

**ПЕРСПЕКТИВЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ И ВОЗМОЖНОСТИ
ВЫПОЛНЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И
ГОРОДСКАЯ СРЕДА»**

1. ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛА РАЗВИТИЯ РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ

МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Объект исследования:

- В России **170 городов** с населением **более 100 тыс. чел.** (по состоянию на 2015 год)
- Исследование проведено по 164 городам на основе данных 2015 г. (по 6 городам данных нет)
- В 164 городах проживает **51% населения страны**
- **69%** городов расположены в зоне с благоприятным климатом, **26%** с умеренным климатом, **5%** с неблагоприятным климатом

Критерии определения типов городов:

- **Среда:** экология, уровень преступности, индекс качества городской среды (ДОМ.РФ и КБ «Стрелка»)
- **Потенциал новой экономической специализации:** индекс экономической сложности регионов (РАНХиГС), индекс инновационной деятельности (ВШЭ), количество студентов
- **Экономика:** количество малых предприятий, вклад Валовой добавленной стоимости (ВДС) города в экономический рост страны, агломерационный эффект (расчет Центра экономики инфраструктуры), инвестиции в основной капитал
- **Демография:** миграция, динамика трудоспособного населения, доля трудоспособного населения, динамика численности населения
- **Зарботная плата:** динамика реальной среднемесячной зарплаты, среднее значение заработной платы по стране

Коэффициенты критериев:

Критерии	Показатели (с коэффициентом)				Коэффициент
Среда	Экология 0,4	Индекс качества городской среды 0,4		Преступность 0,2	0,2
Потенциал НЭС	Индекс экономической сложности регионов 0,25	Условия для развития новой специализации 0,25	Инновационный индекс 0,35	Количество студентов на 1 чел. 0,15	0,35
Экономика	Динамика малых предприятий 0,2	Эффект агломерации 0,4	Вклад ВДС в экономический рост страны 0,25	Инвестиции в основной капитал на 1 чел. 0,15	0,2
Демография	Динамика миграционного прироста 0,2	Динамика трудоспособного населения 0,3	Процент трудоспособного населения от общего в городе 0,2	Динамика численности населения города 0,3	0,15
Доходы	Динамика среднемесячной заработной платы с учетом инфляции 0,4		Индекс среднего значения заработной платы 0,6		0,1

ДИНАМИКА МАЛЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ НА 1000 ЧЕЛОВЕК (2015 ГОД)



КОЛИЧЕСТВО МАЛЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ НА 1000 ЧЕЛОВЕК (2015 ГОД)



Источник: ЦСР по данным Росстат

ВАЛОВАЯ ДОБАВЛЕННАЯ СТОИМОСТЬ В ПРОЦЕНТАХ ПО РФ

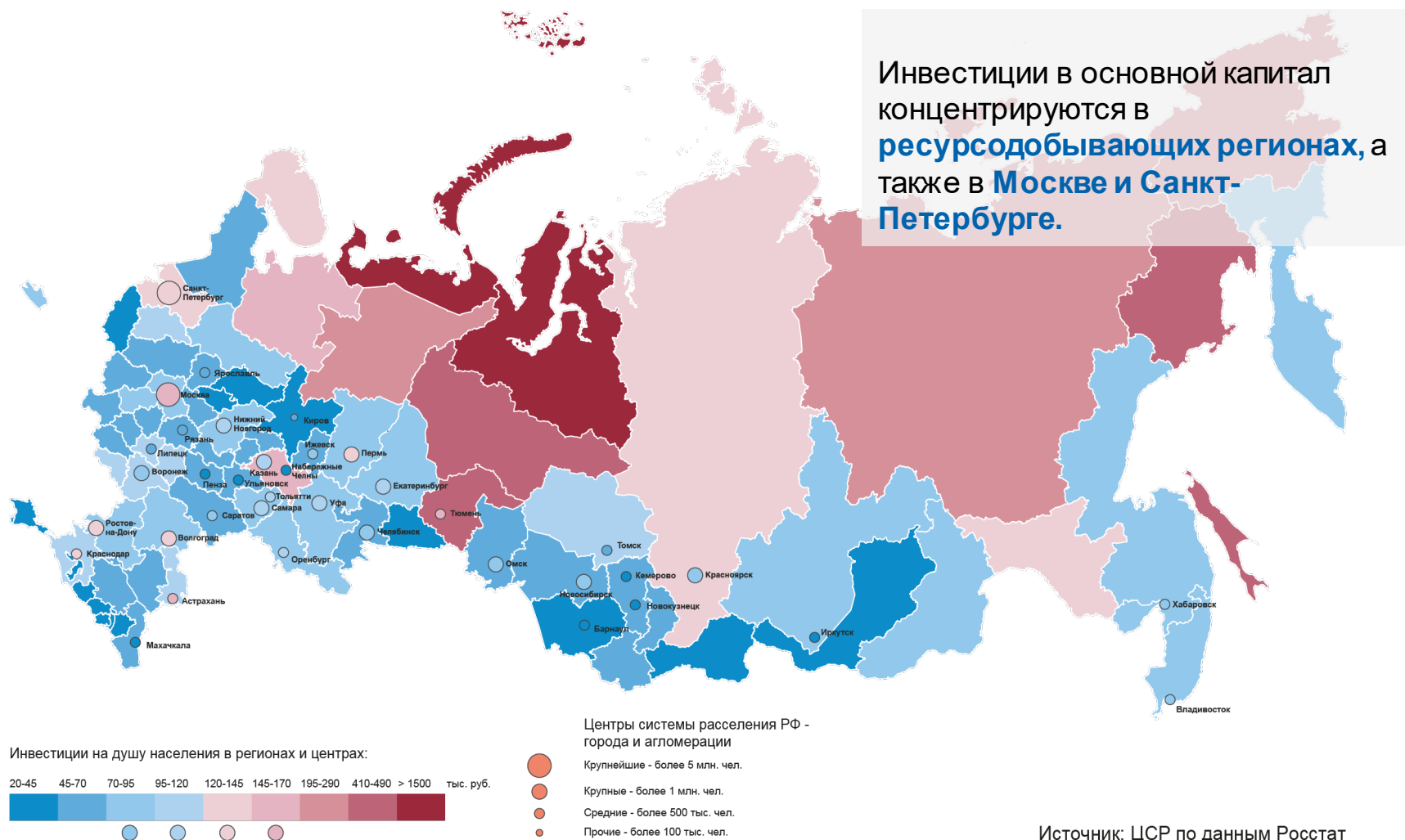
Основной вклад в экономическое развитие страны вносят **164 города с населением 100 тыс. и более**, которые формируют около **70% ВДС**.

Наибольший вклад вносят **Москва – 20,9%** и **Санкт-Петербург – 4,6%**



По данным ЦЭИ

ИНВЕСТИЦИИ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ НА ДУШУ НАСЕЛЕНИЯ, 2015 ГОД



Источник: ЦСР по данным Росстат

ГОРОДА И ТРЕТЬЯ ПРОМЫШЛЕННАЯ РЕВОЛЮЦИЯ

Технологическая революция оказывает давление на трансформацию традиционных экономических специализаций городов и обуславливают формирование новых современных и перспективных экономических специализаций, с которыми будет связан экономический рост следующего этапа развития.

Сервисизация экономики

Увеличение доли сектора услуг в структуре городской экономики (включая подход «город-как-сервис», развитие цифровых платформ для предоставления услуг и т.п.)

Цифровизация

Интеллектуализация всех сфер городского хозяйства и сферы управления (в т.ч. становление подхода «умный город» и т.п.)

Реиндустриализация

Возвращение реальных производств в города под влиянием развития передовых производственных технологий, но с совершенно другим качеством (зеленые умные фабрики, цифровые заводы, гибкое производство и т.п.)

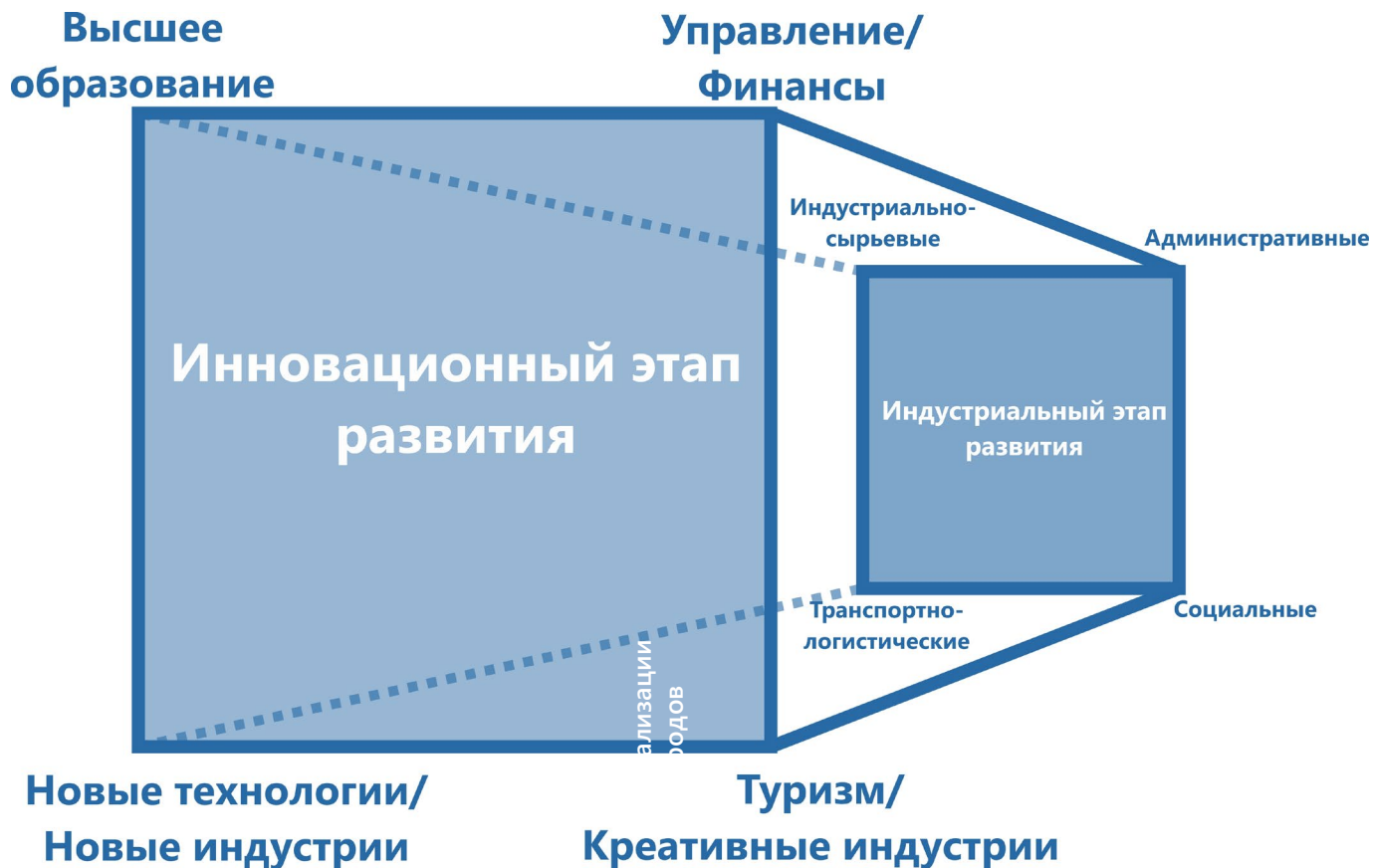
Признаки новой специализации

- Высокая доля услуг в городской экономике и углубление разделения труда в процессе
- Развитие сектора производства знаний и инноваций. Рост значения университетов в экономическом развитии территорий
- Оформление новых отраслей и секторов экономики, становления новых рынков

Эффекты

- Дифференциация и усложнение рынка труда и структуры занятости, формирование перспективных рынков труда, их
- Появление городов - потенциальных новых центров экономического роста., и, в целом, появление городов-новых лидеров экономического роста
- Увеличение миграций, приток экономически активного населения в города лидеры-роста

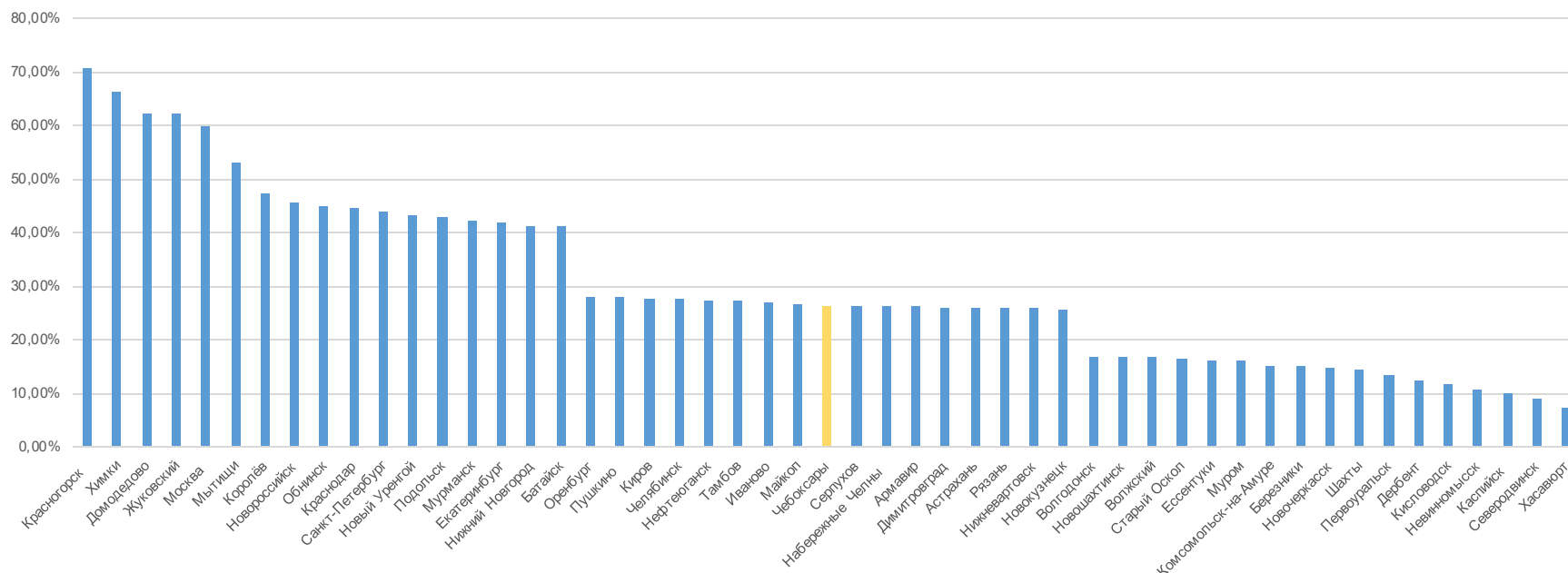
ИНДУСТРИАЛЬНАЯ И ИННОВАЦИОННАЯ СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ ГОРОДОВ



ГОРОДА-ЛИДЕРЫ ПО ДОЛЕ РЫНОЧНЫХ УСЛУГ В СТРУКТУРЕ ГОРОДСКОЙ ЭКОНОМИКИ (ДОЛЯ БОЛЕЕ 40 %) ИМЕЮТ ЗНАЧИТЕЛЬНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ НОВОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СПЕЦИАЛИЗАЦИИ В УСЛОВИЯХ НОВОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ



Доля работников, занятых в секторе рыночных услуг, %, 2017 год

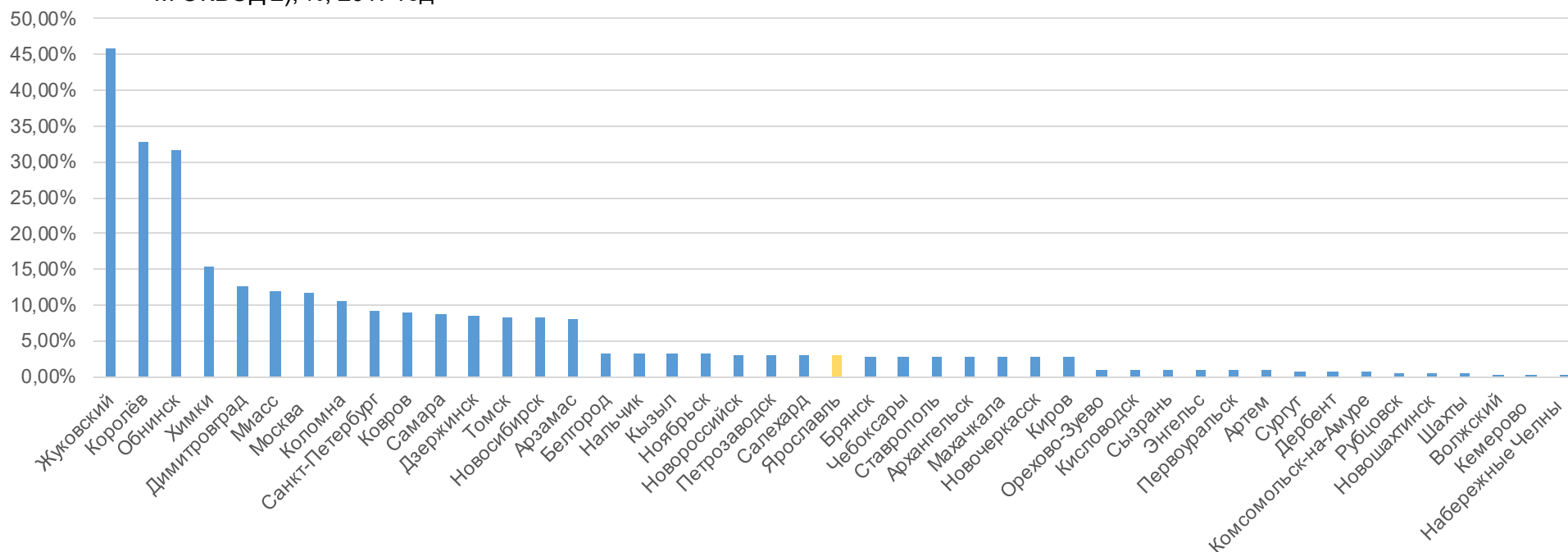


Примечание: цветом выделено медианное значение (Чебоксары)
Источник: ЦСР «Северо-Запад» по материалам Росстата

В КОНТЕКСТЕ ПЕРЕХОДА К НОВОЙ СПЕЦИАЛИЗАЦИИ НАИБОЛЬШИМ ПОТЕНЦИАЛОМ ТАКЖЕ БУДУТ ОБЛАДАТЬ ТЕРРИТОРИИ С ВЫСОКОЙ ДОЛЕЙ РЫНОЧНЫХ УСЛУГ, А ТАКЖЕ ТЕ, В КОТОРЫХ НАБЛЮДАЕТСЯ ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ ДОЛЯ РАБОТНИКОВ (БОЛЕЕ 10%), ЗАНЯТЫХ В Т.Н. «ЗНАНИЕЕМКИХ» УСЛУГАХ

К их числу относятся города-спутники Москвы (Жуковский, Королёв, Химки), Обнинск, Димитровград, Миасс, Москва и Санкт-Петербург, а также города расположения региональных или федеральных вузов, организаций, занимающихся технологическим обеспечением обрабатывающих или добывающих отраслей, или сервисных услуг.

Доля работников, занятых в организациях по ВЭД «Деятельность профессиональная, научная и техническая» (Код М ОКВЭД 2), %, 2017 год



ОСНОВНОЙ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЕДИНИЦЕЙ СТАНОВЯТСЯ ВУЗЫ

Количество студентов в городах России на 10 000 тыс. жителей (2016 год)



Количество студентов на 10 000 жителей



Территориальное распределение вузов и филиалов высших учебных заведений в России неравномерно. Наибольшее количество ВУЗов сосредоточено в **Москве и Санкт-Петербурге (30% всех университетов страны)**.

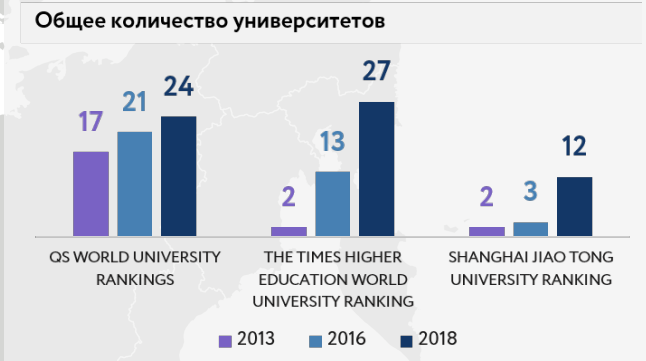
Томск, Ставрополь и Грозный являются лидерами в России по кол-ву студентов на 10 тыс. человек.

Источник: ЦСР по данным Росстата и Главного информационно-вычислительного центра Министерства образования и науки РФ

ТОП РОССИЙСКИХ ВУЗОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ В МИРОВЫХ РЕЙТИНГАХ



За последние годы **выросло** число российских университетов в мировых рейтингах



- Кластеры ВУЗов:
1. Москва
 2. Санкт-Петербург
 3. Новосибирск
 4. Томск

701-750
35
Положение вузов в рейтинге QS World University Rankings
Положение вузов в рейтинге РА Эксперт

Развитие конкурентоспособной на мировом уровне системы высшего образования необходимо для привлечения и удержания студентов со всего мира

ЛИДИРУЮЩИЕ ВУЗЫ РОССИИ И ИННОВАЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ РЕГИОНОВ

ВУЗЫ являются основным субъектом по развитию инновационной специализации

Наибольшее количество российских ВУЗов-лидеров концентрируется в **Московской, Санкт-Петербургской и Казанской агломерациях**



Источник: ЦСР по данным НИУ ВШЭ

ГОРОДА, РАСПОЛОЖЕННЫЕ В РЕГИОНАХ СО СФОРМИРОВАННОЙ ИННОВАЦИОННОЙ СРЕДОЙ (ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТСЯ ВЫСОКИМИ ИННОВАЦИОННЫМИ РЕЙТИНГАМИ ДАННЫХ РЕГИОНОВ), ИМЕЮТ ПРЕИМУЩЕСТВО ДЛЯ РАЗВИТИЯ НОВОЙ СПЕЦИАЛИЗАЦИИ

Наибольшим потенциалом для развития новой специализации в условиях технологического перехода будут обладать крупнейшие города, а также ряд менее крупных муниципальных образований, уже обладающих компетенциями, востребованными технологической революцией, или имеющих высокий потенциал к их формированию (в соответствии с результатами, полученными по итогам расчета индекса условий развития новой специализации городов).

В число лидеров входят Москва, Жуковский, Обнинск, Санкт-Петербург, Королев, Новосибирск, Химки, Казань, Томск, Екатеринбург, Нижний Новгород, Самара, Димитровград, Уфа, Пермь, Тюмень, Якутск, Ульяновск, Иркутск, Воронеж, Миасс, Красноярск, Краснодар, Пенза, Белгород, Челябинск.

Преимущества городов-лидеров

- наличие на территории региона/города ведущих вузов страны (т.е. входящих в ведущие международные рейтинги федеральных университетов, национальных научно-исследовательских университетов и опорных университетов субъектов РФ)
- наличие полного круга элементов инновационной инфраструктуры (ИТК, система технопарков, бизнес-инкубаторов и т.п.)
- наличие крупных и средних компаний-лидеров изменений, специализирующихся в секторах новой технологической революции (например, компании-лидеры рейтинга Техуспех)
- наличие специальных институциональных условий (среды) для осуществления инновационной деятельности и развития высокотехнологичного бизнеса (режим ТОСЭР, ОЭЗ технико-внедренческого или промышленно-производственного типа, и т.п.)

ГОРОДА – ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ЛИДЕРЫ РАЗВИТИЯ НОВОЙ СПЕЦИАЛИЗАЦИИ



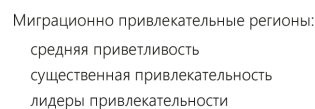
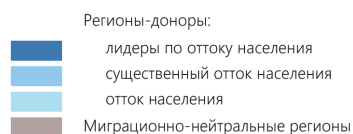
МИГРАЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ГОРОДОВ И РЕГИОНОВ РОССИИ

Примерно **30% городов** с населением более 100 тыс. человек **не являются привлекательными для миграции**

В крупных городах и агломерациях наблюдается **наибольший миграционный прирост**



Миграционная динамика регионов РФ:



Миграционный прирост в процентах за 5 лет от общей численности в период с 2011 по 2015 гг.:



Численность населения в городах:



ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛА ГОРОДОВ



ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Города-лидеры



- **28 городов**
- 21% населения страны
- 9 миллионников
- 36,8% ВДС России

Города с потенциалом роста



- **32 города**
- 8% населения страны
- 2 миллионника
- 10,5% ВДС России

Города с ограниченным ресурсом



- **60 городов**
- 15% населения страны
- 4 миллионника
- 14,5% ВДС России

Слабые города



- **44 города**
- 7% населения страны
- 6,4% ВДС России

- Во всех городах показатели городской среды выше средних по России
- Около 80% городов имеют потенциал развития высокотехнологичных отраслей (университеты в международных рейтингах, высокая занятость в «знаниемки» видах деятельности)
- Около 90% городов имеют высокие экономические показатели
- В 90% городах положительная миграционная динамика
- Во всех городах уровень заработной платы выше среднероссийского (в среднем на 30%)

- В 21 городе показатели городской среды выше средних по России
- Более 70% городов имеют потенциал развития современных специализаций на основе модернизации существующих секторов: ведущие университеты, технопарки, инновационные кластеры, бизнес-инкубаторы и акселераторы
- 69% городов имеют гибкую экономику за счет большого количества малых предприятий
- В 26 городах положительная миграционная динамика, в 20% городов численность населения возросла более, чем на 10%

В 40% городов уровень заработной платы выше среднероссийских

- Комфортная городская среда - только в 20 городах
- 60% городов имеют потенциал развития высокотехнологичных отраслей
- Более 60% городов имеют ограниченный экономический потенциал из-за отсутствия дополнительных источников роста (удаленность от агломераций, нехватка инвестиций в основной капитал)
- Треть городов испытывают миграционный отток
- В 75% городов уровень заработной платы ниже среднероссийских

- В 37 городах городская среда выше среднероссийской: в 60% городов уровень преступности ниже среднего по России и благоприятная экологическая обстановка
- Половина городов не имеет потенциала развития высокотехнологичных отраслей
- Во всех городах низкие экономические показатели. В 85% городов низкие показатели инвестиций в основной капитал и ВДС на 1 чел.
- В 55% городах наблюдается миграционный отток
- Во всех городах уровень заработной платы ниже среднероссийского

Факторы лидерства:

- Диверсифицированная экономика
- Высокая занятость в сфере рыночных услуг
- Рост инвестиций в основной капитал
- Условия для развития предпринимательской среды
- Высокая транспортная доступность

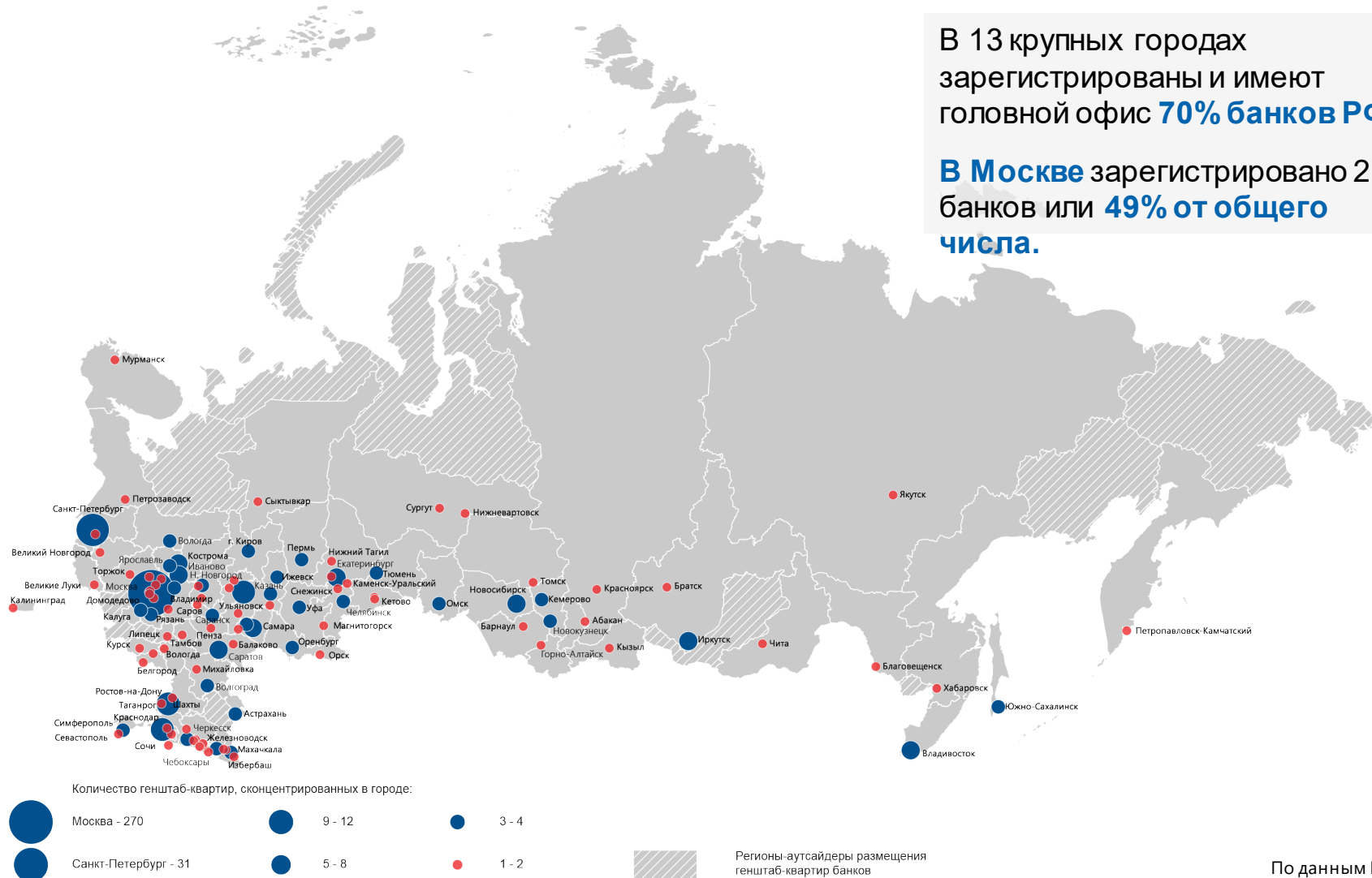
Факторы отставания:

- Малый масштаб рынка
- Высокая занятость в секторе нерыночных (бюджетных) услуг
- Низкие инвестиции в основной капитал
- Некомфортная городская среда – в половине городов
- Низкая транспортная доступность

КОНЦЕНТРАЦИЯ ШТАБ-КВАРТИР БАНКОВ

В 13 крупных городах зарегистрированы и имеют головной офис **70% банков РФ**.

