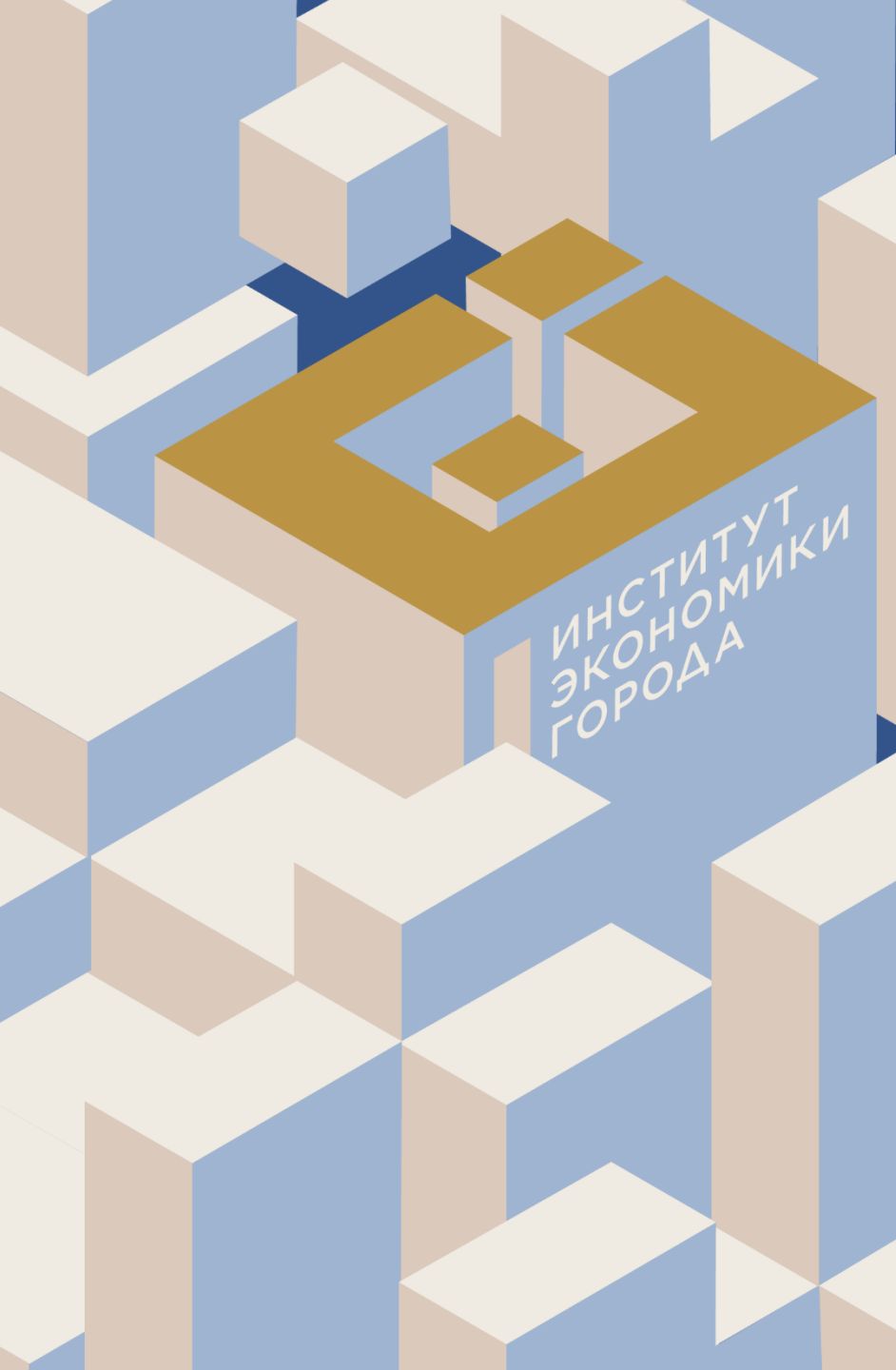




ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»
Конференция «Города для жизни»

Состояние жилищного фонда Российской Федерации

Ирина Валентиновна Генцлер,
директор Направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

г. Москва, 12 ноября 2025



01

Общая характеристика жилищного фонда

Площадь жилищного фонда Российской Федерации постоянно увеличивается

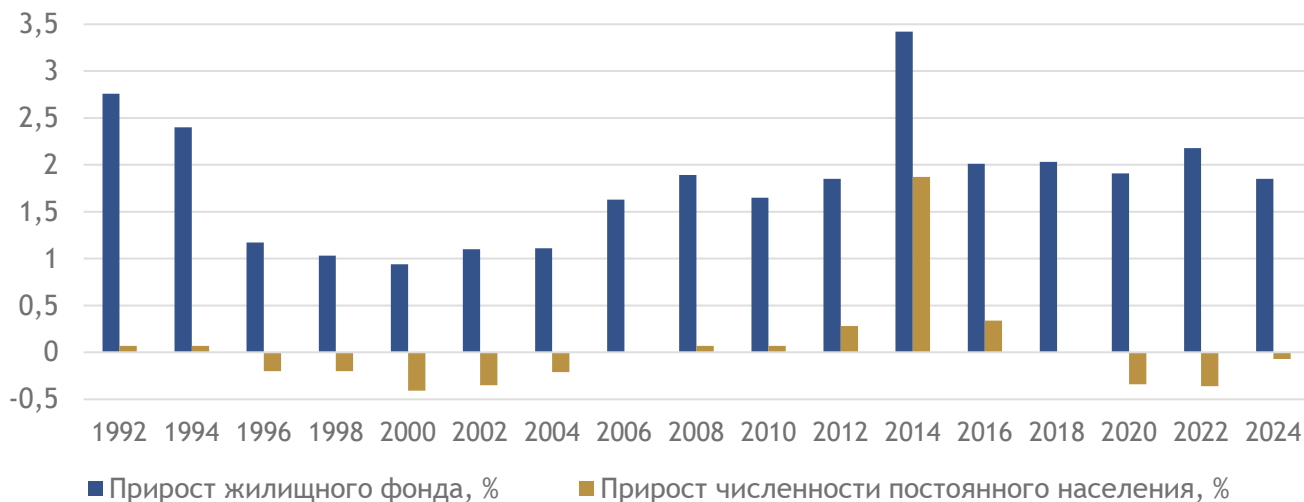
Динамика численности населения и площади жилья



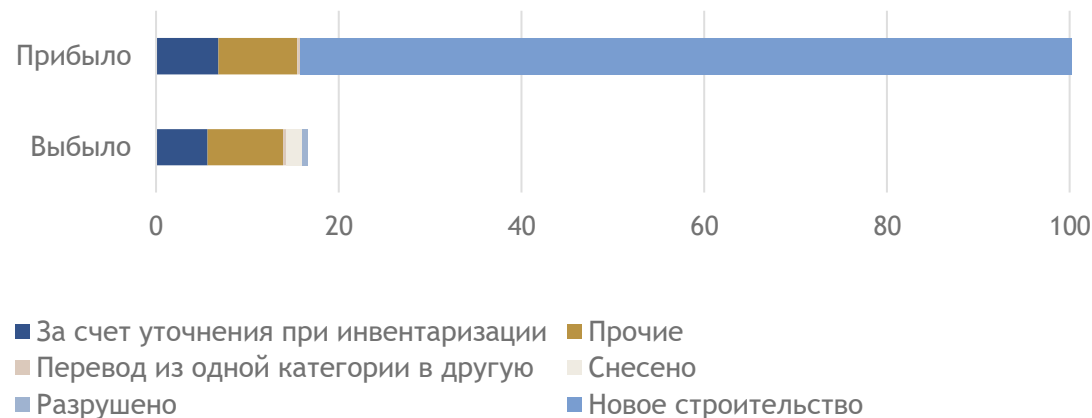
▷ **4 293,1 млн м²** - площадь жилищного фонда России на конец 2024 года

▷ С 1991 по 2024 гг. жилищный фонд увеличился на **1 868 млн м² (+77%)**, при этом численность населения **сократилась на 2,5 млн человек**

Прирост численности населения и площади жилья



Движение жилищного фонда в 2024 году, млн м²

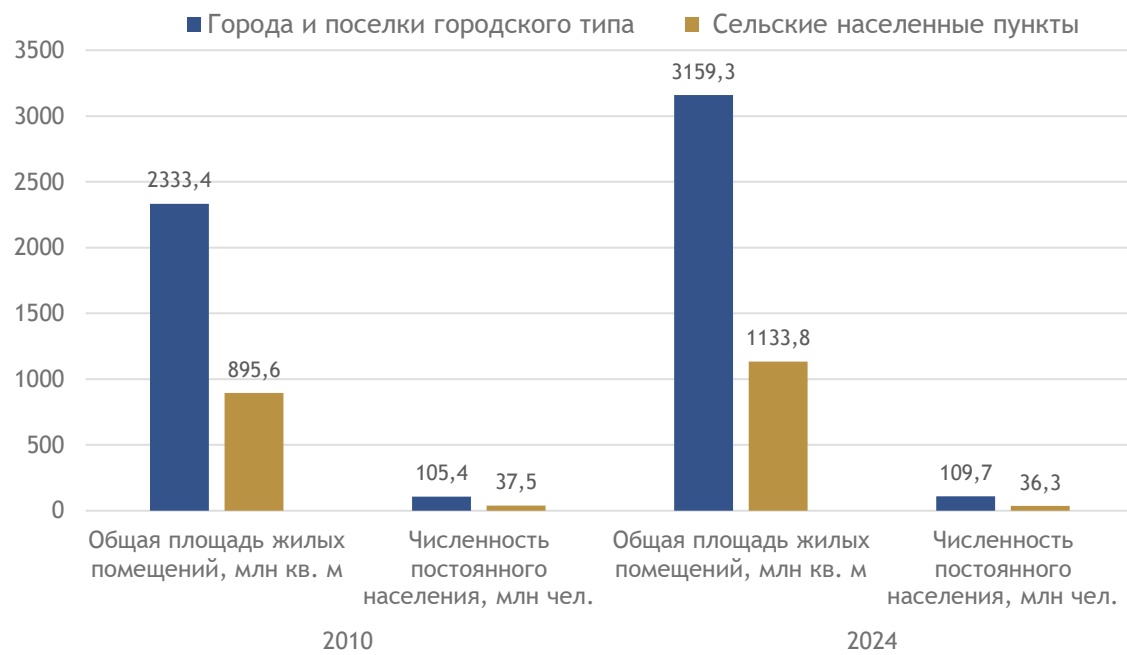


*Пиковый прирост населения и жилищного фонда пришёлся на 2014 год и связан с вхождением в состав Российской Федерации новых субъектов
Источник: расчеты ИЭГ по данным Росстата, формы федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд

