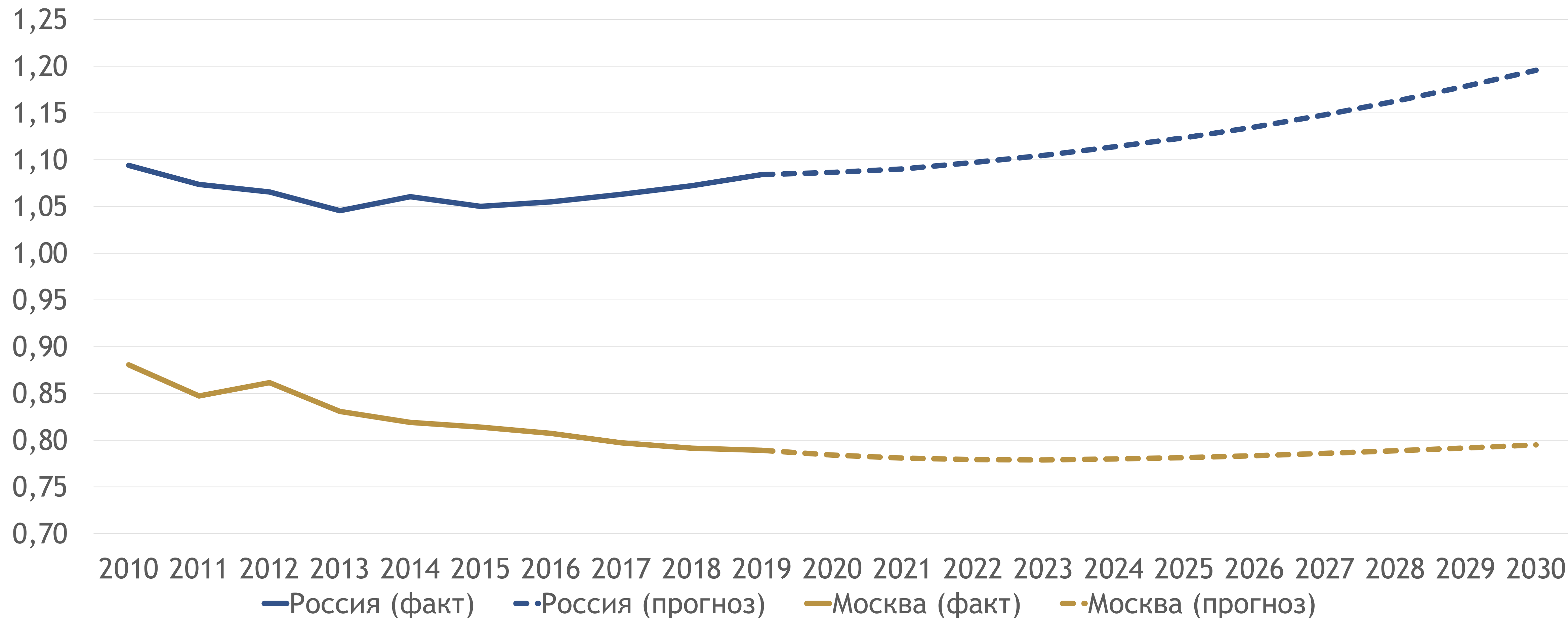


Разрыв между годовым вводом и выбытием жилья в России



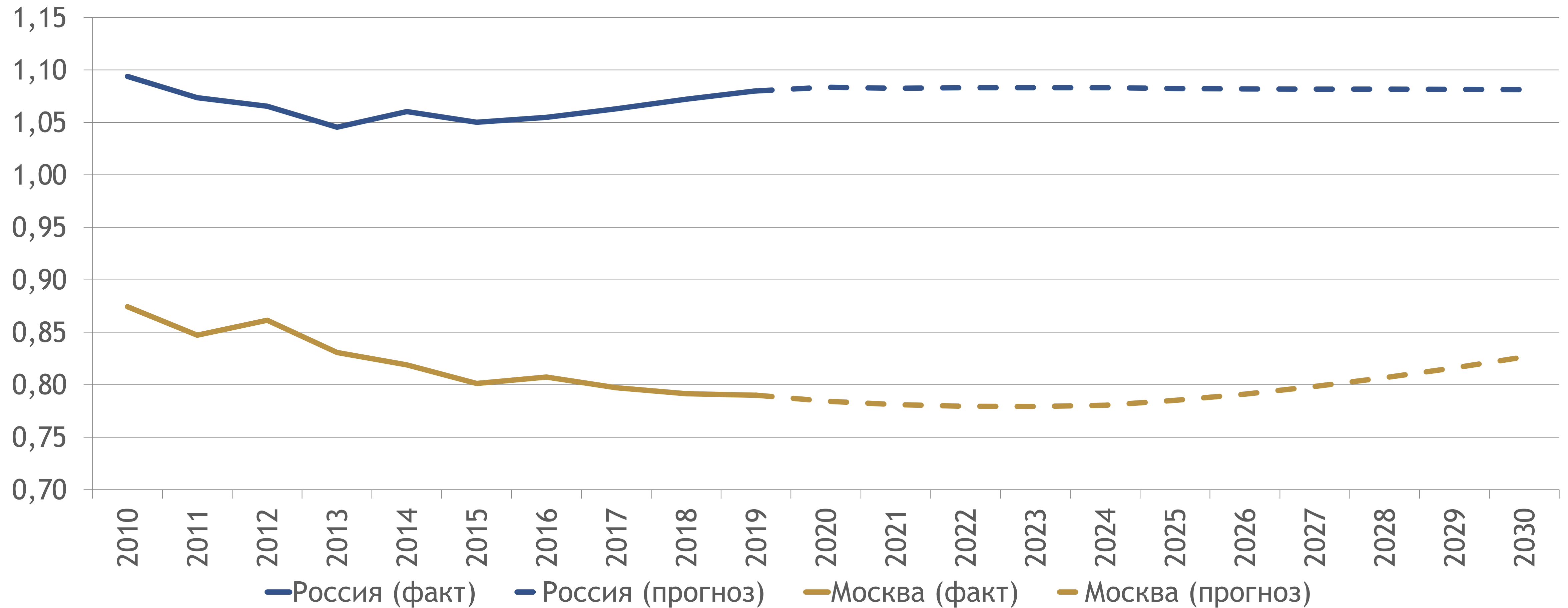
Прогноз при сохранении трендов: дальнейшее усугубление «дефицита» жилых единиц в Москве и «избытка» в России

