



Фонд «Институт экономики города»

Вебинар:
«Методика оценки валового
городского продукта городов
и городских агломераций»

Москва, 16 ноября 2023 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 Введение

2 Методы сбора и обработки исходных данных для расчета ВГП

3 Последовательность и содержание этапов расчета ВГП

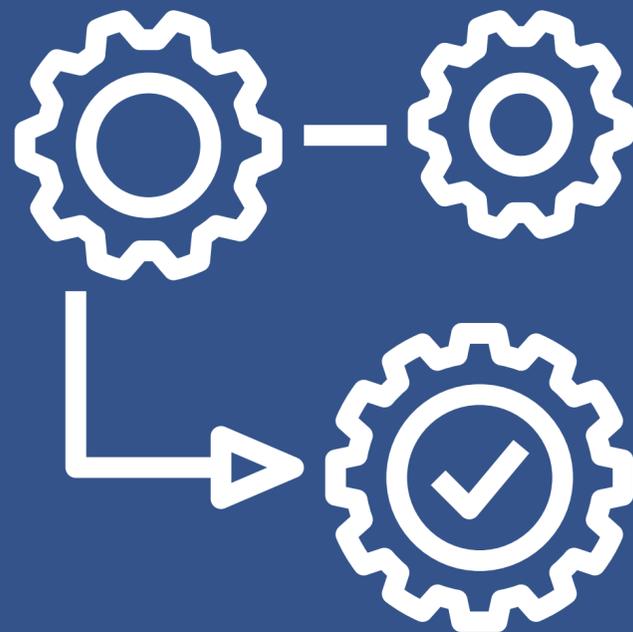
4 Верификация и интерпретация полученных значений ВГП для оценки уровня экономического развития городов и городских агломераций на основе сравнения с другими городами и городскими агломерациями, в том числе, с зарубежными

5 Задачи управления социально-экономическим развитием городов и городских агломераций, для которых рекомендуется применять показатель ВГП и производные от него показатели



1. ВВЕДЕНИЕ

- В современных условиях наблюдается рост крупнейших городских агломераций и увеличивается их вклад в экономический рост. По данным мониторинга Фонда «Институт экономики города», в 2021 г. валовой городской продукт (ВГП) только 17 крупнейших российских городских агломераций составил 48% ВВП страны, тогда как их вклад в численность населения составил лишь 35%. В 10 из 17 агломераций темпы экономического роста в 2013-2021 гг. превысили темпы роста экономики России



- С учетом текущих вызовов для российской экономики еще более актуальной является задача разработки стратегических направлений развития агломераций, формирования необходимой нормативной правовой базы, а также ведения регулярного мониторинга индикаторов социально-экономического развития агломераций
- ИЭГ с 2016 г. ведет постоянный мониторинг ВГП российских городов и городских агломераций. В рамках вебинара будет представлена актуализированная методика оценки ВГП и последняя аналитика ВГП крупнейших городских агломераций России в 2013-2021 гг.
- 8 ноября 2023 г. В.В. Путин поручил кабмину реализовать проект по расчету ВГП для городов Дальнего Востока

В 2023 г. Институтом экономики города опубликованы результаты комплексной актуализации методики и оценок ВГП крупнейших городских агломераций

1. Методика оценки валового городского продукта городов и городских агломераций

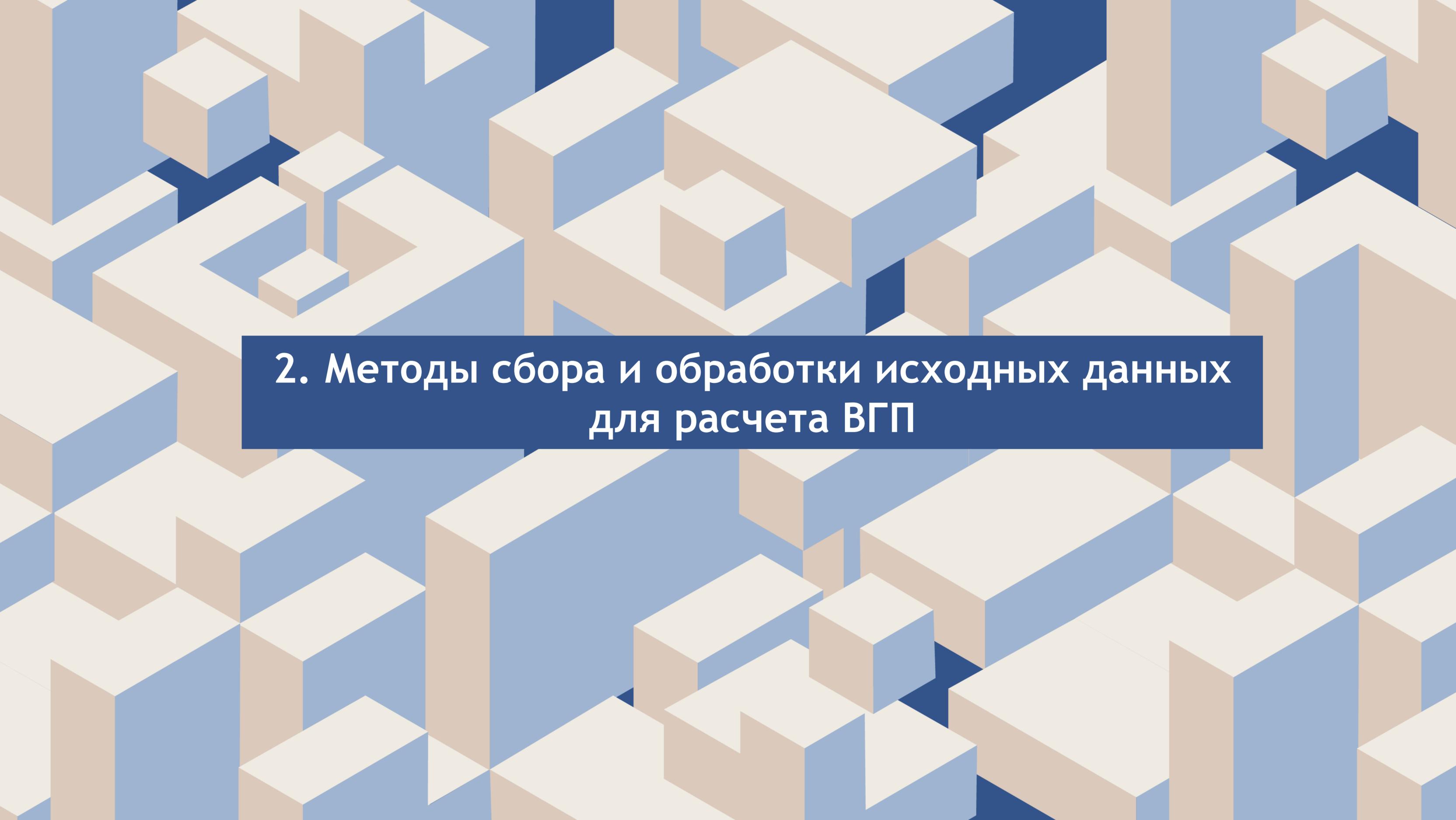


2. Валовой городской продукт крупнейших городских агломераций России в 2013-2021 гг.



