



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Вебинар
«Экономическая модель
взаимосвязи показателей
жилищной сферы и
показателей экономики
города»

Москва, 19 мая 2022

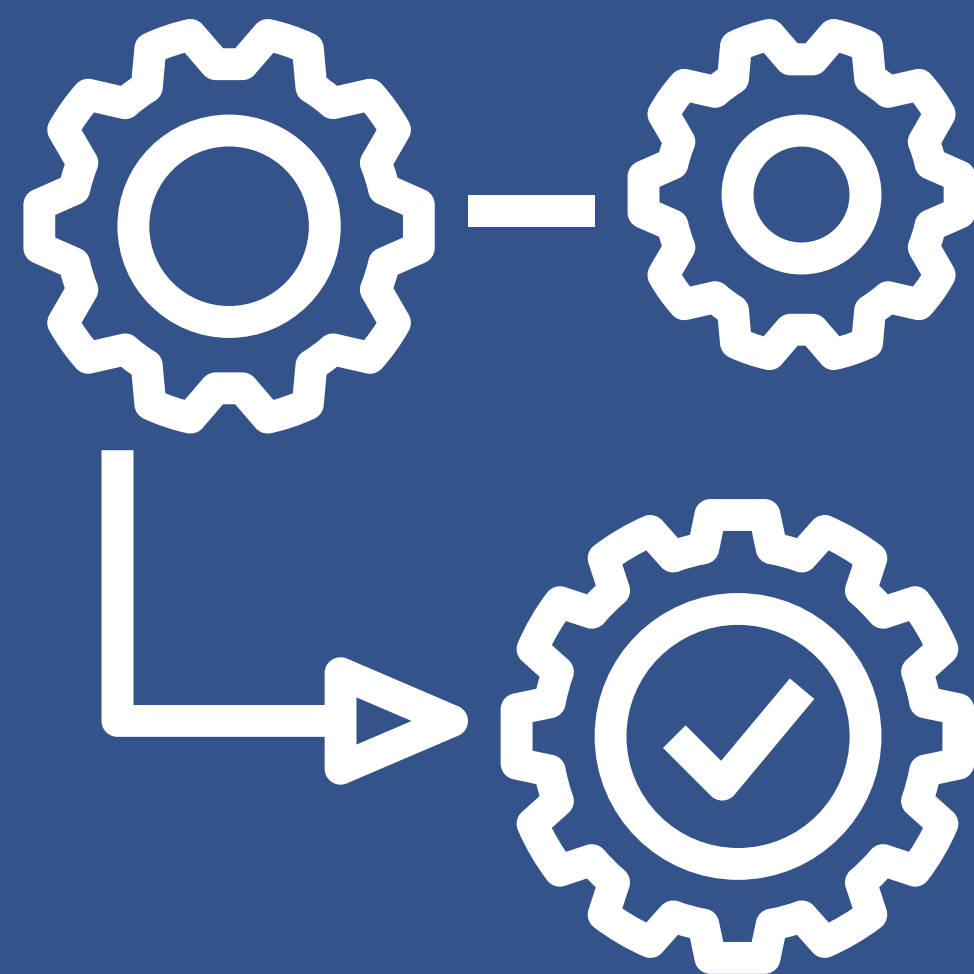
ОГЛАВЛЕНИЕ

1

Методика моделирования взаимосвязи показателей жилищной сферы и показателей экономики города

2

Результаты моделирования взаимосвязи показателей жилищной сферы и показателей экономики города (на примере Краснодар, Перми, Екатеринбурга, Казани, Нижнего Новгорода)



- В настоящее время совершенствование процесса управления реализацией Национального проекта «Жилье и городская среда» на региональном и местном уровнях является крайне актуальным
- Показатели жилищной сферы и экономики города увязаны друг с другом, и таргетирование таких показателей должно осуществляться в рамках единой расчетной модели, а не раздельно (иначе существует риск недостижения целевых показателей)
- Институтом экономики города разработана система взаимоувязанных количественных показателей жилищной сферы (жилищное строительство, рынок жилья, жилищный баланс) и показателей экономики города, позволяющих проводить расчеты согласованности целевых значений развития жилищной сферы и показателей экономики города на основе открытых регулярных статистических данных
- Модель позволяет обосновать целевые показатели градостроительной и жилищной политик с экономическим прогнозом, определить оптимальные меры таких политик



Методика моделирования

Логика взаимосвязи и интерпретации показателей жилищной сферы и экономики города

Модель позволяет построить различные сценарии в зависимости от принятых допущений

Капитализация/ВГП - макроэкономический аналог коэффициента доступности жилья и позволяет оценить баланс развития экономики и качества развития жилищных условий и городской среды, которое экономически выражается в рыночной капитализации жилищного фонда.

Капитализация/ВГП:
Если < 3, то жилье считается доступным относительно доходов, которые генерирует экономика города;
Если > 5 говорит о крайней низкой доступности жилья относительно доходов*



- Прочие концептуальные факторы в рамках модели для выработки рекомендаций:
- ✓ Жилищный баланс (жилищная обеспеченность, структура жилищного фонда)
 - ✓ Коэффициент доступности жилья (КДЖ)
 - ✓ ФЗП
 - ✓ Демография

- Рекомендации к градостроительной и жилищной политике
1. Цели по повышению качества жилья, городской среды, замещения ветхой застройки новой неизбежно ведут к росту реальной стоимости жилья. Также капитализация является составляющей валового накопления домохозяйств в экономике, поэтому ее рост необходим.
 2. Для устойчивого развития жилищной сферы необходимо, чтобы рост капитализации жилищного фонда происходил синхронизировано с ростом экономики и благосостояния граждан, что отражается в постепенном росте соотношения между капитализацией жилищного фонда и ВГП, но не выше 4 (КДЖ выше 4 говорит о низкой доступности жилья, что сокращает объем спроса и блокирует достижение цели - повышение качества жилья и обеспечение его доступности).
 3. Если рост показателя не обеспечивается достаточным уровнем роста доходов населения, то необходимо наращивать спрос со стороны государства и повышать доступность заемного финансирования.



* В соответствии признанной на международном уровне методикой классификации рынков жилья по критерию доступности Программы ООН по развитию населенных пунктов (ООН-Хабитат).

Модель взаимосвязи показателей жилищной сферы и показателей экономики города состоит из 6 блоков (расчетная модель в файле Excel)



Демография

Прогноз численности населения



Инвестиции

Прогноз инвестиций в основной капитал



Доходы населения

Прогноз медианных и среднедушевых доходов
Прогноз фонда заработной платы (ФЗП)



Капитализация недвижимости

Оценка капитализации жилой недвижимости и её соотношение с ВГП
Оценка коэффициента доступности жилья



Валовой городской продукт (ВГП)

Прогноз ВГП на основе данных о прогнозе ФЗП



Жилищный баланс

Оценка жилищного фонда и обеспеченности жильем по прогнозу ввода и выбытия жилья

Перечень основных показателей модели (1)

Блок	№	Показатель
Блок 1. "Демография"	1	Численность населения (город), тыс. чел.
	2	Численность населения (регион), тыс. чел.
Блок 2. "Доходы населения"	3	Медианные доходы населения (город), руб. в месяц
	4	Фонд заработной платы (город), млн руб.
	5	Медианные доходы населения (регион), руб. в месяц
	6	Среднедушевые доходы населения (регион), руб. в месяц
Блок 3. "ВГП/ВРП"	7	ВГП, млн руб.
	8	ВРП, млн руб.
	9	ВВП, млн руб.
	10	Индекс-дефлятор ВВП, %
Блок 4. "Инвестиции"	11	Инвестиции в основной капитал (регион), млн руб., в т.ч.:
	12	жилые здания и помещения, млн руб.
	13	Инвестиции в основной капитал (Россия), млн руб., в т.ч.:
	14	жилые здания и помещения, млн руб.
	15	Инвестиции в основной капитал без субъектов малого предпринимательства (город), млн руб.
	16	Инвестиции в жилые здания и помещения (город), млн руб.