Распределение жилищного фонда по регионам коррелирует с численностью населения

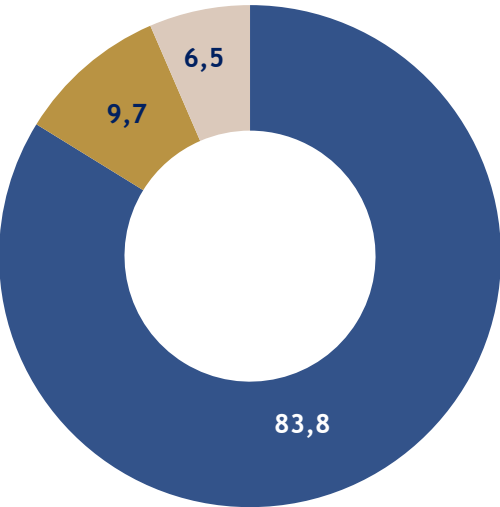


- ▶ **Городской жилищный фонд - 74,3% общей площади жилищного фонда, в нем проживало 74,7% населения (2024)**
- ▶ **Городской жилищный фонд вырос на 35 % при росте населения лишь на 4,2 %**
- ▶ **Сельский жилищный фонд увеличился на 26,6 % при сокращении сельского населения на 3,2 %**

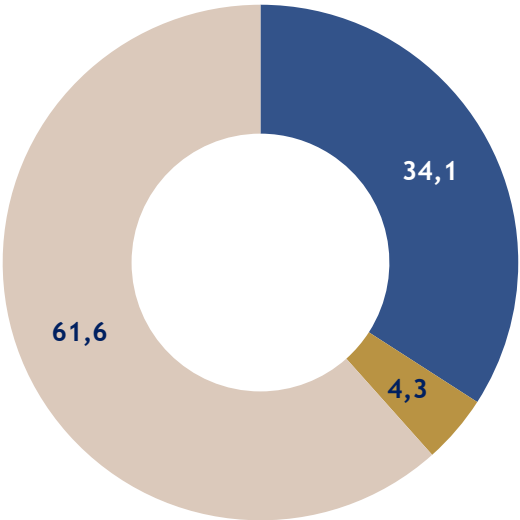


93,5 % жилых зданий - жилые дома и дома блокированной застройки, но 61,6 % общей площади жилья приходится на МКД

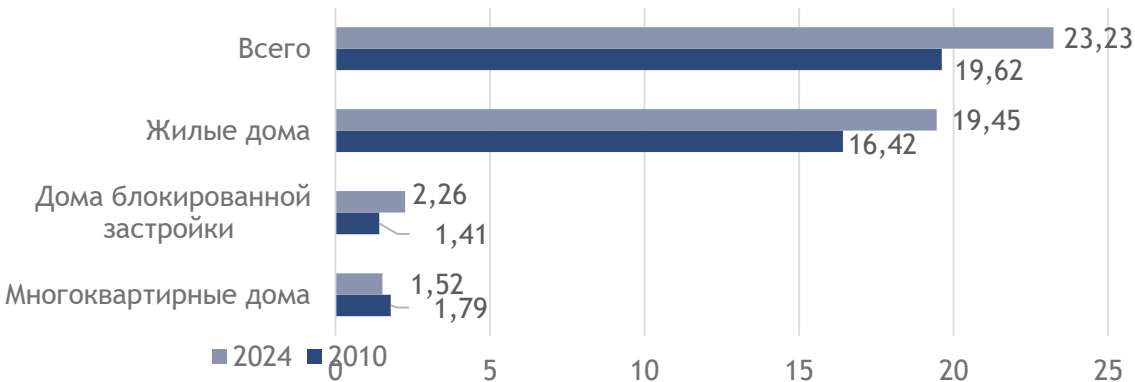
Структура жилищного фонда по типам зданий, %



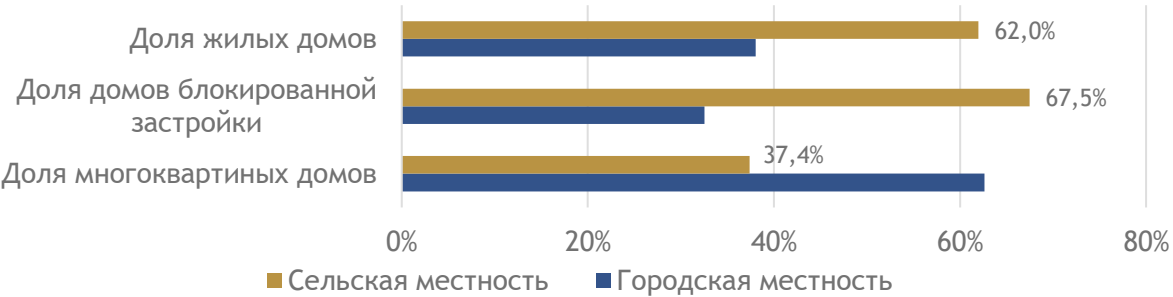
Структура жилищного фонда по площади жилых зданий, %



■ ИЖС ■ Дома блокированной застройки ■ МКД



- ▶ 23,23 млн жилых зданий всего в России
- ▶ 62,6 % МКД расположено в городах (91,8 % площади многоквартирного жилищного фонда)
- ▶ Жилые и блокированные дома в сельской местности по площади меньше, чем городские



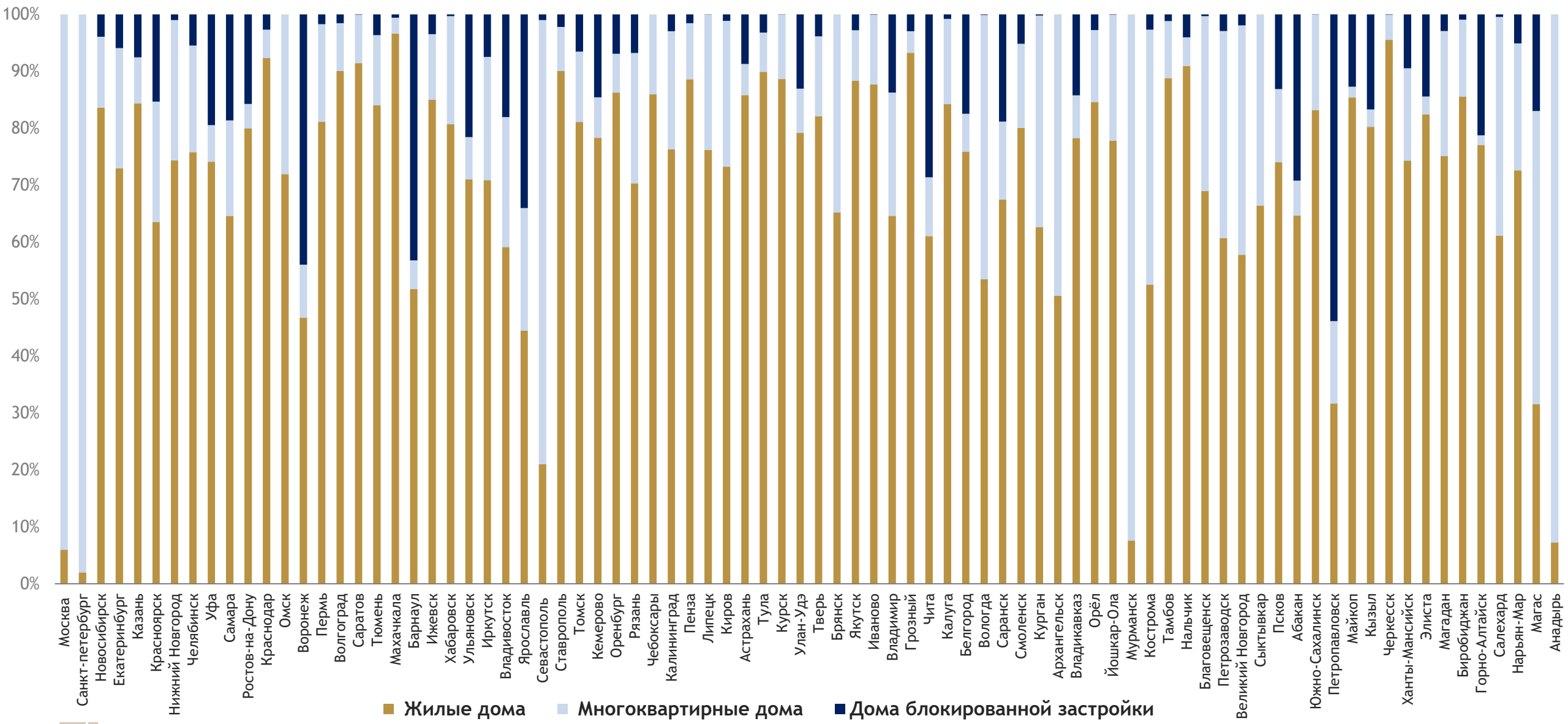
С 2010 года число жилых зданий выросло на 18,4 %:

- жилые дома +18,5 %
- блокированные +59,7 %
- многоквартирные -15,2 %

Несмотря на сокращение количества МКД, площадь многоквартирного жилья выросла на 20,8 %



