

Пространственное развитие и жилищная политика в современной России: возможности и ограничения синергии

А.С. Пузанов

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



Пространственное развитие и пространственное поведение

- Ожидания от пространственного развития
 - Плановая экономика: «население идет вслед за производством» (частный наем жилья? ограничение роста крупных городов?)
 - Целевое видение (реконструкция):
 - создание условий для максимальной реализации человеческого и экономического потенциала, использования преимуществ, связанных с расположением населенных пунктов и производственных мощностей, в том числе агломерационных эффектов
 - приоритетное развитие отдельных территорий исходя долгосрочного видения органов государственного управления
- Инструменты пространственного развития
- Элементы пространственного поведения
 - Склонность к миграции
 - Склонность к маятниковой (суточной) миграции
 - Склонность к пользованию общественным транспортом
- Институциональные барьеры миграционной подвижности населения



Факторы, определяющие тренды развития российских городов при переходе к рыночной экономике

- Обособление системы российских городов из системы расселения СССР
 - Формирование недостающих центров второго порядка?
 - Особая динамика численности населения городов «нового приграничья» (барьерная или контактная функция границ Ближнего Зарубежья ?)
- Усиление влияния рыночных факторов
 - Опережающий рост численности городов с более высокой производительностью (ВГП на душу населения), а также имеющих предпосылки для развития сервисной экономики
 - Опережающий рост численности городов всех типов в составе крупных городских агломераций
 - Снижение численности населения городов, экономическая база которых неконкурентоспособна в условиях рыночной экономики



Крупнейшие российские агломерации - лидеры и аутсайдеры по скорости роста (темпы прироста численности населения в 2010-2016 гг.)

1. Лидеры роста



2. Средние темпы роста



3. Аутсайдеры по темпам роста

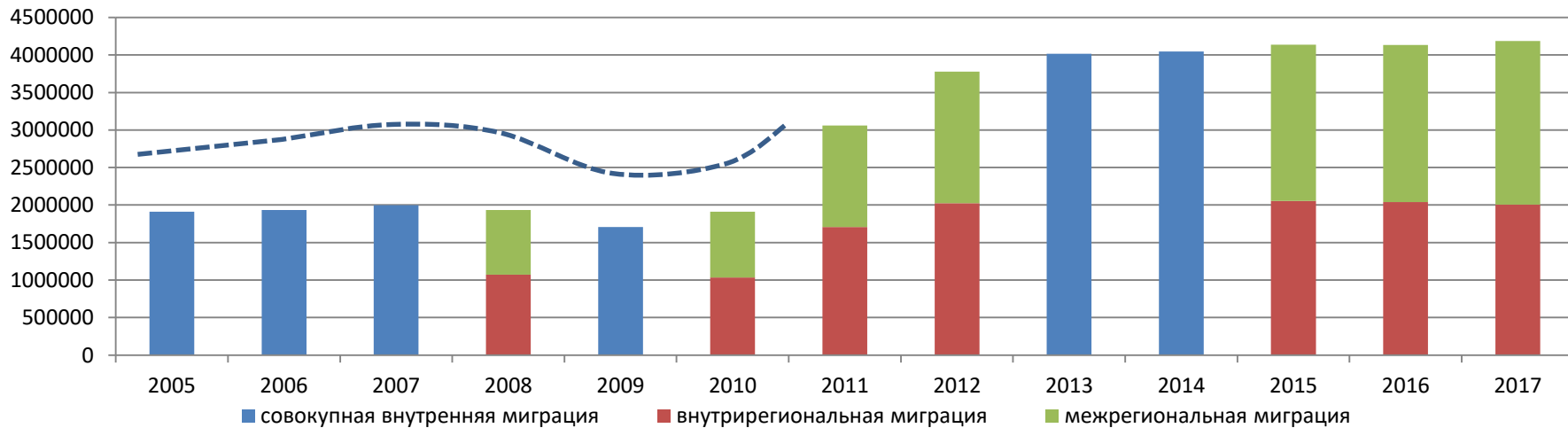


Основано на исследовании «Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных Российских городских агломераций», выполненного по заказу АО «ДОМ.РФ»



Масштабы внутренней миграции в РФ

Численность населения, вовлеченного во внутреннюю миграцию, чел.