Количество жилых единиц на домохозяйство



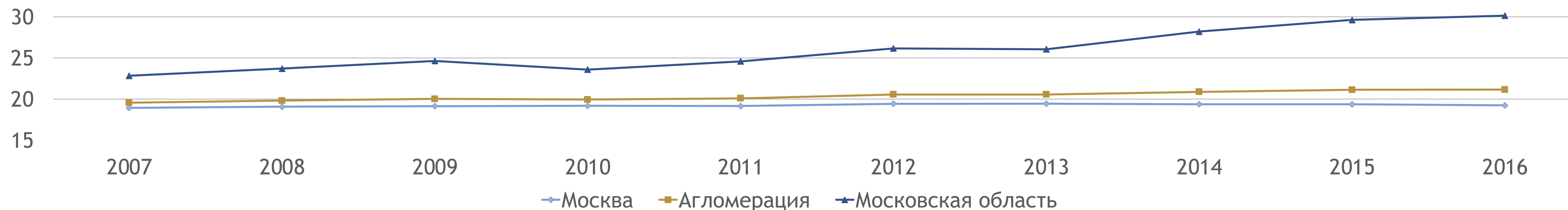
Альтернативный прогноз: **ЧЕМ ОТЛИЧАЕТСЯ ОТ ИНЕРЦИОННОГО?**

Количество жилых единиц на домохозяйство

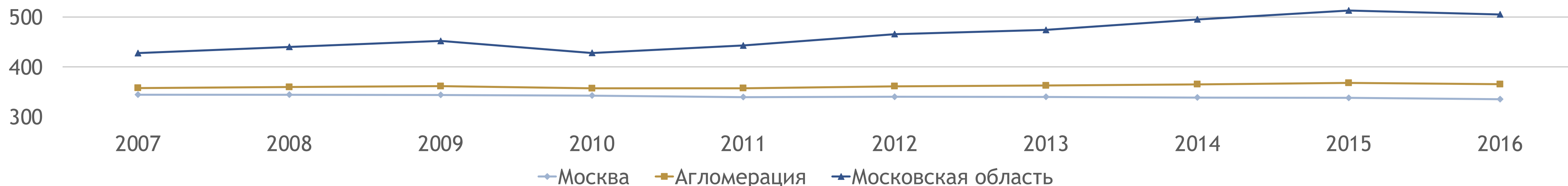


Основные тренды в Московской агломерации в 2007–2016 гг.