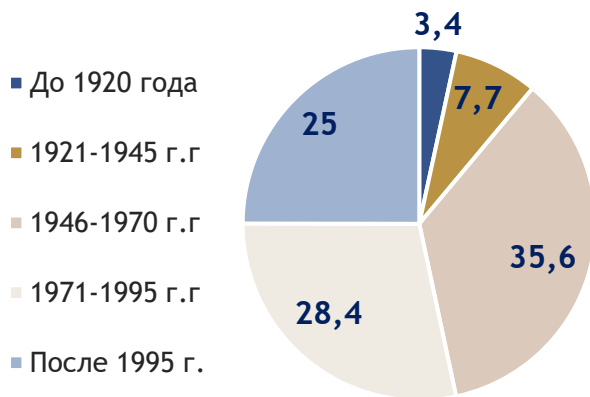
Число жилых домов превышает 50% общего числа жилых зданий в большинстве региональных столиц



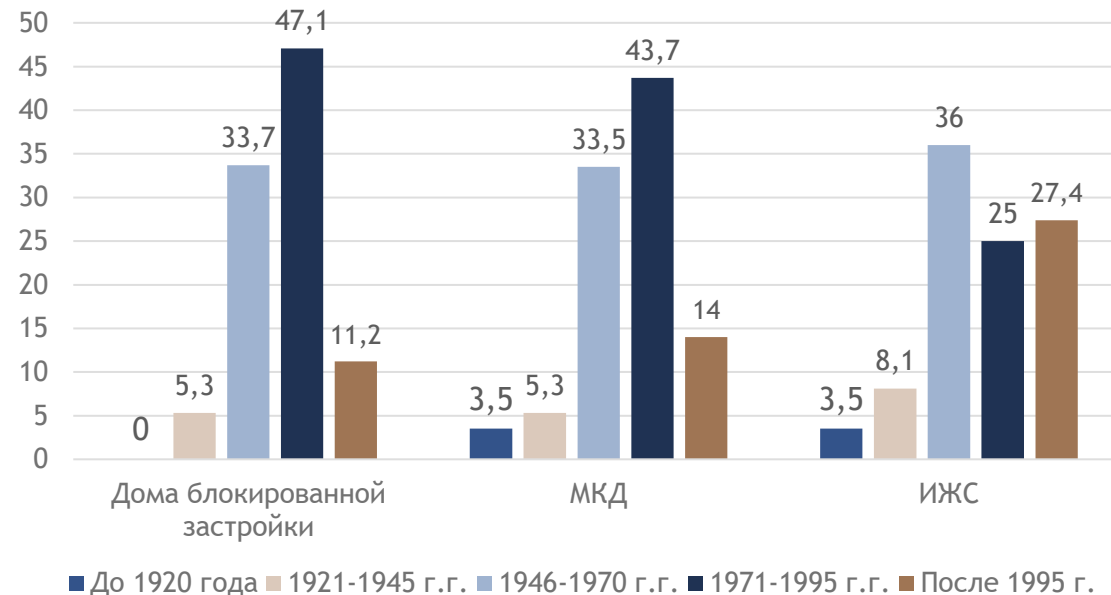
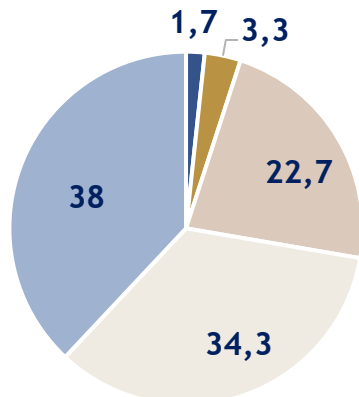
Источник: формы федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд

57 % площади жилищного фонда построено в 1946-1995 гг. и только 19 % за последние 10 лет

Распределение жилых зданий по годам возведения, %



Распределение общей площади жилых помещений, млн м²



По данным Росстата, **около 60 %** жилищного фонда имеет физический износ **до 30 %**, но доля жилья, построенного после 1995 года - **38 %** площади (дисбаланс)

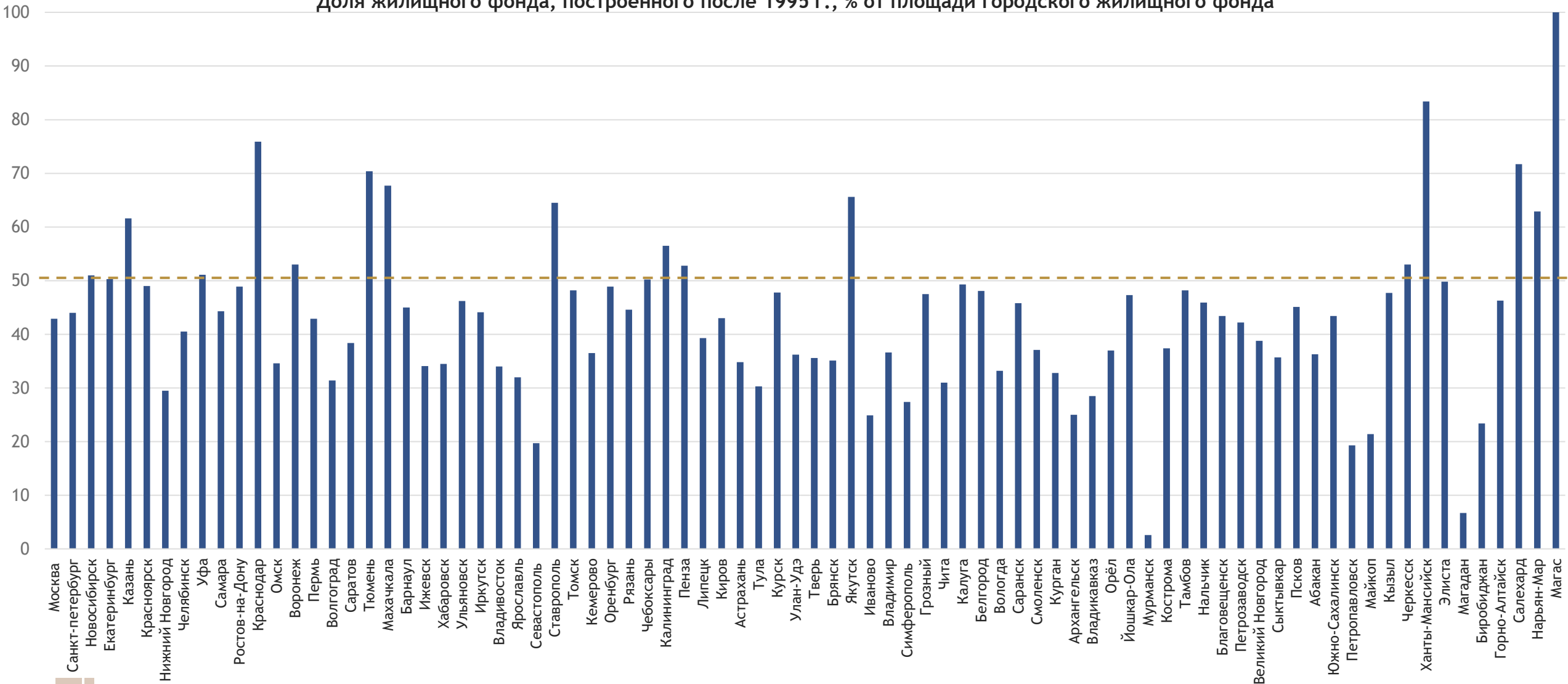
Аварийное и «ветхое» жилье:

- по данным Росстата, площадь жилья с износом свыше 70 % составляет 64,8 млн кв. м (**1,6 %** жилищного фонда)
- по данным Минстроя, аварийного жилья - 35,8 млн м² (около **0,8 %** площади жилищного фонда), **в 2,4 раза больше, чем в 2015 г.**
- по данным ФРТ, аварийного жилья — 22,8 млн м² (**0,5 %**)



В 18 городах - региональных центрах 50 % и более существующего жилищного фонда построено после 1995 года

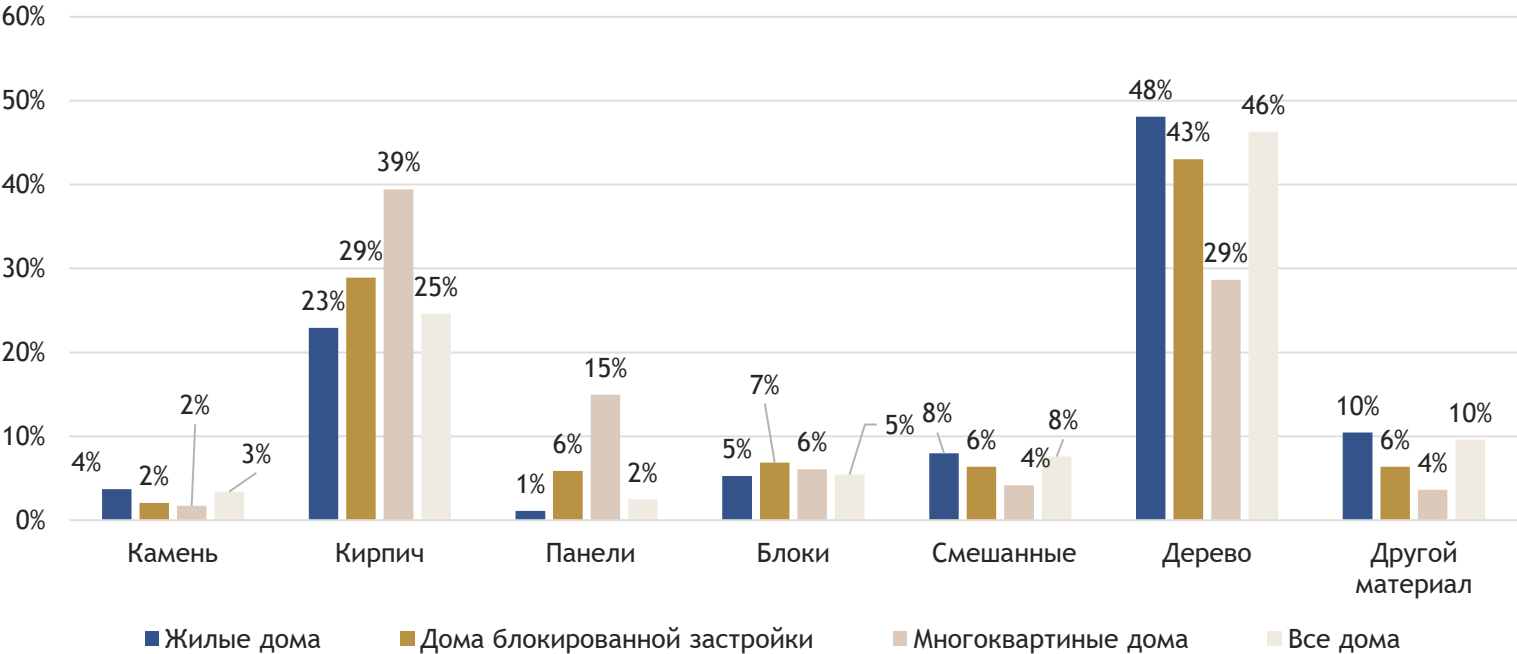
Доля жилищного фонда, построенного после 1995 г., % от площади городского жилищного фонда