В **Москве** зарегистрировано 270 банков или **49% от общего числа**.



По данным ЦСР

КОЛИЧЕСТВО БАНКОВ, ЛИКВИДИРОВАННЫХ В 2010 -- 2018 ГОДАХ



Количество банков, прекративших существование в период с 2010 по 2018 гг.:



Источник: ЦСР по данным banki.ru

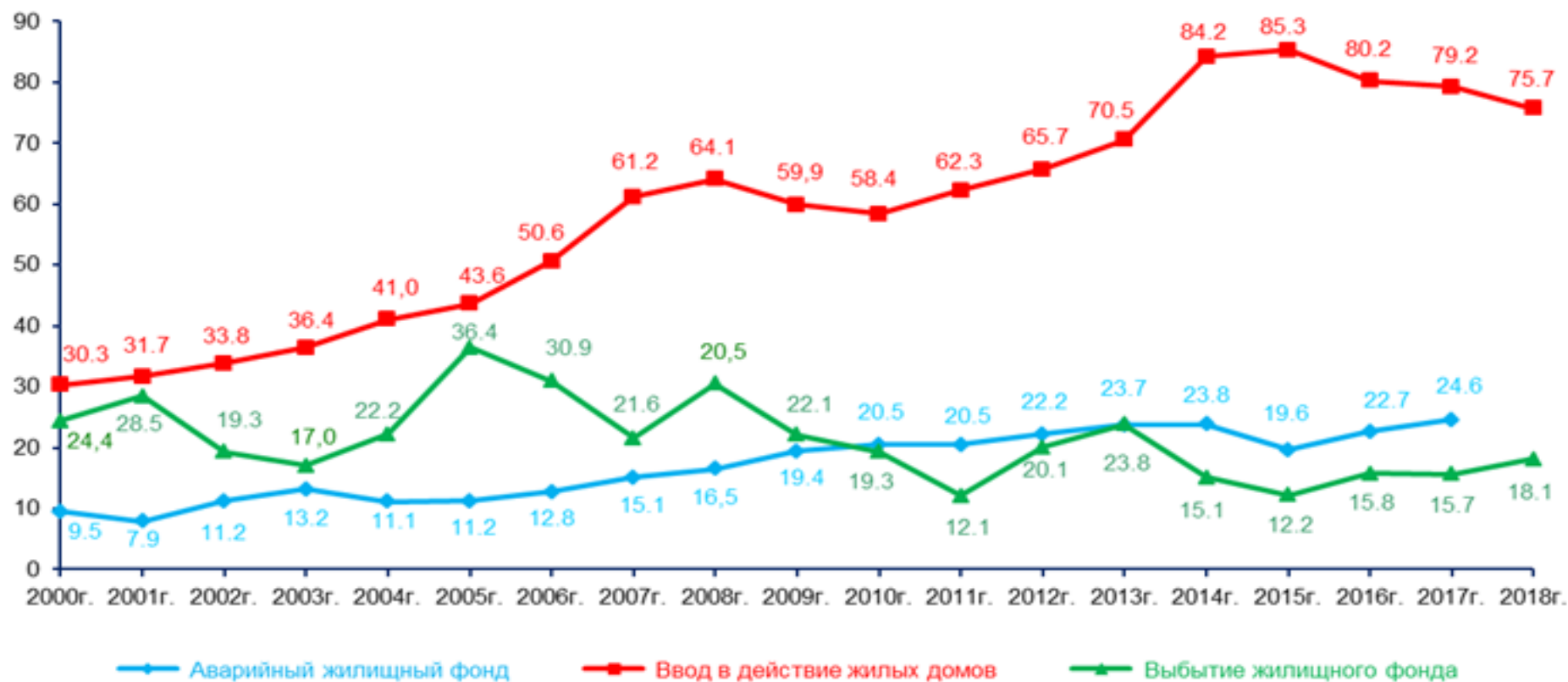
ТЕЗИСЫ ПЕРВОЙ ЧАСТИ

1. Социально-экономическое развитие городов на долгосрочную перспективу будет зависеть от скорости и масштаба разворачивания инфраструктур выращивания и продвижения индустрий Новой промышленной революции (индустрии 4:0)
2. Важными характеристиками для возможностей локализации подобных секторов являются: уровень предпринимательской активности, качество этой активности (инновационная ориентированность), качество связей города, возможность масштабирования. В России все эти «потенциалы» разорваны.
3. Университеты нового типа становятся «новыми фабриками»: производство технологий, человеческого и социального капитала

2. РЫНОК ЖИЛЬЯ: ЧТО ПРОИСХОДИТ

ДВИЖЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Движение жилищного фонда
млн.м² общей площади



ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ НА 1000 ЧЕЛОВЕК НАСЕЛЕНИЯ



РЫНОК ЖИЛЬЯ



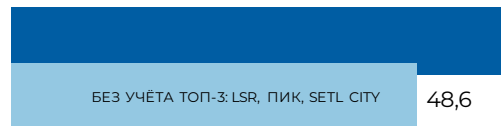
Структура рынка и доля крупных застройщиков из ТОП-200

Почти 5,5 млн. рабочих мест было напрямую обеспечено строительным комплексом в 2015 году из 72,3 млн рабочих мест в целом по России (7,6%), в том числе 1 млн. — средним и крупным бизнесом. 5,3% — прямой вклад строительной отрасли в ВВП России в 2015 г. (6,1-6,6% в 2011-2013 гг.)

ПО ДАННЫМ АО «ДОМ.РФ»

Всего 2 973 застройщика. ТОП-200 застройщиков это*:

Объём текущего строительства (млн. кв. м)

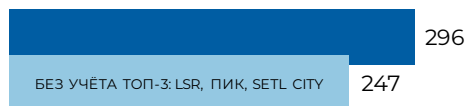


Застройщики с текущим объёмом строительства жилья

от 112 тыс. м²

до 4 363 тыс. м²

На одного застройщика в среднем приходится (тыс. кв. м):



2 региона работы

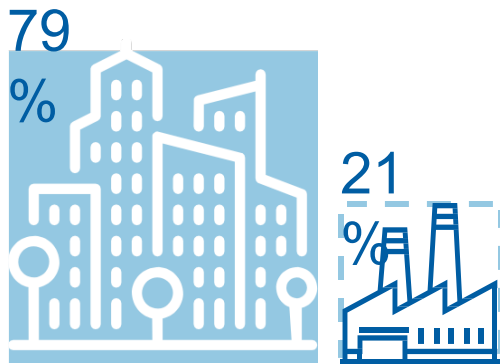
9 объектов текущего строительства



* ПО ДАННЫМ ЕДИНЫЙ РЕЕСТР ЗАСТРОЙЩИКОВ (ERZRFRU). ЕДИНЫЙ РЕЕСТР ЗАСТРОЙЩИКОВ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ ПОЛНУЮ БАЗУ ДАННЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЖИЛЬЯ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СРЕДСТВ ГРАЖДАН ПО ДОГОВОРАМ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.

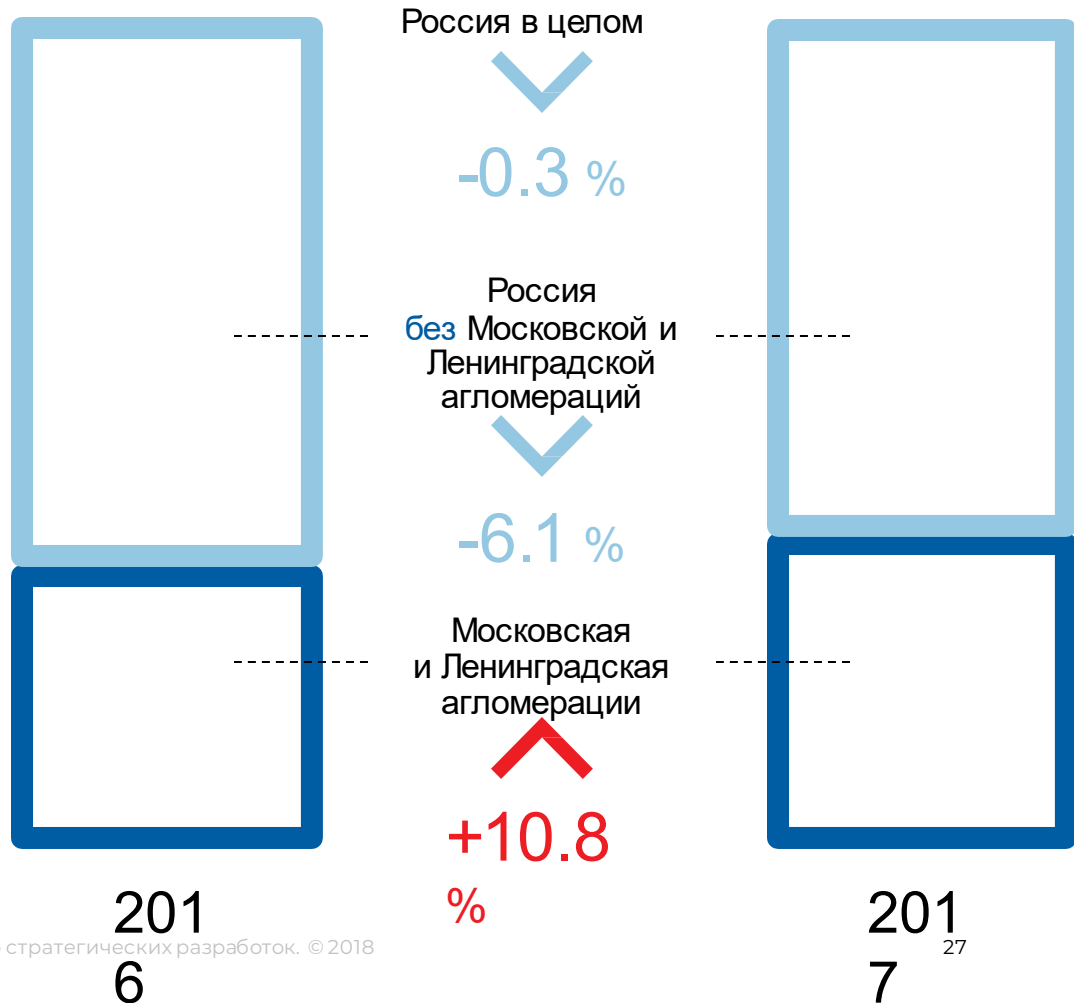
РЫНОК ЖИЛЬЯ

Количество регистраций ДДУ в РФ, Московской и Ленинградской агломерациях.



В структуре строительной отрасли 79% общей площади зданий, введенных в действие в 2015 году, были жилого назначения

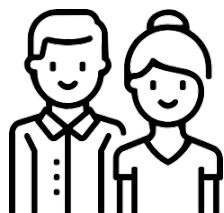
ПО ДАННЫМ ИНФОРМАЦИОННОЙ БАЗЫ ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ МАТЕРИАЛОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО СОВЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



ТЕКУЩАЯ ПОКУПАТЕЛЬСКАЯ СПОСОБНОСТЬ



3 человека —
состав семьи



3 человека — работающие
члены семьи



50 кв. м.
— средняя
площадь квартиры

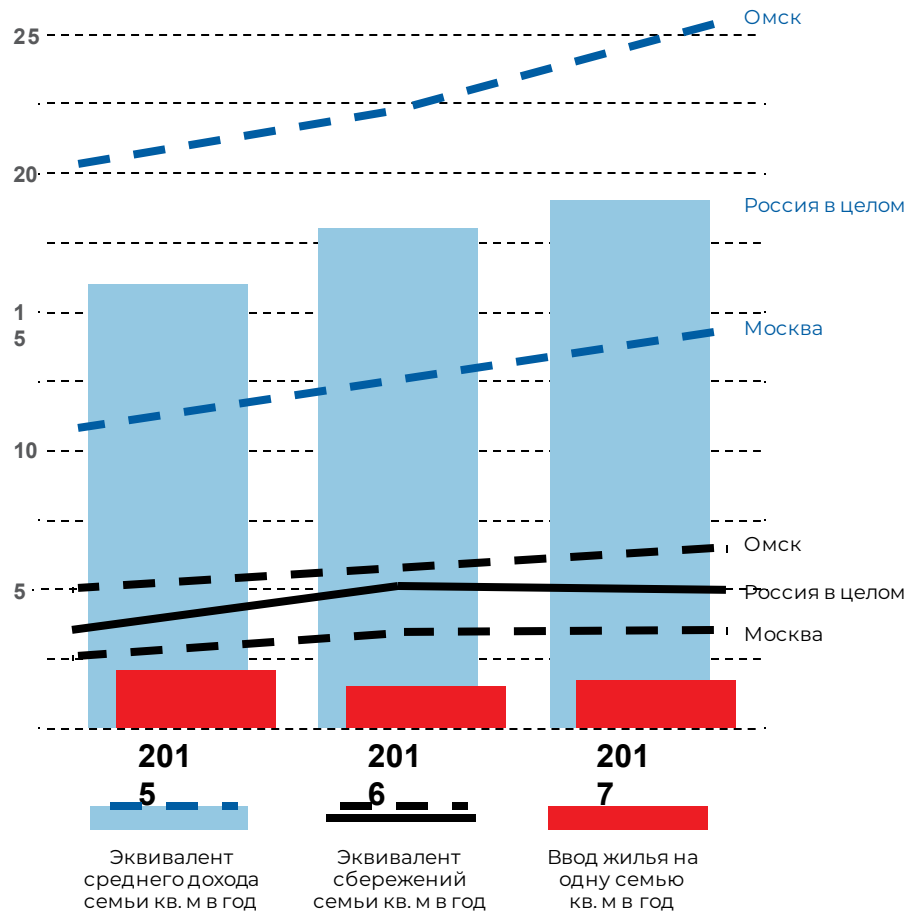


5 кв. м.
— срок для накопления
средств на квартиру

1

срок для накопления средств на
квартиру (без учёта инфляции и срока
выплаты ипотечного кредита) ввод
жилья = 30% от сбережений населения

назад к освоению ▶ лет



+ 10% к цене жилья =

+ 1 год к сроку накопления средств домохозяйствами

+ 3% сбережений перераспределение сбережений

в рынок жилья из других отраслей: автопром, туризм и др.

