

XX РОССИЙСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ФОРУМ

Анализ долгосрочных перспектив развития городской среды населенных пунктов России и ее адаптации к последствиям пандемии Covid-19

Витязево 22.09.2020

ИСХОДНАЯ СИТУАЦИЯ: СТАВКА НА РАЗВИТИЕ АГЛОМЕРАЦИЙ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКЕ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ



ПАНДЕМИЯ ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛА РИСК УСТОЙЧИВОСТИ КРУПНЫХ ГОРОДОВ



«Практически везде есть
закономерность: очаг
заболевания формируется
в крупнейших городах, а затем
распространяется на
периферийные территории»



Александр Панин
Руководитель
исследовательской
группы «Картфонд»

Распространение COVID-19 в ЦФО

Источник: Калабихина И. Е., Панин А. Н. *Spatial choreography of the coronavirus // Population and Economics.*
— 2020. — Vol. 4, no. 2. — P. 123–152. <https://doi.org/10.3897/popecon.4.e54487>.

РАСПРОСТРАНЕНИЕ ИНФЕКЦИИ В КРАТКОСРОЧНОМ ПЕРИОДЕ СПРОВОЦИРОВАЛА ОТТОК НАСЕЛЕНИЯ ИЗ ЦЕНТРОВ АГЛОМЕРАЦИЙ



ПРИМЕР: ОТТОК НАСЕЛЕНИЯ ИЗ МОСКВЫ, В СВЯЗИ С ПАНДЕМИЕЙ

Аналитика МТС: 15% москвичей мигрировали в Подмосковье и другие регионы

 13 апреля 2020

МТС при помощи аналитики больших данных проанализировала совокупность обезличенных метрик абонентов московского региона в период с 25 марта по 8 апреля. Более 15% жителей столицы, которые являются абонентами МТС, приняли решение переждать период самоизоляции за пределами города: 79% из них — направились в Подмосковье, 21% — в другие регионы.

