

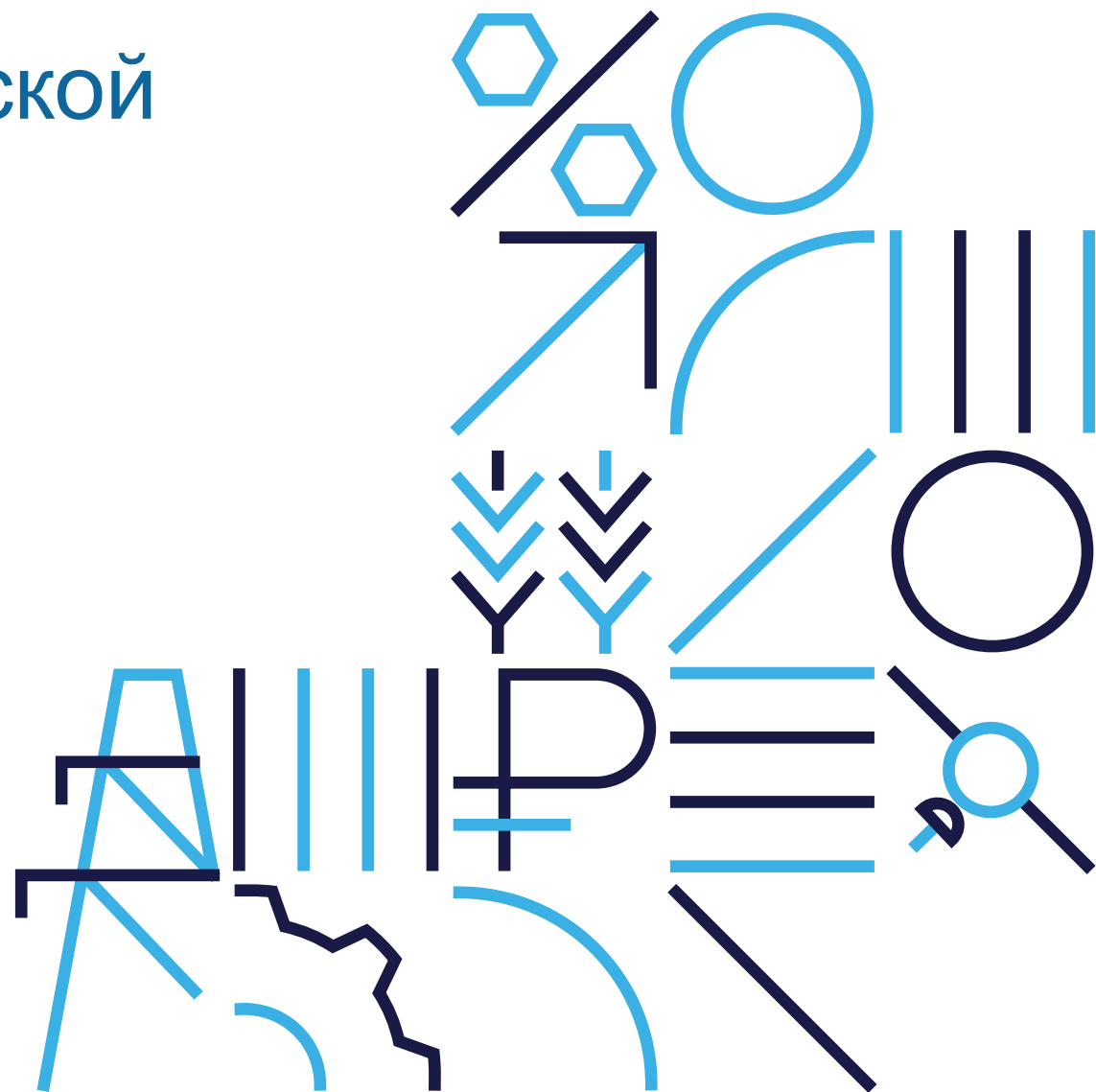
Анализ текущего состояния жилищного фонда в Российской Федерации

Михеева Ольга Михайловна

Международная научная школа-семинар
имени академика С.С. Шаталина,
г. Минск, 7-11 октября 2025 г.