28

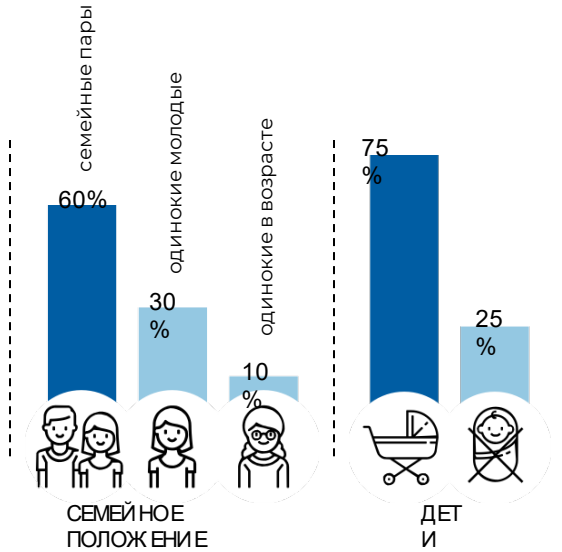
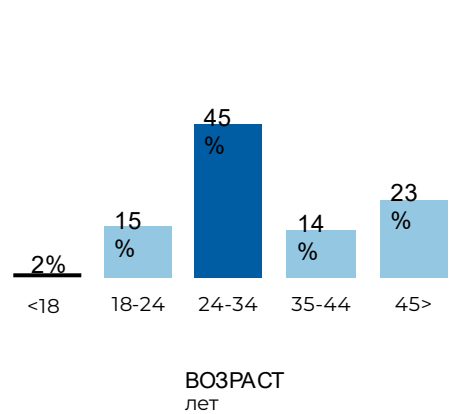
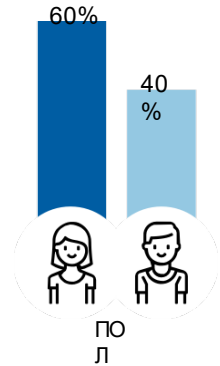
ПОРТРЕТ ДОЛЬЩИ КА*

✓ Мотивы покупки:

Проживание в съемной квартире.

Проживание с родственниками (отсутствие свободы).

Боязнь за свое будущее и будущее своих детей (отдельная квартира, позволяет ощущать себя более защищенно).



⚡ Страхи клиента:

Дом будет не сдан в срок.

Качество строительства (несоблюдение технологий).

Не сможет получить ипотеку.

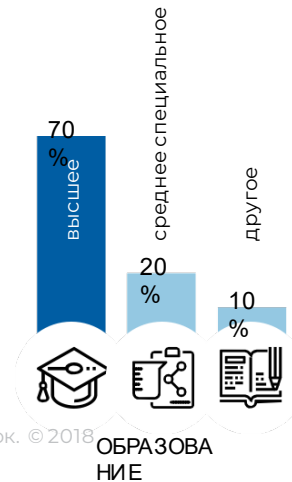
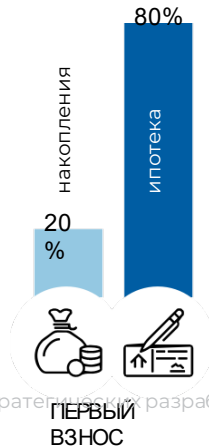
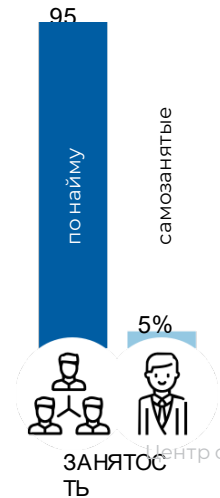
Двойная продажа (юридическая чистота сделки).

Поддельные документы купли-продажи.

Будут взиматься дополнительные платежи (проценты) при оформлении сделки.

Рядом с ЖК будут отсутствовать социальные объекты первой необходимости.

Рядом с ЖК будут объекты городского значения (заводы, свалки, промышленные объекты).



Возраст: 25-40 лет.
Семейное положение: в браке, двое детей.
Образование: высшее.
Профессия: сфера торговли.
81% не отдыхали за рубежом последний год.
62% водят автомобиль.

по данным российской газеты (от 31.01.2018)

70–100
тыс. рублей

ДОХОД

29

назад к оглавлению ▶

Центр стратегических разработок. © 2018

* РАСЧЕТЫ ГИЛЬДИИ УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ (WWW.RGUB.RU)

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА 214-ФЗ ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ЖИЛЬЯ



Один застройщик
Одно разрешение на строительство
Один расчётный счет



Банковский контроль соответствия
назначения и размера каждого
платежа застройщика документальным
основаниям.



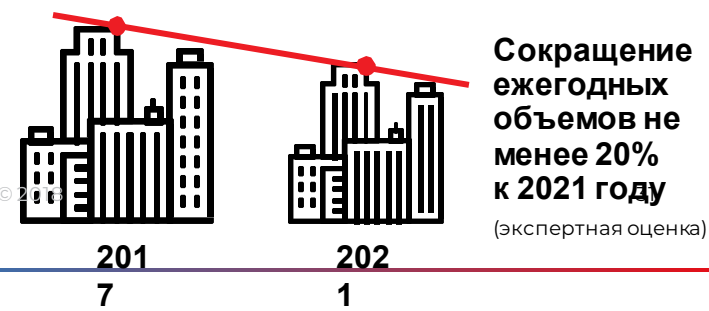
Установление лимитов по расходным
операциям Застройщика.



Установление требований к органам
управления застройщика
и его участникам, опыту
его деятельности.

ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ ДОЛЬЩИКОВ

Фактор	Цель	Проблема достижения цели	Предложения
Создание фонда	Уменьшение рисков дольщиков	Недостаточное и непрозрачное регулирование механизмов компенсации	<p>Необходимо внести изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1234 «Об утверждении Правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования», предусматривающих:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Четкие и исчерпывающие критерии принятия решений Правлением и Наблюдательным советом Фонда о достройке объектов незавершенного строительства (например, правила распределения финансирования между регионами, распределения финансирования между объектами одного региона); -Обязательное участие представителя региона в процессе принятия решений по тем или иным объектам этого региона.
Ограничение использования средств дольщиков на другие проекты	Уменьшение рисков дольщиков	Невозможность использования рабочего механизма достройки проблемных объектов, рост числа обманутых дольщиков, социальной напряженности	Закрепить возможность достройки проблемных объектов, проблемы по которым возникли до вступления в силу 218-ФЗ, другими застройщиками.
Совокупность инструментов 214-ФЗ	Увеличение доступности жилья	Сокращение предложения на рынке жилья, рост цен, уменьшение доступности	



ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ ОТРАСЛИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СМЕЖНЫХ ОТРАСЛЕЙ



- Изменение структуры рынка за счет уменьшения числа застройщиков — небольших компаний, имеющих в портфеле 1-2 объекта и небольшой уровень рентабельности (в 2017 году 68,1% рынка жилья составляли компании из ТОП-200).



**СОЦИАЛЬНАЯ
НАПРЯЖЕННОСТЬ
В СВЯЗИ С
УВЕЛИЧЕНИЕМ
БЕЗРАБОТИЦЫ**



- В регионах, где доля крупных или средних застройщиков (дочерних компаний таких застройщиков) не доминирует, рынок претерпит значительные изменения (значительное сокращение числа проектов, рост цен, социальная напряженность в связи с увеличением безработицы за счет высвобождения работников небольших застройщиков, сокращения работников подрядных организаций).

- Уменьшение количества проектов, что приведет к негативным последствиям для смежных отраслей — сокращение производства строительных материалов, сокращение кадров на таких производствах, уменьшение оборота и маржи, сокращения кадров в агентствах недвижимости, рекламных агентствах.

**СОКРАЩЕНИЕ
ПРОИЗВОДСТВА
СТРОИТЕЛЬНЫХ
МАТЕРИАЛОВ**

НИЗКИЙ РИСК УХОДА ЗАСТРОЙЩИКОВ:

Москва. Маржа —
50% Миллионники.

Маржа — 28%

СРЕДНИЙ РИСК УХОДА ЗАСТРОЙЩИКОВ:

Санкт-Петербург. Маржа —
12%



ВЫСОКИЙ РИСК УХОДА ЗАСТРОЙЩИКОВ:

Города 500-тысячники. Маржа
— 7%

Малые города. маржа
— 4%

ПОСЛЕДСТВИЯ ОТРАСЛИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СМЕЖНЫХ ОТРАСЛЕЙ

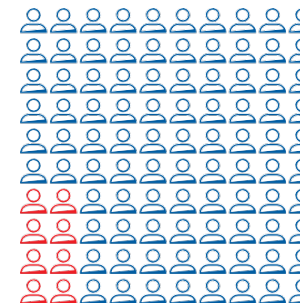


ПРЕДПОЛАГАЕМАЯ
ЦЕЛЬ:
«САНИТАРНАЯ»
ОЧИСТКА РЯДОВ
ЗАСТРОЙЩИКОВ
И ЗАЩИТА
ПРАВ
ДОЛЬЩИКОВ

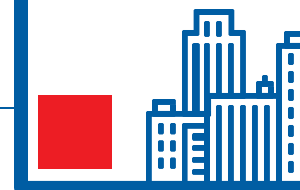
Прогнозируемые
последствия:

- Уменьшения конкуренции, дальнейшим увеличением доли на рынке ТОП-200 застройщиков.
- Заморозки низкорентабельных проектов в регионах (крупным игрокам они не интересны, а других застройщиков уже нет).
- Рост цены продажи жилья (по оценкам ЦЭМИ РАН на 7% в 2019 и 15% в 2020 годах).
- Уменьшение доступности жилья.
- Рост безработицы, социальной напряженности.
- Падение производства в смежных отраслях (цементная отрасль, металлопрокат, нерудная отрасль, производство строительных и отделочных материалов, производство строительной техники, инженерного оборудования). Мультипликативный эффект по оценкам ЦЭМИ РАН даст **снижение ВВП на 1,5%**.

занятость
населения в
строительстве
— 8%*



доля
строительства
в ВВП — 6%*

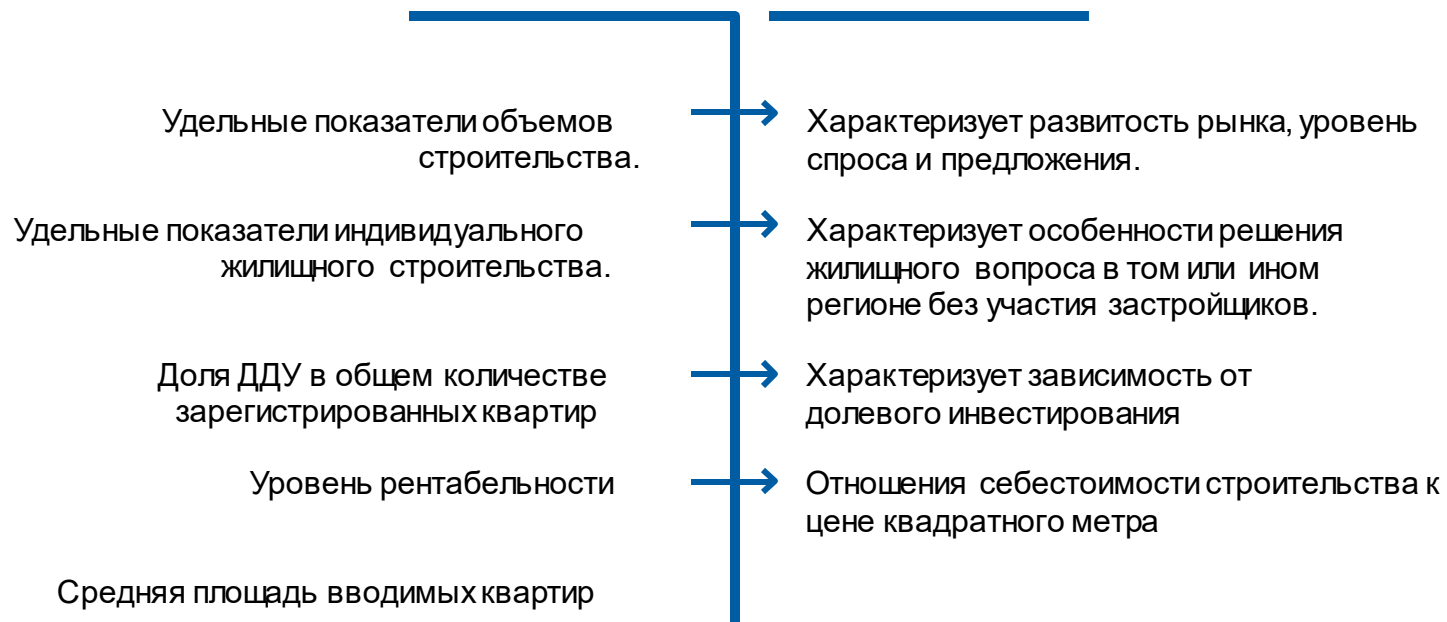


* ДАННЫЕ РОССТАТА

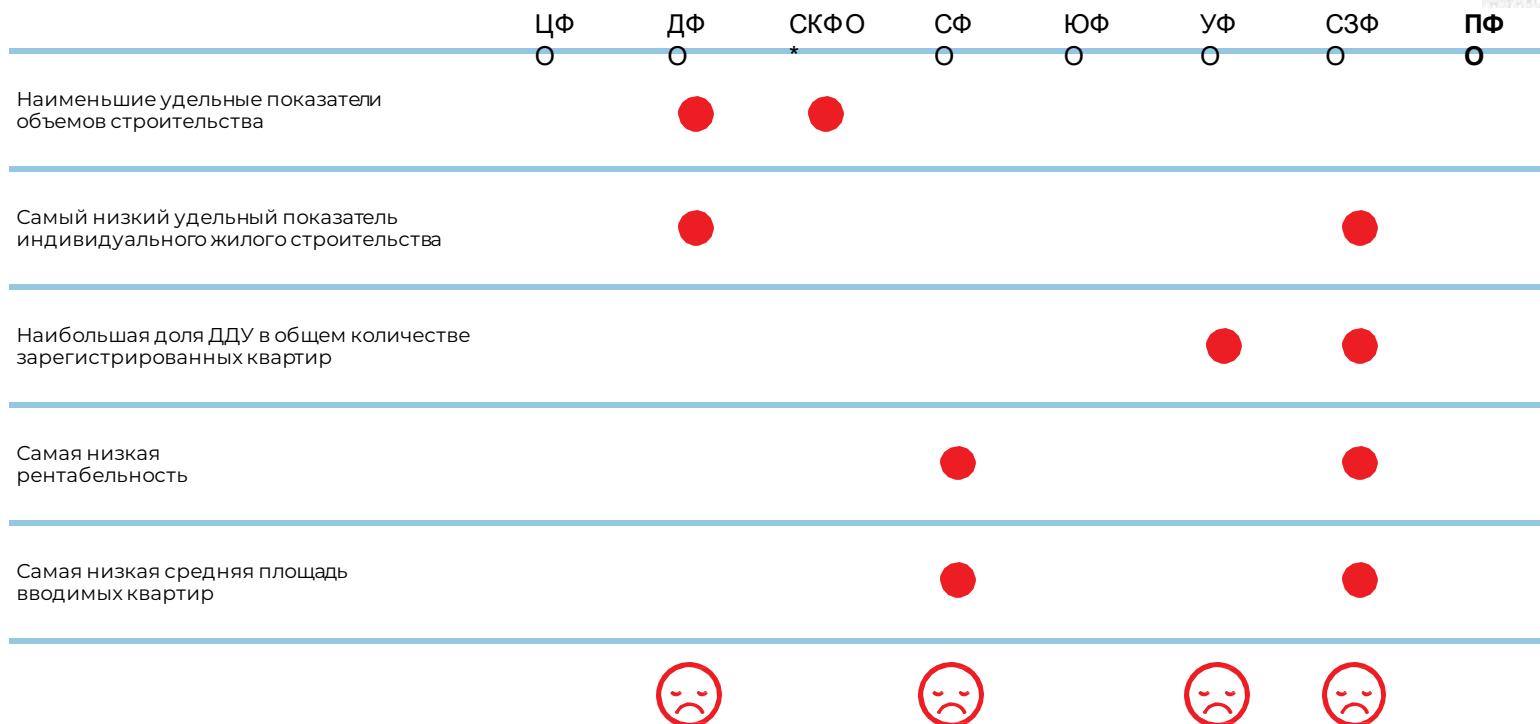
ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ РЕГИОНОВ