Перечень основных показателей модели (2)

Блок	№	Показатель
Блок 5. "Капитализация и доступность жилья"	17	Медианная цена квартиры, тыс. руб. (город)
	18	Средняя цена 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынке (город), тыс. руб. за кв. м
	19	Капитализация жилой недвижимости (город), млн руб.
	20	Коэффициент доступности жилья (город), лет
Блок 6. "Жилищный баланс"	21	Ввод жилья (город), тыс. кв. м
	22	Ввод жилья - ИЖС (город), тыс. кв. м
	23	Жилищный фонд (город), тыс. кв. м
	24	Жилищный фонд - ИЖС (город), тыс. кв. м
	25	Выбытие жилищного фонда (город), тыс. кв. м
	26	Ввод жилья (регион), тыс. кв. м
	27	Ввод жилья - ИЖС (регион), тыс. кв. м
	28	Жилищный фонд (регион), тыс. кв. м
	29	Жилищный фонд - ИЖС (регион), тыс. кв. м
	30	Выбытие жилищного фонда (регион), тыс. кв. м

Блок 1. "Демография"

Показатель

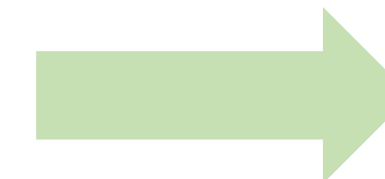
Методика ретроспективного периода

Методика прогнозного периода

Численность
населения (город),
тыс. чел.



По данным Росстата



При отсутствии прогноза в официальных документах, предполагается, что доля населения в городе от уровня региона будет сохраняться. Например, можно использовать долю на последний год, в который есть фактические данные, или использовать среднее значение за несколько лет.

Численность
населения (регион),
тыс. чел.