Источник: Росстат, форма федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд, расчет ИЭГ

46 % всех жилых зданий имеют деревянные стены, 25 % – кирпичные

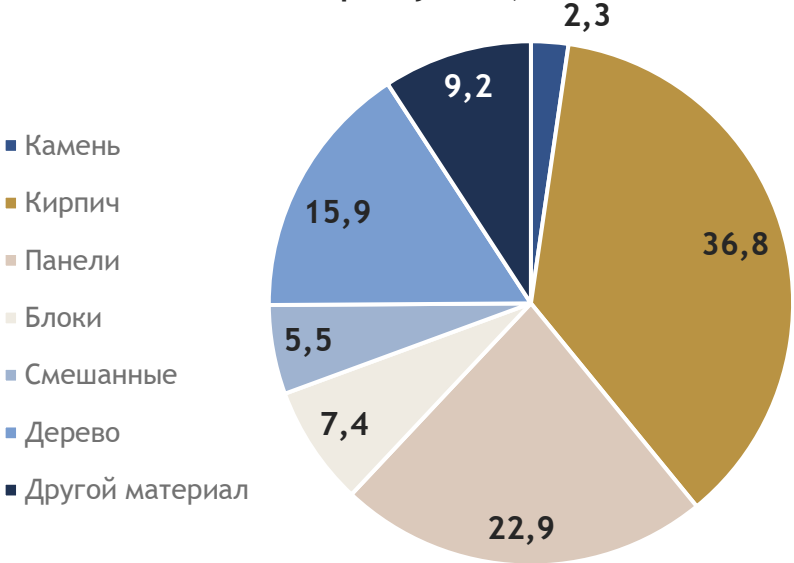
Структура жилых зданий по материалу стен,%



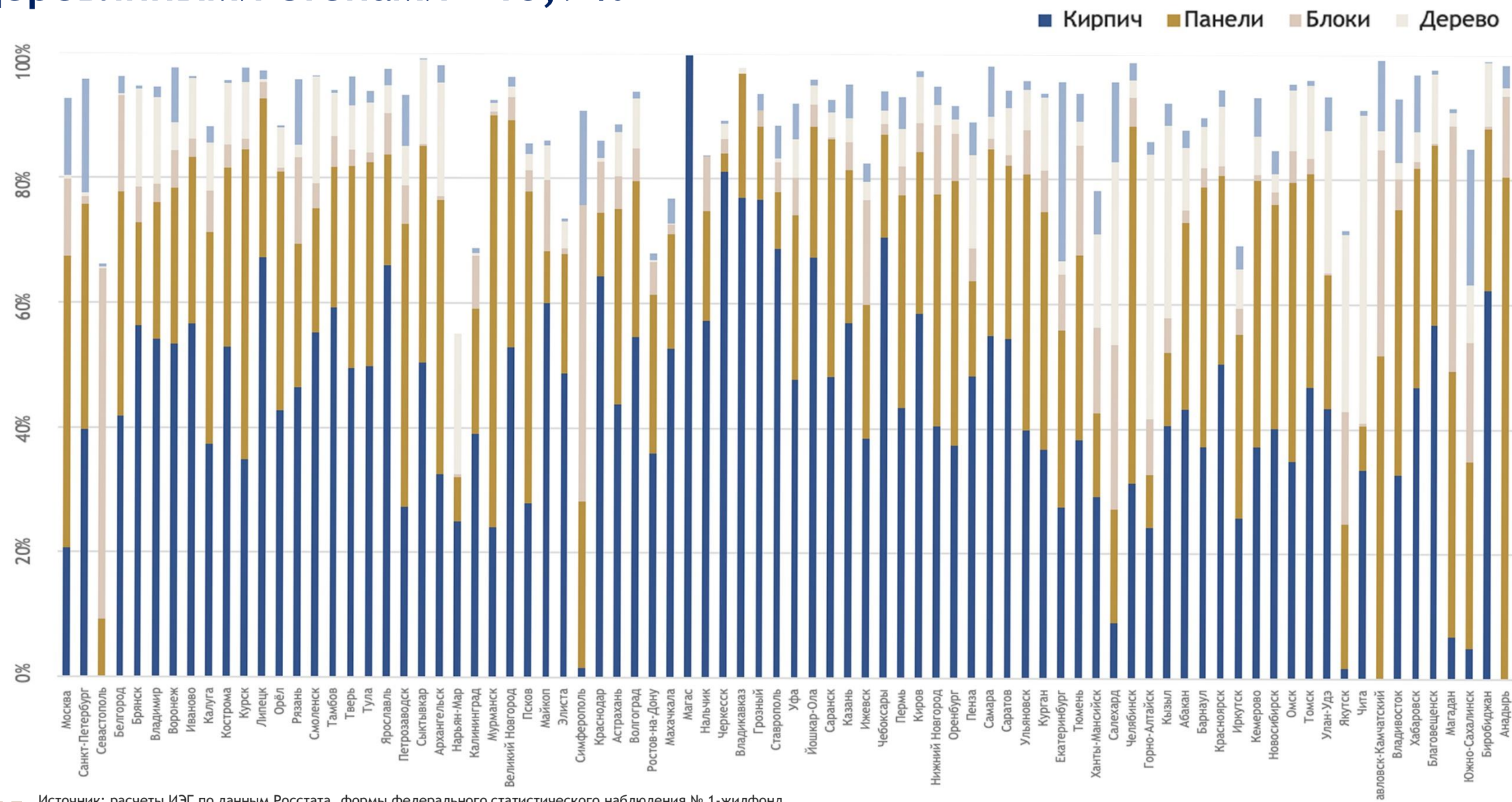
- По площади жилья:
- кирпичные здания – 36,8 %
 - панельные – 22,9 %
 - деревянные – 15,9 %

- Почти половина жилых домов (48 %) построена из дерева, среди домов блокированной застройки доля деревянных – 43 %
- Среди МКД преобладают кирпичные (39 %) и деревянные (29%)

Структура жилищного фонда по материалу стен,%



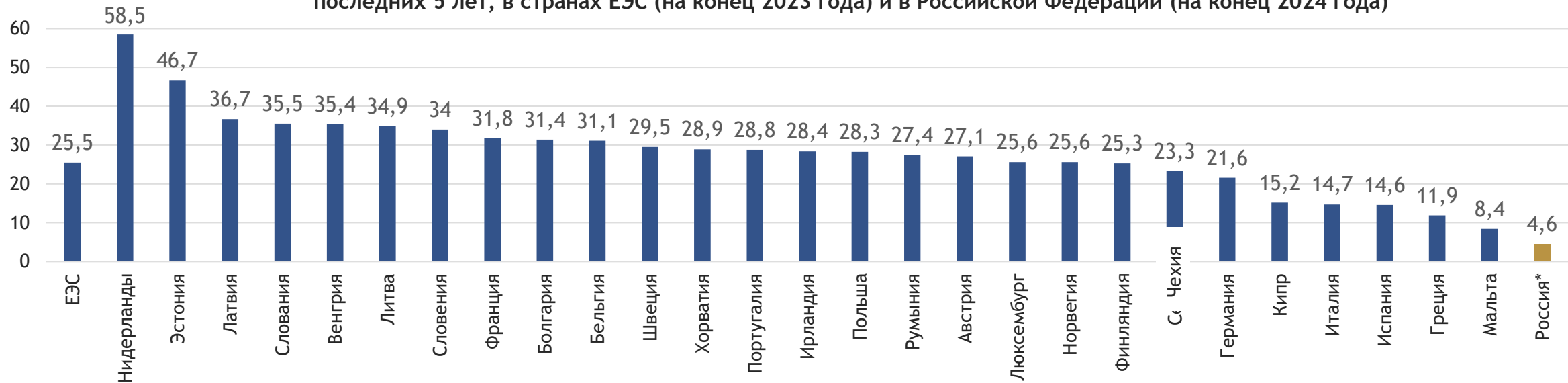
В городском многоквартирном фонде основная площадь приходится на кирпичные дома (38,4 %). МКД с панельными стенами - 29,1 % и деревянными стенами - 15,9 %



Источник: расчеты ИЭГ по данным Росстата, формы федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд

83,7 % жилых зданий не имеют присвоенного класса энергоэффективности. В целом энергоэффективность жилых зданий низкая

Доля населения, проживающего в жилых зданиях, энергоэффективность которых повышалась в течение последних 5 лет, в странах ЕЭС (на конец 2023 года) и в Российской Федерации (на конец 2024 года)