Для определения группы регионов, которым придется столкнуться с самыми сильными (по сравнению с другими регионами) последствиями предлагаем использовать следующие критерии:



ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ РЕГИОНОВ



ВЫВОДЫ

Наиболее негативный прогноз последствий (сокращение числа застройщиков, сокращение объемов строительства, увеличение цены продажи более, чем на 5%, отличающихся от среднероссийских уровней) по ДФО, СЗФО, СФО, УФО

* в СКФО очень высок удельный показатель индивидуального жилого строительства

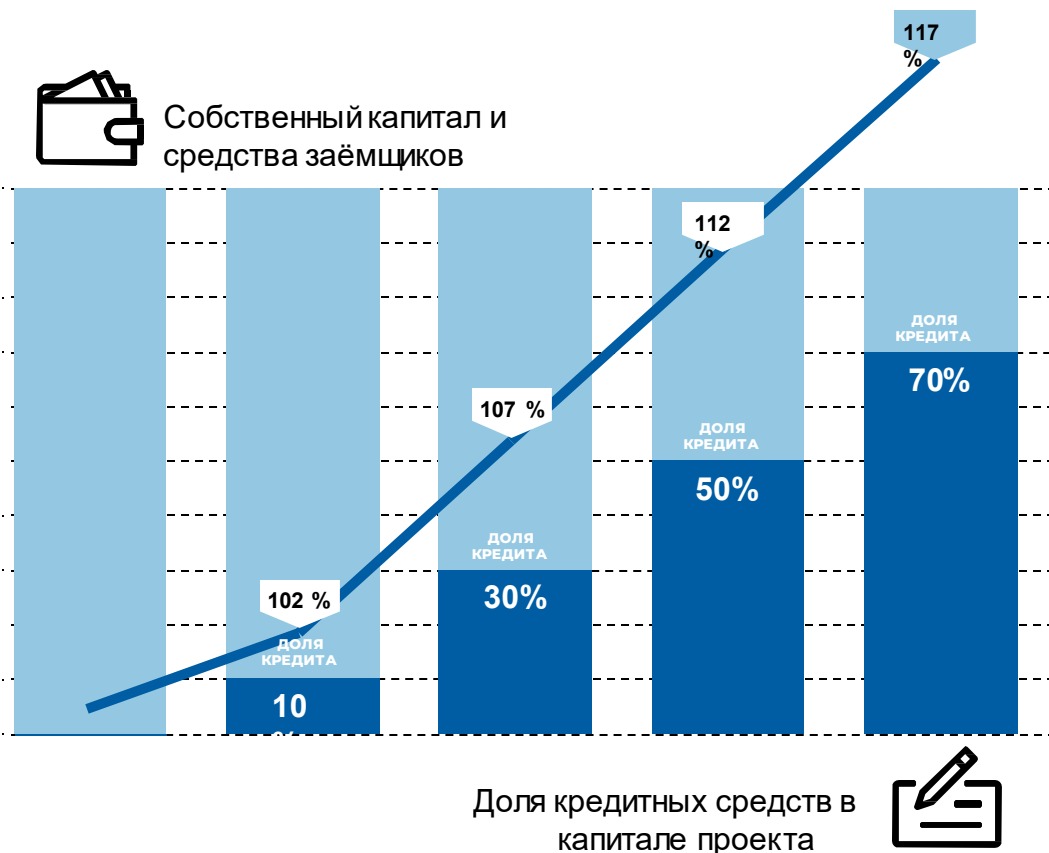
РОСТ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Рост цен на жилье является следствием роста себестоимости строительства, как компенсация застройщиками недополученной прибыли / понесенных убытков.

Основной риск роста себестоимости — в цене привлекаемого капитала

При отсутствии возможности использования внутрихолдинговых займов и вынужденном проектном финансировании по текущим рыночным ставкам (12%-15% годовых) удорожание строительства составит в среднем 29% от привлеченного кредита

Зависимость роста цен на жилье от доли кредита в капитале проекта (при сохранении текущей маржинальности капитала на уровне 20% (в среднем по России)) приведена на диаграмме.

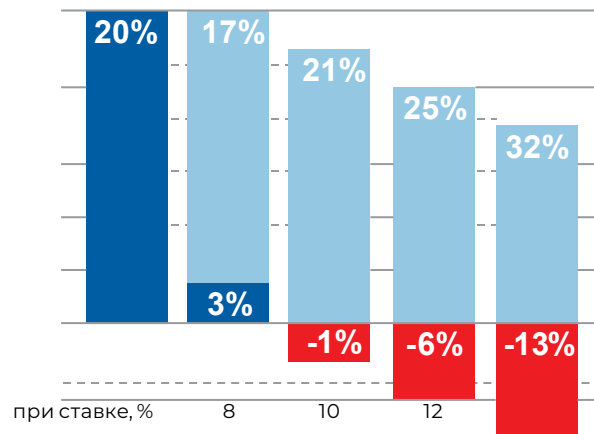


РОСТ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ

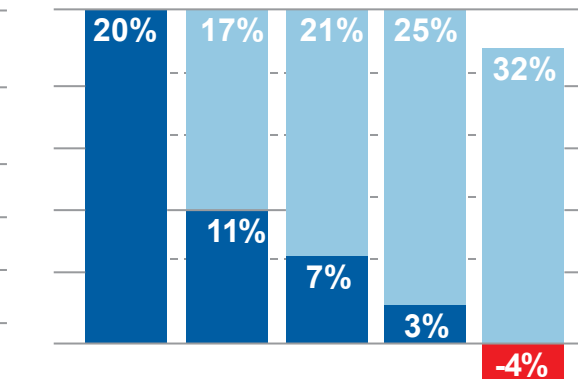
Маржинальность капитала в % при сроке пользования кредитом 2 года*



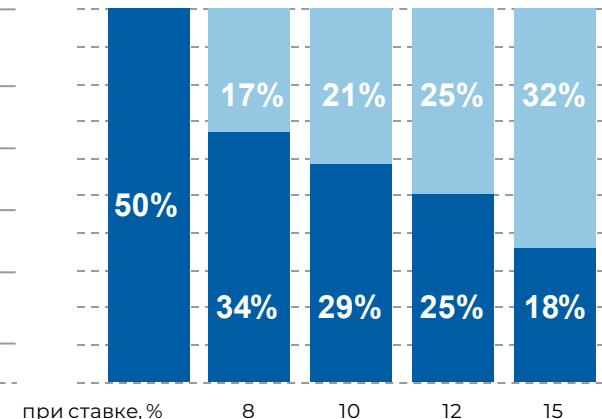
Вся Россия



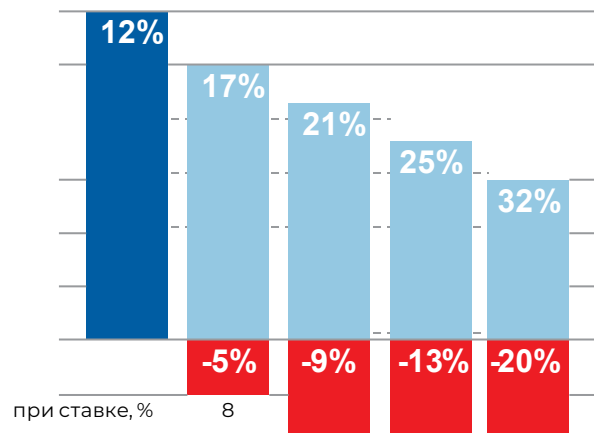
Города миллионники



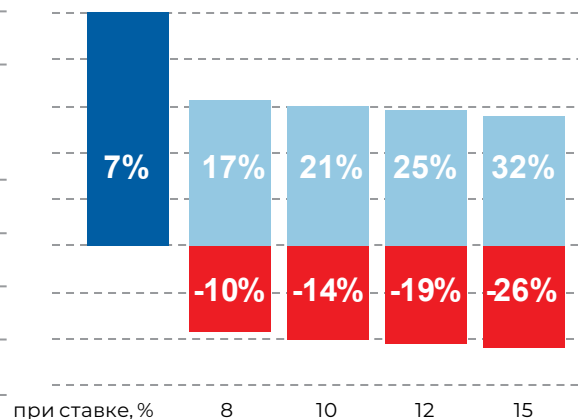
Москва



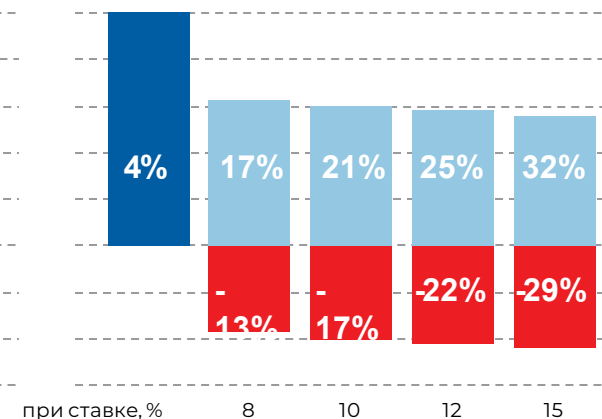
Санкт-Петербург



Города 500-тысячники

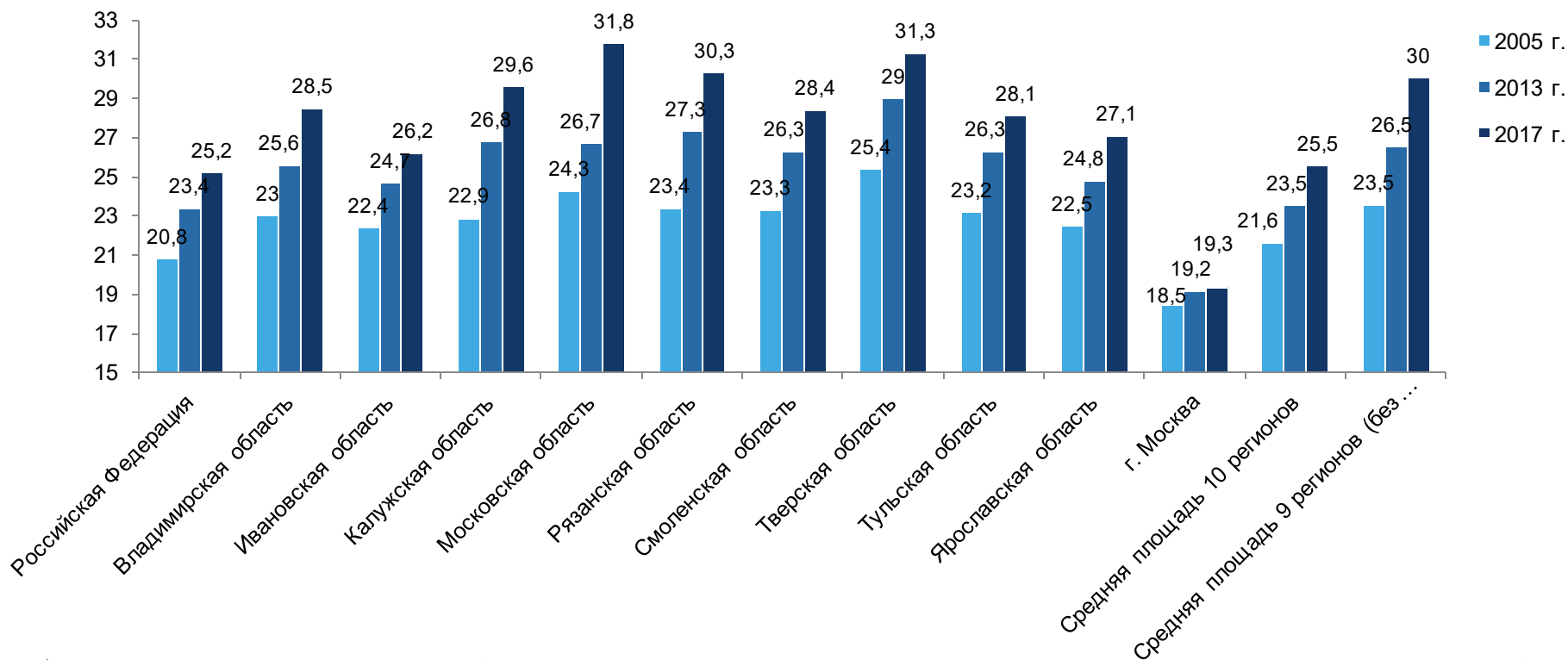


Малые города



4. РЕГИОНАЛЬНЫЕ СИТУАЦИИ

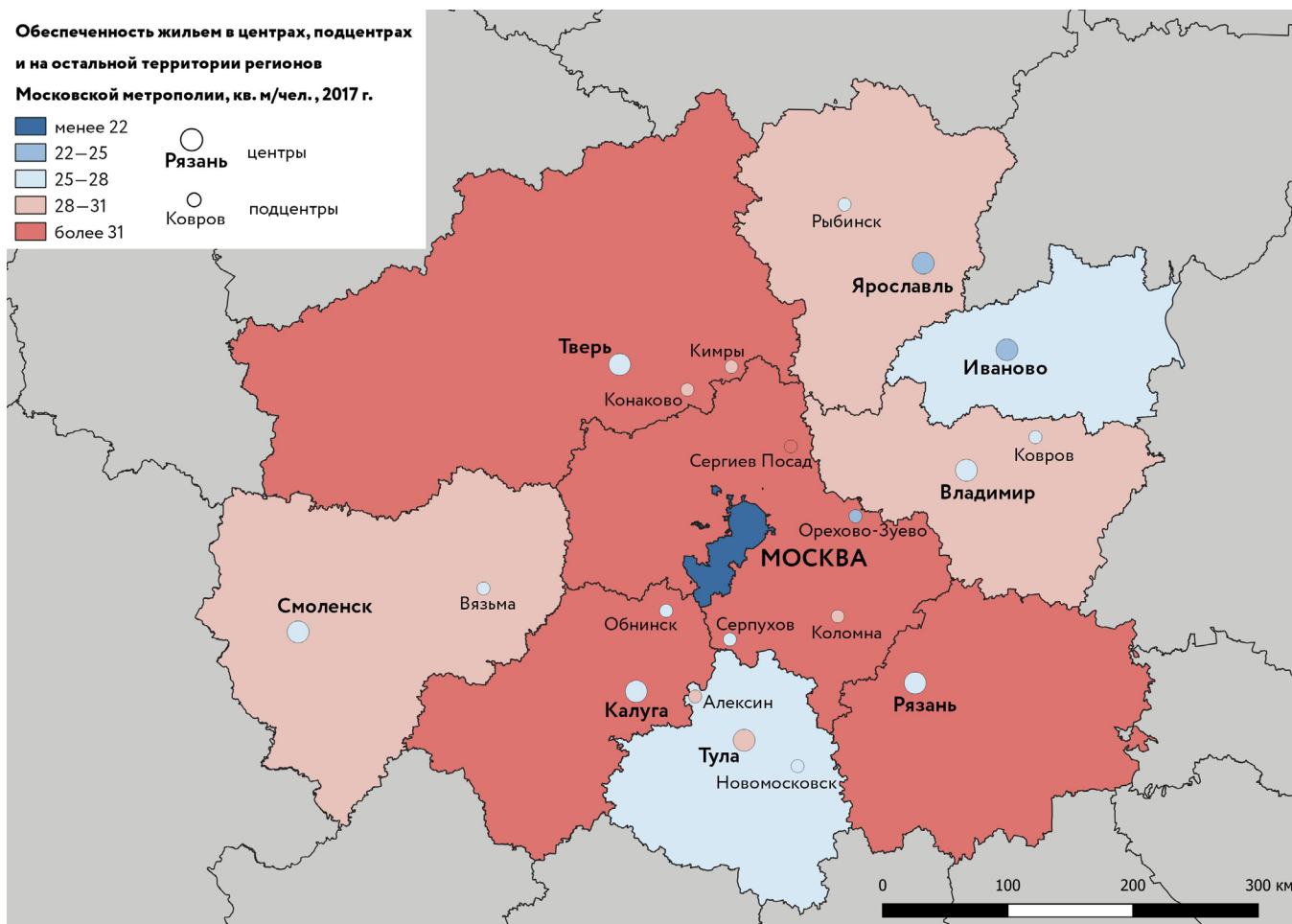
ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В РЕГИОНАХ МОСКОВСКОЙ МЕТРОПОЛИИ, КВ. М НА ЧЕЛОВЕКА



- ✓ В среднем по регионам ММ обеспеченность площадью жилья составляет в среднем 25,6 кв. м на человека (без учета г. Москвы 30 кв. м на человека), что незначительно выше среднероссийского показателя (25,3 кв. м на человека).
- ✓ По сравнению с 2005 г. рассматриваемый показатель увеличился на 18% (без г. Москвы на 27,5%), при этом в целом по России наблюдается рост данного показателя на 21%.