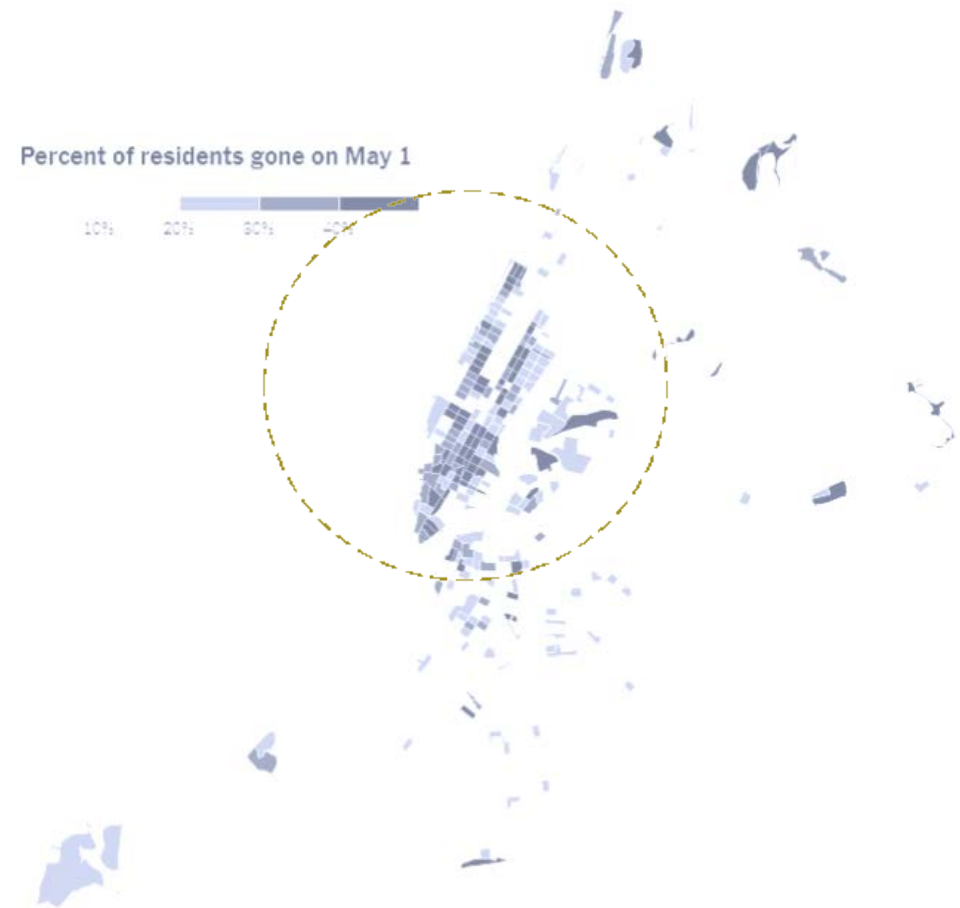
ПРИМЕР: ОТТОК НАСЕЛЕНИЯ ИЗ НЬЮ-ЙОРКА, В СВЯЗИ С ПАНДЕМИЕЙ

420 тыс. чел. (5%)

уехали из Нью-Йорка во
время Covid-19

Более **25%** населения
уехали из **богатейших
районов**

*(Манхеттен у Центрального
парка)*



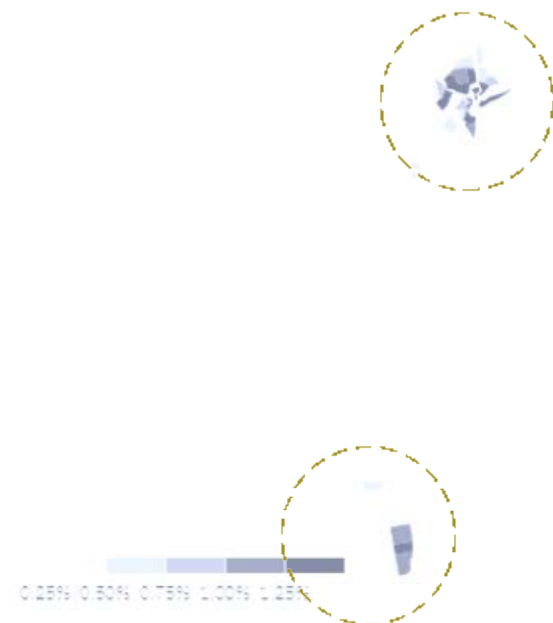
КУДА УЕЗЖАЛ НЬЮ-ЙОРК?

Периферия агломерации:

- Пенсильвания
- Нью-Джерси
- Коннектикут

Юг США:

- Palm beach в Южной Флориде



«ОКНО ВОЗМОЖНОСТЕЙ» ДЛЯ МАЛЫХ ГОРОДОВ



Сергей Георгиевский
руководитель
АНО «ЦЕНТР»

«Не думаю, что открою тайну, что за время проведение федерального конкурса по малым городам и историческим поселениям в составе приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды» Минстроя России среди экспертов каждый год идет полемика: зачем это надо? какой смысл приводить в порядок «мертвообразования», куда никто никогда не вернется, в которых никогда не будет реальной экономики? Сейчас, в пандемию, эта теория ломается на глазах. А мы верили в будущее малых городов и раньше».

ПОТЕНЦИАЛ ПЕРЕЕЗДА В СЕЛЬСКУЮ МЕСТНОСТЬ



Игорь Задорин
руководитель
исследовательской группы
«ЦИРКОН»

Внутренняя миграция в последние годы уже носила двусторонний характер: наряду с мощным потоком переселения в крупные города, **существовал и обратный процесс миграции из мегаполисов в малые города и сельскую местность**

РОСТ СПРОСА НА СЕЛЬСКУЮ ИПОТЕКУ СО СТОРОНЫ ГОРОЖАН



Андрей Дальнов
руководитель Центра
отраслевой экспертизы РСХБ

«Мы предполагаем, что в ближайшей перспективе может начаться процесс дезурбанизации: существенно возрастет мотивация к переезду в сельскую местность, где привычный уклад жизни гораздо более устойчив, чем в городе»

ВРЕМЯ «ТЕПЛОРОССИИ»: ПАНДЕМИЯ ПОДСТЕГНЕТ МИГРАЦИЮ НАСЕЛЕНИЯ НА ЮГ СТРАНЫ

В нашей стране есть всего 9 регионов, в которых за 10 лет (2010-2019 годы) наблюдался значимый и устойчивый миграционный прирост:

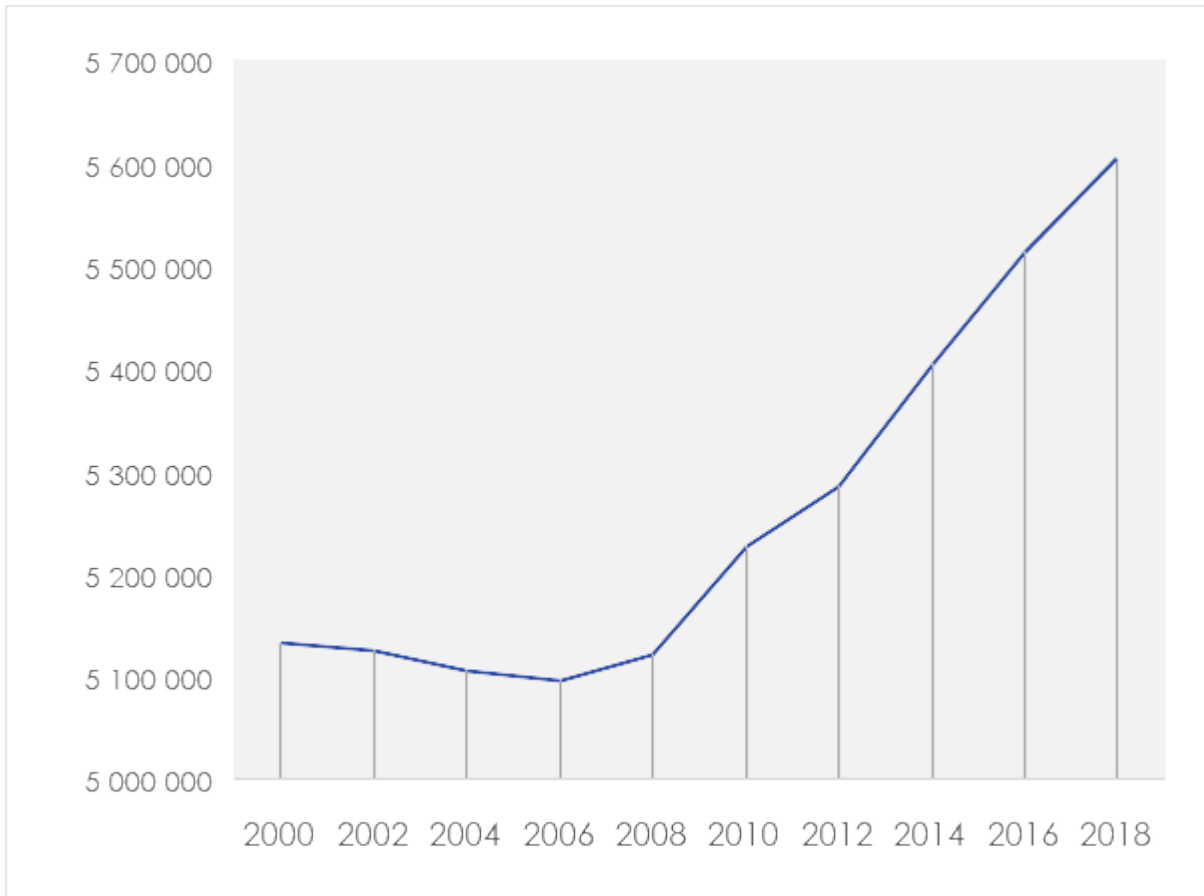
- Москва и Петербург с их областями,
- Краснодарский край,
- Воронежская,
- Калининградская,
- Новосибирская
- Тюменская области.



Что касается европейской части России, то здесь, как свидетельствует статистика, **единственной альтернативой миграционной привлекательности двух столичных регионов является «притяжение солнца»** — стремление людей жить в более теплом климате.