Тренд 1: стремительный рост обеспеченности жильем (кв. м) на периферии агломерации по сравнению с ядром — пространственный дисбаланс градостроительного развития



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



Тренд 3: избыток жилых единиц на периферии полностью компенсирует дефицит жилых единиц в ядре агломерации

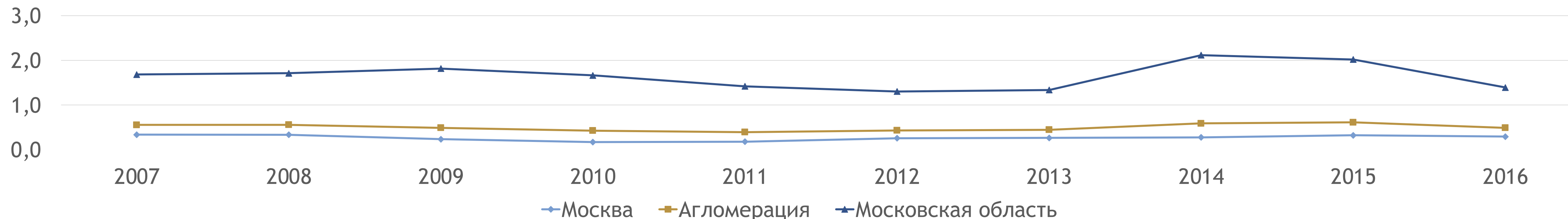


Основные тренды в Московской агломерации в 2007–2016 гг. (2)

Тренд 4: пространственный дисбаланс в интенсивности жилищного строительства на периферии и в ядре агломерации – создание предпосылок для усиления маятниковой миграции и усугубления транспортных проблем

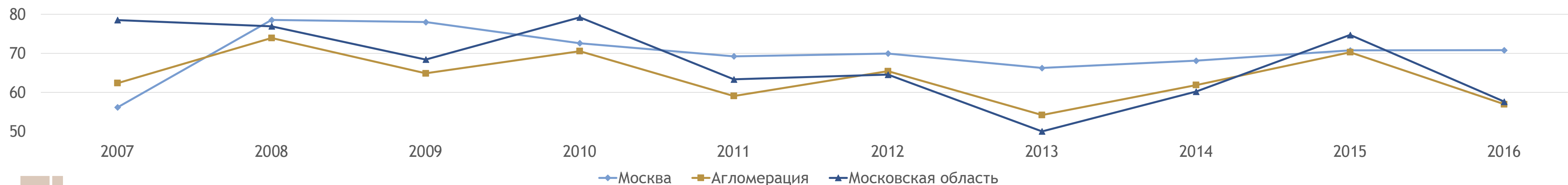
Тренд 5: преобладание многоэтажной застройки на периферии агломерации – нарастание дисбаланса в плотности застройки между ядром и периферией создает условия для дисбаланса в качестве городской среды

Общая площадь жилья на душу населения, кв. м/чел.



Тренд 6: относительно маленькие новые квартиры на периферии и просторные в ядре – противоположный тренд по сравнению с зарубежными агломерациями

Общая площадь вновь вводимой жилой единицы, кв. м



Применение жилищного баланса в стратегическом планировании

Жилищный баланс может использоваться для оценки потребностей жилищного обеспечения:

1. Определение групп населения, нуждающихся в жилье
2. Определение потребностей групп населения, исходя из стандартных показателей жилищной обеспеченности
3. Учет запланированного в рамках стратегии социально-экономического развития города повышение обеспеченностью жилой площадью
4. Учет компенсации сносимого жилья
5. Оценка объема предложения на вторичном рынке жилья после выделения нового жилья отдельным группам населения
6. Оценка необходимого объема нового жилищного строительства (как разности между потребностью в жилье и объемом предложения на вторичном рынке)
7. Отнесение необходимого объема нового жилищного строительства к строительству многоквартирных домов и индивидуальному жилищному строительству



Структура градостроительного баланса

1. Структура землепользования в жилой застройке:

- Земли под МКД
- Земли под ИЖС

2. Прирост территорий жилищной застройки:

- За счет строительства на новых территориях
 - МКД
 - ИЖС
- За счет реализации проектов КРТ (реконструкции застроенных территорий)

3. Сокращение территорий жилой застройки:

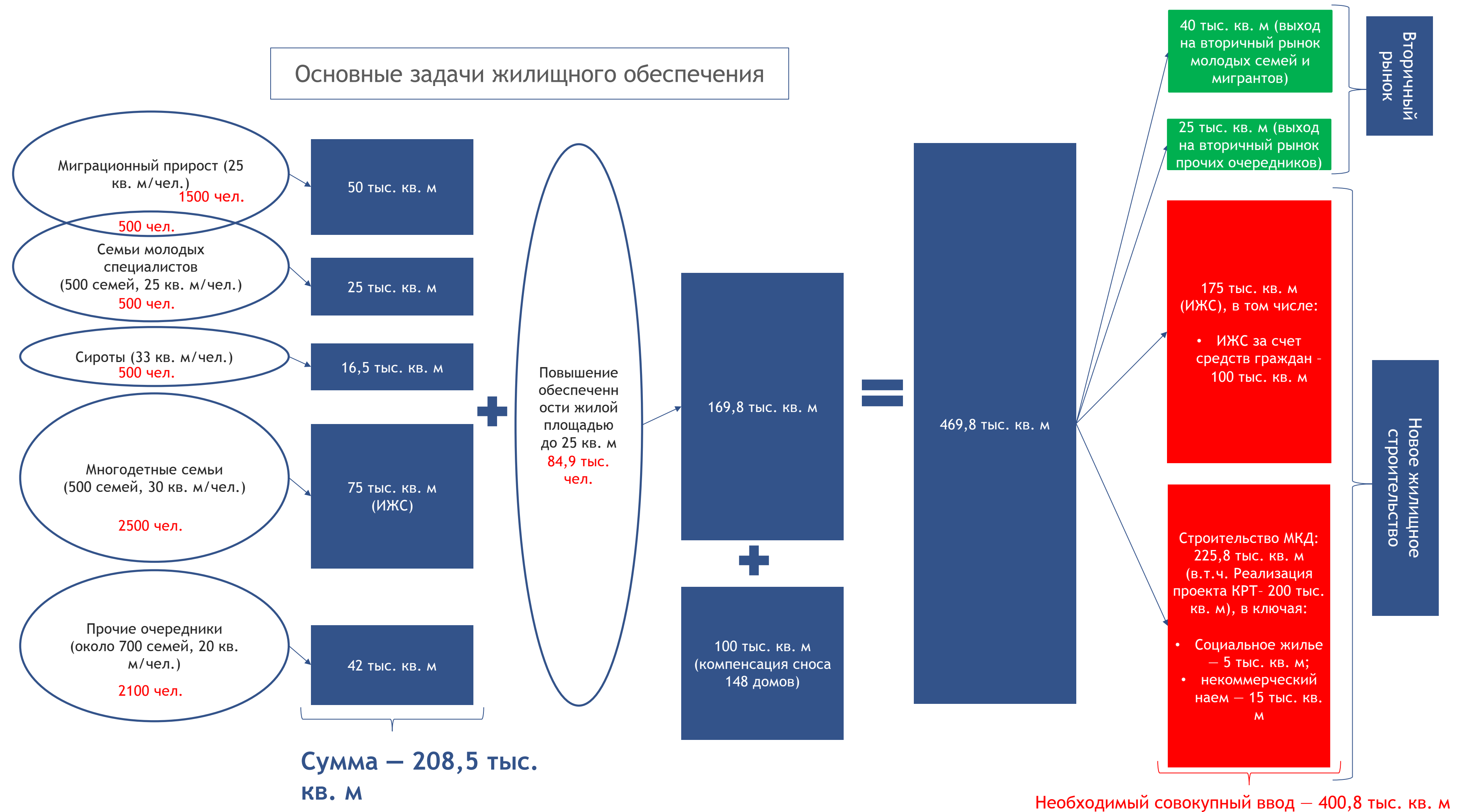
- Занимаемой МКД
- Занимаемой ИЖС

4. Целевые (мониторинговые показатели):

- Индикаторы городского расползания (urban sprawl)
- Доля территорий жилой застройки
- Доля ввода жилья в рамках проектов КРТ