Источник: Росстат. Расчеты: Фонд «Институт экономики города»

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЦЕНТРАХ, ПОДЦЕНТРАХ И НА ОСТАЛЬНОЙ ТЕРРИТОРИИ РЕГИОНОВ МОСКОВСКОЙ МЕТРОПОЛИИ, КВ. М НА ЧЕЛОВЕКА



УДЕЛЬНЫЙ ВЕС ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ОБОРУДОВАННЫХ ОДНОВРЕМЕННО ВОДОПРОВОДОМ, ВОДООТВЕДЕНИЕМ, ОТОПЛЕНИЕМ, ГОРЯЧИМ ВОДОСНАБЖЕНИЕМ, ГАЗОМ И НАПОЛЬНЫМИ ПЛИТАМИ К ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, %

Территория	2012 г., %		2017 г., %		Прирост, 2012-2017 гг., п.п.	
	в городах и поселках городского типа	в сельских населенных пунктах	в городах и поселках городского типа	в сельских населенных пунктах	в городах и поселках городского типа	в сельских населенных пунктах
Российская Федерация	77,4	24,8	79,1	32,6	1,7	7,8
Владимирская	72,9	20,9	76,6	17,6	3,7	-3,3
Ивановская	67,6	26,2	68,8	27,1	1,2	0,9
Калужская	69,3	19,3	70,6	22,1	1,3	2,8
Московская	85,5	44,5	82,4	44,4	-3,1	-0,1
Рязанская	70,1	26,9	73,5	31,6	3,4	4,7
Смоленская	70,4	13,2	72,5	14,4	2,1	1,2
Тверская	65,7	13	66,8	14,4	1,1	1,4
Тульская	79,6	39,6	81,3	48,3	1,7	8,7
Ярославская	83	18,9	84,5	23,4	1,5	4,5
г. Москва	93,5	-	92,3	-	-1,2	-

Красным цветом выделены регионы Московской метрополии, значения которых ниже среднероссийских

- ✓ В большинстве регионов ММ, в том числе в городской местности, благоустройство жилищного фонда основными коммунальными удобствами ниже среднероссийского уровня

Источник: Росстат. Расчеты: Фонд «Институт экономики города»

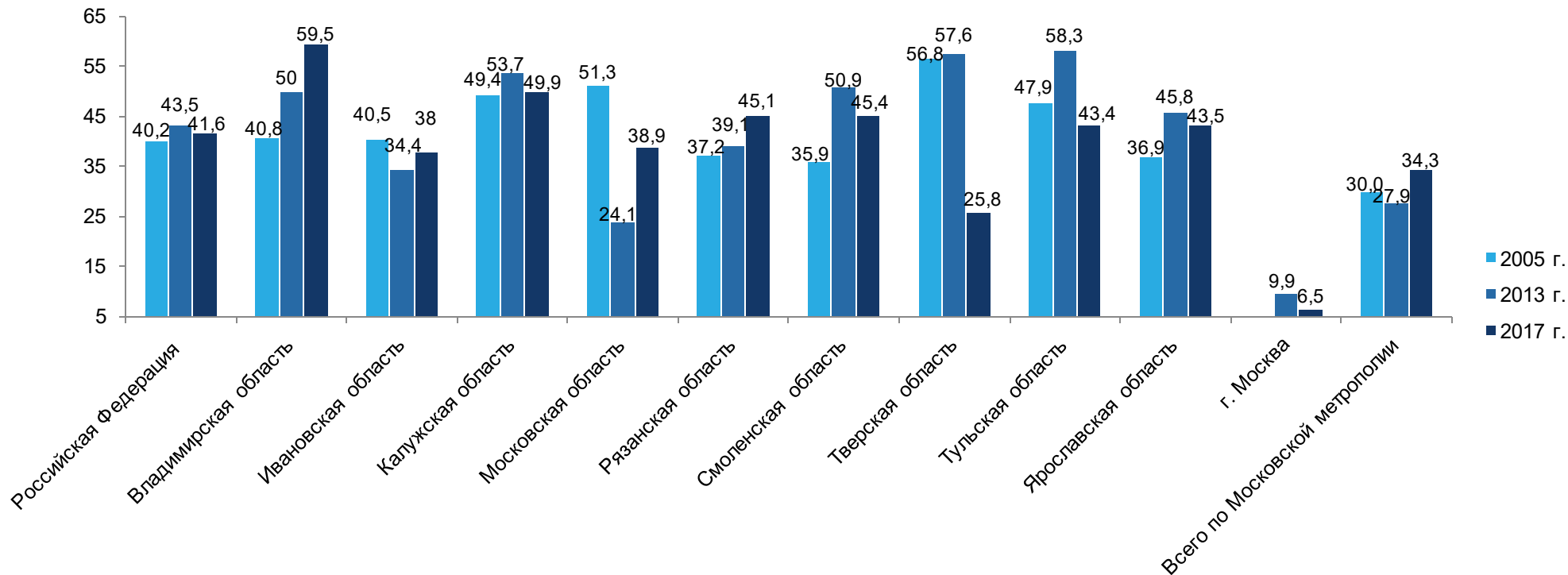
ВВОД ЖИЛЬЯ ПО РЕГИОНАМ МОСКОВСКОЙ МЕТРОПОЛИИ, ТЫС. КВ. М

Регион	2013	2014	2015	2016	2017	Всего за 2013-2017 гг.	Прирост за 2013-2017 гг., %
Российская Федерация	70 485	84 191	85 350	80 240	79 224	399 490	12,4
Владимирская	519,0	606	647	656	695	3 123	33,9
Ивановская	232,0	253	260	177	340	1 262	46,6
Калужская	657,0	808	796	737	882	3 880	34,2
Московская	7 407,0	9 945	9 623	8 914	9 078	44 967	22,6
Рязанская	553,0	603	667	708	713	3 244	28,9
Смоленская	411,0	449	514	630	484	2 488	17,8
Тверская	505,0	538	556	496	585	2 680	15,8
Тульская	503,0	580	771	623	697	3 174	38,6
Ярославская	487,0	694	717	797	754	3 449	54,8
г. Москва	3 146,0	3342	3 920	3 385	3 419	17 212	8,7
Всего по Московской метрополии	14 420	17 818	18 471	17 123	17 647	85 479	22,4
Всего по Московской метрополии (без Москвы)	11 274	14 476	14 551	13 738	14 228	68 267	26,2

- ✓ Темпы роста объемов ввода жилья в регионах ММ превышают среднероссийские (за исключением г. Москвы).
- ✓ Объем ввода жилья по регионам ММ распределен крайне неравномерно.

Источник: Росстат. Расчеты: Фонд «Институт экономики города»

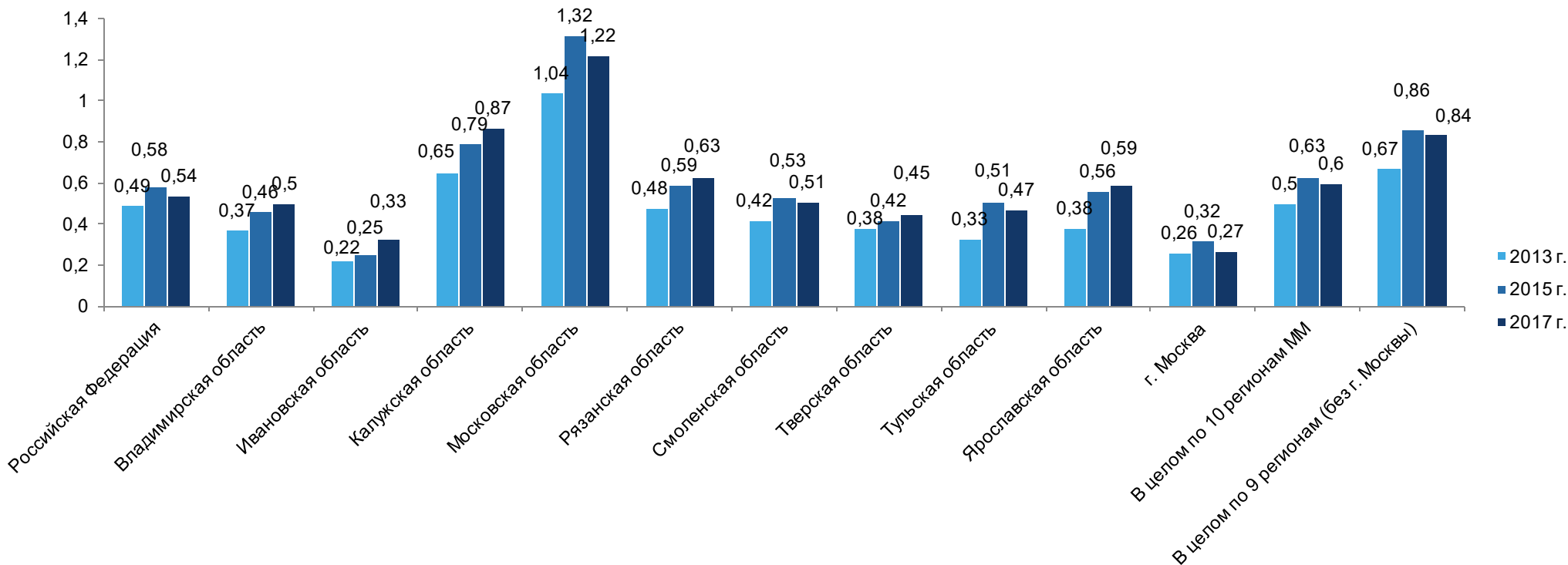
УДЕЛЬНЫЙ ВЕС ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ВВОДА ЖИЛЬЯ ПО РЕГИОНАМ МОСКОВСКОЙ МЕТРОПОЛИИ, %



- ✓ Период 2005-2013 гг. характеризуется увеличением доли многоквартирных жилых домов, однако в период 2013-2017 гг. тенденция изменилась и наблюдается увеличение доли ИЖС во вводе жилья.
- ✓ Наибольшая доля ИЖС наблюдается во Владимирской области (в 2017г. 59,5%), а наименьшая – в Ивановской (в 2017 г. 38,9%) и г. Москве (в 2017 г. 6,5%).

Источник: Росстат. Расчеты: Фонд «Институт экономики города»

ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, КВ. М НА ЧЕЛОВЕКА



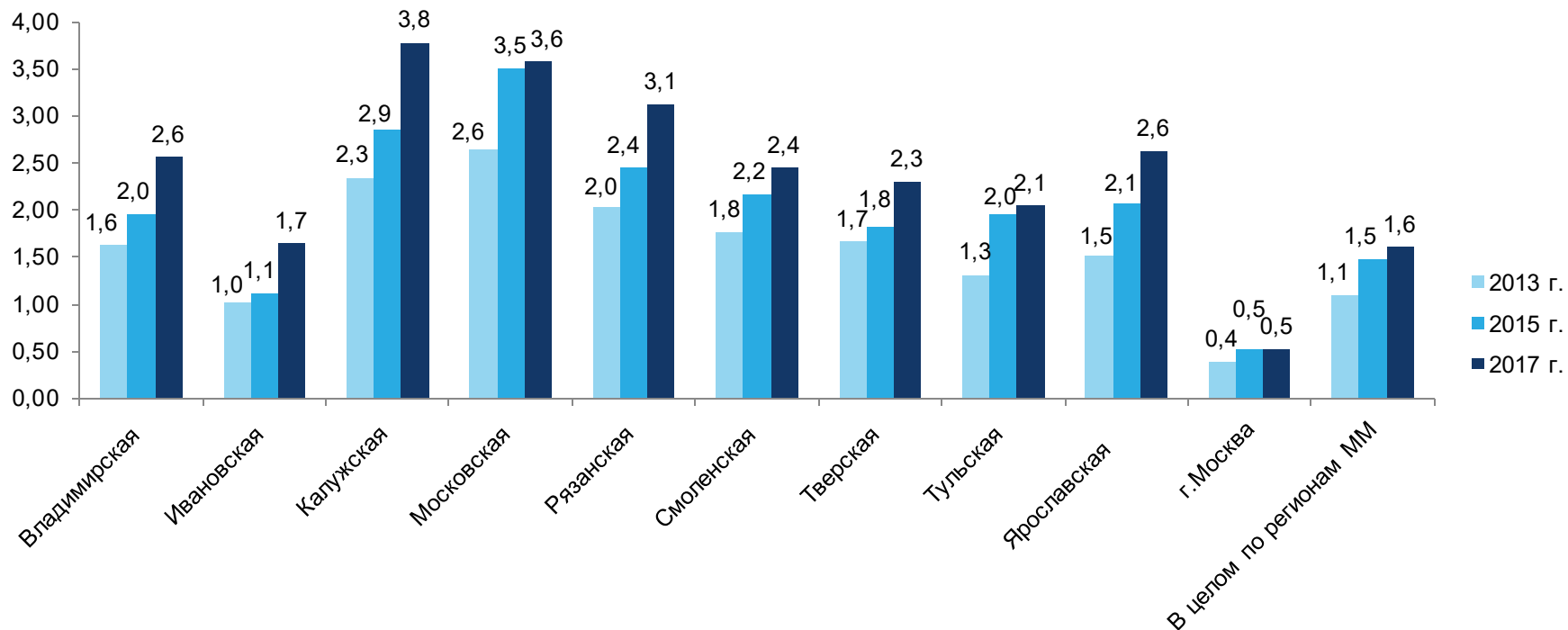
- ✓ Период 2013-2015гг. по всем регионами характеризуется ростом показателя ввода в действие жилья в расчете на 1 человека.
- ✓ В 6 из 10 регионов ММ годовой объем ввода жилья на 1 чел. ниже среднероссийского уровня.
- ✓ В период 2015-2017гг. в четырех регионах Московской метрополии наблюдается снижение темпов ввода в действие жилья в расчете на 1 человека