*ВСЕ ВЫПУСКИ СЕРИИ
"ЭКОНОМИКА ГОРОДОВ И
ГОРОДСКИХ
АГЛОМЕРАЦИЙ" доступны
здесь:*





2. Методы сбора и обработки исходных данных для расчета ВГП

Валовой городской продукт - это индикатор рыночной стоимости товаров и услуг, произведенных во всех секторах экономики в городе или агломерации за год

Методика оценки ВГП основана на одном из применяемых в методологии Системы национальных счетов (далее - СНС)* для оценки валового внутреннего продукта (далее - ВВП) подходов, а именно - оценке ВГП по источникам доходов**. В соответствии с данным подходом ВВП формирует следующие источники доходов:

- для домохозяйств - **оплата труда наемных работников;**
- для корпораций и некорпорированных предприятий, принадлежащих домашним хозяйствам - **валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы;**
- для государства - **чистые налоги на производство и импорт.**



Наиболее простым и достоверным способом оценки ВГП является оценка компоненты **оплаты труда наемных работников**, которая может быть оценена на уровне муниципальных образований на основе данных муниципальной статистики о фондах заработной платы, и далее переход к показателю ВГП при допущении, что такая оплата труда составляет фиксированную долю ВГП

* Система национальных счетов применяется для оценки ВВП в большинстве стран, в том числе и в России. Однако в России отсутствует аналогичная система для других уровней экономики, в том числе городского уровня. «Система национальных счетов 2008: Пер. с англ.» / Еврокомиссия, МВФ, ОЭСР, ООН, Всемирный банк. - Нью-Йорк, 2012. Доступ по ссылке: <https://unstats.un.org/unsd/nationalaccount/docs/sna2008russianwc.pdf>

** При выборе такого подхода также проведена оценка возможности применения подходов к оценке ВВП на основе произведенного ВВП и на основе использованного ВВП. По критерию полноты имеющихся данных на уровне экономики городов и охвата максимального количества городов такими данными подход к оценке по источникам доходов выбран как наиболее адекватный. Подробнее см. результаты сравнительной оценки применения трех таких подходов к оценке ВГП в статье: Н. Косарева Т. Полиди «Оценка валового городского продукта в российских городах и его вклада в ВВП России в 2000-2015 гг.», Вопросы экономики, №7, 2017. Национальные счета России в 2013-2020 годах: Стат. сб./ Росстат. - М., 2021. С. 20. Доступ по ссылке: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Nac-sch_2013-2020.pdf



Исходные данные для расчета ВГП

№	Показатель	Пространственная привязка	Обозначение	Лаг	Источник
1	Фонд заработной платы всех работников организаций (без субъектов малого предпринимательства)	Муниципальные образования	ФЗП ^{МП}	1 квартал	База данных показателей муниципальных образований. Доступ по ссылке: https://www.gks.ru/dbscripts/munst/
2	Оплата труда наемных работников в ВРП	Субъекты Российской Федерации	ОТ ²	2 года	Национальные счета России. Доступ по ссылке: https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/13221
3	ВРП и индекс физического объема ВРП	Субъекты Российской Федерации	ВРП, I _{ВРП}	2 года	Таблица «ВРП с 1998 года» по ссылке: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/VRP_s_1998.xlsx
4	Оплата труда наемных работников в составе денежных доходов населения	Субъекты Российской Федерации	ОТ ³	2 года	Таблица «Объем и структура денежных доходов населения по основным источникам формирования по России и по субъектам Российской Федерации» бюллетеня «Денежные доходы и расходы населения». Доступ по ссылке: https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13270
5	Фонд заработной платы по полному кругу организаций, среднесписочная численность работников по полному кругу организаций, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата на одного работника по полному кругу организаций	Россия и субъекты Российской Федерации	ФЗП	1 год	https://fedstat.ru/indicator/57849 https://fedstat.ru/indicator/43007 https://fedstat.ru/indicator/33433
6	Сумма страховых взносов работодателей в Фонд социального страхования, Фонд обязательного медицинского страхования, Пенсионный фонд России по России в целом	Россия	СВ _{рф}	1 год	Отчеты об исполнении бюджета Фонда социального страхования, отчеты об исполнении бюджета Фонда обязательного медицинского страхования по данным базы http://www.consultant.ru/ ; годовые отчеты Пенсионного фонда https://sfr.gov.ru/press_center/annual_report/



Так как необходимые данные публикуются с большим лагом, что затрудняет проведение оперативных оценок ВВП, могут быть приняты следующие допущения:

1. Для оценки динамики реального ВВП использовать индекс-дефлятор ВВП, так как индекс-дефлятор ВРП публикуется с большой задержкой
2. Для оценки доли OT^2 в ВРП принять допущение, что динамика этого показателя для всех рассматриваемых субъектов совпадает с динамикой доли OT^1 в ВВП за соответствующий период
3. Использовать предварительные оценки динамики реального ВРП, которые могут озвучивать органы власти в субъектах России

Обработка исходных данных

1. Формирование базы исходных данных на уровне муниципальных образований в табличном виде в файл эксель



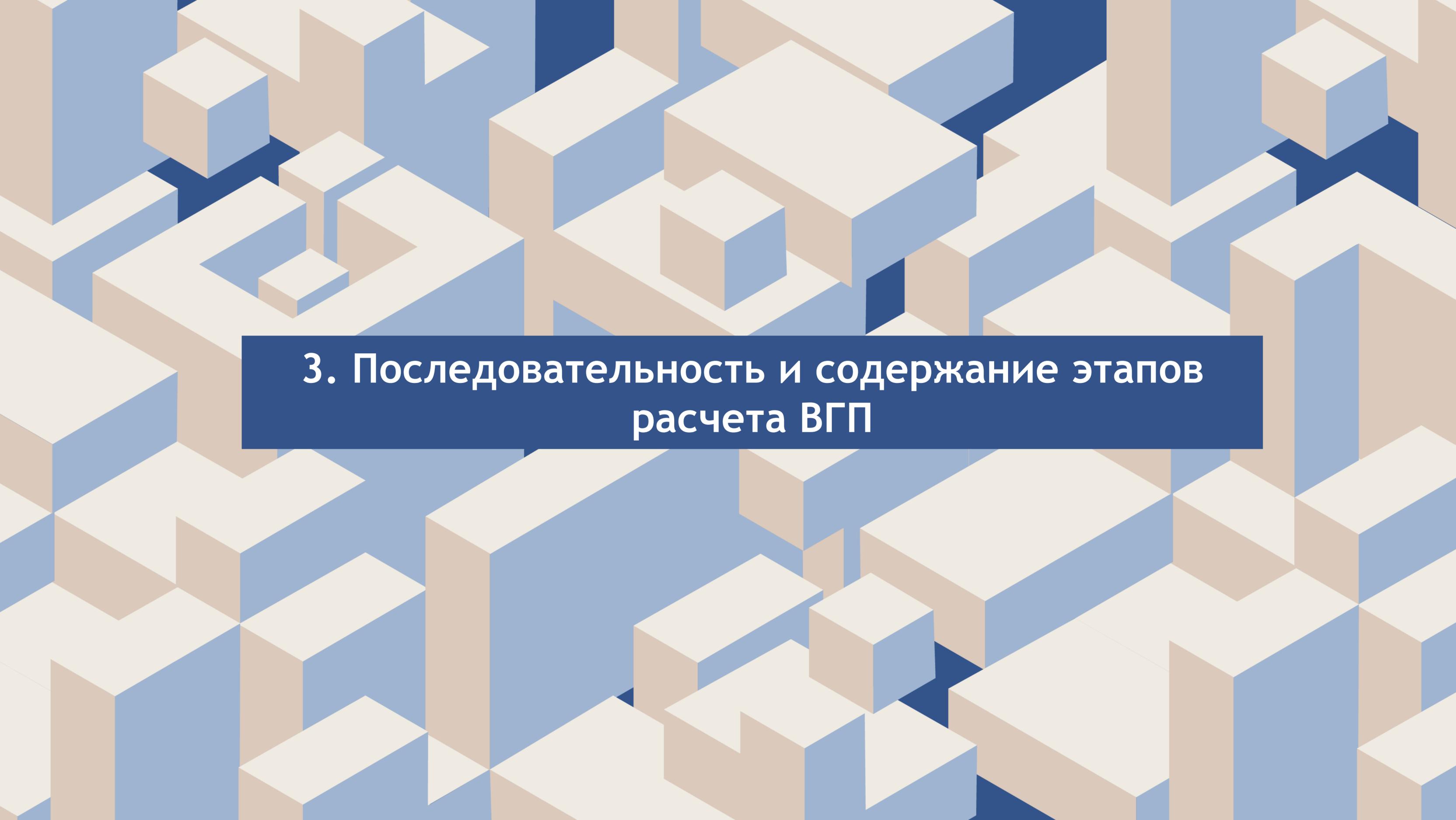
2. Формирование базы исходных данных на уровне субъектов Российской Федерации и России в целом в табличном виде в файл эксель



3. Оформление итоговой таблицы, позволяющей удобным образом осуществлять расчеты. Предлагается все расчеты осуществлять последовательно, чтобы видеть составляющие ВГП, а не применять сразу итоговую формулу ВГП



4. Итоговый расчет всех основных и дополнительных показателей и оформление графиков подготовки аналитического отчета с описанием результатов



3. Последовательность и содержание этапов расчета ВГП

Оценка валового городского продукта (ВГП)

$$\text{ВГП}_A = \text{ОТ}_A^4 / \left(\frac{\text{ОТ}_j^2}{\text{ВРП}_j} \right),$$

где ВГП_A - оценка валового городского продукта в агломерации;

ОТ_A^4 - оценка оплаты труда наемных работников в агломерации;

ВРП_j - валовой региональный продукт в субъекте Российской Федерации j ;

ОТ_j^2 - оплата труда наемных работников» в ВРП в субъекте Российской Федерации j .