Вовлеченность населения во внутреннюю миграцию, %



Структура трудовой миграции в Москву

Въезжают на работу из других субъектов Российской Федерации: в Москву – **1640 тыс. человек** (2018 год, по данным Выборочного обследования рабочей силы Росстата)

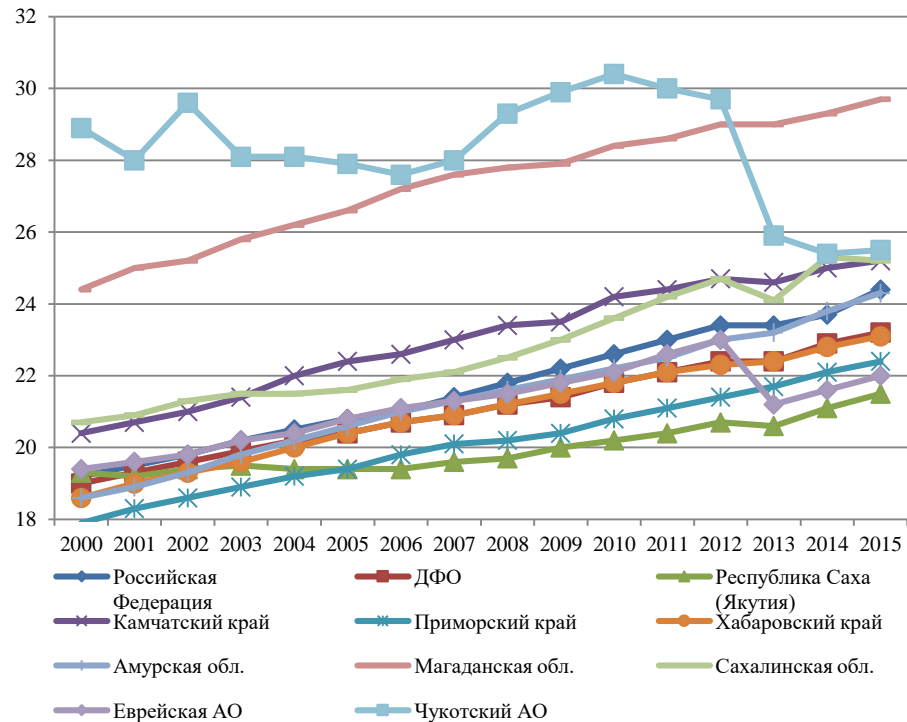
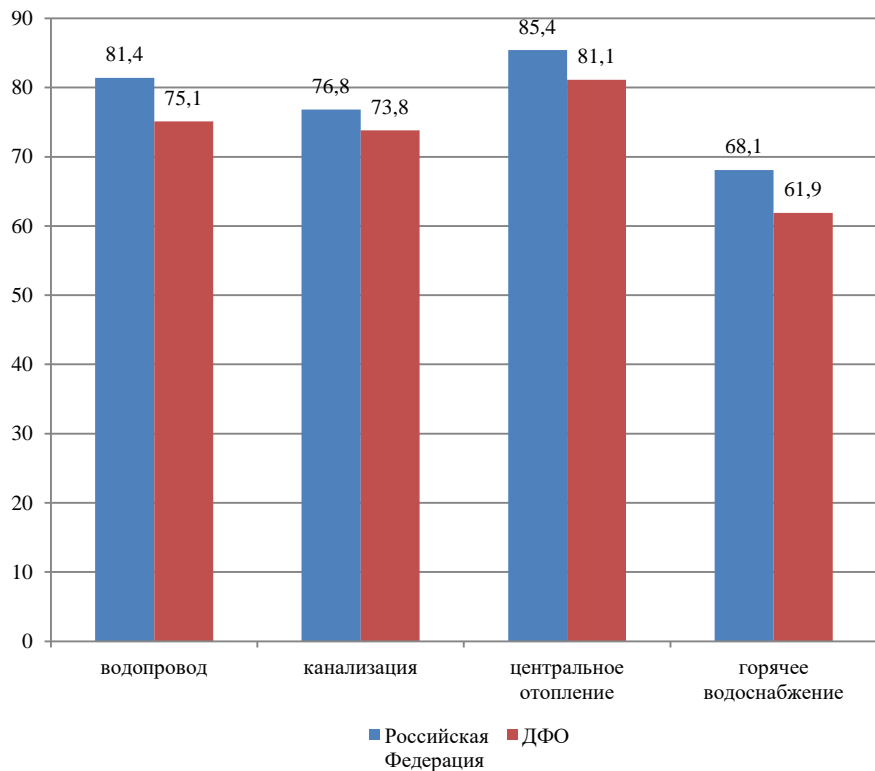
В том числе из Московской области – до 900 тыс. человек.

