



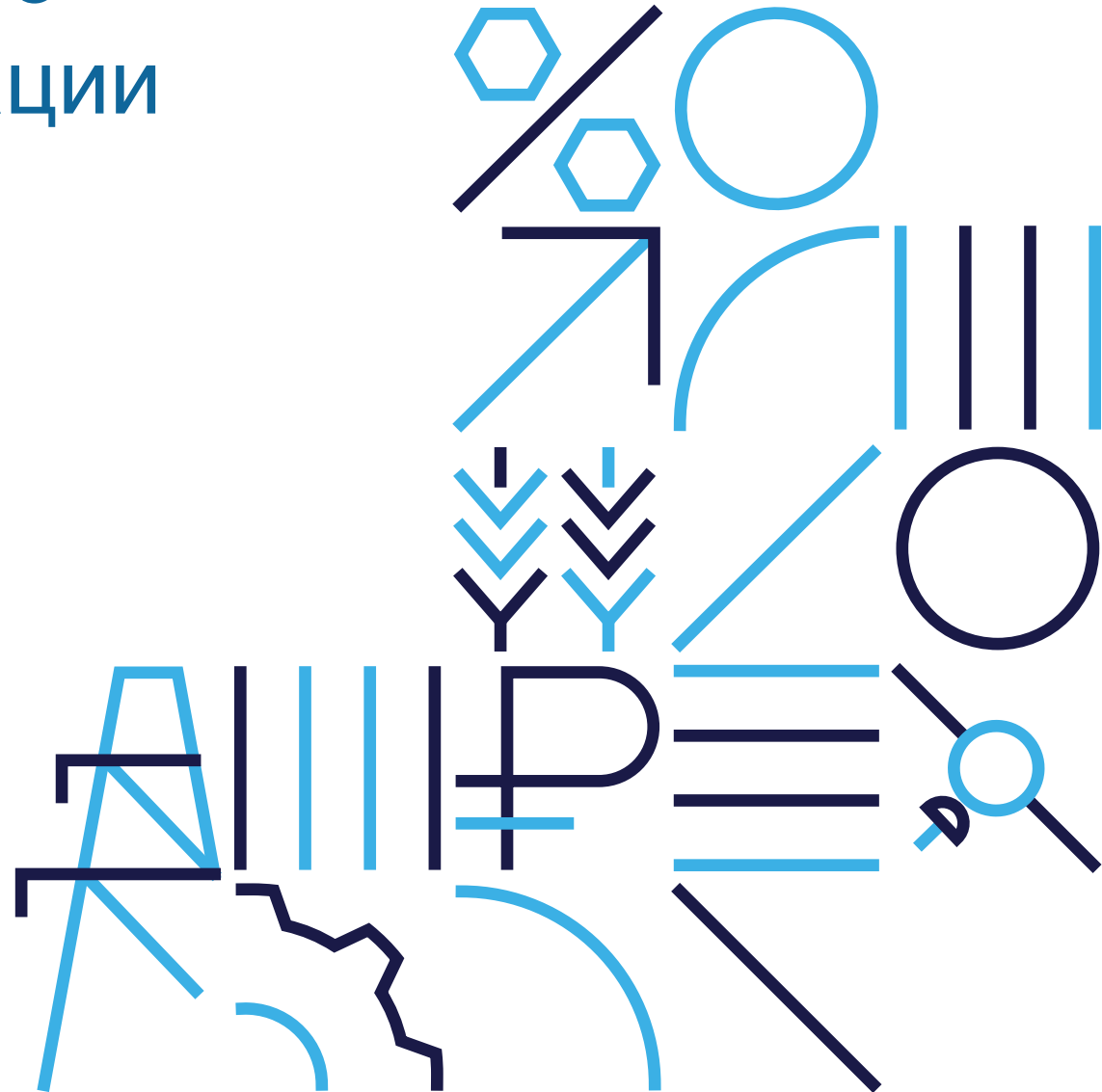
# Оценка состояния жилищного фонда в Российской Федерации

**Михеева Ольга Михайловна**

Международная научная школа-семинар  
имени академика С.С. Шаталина,  
г. Воронеж, 7-13 октября 2024 г.