Источник: Forbes

КЕЙС КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ



Рост с 2000 года **+9 %**

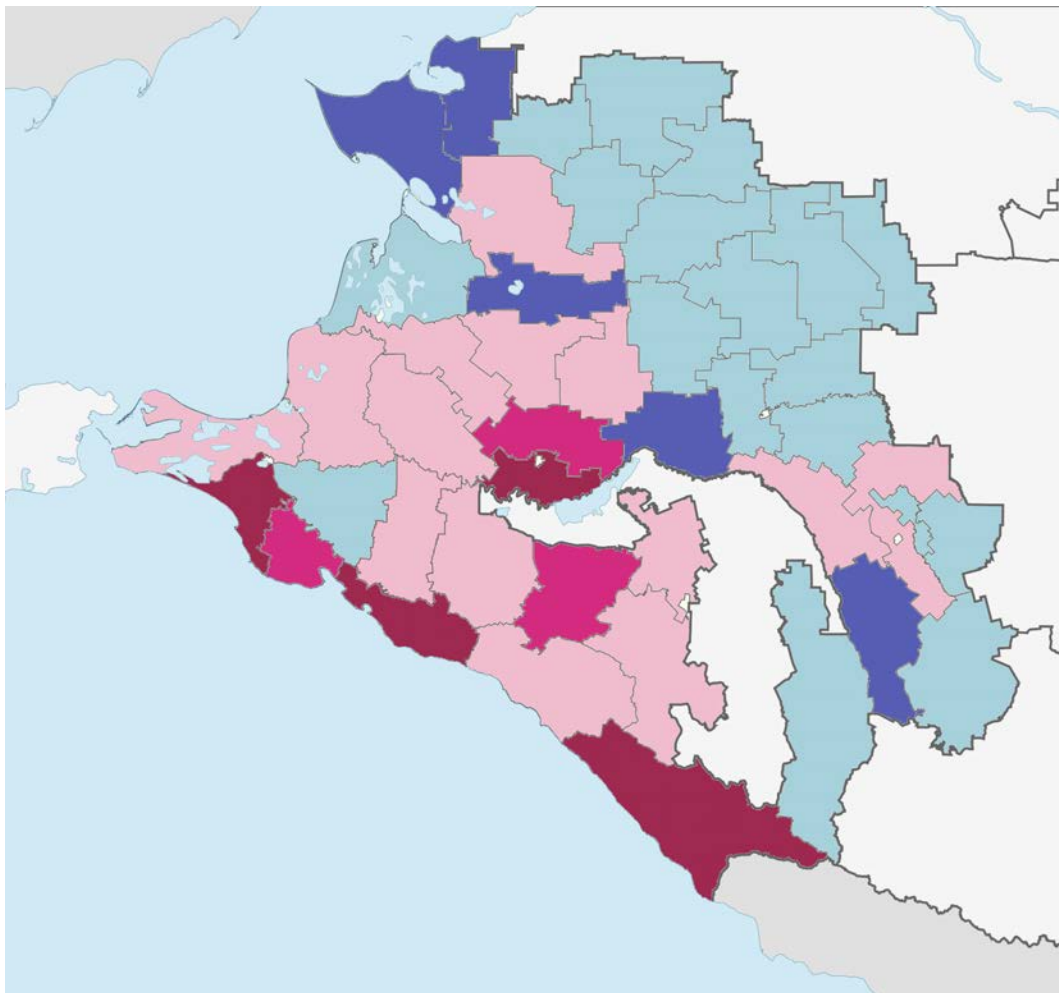
В России в целом **-1%**

Соседи:

- Волгоградская область **-8%**
- Ростовская **-6%**

Рост **сельского** населения **+6%**

КЕЙС КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ



Краснодарский край –
рост населения за
последние 20 лет на
500 тыс. чел.

Реальный рост ТОЛЬКО:

- В границах Краснодарской агломерации
- На Черноморском побережье

МНЕНИЕ АГЕНТСТВА MOODY'S: «ПАНДЕМИЯ ТОЛЬКО УСИЛИТ КОНЦЕНТРАЦИЮ НАСЕЛЕНИЯ»



На наш взгляд прогноз Moody's не в полной мере учитывает следующие факторы:

Значительное **расширение практики удаленной работы**, создающее окно возможностей для проживания в пригородах, малых городах, сельской местности с сохранением уровня доходов характерного для крупных городов – центров экономического роста



Стремление сократить связанные с проживанием издержки в условиях прогнозируемого затяжного экономического кризиса, спровоцированного беспрецедентным ограничением экономической деятельности в рамках борьбы с распространением COVID-19 и последовавшим за этим падением доходов населения.