Институт
Народнохозяйственного
Прогнозирования РАН

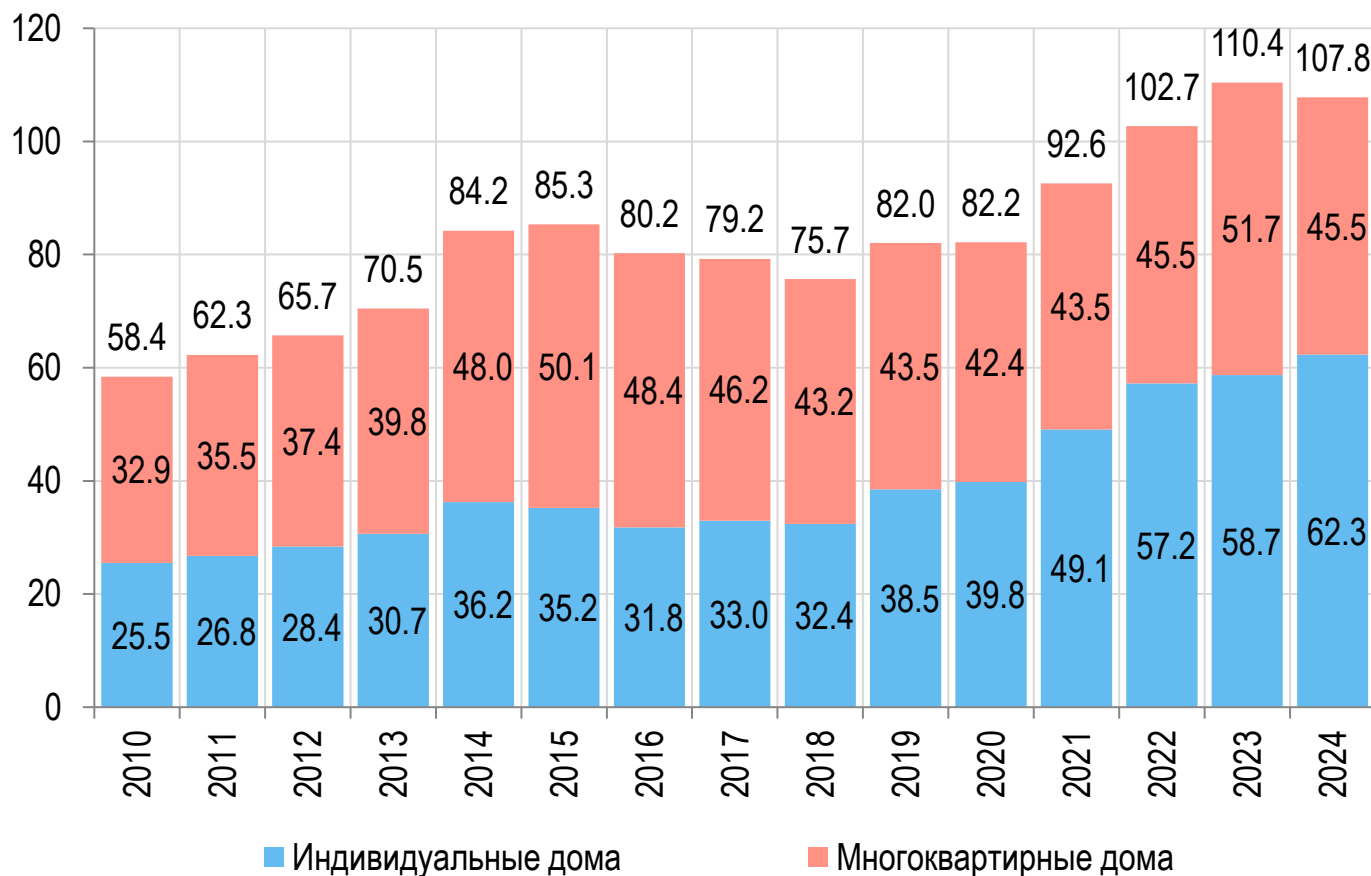


- Проживание в комфортных жилищных условиях – ключевой элемент социального благополучия и одна из приоритетных задач государственной политики, направленной на повышение уровня жизни населения
- В последние годы ускоренному развитию жилищного строительства, расселению аварийного жилья уделяется особое внимание, что нашло отражение в разработке и принятии ряда важных документов
- Однако в России существенной проблемой остается проживание граждан в домах с неудовлетворительными жилищными условиями или вообще официально признанных аварийными
- Анализ показал, что срок переселения из аварийного жилья (с момента признания его таковым) составляет в среднем 8 лет. При этом между субъектами Российской Федерации значение показателя существенно различается