Институт  
Народнохозяйственного  
Прогнозирования РАН

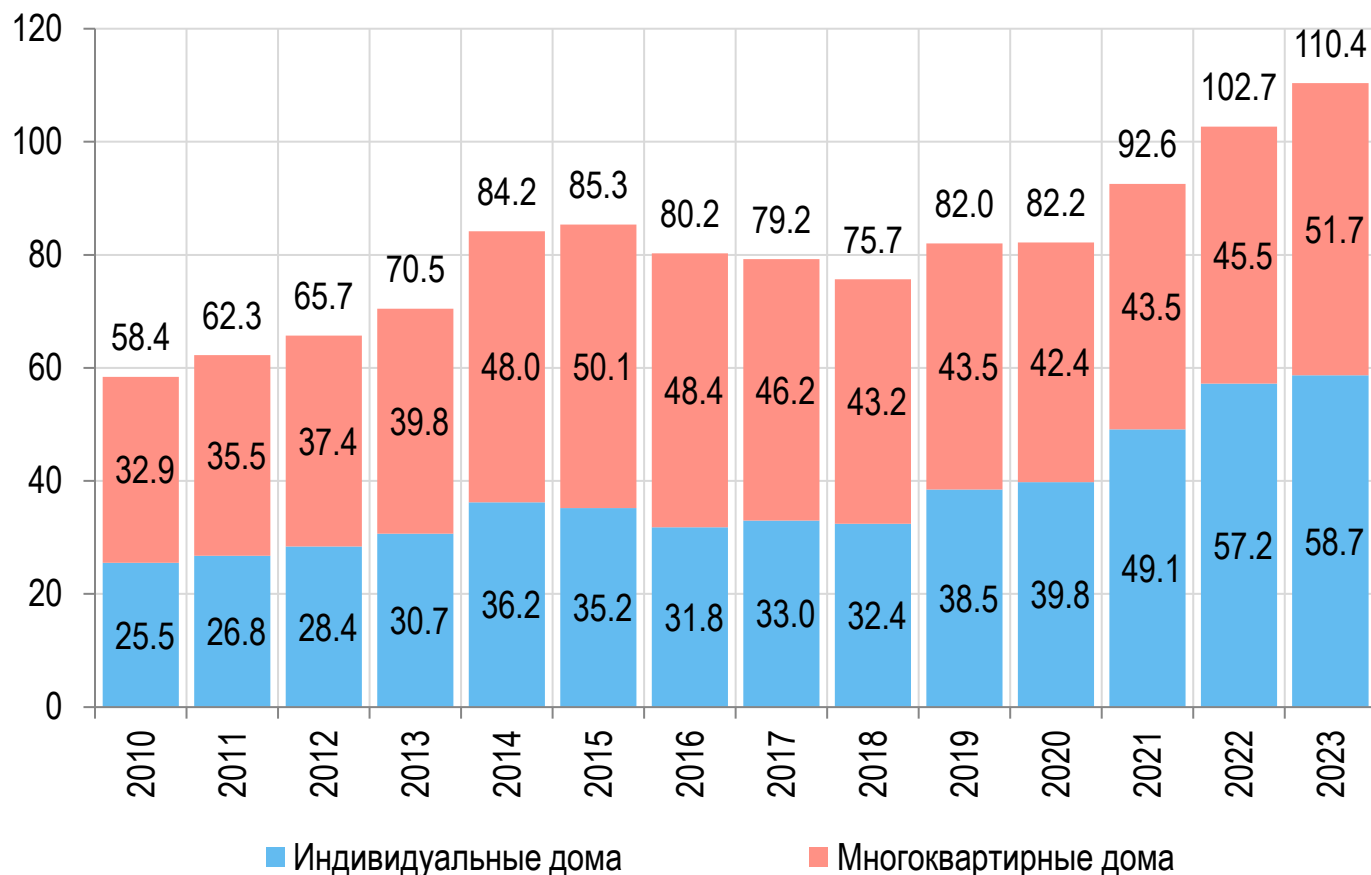


- Проживание в комфортных жилищных условиях – одна из составляющих благополучия людей и важная задача государства по повышению уровня жизни своих граждан
- В последние годы ускоренному развитию жилищного строительства уделяется особое внимание, что нашло отражение в разработке и принятии ряда важных документов
- Однако в России существенной проблемой остается проживание граждан в домах с неудовлетворительными жилищными условиями или вообще официально признанных аварийными
- Анализ показал, что ситуация с аварийным жильем и жильем с высокой степенью износа между субъектами Российской Федерации кардинально различается