Оценка объема **суточной маятниковой миграции** в границах «Новой Москвы» составляет: до **0,9 млн человек** – въездная миграция и до 0,2 млн человек – «выездная» миграция (Махрова А.Г., Бочкарев А.Н., 2017)

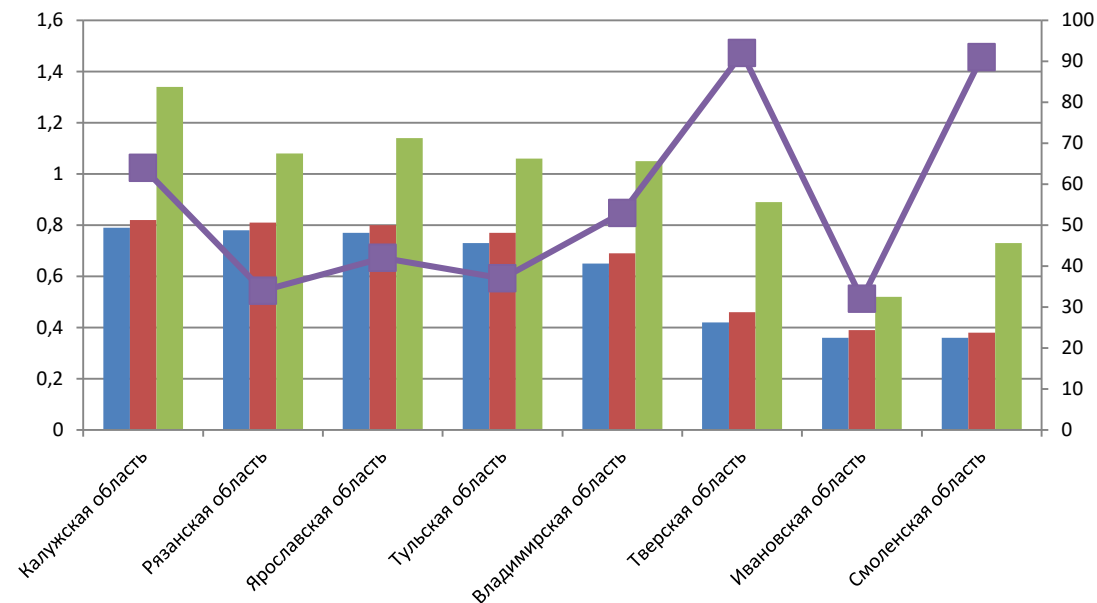
Оценка числа «отходников» - **400-500 тыс. человек**, до 200 тыс. человек одновременно, потенциальный спрос на аренду 5% жилищного фонда



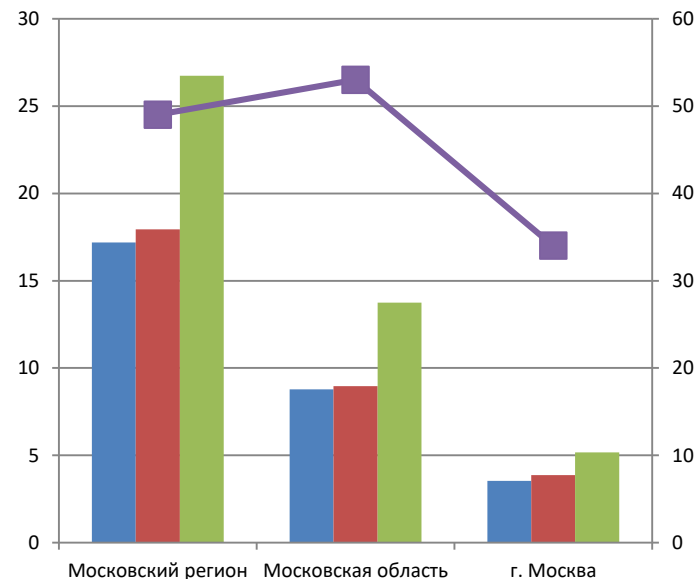
Удельный вес общей площади жилищного фонда, оборудованной основными видами благоустройства, и средняя обеспеченность общей площадью жилых помещений



Сравнение прогнозируемого ввода жилья с учетом прогнозируемого спроса населения на жилье и целевых показателей ввода жилья по Национальному проекту «Жилье и городская среда» в 2024 г. в Московском регионе