В официальной статистике Росстата термин «Оплата труда наемных работников» применяется трижды в отношении показателей, имеющих различное содержание

Компоненты оплаты труда наемных работников	Оплата труда в ВВП (ОТ ¹)	Оплата труда в ВРП (ОТ ²)	Оплата труда в составе денежных доходов (ОТ ³) в регионе	Показатель ОТ в МО для расчета ВГП
				Оплата труда наемных работников в муниципальном образовании (ОТ ⁴)
1. Оплата труда работников в сфере государственного управления, включая обеспечение безопасности, услуги финансового посредничества	Да	Нет	Да	Да
2. Денежное довольствие и выплаты социального характера военнослужащим	Да	Нет	Да	Да
3. Отчисления работодателей в фонды социального страхования	Да	Да	Нет	Да
4. Ненаблюдаемые оплата труда наемных работников и смешанные доходы	Да	Нет	Нет	Нет



Муниципальная статистика Росстата, если принять ряд допущений, позволяет оценить оплату труда наемных работников в муниципальном образовании (ОТ⁴) максимально приближенно к методологии СНС, а именно, по всем видам экономической деятельности путем декомпозиции оплаты труда наемных работников в составе денежных доходов в регионе ОТ³ и страховых взносов работодателей по России в целом СВ_А. Однако такую ОТ⁴ предлагается оценивать без учета ненаблюдаемых доходов, как это делается и при оценке ОТ² (оплата труда в составе ВРП). Результирующей показатель ВГП, таким образом, будет содержать в себе ненаблюдаемые доходы (как и ВВП, ВРП).

Оценка оплаты труда наемных работников в агломерации (ОТ⁴)

$$ОТ_A^4 = \frac{ОТ_j^3}{\sum_{i=1}^m ФЗП_i^{МП}} * \sum_{i=1}^n ФЗП_i^{МП} + СВ_A,$$

где ОТ_А⁴ - оценка оплаты труда наемных работников в агломерации;

ОТ_j³ - оплата труда наемных работников в составе денежных доходов населения в субъекте Российской Федерации j, в котором расположена агломерация;

ФЗП_i^{МП} - фонд заработной платы всех работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в i-ом муниципальном образовании агломерации;

m - количество муниципальных образований в составе субъекта Российской Федерации, в котором расположена агломерация;

n - количество муниципальных образований в составе агломерации;

СВ_А - оценка суммы страховых взносов работодателей в Социальный Фонд России (ранее - Фонд социального страхования и Пенсионный фонд России) и Фонд обязательного медицинского страхования на территории агломерации.



Оценка суммы страховых взносов работодателей в Фонд социального страхования, Фонд обязательного медицинского страхования, Пенсионный фонд России в агломерации (CB_A)

$$CB_A = \frac{CB_{PФ}}{\PhiЗП_{PФ}} * \frac{\PhiЗП_j}{\sum_{i=1}^m \PhiЗП_i^{МП}} * \sum_{i=1}^n \PhiЗП_i^{МП},$$

где CB_A - оценка суммы страховых взносов работодателей в Социальный Фонд России (ранее - Фонд социального страхования и Пенсионный фонд России) и Фонд обязательного медицинского страхования в агломерации;

$CB_{PФ}$ - сумма страховых взносов работодателей в Социальный Фонд России (ранее - Фонд социального страхования и Пенсионный фонд России) и Фонд обязательного медицинского страхования по России в целом;

$\PhiЗП_{PФ}$ - фонд заработной платы по полному кругу организаций по России в целом;

$\PhiЗП_j$ - фонд заработной платы по полному кругу организаций в субъекте j ;

$\PhiЗП_i^{МП}$ - фонд заработной платы всех работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в i -ом муниципальном образовании;

m - количество муниципальных образований в составе субъекта Российской Федерации;

n - количество муниципальных образований в составе агломерации.



Аналитические показатели на основе оценки ВГП (1)

№	Показатель	Расчет
1	Вклад ВГП в ВРП и ВВП	Отношение ВГП города или агломерации к ВРП соответствующего субъекта Российской Федерации или ВВП страны в целом
2	ВГП в реальном выражении	Номинальный ВГП корректируется на индекс-дефлятор ВГП (предполагается, что он совпадает с индексом-дефляторов ВРП). Рассчитывается по данным о номинальном ВРП и индексе физического объема ВРП в субъектах Российской Федерации по данным Росстата как частное от деления индекса роста номинального ВРП и индекса физического объема ВРП
2.1	Динамика реального ВГП за период	$I_{\text{ВГП}} = \frac{\text{ВГП}_{t_1, p_0}}{\text{ВГП}_{t_0, p_0}} * 100\%,$ <p>$I_{\text{ВГП}}$ - индекс физического объема ВГП, в % к базисному году t_0; $\text{ВГП}_{t_1, p_0}$ - ВГП за отчетный период t_1 в среднегодовых ценах базисного года p_0; $\text{ВГП}_{t_0, p_0}$ - ВГП за базисный год t_0 в среднегодовых ценах базисного года p_0.</p>
2.2	Динамика реального ВГП в среднем за год	$\bar{I}_{\text{ВГП}} = {}^{t_1-1}\sqrt{I_{\text{ВГП}}} = {}^{t_1-1}\sqrt{\frac{\text{ВГП}_{t_1, p_0}}{\text{ВГП}_{t_0, p_0}}} * 100\%,$ <p>$\bar{I}_{\text{ВГП}}$ - индекс физического объема ВГП в среднем в год за период; $I_{\text{ВГП}}$ - индекс физического объема ВГП, в % к базисному году t_0; $\text{ВГП}_{t_1, p_0}$ - ВГП за отчетный период t_1 в среднегодовых ценах базисного года p_0; $\text{ВГП}_{t_0, p_0}$ - ВГП за базисный год t_0 в среднегодовых ценах базисного года p_0.</p>



Аналитические показатели на основе оценки ВГП (2)

№	Показатель	Расчет
3	ВГП в международных долларах	Пересчет в международные доллары по паритету покупательной способности (российских рублей за 1 доллар США) по данным Росстата, доступ по ссылке: https://fedstat.ru/indicator/40707 ; зарубежные агломерации - пересчет исходных данных о ВГП в зарубежных агломерациях в международные доллары по ППС для зарубежных агломераций по данным ОЭСР, доступ по ссылке: https://data.oecd.org/conversion/purchasing-power-parities-ppp.htm
4	ВГП на душу населения	Номинальный ВГП города или агломерации необходимо разделить на численность населения соответствующего города или агломерации
5	Отношение инвестиций в основной капитал и ВГП	Инвестиции в основной капитал, осуществляемые организациями, находящимися на территории муниципального образования (без субъектов малого предпринимательства) города или агломерации по данным Базы данных показателей муниципальных образований разделить на номинальный ВГП соответствующего города или агломерации
6	Отношение капитализации жилой недвижимости и ВГП	Капитализацию жилой недвижимости (рыночная стоимость всей жилой недвижимости на территории города или агломерации, рассчитывается как произведение средней цены 1 кв. м жилья на рынке первичной и вторичной недвижимости в городе или агломерации и площади жилищного фонда в соответствующем городе или агломерации) разделить на номинальный ВГП соответствующего города или агломерации