# Жилищное строительство в Российской Федерации

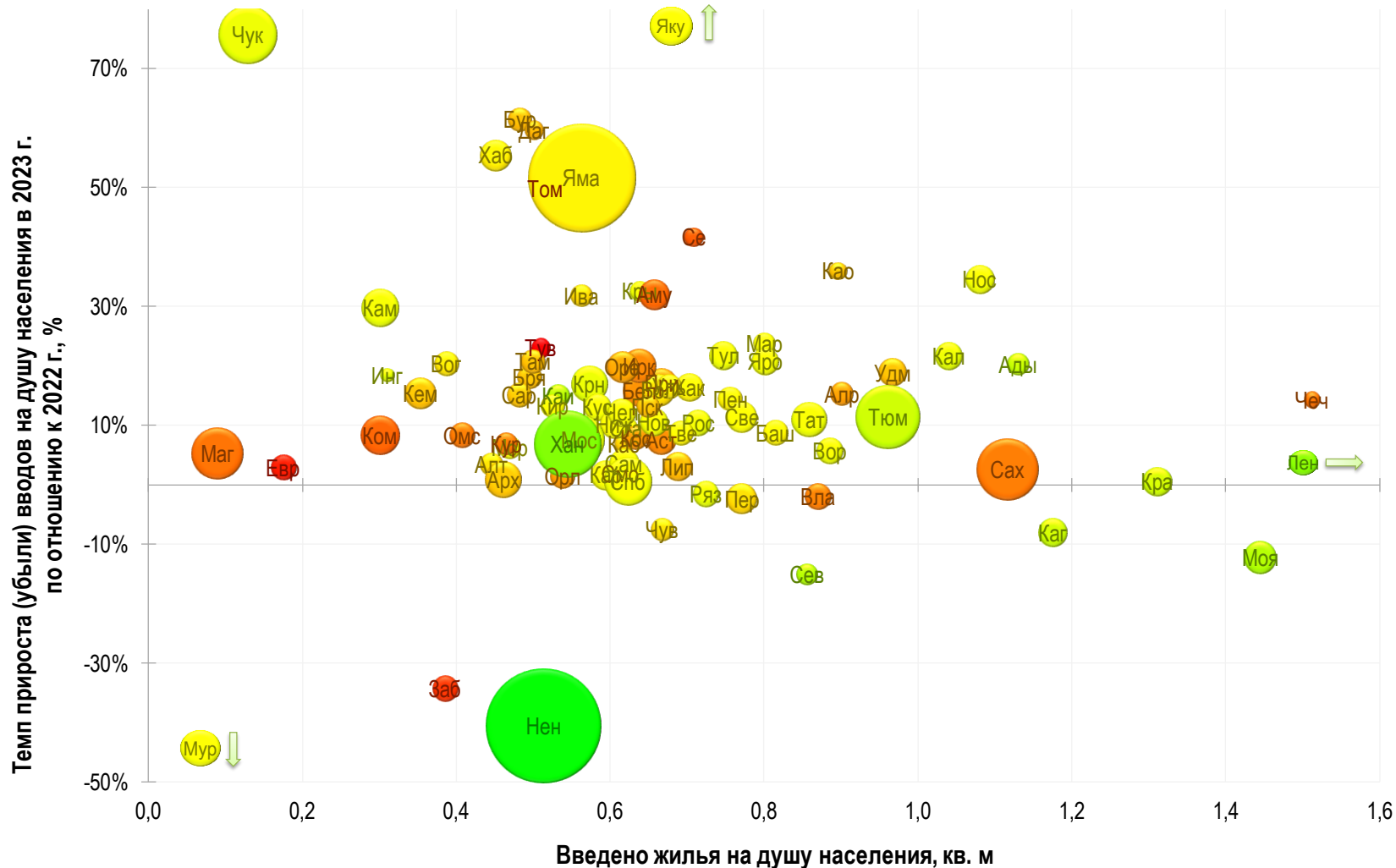


Динамика вводов общей площади жилых домов, млн кв. м



- Ввод жилья стабильно увеличивался с 2021 г., при этом в его структуре более половины составляло индивидуальное жилищное строительство