- Ввод жилья в 2018 г., млн кв. м
- Ввод жилья в 2024 г., млн кв. м (расчет на основе прироста спроса населения на жилье)
- Ввод жилья в 2024 г. в соответствии национальным проектом «Жилье и городская среда», млн кв. м
- Отклонение ввода жилья по Национальному проекту «Жилье и городская среда» от расчетного прогнозируемого ввода жилья, %



В среднем по РФ:

Ввод жилья в 2018 г.: **75,33 млн кв. м**

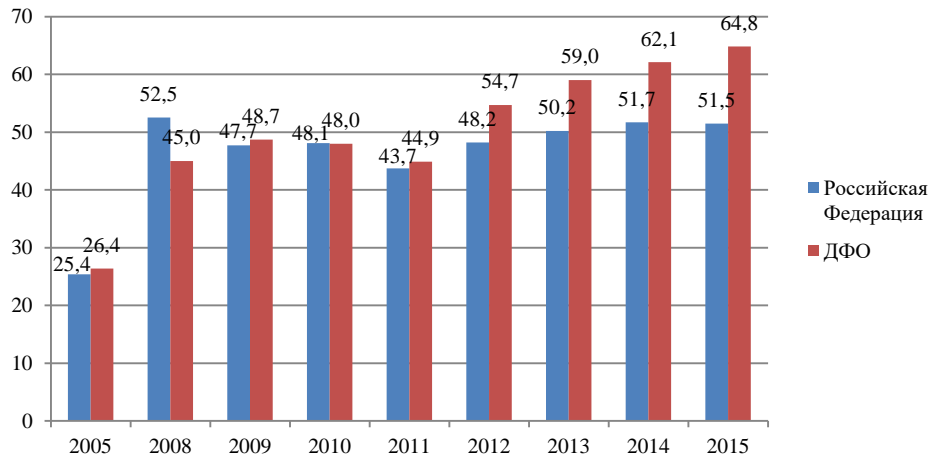
Ввод жилья в 2024 г. (расчет): **79,11 млн кв. м**

Ввод жилья в 2024 г. (согласно национальному проекту): **120 млн кв. м**

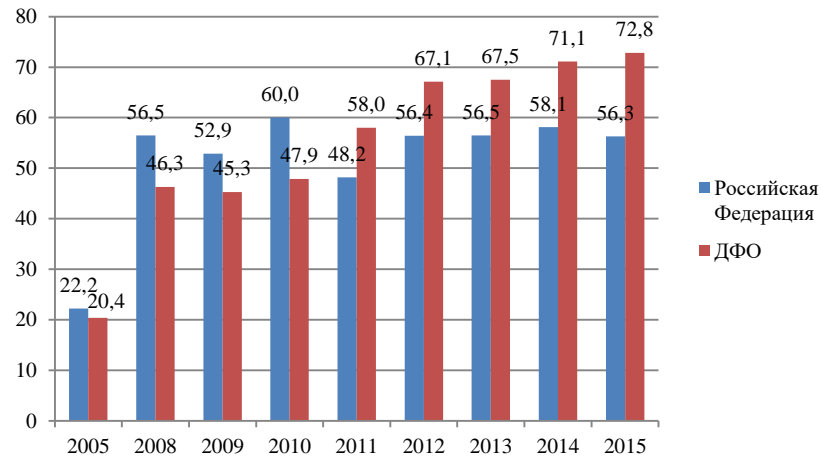
Отклонение ввода жилья по национальному проекту от расчетного прогнозируемого ввода: **52%**

Индикаторы рынка жилья в России и регионах ДФО

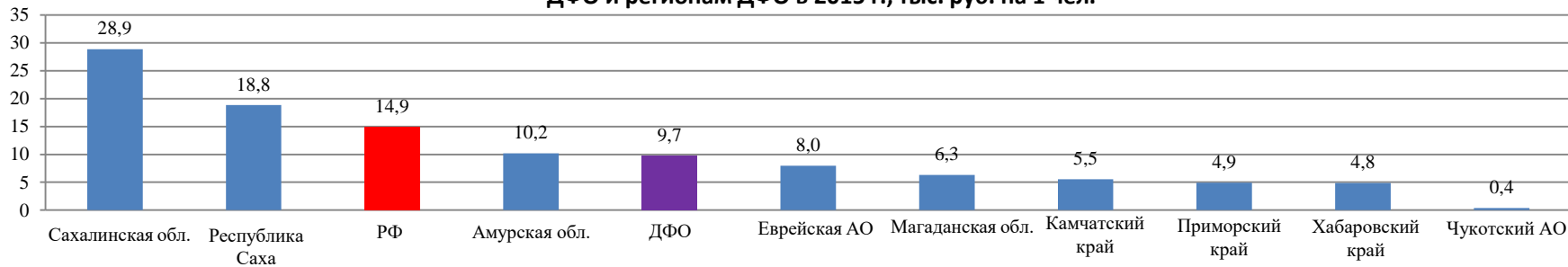
Средняя цена на первичном рынке жилья по России в целом и ДФО, тыс. руб. за кв. м общей площади