Инерцию сохранения ожиданий повторений пандемии в актуальном массовом сознании с восприятием крупных городов как территорий повышенного риска заражения и связанных с этим страхов.

ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ НА СИСТЕМУ РАССЕЛЕНИЯ



Одним из вероятных сценариев пространственного развития России является определенная **коррекция миграционных потоков в пользу городов с населением менее миллиона человек, средних и малых городов, сельской местности.**



Это потребует **пересмотра государственной политики** Российской Федерации в сфере пространственного развития.

САМОИЗОЛЯЦИЯ ПОВЫСИЛА ЦЕННОСТЬ ЖИЗНИ ЗАГОРОДОМ



Однако, по данным Комплексного обследования условий жизни населения Росстата за 2018 год **только 23% городских домохозяйств имеют другие помещения, пригодные для проживания** – отдельные квартиры, комнаты в коммунальной квартире, индивидуальные дома, дома на садовом (дачном) участке, другое место «для постоянного или сезонного проживания».



В целом **обеспеченность «запасным жилищем»** увеличивается с размером города: в городах-миллионниках она достигает **31%**, а в Санкт-Петербурге – **35%** и в Москве – **36%**.

СУЩЕСТВУЕТ НЕ УДОВЛЕТВОРЕННЫЙ ЗАПРОС НА СОБСТВЕННЫЕ ДАЧНЫЕ УЧАСТКИ

Есть ли у вашей семьи дачный участок?
И если нет, то хотелось бы Вам его приобрести?



Дефицит собственных дач и «запасных жилищ» вне плотной городской застройки, с возможностью более безопасно и комфортно провести период пандемии, спровоцировал ажиотажный арендный спрос



Согласно данным «Авито» на фоне режима самоизоляции **значительный рост спроса на аренду и покупку дач и загородных домов зафиксирован по всей стране.**

В апреле 2020 года сильнее всего повысился интерес к долгосрочной аренде коттеджей и таунхаусов - на 213,3% и 171,3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.



Востребованность дач выросла на **93,4%**, а домов - на 21,7%.

Что касается Московской области, то по данным «Авито», **спрос на аренду загородной недвижимости в указанный период увеличился в 4,7 раза.**

ПОВЫШЕННЫЙ СПРОС НА ЗАГОРОДНЫЕ ДОМА СОХРАНЯЕТСЯ



В августе **число просмотров объявлений** о сдаче загородных домов в аренду было **на 32% выше**, чем в августе 2019



На первой неделе августа **спрос** на аренду загородной недвижимости в Подмосковье **превышал прошлогодний на 60%**, на второй — **на 49%**, а на третьей — **на 55%**.

В Московской области наибольшим спросом пользуется аренда домов **(74%)**, следом за ними идут дачи **(15%)**.

За прошедшее десятилетие средняя квартира уменьшилась на 16 «квадратов», что сопоставимо с площадью отдельной комнаты

Согласно оценке ЦИАН, **средняя площадь квартир и апартаментов** в домах, введенных в эксплуатацию с 2010 по 2019 год городах-миллионниках РФ, а также в Московской и Ленинградской областях, **уменьшилась на 22%** — до 58,9 кв. м.

Для сравнения: площадь жилья, «рожденного» в 2000–2009 годы, составляет 75,2 кв. м

Расширение практики удаленной работы формирует запрос на новое функциональное зонирование жилья

ВАШ РЕЖИМ РАБОТЫ С НАЧАЛОМ ЭПИДЕМИИ КОРОНАВИРУСА ИЗМЕНИЛСЯ ИЛИ НЕТ?
И ЕСЛИ ИЗМЕНИЛСЯ, ТО КАК?

(% от работающих; позиции, набравшие 1% и более, 2020 г.)