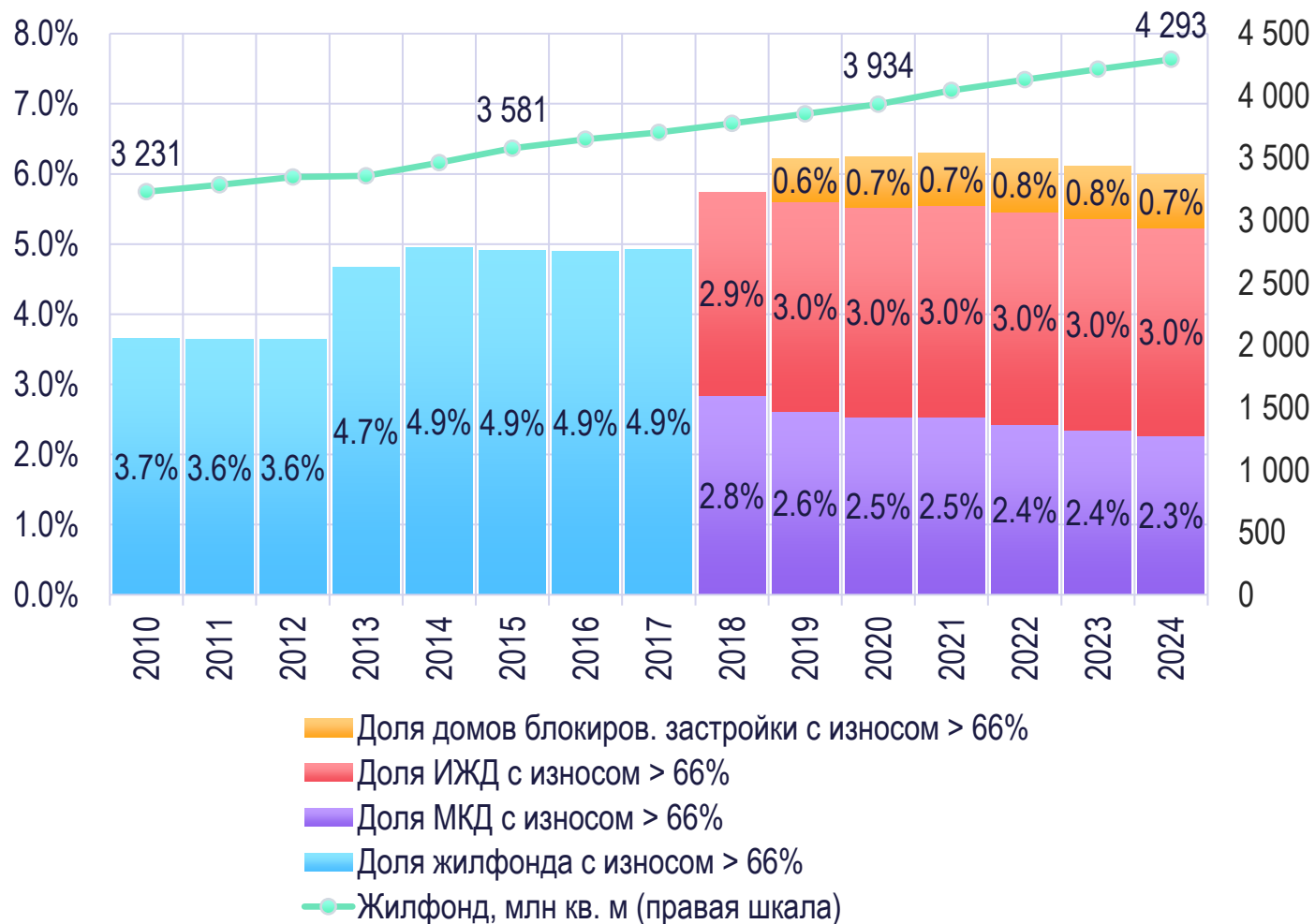
Жилищное строительство в Российской Федерации