- ▶ Доля МКД, для которых составлен **энергетический паспорт - 7,2%** от общего количества МКД (на конец 2023 года)
- ▶ **7,85 %** МКД имели классы от A++ до C **8,5 %** МКД имеют классы от D до G (на конец 2023 года)
- ▶ Из введенных в последние 5 лет МКД **около 30 %** не присваивается класс энергоэффективности.
22 - 30 % МКД из тех, которым присвоен класс энергоэффективности, **имеют класс B**
- ▶ В ЕС сертификация обязательна. **25,5 % жителей** проживают в зданиях, энергоэффективность которых улучшалась в последние пять лет

Источники: Housing in Europe - 2024 edition - Interactive publications - Eurostat, расчеты ИЭГ на основе данных отчетов Фонда развития территорий о мониторинге реализации региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов за 2020-2024 годов, Минстрой России, форма федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа)

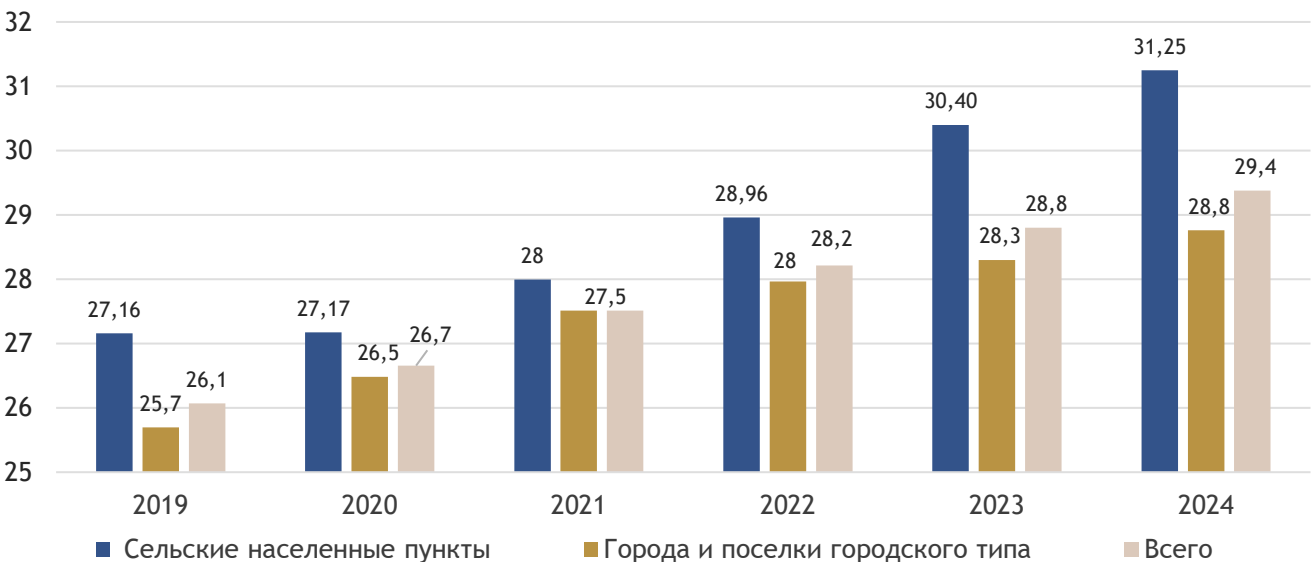


02

Жилищная обеспеченность и условия проживания

Средняя жилищная обеспеченность – 29,4 м²/чел. (в 1991 г. - 16,3 м²/чел.)

Целевые значения: 33 м² к 2030 году и 38 м² к 2036 году¹



- ▶ Жилищная обеспеченность в сельской местности выше, чем в городе и достигла 31,25 м2 на человека в 2024 году
- ▶ Среднегодовой прирост составляет 1,5-1,8%; в 2018 - 2021 гг. - 3,2%
- ▶ При росте жилищной обеспеченности 2 % в год целевое значение 33 м² к 2030 году достижимо, но для 38 м² к 2036 году темп **недостаточен**

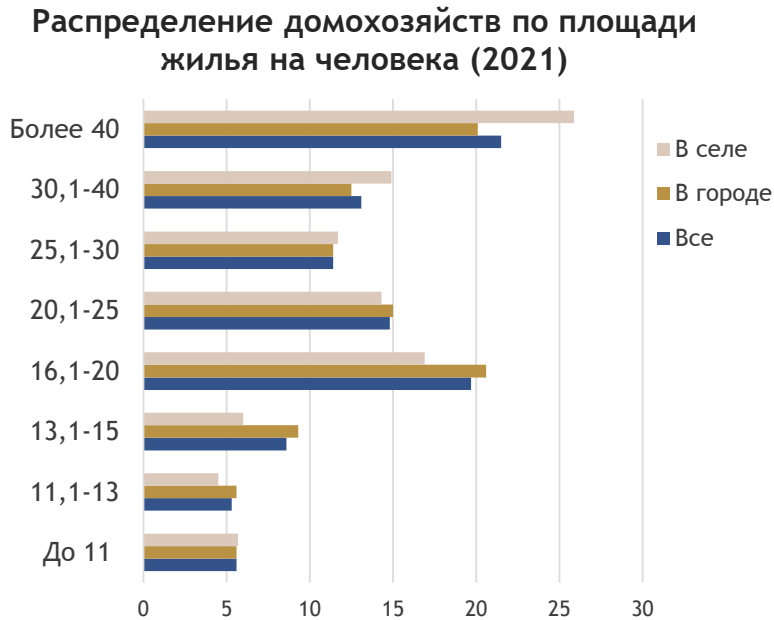
Альтернативные источники, основанные на оценке домохозяйствами занимаемого жилого помещения, дают **существенно более низкие оценки**



	2002	2010	2021	2024
Росстат (форма 1-жилфонд) ²	19,7	22,6	27,5	29,4
Всероссийская перепись населения	19	19	19	-
Комплексное наблюдение условий жизни населения	Н. д.	Н. д.	24,3	27,2
Обследование бюджетов домашних хозяйств	18,9		23,3	Н. д.



В 2023 году 11,4 % домохозяйств имели менее 13 м² на человека, 35,1 % домохозяйств – более 30 м²



- ▶ Дифференциация жилищной обеспеченности усилилась, средний показатель **вырос на 41%**, медианный – на 26 %
- ▶ Доля наиболее обеспеченных домохозяйств (9-10 дециль) с более чем 40 м² выросла с 16-25 % в 2005 году **до 28-32 %** в 2023 году

Распределение домохозяйств по площади жилья на человека в городской и сельской местности

	2005	2022	2023		
			Все домохозяйства	В городской местности	В сельской местности
до 9,0 кв. м	6,2	1,8	2,0	2,1	1,8
от 9,1 до 11,0 кв. м	8,0	4,1	3,8	3,9	3,3
от 11,1 до 13,0 кв. м	9,1	5,1	5,6	5,8	5,0
от 13,1 до 15,0 кв. м	12,7	8,1	8,0	8,6	6,0
от 15,1 до 20,0 кв. м	18,3	19,5	19,1	19,9	16,5
от 20,1 до 25,0 кв. м	13,9	15,5	15,5	16,0	13,6
от 25,1 до 30,0 кв. м	9,3	11,2	10,9	10,9	11,2
от 30,1 до 40,0 кв. м	10,3	13,8	14,3	13,9	15,5
40,1 и более кв. м	12,2	20,8	20,8	18,9	27,2
Медианная обеспеченность, кв. метров на человека	18,8	23,7	23,7	23,0	26,7

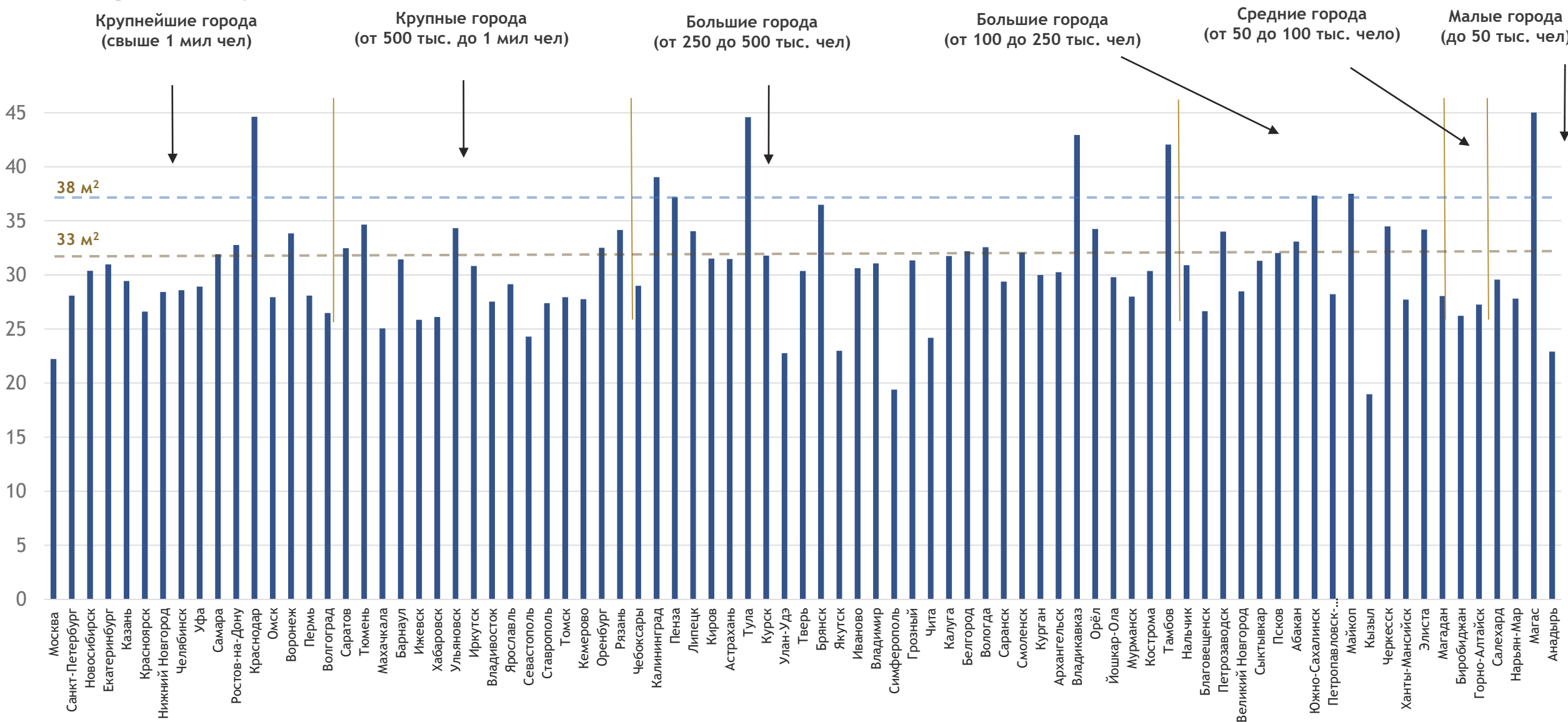
Площадь жилья на человека в зависимости от доходов домохозяйств