2 мая

19 июня

Антикризисные меры Правительства России могут привести к увеличению диспропорций в пространственном развитии

Строительства жилья в разрезе регионов итак происходит крайне неравномерно, виден явный **перекос в пространственном развитии:**

- Средняя стоимость 1 кв. м жилья в России к концу 2019 г. составила 65 тыс. руб. По итогам первого квартала 2020 г. цена 1 кв. м выросла до 70 тыс. руб.
- **Около 75 млн кв. м. возводимого сейчас жилья приходится всего на 15 крупнейших городских агломераций.**
- Напротив, в малых и средних городах, а также во многих региональных центрах, новое строительство практически не ведется из-за оттока населения и низких доходов жителей.

«РАЗРЫВ» МЕЖДУ ПРЕДСТАВЛЕНИЯМИ ГРАЖДАН О ЖЕЛАЕМОМ ТИПЕ ЖИЛЬЯ И РЕАЛЬНЫМ ПРЕДЛОЖЕНИЕМ



Согласно данным опроса ВЦИОМ, проведенного еще до пандемии:

- **жить в частных домах хотели бы две трети граждан (66%),**
- в многоквартирных кирпичных зданиях – 17%,
- в панельных – 7%,
- в монолитных – 3%.

Очевидно, что опыт нахождения в режиме самоизоляции сместил предпочтения россиян еще больше в сторону собственного индивидуального жилья.



Необходимо ускорить принятие разработанной Минстроем России государственной программы «Развитие **индивидуального жилищного строительства** в Российской Федерации» на период до 2024 года

СЛОЖИЛСЯ ТРЕНД НА ПОВЫШЕНИЕ ЭТАЖНОСТИ ЗАСТРОЙКИ

Если еще в 2016 году средняя высота возводимого дома в целом по стране составляла 15–16 этажей, то в 2019 году - 17–18 этажей .

В Москве тенденция заметнее: **21%** выставленных на продажу **квартир** и апартаментов в 2019 году располагался **в домах от 30 этажей**.

Необходимо ввести более жесткое градостроительное регулирование с целью **ограничения высотности (этажности) застройки**



САМОИЗОЛЯЦИЯ ОБОСТРИЛА ПРОБЛЕМЫ С ЖИЛЬЯ С НЕПОЛНЫМ НАБОРОМ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ



По данным Комплексного обследования условий жизни населения Росстата за 2018 год: около 2 млн городских домохозяйств **(4,7%) не имеют ванны/душа** в своем жилом помещении или даже отдельном строении (дворовой пристройке); в малых городах (до 50 тыс. чел.) таких домохозяйств – 14,1%.

Не имеют туалета в своем жилом помещении **5%** городских домохозяйств. Выгребными ямами без использования септиков пользуются около 3 млн городских домохозяйств (7%), а 1,9% городских домохозяйств не имеют доступа к какой бы то ни было канализации.



Предлагается разработать в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» государственную **программу модернизации жилищного фонда с неполным набором коммунальных услуг**

РЕНОВАЦИЮ НЕОБХОДИМО РАСШИРЯТЬ И АДАПТИРОВАТЬ ПОД МЕСТНЫЕ УСЛОВИЯ

Пятиэтажки составляют **27%** от всех жилых зданий в стране, а 9-16-этажные микрорайоны, построенные до конца 1980-х годов, - **еще 22%**. В таких домах живет более **70 млн россиян**. Это **жилье устаревает** не только физически, но и морально.

На первом этапе в качестве приоритетных **пилотных регионов** для распространения практики реновации на наш взгляд целесообразно выбрать **города с наибольшим сокращением количества жителей по отношению к концу 80-х годов**.



РЕКОМЕНДАЦИИ



Необходимы масштабные программы поддержки ИЖС



Введение ограничений высотности массовой застройки



Модернизация жилищного фонда с неполным набором жилищно-коммунальных услуг



Расширение программы реновации в соответствии с местной спецификой

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

МАКСИМОВ АНДРЕЙ НИКОЛАЕВИЧ

директор Центра территориальных изменений ИПЭИ РАНХиГС

amaksimov77@gmail.com

СОСНИН ДМИТРИЙ ПЕТРОВИЧ

Координатор проекта КГИ «Муниципальная карта России: точки роста»

uldps@mail.ru