Динамика вводов общей площади жилых домов, млн кв. м



- Ввод жилья стабильно увеличивался с 2021 г., при этом в его структуре более половины составляло индивидуальное жилищное строительство
- В 2024 г. населением был введен максимальный за все годы объем жилья – 62,3 млн кв.м
- Обеспеченность жильем в 2024 г. возросла до 29,4 кв. м на душу населения

Состояние жилищного фонда России



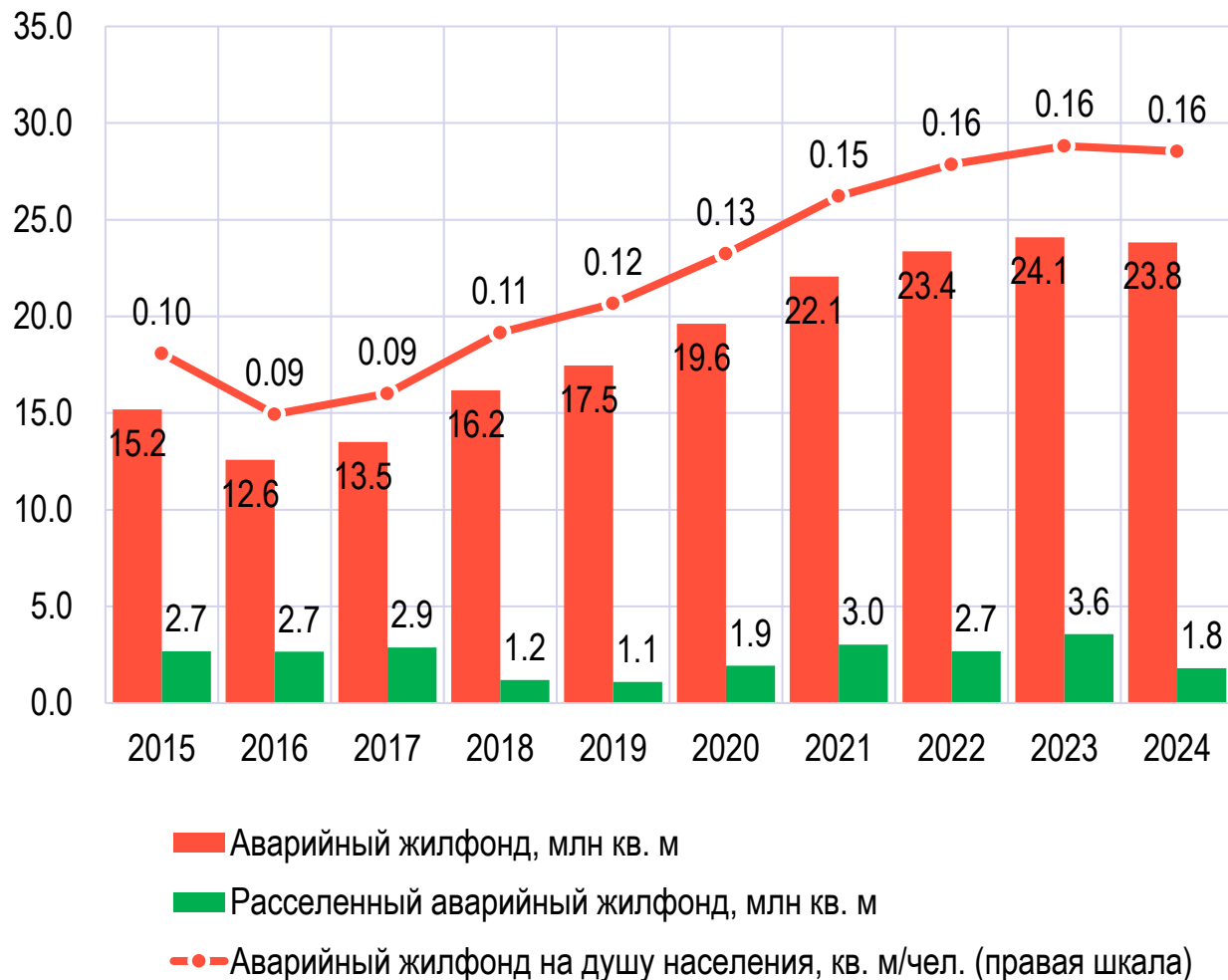
- На конец 2024 г. в России насчитывалось 256,9 млн кв. м жилья со степенью износа более 66% (6,0% от всего жилищного фонда страны)
- В последние годы доля жилья с высокой степенью износа немного снижается в общем объеме жилищного фонда благодаря рекордным объемам ввода нового жилья, а также реализации государственных программ по расселению аварийного жилья, (таковым комиссией признается жилье, как правило, со степенью износа более 70%)