на 1 чел., кв. м	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
до 9,0	8	3,7	2,5	2,7	1	1,1	0,6	0,7	0,4	2,3
от 9,1 до 11,0	9	6,8	6,6	4,3	2,9	2,2	1,8	4,1	1,1	2,3
от 11,1 до 13,0	12,5	7,5	6,5	8,4	5,8	7,3	6,6	3,5	2,8	0,7
от 13,1 до 15,0	12,1	10,8	11,6	8	7,9	10,1	10,2	7,3	5,1	1,9
от 15,1 до 20,0	22,6	22,5	20,6	21,6	22,4	19,2	17,7	14,7	16,1	17,4
от 20,1 до 25,0	15,5	15,9	16,6	15,8	16,2	15,8	16,8	16,1	16,8	10,6
от 25,1 до 30,0	7	11,5	9,6	10,6	10,2	9,4	12,9	11,1	11,7	13,1
от 30,1 до 40,0	7,6	9	12,2	11,3	13,7	13,9	11,6	18,5	18,2	19,8
от 40,1 и более	5,6	12,2	13,6	17,3	20	20,9	21,9	24,1	27,7	31,9



Значительная дифференциация по городам - региональным центрам.

29 городов уже достигли целевого показателя 2030 года

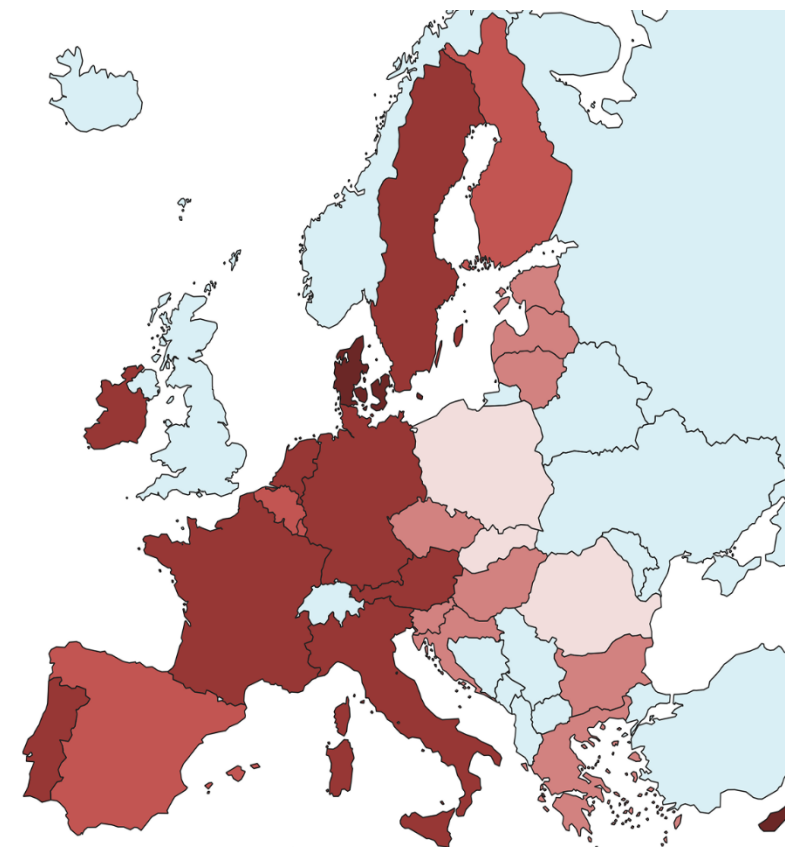
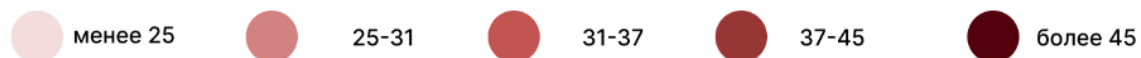
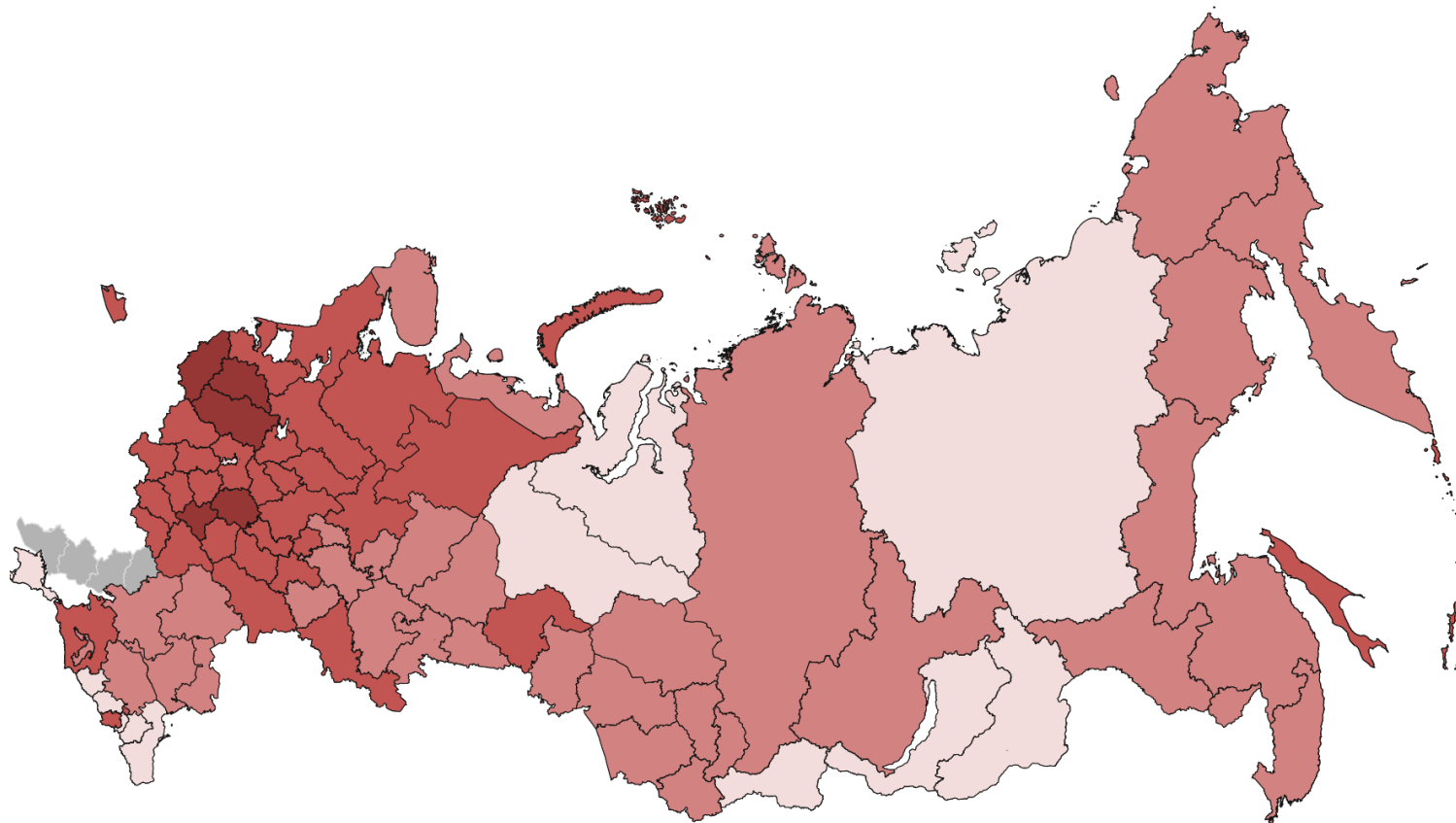


Источник: бюллетень Росстата «Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям», 2024 год, форма федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд, расчеты ИЭГ