- Максимальный за все годы объем жилья был введен в 2023 г. как застройщиками, так и населением
- Обеспеченность жильем в 2023 г. возросла до 28,8 кв. м на душу населения

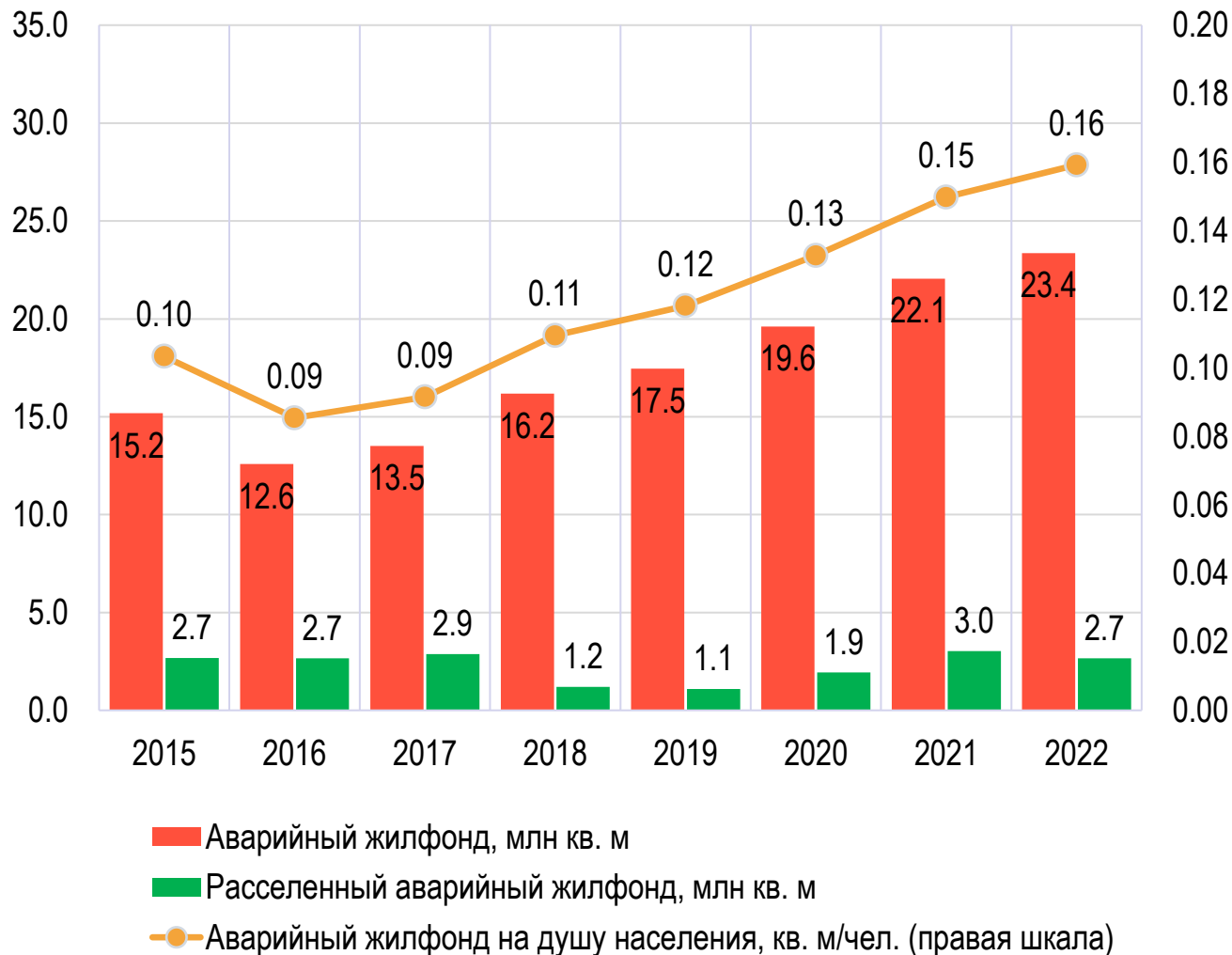
# Показатели ввода жилья в субъектах РФ в 2023 году



- Лидеры по вводу жилья – регионы-лидеры по экономическому развитию. Пять регионов суммарно обеспечили почти треть (32%) от общего объема введенного жилья в 2023 г.: Московская область, Краснодарский край, Москва, Ленинградская область, Тюменская область
- В среднем на каждого жителя России в 2023 г. было построено 0,76 кв. метра жилья

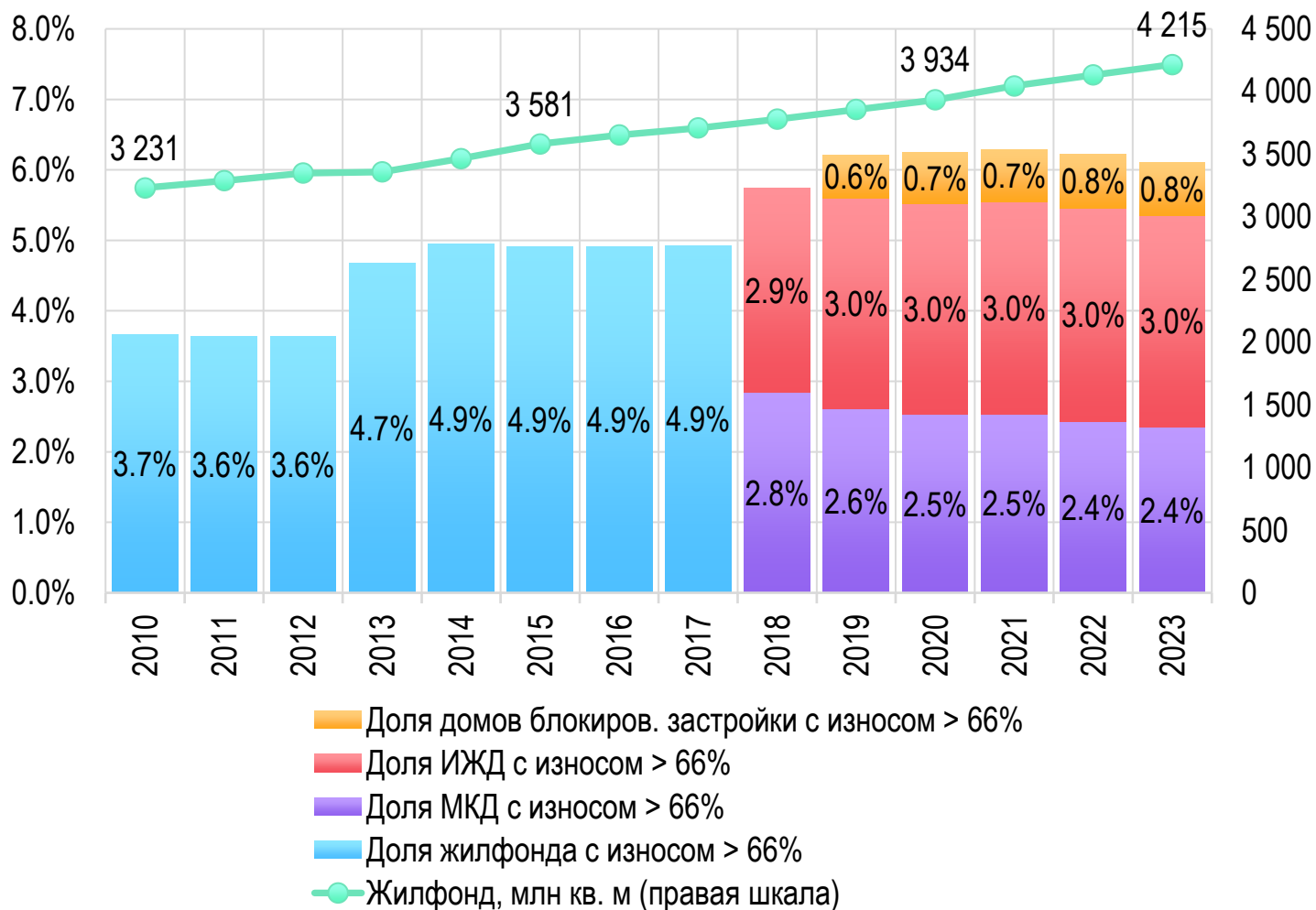
4 На графике площадь круга соответствует размеру жилищного фонда региона по состоянию на конец 2023 г., цвет круга соответствует значению коэффициента миграционного прироста (убыли) региона в 2023 г. (значения находятся в диапазоне от -74 (красный цвет) до 184 (зеленый цвет); 0 (желтый цвет))