Ситуация с «ветхим» и аварийным жильем



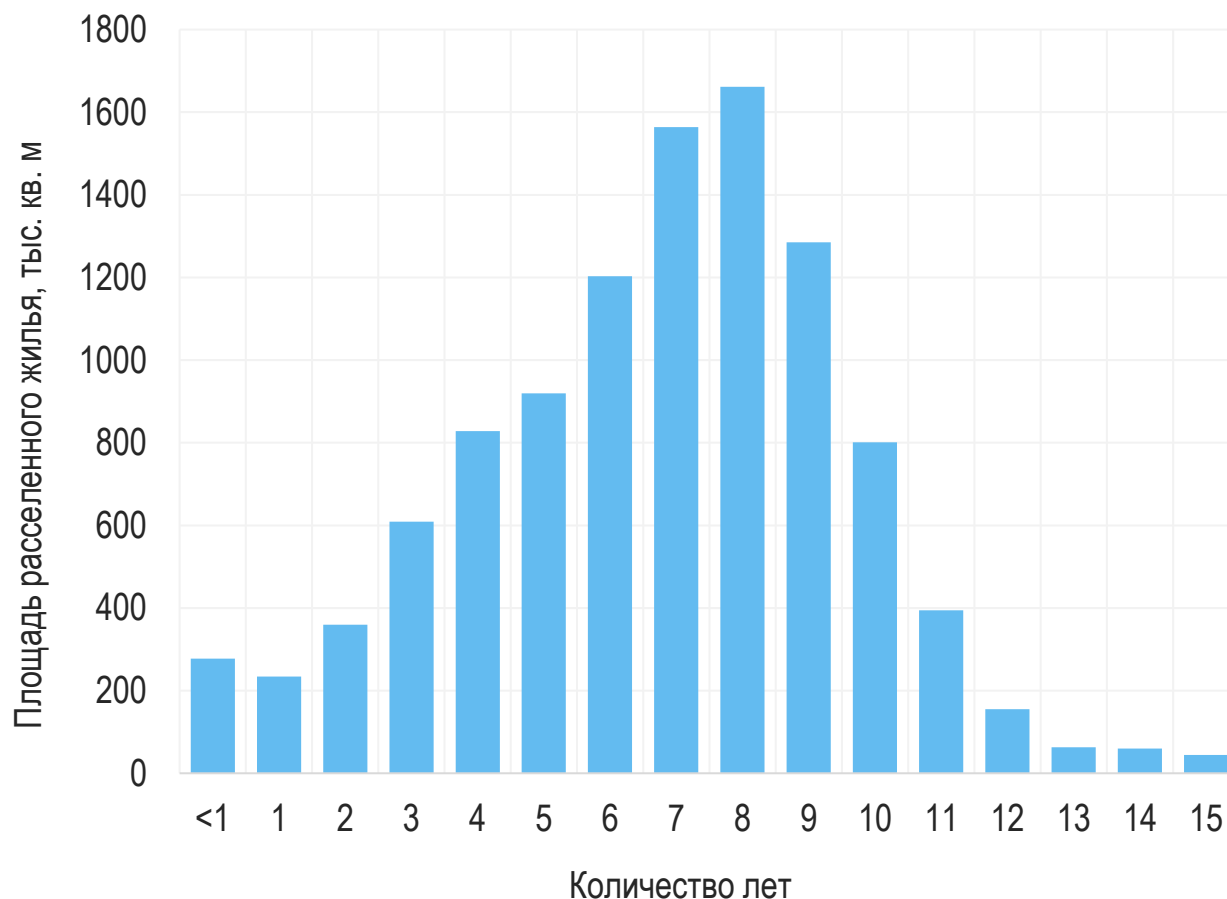
- Несмотря на усилия властей по обновлению жилищного фонда, проблема наличия аварийного жилищного фонда и жилищного фонда с высокой степенью износа остается нерешенной
- В пересчете на душу населения объем такого жилья составляет почти 2 кв. м/чел.
- «Кандидатом» на получение статуса аварийного дома зачастую является «ветхое жилье»