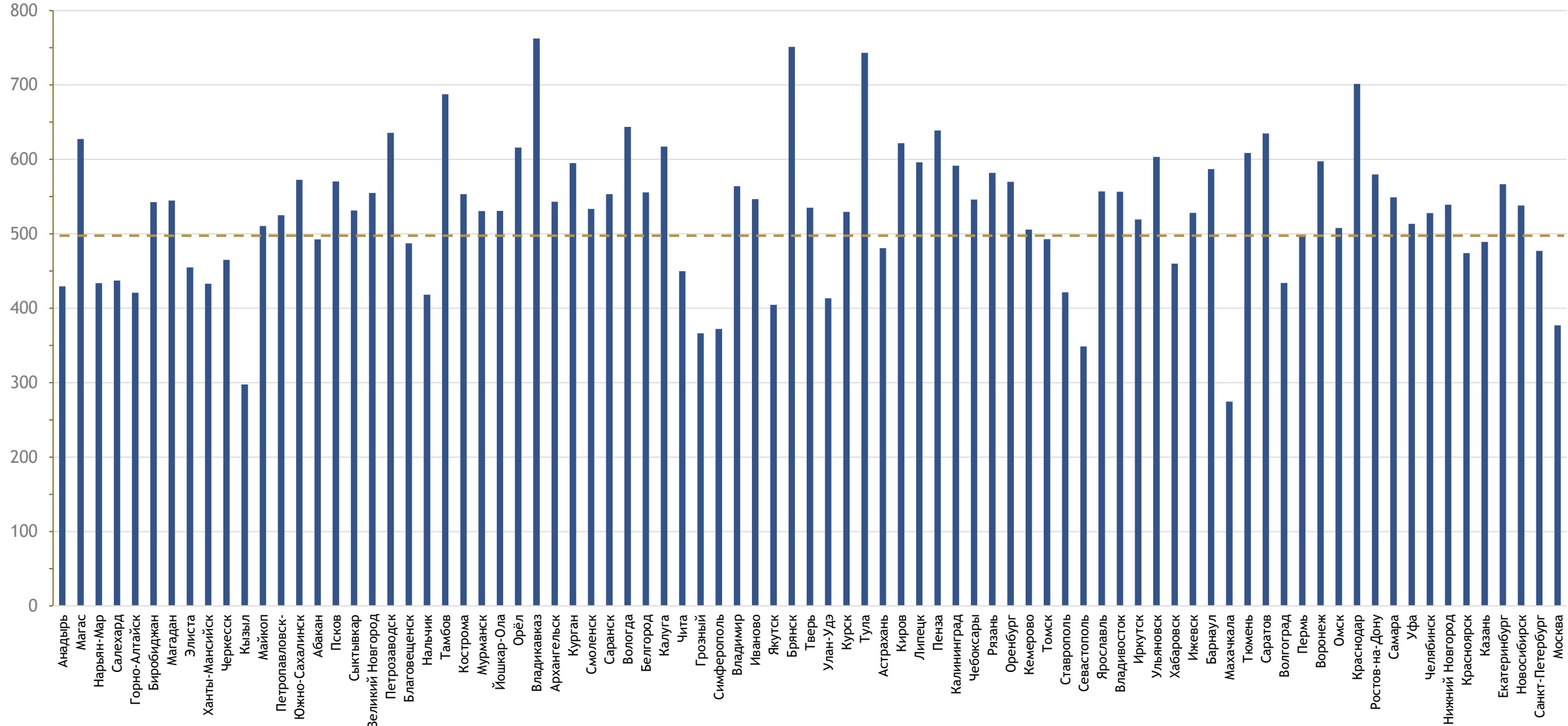
Перед значительной частью российских регионов стоит задача по улучшению показателя жилищной обеспеченности населения

▶ Показатели жилищной обеспеченности выше в **Центральной** и **Северо-Западной** части России

▶ Уже в 2008 г. жилищная обеспеченность в странах ЕС с наилучшими показателями достигла 40-50 м²/чел. В странах Восточной Европы и Балтии - около 30 - 35

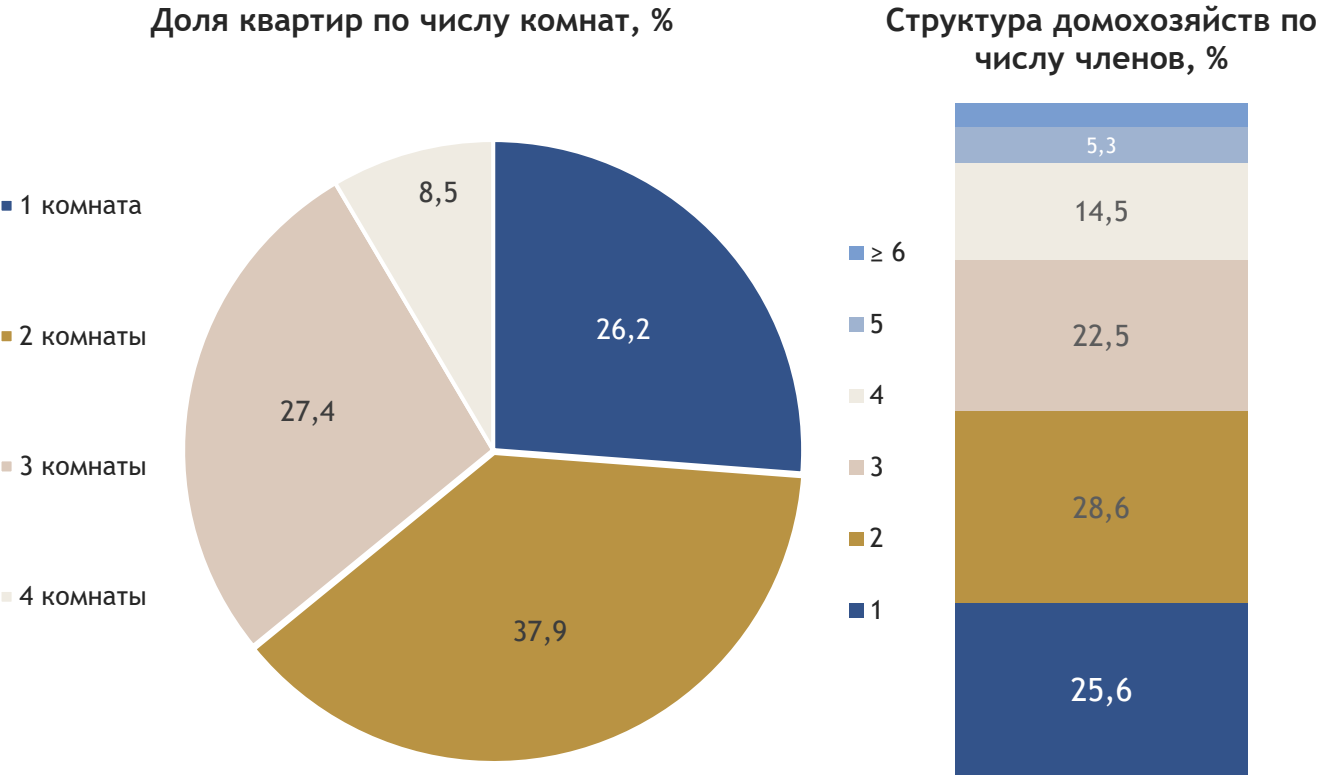


Среднее значение числа квартир на 1000 человек населения в Российской Федерации - 501,7 (на одно домохозяйство приходится 1,1 квартиры)



Источник: формы федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд

Структура жилищного фонда по числу комнат в квартирах не является оптимальной для обеспечения нестесненных условий проживания исходя из условия 1 комната на 1 человека



- ▶ Количество однокомнатных квартир в наличном жилищном фонде **избыточно и превышает количество домохозяйств**, состоящих из одного человека
- ▶ Количество двух - и трехкомнатных квартир **также избыточно** в сравнении с числом домохозяйств, состоящих из 2 и 3 человек
- ▶ Количество квартир с четырьмя и более комнатами более чем в **2 раза меньше**, чем необходимо для домохозяйств, состоящих из 4 и более человек

▶ За 2010-2024 годы число квартир увеличилось на 21,9%.
Основной прирост — **1-комнатные** (в МКД) и **4+ комнатные квартиры** (в ИЖС)



Источник: расчеты ИЭГ по данным Росстата, формы федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд

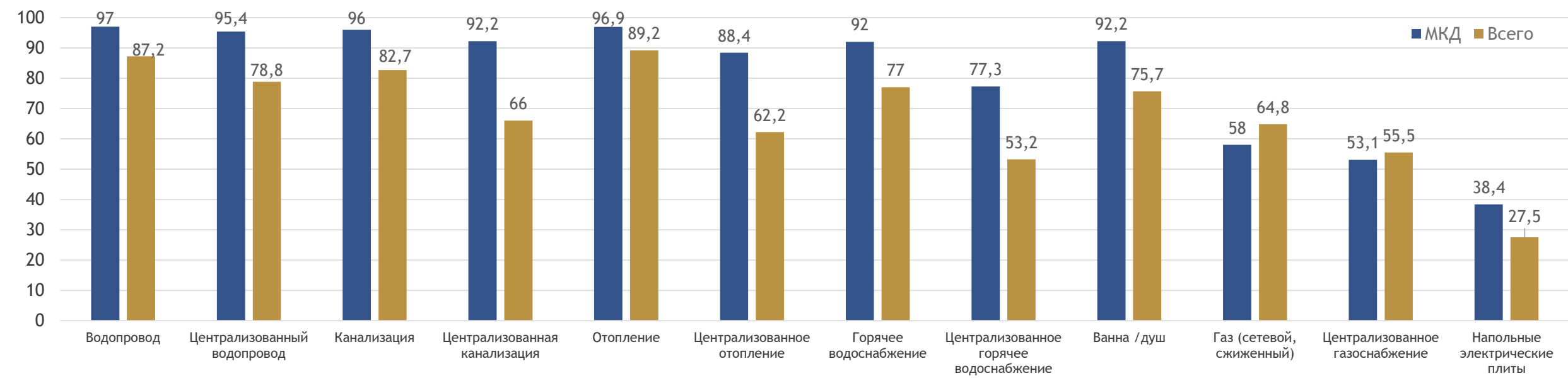
Среднее число комнат на человека в России – 0,96 (в ИЖС - 1,05, в МКД 0,91). В странах ЕС - 1,7