# Ситуация с аварийным жильем в России



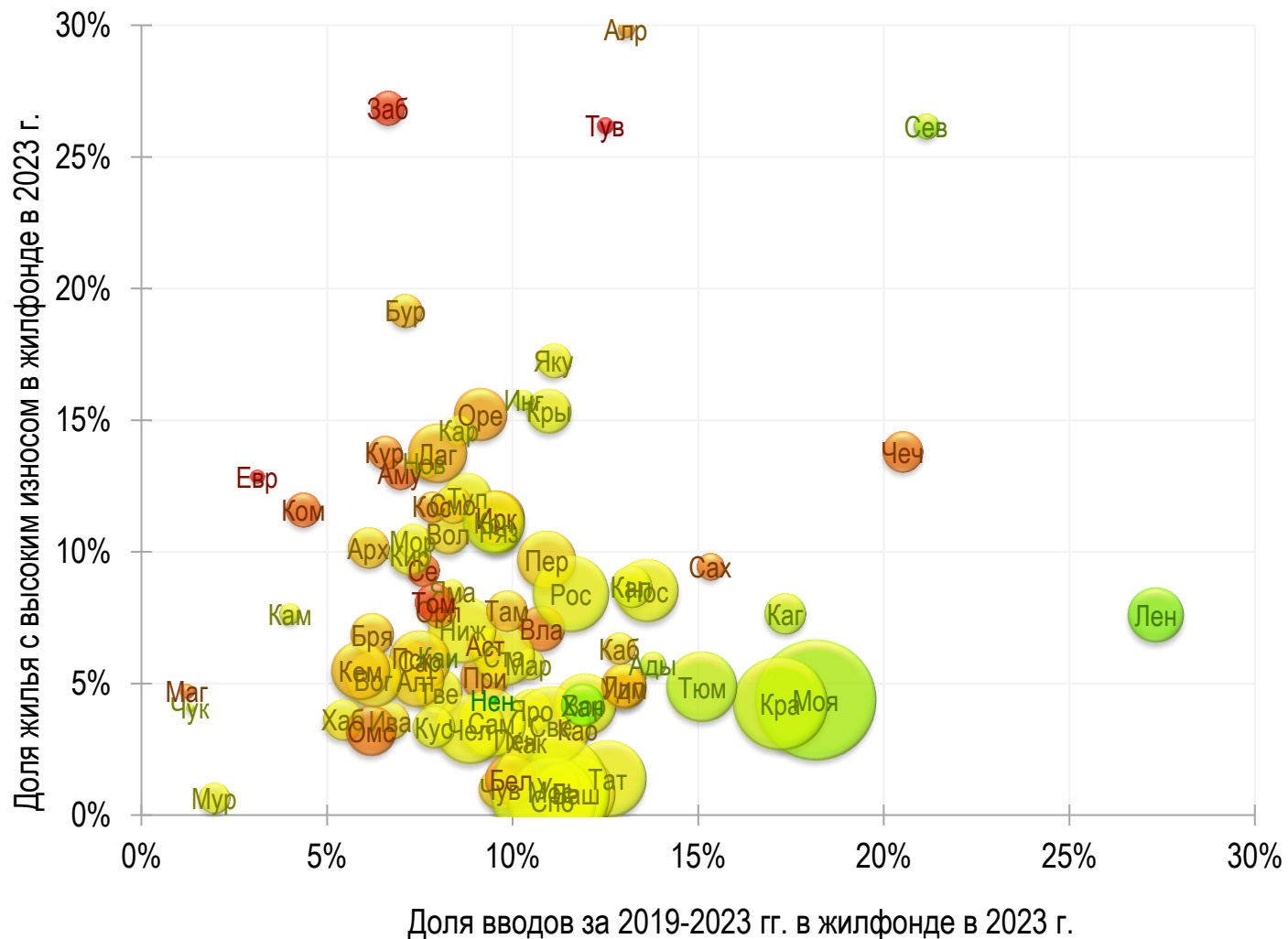
- Несмотря на высокие темпы строительства жилья, актуальной остается проблема наличия аварийного жилищного фонда и жилищного фонда с высокой степенью износа
- На конец 2022 г.\* в России насчитывалось 23,4 млн кв. м аварийного жилья (0,6% от жилфонда страны), а его объем за последние 5 лет вырос на 44%
- Топ-пять регионов по объему аварийного жилфонда на душу населения в 2022 г.: Республика Карелия – 2,21 кв. м/чел., Ямало-Ненецкий автономный округ – 1,79 кв. м/чел., Республика Саха (Якутия) – 1,69 кв. м/чел., Ненецкий автономный округ – 1,61 кв. м/чел., Сахалинская область – 1,31 кв. м/чел.
- Меньше всего аварийного жилья в пересчете на душу населения было зафиксировано в следующих регионах: Республика Татарстан – 0,014 кв. м/чел., Ставропольский край – 0,021 кв. м/чел., Краснодарский край – 0,023 кв. м/чел., Республика Дагестан – 0,028 кв. м/чел., Брянская область – 0,031 кв. м/чел. В Москве аварийное жилье отсутствует, в Санкт-Петербурге его объем крайне незначителен

# Состояние жилищного фонда России



- На конец 2023 г. в России насчитывалось 257,4 млн кв. м жилья со степенью износа более 66% (6,1% от всего жилищного фонда страны)
- В последние годы доля жилья с высокой степенью износа стагнирует в общем объеме жилищного фонда благодаря рекордным объемам строительства нового жилья, а также реализации государственных программ по расселению аварийного жилья, (таковым комиссией признается жилье, как правило, со степенью износа более 70%)

# Степень обновления/устаревания жилищного фонда в субъектах Российской Федерации



- Миграция – основополагающий фактор, который определяет динамику региональных рынков жилья
- Лидирующие позиции по обновлению жилищного фонда (за последние 5 лет было введено более 15% от их текущего объема жилищного фонда) занимают: Ленинградская обл. (27%), Чеченская Респ. (21%), Московская обл. (18%), Краснодарский край (17%), Калининградская обл. (17%), Сахалинская обл. (15%), Тюменская обл. (15%). В этих субъектах, за исключением Чеченской Республики и Сахалинской области, фиксируется положительный миграционный прирост
- Значительная (более 15%) доля жилфонда со степенью износа более 66% отмечается в субъектах: Респ. Алтай (30%), Забайкальский край (27%), Респ. Тыва (26%), Респ. Бурятия (19%), Респ. Саха (Якутия) (17%), Респ. Ингушетия (16%), Респ. Крым (15%), Оренбургская обл. (15%), Респ. Карелия (15%). В этих регионах, за исключением Республики Ингушетия и Республики Крым, наблюдается отрицательный или очень слабый миграционный прирост
- Особый случай – расположение Севастополя, в котором отмечается большая доля жилищного фонда с высокой степенью износа (26%) и, в то же время, фиксируется значительная доля нового жилья (21%). Такая ситуация связана, во-первых, с отсутствием развития региона в первые двадцать лет после распада СССР, во-вторых, с началом роста его экономики после включения в состав Российской Федерации

На графике площадь круга соответствует размеру жилищного фонда региона по состоянию на конец 2023 г., цвет круга соответствует значению коэффициента миграционного прироста (убыли) региона в 2023 г. (значения находятся в диапазоне от -74 (красный цвет) до 184 (зеленый цвет); 0 (желтый цвет))

# 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
- Активное жилищное строительство в последние годы позволило лишь стабилизировать долю аварийного жилья в общем объеме жилфонда России. В абсолютном же значении показатель продолжает расти
- Такой же вывод справедлив и для жилья с высокой степенью износа: его доля на протяжении последних пяти лет находится на уровне 6,1-6,3%, в то время как в абсолютном выражении показатель возрос на 17,8 млн кв.м
- Полученные результаты указывают на необходимость определенной корректировки текущей политики по обновлению жилищного фонда. Находящийся сейчас на стадии обсуждения законопроект о новых механизмах расселения аварийного жилья нацелен на сокращение сроков расселения за счет введения более жестких правил компенсации от государства за сносимое жилье. Основные нововведения следующие:
  - необходимость денежной доплаты со стороны собственника в случае превышения стоимости предоставляемого ему жилого помещения взамен изымаемого;
  - для малоимущих – предоставление жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования при условии, что у собственника квартиры в аварийном доме и членов его семьи в течение 5 лет не было иного жилья общей площадью не менее изымаемой квартиры.
- На наш взгляд, основной принцип дальнейшего совершенствования программы по расселению аварийного жилищного фонда – обеспечить баланс между, с одной стороны, стимулированием различных групп населения к самостоятельному решению проблемы обеспеченности жильем, с другой стороны – максимальной адресностью социальной поддержки действительно нуждающихся слоев населения, которые не способны к самостоятельному решению проблемы. В этом ключе, помимо предоставления переселяемым людям льготных условий финансового заимствования, важно предусмотреть дополнительные адресные меры поддержки для наименее обеспеченных категорий граждан (например, социальную доплату для приобретения жилья минимального размера в собственность).





# Спасибо за внимание!



[omikheeva@forecast.ru](mailto:omikheeva@forecast.ru)



Институт  
Народнохозяйственного  
Прогнозирования РАН