Ситуация с аварийным жильем в России



- За последние 5 лет накопленный объем аварийного жилья в России вырос на 21% несмотря на высокие объемы его расселения (по сравнению с прошлыми годами)
- На конец 2024 г. насчитывалось 23,8 млн кв. м аварийного жилья (0,6% от жилфонда страны)
- Топ-пять регионов по объему аварийного жилфонда на душу населения в 2024 г.: Республика Карелия – 2,30 кв. м/чел., Ненецкий автономный округ – 1,76 кв. м/чел., Республика Саха (Якутия) – 1,75 кв. м/чел., Ямало-Ненецкий автономный округ – 1,53 кв. м/чел., Архангельская область – 1,45 кв. м/чел.
- Меньше всего аварийного жилья в пересчете на душу населения было зафиксировано в следующих регионах: Брянская область – 0,017 кв. м/чел., г. Севастополь – 0,018 кв. м/чел., Республика Татарстан – 0,019 кв. м/чел., Республика Дагестан – 0,020 кв. м/чел., Ставропольский и Краснодарский край – 0,027 кв. м/чел., В Москве аварийное жилье отсутствует, в Санкт-Петербурге его объем крайне незначителен

Фактический срок ожидания переезда из аварийного многоквартирного дома в России

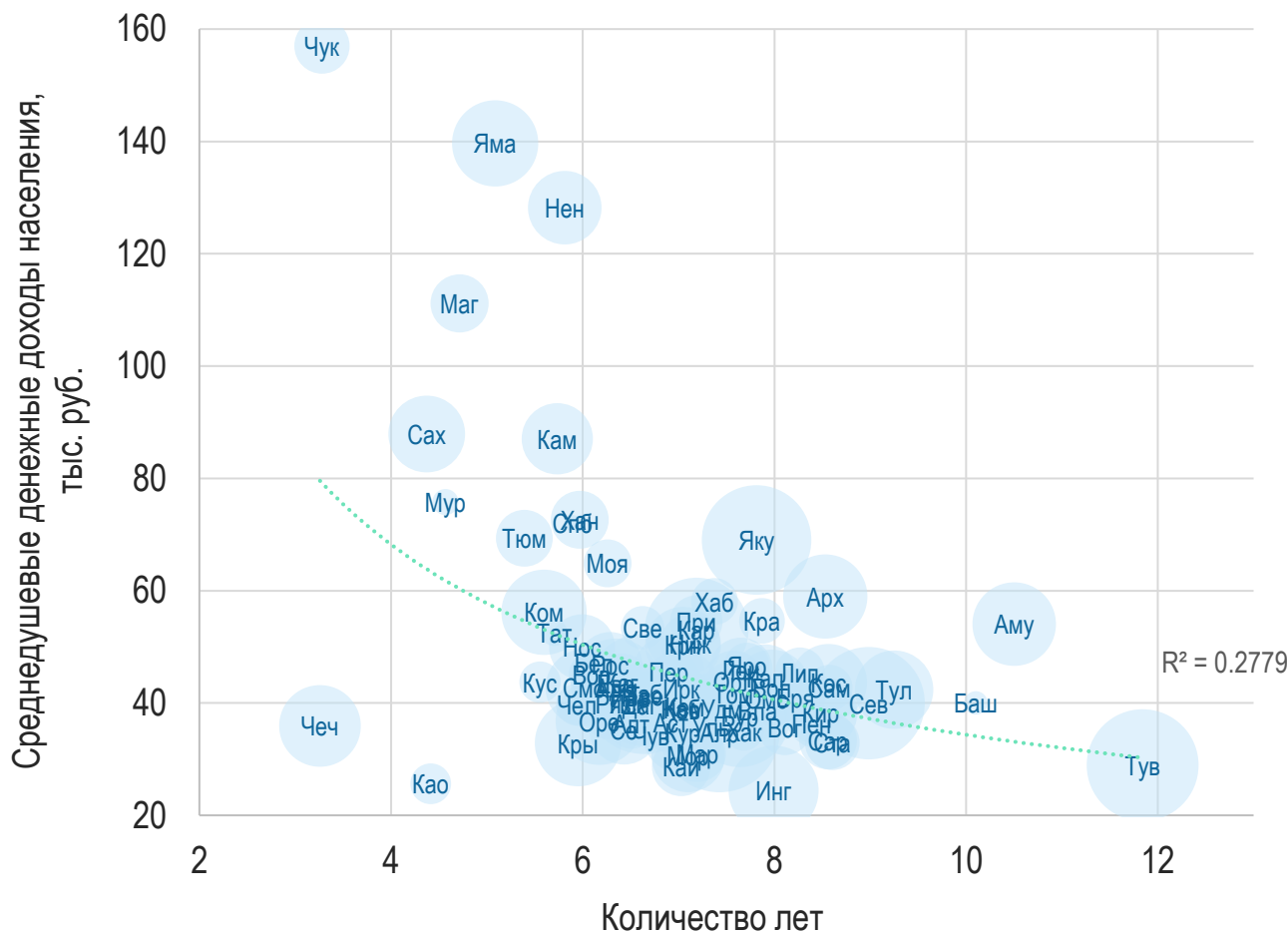


- По стране в целом* фактический срок ожидания переселения из аварийного многоквартирного дома составляет в среднем 8 лет
- Методика оценки:
- Источник – база данных «Аварийный жилищный фонд по Российской Федерации» Фонда развития территорий; версии базы с 2019 по 2025 гг.
- Выборка – 34988 многоквартирных дома с заполненной датой признания дома аварийным и фактической датой расселения
- Общая площадь жилых помещений рассматриваемых МКД – 10,7 млн кв. м



7 * г. Москвы в перечне анализируемых субъектов нет, т.к. информация об аварийном жилищном фонде в базе данных отсутствует. Также отсутствуют данные по Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской и Херсонской областям.