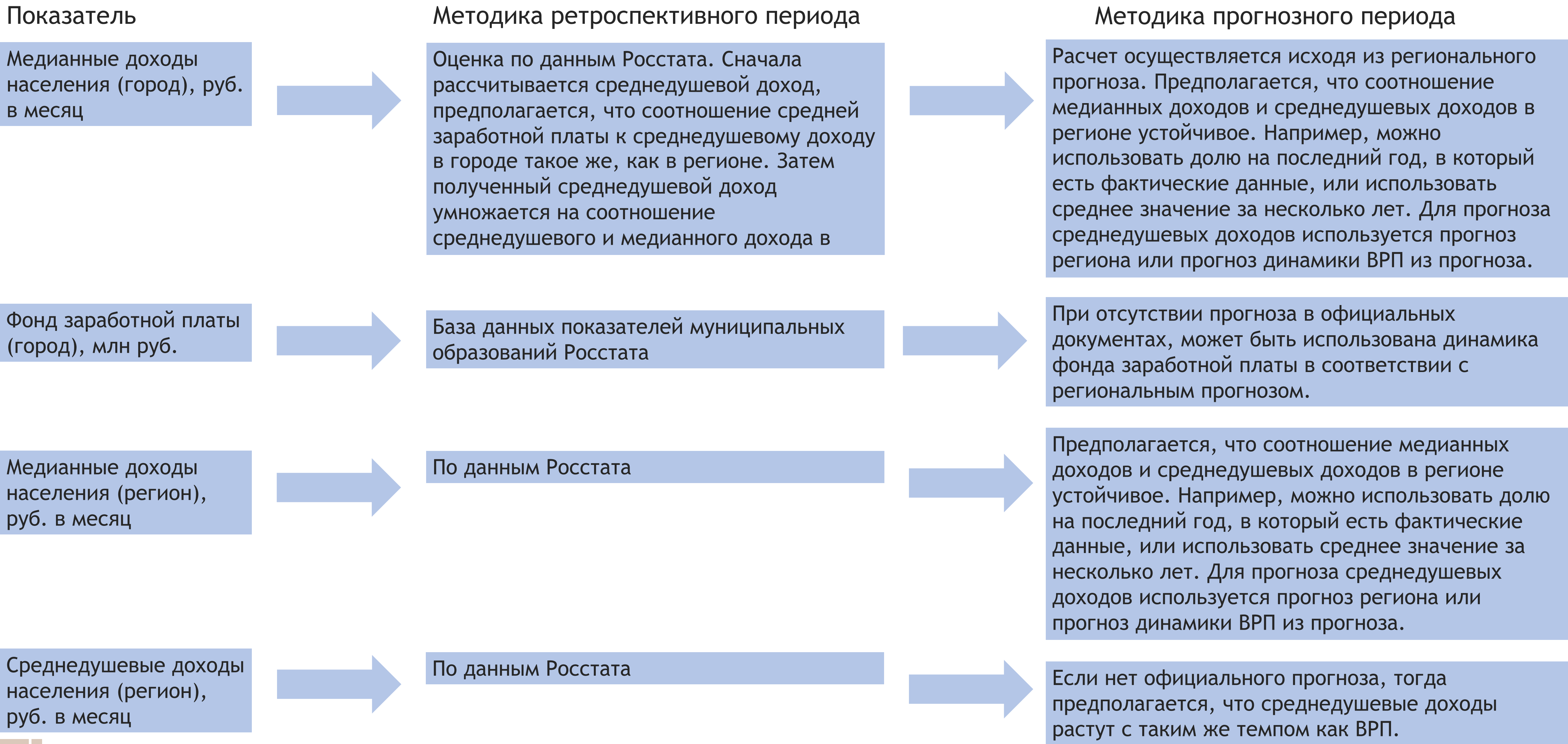


По данным Росстата

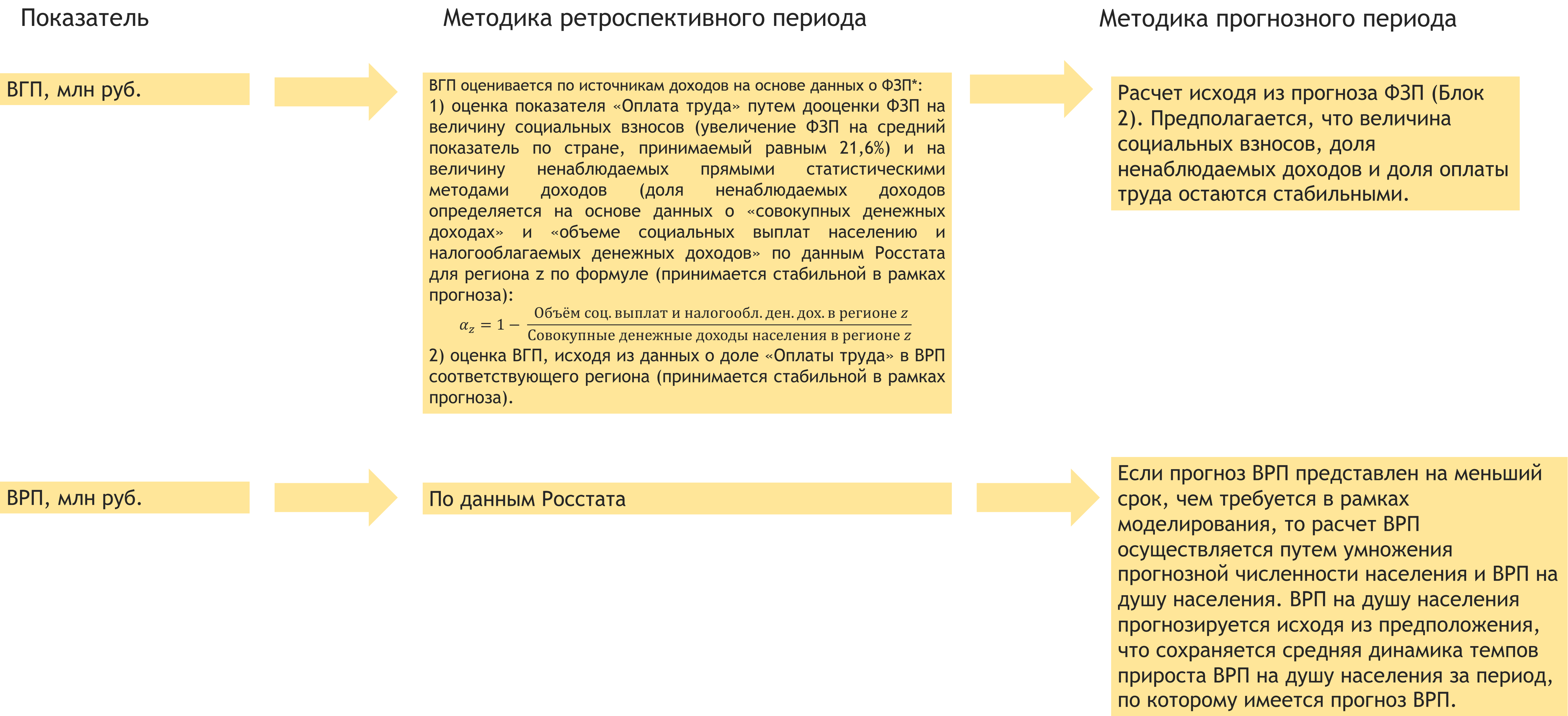


Прогноз численности населения
Росстата

Блок 2. "Доходы населения"



Блок 3. "ВГП/ВРП"



* Фонд «Институт экономики города» (2020). Экономика российских городов и городских агломераций. Вып. 4: Новые подходы к оценке валового городского продукта и его структуры. Доступ по ссылке: http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/vypusk_4_novye_metody_ocenki_vgp_.pdf

Блок 4. "Инвестиции"

Показатель

Методика ретроспективного периода

Методика прогнозного периода

Инвестиции в основной капитал (регион)



По данным Росстата



Если прогноз инвестиций в основной капитал представлен на меньший срок, чем требуется в рамках моделирования, то расчет осуществляется путем умножения инвестиций предыдущего периода на средние темпы прироста по официальному прогнозу.

Инвестиции в основной капитал без субъектов малого предпринимательства (город), млн руб.



База данных показателей муниципальных образований Росстата



Если прогноз инвестиций в основной капитал представлен на меньший срок, чем требуется в рамках моделирования, то расчет осуществляется путем умножения инвестиций предыдущего периода на средние темпы прироста по официальному прогнозу.

Инвестиции в жилые здания и помещения (город), млн руб.



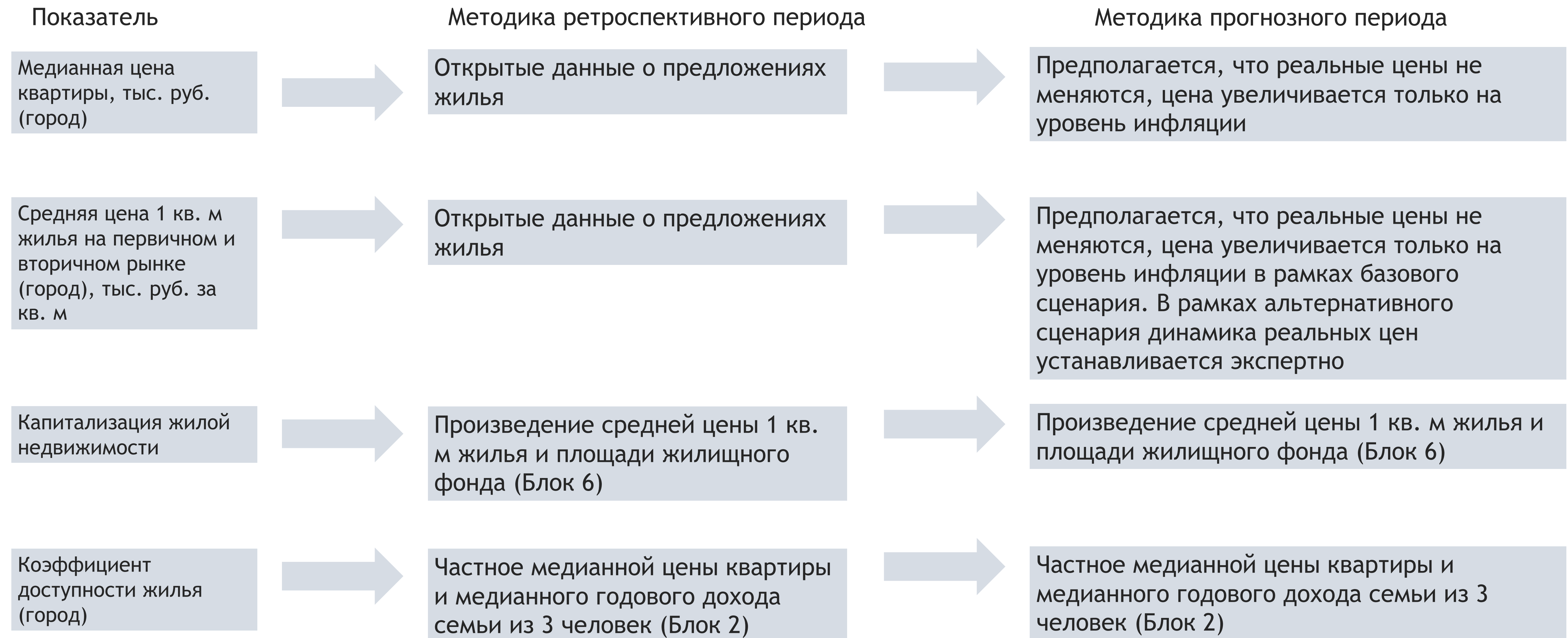
Расчет по данным Росстата. Предполагается, что доля ввода жилья в городе от уровня ввода соответствующего региона совпадает с долей инвестиций в жилые здания и помещения в городе от уровня соответствующего региона



Предполагается, что динамика инвестиций в жилые здания и помещения совпадает с динамикой ввода жилья в городе.