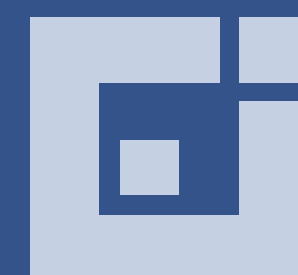
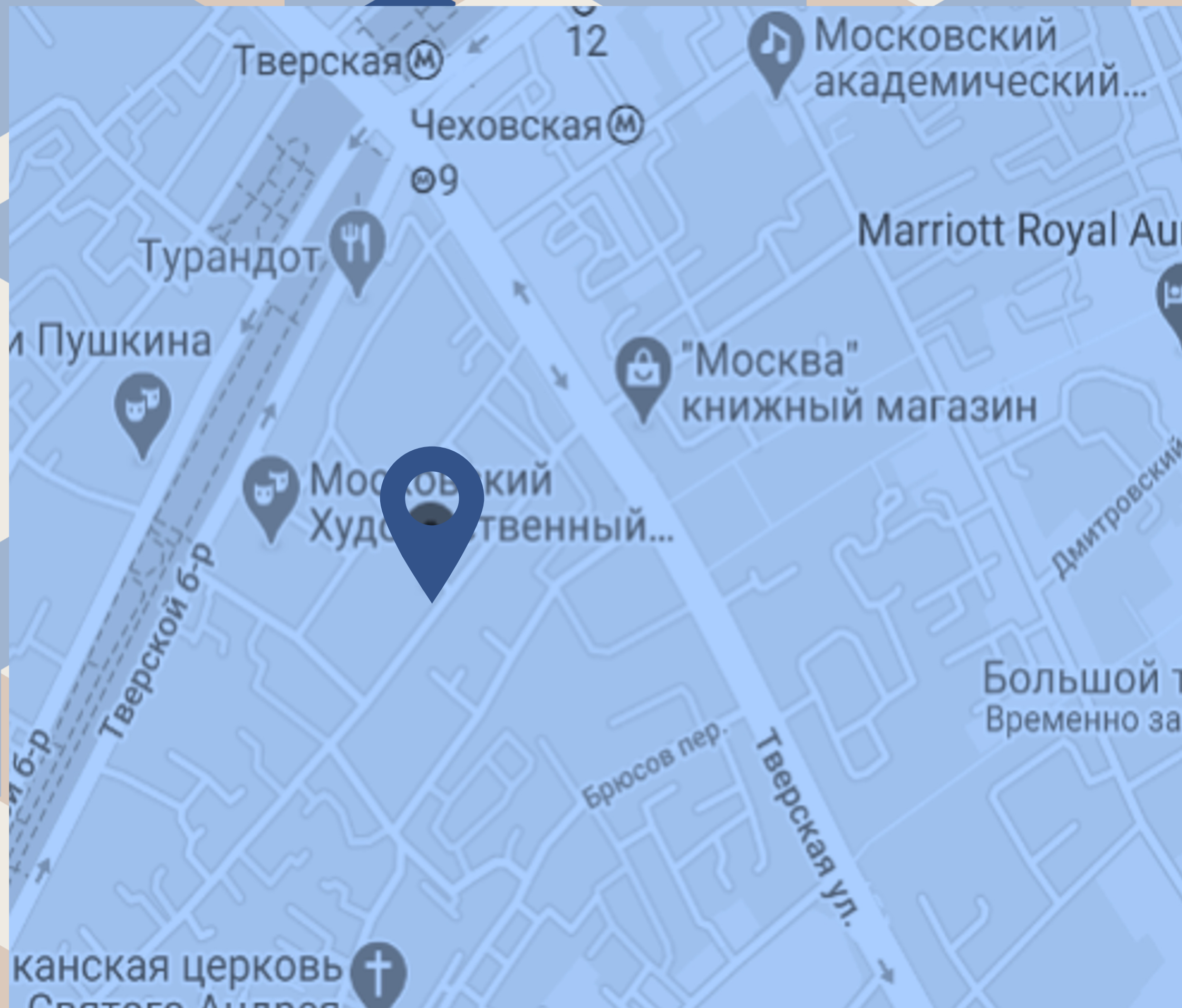


Сопряженный жилищный и градостроительный баланс города до 2030 г.



К 2030 г. необходимо ввести 400,8 тыс. кв. м жилья, что означает увеличение среднегодового объема ввода более, чем в 3 раза





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