Фактический срок ожидания переезда из аварийного многоквартирного дома в регионах



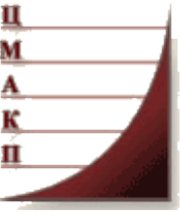
- Средний срок переселения граждан из жилых домов, признанных аварийными, весьма сильно различается по регионам
- При этом значение показателя зачастую связано с уровнем экономического развития региона, который характеризуется величиной среднедушевых денежных доходов населения

Размер круга – доля аварийного жилья и жилья с износом более 66% в жилищном фонде субъекта РФ (значение показателя от 0.5% до 29%)



Выводы

- В настоящий момент существует значительный объем накопившегося аварийного жилья и жилья с высокой степенью износа, при этом в некоторых субъектах Российской Федерации проблема является весьма острой
- В рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни» к 2030 году планируется расселить 6,2 млн кв. м. аварийного жилья, что является, к сожалению, недостаточным для решения этой проблемы в условиях: а) уже накопленного большого объема аварийного жилья; б) ожидаемого перехода жилья из категории «с высокой степенью износа» в «аварийное»
- На наш взгляд, основной принцип дальнейшего совершенствования программы по расселению аварийного жилищного фонда – расширить набор инструментов по улучшению жилищных условий, обеспечив баланс между, с одной стороны, стимулированием различных групп населения к самостоятельному решению проблемы обеспеченности жильем (например, предоставление долгосрочных займов на льготных условиях), с другой стороны – адресностью социальной поддержки действительно нуждающихся слоев населения, которые не способны к самостоятельному решению проблемы (в том числе, социальная доплата для приобретения нового жилья в собственность)



Спасибо за внимание!



omikheeva@forecast.ru



Институт
Народнохозяйственного
Прогнозирования РАН