Блок 5. "Капитализация и доступность жилья"



Блок 6. "Жилищный баланс"

Показатель	Методика ретроспективного периода	Методика прогнозного периода
Ввод жилья (город), тыс. кв. м	Если показатель ввода жилья на 2020 год отсутствует, то оценка осуществляется исходя из данных о незавершенном строительстве. Рассчитывается доля площади жилых домов, которая планировалась к вводу в 2020 году, на уровне региона, так как запланированный ввод на будущие годы в рамках портала «наш.дом.рф» есть только для регионов. Затем предполагается, что такая же доля была запланирована к вводу в городе, и рассчитывается ввод за 2020 год от суммарной площади незавершенного строительства на начало 2020 года в городе.	На 2021-2030 гг. ввод жилья при отсутствии прогноза по городу рассчитывается исходя из предположения о сохранении доли вводимого жилья в городе от уровня региона. Используется прогноз региона о вводе жилья.
Жилищный фонд (город/регион), тыс. кв. м	По данным Росстата	Рассчитывается как жилищный фонд прошлого года плюс запланированный ввод жилья и минус выбытие жилищного фонда.
Выбытие жилищного фонда (город/регион), тыс. кв. м	По данным формы 1-жилфонд Росстата	В базовом сценарии предполагается, что доля выбытия жилья сохраняется на уровне последнего фактического значения. В рамках альтернативного сценария может устанавливаться экспертно.
Ввод жилья (регион), тыс. кв. м	По данным Росстата	Если прогноз ввода жилья представлен на меньший срок, чем требуется в рамках моделирования, то расчет осуществляется путем умножения ввода жилья предыдущего периода на средние темпы прироста по официальному прогнозу.



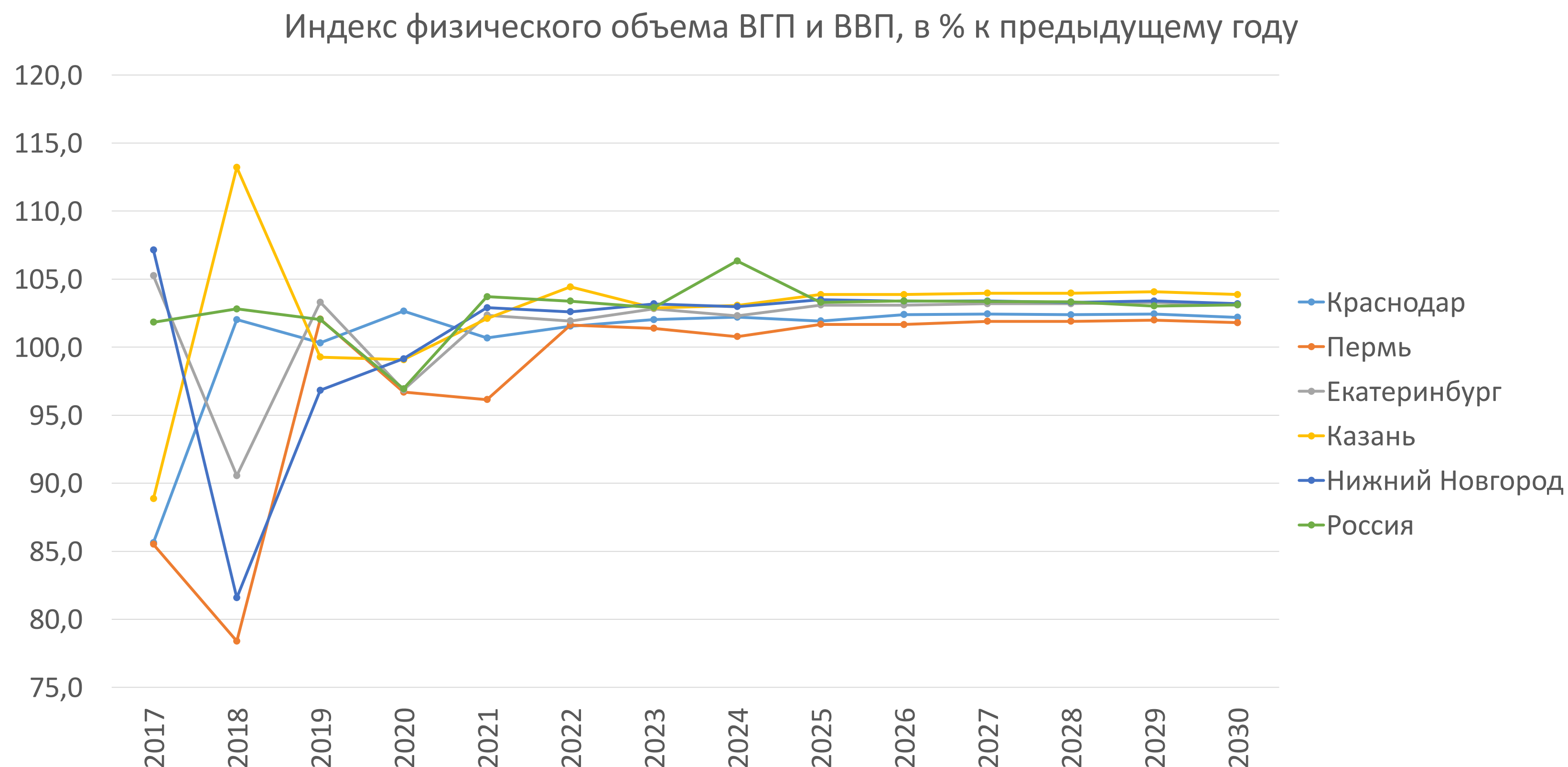
Примеры результатов
моделирования взаимосвязи
показателей жилищной сферы и
показателей экономики города

Основные предпосылки

1. Моделирование выполнено на примере Краснодар, Перми, Екатеринбурга, Казани, Нижнего Новгорода
2. В качестве ретроспективы используется период в 5 лет (2016-2020 г.)
3. Для прогнозирования использованы версии официальных прогнозов на момент проведения исследования (2021 г.)
4. Для примера построены два сценария развития жилищной сферы и экономики города:
 - **Базовый сценарий** основан на данных документов стратегического планирования муниципалитета и региона (прогноз социально-экономического развития, стратегия социально-экономического развития, демографический прогноз Росстата для региона, генеральный план и др.) и позволяет сделать выводы о согласованности или несогласованности документов стратегического планирования и градостроительного развития между собой и с верхнеуровневыми документами (нац. проекты и т.д.)
 - **Альтернативный сценарий** позволяет подобрать более сбалансированные показатели и осуществить корректировку документов стратегического планирования и градостроительного развития
5. Прогнозы не учитывают текущей кризисной ситуации и новых условий макроэкономического развития в условиях санкционного давления



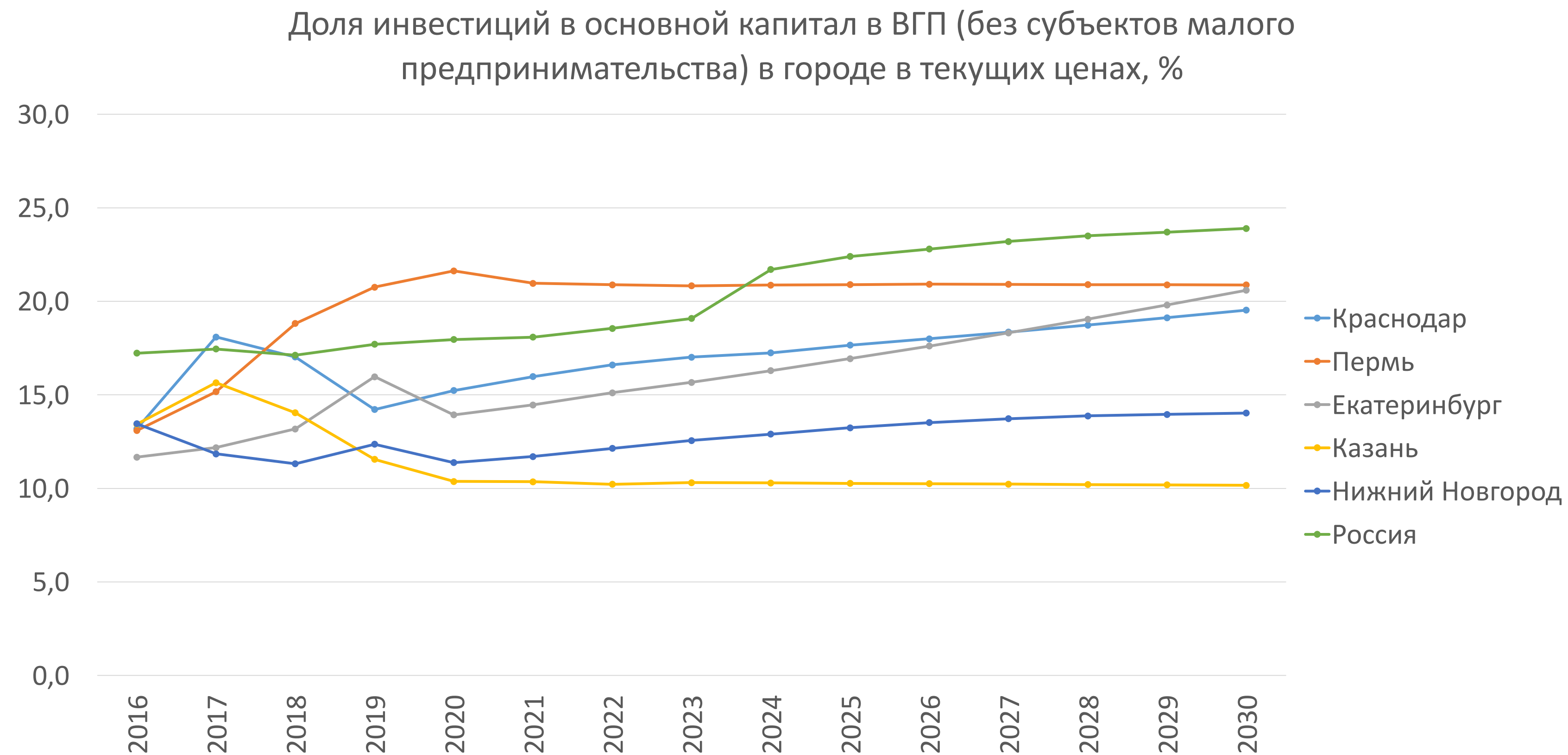
Ни в одном городе не ожидается *опережающего* экономического развития в среднем за период 2021-2030 гг., относительно страны в целом (Краснодар и Пермь - ниже, Екатеринбург, Казань и Нижний Новгород - такой же уровень)



Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» на основе данных Росстата и прогнозов социально-экономического развития



Не во всех городах закладывается увеличение доли инвестиций в основной капитал по отношению к ВВП. Инвестиционная модель развития прогнозируется в Краснодаре, Екатеринбурге и Нижнем Новгороде

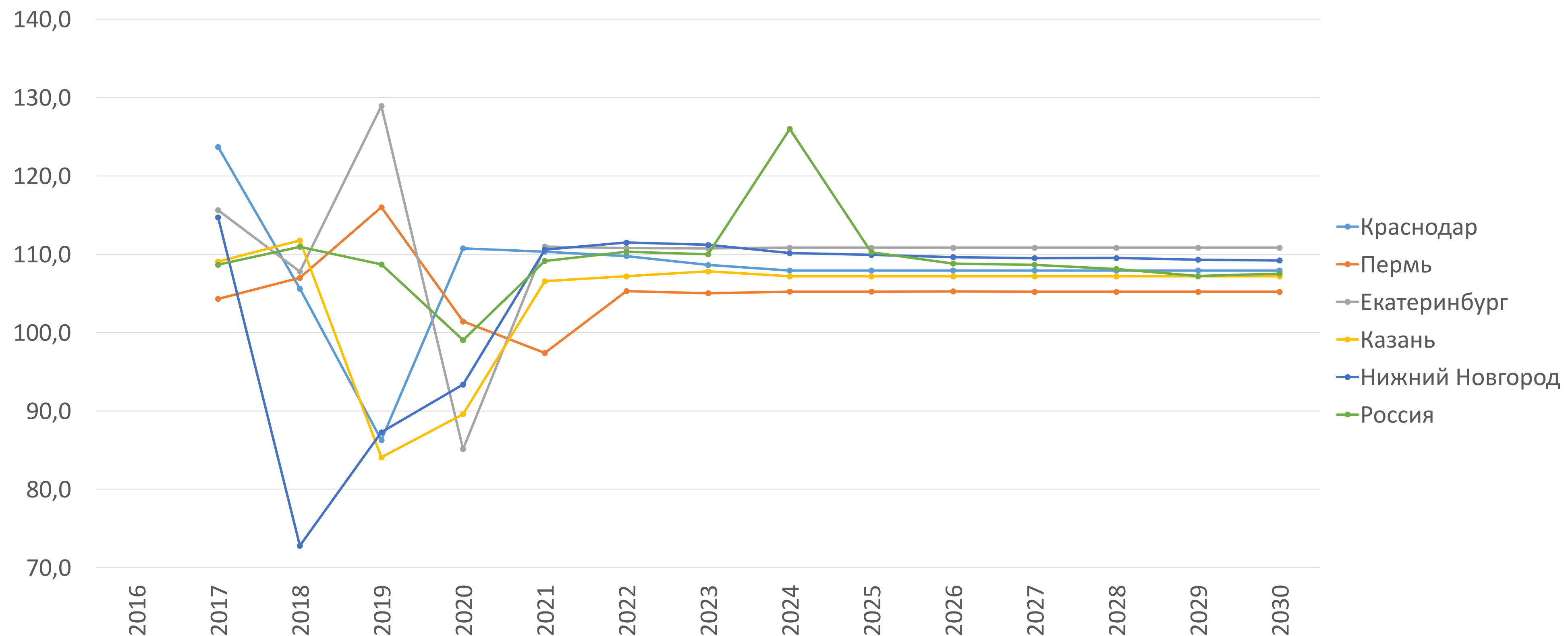


Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» на основе данных Росстата и прогнозов социально-экономического развития