- ▶ В 2023 году в ЕС **16,8% населения жили в стесненных условиях**, и эта доля снизилась с 19,1% в 2010 году.
33,3% населения европейских стран живут в «недозаполненных» домах
В 2023 году самый высокий уровень «стесненности» проживания наблюдался в Латвии (40,9 %), Румынии (40,0 %) и Болгарии (34,9 %), а самый низкий — на Кипре (2,2 %), Мальте (2,4 %) и в Нидерландах (3,8 % населения)
- ▶ Показатели «количество комнат на 1 человека» и «стесненность проживания» в России официально **не оцениваются**. Согласно расчетам ИЭГ, **55,7 % населения живет в переполненном жилье, 3,4 % - в недоиспользуемом**
- ▶ В жилых помещениях, состоящих из 1 или 2 комнат, проживают 38% домохозяйств с 2 детьми и 33,7% домохозяйств с 3 и более детьми
- ▶ В целом по Российской Федерации, **84,9 % домохозяйств заявляют, что не испытывают стеснённости жилья, 12,6 % отмечают определённую стеснённость, 2,4 % — большую стеснённость**



Из общей площади жилых помещений в стране всеми видами удобств обеспечены 3 192,5 млн кв. м (74,4% жилищного фонда), в городах – 83,4% жилищного фонда, в сельской местности - 16,6%



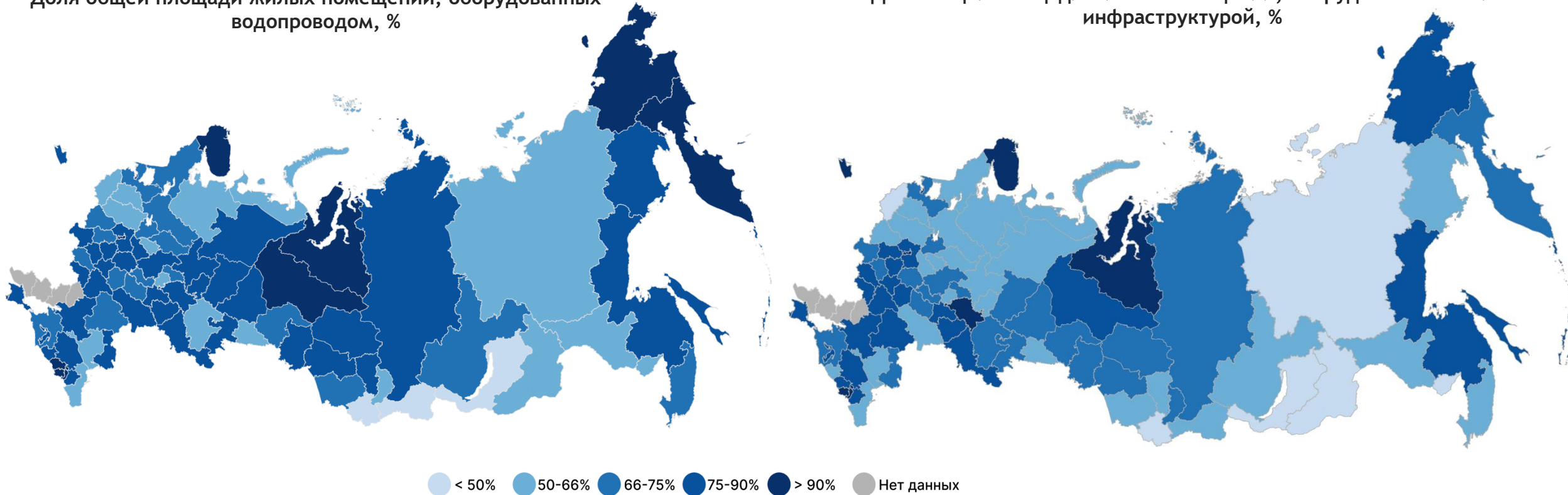
► Большая часть фонда подключена к централизованным системам, самый распространённый вид — **водопровод (78,8%)**



Региональная дифференциация: наилучшие показатели благоустроенности жилищного фонда в Северной Осетии - Алании, наименее благоустроенный жилищный фонд в Республике Алтай и Тыве

Доля общей площади жилых помещений, оборудованных водопроводом, %

Доля общей площади жилых помещений, оборудованных всей инфраструктурой, %



▶ В России **8,1 %** домохозяйств не имеют унитаза в жилом помещении (3,1 % в городах, 25,7 % в сельской местности). В **МКД** в квартирах без унитаза проживает **1 % городских** и 6,5 % сельских домохозяйств

▶ В Европе доступ к санитарным удобствам близок к 100 %, в среднем без туалета — 2 % населения ЕС, в основном в Румынии 25 %, Болгарии 14 %, Литве и Латвии 9-10 %, Эстонии 5 %





03

Использование
сведений о
жилищном фонде
при разработке
жилищной и
градостроительной
городских политик

Сведения о жилищном фонде, характеристиках жилых зданий, жилищной обеспеченности населения города дают возможность принимать обоснованные решения в части:

- ▶ определения целей и задач жилищного строительства для достижения целевых показателей жилищной обеспеченности населения города (*насколько велика потребность в физическом увеличении жилищного фонда, какие квартиры по площади и количеству комнат находятся в дефиците исходя из текущих и перспективных стандартов расселения, какие формы владения жильем востребованы...*)
- ▶ централизованного обеспечения жилищного фонда недостающими видами коммунальных услуг
- ▶ определения потенциальных территорий для комплексного развития
- ▶ муниципальных программ поддержки капитального ремонта, модернизации и повышения энергоэффективности жилых зданий



Определение потенциальных территорий развития

ТИПЫ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

I. Современное здание с износом 10-30%, полностью благоустроено, ресурсоэффективное. Необходимо надлежащее обслуживание и текущий ремонт

II. Износ 30-60%, полностью благоустроено. Требуется капитальный ремонт и энергосберегающие мероприятия

III. Износ 50-60%, частично благоустроено. Требуется капитальный ремонт с модернизацией, возможно, дооснащение коммунальной инфраструктурой

IV. Износ 50-70%, благоустроено. Нуждается в капитальном ремонте с элементами реконструкции (замена несущих конструкций) и энергосберегающие мероприятия

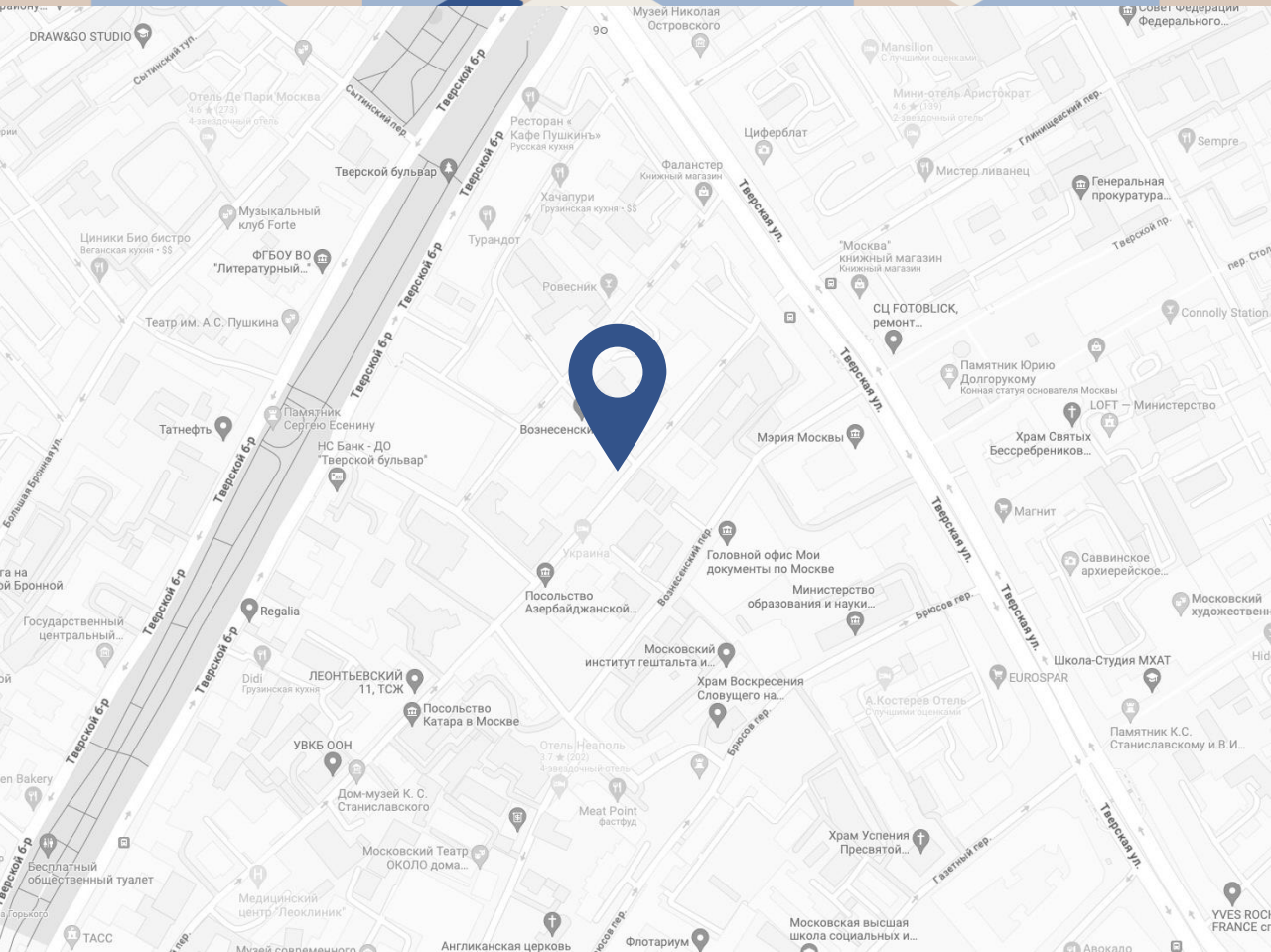
V. Износ свыше 70%, без большинства удобств. Подлежит сносу

VI. Комбинированные варианты (например, современные ИЖС и дома блокированной застройки без централизованного водоотведения)

СЦЕНАРИИ

-  Надлежащее техническое обслуживание и текущий ремонт
-  Капитальный ремонт и / или мероприятия по энергосбережению
-  Оснащение централизованными системами водоотведения
-  Снос
-  Нежилое здание
-  удс





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