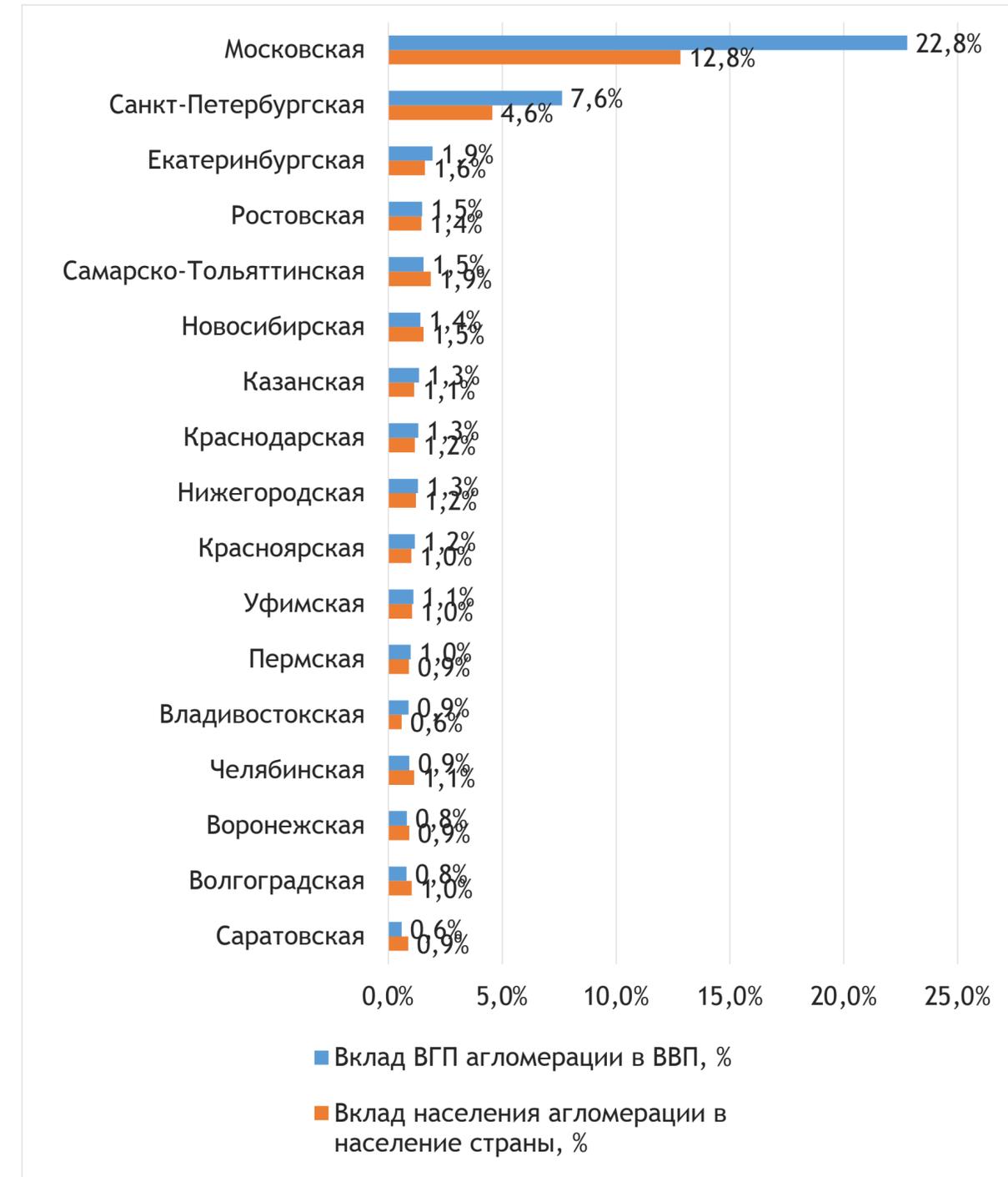
4. Верификация и интерпретация полученных значений ВГП для оценки уровня экономического развития городов и городских агломераций

Верификация полученных оценок (примеры)

1. Сопоставление полученных номинальных оценок ВГП агломераций с ВВП, а также соотношение с вкладом численности населения агломераций в численность населения страны
2. Сопоставление полученных оценок ВГП на душу населения агломераций с ВВП на душу населения
3. Сопоставление динамики реального ВГП агломераций с динамикой реального ВРП соответствующих субъектов, а также с динамикой реального ВВП
4. Сопоставление соотношения капитализации жилой недвижимости и ВГП в агломерации с оценками доступности жилья
5. Сопоставление полученных оценок ВГП в агломерациях с ВГП зарубежных агломераций



В 2021 г. суммарно 17 крупнейших городских агломераций произвели порядка 48% ВВП России, или 64,9 трлн рублей. Проживает в таких агломерациях 35% населения страны, или около 51 млн человек



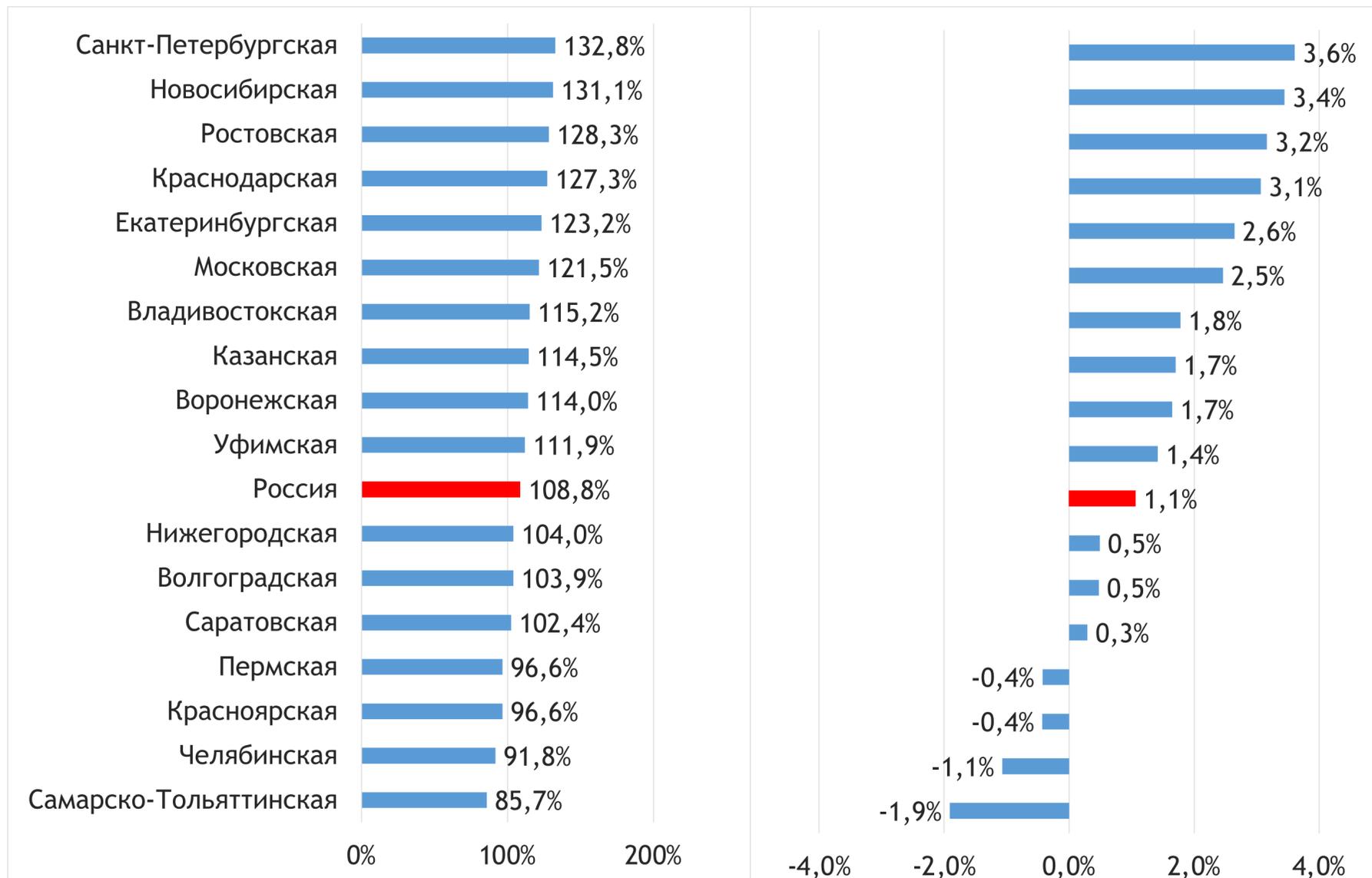
В пятерку крупнейших городских агломераций с годовым номинальным ВГП не менее 2 трлн рублей в 2021 году вошли:

1. Московская агломерация (30,8 трлн руб.)
2. Санкт-Петербургская агломерация (10,3 трлн руб.)
3. Екатеринбургская агломерация (2,6 трлн руб.)
4. Самарско-Тольяттинская агломерация (2,1 трлн руб.)
5. Ростовская агломерация (2,0 трлн руб.)