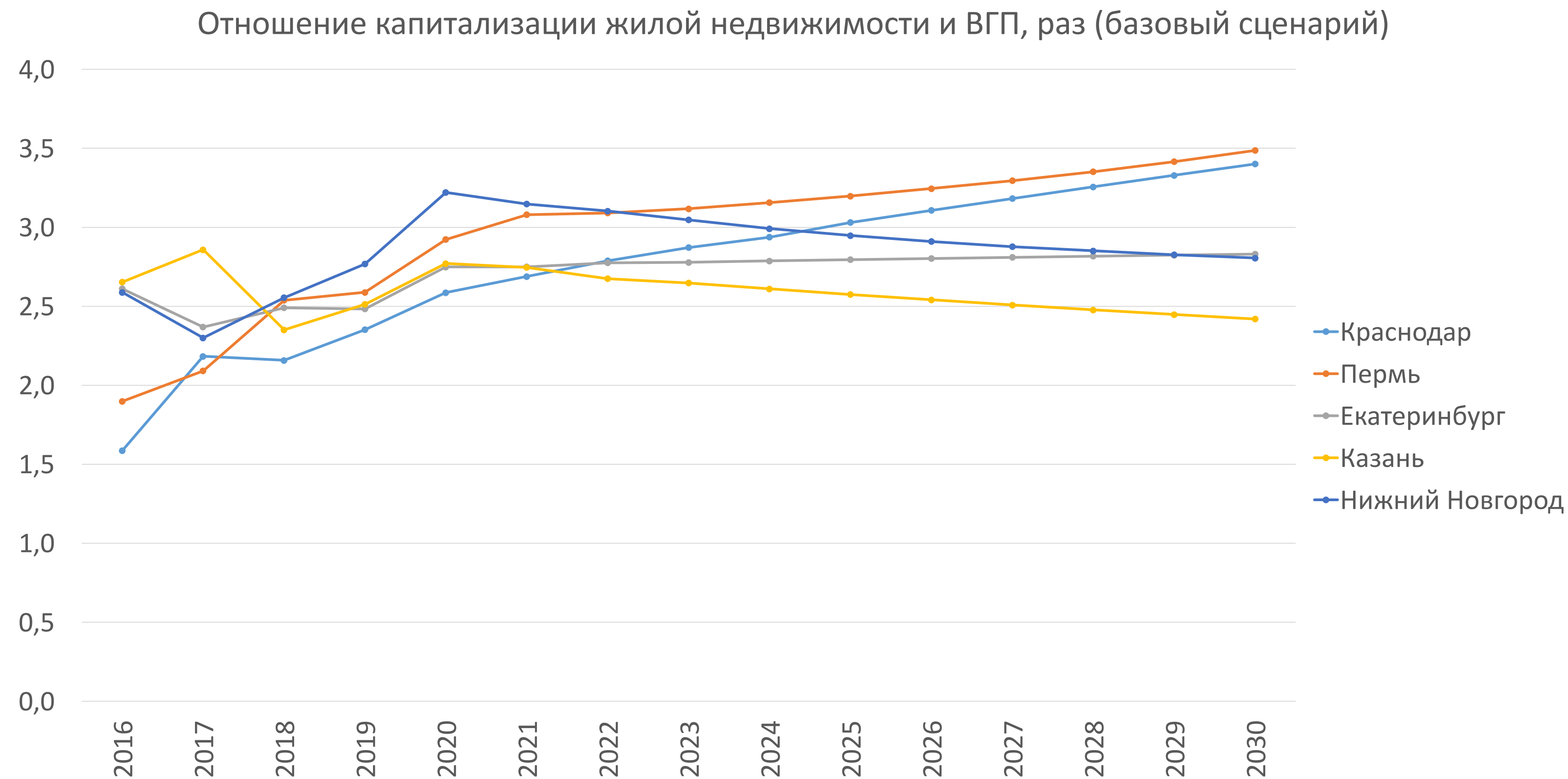
В Перми и Казани по результатам прогнозирования темпы роста инвестиций в основной капитал ниже, чем по стране в целом, в Екатеринбурге и Нижнем Новгороде чуть выше, а в Краснодаре практически совпадают. Различные темпы роста инвестиций требуют установления соответствующих целевых темпов ввода жилья

Темпы роста инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства) в городах в текущих ценах, % к предыдущему году



Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» на основе данных Росстата и прогнозов социально-экономического развития

При стабильных ценах на жилую недвижимость соотношение показателя капитализации жилой недвижимости и ВГП значительно повышается только в Краснодаре и Перми, незначительно снижается в Казани и Нижнем Новгороде и остается примерно на одном уровне в Екатеринбурге. Соответственно в Краснодаре и Перми существуют экономические ограничения для наращивания темпов ввода жилья (2% в год в Краснодаре и 8,7% в год в Перми) и повышения его качества (росте реальной стоимости)



Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» на основе данных Росстата и прогнозов социально-экономического развития

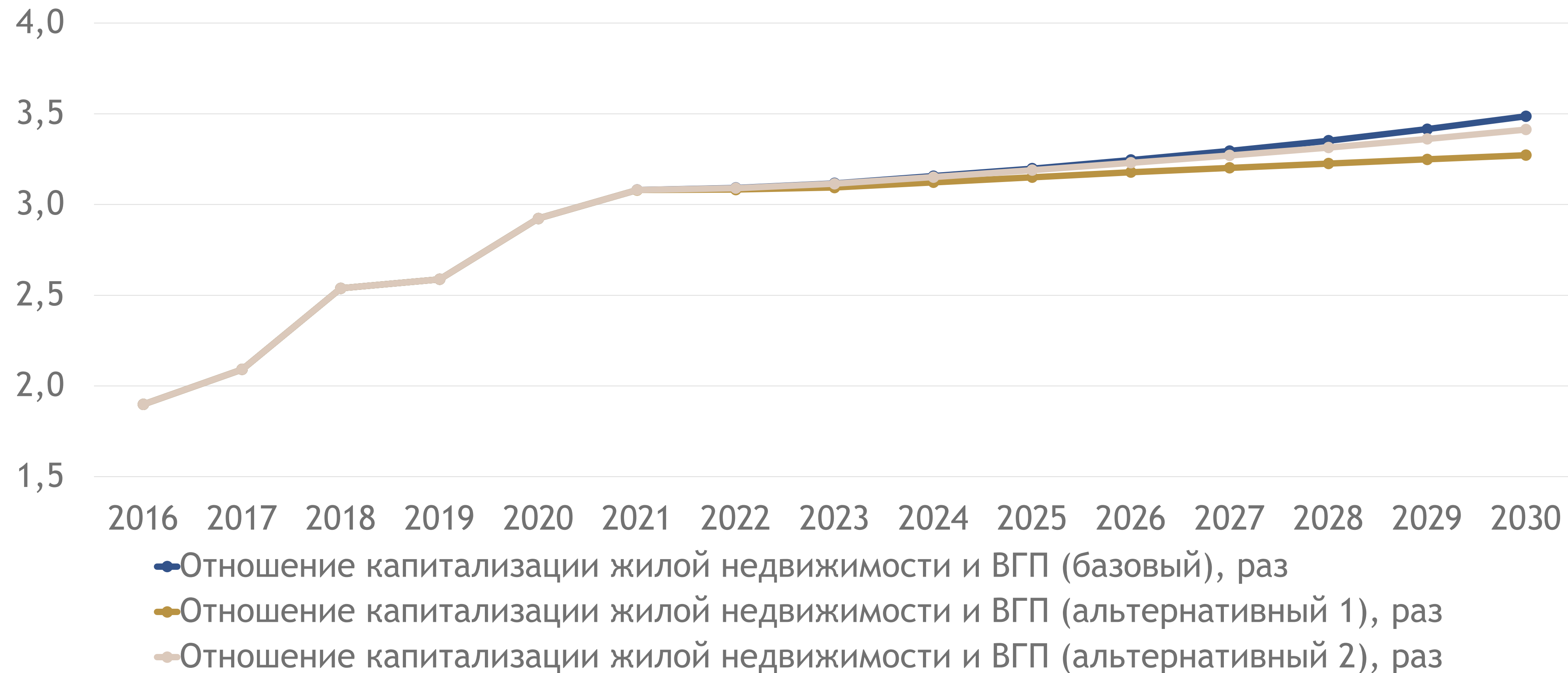


Так как в Перми выявлено несоответствие экономических показателей и показателей жилищной сферы, предлагается рассмотреть 2 альтернативных сценария

№	Показатель	Базовый сценарий	Альтернативный сценарий 1	Альтернативный сценарий 2
1	Среднегодовые темпы прироста ввода жилья в городе за период 2021-2030 гг., %	8,7	3,2	8,7
2	Среднегодовые темпы выбытия жилищного фонда, %	0,39	0,39	1



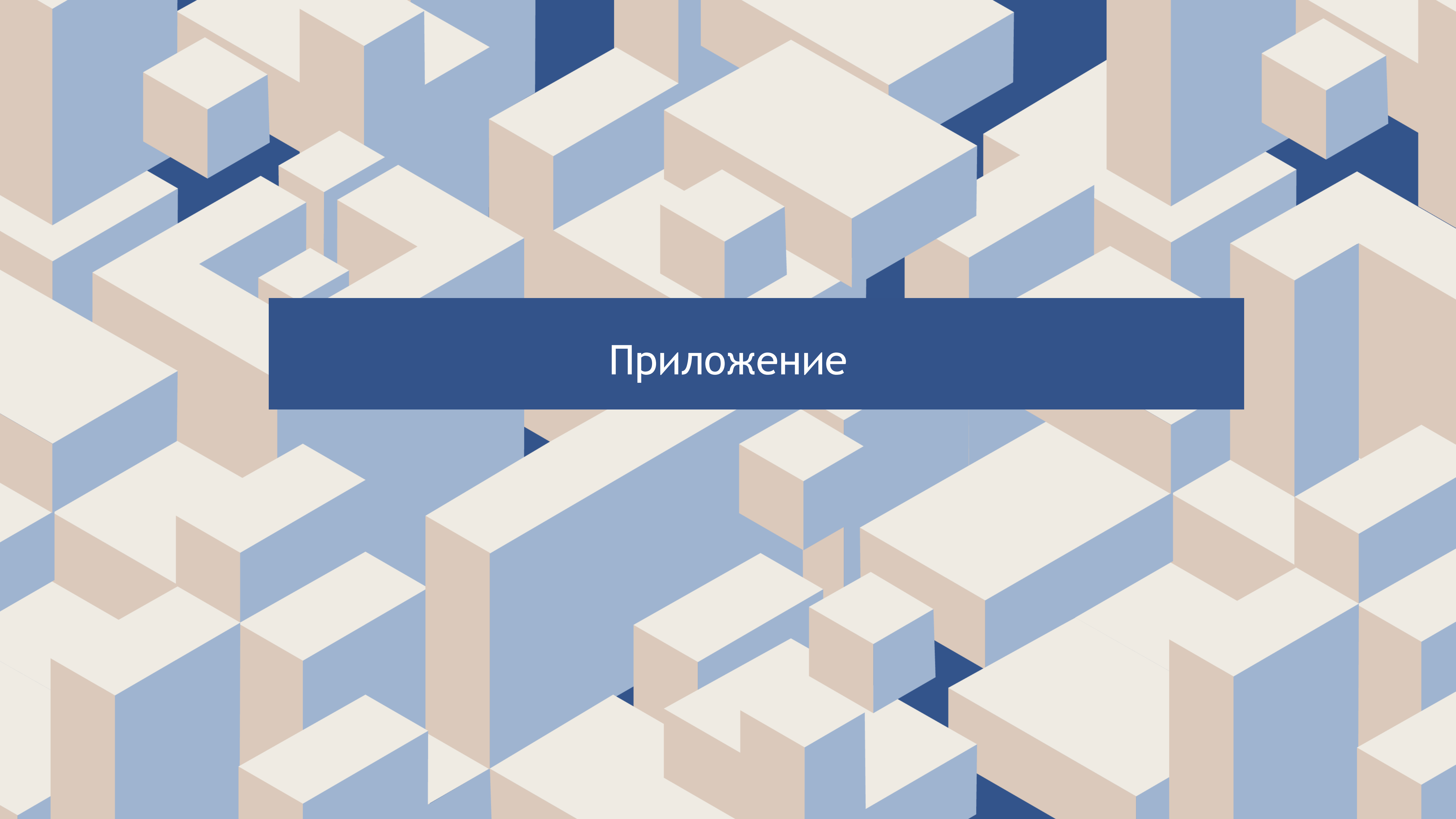
В рамках альтернативных сценариев достигается сбалансированность экономических показателей и показателей жилищной сферы (соотношение капитализации и ВВП растет медленнее, чем в базовом сценарии)



Выводы и рекомендации для Перми

1. Темпы ввода жилья для Перми могут оказаться несколько завышенными, так как они значительно опережают индекс физического объема ВВП, в Перми не предполагается инвестиционная модель экономического роста, ожидается более низкий уровень темпов инвестиций в основной капитал по сравнению с уровнем страны. Более оптимальным будет ожидаемый темп прироста ввода жилья порядка 3% в год.
2. Для обеспечения стабильного соотношения капитализации жилой недвижимости и ВВП в Перми рекомендуется активно развивать проекты КРТ, то есть увеличивать динамику выбытия непригодного жилищного фонда. Например, увеличение доли выбытия жилищного фонда до 1% позволит сбалансировать соотношение показателей экономики города и жилищной сферы.





Приложение

Источники ретроспективных исходных данных для экономической модели (1)

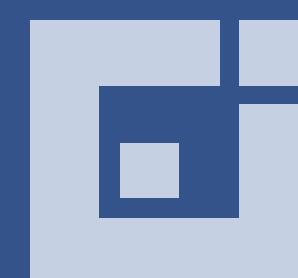
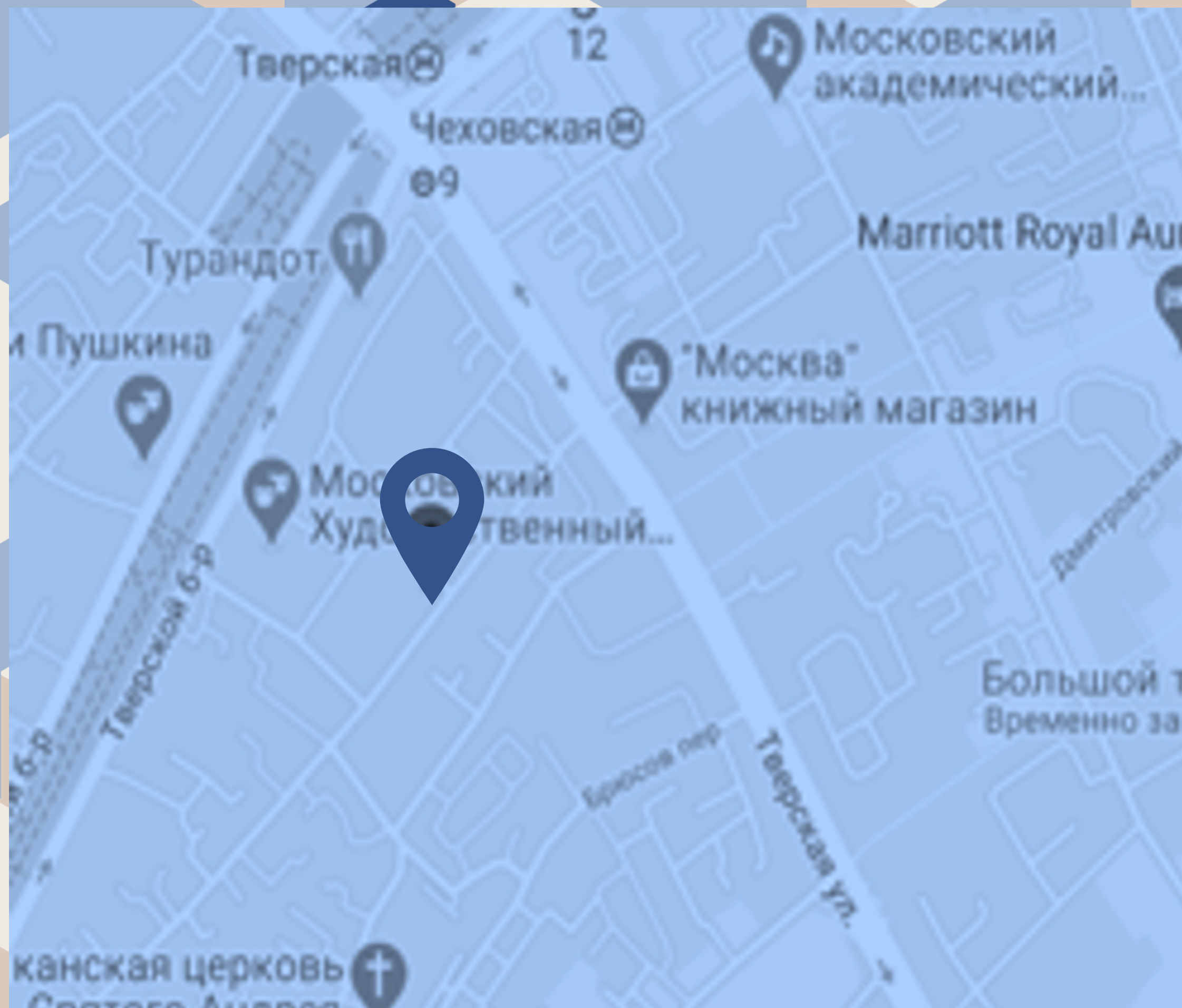
№	Показатель	Источник
1	Численность населения (город), тыс. чел.	Росстат
2	Численность населения по генеральному плану (город), тыс. чел.	Генеральный план
3	Численность населения (регион), тыс. чел.	Росстат
4	Медианные доходы населения (город), руб. в месяц	Оценка по данным Росстата
5	Фонд заработной платы (город), млн руб.	База данных показателей муниципальных образований Росстата
6	Медианные доходы населения (регион), руб. в месяц	Росстат
7	Среднедушевые доходы населения (регион), руб. в месяц	Росстат
8	ВГП, млн руб.	Оценка по данным Росстата
9	ВРП, млн руб.	Росстат
10	Валовая добавленная стоимость в строительстве, млн руб. (регион)	Росстат
11	Объем выполненных работ в строительстве, млн руб. (регион)	Росстат
12	ВВП, млн руб.	Росстат
13	Индекс-дефлятор ВВП, %	Росстат
14	Инвестиции в основной капитал (регион), млн руб., в т.ч.:	Росстат
15	жилые здания и помещения, млн руб.	Росстат
16	Инвестиции в основной капитал (Россия), млн руб., в т.ч.:	Росстат
17	жилые здания и помещения, млн руб.	Росстат
18	Инвестиции в основной капитал без субъектов малого предпринимательства (город), млн руб.	База данных показателей муниципальных образований Росстата
19	Инвестиции в жилые здания и помещения (город), млн руб.	Расчет по данным Росстата. Предполагается, что доля ввода жилья в городе от уровня ввода соответствующего региона совпадает с долей инвестиций в жилые здания и помещения в городе от уровня соответствующего региона
20	Инвестиции в основной капитал без субъектов малого предпринимательства (регион), млн руб.	Росстат
21	Медианная цена квартиры, тыс. руб. (город)	Открытые данные о предложениях жилья
22	Средняя цена 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынке (город), тыс. руб. за кв. м	Открытые данные о предложениях жилья
23	Коэффициент доступности жилья (город), лет	Оценка по данным Росстата и открытым данным о предложениях жилья на продажу (частное медианной стоимости квартиры и медианного дохода семьи из трех человек в год)
24	Коэффициент доступности жилья - по средним (регион), лет	Оценка по данным Росстата (частное средней стоимости квартиры площадью 54 кв. м и среднего дохода семьи из трех человек в год)
25	Коэффициент доступности жилья - по средним (Россия), лет	Оценка по данным Росстата (частное средней стоимости квартиры площадью 54 кв. м и среднего дохода семьи из трех человек в год)



Источники ретроспективных исходных данных для экономической модели (2)

№	Показатель	Источник
26	Ввод жилья (город), тыс. кв. м	База данных показателей муниципальных образований Росстата
27	Ввод жилья по генеральному плану, тыс. кв. м	Генеральный план
28	Ввод жилья - ИЖС (город), тыс. кв. м	База данных показателей муниципальных образований Росстата
29	Жилищный фонд (город), тыс. кв. м	База данных показателей муниципальных образований Росстата
30	Жилищный фонд - ИЖС (город), тыс. кв. м	Форма 1-жилфонд Росстата
31	Выбытие жилищного фонда (город), тыс. кв. м	Форма 1-жилфонд Росстата
32	в т.ч. снесено при реализации решений генеральных планов поселений и другой градостроитель-ной документации	Форма 1-жилфонд Росстата
33	Ввод жилья (регион), тыс. кв. м	Росстат
34	Ввод жилья - ИЖС (регион), тыс. кв. м	Росстат
35	Жилищный фонд (регион), тыс. кв. м	Росстат
36	Жилищный фонд - ИЖС (регион), тыс. кв. м	Росстат
37	Выбытие жилищного фонда (регион), тыс. кв. м	Форма 1-жилфонд Росстата
38	в т.ч. снесено при реализации решений генеральных планов поселений и другой градостроитель-ной документации	Форма 1-жилфонд Росстата
39	Незавершенное строительство (город)	
40	Счета эскроу, тыс. кв. м	Единая информационная система жилищного строительства ДОМ.РФ "наш.дом.рф"
41	Фонд, тыс. кв. м	Единая информационная система жилищного строительства ДОМ.РФ "наш.дом.рф"
42	Не привлекают, тыс. кв. м	Единая информационная система жилищного строительства ДОМ.РФ "наш.дом.рф"
43	Всего, тыс. кв. м	Единая информационная система жилищного строительства ДОМ.РФ "наш.дом.рф"
44	Доля незавершенного строительства, которая будет введена в следующем году, %	Единая информационная система жилищного строительства ДОМ.РФ "наш.дом.рф"





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