Источник: Росстат. Расчеты: Фонд «Институт экономики города»

ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЦЕНТРАХ, ПОДЦЕНТРАХ И НА ОСТАЛЬНОЙ ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ МЕТРОПОЛИИ, КВ. М НА ЧЕЛОВЕКА



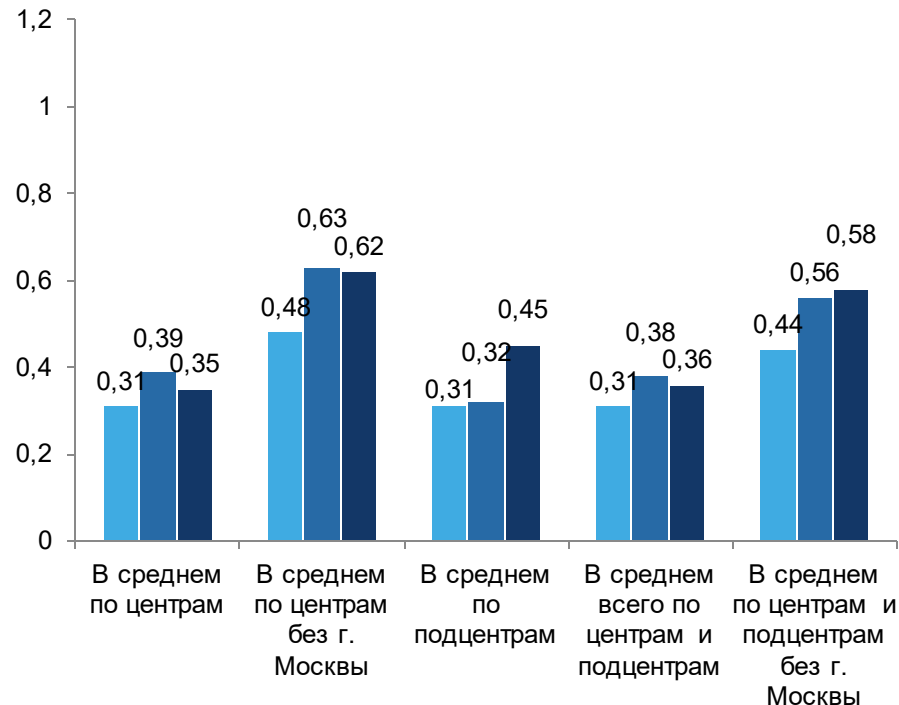
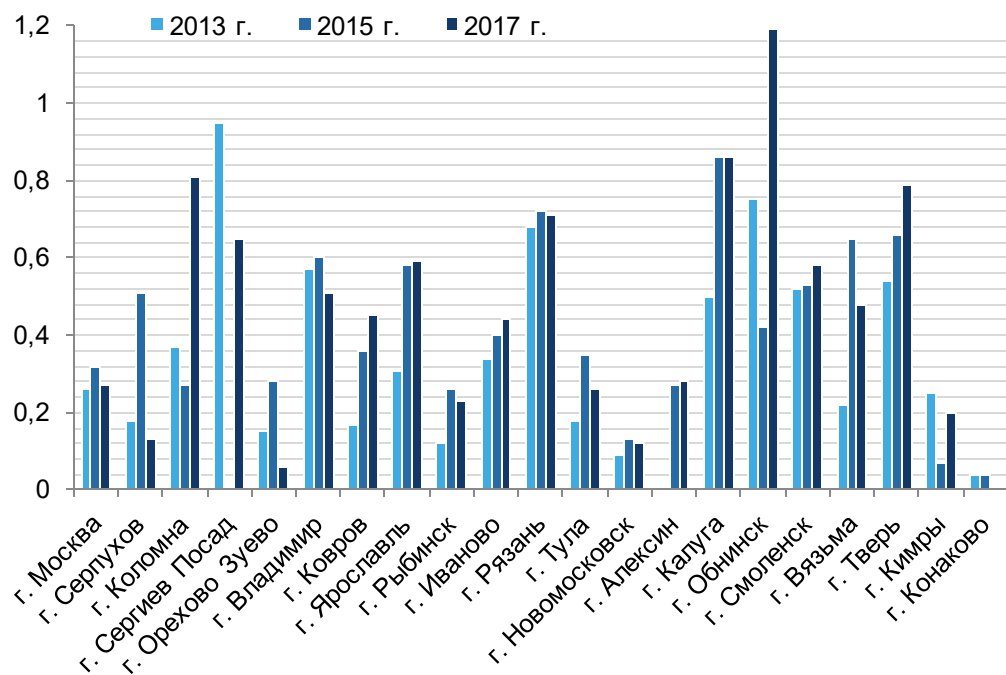
ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ ПО РЕГИОНАМ МОСКОВСКОЙ МЕТРОПОЛИИ В РАСЧЕТЕ НА 1 МЛН РУБЛЕЙ РЕАЛЬНЫХ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ В ГОД (В ЦЕНАХ 2013 Г.), КВ. М



- ✓ Наблюдается устойчивый рост объемов ввода жилья в расчете на 1 млн рублей реальных доходов населения, что свидетельствует о повышении эластичности предложения на рынке жилищного строительства.

Источник: Росстат. Расчеты: Фонд «Институт экономики города»

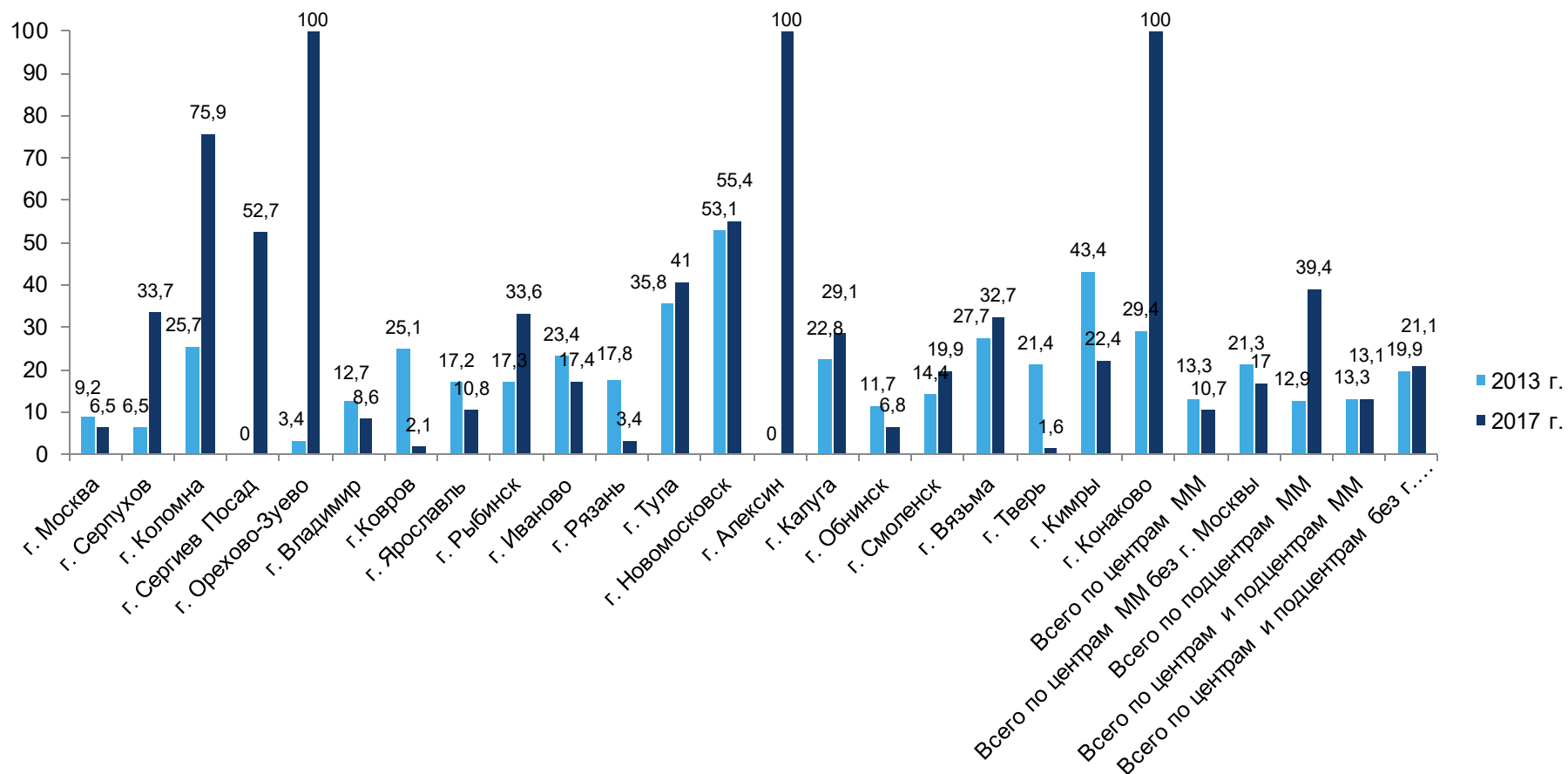
ПОКАЗАТЕЛИ УДЕЛЬНОГО ВВОДА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, КВ. М НА ЧЕЛОВЕКА



- ✓ В среднем по центрам и подцентрам ММ по ввода в действие жилых помещений в расчете на 1 человека в 2017 г. составляет 0,36 кв. м на человека, что ниже среднероссийского уровня (0,54 кв. м на человека) и ниже показателя по регионам ММ.
- ✓ В центрах ММ показатель ввода в действие жилья в расчете на 1 человека выше, чем в подцентрах (за исключением Калужской области).

Источник: Росстат. Расчеты: Фонд «Институт экономики города»

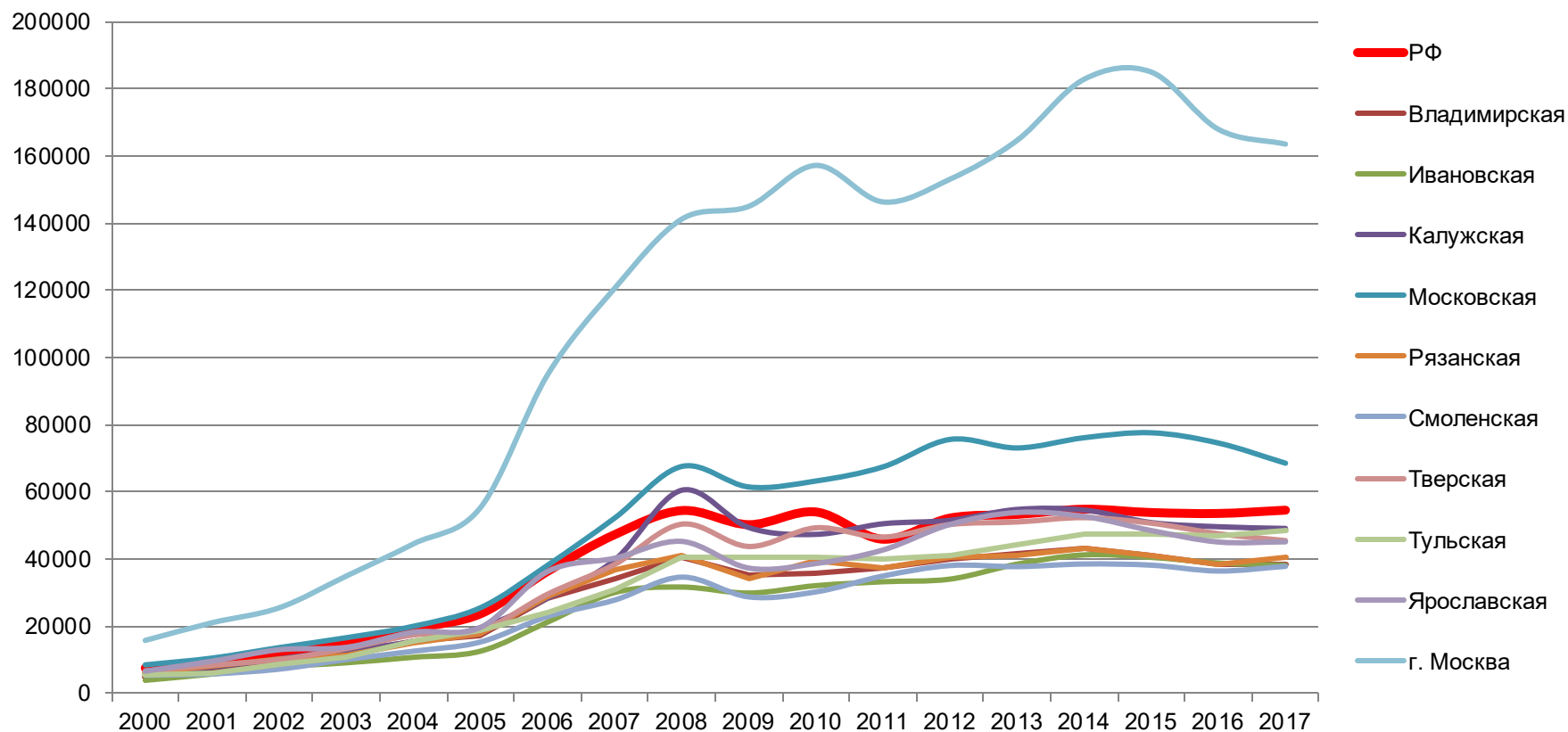
УДЕЛЬНЫЙ ВЕС ИЖС В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ВВЕДЕННОЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ЦЕНТРАМ И ПОДЦЕНТРАМ МОСКОВСКОЙ МЕТРОПОЛИИ, %



✓ В центрах ММ наблюдается снижение доли ИЖС, в то время как в подцентрах – увеличение.