В среднем по 17 агломерациям динамика реального ВВП за 2013-2021 гг. составила +12%, что выше динамики реального ВВП по стране в целом (+8,8% за период). Среднегодовой прирост ВВП в среднем по 17 агломерациям составил 1,3%, что также выше показателя в среднем по стране (1,1%)

ДИНАМИКА РЕАЛЬНОГО ВВП 17 ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ В 2013-2021 ГГ., % ЗА ПЕРИОД (СЛЕВА) И В СРЕДНЕМ ЗА ГОД (СПРАВА), 2013 год = 100%



Лидерами экономического роста стали 4 агломерации, среднегодовые темпы роста реального ВВП в которых в 2013-2021 гг. превысили 3% в год:

- ✓ Санкт-Петербургская агломерация (+3,6% в среднем в год)
- ✓ Новосибирская агломерация (+3,4% в среднем в год)
- ✓ Ростовская агломерация (+3,2% в среднем в год)
- ✓ Краснодарская агломерация (+3,1% в среднем в год)



По ВВП 2020 г. Московская агломерация занимала 5 место среди крупнейших городских агломераций в мире.

По ВВП на душу населения Московская агломерация занимала 6 место и существенно уступала Нью-Йоркской, Парижской и Лондонской агломерациям (в 1,5 раза ниже), но опережала Токийскую, Лос-Анджелесскую агломерации, которым уступала по объему ВВП

№	Агломерация	ВВП, млрд международных долларов, 2020 г.*	ВВП на душу населения, тыс. международных долларов, 2020 г.*
1	Нью-Йоркская	1 822,4	92,2
2	Токийская (2018 г.)	1 796,2	49,0
3	Сеульская	1 214,2	46,6
4	Лос-Анджелесская	1 012,5	77,9
5	Московская	1 010,8	56,3
6	Парижская	1 000,1	81,4
7	Шанхайская	926,1	37,2
8	Пекинская	863,9	39,5
9	Осакская (2018 г.)	738,0	40,4
10	Лондонская	734,6	83,5
11	Стамбульская	701,2	45,3
12	Чикагская	692,9	72,9

№	Агломерация	ВВП, млрд международных долларов, 2020 г.	ВВП на душу населения, тыс. международных долларов, 2020 г.
1	Торонтская	358,0	54,7
2	Сиднейская	313,9	61,7
3	Санкт-Петербургская	241,2	37,8
4	Ванкуверская	132,4	48,2
5	Пражская	126,8	46,8
6	Екатеринбургская	87,0	37,3
7	Оклендская	85,7	53,4
8	Самарско-Тольяттинская	68,2	24,9
9	Ростовская	64,9	30,7
10	Новосибирская	61,1	27,3
11	Казанская	56,9	35,9
12	Нижегородская	56,5	31,1
13	Ливерпульская	56,1	62,2
14	Краснодарская	55,6	37,3
15	Красноярская	51,5	36,9
16	Уфимская	49,6	33,5
17	Пермская	43,6	31,9
18	Челябинская	41,1	24,5
19	Владивостокская	39,2	46,0
20	Волгоградская	36,4	24,4
21	Воронежская	35,7	26,4
22	Таллиннская	33,6	55,4
23	Саратовская	26,0	21,2

*Если не указано иное

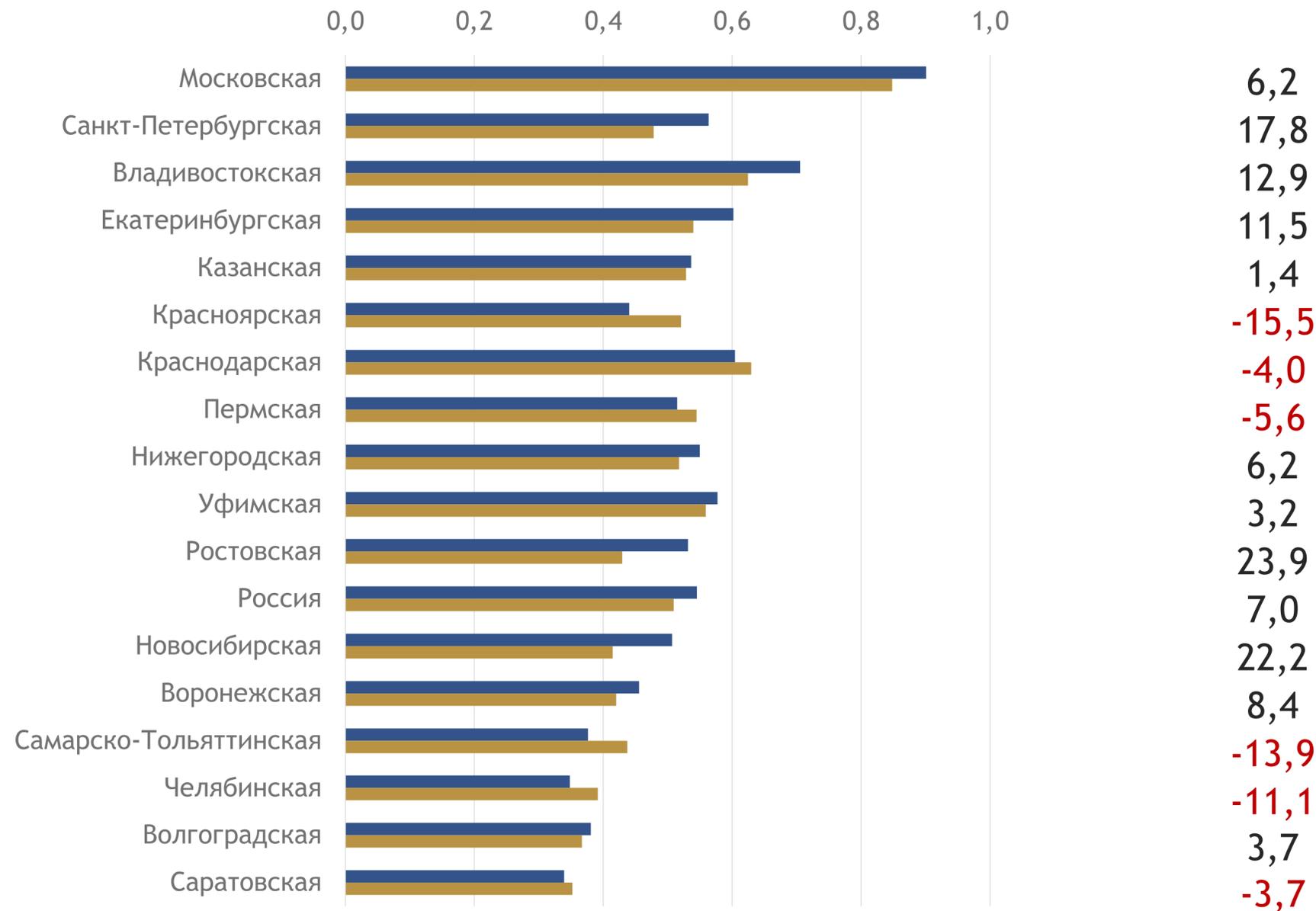
Источник: российские агломерации - расчеты Фонда «Институт экономики города» по данным Росстата, государственных внебюджетных фондов; пересчет в международные доллары по ППС по данным Росстата, доступ по ссылке: <https://fedstat.ru/indicator/40707>; зарубежные агломерации - пересчет в международные доллары по ППС для зарубежных агломераций по данным ОЭСР, доступ по ссылке: <https://data.oecd.org/conversion/purchasing-power-parities-ppp.htm>

В 2021 г. в 11 из 17 крупнейших агломераций номинальный ВГП на душу населения превысил значение номинального ВВП на душу населения (927,5 тыс. руб.), а в реальных ценах (ценах 2013 г.) – только в 7 агломерациях

ВГП на душу в 2013 и 2021 г. в ценах 2013 г., млн руб.

Прирост реального ВГП на душу в 2013-2021 гг., %

В 11 агломерациях оценки показали рост реального ВГП на душу населения в 2021 г. по сравнению с 2013 г., а в 6 агломерациях – снижение



В 7 агломерациях номинальный ВГП на душу населения в 2021 году превысил 1 млн руб.:

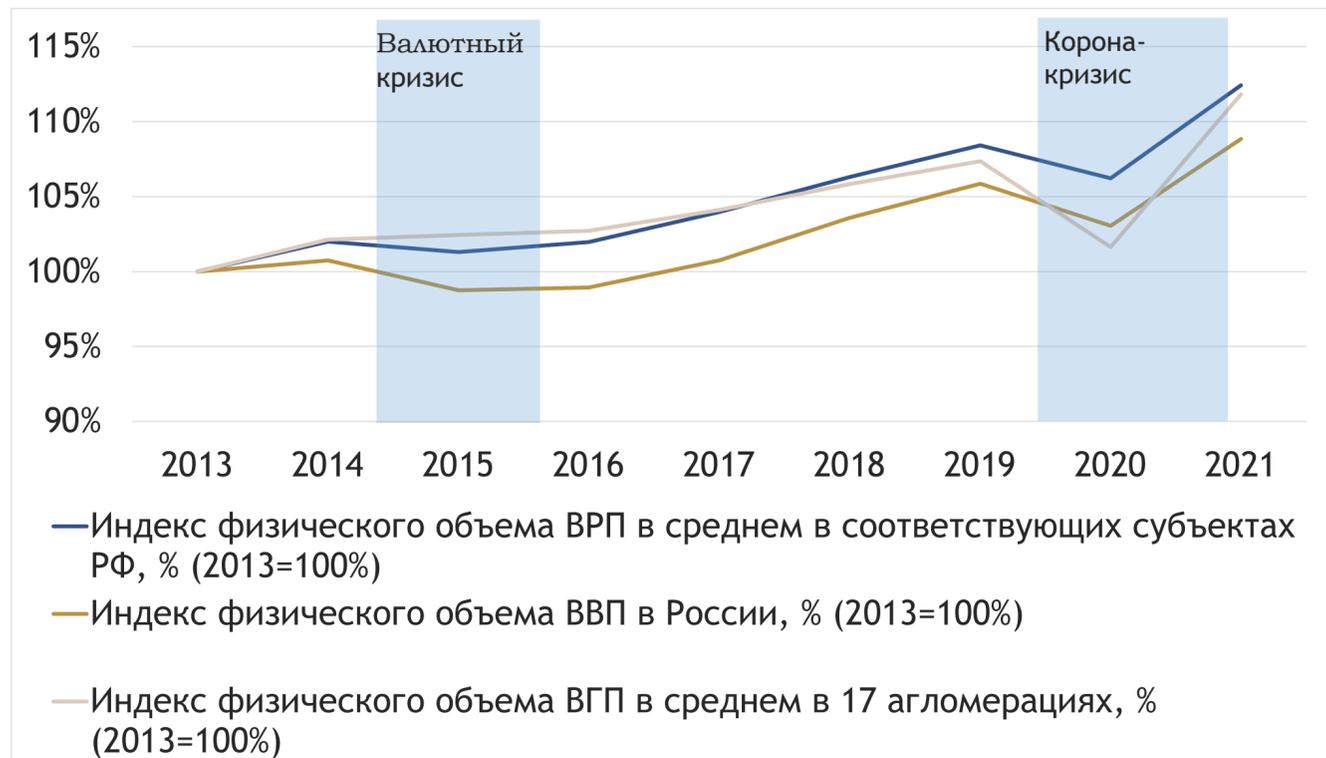
1. Московская агломерация (1,6 млн руб. на душу населения)
2. Санкт-Петербургская агломерация (1,5 млн руб. на душу населения)
3. Владивостокская агломерация (1,4 млн руб. на душу населения)
4. Екатеринбургская агломерация (1,1 млн руб. на душу населения)
5. Казанская агломерация (1,08 млн руб. на душу населения)
6. Красноярская агломерация (1,07 млн руб. на душу населения)
7. Краснодарская агломерация (1,04 млн руб. на душу населения)

■ ВГП на душу населения в 2021 г. в ценах 2013 г., млн руб.
 ■ ВГП на душу населения в 2013 г., млн руб.



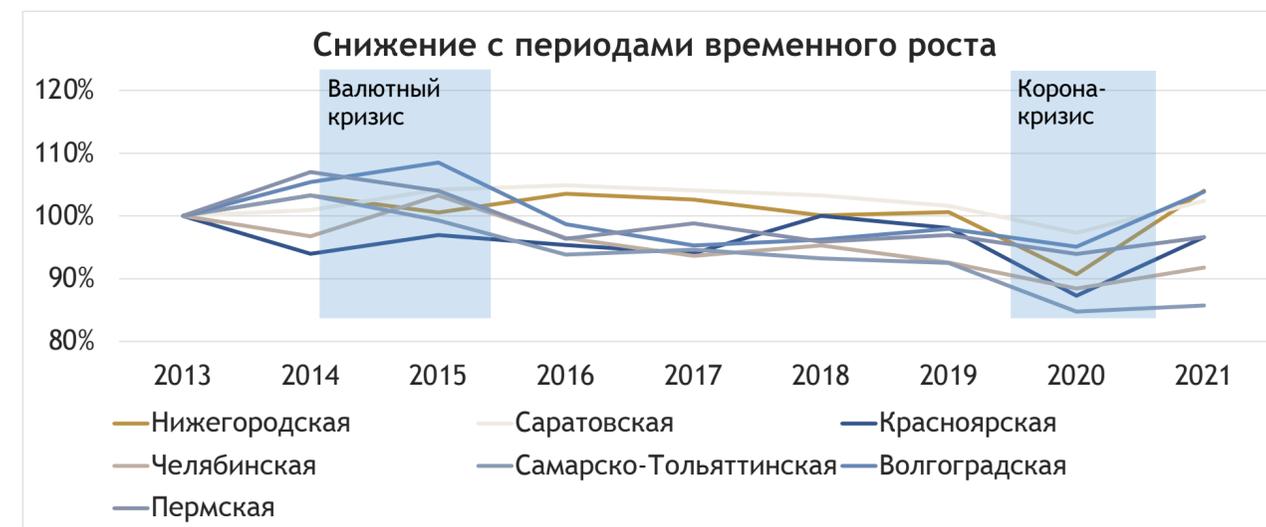
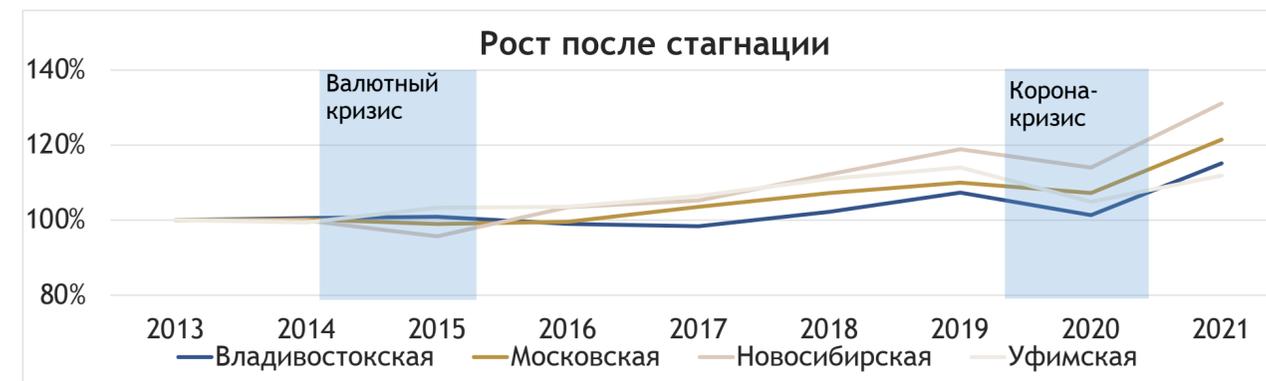
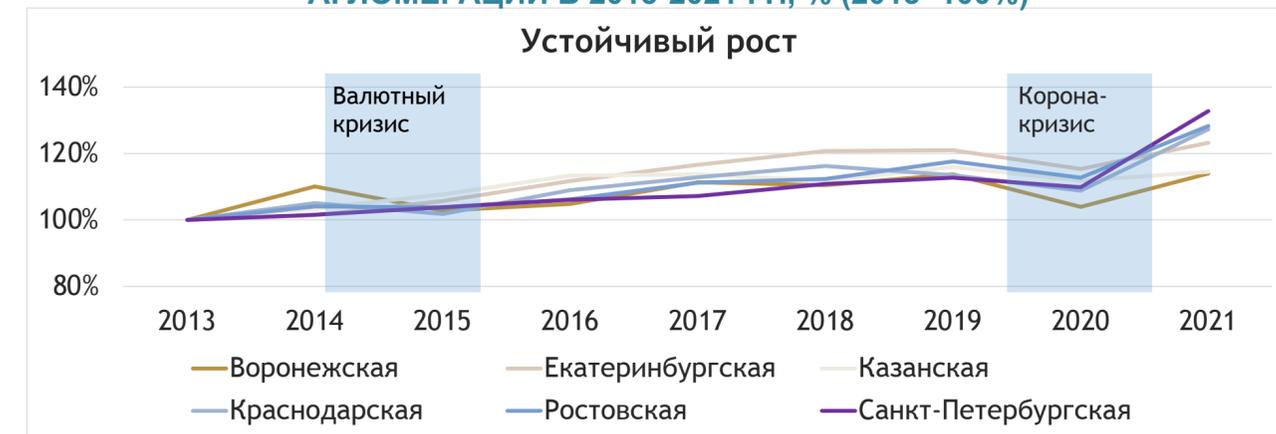
В кризис 2014-2015 гг. агломерации в целом продемонстрировали устойчивость к макроэкономическому шоку, а в 2020 г. - нет. Характер этих шоков был различным, что и определило различную реакцию экономик агломераций

ДИНАМИКА ВВП В СРЕДНЕМ В 17 КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЯХ И ВВП В РОССИИ В 2013-2021 ГГ., %



- Снижение реального ВВП в 2020 г., по данным Росстата, составило 2,7%. В большинстве агломераций снижение ВВП оказалось сильнее, чем снижение ВВП
- Минимальное снижение реального ВВП наблюдалось в Московской агломерации, а максимальное - в Красноярской агломерации
- При этом глубина снижения не зависела от уровня экономического развития агломерации до кризиса, то есть в 2019 г. (ВВП на душу населения)

ИНДЕКС ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ВВП 17 КРУПНЕЙШИХ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ В 2013-2021 ГГ., % (2013=100%)



Выводы

1. Вклад крупнейших городских агломераций в ВВП уже довольно высокий (48%), однако наблюдается большой разрыв между лидерами (Московская, Санкт-Петербургская агломерации) и остальными агломерациями, что говорит о потенциале увеличения вклада большинства крупнейших агломераций в ВВП
2. Вызовом для дальнейшего экономического роста в крупнейших городских агломерациях является негативный демографический прогноз, поэтому главным источником роста будет рост производительности труда за счет повышения качества человеческого капитала, развития креативных индустрий, внедрения инноваций в низкопроизводительные традиционные отрасли (например, строительство, ЖКХ)
3. В современных условиях возрастает актуальность артикулированной государственной политики по содействию развитию городских агломераций





5. Задачи управления социально-экономическим развитием городов и городских агломераций, для которых рекомендуется применять показатель ВГП и производные от него показатели

Задачи управления социально-экономическим развитием городов и городских агломераций

1. ВГП рекомендуется использовать для разработки и мониторинга целевых показателей стратегий и прогнозов социально-экономического развития, а также документов градостроительного регулирования, отраслевых программ развития городов
2. ВГП может использоваться для подготовки пилотных проектов, документов по развитию агломераций
3. Структура ВГП в разрезе отраслей экономики может использоваться для анализа структуры экономики города или агломерации для оценки сильных и слабых сторон города или агломерации, постановки стратегических целей и задач
4. ВГП в соотношении с другими показателями (жилищными, градостроительными) позволяет оценивать адекватность и согласованность целевых значений показателей развития города или агломерации

Применение показателя ВГП и производных от него показателей для согласования целевых показателей развития экономики и жилищной, градостроительной сфер города или агломерации

- 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

Логика взаимосвязи и интерпретации показателей жилищной сферы и экономики города

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



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 ВВП, 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).

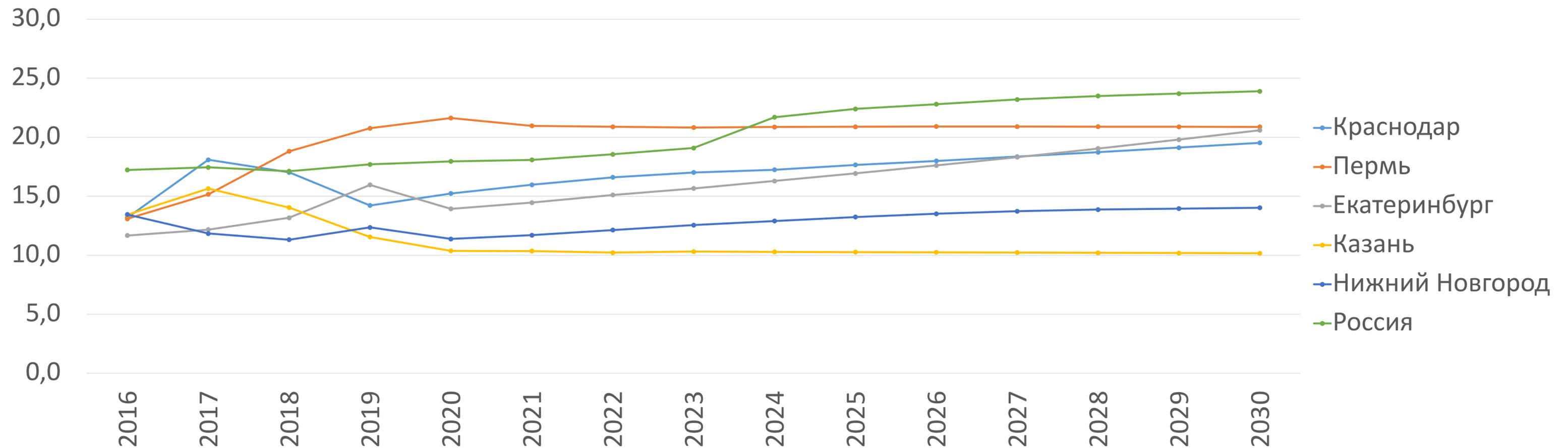
Основные предпосылки

1. Моделирование выполнено на примере Краснодара, 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



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

Отношение инвестиций в основной капитал и ВВП (без субъектов малого предпринимательства) в городе в текущих ценах, %

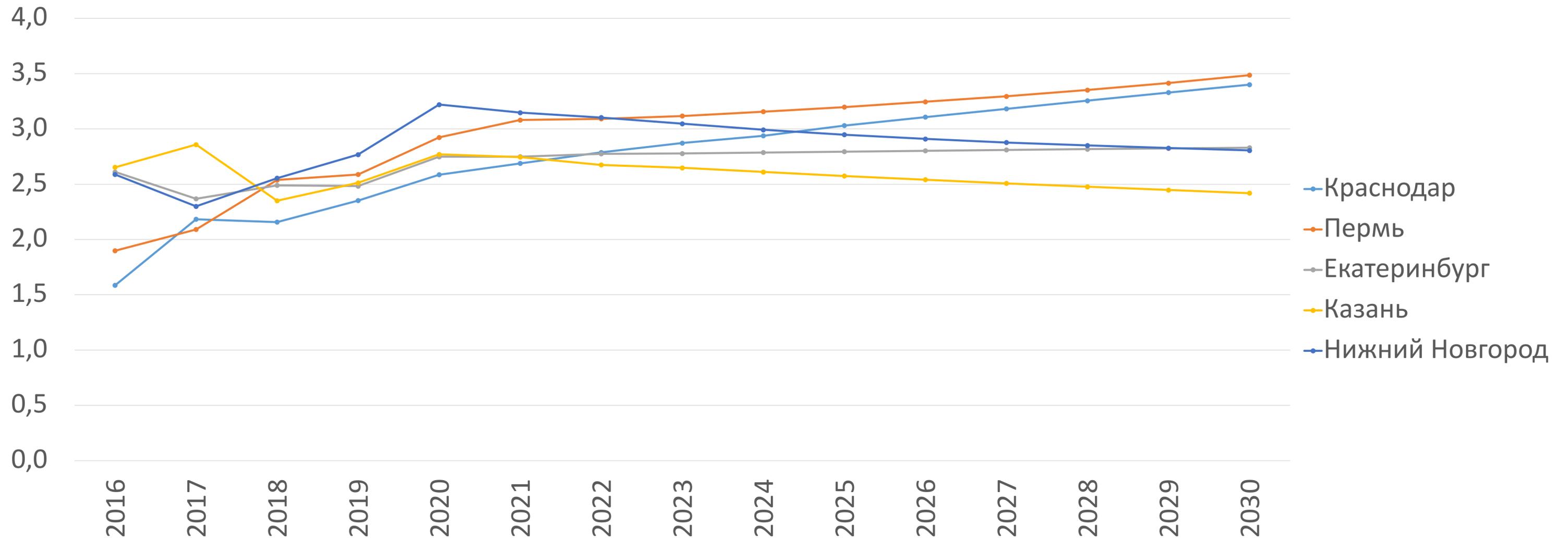


Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» на основе данных Росстата и прогнозов социально-экономического развития в 2021 г.



При стабильных ценах на жилую недвижимость соотношение показателя капитализации жилой недвижимости и ВВП 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)

Отношение капитализации жилой недвижимости и ВВП, раз (базовый сценарий)



Источник: составлено экспертами Фонда «Институт экономики города» на основе данных Росстата и прогнозов социально-экономического развития в 2021 г.

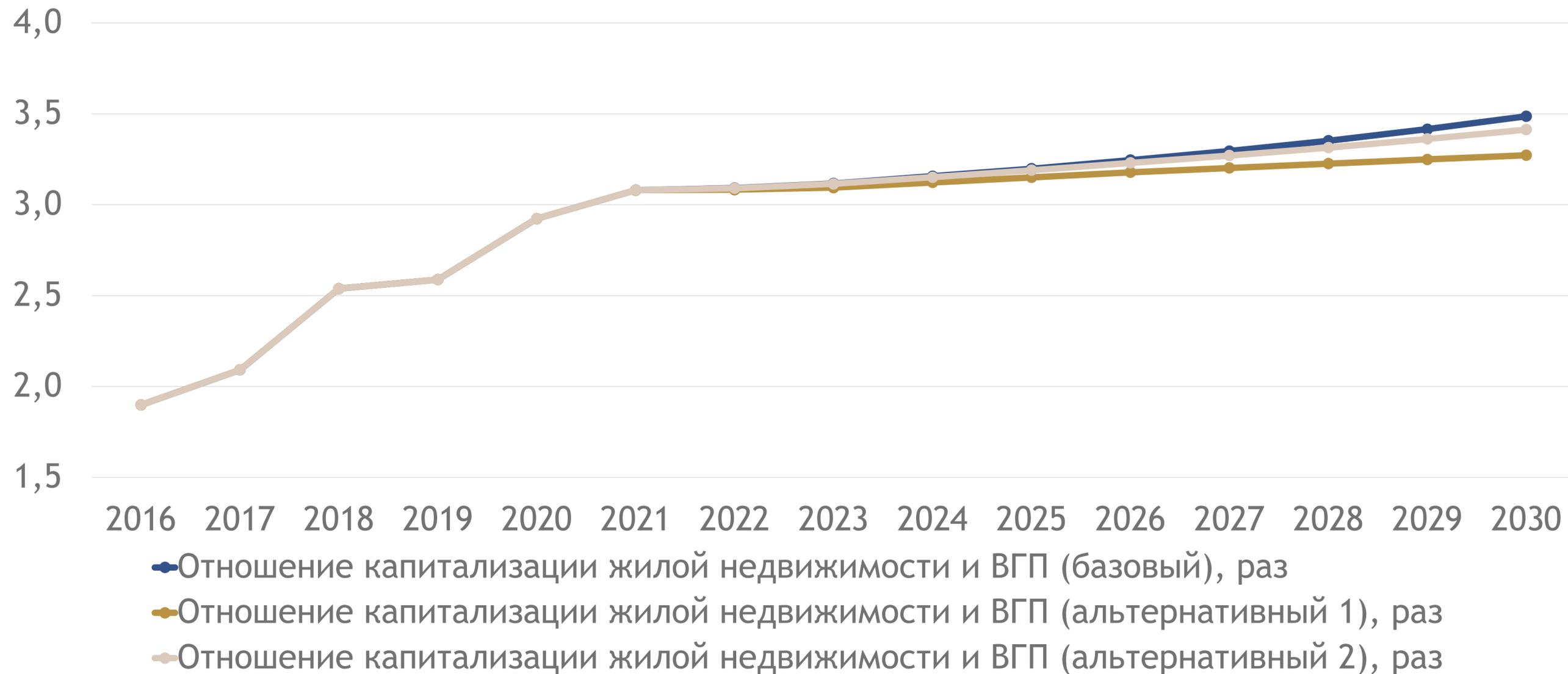


Так как в Перми выявлено несоответствие экономических показателей и показателей жилищной сферы, предлагается рассмотреть 2 альтернативных сценария

№	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



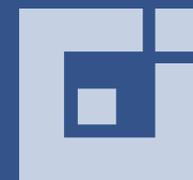
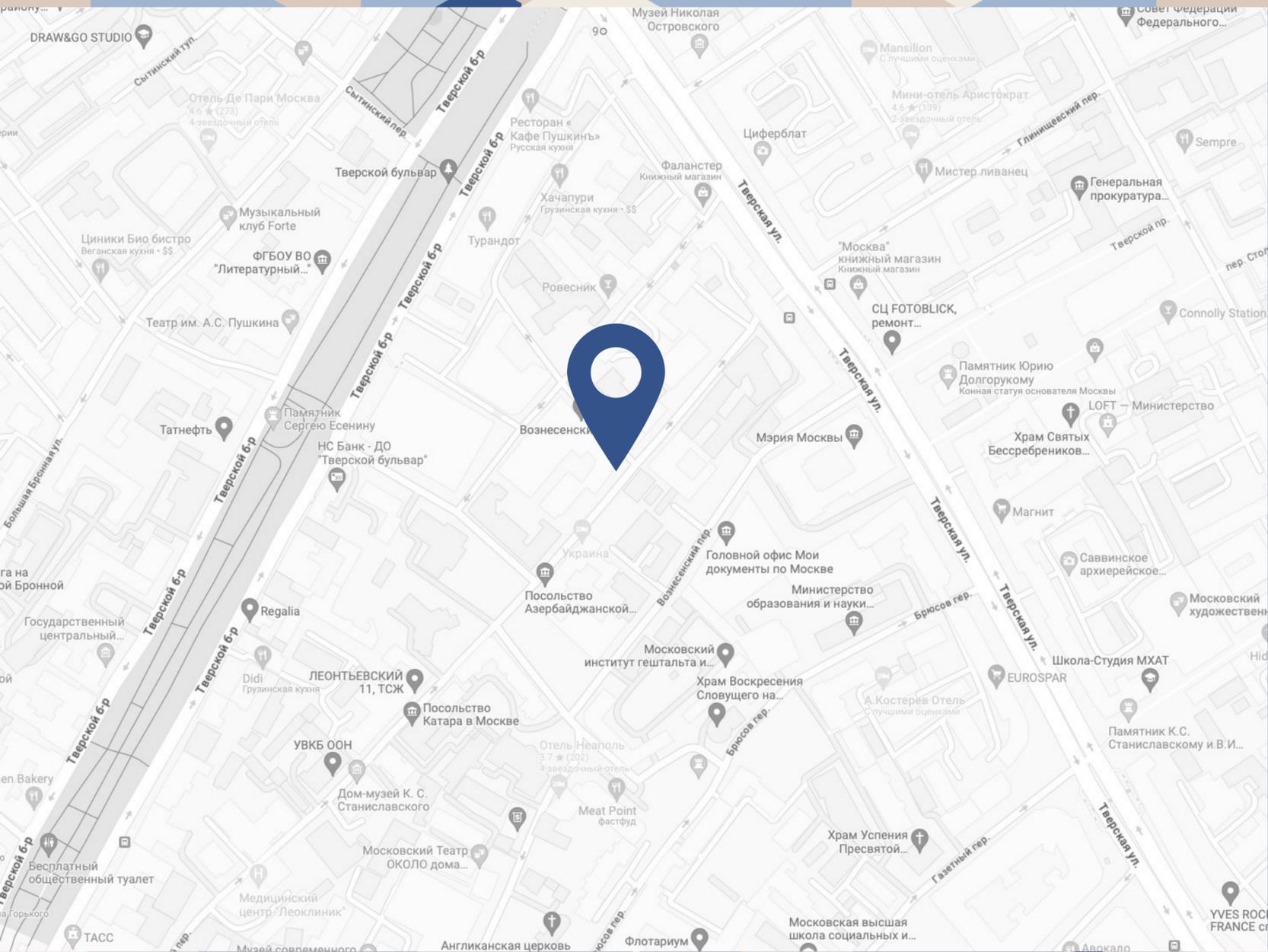
В рамках альтернативных сценариев достигается сбалансированность экономических показателей и показателей жилищной сферы (соотношение капитализации и ВВП растет медленнее, чем в базовом сценарии)



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 реалистично предположить, что 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





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