Средняя цена на вторичном рынке жилья по России в целом и ДФО, тыс. руб. за кв. м общей площади



Объем инвестиций в жилье по России в целом, ДФО и регионам ДФО в 2015 г., тыс. руб. на 1 чел.

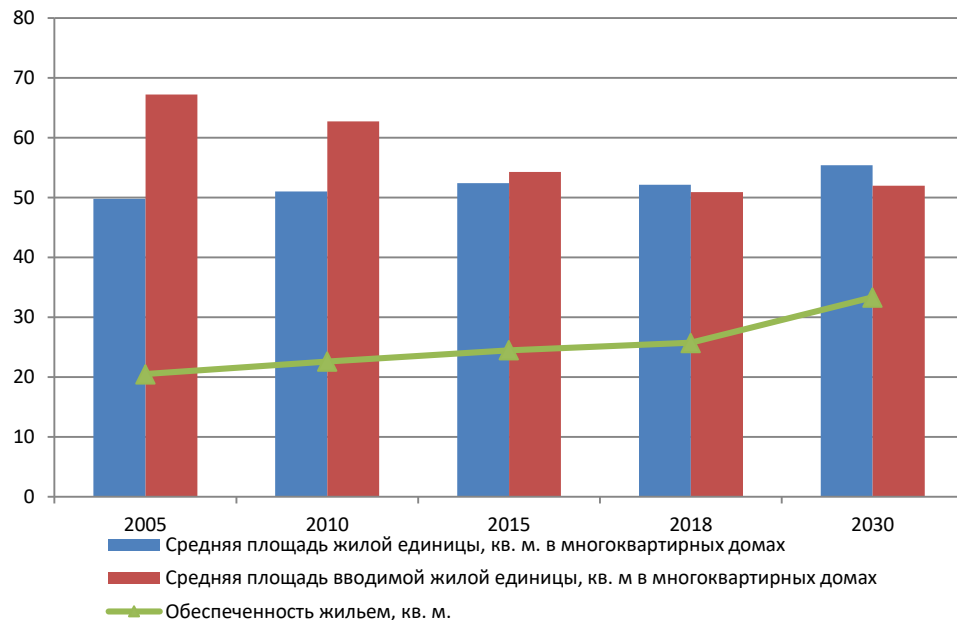


Развитие жилищной сферы и жилищное поведение

- Ожидания от развития жилищной сферы
 - Плановая экономика: централизованное планирование объема ввода жилья в городских поселениях
 - Целевое видение (реконструкция): связь динамики и структуры ввода жилья с текущими и перспективными потребностями и спросом
- Инструменты жилищной политики
- Элементы жилищного поведения
 - Гибкий потребитель ?
 - Эластичность спроса в различных сегментах
 - Склонность к аренде как альтернативе собственности на жилье
 - Склонность к ИЖС (ИЖС – товар-заменитель?)