Источник: Росстат. Расчеты: Фонд «Институт экономики города»

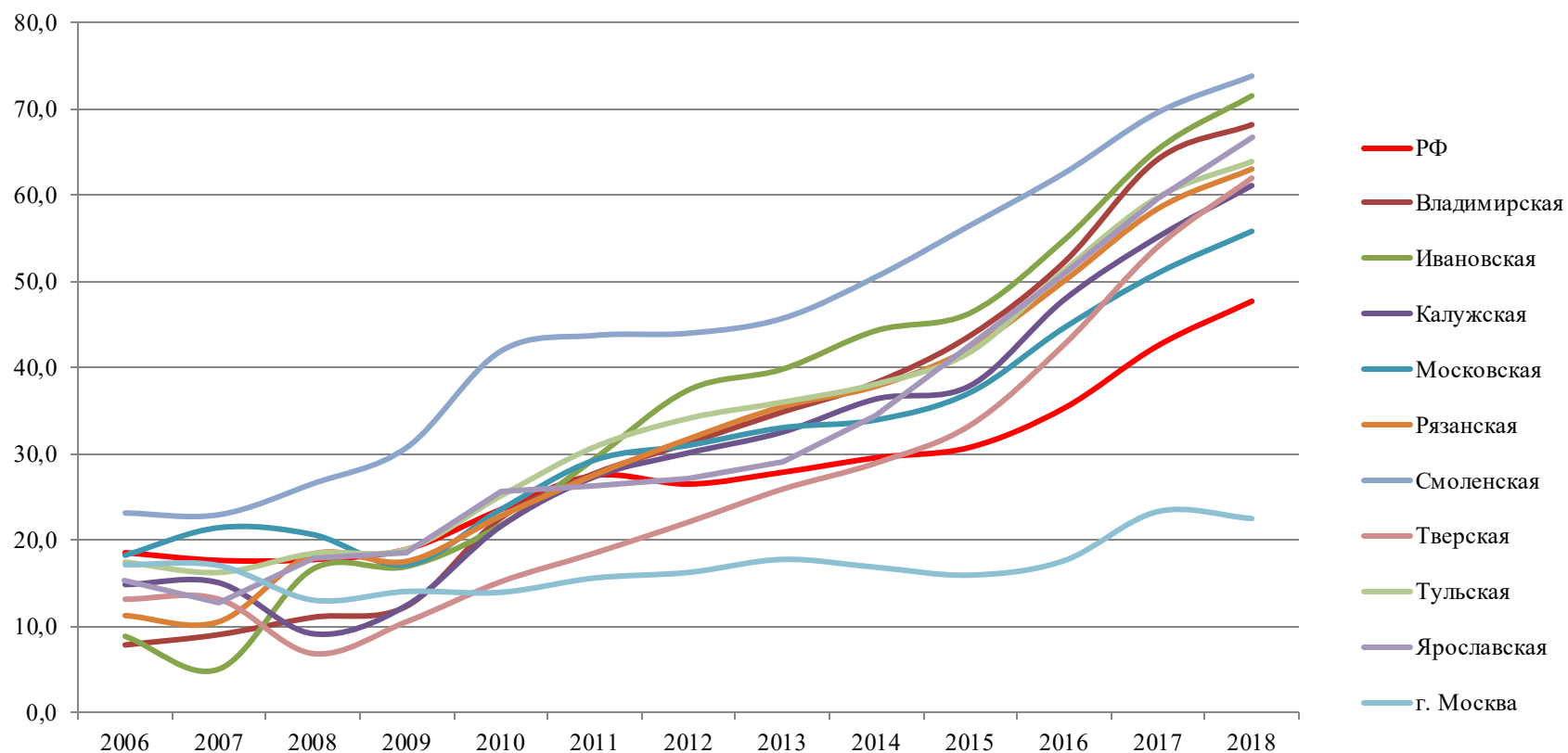
СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ (ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ) ПО РЕГИОНАМ МОСКОВСКОЙ МЕТРОПОЛИИ, РУБ.



- ✓ По абсолютному уровню цен на рынке жилья лидерами являются Москва и Московская область – в 2017 г. средняя цена жилья на первичном и вторичном рынках в Москве составила 153,5 тыс. руб. и 173,6 тыс. руб. за кв. м соответственно, что на 169% и 211% выше, чем в среднем по России.

Источник: Росстат. Расчеты: Фонд «Институт экономики города»

ДОЛЯ СЕМЕЙ, ИМЕЮЩИХ ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИОБРЕСТИ ЖИЛЬЕ, СООТВЕТСТВУЮЩЕЕ СТАНДАРТАМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, С ПОМОЩЬЮ СОБСТВЕННЫХ И ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ, %



✓ По показателю доли семей, имеющих возможность приобрести жилье за счет собственных и заемных средств в регионах Московской метрополии приближается к 60-70%, что выше, чем в среднем по России (47,8%). Однако, в Москве доля семей по рассматриваемому показателю составляет только 22,6%.

Источник: Росстат. Расчеты: Фонд «Институт экономики города»

4. КОМПЛЕКСНЫЕ ПРОЕКТЫ КАК ВОЗМОЖНОСТЬ ДОСТИЖЕНИЯ СИНЕРГЕТИЧЕСКОГО ЭФФЕКТА НАЦИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ И СТАБИЛИЗАЦИИ РЫНКА ЖИЛЬЯ

ЯКОРНЫЕ ФУНКЦИИ В ТЕМАТИЧЕСКИХ КВАРТАЛАХ



Базовая функция 30-40%	R&D крупных компаний, Инновационная и образовательная инфраструктура вузов, входящих в мировые рейтинги, Инновационные компании	Креативные пространства, Музеи, Киноцентры, Творческие лаборатории, Галереи и т.д.	Офисы и штаб-квартиры мировых, страновых, региональных компаний, финансовых институтов и т.д.	Микс-функция (возможна в условиях только мирового города)
-----------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------

Сервисные функции 30-40%	Торговля, развлечения, рестораны и кафе, фитнес-центры и спортивные учреждения, спа-центры, гостиницы и событийная инфраструктура, инфраструктура поддержки бизнеса каждая базовая функция может выполнять по отношению к другой сервисную функцию			
-------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

Жилая функция: постоянное жилье и коммерческая аренда 30-40%

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ ИНОСТРАННЫЙ ОПЫТ. NAFENCITY, ГАМБУРГ, ГЕРМАНИЯ

Площадь участка: **150 га**

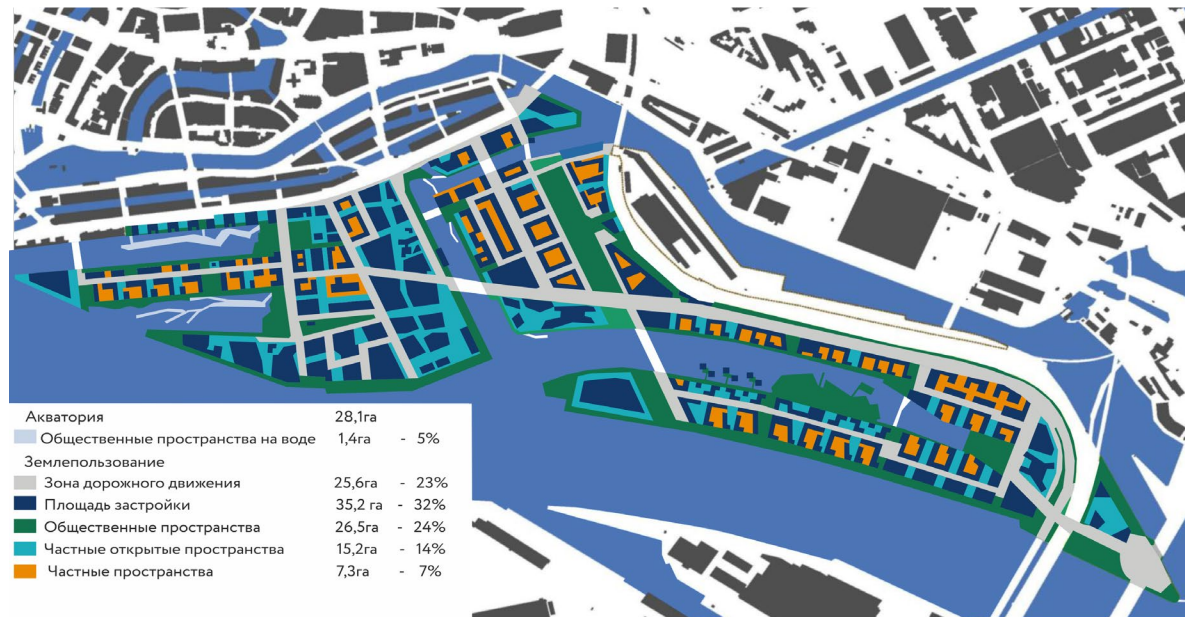
Более 7 500 домов для **15 000 жителей**

Количество рабочих мест: **45 000**
5 000 студентов

70 000 посетителей в день

Частные инвестиции: **10 млрд евро**

Государственные инвестиции – 3 млрд. евро, в основном финансируется за счет специальных фондов по продаже участков (около 1,5 млрд. евро)



Город

- Разработка программы
- Интеграция решений
- Подготовка документов
- Финансирование и строительство (частично ГЧП): школы, университет, Эльбская филармония, метро, внешняя инфраструктура

Фонд

- Финансирование проектов
- Выступает в качестве девелопера: планирование и строительство инфраструктуры (улицы, мосты), общественных мест (площади, парки); привлечение инвесторов, строителей; организация коммуникаций и маркетинг

Частный сектор

- Развитие отдельных территорий
- Реализация строительства зданий и общественных пространств

ИННОВАЦИОННО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ КВАРТАЛ: ИНОСТРАННЫЙ ОПЫТ. SOUTH WATERFRONT, ПОРТЛЕНД, США

Площадь участка: **33 га**

3 000 единиц жилья, из них 788 единиц доступного жилья

Количество рабочих мест: **10 000**

Экономический драйвер: Центр здоровья OHSU: **3,7 га**

Доля города примерно 50% от общей стоимости

Доля частного сектора и университета: 30%

Федеральные источники и штат: 20%

Стоимость проекта : \$1,9 млрд.



Город

- Координация и руководство разработкой
- Предварительные инвестиции в инфраструктуру
- Приобретение парка
- Политическая поддержка
- Кадровые ресурсы

Частный сектор

- Инвестиции в инфраструктуру
- Инвестиции в общественные пространства
- Строительство зданий сертифицированных LEED
- Земля для доступного жилья
- Покрытие TIF-риска
- Развитие офисных и исследовательских учреждений, коммерческих предприятий и жилья

ИННОВАЦИОННО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ КВАРТАЛ. «ТОМСКИЕ НАБЕРЕЖНЫЕ», ТОМСК (ПРОЕКТ)

Площадь земельного участка: **3,4 га**

Объем жилищного строительства: **51,5 ТЫС. КВ. М**

Объем инвестиций: **1 730 000 тыс. руб.**

Количество новых жителей: **19700 чел.**

Количество занятых: **10380 чел**

2 гостиницы 4 * по **200 номеров**

Объем жилищного строительства: **900 ТЫС. КВ. М**

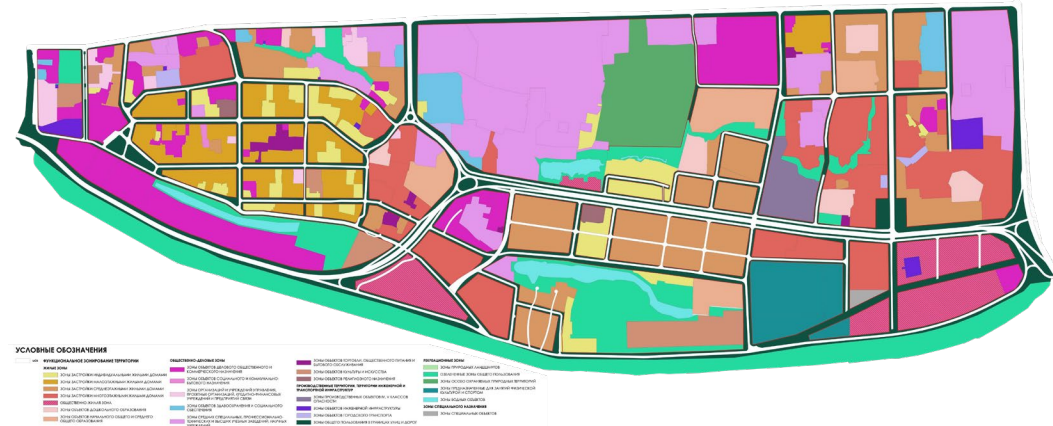
ТЫС. КВ. М

Объем торговых площадей: более **150 ТЫС. КВ. М**

ТЫС. КВ. М

Объем офисных площадей: **32 тыс. кв. м**

Основным ядром квартала должны стать вузы, инновационные предприятия



Размещение объектов ВУЗов на территории проекта



ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ: РОССИЙСКИЙ ОПЫТ “ИРКУТСК-СИТИ”

Общая площадь: **21 га**

Создано более **2500 рабочих мест**

Общая площадь 4-х новых бизнес-центров:
50 тыс. кв. м.

Реконструирован **сквер** площадью около **1 Га**
с сохранением крупных деревьев, фонтаном
и мемориалом

Создан **комплекс новых инженерных сетей**, дающий возможность развивать проект дальнейшей застройки, построены новые дороги и парковки, общей площадью: около **2 га**

Резиденты района формируют **более 30% налоговых доходов** в структуре консолидированного бюджета Иркутской области

Расширение квартала предполагает строительство гостиницы, дополнительных офисных площадей, спортивной инфраструктуры



КРЕАТИВНО-ТУРИСТИЧЕСКИЙ КВАРТАЛ. «130 КВАРТАЛ», ИРКУТСК

Площадь территории: **5,7 га**

Бюджетное финансирование: **298 млн руб.**

Внебюджетное финансирование: **2,5 млрд руб.**

Более **1500 рабочих мест**

Ежегодная общая выручка организаций: около **11 млрд руб.**

Налоги всех уровней бюджетов: около **1 млрд руб. в год**

Посещаемость квартала: более **3 млн человек в год** (с учетом торгового центра – более 7 млн человек)

Наполнение квартала: 4 музея, торговый центр, гостиницы, рестораны и кафе, сувенирные магазины



КРЕАТИВНО-ТУРИСТИЧЕСКИЙ КВАРТАЛ. Г. ПСКОВ

Площадь территории: **100 га**

Бюджетное финансирование: **3,5 млрд руб.**

Внебюджетное финансирование: около **8 млрд руб.**

Более **1500 рабочих мест**

Что сделано:

более 10 общегородских общественных пространств:

10 гостиничных объектов;

более 25 объектов общественного питания;

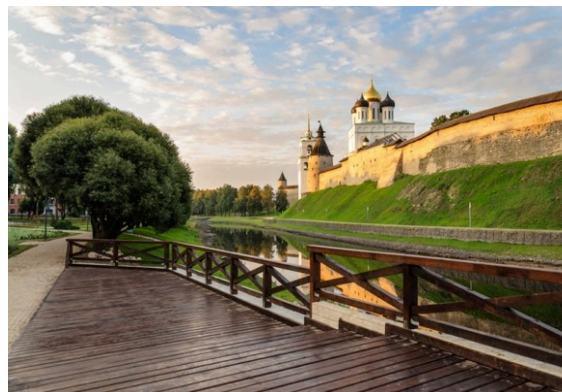
аквапарк и 2 спа-комплекса;

информационный туристический центр;

3 многофункциональных центра;

создано 5 новых туристических пешеходных маршрута;

появились новые точки притяжения туристов и горожан, места для проведения событийных мероприятий



В НЕКОТОРЫХ ГОРОДАХ РФ ЕСТЬ РАЗРАБОТАННЫЕ КОНЦЕПЦИИ ТЕМАТИЧЕСКИХ КВАРТАЛОВ

Город	Тематизация квартала	Размер территории	Необходимость в инфраструктурных объектах	Символические объекты
Иркутск	Креативно-туристический Деловой	Около 70 га Около 30 га	Благоустройство, дорожная инфраструктура Перенос ЛЭП	
Томск	Инновационно-образовательный	350 га	Строительство дамбы, дорожное строительство, благоустройство, энергетика	Молодежный культурный центр
Самара	Многофункциональный	120 га	Берегоукрепление и строительство набережной, перенос речного порта	
Воронеж	Многофункциональный	130 га	Строительство линии легкорельсового транспорта	
Ульяновск	Туристическо-креативный	100 га	Противооползневые работы на склоне	Музей СССР
Пермь	Многофункциональный	140 га	Строительство трамвайной линии	Художественная галерея
Вологда	Креативно-туристический	50 га	Благоустройство	Музей севера

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!