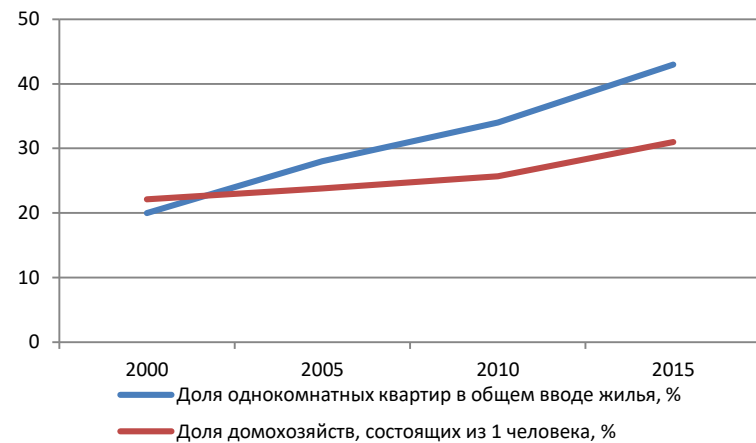


Дисбалансы в структуре жилищного фонда и во вводе жилья



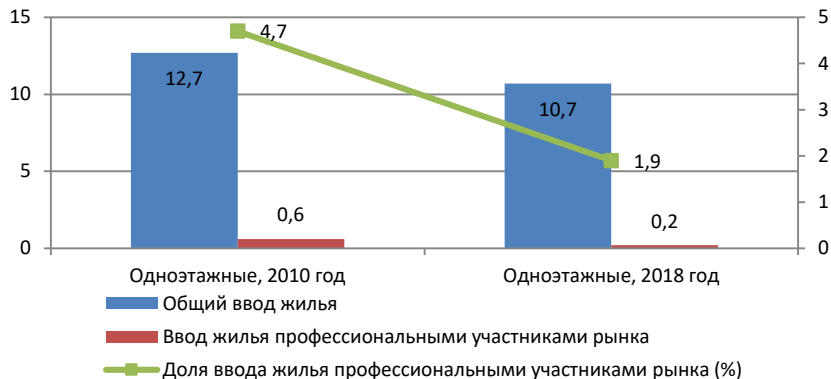
23% горожан имеют другие «жилые помещения» (в городах-миллионниках – 31%)

Почти половина помещений пригодна для круглогодичного проживания (КОУЖ, 2018)

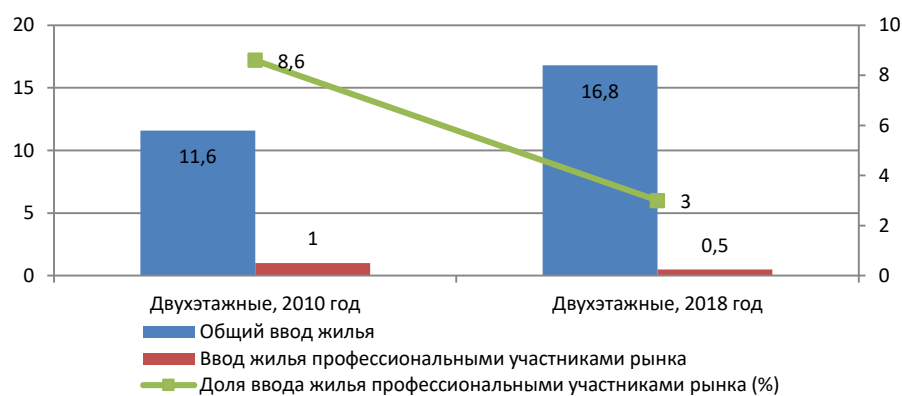


Ввод жилья в одно- и двухэтажных домах

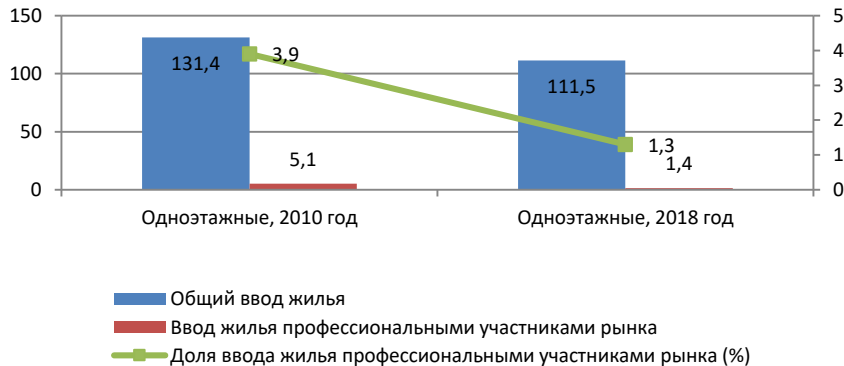
Ввод жилья в одноэтажных домах в млн кв. м



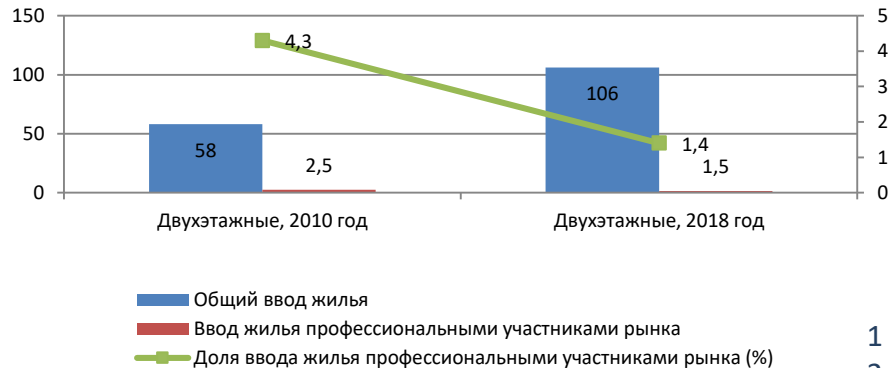
Ввод жилья в двухэтажных домах в млн кв. м



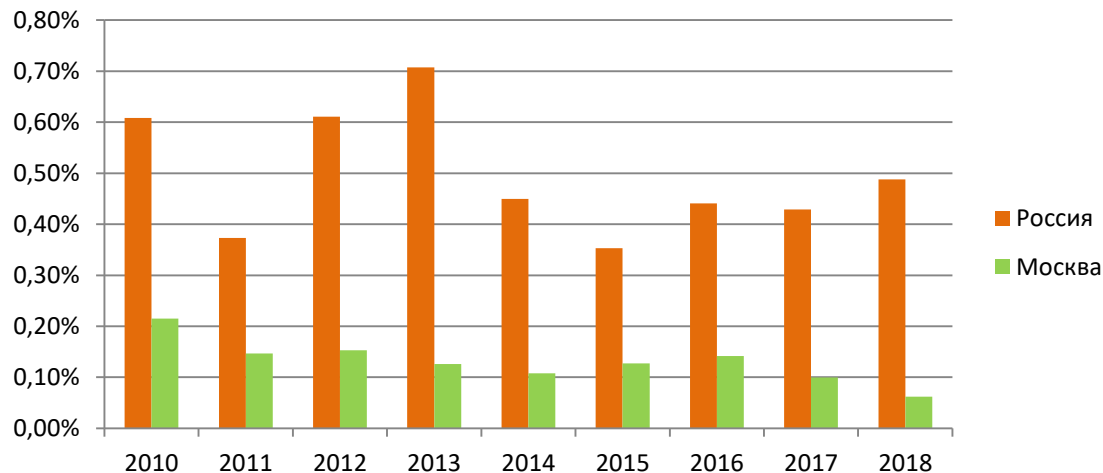
Ввод жилья в одноэтажных домах в тыс. ед.



Ввод жилья в двухэтажных домах в тыс. ед.



ВЫБЫТИЕ ЖИЛЬЯ, % ОТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

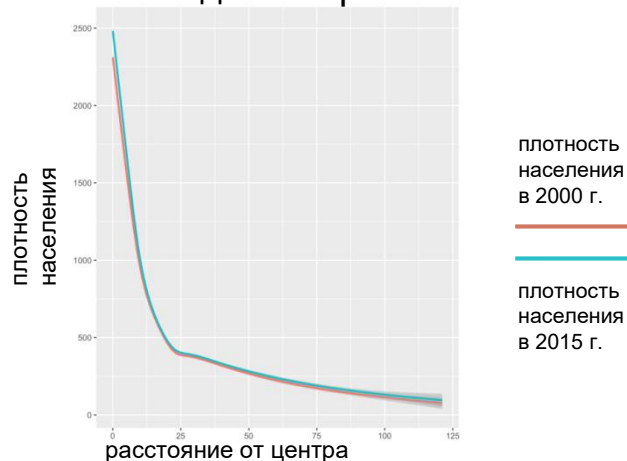


- ✓ В Москве с 2010 года наблюдается устойчивый тренд на снижение доли выбытия жилья. Но ожидается, что в связи с программой реновации, % выбытия к 2030 году увеличится до 1%.
- ✓ В России, за исключением 2013 года, наблюдается достаточно низкий уровень выбытия - от 0,35% до 0,61%.

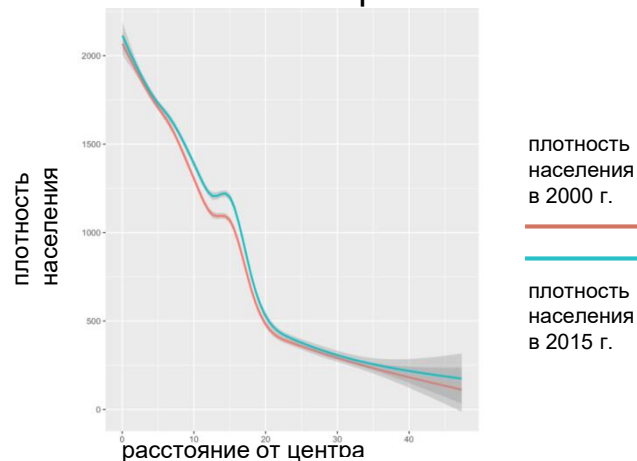


Агрегированное сравнение градиентов плотности населения Западной и Восточной Европы и российских городов

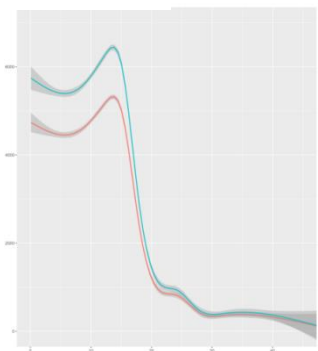
Западная Европа



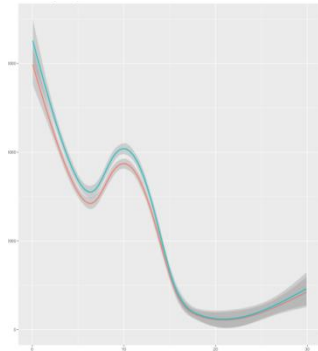
Восточная Европа



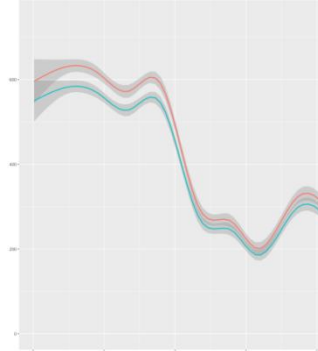
Москва



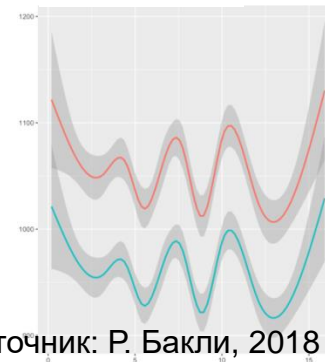
Санкт-Петербург



Екатеринбург



Омск



Источник: Р. Бакли, 2018



Проблема «анти-общин»

- Собственники могут использовать свое имущество как инструмент реагирования на издержки потребления
- Проблема «анти-общин» (anti-commons): вместо большого круга собственников с неограниченными правами пользования (общины), слишком многие имеют право на контроль («анти-общины»)
- Изменения в экономике города меняют цену земли, но: правила принятия решений с большим количеством собственников препятствуют пространственным изменениям:
 - Невозможность репрофилирования неоптимально используемых территорий - нехватка предложения земли под жилую застройку, в связи с трудностями репрофилирования
 - Ухудшение состояния жилищного фонда
 - Рост Greenfield-строительства, вместо комплексной реконструкции (репрофилирования)
 - Снижение городской мобильности
- В «анти-общинной» литературе утверждается, что, когда собственность фрагментирована, «целое» не может быть объединено: «казус Шалтай-Болтая» - запредельные издержки «обратной сборки»
- В США, с гораздо более мягкими ограничениями на землепользование, по оценкам исследователей рост может замедлиться на 50% (Hsieh & Moretti (2017))



Некоторые выводы

- Барьеры на пути пространственной адаптации системы расселения, пространственной организации городов и городских агломераций; высокие издержки преобразования застроенных территорий
- Разнонаправленные тенденции динамики и структуры ввода жилья, слабо связанные со структурой потребности в жилых помещениях и спросом на жилье
- Маятниковая миграция носит, в основном, вынужденный характер и связана с большим разрывом в ценах на жилье, а также отсутствием институционализированного рынка арендного жилья, а не с оптимизацией мигрантами своего благосостояния путем использования при проживании на территории периферии агломерации жилищных форматов недоступных или ограниченно доступных в ее ядре
- Жилье практически не выполняет компенсаторную функцию при выборе домохозяйствами стратегии пространственного поведения
- Жизнь «на два дома» как форма пространственного и жилищного поведения



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

Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

Градостроительный кодекс РФ
Жилищный кодекс РФ
214-ФЗ о долевом строительстве
Закон об ипотечных ценных бумагах



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

www.urbanecomomics.ru



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

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

 facebook.com/UrbanEconomics

 twitter.com/UrbanEconRu

 youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA