

Фонд «Институт экономики города»



**КОМПЛЕКСНЫЙ АНАЛИЗ ХАРАКТЕРИСТИК
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(работа выполнена за счет средств Целевого капитала Фонда «Институт
экономики города)

Москва 2025

Оглавление

Введение.....	4
1. Источники информации о жилищном фонде.....	5
2. Методология исследования характеристик жилищного фонда	12
3. Отбор городов для проведения анализа характеристик жилищного фонда.....	14
4. Жилищный фонд и жилищная обеспеченность	16
4.1. Жилищный фонд, численность населения и жилищная обеспеченность в России	17
4.2. Жилищный фонд в российских регионах.....	32
4.3. Жилищный фонд и жилищная обеспеченность в городах – региональных центрах	37
5. Качество проживания в жилищном фонде.....	39
5.1. Стесненность проживания в жилищах	39
5.1.1. Переполненность жилищ в Российской Федерации	40
5.1.2. Переполненность жилищ в субъектах Российской Федерации	49
5.1.3. Переполненность жилищ в выборке городов Российской Федерации.....	52
5.2. Благоустроенность жилищного фонда.....	55
5.2.1. Благоустроенность жилищного фонда в Российской Федерации	55
5.2.2. Благоустроенность жилищного фонда в субъектах Российской Федерации.....	64
5.2.3. Благоустроенность жилищного фонда в городах	67
6. Структура жилищного фонда по типам жилых зданий	75
6.1. Жилые здания в Российской Федерации	75
6.2. Жилые здания в субъектах Российской Федерации	79
6.3. Жилые здания в городах.....	85
7. Срок эксплуатации и физический износ жилых зданий	87
7.1. Срок эксплуатации и физический износ жилых зданий в Российской Федерации.....	87
7.2. Срок эксплуатации и физический износ жилых зданий в регионах.....	93
7.3. Срок эксплуатации и физический износ жилых зданий в городах.....	101
8. Материал стен жилых зданий	105
8.1. Материал стен жилых зданий в Российской Федерации	105
8.2. Материал стен жилых зданий в субъектах Российской Федерации	107
8.3. Материал стен жилых зданий в выборке городов Российской Федерации.....	110
9. Движение жилищного фонда.....	112
9.1. Обновление жилищного фонда в Российской Федерации	112

9.2. Движение жилищного фонда в субъектах Российской Федерации....	116
9.3. Движение жилищного фонда в административных центрах субъектов Российской Федерации	122
10. Жилищный фонд по формам собственности и видам пользования	124
10.1. Жилищный фонд по формам собственности и видам пользования в Российской Федерации	125
10.2. Жилищный фонд по формам собственности и видам пользования в субъектах Российской Федерации.....	129
10.3. Жилищный фонд по формам собственности и видам пользования в выборке городов Российской Федерации	134
11. Способы управления многоквартирными домами	136
11.1. Способы управления многоквартирными домами в Российской Федерации.....	136
11.2. Способы управления многоквартирными домами в субъектах Российской Федерации	141
12. Энергетическая эффективность жилых зданий	149
12.1. Энергетическая эффективность жилых зданий в Российской Федерации.....	149
12.2. Энергоэффективность жилых зданий в субъектах Российской Федерации.....	157
Заключение. Использование сведений о жилищном фонде при разработке жилищной и градостроительной городских политик.....	158
1.....Типологизация жилых зданий как основа для принятия решений о возможных действиях в отношении здания	159
2.....Определение потенциальных территорий жилой застройки для комплексного развития и других программ улучшения состояния жилищного фонда	162
3...Использование сведений о жилищном фонде для определения целей и задач жилищного строительства	167
Приложение 1. Данные о площади жилищного фонда, численности населения и площади жилья на 1 человека в субъектах Российской Федерации, по состоянию на конец 2024 года.....	168
Приложение 2. Данные о площади жилищного фонда, численности населения и площади жилья на 1 человека в городах, отобранных для анализа, по состоянию на конец 2024 года	171

Введение

Жилищный фонд – основа жизнеобеспечения граждан, неперенное условие для экономической активности и воспроизводства населения страны. Без преувеличения можно сказать, что жилищный фонд – национальное достояние.

Точные данные о жилищном фонде в сопоставлении с жилищными потребностями населения необходимы для принятия стратегических решений в отношении строительства жилья, территориального и градостроительного планирования.

В настоящее время сведения о жилищном фонде, его состоянии, потребности в развитии, улучшении качества жилья содержатся в разных источниках, нет детализированной картины, особенно на региональном и муниципальном уровнях.

Цель исследования – собрать, обобщить и проанализировать информацию о жилищном фонде, его количественных и качественных характеристиках в сопоставлении с данными о жилищных потребностях населения.

В настоящей работе систематизация и свод статистических данных о характеристиках жилищного фонда осуществлен в целом по Российской Федерации, субъектам Российской Федерации и административным центрам Российской Федерации.

В первых трех разделах отчета представлены источники информации, методология исследования и отбора городов для анализа.

Остальные разделы отчета посвящены анализу жилищного фонда по таким характеристикам, как жилищная обеспеченность, качество проживания, структура жилфонда по типам жилых зданий, срок эксплуатации и износ зданий, материал стен, движение жилфонда, структура по формам собственности и видам пользования, способы управления и энергоэффективность жилых зданий.

1. Источники информации о жилищном фонде

Основными источниками информации о жилищном фонде и его характеристиках являются следующие статистические формы.

1. Форма федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд «Сведения о жилищном фонде»¹, которая составляется в целом по Российской Федерации, федеральным округам, субъектам Российской Федерации и административным центрам субъектов Российской Федерации. Ответственный за подготовку данных этой формы – Росстат России. В этой форме содержатся следующие данные:

- наличие жилищного фонда, включая общую площадь жилых помещений;
- распределение жилых помещений по количеству комнат (без учета специализированных жилых помещений);
- оборудование жилищного фонда;
- распределение жилищного фонда по материалу стен и времени постройки;
- распределение жилищного фонда по проценту износа (без учета аварийного жилья);
- движение жилищного фонда.;
- общая площадь многоквартирных домов (справочно).

Таким образом, форма 1-жилфонд содержит наиболее детальную информацию о жилищном фонде в разрезе городов (муниципальных образований).

2. Форма статистической отчетности № 22-ЖКХ (реформа) «Сведения о структурных преобразованиях и организационных мероприятиях в сфере ЖКХ»², которая содержит информацию о способах управления

¹ Приказ Росстата от 29 июля 2022 года № 535 «Об утверждении форм федерального статистического наблюдения для организации федерального статистического наблюдения за строительством, инвестициями в нефинансовые активы и жилищно-коммунальным хозяйством».

² Приказ Росстата от 10 июля 2015 года № 305 «Об утверждении статистического инструментария для организации Минстроем России федерального статистического наблюдения за ходом реформы в жилищно-коммунальной сфере».

многоквартирными домами и об организациях, управляющих и обслуживающих жилищный фонд, и составляется в целом по Российской Федерации, федеральным округам, субъектам Российской Федерации³. Ответственный за подготовку данных этой формы – Минстрой России. В данной форме содержится следующая информация:

- о выборе и реализации выбранного способа управления многоквартирными домами, включая число многоквартирных домов и их общую площадь;
- сведения о форме собственности на жилые помещения в многоквартирных домах;
- сведения о многоквартирных домах, в которых собственники помещений выбрали и реализуют способ управления управляющей организацией;
- сведения о многоквартирных домах, в которых собственники помещений выбрали и реализуют способ управления товариществом собственников жилья, кооперативом (жилищным кооперативом, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом) и непосредственное управление собственниками помещений;
- организации жилищно-коммунального комплекса;
- энергетические обследования в жилищном фонде;
- справка об отпуске (реализации) коммунальных ресурсов.

Часть информации указанных статистических форм публикуется в форме статистических сборников, находящихся в открытом доступе на сайте Росстата. Статистические формы в полном объеме были запрошены Институтом экономики города и предоставлены для проведения настоящего анализа.

³ В соответствии с пунктом 1.11.2 Федерального плана статистических работ, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 года № 671-р, указанная информация в разрезе административных центров не разрабатывается.

Необходимо отметить, что статистическая информация, использованная в настоящем исследовании, не содержит сведений по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям.

3. Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ), в которой размещаются сведения о способах управления конкретными многоквартирными домами, электронные паспорта многоквартирных и жилых домов и другая информация, в соответствии с требованиями федерального закона о ГИС ЖКХ⁴. Необходимо отметить, что на момент проведения настоящего исследования ГИС ЖКХ содержит чрезвычайно ограниченный перечень и объем аналитической информации о жилищном фонде. Кроме того, достоверность сведений, размещенных управляющими организациями в системе, вызывает сомнения.

4. Минстрой России как уполномоченный орган государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений проводит мониторинг использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности⁵. Указанный мониторинг осуществляется в соответствии с перечнем показателей мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности посредством систематизации и анализа официальной статистической информации, содержащейся в формах федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд, № 22-ЖКХ (реформа) и других аналогичных формах⁶. Доклад о результатах анализа использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности представляется в Правительство Российской Федерации, а также должен

⁴ Федеральный закон от 21 июля 2014 года № «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // ГИС ЖКХ. URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/main> (дата обращения: 30.10.2025).

⁵ См. пункт 5.4.37 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 года № 1038.

⁶ Утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 декабря 2017 года № 654 «Об утверждении перечня показателей мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности».

размещаться на официальном сайте Минстроя России⁷. Последний такой доклад отражает результаты анализа использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности в Российской Федерации, проведенного в 2020 году⁸.

5. Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (далее – ФРТ) осуществляет регулярный мониторинг состояния региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов и реализации программ капитального ремонта на основании отчетов субъектов Российской Федерации⁹. Сведения по результатам мониторинга могут быть предоставлены ФРТ по запросу.

6. База данных показателей муниципальных образований (БД ПМО) Росстата, которая является систематизированным источником информации о состоянии и динамике жилищного фонда на уровне муниципальных образований. В тематическом блоке «Коммунальная сфера» и смежном разделе «Строительство жилья» представлены как количественные, так и качественные характеристики жилищного фонда города. Среди них – общая площадь жилых помещений, в том числе в ветхих и аварийных домах, численность проживающих в таких зданиях, масштабы переселения, площадь благоустроенных помещений с инженерным обеспечением, объемы ввода жилья, включая индивидуальное. Наличие открытых данных позволяет использовать их в аналитических расчетах для оценки жилищных условий населения и отслеживания динамики изменений в муниципалитетах.

7. Информация о жилищном фонде содержится также в ряде обследований, не специализированных на жилищной сфере.

⁷ См. Положение об осуществлении мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 29 октября 2014 года № 1115.

⁸ Доклад Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о результатах анализа использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности в Российской Федерации за 2020 год // Минстрой России. URL: https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/127452/?sphrase_id=2368062 (дата обращения: 30.10.2025).

⁹ В соответствии с приказом Минстроя России от 1 декабря 2016 года № 871/пр «Об утверждении форм мониторинга и отчетности реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных приказов Минстроя России».

7.1. Всероссийская перепись населения (том «Жилищные условия населения»¹⁰). Проводимая в среднем раз в десять лет всероссийская перепись населения является источником информации о жилищных условиях населения. В частности, том 11 «Итогов Всероссийской переписи населения 2020 года» содержит следующую информацию:

- о распределении населения по типам занимаемых жилых помещений по субъектам Российской Федерации;

- о распределении частных домохозяйств по числу занимаемых комнат и размеру домохозяйств по субъектам Российской Федерации;

- о распределении населения частных домохозяйств по времени постройки дома и материалу наружных стен по субъектам Российской Федерации;

- об обеспеченности частных домохозяйств различными видами благоустройства жилых помещений по субъектам Российской Федерации;

- о распределении жилых помещений по их типам и числу проживающих в них частных домохозяйств по субъектам Российской Федерации;

- о распределении частных домохозяйств по типам занимаемых жилых помещений и размеру общей площади индивидуального (одноквартирного) дома, квартиры по субъектам Российской Федерации.

В сочетании с иными параметрами респондентов, фиксируемыми в рамках всероссийской переписи населения (тип домохозяйства, уровень образования, источники средств к существованию и т. п.), это дает возможность использовать парные распределения и другие инструменты статистического и эконометрического анализа и получать информацию, недоступную из других источников

7.2. Обследование бюджетов домашних хозяйств Росстата. Обследование бюджетов домашних хозяйств (далее также – ОБДХ) охватывает все домашние хозяйства, проживающие в Российской Федерации,

¹⁰ В «Итогах Всероссийской переписи населения 2020 года» (фактически состоялась в октябре 2021 года) – том 11.

за исключением коллективных, объем выборки составляет 49 175 домохозяйств. Обследование проводится ежеквартально, при этом информация о жилищных условиях собирается раз в год. В числе собираемой информации о жилищных условиях:

- распределение домашних хозяйств по числу жилых комнат, размеру и формам собственности занимаемого жилья;

- оценка домашними хозяйствами стесненности жилья и намерений по улучшению жилищных условий;

- основные показатели, характеризующие благоустройство жилья;

- оценка домашними хозяйствами степени удовлетворенности и причин неудовлетворенности своими жилищными условиями.

Таким образом, данные ОБДХ частично пересекаются с данными Всероссийской переписи населения, а частично дополняют их. Важным преимуществом данного источника информации является возможность анализировать жилищные условия населения в разрезе децильных (квинтильных) доходных групп.

7.3. Комплексное наблюдение (обследование) условий жизни населения Росстата¹¹. Комплексное наблюдение условий жизни населения проводится один раз в два года во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2010 года № 946 «Об организации в Российской Федерации системы федеральных статистических наблюдений по социально-демографическим проблемам и мониторинга экономических потерь от смертности, заболеваемости и инвалидизации населения». Объем выборки, в которой представлены домохозяйства во всех субъектах Российской Федерации, составляет с охватом 60 тыс. домохозяйств по основной выборке и 11,1 тыс. домохозяйств по целевой выборке «старшее поколение».

Обследование содержит:

- общую характеристику жилищных условий домохозяйств;

¹¹ Комплексное наблюдение условий жизни населения – 2024 // Росстат. https://rosstat.gov.ru/free_doc/new_site/GKS_KOUZH_2024/index.html (дата обращения: 30.10.2025).

- распределение домохозяйств по намерению и источникам денежных средств для улучшения своих жилищных условий;

- распределение домохозяйств по видам строительства новых жилых помещений;

- оценку домохозяйствами состояния занимаемого ими жилого помещения, а также состояния внутридомового оборудования и прилегающей к дому территории;

- обеспеченность жилых помещений основными коммунальными удобствами, включая потребность подключения к газораспределительной сети, оборудование жилых помещений приборами учета газа, воды и света;

- наличие в домохозяйствах и характеристики других жилых помещений, помимо основного жилья.

Значения большинства параметров дифференцированы по типу населенных пунктов, по размеру домохозяйств и числу детей в возрасте до 18 лет, а также по демографическим и социальным группам домохозяйств.

8. Кроме того, источником информации о жилищном фонде могут быть опубликованные исследования и аналитические доклады экспертных и иных организаций.

2. Методология исследования характеристик жилищного фонда

В целях представления (определения) наиболее полной картины о жилищном фонде в Российской Федерации, исследование характеристик жилищного фонда осуществлено в целом по Российской Федерации, субъектам Российской Федерации и выборке городов Российской Федерации по характеристикам жилищного фонда и показателям, указанным в таблице 1.1.

Таблица 1.1 – Исследуемые характеристики жилищного фонда и показатели их оценки

№ п/п	Характеристика жилищного фонда	Показатели оценки характеристик жилищного фонда
1	Жилищный фонд и жилищная обеспеченность	Общая площадь жилищного фонда
		Темпы изменения общей площади жилищного фонда
		Жилищная обеспеченность
		Темпы изменения жилищной обеспеченности
		Вспомогательные показатели:
		Численность населения
		Темпы изменения численности населения
2	Качество проживания в жилищном фонде	
2.1	Переполненность жилищ	Число квартир ¹² в жилых зданиях: жилых домах (индивидуально-определенных зданиях), многоквартирных домах и домах блокированной застройки в расчете на 1000 человек населения
		Число квартир в жилых зданиях ¹³ и их общая площадь, в том числе квартир с разным количеством комнат (разной комнатностью)
		Средний размер одной квартиры в многоквартирных домах и жилых домах
		Число квартир в многоквартирных домах и жилых домах
		Средняя площадь квартир в многоквартирных домах и жилых домах
		Доля квартир разной комнатности от общего числа квартир
2.2	Благоустроенность жилищного фонда	Доля общей площади жилищного фонда (жилых помещений), оборудованного (оборудованных) разными видами благоустройств ¹⁴
		Доля общей площади жилищного фонда, оборудованного всеми видами благоустройств

¹² В формах федерального статистического наблюдения термин «квартира» используется в значении «жилое помещение».

¹³ Здесь и далее жилые здания включают жилые дома, дома блокированной застройки, многоквартирные дома.

¹⁴ Оснащенность жилищного фонда инженерными системами и оборудованием для получения коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, газоснабжения, электроснабжения.

		Доля многоквартирных домов, оборудованных мусоропроводами, в общем числе многоквартирных домов
		Доля жилых помещений, оборудованных туалетами, оборудованных лифтами, в общем числе многоквартирных домов
3	Структура жилищного фонда по типам жилых зданий	Количество и доля жилых домов, домов блокированной застройки, многоквартирных домов
		Общая площадь жилищного фонда и его доля в жилых домах, домах блокированной застройки, многоквартирных домах
		Распределение жилых зданий между городской и сельской местностями
4	Срок эксплуатации и физический износ жилых зданий	Распределение общей площади жилищного фонда по годам возведения
		Распределение общей площади жилищного фонда по проценту износа
		Распределение жилых зданий по годам возведения по количеству зданий
		Распределение жилых зданий по проценту износа по количеству зданий
		Удельный вес общей площади жилищного фонда в жилых зданиях по проценту износа
		Соотношение нового (после 1995 года) жилищного фонда и старого (совокупный до 1995 года) жилищного фонда
		Доля жилых зданий с разным процентом износа
5	Материал стен жилых зданий	Доля жилых зданий по материалу стен (камень, кирпич, панели, блоки, монолит, дерево)
		Доля общей площади жилых помещений в жилых зданиях с разным материалом стен
6	Энергосбережение в жилищном фонде	Доля многоквартирных домов, для которых составлен энергетический паспорт
		Доля заключенных энергосервисных договоров в отношении внутридомовых инженерных систем по видам таких систем
		Энергетические обследования в жилищном фонде: число многоквартирных домов, для которых составлен энергетический паспорт, число проведенных энергетических обследований, число заключенных энергосервисных договоров
		Доля многоквартирных домов, квартир и жилых зданий, в которых установлены приборы учета
7	Движение жилищного фонда	Прибыло, убыло общей площади жилищного фонда, кв. м
		Распределение прибытия, убыли жилищного фонда по основаниям его прибытия, выбытия
		Общая площадь построенного жилищного фонда
		Общая площадь снесенного жилищного фонда

		Структура выбытия общей площади жилых помещений в жилых зданиях
		Структура выбытия жилых зданий
8	Жилищный фонд по формам собственности и видам использования	Площадь жилищного фонда по формам собственности, кв. м
		Доля общей площади жилых помещений по формам собственности в жилых зданиях
		Структура жилищного фонда по видам использования, доля в процентах
9	Способы управления многоквартирными домами	Количество многоквартирных домов и общая площадь жилых помещений в многоквартирных домах, в которых выбран способ управления
		Доля многоквартирных домов, в которых выбран или реализован способ управления
		Доля многоквартирных домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют способ управления управляющей организацией разной организационно-правовой формы
		Количество многоквартирных домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют способ управления товариществом собственников жилья, кооперативом
		Количество организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами

Исследование характеристик жилищного фонда осуществлено за последний полный календарный 2024 год и за предшествующие периоды (в зависимости от наличия и качества статистической информации – за пять, десять, 15 лет и более), позволяющие показать изменение характеристик жилищного фонда.

При наличии целесообразности и сопоставимых данных производилось сравнение с показателями, характеризующими состояние жилищной сферы в европейских странах.

3. Отбор городов для проведения анализа характеристик жилищного фонда

Выборка городов для проведения комплексного анализа характеристик жилищного фонда осуществлена на основе следующего подхода:

– отобранные города представляют все группы городов по численности населения;

– отобранные города расположены таким образом, что охватывают все федеральные округа;

– отобранные города включены в перечень опорных населенных пунктов для реализации Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2036 года¹⁵.

Классификация городов России по численности населения включает¹⁶:

- крупнейшие – с населением свыше 1 млн человек;
- крупные – от 250 тыс. человек до 1 млн человек;
- большие – от 100 до 250 тыс. человек;
- средние – от 50 до 100 тыс. человек;
- малые – до 50 тыс. человек.

В целях настоящего исследования группа городов «крупные» была разделена на две подгруппы: с численностью населения от 250 тыс. человек до 500 тыс. человек и от 500 тыс. человек до 1 млн человек.

Единый перечень опорных населенных пунктов Российской Федерации размещен на сайте Министерства экономического развития Российской Федерации¹⁷ и включает 2160 муниципальных образований во всех субъектах Российской Федерации, в том числе все административные центры субъектов Российской Федерации.

Кроме того, для отобранных городов должны быть доступны статистические и иные сведения о жилищном фонде. Поскольку такие сведения доступны главным образом для городов – региональных центров, то

¹⁵ См. Стратегию пространственного развития Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2036 года, утвержденную распоряжением Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2024 года № 4146-р.

¹⁶ См. пункт 4.1 (таблицу 4.1) СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утвержденного приказом Минстроя России от 30 декабря 2016 года № 1034/пр.

¹⁷ Единый перечень опорных населенных пунктов Российской Федерации // Минэкономразвития России. URL: https://www.economy.gov.ru/material/directions/regionalnoe_razvitie/strategicheskoe_planirovanie_prostranstvennogo_razvitiya/strategiya_prostranstvennogo_razvitiya_rossii_do_2030_goda_s_prognozom_do_2036_goda/edinyy_perечен_opornyh_naseennyh_punktov_rf/ (дата обращения: 30.10.2025).

именно из них отбирались города, отвечающие критериям по численности населения и месторасположению.

С учетом изложенного в выборку городов для проведения анализа характеристик жилищного фонда включены административные центры (столицы) всех субъектов Российской Федерации.

В отдельных случаях некоторые характеристики жилищного фонда указаны в отношении отобранных 33 городов – административных центров субъектов Российской Федерации, представляющих разные федеральные округа и категории городов по численности населения.

4. Жилищный фонд и жилищная обеспеченность

В соответствии с частью 1 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ), жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации¹⁸. К жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната¹⁹.

В качестве количественных характеристик жилищного фонда принято использовать общую площадь жилых помещений²⁰ и показатель жилищной обеспеченности – общая площадь жилья, приходящегося в среднем на одного жителя. Именно последний показатель указывается в различных документах стратегического характера при определении целей и задач развития жилищного фонда²¹. Показатель «количество жилых помещений на 1000 человек населения» содержится в статистике, но практически не используется, так же как и показатель «количество комнат на одного члена домохозяйства»,

¹⁸ См. часть 1 статьи 19 ЖК РФ.

¹⁹ Часть 1 статьи 16 ЖК РФ.

²⁰ В соответствии с частью 5 статьи 15 ЖК РФ, общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

²¹ См., например, указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 года № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года».

который является основной характеристикой жилищной обеспеченности и переполненности жилищ в международной практике²².

4.1. Жилищный фонд, численность населения и жилищная обеспеченность в России

Площадь жилищного фонда России на конец 2024 года составила 4 293,1 млн кв. м.

Статистические данные показывают, что площадь жилищного фонда в России с 1991 года постоянно увеличивалась, хотя и разными темпами. К концу 2024 года прирост составил 1868 млн кв. м или 77 % по сравнению с 1991 годом. За тот же период численность населения страны сократилась на 2,5 млн человек по отношению к уровню 1991 года. Минимальное значение было зафиксировано в 2007–2008 годах, когда численность оказалась ниже уровня 1991 года на 5,9 млн человек. В последующие годы наблюдался рост, достигший максимума к 2020 году, после чего вновь началось снижение (рисунок 4.1).

Темпы ежегодного прироста жилищного фонда различаются по годам (рисунок 4.2). Максимальный показатель увеличения площади жилищного фонда в 2014 году (3,43 %) связан с вхождением в состав России двух новых субъектов: Крыма и Севастополя. После 2021 года темпы увеличения площади жилищного фонда постоянно снижаются на фоне замедления темпов сокращения численности населения.

Прирост общей площади жилых помещений (жилищного фонда) является результатом действия нескольких факторов:

- объем нового жилищного строительства,
- увеличение объема жилищного фонда за счет прочих факторов (перевод из нежилых помещений в жилые и т. п.),
- снос жилых зданий,

²² В настоящем докладе данные характеристики рассматриваются в разделе 5.1.

- выбытие жилищного фонда за счет прочих факторов (перевод из жилых помещений в нежилые и т. п.).

В разделе 9.1 «Обновление жилищного фонда» будет представлен анализ факторов прироста жилищного фонда на основе балансового расчета.

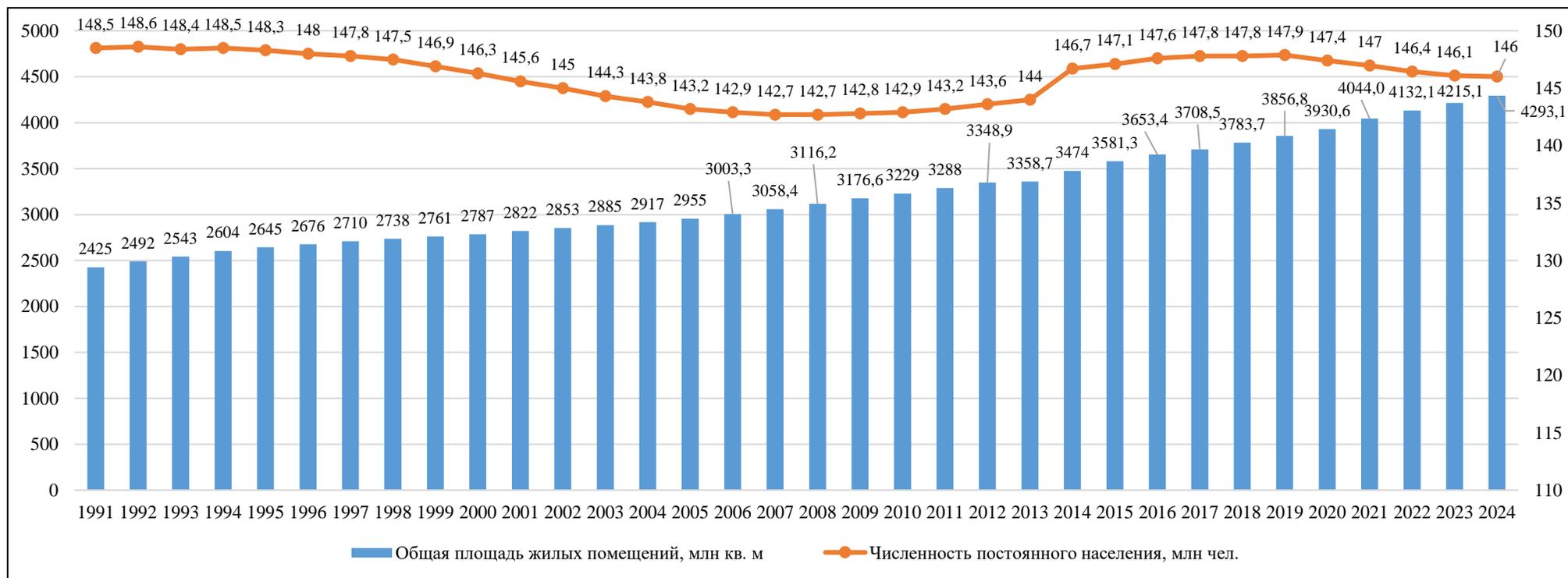


Рисунок 4.1 – Общая площадь жилищного фонда и численность населения в Российской Федерации (по состоянию на конец года)

Источник: форма федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд // Росстат. URL: <https://rosstat.gov.ru/?ref=website-popularity> (дата обращения: 30.10.2025)

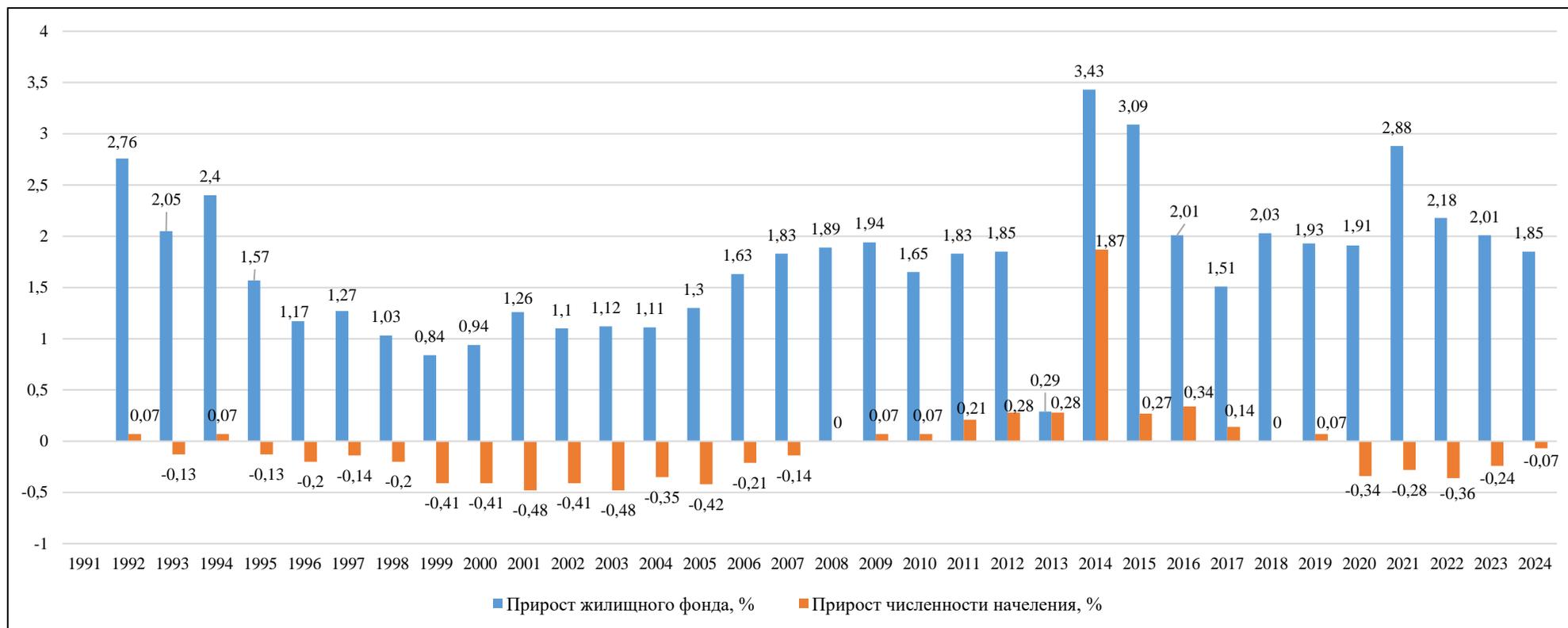


Рисунок 4.2 – Темпы изменения общей площади жилищного фонда и численности населения Российской Федерации, % к данным предыдущего года

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

Большая часть жилищного фонда находится в городской местности. По состоянию на конец 2024 года городской жилищный фонд составил 74,3% общей площади жилищного фонда, в нем проживало 74,7% населения (рисунок 4.3).

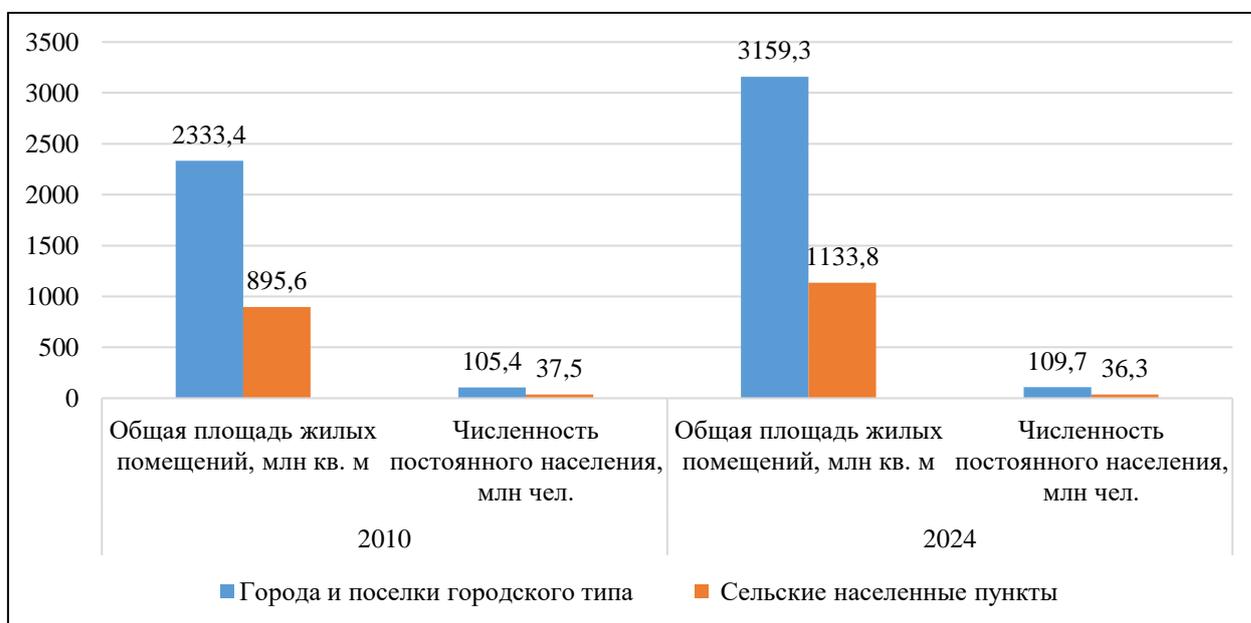


Рисунок 4.3 – Общая площадь жилищного фонда и численность населения в городской и сельской местностях в 2010 и 2024 годах

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

За последние 15 лет площадь городского жилищного фонда увеличилась на 35% (с 2333,4 млн кв. м в 2010 году до 3159,3 млн кв. м на конец 2024 года), при этом численность городского населения за тот же период увеличилась на 4,2% (со 105,4 до 109,7 млн человек).

За период 2010–2024 годов сельский жилищный фонд увеличился на 26,6% (с 895,6 млн кв. м до 1133,8 млн кв. м), при этом доля населения, проживающего в сельской местности, снизилась на 3,2% (с 37,5 до 36,3 млн человек).

Показатель обеспеченности граждан жильем в Российской Федерации на конец 2024 года составил в среднем 29,4 кв. м на человека, что на 10% больше, чем в 2020 году (26,7 кв. м на человека) (рисунок 4.4). Это улучшение достигнуто не только за счет увеличения площади жилищного фонда, но и за

счет сокращения общей численности населения²³. Прирост жилищной обеспеченности в 2024 году к численности населения 1991 года составил бы только 78 %, а к численности населения 2020 года – только 9 %.

Следует учитывать, что показатель жилищной обеспеченности Росстата рассчитывается как частное от деления наличного жилищного фонда на численность зарегистрированного населения. Таким образом, пустующий и неиспользуемый жилищный фонд также учитывается. Это приводит к завышению уровня жилищной обеспеченности на территориях оттока населения (Нечерноземная зона, районы Крайнего Севера и т. п.), где «брошенное» жилье в течение длительного времени продолжает учитываться в составе жилищного фонда²⁴.

Альтернативные источники сведений о жилищной обеспеченности, основанные на оценке домохозяйствами площади занимаемого жилого помещения, дают существенно более низкие оценки (таблица 4.1).

Таблица 4.1 – Оценка жилищной обеспеченности населения Российской Федерации по разным источникам, кв. м на человека

	2002	2010	2021	2024
Росстат (форма 1-жилфонд)	19,7	22,6	27,5	29,4
Всероссийская перепись населения ²⁵	19	19	19	-
Комплексное наблюдение условий жизни населения	Н. д.	Н. д.	24,3	27,2
Обследование бюджетов домашних хозяйств	18,9 ²⁶		23,3 ²⁷	Н. д.

²³ Начиная с 2016 года регистрируются снижение рождаемости и естественная убыль населения Российской Федерации (см. Стратегию пространственного развития Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2036 года, утвержденную распоряжением Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2024 года № 4146-р).

²⁴ Ниже будет показано, что среди субъектов Российской Федерации наиболее высокий уровень жилищной обеспеченности – в Псковской и Новгородской областях, где показатель в сельской местности превышает 50 кв. м на человека.

²⁵ Домохозяйства, проживающие в индивидуальных домах, отдельных и коммунальных квартирах (без проживающих в общежитии, а также коллективных домохозяйств).

²⁶ 2004 год.

²⁷ 2022 год.

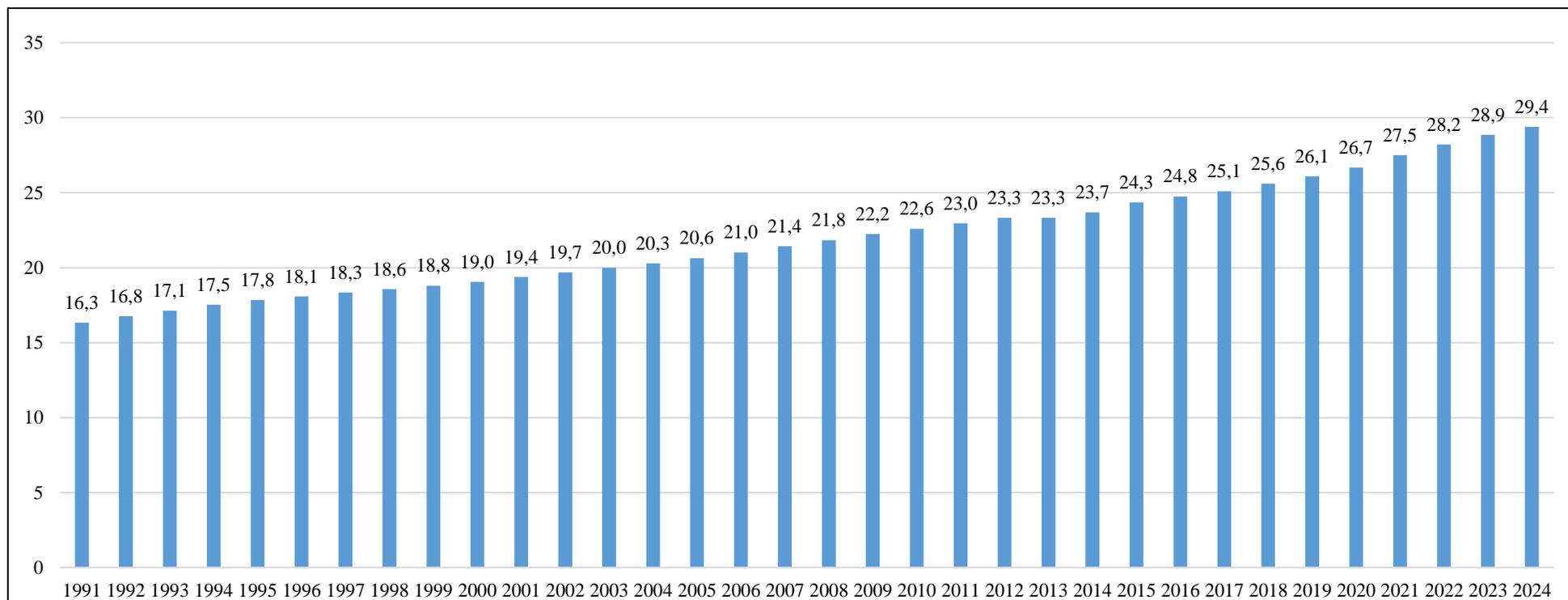


Рисунок 4.4 – Обеспеченность населения общей площадью жилых помещений, кв. м на человека

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

Жилищная обеспеченность в сельской местности выше, чем в городской (рисунок 4.5) на протяжении всего рассматриваемого периода, однако разрыв между указанными уровнями обеспеченности постоянно менялся. В период с 1991 по 2011 год превышение сельской жилищной обеспеченности над городской выросло с 6 % до 9 %, что, по-видимому, было связано с преобладанием индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в период кризиса индустриального домостроения в условиях сохранения вектора миграции из села в город. С 2012 года разрыв начал снижаться и к 2021 году составил всего 2 %, но затем начал вновь увеличиваться и к 2024 году опять составил почти 9 %. Последние изменения могут быть связаны как с возвращением к высоким показателям доли индивидуального жилищного строительства в объеме ввода жилья, так и с переходом к массовому индустриальному жилищному строительству в сельской местности – ближней периферии крупнейших городских агломераций²⁸.

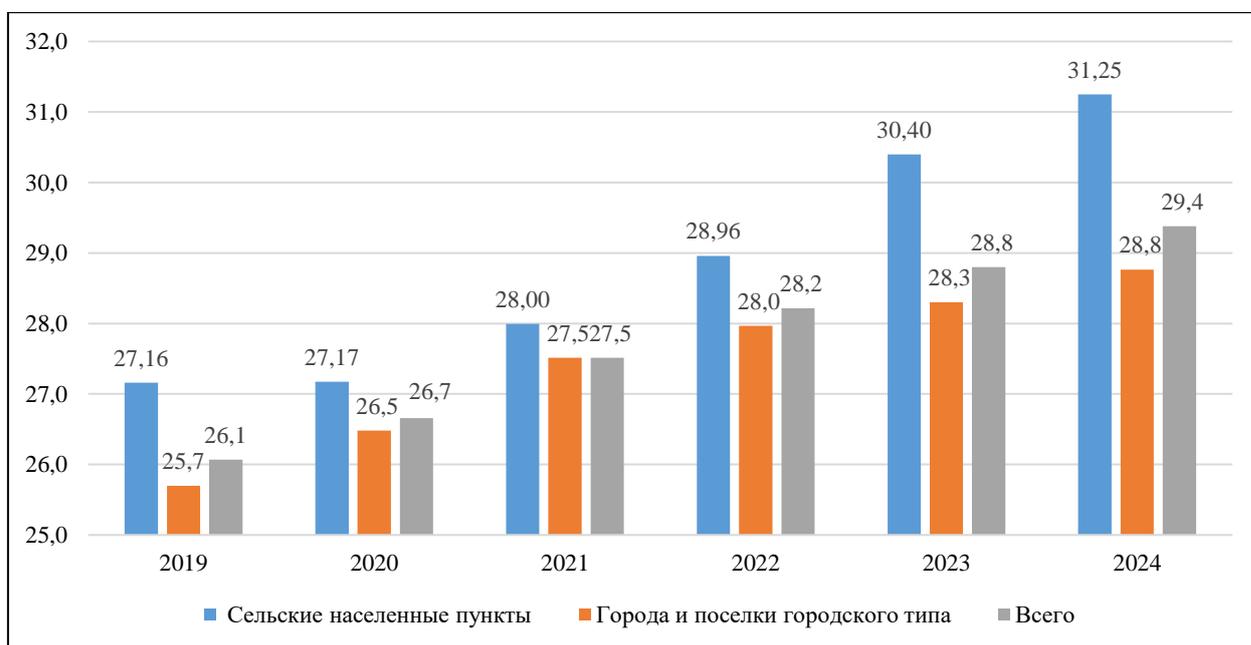


Рисунок 4.5 – Обеспеченность населения жильем в сельской и городской местностях, кв. м на человека

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

²⁸ В отдельные годы существенную роль может играть также административный фактор: инвентаризация и исключение из состава жилищного фонда брошенного жилья, преимущественно в сельской местности.

Важно также понимать характер распределения общей площади жилья по домохозяйствам. Данные о распределении домохозяйств по уровню жилищной обеспеченности содержатся в ежегодных Обследованиях бюджетов домашних хозяйств (таблица 4.2).

Таблица 4.2 – Распределение домашних хозяйств по обеспеченности общей площадью жилых помещений по итогам Обследования бюджетов домашних хозяйств, %

	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 ²⁹ , кв. м на человека	18,8	23,7	23,7	23,0	26,7

Источник: расчеты ИЭГ по данным Росстата

Данные таблицы 4.2 показывают, что дифференциация домохозяйств по уровню жилищной обеспеченности усиливается. Если средняя жилищная обеспеченность в период 2005–2023 годов выросла на 41 % (см. рисунок 4.4), то медианная – только на 26 %.

Из таблицы 4.2 также видно, что в 2023 году 11,4 % домохозяйств в стране имели менее 13 кв. м на человека (в городской местности – 11,8 %, в сельской местности – 10,1 %), что можно считать низким уровнем жилищной обеспеченности, как правило, дающим основание для признания

²⁹ Рассчитано на основе интерполяции данных.

нуждающимися в улучшении жилищных условий, а с другой стороны – 35,1 % домохозяйств имели более 30 кв. м на человека (в городской местности – 32,8 %, в сельской местности – 42,7 % домохозяйств).

Данные Обследования бюджетов домашних хозяйств позволяют также оценить связь жилищной обеспеченности с доходами домохозяйств (таблицы 4.2 и 4.3).

Так, данные таблиц 4.3 и 4.4 показывают, что в 2023 году около 30 % наиболее обеспеченных домохозяйств (27,7 % и 31,9 % домохозяйств, относящихся, соответственно, к 9-й и 10-й децильным группам) имеют жилищную обеспеченность более 40 кв. м на человека. В 2005 году таких домохозяйств было 16,1 % и 24,8 % соответственно. При этом доля домохозяйств с уровнем жилищной обеспеченности менее 13 кв. м на человека составила в первой децильной группе 29,5 % в 2023 году, хотя и снизилась с 45,6 % в 2005 году.

Средний уровень жилищной обеспеченности в десятой децильной группе в 2023 году превышал значение показателя в первой группе на 81 %.

Интерполяция данных, приведенных в таблице 4.3, показывает, что медианный уровень жилищной обеспеченности в верхнем дециле составляет около 30 кв. м на человека, а в нижнем дециле – только около 16 кв. м на человека, то есть почти в два раза меньше.

Таблица 4.3 – Распределение домашних хозяйств по уровню жилищной обеспеченности в зависимости от среднедушевых располагаемых ресурсов по 10-процентным (децильным) группам населения в 2023 году, %

Распределение домашних хозяйств по размеру общей площади жилища в среднем на проживающего	Децильные группы населения по уровню среднедушевых располагаемых ресурсов									
	Первая	Вторая	Третья	Четвертая	Пятая	Шестая	Седьмая	Восьмая	Девятая	Десятая
до 9,0 кв. м	8,0	3,7	2,5	2,7	1,0	1,1	0,6	0,7	0,4	2,3
от 9,1 до 11,0 кв. м	9,0	6,8	6,6	4,3	2,9	2,2	1,8	4,1	1,1	2,3
от 11,1 до 13,0 кв. м	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 кв. м	12,1	10,8	11,6	8,0	7,9	10,1	10,2	7,3	5,1	1,9
от 15,1 до 20,0 кв. м	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 кв. м	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 кв. м	7,0	11,5	9,6	10,6	10,2	9,4	12,9	11,1	11,7	13,1
от 30,1 до 40,0 кв. м	7,6	9,0	12,2	11,3	13,7	13,9	11,6	18,5	18,2	19,8
от 40,1 и более кв. м	5,6	12,2	13,6	17,3	20,0	20,9	21,9	24,1	27,7	31,9
В среднем по децильной группе, кв. м на человека	17,3	20,8	20,9	21,6	23,3	23,3	23,7	25,9	27,8	29,2

Источник: расчеты ИЭГ по данным Росстата

Таблица 4.4 – Распределение домашних хозяйств по уровню жилищной обеспеченности в зависимости от среднедушевых располагаемых ресурсов по 10-процентным (децильным) группам населения в 2005 году, %

Распределение домашних хозяйств по размеру общей площади жилища в среднем на проживающего	Децильные группы населения по уровню среднедушевых располагаемых ресурсов									
	Первая	Вторая	Третья	Четвертая	Пятая	Шестая	Седьмая	Восьмая	Девятая	Десятая
до 9,0 кв. м	17,6	10,0	7,3	7,7	7,5	5,2	5,7	2,5	2,6	0,9
от 9,1 до 11,0 кв. м	14,8	11,1	10,6	8,7	7,5	10,1	8,1	7,8	2,9	2,8
от 11,1 до 13,0 кв. м	13,2	13,0	11,6	10,2	9,7	8,7	8,6	6,8	4,4	7,1
от 13,1 до 15,0 кв. м	14,2	14,1	13,9	13,9	14,3	11,2	15,5	16,7	10,7	6,2
от 15,1 до 20,0 кв. м	16,9	21,2	19,9	19,3	17,9	16,8	18,8	19,7	16,9	16,2
от 20,1 до 25,0 кв. м	10,3	11,5	13,2	13,4	13,5	13,2	15,7	13,5	18,2	14,6
от 25,1 до 30,0 кв. м	4,8	7,2	8,0	8,7	8,3	12,5	7,2	10,5	13,7	9,8
от 30,1 до 40,0 кв. м	4,4	5,9	7,6	9,0	10,2	10,6	8,3	10,3	14,5	17,6
от 40,1 и более кв. м	3,8	6,0	7,9	9,1	11,1	11,7	12,1	12,2	16,1	24,8
В среднем по децильной группе, кв. м на человека	14,4	16,3	17,4	17,9	18,3	19,9	19,1	20,8	25,2	26,0

Источник: расчеты ИЭГ по данным Росстата

Приведенные данные динамики жилищной обеспеченности по децильным группам среднедушевых располагаемых ресурсов свидетельствуют о том, что приращение жилищного фонда в результате жилищного строительства приводит к улучшению жилищной обеспеченности всех децильных групп домохозяйств, при этом жилищная обеспеченность в первом дециле (с наименьшими среднедушевыми располагаемыми ресурсами) в период 2005–2023 годов росла быстрее, чем жилищная обеспеченность в десятом дециле.

Необходимо также отметить, что темпы ежегодного роста среднего показателя жилищной обеспеченности на протяжении большей части рассматриваемого периода составляли 1,5–1,8 %, в период с 2018 до 2021 года они увеличились до 3,2 % в год, после чего начали снижаться (в 2024 году только 2,1 %).

При сохранении ежегодного прироста жилищной обеспеченности хотя бы на уровне 2 % в год жилищная обеспеченность к 2030 году достигнет 33,1 кв. м на человека, что соответствует целевому значению показателя, характеризующего достижение национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни»: обеспечение граждан жильем общей площадью не менее 33 кв. м на человека к 2030 году³⁰. Однако для достижения целевого значения указанного показателя к 2036 году (не менее 38 кв. м на человека) потребуются увеличение темпов прироста жилищной обеспеченности – сохранение ежегодного прироста на уровне 2 % в год позволит достичь только 36,6 кв. м на человека.

Международные сопоставления показывают, что еще в 2008 году жилищная обеспеченность в странах Европы с наилучшими показателями достигла 40–50 кв. м на человека (рисунок 4.6)³¹. Наиболее низкие показатели

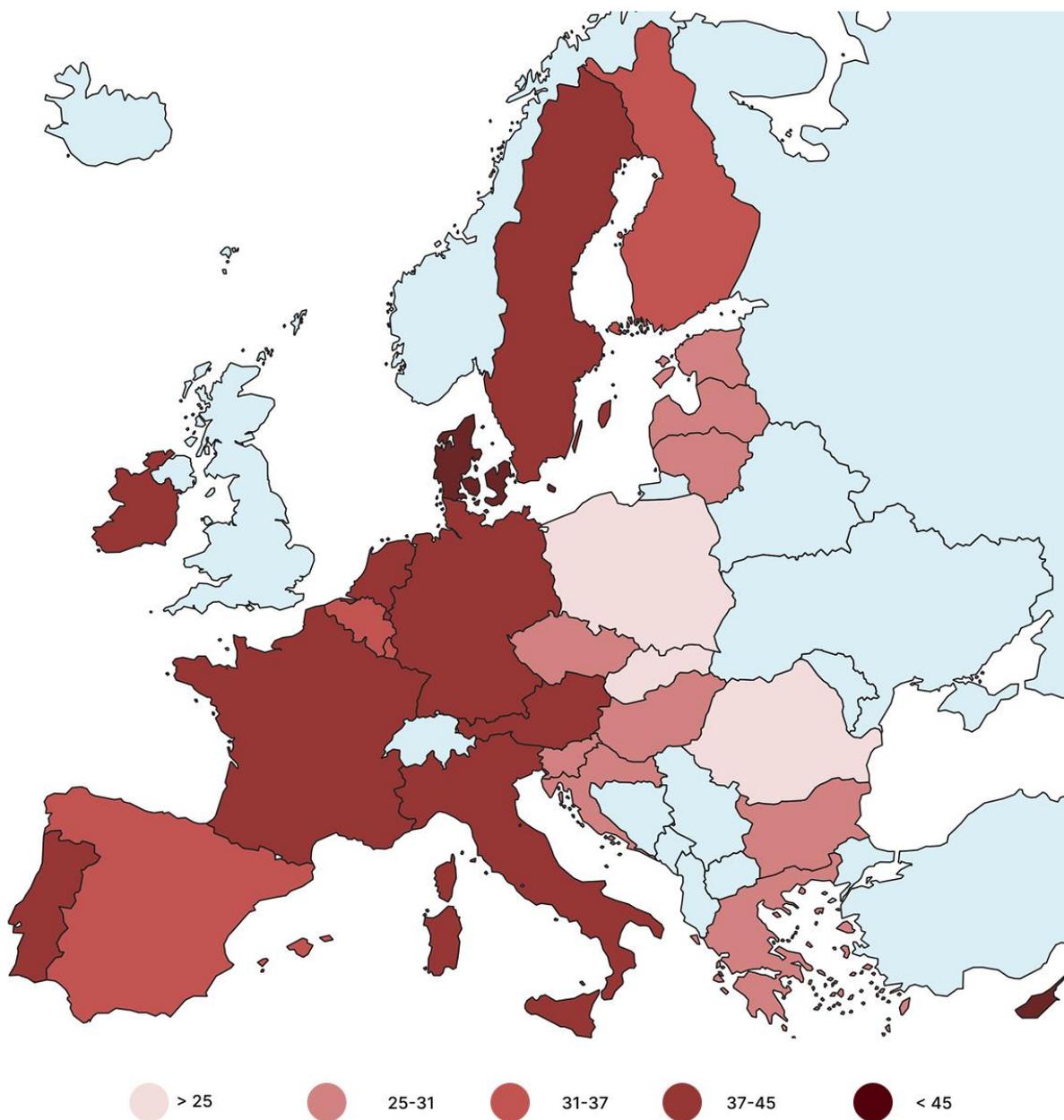
³⁰ В соответствии с указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 года № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года».

³¹ Average floor area per capita // Entranze. <https://entranze.enerdata.net/> (дата обращения: 30.10.2025). По данным источника, 2008 год выбран потому, что это последний год, по которому имеется достаточно данных и который не был затронут экономическим кризисом. Для сопоставимости с российской статистикой данные по жилищной обеспеченности в европейских странах, приведенные в источнике, были откорректированы

жилищной обеспеченности (21–25,4 кв. м на человека) отмечались для бывших социалистических стран – новых членов Евросоюза.

В настоящее время отсутствует общеевропейская система учета данного показателя, поэтому анализ возможен лишь на основе национальных статистических данных. Согласно последним оценкам (2021–2023 годы), наблюдается сохранение выраженной дифференциации: в ряде стран Северной и Западной Европы обеспеченность жильем превышает 50 кв. м на человека (Дания 54 кв. м, Нидерланды 53 кв. м, Португалия 50,9 кв. м, Франция 51,2 кв. м), тогда как в государствах Восточной Европы и Балтии значения остаются существенно ниже – около 30–35 кв. м на человека (Латвия 32,3 кв. м, Польша 31,6 кв. м, Эстония 30,1 кв. м).

путем исключения из площади жилищного фонда площади, не относящейся к жилым помещениям (площади мест общего пользования в многоквартирных домах).



Страны с самой низкой жилищной обеспеченностью

Румыния	21,2
Сербия	22,3
Словакия	24,5
Польша	24,7
Хорватия	25,4

Страны с самой высокой жилищной обеспеченностью

Дания	54,3
Кипр	48,8
Италия	42,3
Швеция	41,8
Ирландия	41,8

Рисунок 4.6 – Жилищная обеспеченность в странах Европейского союза (2008 год)

Источник: Average floor area per capita // Entranze. <https://entranze.enerdata.net/> (дата обращения 21.08.2025)

4.2. Жилищный фонд в российских регионах

Распределение площади жилищного фонда по регионам достаточно хорошо коррелирует с численностью их населения (см. приложение 1). Исключений, при которых площадь жилищного фонда не соответствует численности населения, сравнительно немного (рисунок 4.7).

Наибольшая жилищная обеспеченность из субъектов Российской Федерации в Псковской области (38,8 кв. м на человека), наименьшая – в Республике Ингушетия (15,9 кв. м на человека) (рисунок 4.8).

В 23 регионах показатель жилищной обеспеченности уже соответствует целевому показателю на 2030 год национального проекта «Инфраструктура для жизни» – не менее 33 кв. м на человека, еще в восьми регионах близок к нему (более 32 кв. м на человека).

Региональная дифференциация по уровню жилищной обеспеченности весьма велика, разрыв между минимальным и максимальным значением – более 2,4 раза: в 14 субъектах Российской Федерации показатель жилищной обеспеченности не превышает 25 кв. м на человека (в том числе Республика Ингушетия – 15,9; Республика Тыва – 16,4; Ханты-Мансийский автономный округ – Югра – 21,8; Республика Крым – 21,9; Республика Дагестан – 22,1 кв. м на человека). При этом в пяти субъектах Российской Федерации показатель жилищной обеспеченности приближается к целевому показателю, определенному на 2036 год (не менее 38 кв. м на человека): Белгородская область – 37,0; Липецкая область – 37,1; Орловская область – 37,1; Тверская область – 37,5; Новгородская область – 37,6 кв. м на человеке. А в Псковской области уже достигнут целевой показатель 2036 года – 38,8 кв. м на человека.

Таким образом, перед значительной частью российских регионов стоит задача по улучшению показателя жилищной обеспеченности населения, главным образом в городах.

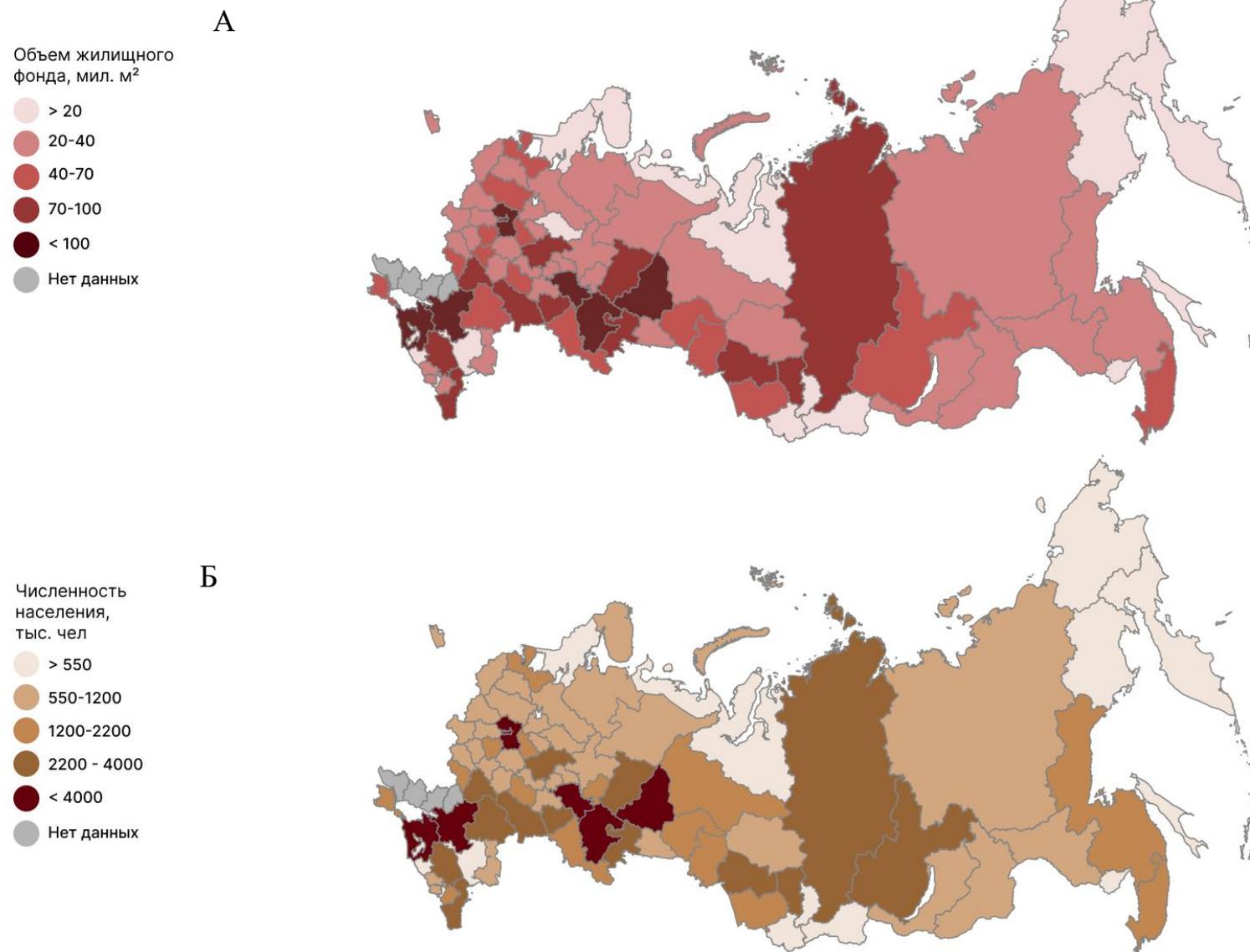


Рисунок 4.7 – Распределение жилищного фонда (А) и населения (Б) по субъектам Российской Федерации
 Источник: ИЭГ по данным Росстата

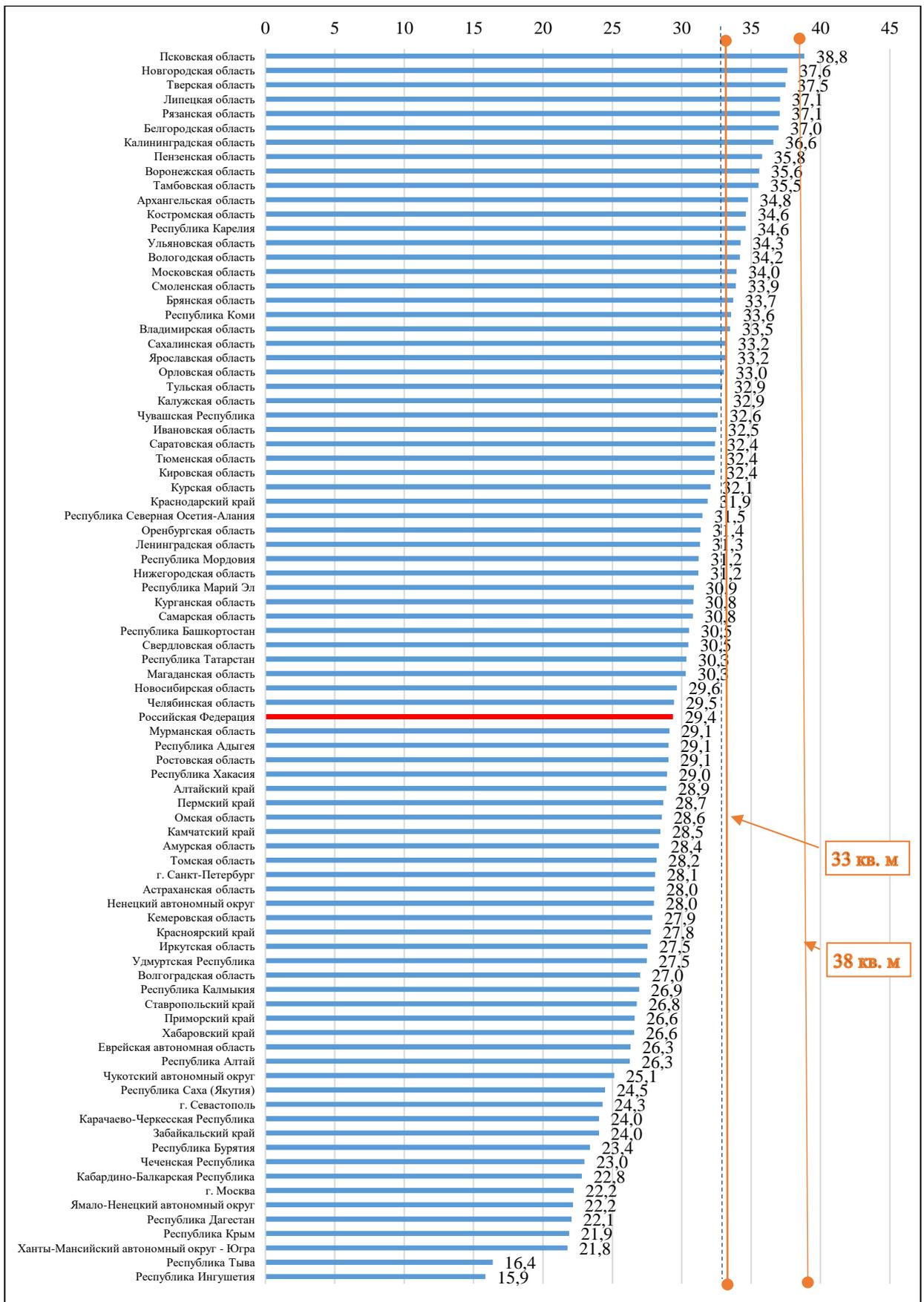


Рисунок 4.8 – Жилищная обеспеченность в субъектах Российской Федерации по состоянию на конец 2024 года, кв. м на человека

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

В 14 субъектах Российской Федерации показатель жилищной обеспеченности не превышает 25 кв. м на человека: Республика Ингушетия – 15,9; Республика Тыва – 16,4; Ханты-Мансийский автономный округ – Югра – 21,8; Республика Крым – 21,9; Республика Дагестан – 22,1; город Москва, Ямало-Ненецкий автономный округ – по 22,2; Кабардино-Балкарская Республика – 22,8; Чеченская Республика – 23,0; Севастополь – 23,3; Республика Бурятия – 23,4; Карачаево-Черкесская Республика и Забайкальский край – по 24,0; Республика Саха (Якутия) – 24,5 кв. м на человека.

Как и в целом по стране, показатель жилищной обеспеченности в сельской местности в большинстве регионов выше, чем в городах (рисунок 4.9).

Тем примечательнее 20 регионов, где жилищная обеспеченность в городской местности выше, чем сельской. К их числу относятся:

- Московская и Тюменская области, Краснодарский край, где значительная часть жилищного фонда принадлежит на праве собственности лицам, сохраняющим регистрацию на других территориях;
- республики Северного Кавказа с традиционными семьями с большим количеством детей в сельской местности;
- Ямало-Ненецкий и Чукотский автономные округа, Республика Тыва со специфическим характером сельской местности.

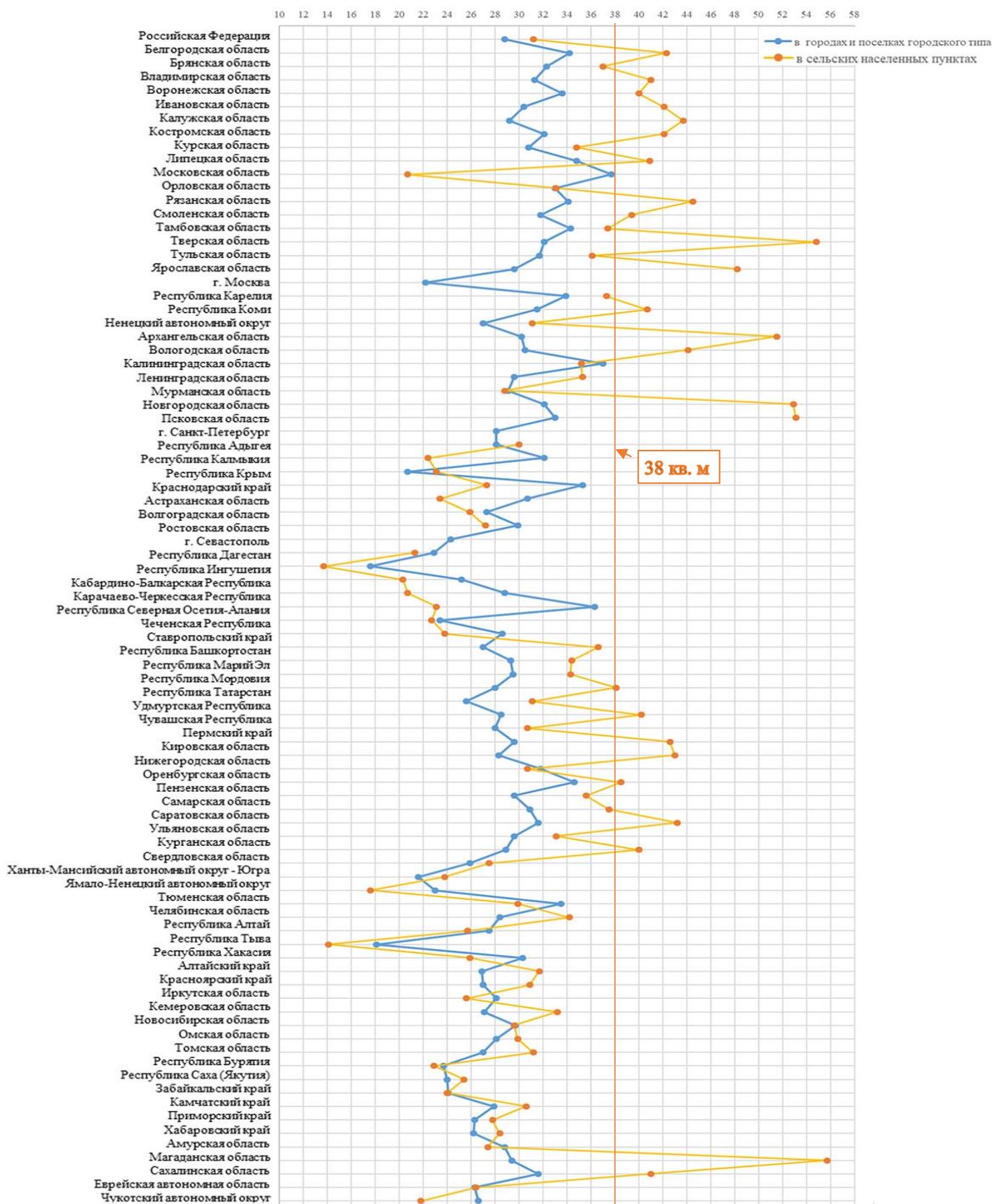


Рисунок 4.9 – Жилищная обеспеченность в городах и сельской местности субъектов Российской Федерации, 2024 год, кв. м на человека

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

4.3. Жилищный фонд и жилищная обеспеченность в городах – региональных центрах

Данные о площади жилищного фонда, численности населения и площади жилья на одного человека в городах – административных центрах субъектов Российской Федерации, приведены в приложении 2.

Города – региональные центры представляют все категории городов по численности населения от «малый город» до «крупнейший город».

Показатели жилищной обеспеченности населения региональных центров представлены на рисунке 4.10.

Наибольшая жилищная обеспеченность в городах Магас (53,1 кв. м на человека), Краснодар и Тула (по 44,6 кв. м на человека), Владикавказ (43,0 кв. м на человека) и Тамбов (42,1 кв. м на человека). Наименьшая – в Кызыле (19,0 кв. м на человека), Симферополе (19,4 кв. м), Москве (22,4 кв. м на человека), Улан-Удэ (22,8 кв. м на человека), Якутске (23,0 кв. м на человеке) и Анадыре (22,9 кв. м на человеке).

Какой-то явно выраженной зависимости жилищной обеспеченности от размера города по численности населения или географическому расположению нет. Например, практически одинаковую жилищную обеспеченность имеет население в крупнейших городах Екатеринбурге (31,0 кв. м) и Новосибирске (30,4 кв. м), крупных городах Барнауле (31,4 кв. м) и Иркутске (30,8 кв. м), больших городах Твери (30,4 кв. м), Иваново (30,6 кв. м), Кургане (30,0 кв. м), Архангельске (30,3 кв. м), Нальчике (30,9 кв. м), Сыктывкаре (31,3 кв. м), Владимире (31,1 кв. м) и Астрахани (31,5 кв. м), а также Салехарде (29,6 кв. м на человека), относящемся к малым городам.

Что касается географического положения, то административные центры регионов Сибири и Дальнего Востока в целом характеризуются более низким уровнем жилищной обеспеченности.

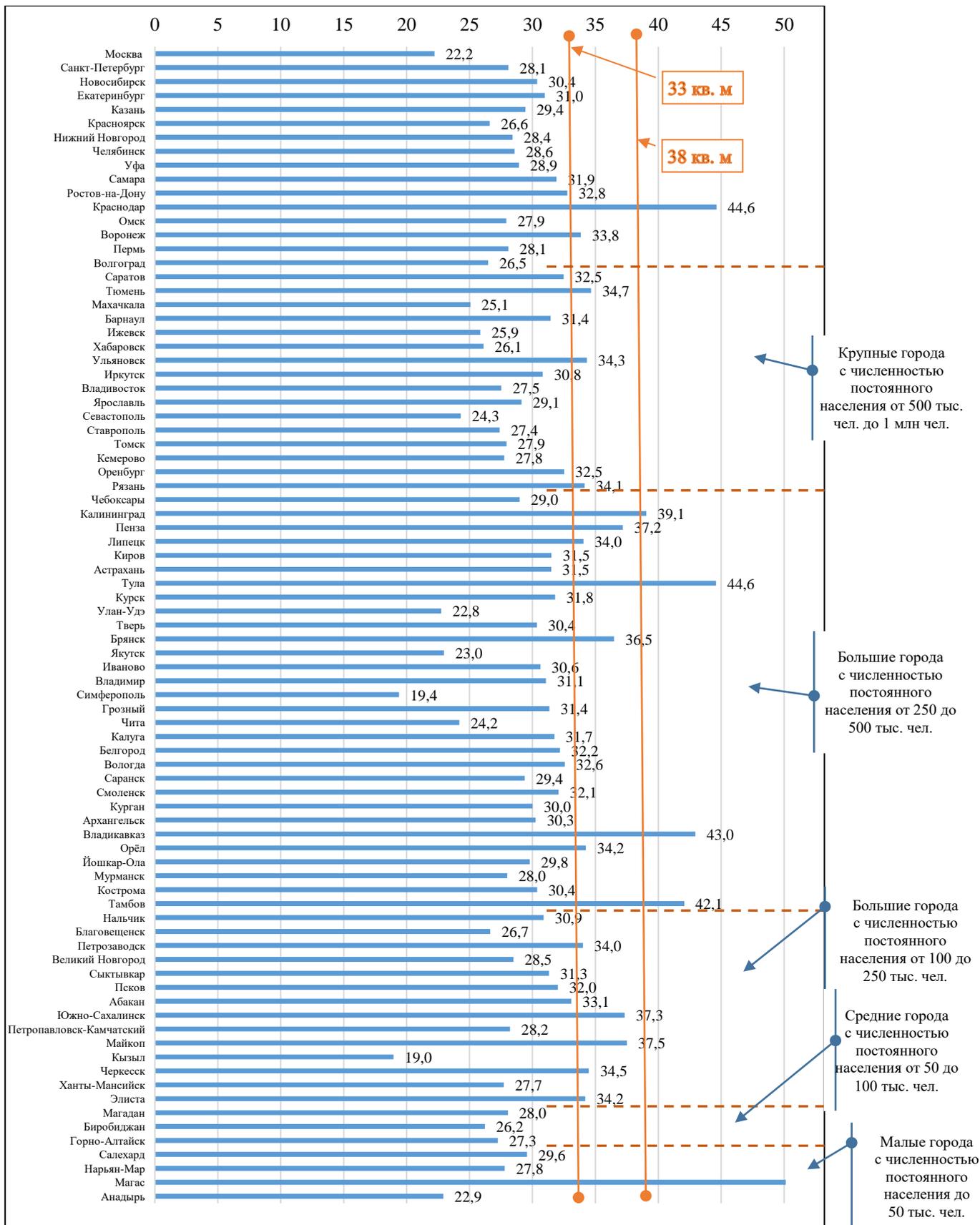


Рисунок 4.10 – Жилищная обеспеченность в городах – региональных центрах по состоянию на конец 2024 года, кв. м на человека

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

Двадцать девять из рассмотренных региональных центров или максимально близки, или уже достигли целевого показателя жилищной обеспеченности к 2030 году (33 кв. м на человека). Из них в шести городах жилищная обеспеченность уже соответствует целевому показателю 2036 года (38 кв. м на человека): в Магасе (53,1 кв. м), Краснодаре и Туле (по 44,6 кв. м), Владикавказе (43,0 кв. м) и Тамбове (42,1 кв. м), Калининграде (39,1 кв. м). Еще пять городов приближаются к нему: Майкоп (37,5, кв. м), Южно-Сахалинск и Пенза (по 37,2 кв. м), Абакан (37,2 кв. м), Пенза (37,2 кв. м на человека).

Показатель жилищной обеспеченности в городах – это результирующая многих факторов: динамики численности населения и размеров домохозяйств, объемов жилищного строительства, доли жилых домов в структуре жилищного фонда. Все эти факторы будут более подробно рассмотрены далее.

5. Качество проживания в жилищном фонде

Качество проживания в настоящем исследовании оценивается по двум параметрам: живут ли люди в тесноте и имеют ли возможность пользоваться всеми коммунальными услугами в помещении.

5.1. Стесненность проживания в жилищах

Оценка стесненности жилищных условий основывается на концепции переполненности жилищ (overcrowding), которая в европейских странах является базовой при оценке качества условий проживания. Показателем, характеризующим переполненность, как правило, является отношение общего числа (жилых) комнат³² к числу проживающих. Также оценивается обеспеченность домохозяйств отдельными жилыми помещениями (показатели доли жилых помещений, в которых проживают несколько домохозяйств, и

³² Под комнатой в европейской статистике понимается отдельное помещение, пригодное для проживания, включая спальни, гостиные и отдельные столовые. В отличие от России, в определении комнат Евростата также включаются кухни площадью более 4 кв. м, что существенно влияет на величину показателя, особенно в массовом жилищном фонде послевоенной застройки. См.: Glossary: Room // Statistics Explained. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Room> (дата обращения: 31.10.2025).

доли домохозяйств, занимающих жилые помещения совместно с другими домохозяйствами).

Жилище считается переполненным, если в распоряжении домохозяйства имеется менее минимального количества комнат, которое считается достаточным: одна комната на супружескую пару, на каждого взрослого одинокого человека, на пару одиноких людей одного пола в возрасте от 12 до 17 лет, на каждого одинокого человека в возрасте от 12 до 17 лет, не входящего в предыдущую категорию, и на пару детей младше 12 лет³³.

5.1.1 Переполненность жилищ в Российской Федерации

Показатель «Число квартир в расчете на 1000 человек населения» на конец 2024 года составил 501,7 что на 6,3% больше, чем в 2020 году (472,1 единиц) (см. рисунок 5.1), и соответствует средневропейскому уровню обеспеченности жилыми помещениями. Исходя из этого показателя, можно считать, что в среднем в России на одно домохозяйство приходится 1,1 квартиры (исходя из среднего размера домохозяйства в России – 2,2 человека³⁴). Это означает, что часть домохозяйств владеет более, чем одним жилым помещением, но важно также понимать характер распределения домохозяйств по уровню обеспеченности жилыми помещениями. Такая оценка возможна только на основе сопоставления различных источников.

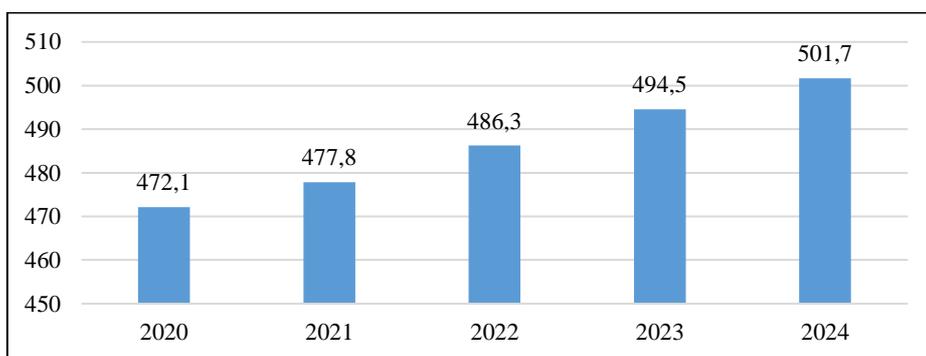


Рисунок 5.1 – Число квартир в жилых домах (индивидуально-определенных зданиях), многоквартирных домах и домах блокированной застройки в расчете на 1000 человек населения

Источник: Росстат, форма федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд, таблица Т65

³³ Housing in Europe – 2024 edition // Eurostat. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024#size-of-housing> (дата обращения: 31.10.2025).

³⁴ Итоги Всероссийской переписи населения (2021). Том 11 «Жилищные условия населения» // Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/vpn/2020/Tom11_ZHilishchnye_usloviya_naseleniya (дата обращения: 31.10.2025).

Так, согласно Итогам Всероссийской переписи населения 2020 года (том 11, таблица 5.1), в 3580 тыс. квартир и индивидуальных жилых домов (6,4 % общего количества таких жилых помещений) проживало более одного домохозяйства; в городской местности этот показатель составляет 6,8 %. Почти 10 % населения проживает в домохозяйствах, не имеющих отдельного жилого помещения и проживающих совместно с другими домохозяйствами.

С другой стороны, согласно Комплексному наблюдению условий жизни населения за 2024 год³⁵, не менее 8,4 % домохозяйств имеют, помимо собственного жилья, иные жилые помещения (квартиры, комнаты в коммунальных квартирах, индивидуальные жилые дома или их части).

Общее количество жилых помещений – квартир в жилых домах (индивидуально-определенных зданиях), домах блокированной застройки и многоквартирных домах на конец 2024 года составляло 73,31 млн единиц. Распределение жилых помещений по количеству комнат представлено на рисунке 5.2.

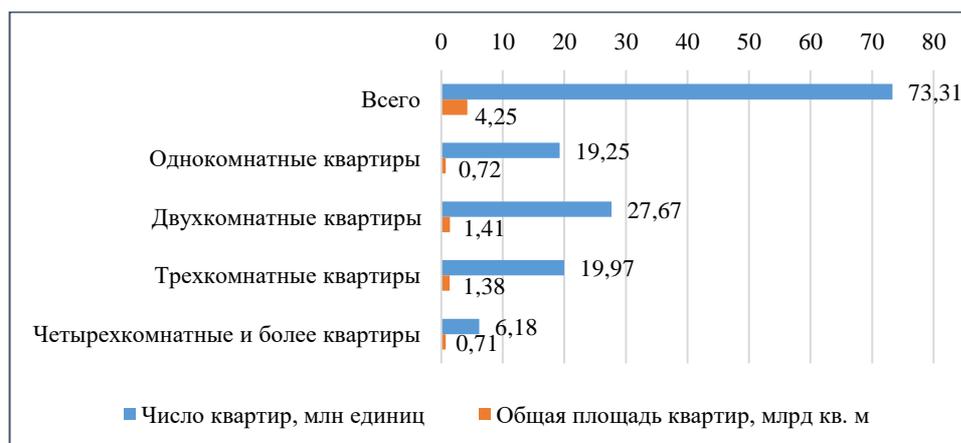


Рисунок 5.2 – Количество и площадь жилых помещений и их распределение по количеству комнат по состоянию на конец 2024 года, млн ед., млрд кв. м

Источник: Росстат, форма федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд, таблица Т63

За период 2010–2024 годов число квартир увеличилось на 21,9 % – с 60,13 млн ед. до 73,31 млн ед. (рисунок 5.3). В наибольшей степени увеличилось количество однокомнатных квартир (на 36,4 % с 14,11 млн ед. до

³⁵ Комплексное наблюдение условий жизни населения – 2024 // Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/free_doc/new_site/GKS_KOUZH_2024/index.html (дата обращения: 31.10.2025).

19,25 млн ед.) и квартир с четырьмя и более комнатами (на 31,5 % с 4,70 млн ед. до 6,18 млн ед.).

За период 2010–2024 годов средний размер одной квартиры увеличился с 52,9 кв. м до 57,9 кв. м (рисунок 5.4). Средняя площадь однокомнатных и четырехкомнатных квартир выросла на почти 12 %.

В многоквартирных домах за период 2010–2024 годов число квартир увеличилось не столь быстро, как в целом по жилищному фонду, – на 18 % (с 43,71 до 51,58 млн единиц) (рисунок 5.5). При этом так же, как и в целом по жилищному фонду, в наибольшей степени увеличилось количество однокомнатных квартир – на 46,2 % (с 10,44 до 15,26 млн ед.). Число двухкомнатных квартир выросло на 13,5 %, а квартир трехкомнатных, четырехкомнатных и более – только на 3,6 и 4,3 % соответственно. Таким образом, значительный прирост четырехкомнатных и более квартир (31,5 %) обеспечен в основном индивидуальными жилыми домами.

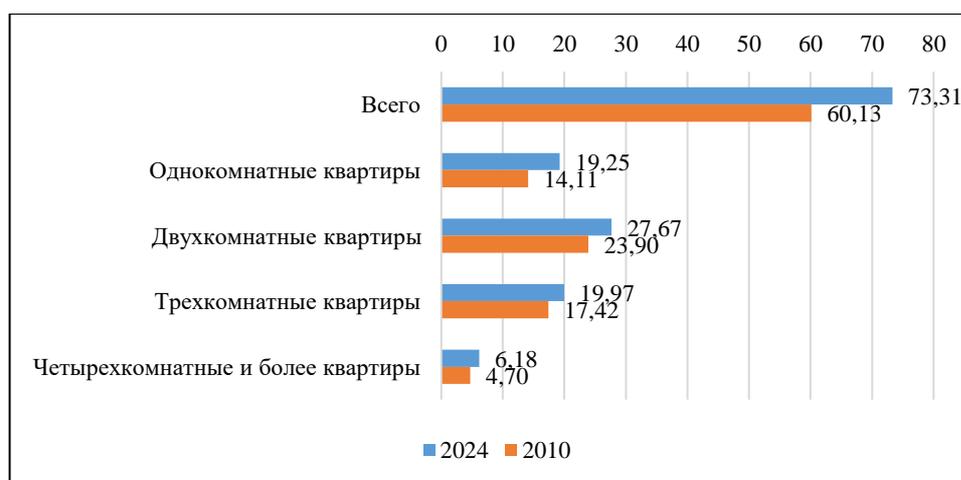


Рисунок 5.3 – Количество жилых помещений (квартир) и их распределение по количеству комнат в 2010 и 2024 годах, млн ед.

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

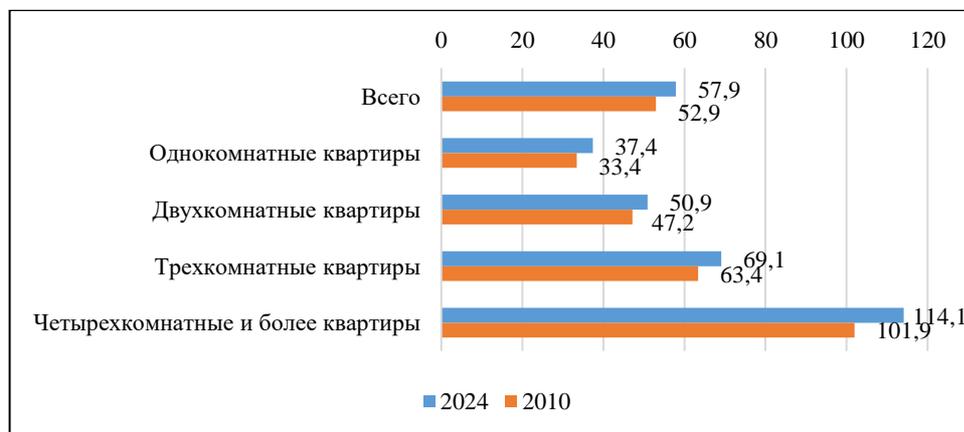


Рисунок 5.4 – Средний размер одной квартиры в 2024 и 2010 годах, кв. м
 Источник: Росстат, форма федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд

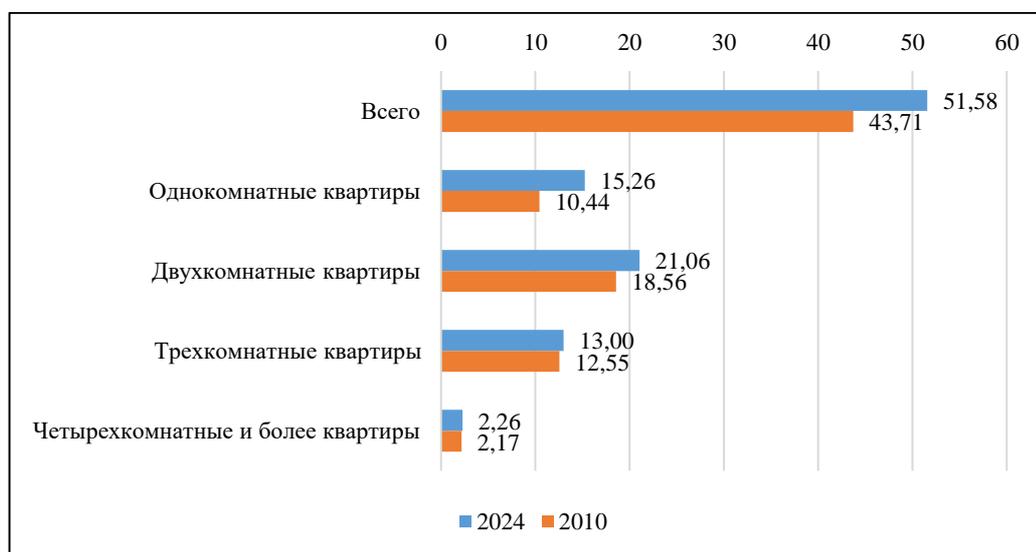


Рисунок 5.5 – Число квартир в многоквартирных домах в 2024 и 2010 годах, млн ед.

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

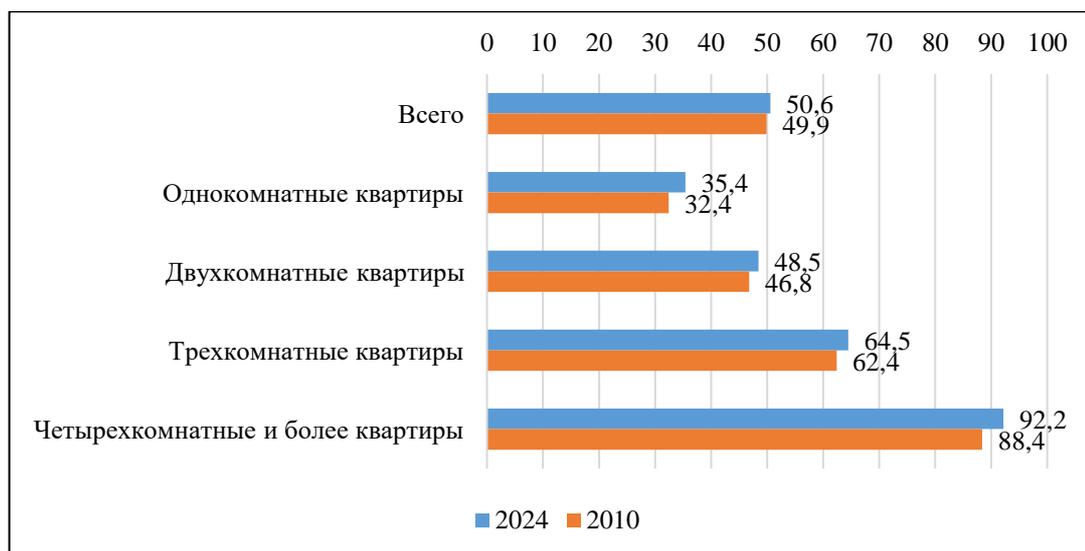


Рисунок 5.6 – Средняя площадь квартир в многоквартирных домах в 2010 и 2024 годах, кв. м

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

За период 2010–2024 годов средний размер квартир в многоквартирных домах увеличился незначительно, всего на 0,7 кв. м (с 49,9 кв. м до 50,6 кв. м) (рисунок 5.6). Таким образом, увеличение среднего размера квартир в этот период с 52,9 кв. м до 57,9 кв. м (см. рисунок 5.4) связано главным образом с увеличением площади жилых домов и домов блокированной застройки.

Данные о количестве жилых помещений и обеспеченности домохозяйств жилыми помещениями сами по себе не дают полной картины о жилищных условиях населения. Российская статистика не содержит детальных данных о количестве комнат, приходящихся на одного человека, однако публикуемые сведения позволяют сделать необходимые расчеты и оценки.

Проведенные в ходе настоящего исследования расчеты на основе переписных данных³⁶ показывают, что в индивидуальных жилых домах в России насчитывается около 40,2 млн комнат при 38,4 млн проживающих, что соответствует 1,05 комнаты на человека в секторе индивидуальных жилых домов. В квартирах³⁷ в многоквартирных домах учтено 69,5 млн комнат и 76,3 млн проживающих, что составляет 0,91 комнаты на человека. Совокупно по индивидуальным домам и квартирам показатель составил 0,96 комнаты на человека³⁸. С учетом занижения значения обеспеченности комнатами в многокомнатных квартирах (четыре и более комнат) достигнутое значение обеспеченности комнатами можно принять равным единице.

Полученное значение заметно отличается от показателей по странам ЕС³⁹, где усредненно фиксируется около 1,7 комнаты на человека в

³⁶ Итоги Всероссийской переписи населения (2021). Том 11 «Жилищные условия населения» // Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/vpn/2020/Tom11_ZHilishchnye_usloviya_naseleniya (дата обращения: 31.10.2025).

³⁷ Не учтены комнаты в коммунальных квартирах и общежитиях.

³⁸ Для расчетов исключалась категория «не указано число комнат», так как она искажает результат, а для группы «четыре и более комнат» применялось минимальное значение четыре, что несколько занижает итоговую величину.

³⁹ Разрыв между Россией и европейскими странами объясняется не только более высокой обеспеченностью жильём в Европе, но и методологическими различиями. В российской переписи населения верхняя категория жилых помещений по количеству комнат ограничивается четырьмя комнатами и не раскрывает фактическое распределение больших квартир и домов, тогда как в европейской статистике учтены все размеры вплоть до шести и более комнат. Влияет также и включение в число комнат кухонь площадью свыше 4 м² в европейской методике против исключения их в российских данных, что увеличивает показатель в пользу европейских стран.

2024 году⁴⁰. Наибольшее количество комнат на человека – на Мальте (2,2 комнаты), далее следуют Бельгия, Люксембург и Нидерланды (2,1 комнаты). Среди стран ЕС с наименьшим количеством комнат на человека Польша (1,2 комнаты) и Хорватия, Латвия (данные за 2021 год), Румыния и Словакия (1,1 комнаты на человека) (рисунок 5.7).

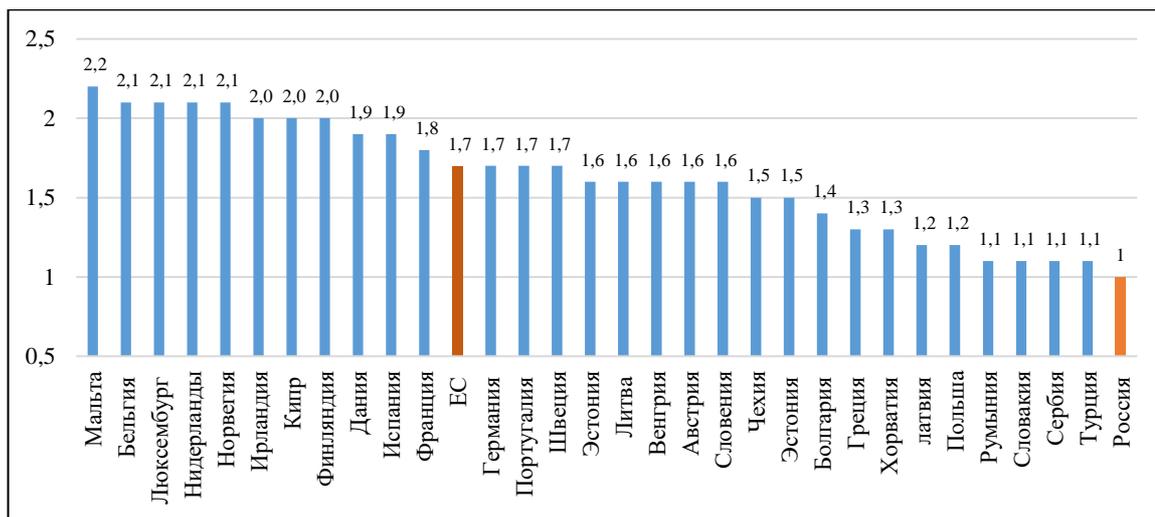


Рисунок 5.7 – Среднее количество комнат на одного человека в странах ЕС (2024) и России (2021)

Источник: Housing in Europe – 2024 edition, Interactive publications – Eurostat; расчеты ИЭГ по данным Всероссийской переписи населения (2021)

В рамках исследования по данным Всероссийской переписи населения 2020 года⁴¹ были выполнены оценочные расчеты стесненности условий проживания, исходя из следующих допущений:

- все случаи, где отношение «число комнат / число проживающих» меньше единицы, отнесены к переполненным, а где больше двух – к недоиспользуемым;
- для помещений категории «четыре и более комнат» принималось число комнат, равное четырем;
- категория «не указано число комнат» исключалась из расчетов;
- для помещений, в которых проживают более одного домохозяйства, использовалось среднее число проживающих на одно помещение (например,

⁴⁰ Housing in Europe – 2024 edition // Interactive publications – Eurostat. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024#about-this-publication> (дата обращения: 31.10.2025).

⁴¹ Данные таблицы 6 тома 11 Итогов Всероссийской переписи населения.

на двухкомнатные квартиры с двумя домохозяйствами приходилось в среднем 3,4 человека, с тремя – около 5, с четырьмя и более – 6,5).

Расчеты показывают, что 55,7 % населения, проживающего в индивидуальных домах и отдельных квартирах, живут в переполненном жилье, 3,4 % – в недоиспользуемом. Остальные 40,9 % жителей индивидуальных домов и отдельных квартир проживают в условиях, которые условно можно отнести к нормальным.

Следует подчеркнуть, что полученные значения жилищных условий опираются на агрегированные данные переписи населения и отражают только приближенную картину.

Согласно данным Комплексного наблюдения условий жизни населения за 2024 год⁴², в целом по Российской Федерации 84,9 % домохозяйств заявляют, что не испытывают стесненности жилья, 12,6 % отмечают определенную стесненность, 2,4 % – большую стесненность⁴³. При этом для домохозяйств с детьми ситуация хуже: только 66,3 % домохозяйств с детьми не чувствуют стесненности, а 27,3 % заявляют о ней; для многодетных семей показатель проживания в стесненных условиях превышает 36 %.

Приведенные данные о стесненности проживания домохозяйств с детьми коррелируют с данными переписи населения (таблица 5.1). В жилых помещениях, состоящих из одной или двух комнат, проживают 38 % домохозяйств с двумя детьми и 33,7 % домохозяйств с тремя и более детьми.

Статистические данные позволяют оценить структуру жилищного фонда по числу комнат в квартирах (таблица 5.2). Одно- и двухкомнатные квартиры составляют более 64 % от общего числа квартир. Доля квартир с четырьмя и более комнатами – только 8,5 %. Данные Всероссийской переписи населения, в свою очередь, позволяют судить о структуре домохозяйств в зависимости от числа членов (таблица 8).

⁴² Комплексное наблюдение условий жизни населения – 2024 // Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/free_doc/new_site/GKS_KOUZH_2024/index.html (дата обращения: 31.10.2025).

⁴³ См. таблицу 1.2 Комплексного наблюдения условий жизни населения – 2024 // Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/free_doc/new_site/GKS_KOUZH_2024/index.html (дата обращения: 31.10.2025).

Таблица 5.1 – Распределение домохозяйств с детьми по числу занимаемых жилых комнат, 2021, %

Число комнат в жилом помещении	Домашние хозяйства с детьми в возрасте до 16 лет, имеющие:		
	1 ребенка	2 детей	3 и более детей
1 комната	11,3	6,0	6,2
2 комнаты	33,9	32,0	27,5
3 комнаты и более	54,7	62,1	66,2

Источник: Росстат, Итоги Всероссийской переписи населения (2021)

Таблица 5.2 – Структура жилищного фонда в Российской Федерации по типам квартир на конец 2024 года

Тип квартиры	Число квартир, млн ед.	Доля от общего числа квартир, %
Однокомнатная	19,2	26,3
Двухкомнатная	27,7	37,9
Трехкомнатная	20,0	27,3
Четырехкомнатная и более	6,2	8,5
Всего	73,1	100

Источник: Жилищные условия // Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/statistics/zhilishhnye_usloviya, расчеты ИЭГ

Сравнение значений в таблицах 5.1 и 5.2 позволяет сделать вывод, что структура жилищного фонда по типам квартир (количеству комнат) не соответствует структуре домохозяйств по численности членов домохозяйств. Если исходить из того, что на каждого члена домохозяйства должна приходиться одна комната, можно сделать следующие заключения:

- 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 двух и трех человек;
- количество квартир с четырьмя и более комнатами более чем в два раза меньше, чем необходимо для домохозяйств, состоящих из четырех и более человек.

Таблица 5.3 – Структура частных домохозяйств в Российской Федерации по размеру (числу членов домохозяйств)

Домохозяйства, состоящие из	Число домохозяйств, млн ед.	Доля от общего числа домохозяйств, %
1 человека	14,0	25,6
2 человек	15,6	28,6
3 человек	12,3	22,5
4 человек	7,9	14,5
5 человек	2,9	5,3
6 и более человек	1,9	3,5
Всего	54,6	100

Источник: данные Всероссийской переписи населения (2021), расчеты ИЭГ

Таким образом, структура жилищного фонда в Российской Федерации по числу комнат в квартирах не является оптимальной с точки зрения обеспечения нестесненных условий для проживания домохозяйств. В частности, более половины домохозяйств, состоящих из четырех и более человек обречены на стесненные условия проживания исходя из физических параметров существующего жилищного фонда, вне зависимости от своих материальных возможностей, мер государственной поддержки.

Приведенные данные и соображения еще раз подтверждают целесообразность сбора информации о количестве комнат на одного человека для оценки перенаселенности/недоиспользованности жилых помещений с целью разработки мер жилищной политики для создания нормальных условий проживания населения России.

В целом, условия жизни населения в России по показателям «количество комнат на одного человека» и «стесненность проживания» хуже, чем в странах Западной Европы, и близки к ряду бывших социалистических стран. При этом показатель недоиспользования жилых помещений в России значительно ниже, чем в странах ЕС.

В 2023 году в ЕС 16,8 % населения жили в стесненных условиях, и эта доля снизилась с 19,1 % в 2010 году. В 2023 году самый высокий уровень переполненности 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)⁴⁴.

В то же время 33,3% населения европейских стран живут в недозаполненных домах (слишком больших для нужд проживающих в них семей⁴⁵). Доля домохозяйств, живущих в недостаточно заполненных домах, оставалась довольно стабильной с 2010 года.

Анализ данных по условиям проживания в жилых помещениях, в стесненных или нет условиях живут люди, приводит к выводу, что показатель достижения национальных целей «общая площадь жилья на одного человека», далеко не в полной мере отражает жилищную обеспеченность населения. Было бы целесообразно дополнить его показателем «количество комнат на одного человека» и установить его целевое значение на период до 2030 года и в перспективе до 2036 года.

5.1.2. Переполненность жилищ в субъектах Российской Федерации

Наибольшее число квартир в жилых зданиях (в жилых домах, домах блокированной застройки и в многоквартирных домах) на 1000 человек населения – в Новгородской области, 712,7 квартиры, наименьшее – в Республике Ингушетия, 178,4 квартиры, при среднем значении в целом по Российской Федерации 501,7 квартиры (рисунок 5.8).

⁴⁴ Housing in Europe – 2024 edition // Interactive publications – Eurostat. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024#about-this-publication> (дата обращения: 31.10.2025).

⁴⁵ Классической причиной недостаточной заполняемости дома является то, что пожилые люди или супружеские пары остаются в своем доме после того, как их дети выросли и уехали.

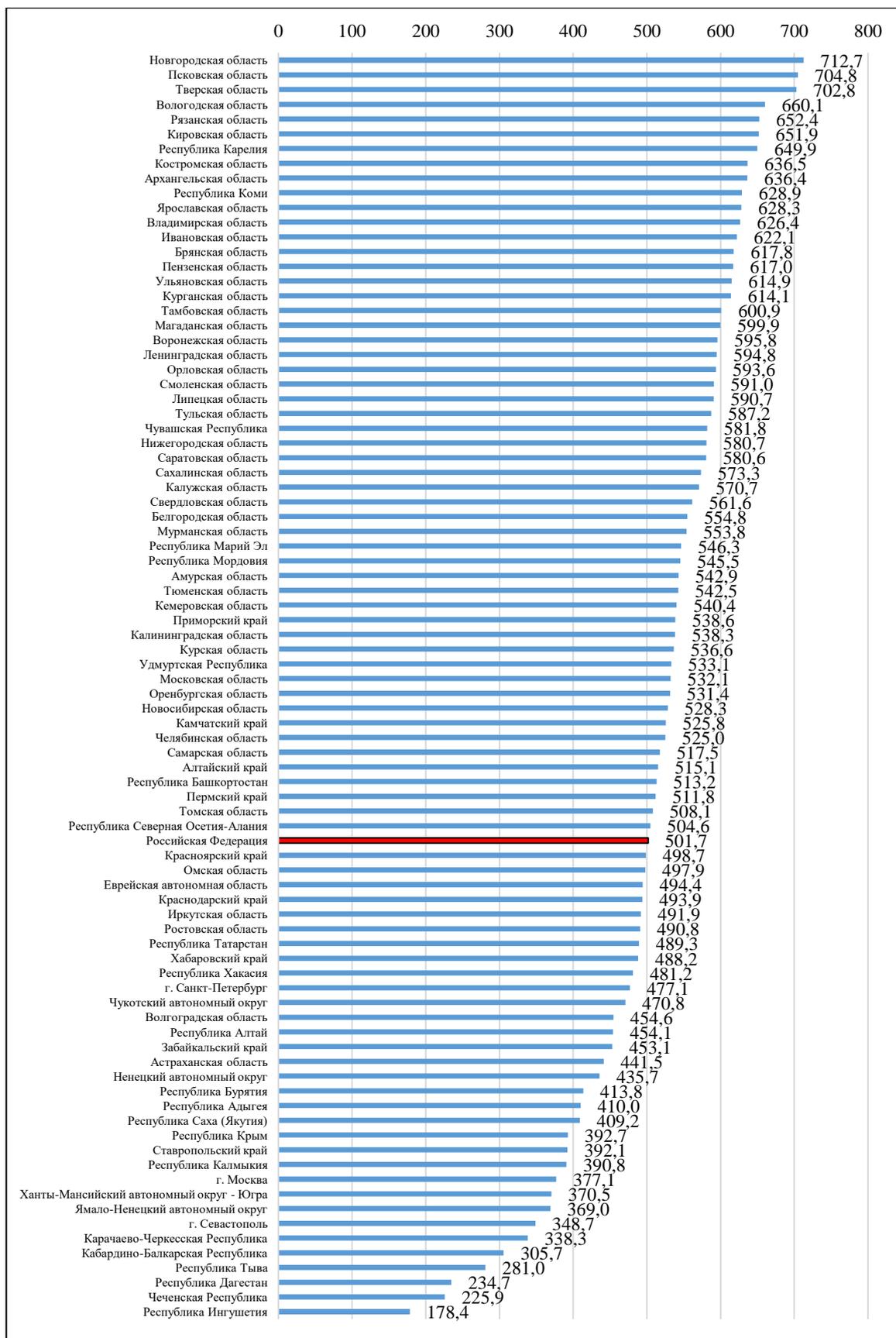


Рисунок 5.8 – Число квартир в жилых зданиях в расчете на 1000 человек населения в субъектах Российской Федерации по состоянию на конец 2024 года

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

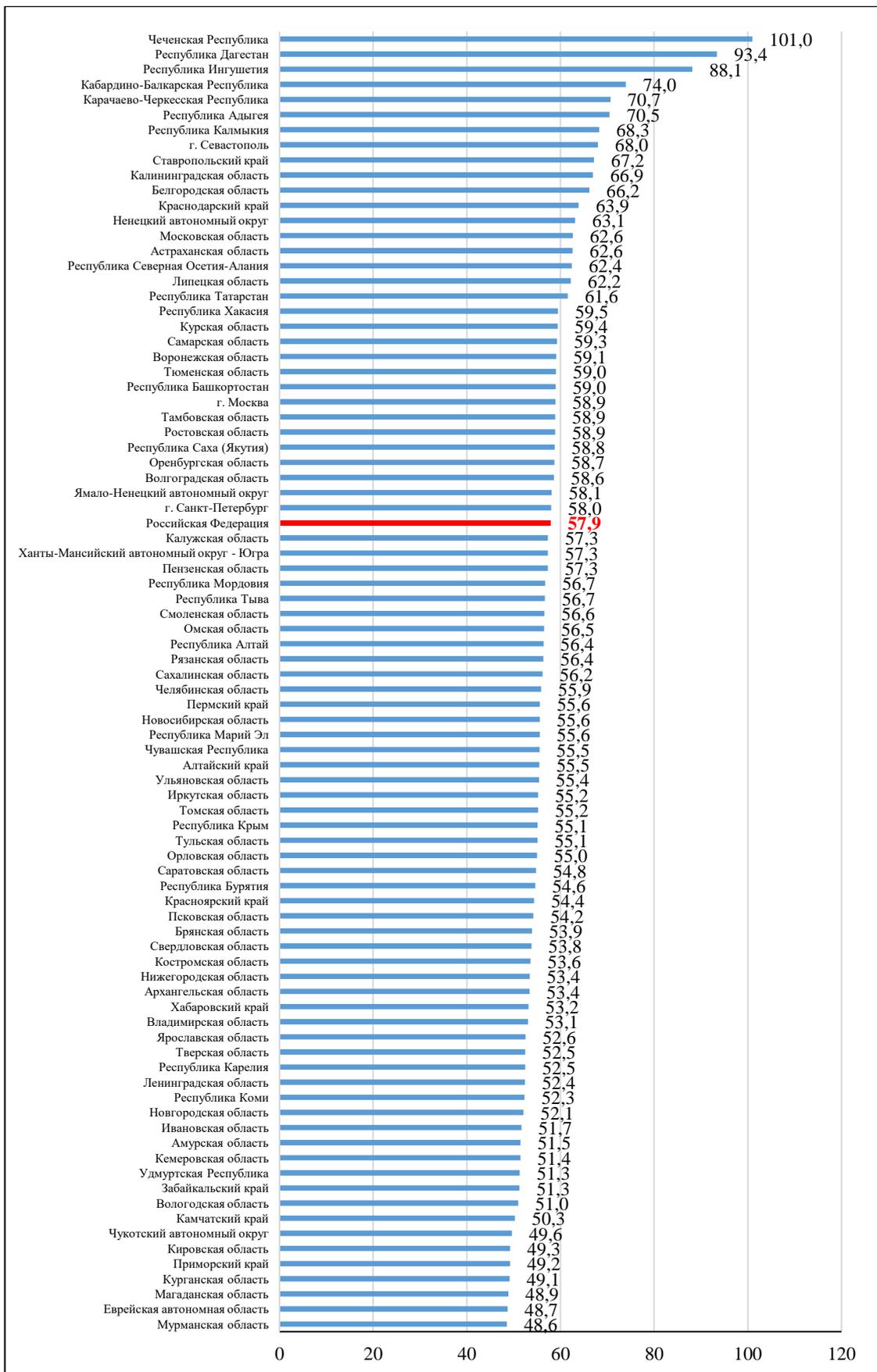


Рисунок 5.9 – Средний размер одной квартиры в субъектах Российской Федерации по состоянию на конец 2024 года, кв. м
 Источник: Росстат, форма федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд

Наибольший средний размер одной квартиры по состоянию на конец 2024 года (в жилых домах, домах блокированной застройки и в многоквартирных домах) фиксируется в Чеченской Республике – 101 кв. м, наименьший – в Мурманской области, 48,6 кв. м, при средней площади одной квартиры в целом по Российской Федерации 57,9 кв. м (рисунок 5.9).

В отношении оценки жилищных условий домохозяйствами в разных субъектах Российской Федерации⁴⁶, можно отметить следующее:

– наиболее высокая доля домохозяйств, оценивающих свои жилищные условия как стесненные (испытывают определенную стесненность и большую стесненность), отмечена в Республике Ингушетия (38,9 %), Кабардино-Балкарской Республике (30,4 %), Республике Тыва (26,6 %), Ненецком автономном округе (28,0 %), Хабаровском крае (21,7 %);

– наименьшая доля домохозяйств, оценивающих свои жилищные условия как стесненные, отмечена в Чеченской Республике (6,3 %), Республике Алтай (7,2 %), Калужской области (8,0 %), Саратовской области (9,6 %), Курской области (9,7 %) и Республике Калмыкия (9,8 %).

5.1.3. Переполненность жилищ в выборке городов Российской Федерации

Наибольшее число квартир в жилых зданиях (в жилых домах, домах блокированной застройки и в многоквартирных домах) в выборке городов на 1000 человек населения отмечено во Владикавказе – 762,4 квартиры, наименьшее – в Махачкале, 274,4 квартиры, при среднем значении в целом по Российской Федерации 501,7 квартиры (рисунок 5.10). Таким образом, разрыв в жилищной обеспеченности населения жилыми помещениями составляет 2,8 раза.

В целом, показатель обеспеченности населения жилыми помещениями выше в городах с численностью населения от 250 до 500 тыс. человек, чем в городах других категорий (исключение – Краснодар с высокой долей ИЖС).

⁴⁶ Комплексное наблюдение условий жизни населения (2023), таблица 1.1.

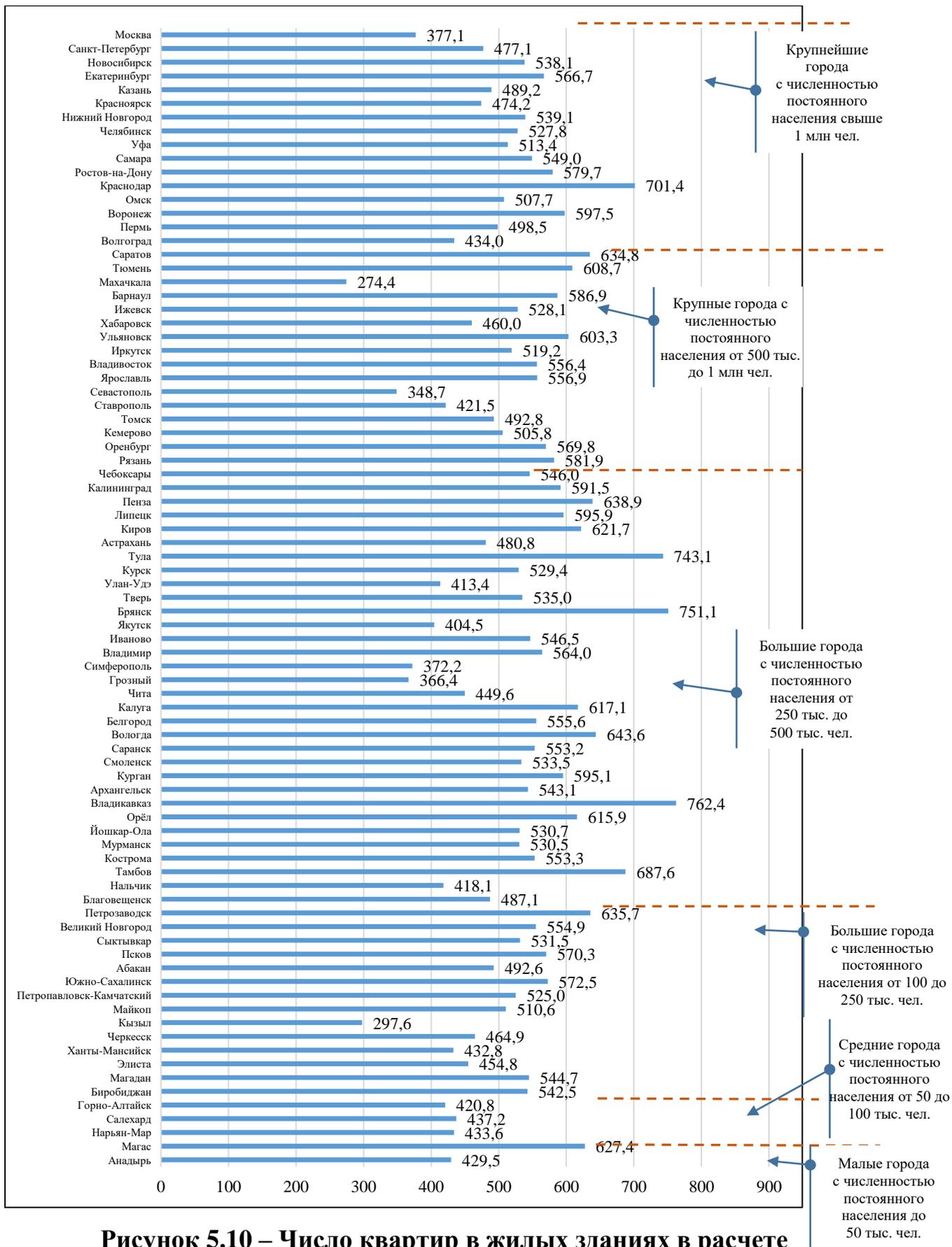


Рисунок 5.10 – Число квартир в жилых зданиях в расчете на 1000 человек населения в выборке городов по состоянию на конец 2024 года

Источник: Росстат, форма федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд, таблица Т65

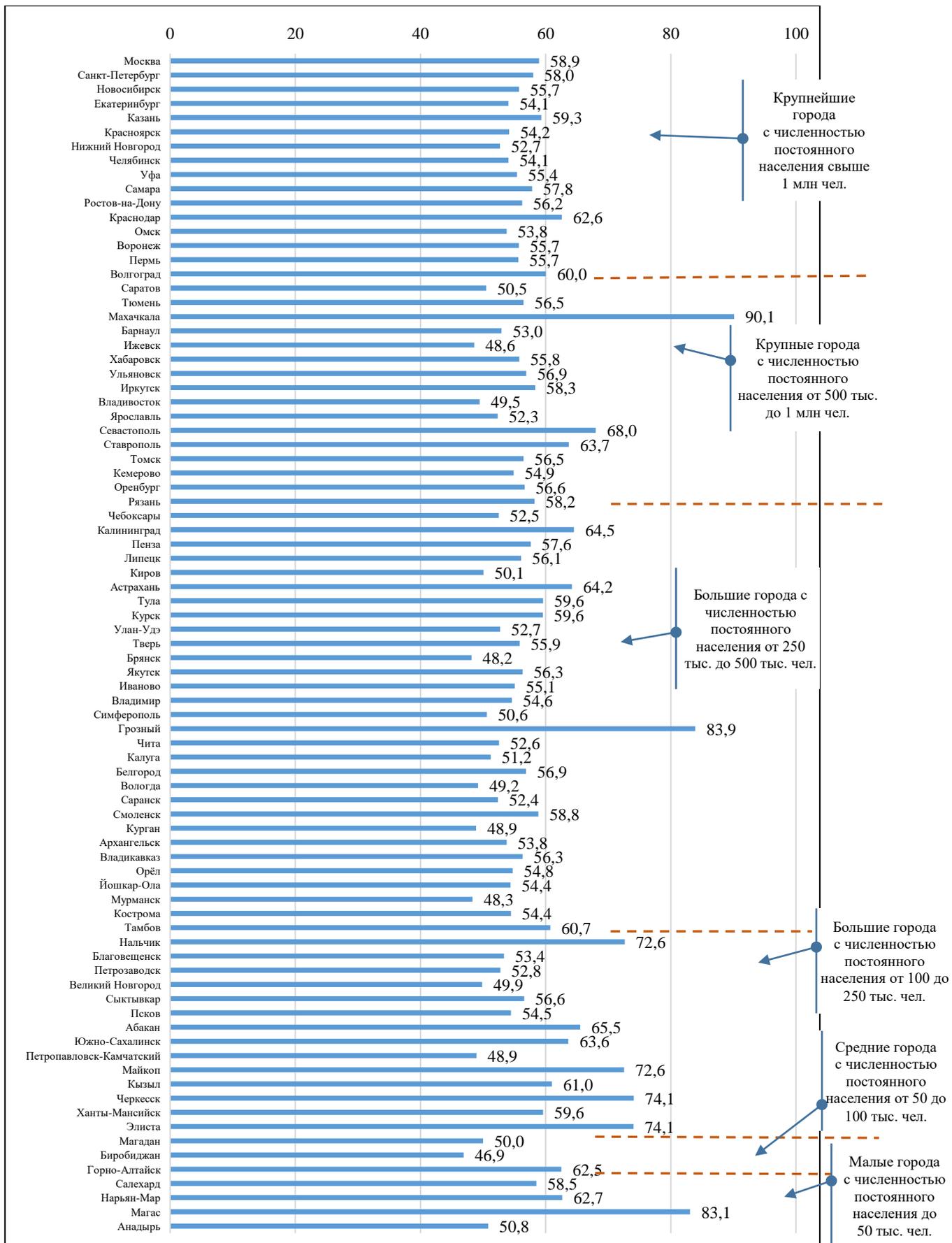


Рисунок 5.11 – Средний размер одной квартиры в выборке городов Российской Федерации по состоянию на конец 2024 года, кв. м

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

Наибольший средний размер жилого помещения по состоянию на конец 2024 года (в жилых домах, домах блокированной застройки и в многоквартирных домах) – в Махачкале, 90,1 кв. м⁴⁷, наименьший – в Биробиджане, 46,9 кв. м, при средней площади одной квартиры в целом по Российской Федерации 57,9 кв. м. Таким образом, разрыв в средней площади жилого помещения между административными центрами регионов составляет более 1,9 раза.

Высокие значения средней площади жилья в целом характерны для административных центров республик Северного Кавказа.

5.2. Благоустроенность жилищного фонда

Базовыми коммунальными услугами в жилище считаются водоснабжение и санитария⁴⁸. В развитых странах, в том числе в России, нормальные (комфортные) условия жизни человека в жилище характеризуются возможностью получения комплекса коммунальных услуг (ресурсов), включая холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и газоснабжение (для целей приготовления пищи и отопления при отсутствии централизованного отопления)⁴⁹.

5.2.1. Благоустроенность жилищного фонда в Российской Федерации

Значительная часть жилищного фонда в Российской Федерации оборудована для получения коммунальных услуг с использованием централизованных коммунальных систем (рисунок 5.12). Наиболее

⁴⁷ Что, очевидно, объясняется преобладанием индивидуальной жилой застройки и высоким значением среднего размера домохозяйства.

⁴⁸ См. Цели устойчивого развития ООН. Цель 6: «Обеспечение наличия и рационального использования водных ресурсов и санитарии для всех. Несмотря на значительный прогресс, достигнутый в плане расширения доступа к чистой питьевой воде и санитарии, миллиарды людей – в основном в сельских районах – по-прежнему лишены этих основных услуг. Во всем мире каждый третий человек не имеет доступа к безопасной питьевой воде, двое из пяти человек не располагают базовыми приспособлениями для мытья рук с мылом и водой, и более 673 миллионов человек продолжают практиковать открытую дефекацию». URL: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/ru/water-and-sanitation/> (дата обращения: 01.11.2025).

⁴⁹ К коммунальным услугам, в соответствии с российским законодательством, относится также обращение с твердыми коммунальными отходами (см., например, часть 4 статьи 154, часть 1 статьи 157.2 ЖК РФ). Поскольку получение этой услуги не требует специального оборудования квартир, указанная услуга в данном исследовании не рассматривается.

распространенным оборудованием жилищного фонда среди централизованных коммунальных систем является централизованный водопровод, которым оборудовано 78,8 % жилищного фонда. Наименее распространенной централизованной услугой является горячее водоснабжение – только 53,2 % жилищного фонда оборудовано для получения этой услуги.

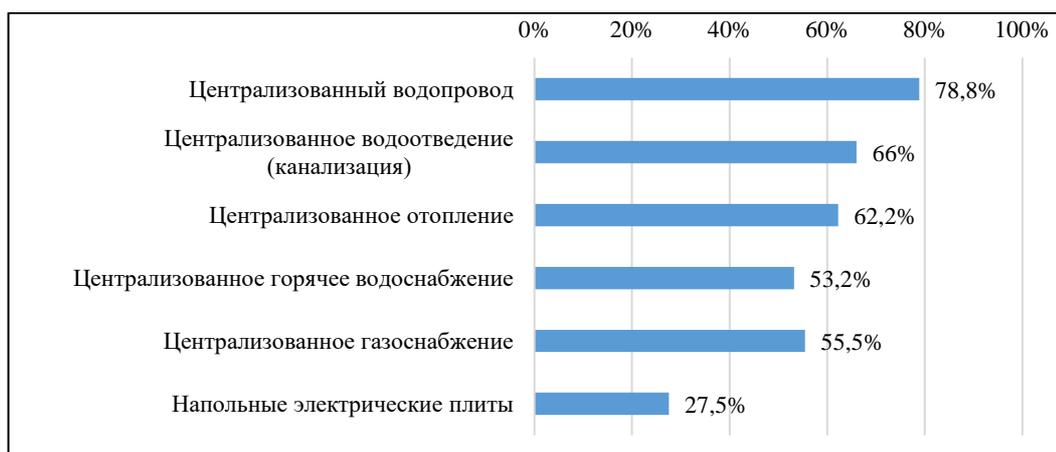


Рисунок 5.12 – Оборудование жилищного фонда для централизованного предоставления коммунальных услуг по состоянию на конец 2024 года

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

Из общей площади жилых помещений в стране (4293,1 млн кв. м) всеми видами удобств обеспечены 3192,5 млн кв. м или 74,4 % (таблица 5.4).

В городах и поселках городского типа доля благоустроенного жилья значительно выше, чем в сельской местности (83,4 % и 16,6 % соответственно). Многоквартирные дома являются наиболее благоустроенной частью жилищного фонда, при этом доля многоквартирных домов с полным благоустройством значительно выше в городской местности (94,6 %), чем в сельской (6 %).

Таким образом, уровень комфортности проживания, оцениваемый по обеспеченности коммунальными услугами в жилище, значительно выше в городе, чем в сельской местности.

Таблица 5.4 – Жилищный фонд, оснащенный всеми видами благоустройства

Жилищный фонд/ многоквартирные дома	Оснащено всеми видами благоустройства, млн кв. м	Доля, %
Жилищный фонд, всего	3192,5	74,4 от общей площади помещений в РФ
в том числе: в городах и поселках городского типа	2661,0	83,4
в сельских населенных пунктах	531,5	16,6
Многоквартирные дома, всего	2354,7	89,5 от общей площади МКД
в том числе: в городах и поселках городского типа	2211,2	94
в сельских населенных пунктах	143,3	6

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

Данные по оснащенности жилищного фонда, и в том числе многоквартирных домов, инженерными системами и оборудованием для получения коммунальных услуг в среднем по России представлены на рисунке 5.13. В целом степень оснащения многоквартирного жилищного фонда водопроводом, канализацией и отоплением очень высокая, 96–97 %. Наибольший разрыв наблюдается между многоквартирными домами и совокупным жилищным фондом по централизованной канализации, централизованному отоплению и горячему водоснабжению: 92,2 % против 66 %, 88,4 % против 62,2 % и 92 % против 77 % соответственно.

Централизованное горячее водоснабжение демонстрирует еще более резкий разрыв: 77,3 % против 53,2 %. Оснащенность ванной или душем также значительно выше в многоквартирных домах (92,2 % против 75,7 %).

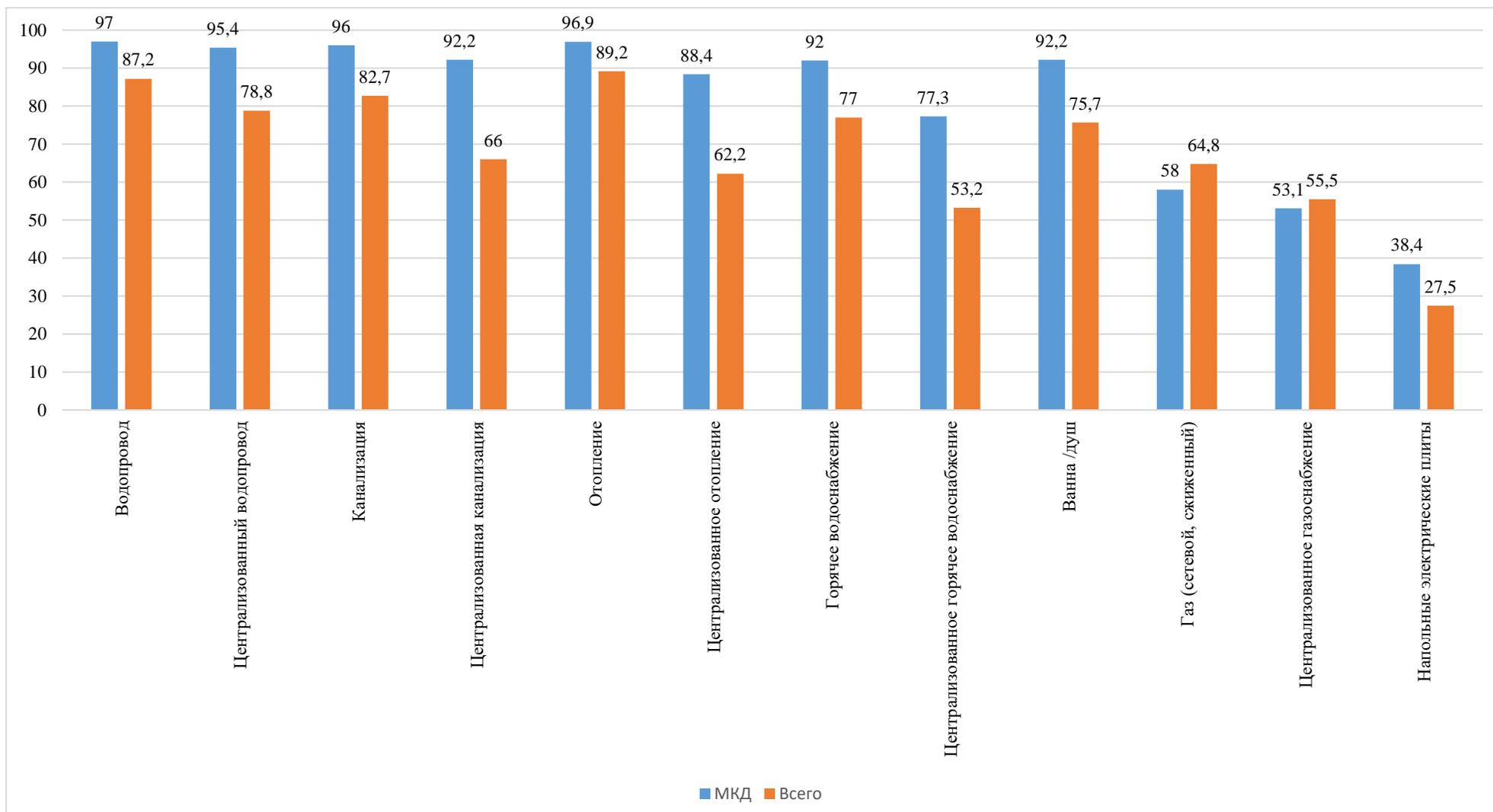


Рисунок 5.13 – Оснащенность жилищного фонда, в том числе многоквартирных домов, инженерными системами и оборудованием для предоставления (получения) коммунальных услуг, %

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

Доступ к сетевому или сжиженному газу в целом имеют 64,8 % жилищного фонда, в многоквартирных домах доля ниже – 58 %. Централизованное газоснабжение несколько реже присутствует в многоквартирных домах – 53,1 % против 55,5 % в среднем по жилищному фонду, что связано с существовавшими ограничениями по газификации многоквартирных домов с количеством этажей более пяти⁵⁰.

По электрическим плитам видна четкая городская специфика: они установлены в 38,4 % площади помещений в многоквартирных домах, а в среднем по всему жилищному фонду только у 27,5 %, что объясняется преобладанием газа в индивидуальном секторе.

Таким образом, в многоквартирном сегменте обеспеченность инженерными системами водоснабжения и водоотведения, в том числе централизованными, близка к 100 %. Горячее водоснабжение и ванна или душ присутствуют более чем в девяти из десяти квартир. Даже такие показатели, как централизованное отопление и централизованное горячее водоснабжение, достигли уровня выше 70–80 %. В то же время в индивидуальном жилищном фонде остаются существенные ограничения, особенно по централизованным видам коммунальных услуг.

В части канализации в России обеспеченность значительно различается по типам жилья и территории. В многоквартирных домах подключение к централизованной канализации превышает 90 %, однако в среднем по всему фонду доля существенно ниже, что связано с индивидуальным сектором, особенно в сельской местности, где отсутствие централизованного водоотведения остается распространенным явлением.

Согласно данным Всероссийской переписи населения (2020), 8,3 % домохозяйств в Российской Федерации не имеют в жилом помещении ванны и (или) душа (3,2 % домохозяйств в городах и 26,4 % домохозяйств, проживающих в сельской местности) (таблица 5.5).

⁵⁰ Например, в СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы» указаны ограничения по этажности для установки газового оборудования.

Таблица 5.5 – Санитарно-гигиенические условия проживания домохозяйств в Российской Федерации, %

	Все домохозяйства	В городских населенных пунктах, всего	В сельских населенных пунктах, всего
Все домохозяйства	100,0	100,0	100,0
в том числе указали на расположение в их жилом помещении			
<i>ванной и (или) душа</i>			
в квартире/доме	91,6	96,8	73,6
в местах общего пользования / в отдельном строении / в дворовой постройке	2,0	1,2	4,9
ванная и (или) душ отсутствуют	6,3	2,0	21,5
<i>бани, сауны</i>			
в квартире/доме	1,7	1,8	1,6
в местах общего пользования / в отдельном строении / в дворовой постройке	12,5	4,8	39,6
баня, сауна отсутствует	85,8	93,4	58,8
<i>туалета</i>			
в квартире/доме	91,9	96,9	74,4
в местах общего пользования / в отдельном строении / в дворовой постройке	7,7	3,0	24,3
туалет отсутствует	0,4	0,1	1,4
Из числа всех домохозяйств указали, что удаление сточных вод в жилище, где они проживают производится:			
в централизованную канализацию	77,2	91,4	27,0
в индивидуальную канализационную систему (включая септик)	6,2	2,6	18,6
через систему труб в выгребные ямы и т. п.	13,7	5,1	44,3
система канализации отсутствует	2,9	0,9	10,2
Домохозяйства, проживающие в многоквартирных домах (вкл. общежития), всего	100,0	100,0	100,0
в том числе указали, на расположение в их жилом помещении:			
<i>ванной и (или) душа</i>			
в квартире/доме	98,1	98,8	90,6
в местах общего пользования / в отдельном строении / в дворовой постройке	0,9	0,8	1,5
ванная и (или) душ отсутствуют	1,0	0,4	8,0
<i>бани, сауны</i>			

	Все домохозяйства	В городских населенных пунктах, всего	В сельских населенных пунктах, всего
в квартире/доме	1,4	1,5	0,7
в местах общего пользования / в отдельном строении / в дворовой постройке	1,5	0,5	12,0
баня, сауна отсутствует	97,1	98,0	87,4
<i>туалета</i>			
в квартире/доме	98,5	99,0	93,5
в местах общего пользования / в отдельном строении / в дворовой постройке	1,4	1,0	5,7
туалет отсутствует	0,1	0,0	0,8
Из числа домохозяйств, проживающих в многоквартирных домах (вкл. общежития), указали, что удаление сточных вод в жилище, где они проживают производится:			
в централизованную канализацию	97,1	99,0	77,4
в индивидуальную канализационную систему (включая септик)	0,9	0,3	7,4
через систему труб в выгребные ямы и т. п.	1,5	0,5	11,6
система канализации отсутствует	0,5	0,2	3,5

Источник: Всероссийская перепись населения (2020), том 11

Нет туалета в жилом помещении, в котором проживают 8,1 % домохозяйств (3,1 % домохозяйств в городах и 25,7 % домохозяйств в сельской местности). При этом вообще об отсутствии туалета в местах общего пользования или в отдельном строении либо в дворовой постройке заявляют 0,4 % домохозяйств (0,1 % в городах и 1,4 % домохозяйств в сельской местности).

В многоквартирных домах только 1,9 % домохозяйств не имеют в квартире ванны и (или) душа (1,2 % домохозяйств, проживающих в городах, и 9,5% домохозяйств в сельской местности). Лучше, чем в целом по жилищному фонду, ситуация с наличием в квартирах туалета. Тем не менее 1 % домохозяйств, проживающих в городском многоквартирном жилищном фонде, не имеют в квартире унитаза, в сельской местности – 6,5 % домохозяйств.

Обращает на себя внимание высокая доля домохозяйств, хозяйственно-бытовые стоки из жилых помещений которых направляются в выгребные ямы, – 13,7 % всех домохозяйств (в городах 5,1 %, в сельской местности 44,3 %). При этом еще 2,9 % домохозяйств заявили, что система канализации вообще отсутствует (0,9 % в городской местности, 10,2 % в сельской местности). Таким образом, существует высокая вероятность загрязнения окружающей среды хозяйственно-бытовыми стоками более чем 16 % домохозяйств в стране.

Даже в многоквартирных домах в городской местности хозяйственно-бытовые стоки 0,5 % домохозяйств направляются в выгребные ямы, а не в централизованную систему канализования; в сельской местности – 11,6 % домохозяйств, проживающих в многоквартирных домах (см. таблицу 5.5).

В Европе доступ к канализации и базовым санитарным удобствам в жилых помещениях в целом близок к 100 %. По данным на 2020 год, около 2 % населения ЕС жили в жилье без туалета с водным смывом, доступ к которому имеют только члены семьи⁵¹ (в России – 8,1 % домохозяйств). В большинстве западных и северных стран этот показатель опускался ниже 1 %, в отдельных случаях фиксировался всего на уровне 0,1–0,2 %. Исключение составили страны Центральной и Восточной Европы, где проблема сохранялась в заметных масштабах. В Румынии почти четверть населения не имели туалета внутри жилья, в Болгарии — около 14 %, в Литве и Латвии – от 9 до 10 %, в Эстонии – около 5 % (рисунок 5.14). При этом ситуация постепенно улучшается: за десятилетие доля жителей ЕС без доступа к этим удобствам снизилась почти вдвое. Таким образом, к 2020 году проблема оставалась сосредоточенной в постсоциалистических государствах с высоким удельным весом старого сельского фонда, тогда как в западноевропейских странах она практически решена.

⁵¹ Do you have access to your own indoor flushing toilet? // Eurostat. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/edn-20201118-1#:~:text=In%202019%2C%20an%20estimated%202.0.7> (дата обращения: 01.11.2025).

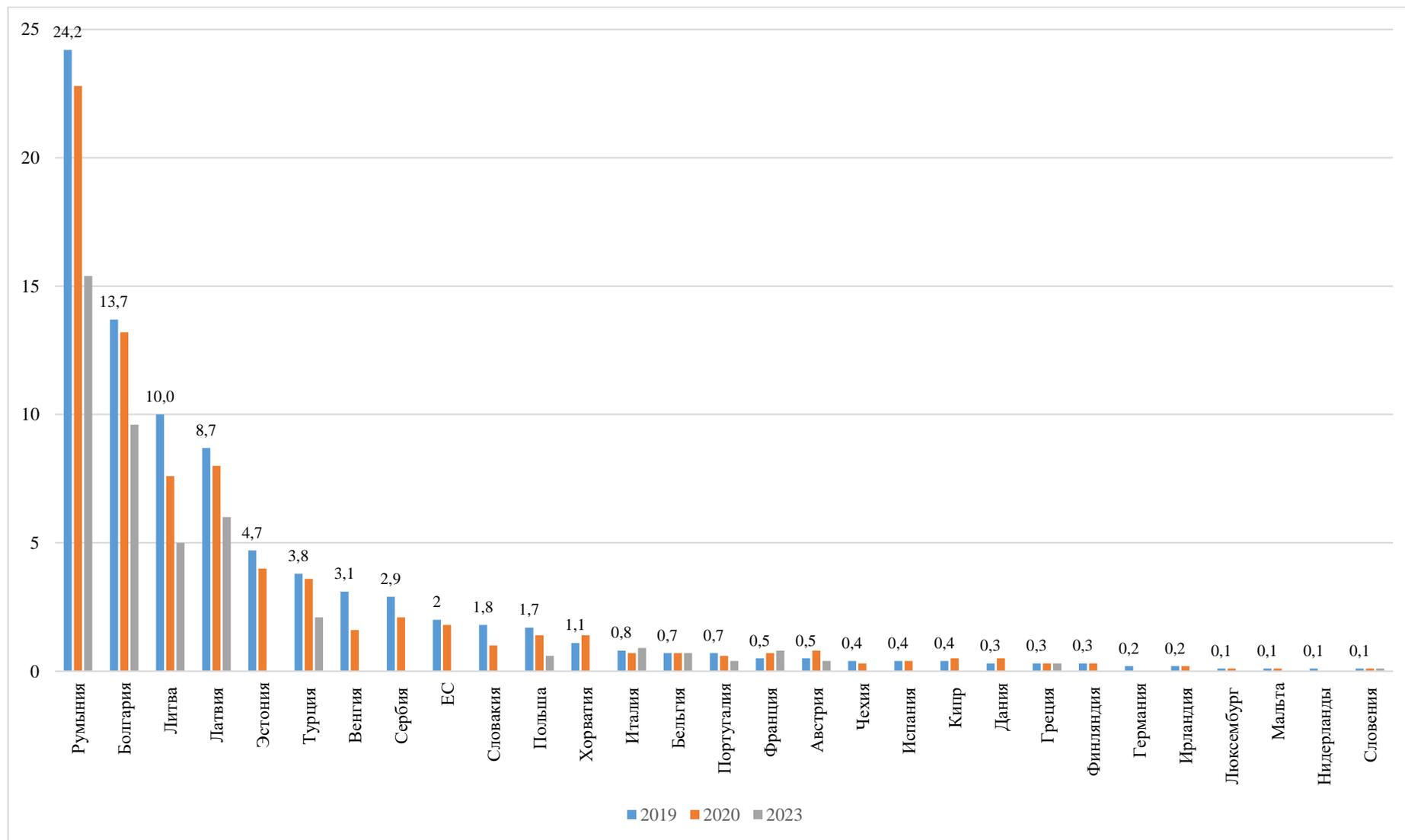


Рисунок 5.14 – Доля населения в странах ЕС, проживающего в жилье без туалета с водным смывом

Источник: Do you have access to your own indoor flushing toilet? // Eurostat. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/edn-20201118-1#:~:text=In%202019%2C%20an%20estimated%202.0,7> (дата обращения: 01.11.2025)

5.2.2. Благоустроенность жилищного фонда в субъектах Российской Федерации

Среди субъектов Российской Федерации наибольшая доля общей площади жилищного фонда, оборудованного централизованным водопроводом, в Республике Северная Осетия – Алания (99,7 %), наименьшая доля – в Республике Тыва (38,8 %) и Республике Алтай (40,7 %) при среднем показателе для страны 78,8 % (см. рисунок 5.15). Таким образом, разрыв в доле площади жилья, оборудованного централизованным водопроводом, составляет 2,5 раза.

Среди субъектов Российской Федерации наибольшая доля общей площади жилищного фонда, оборудованного одновременно водопроводом, водоотведением, отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами, в Республике Северная Осетия – Алания (98,2 %), наименьшая доля – в Республика Алтай (41,6 %) при среднероссийском показателе 74,4 % (рисунок 5.16). Разрыв в доле площади жилья, имеющего все виды благоустройства, составляет более чем два раза.

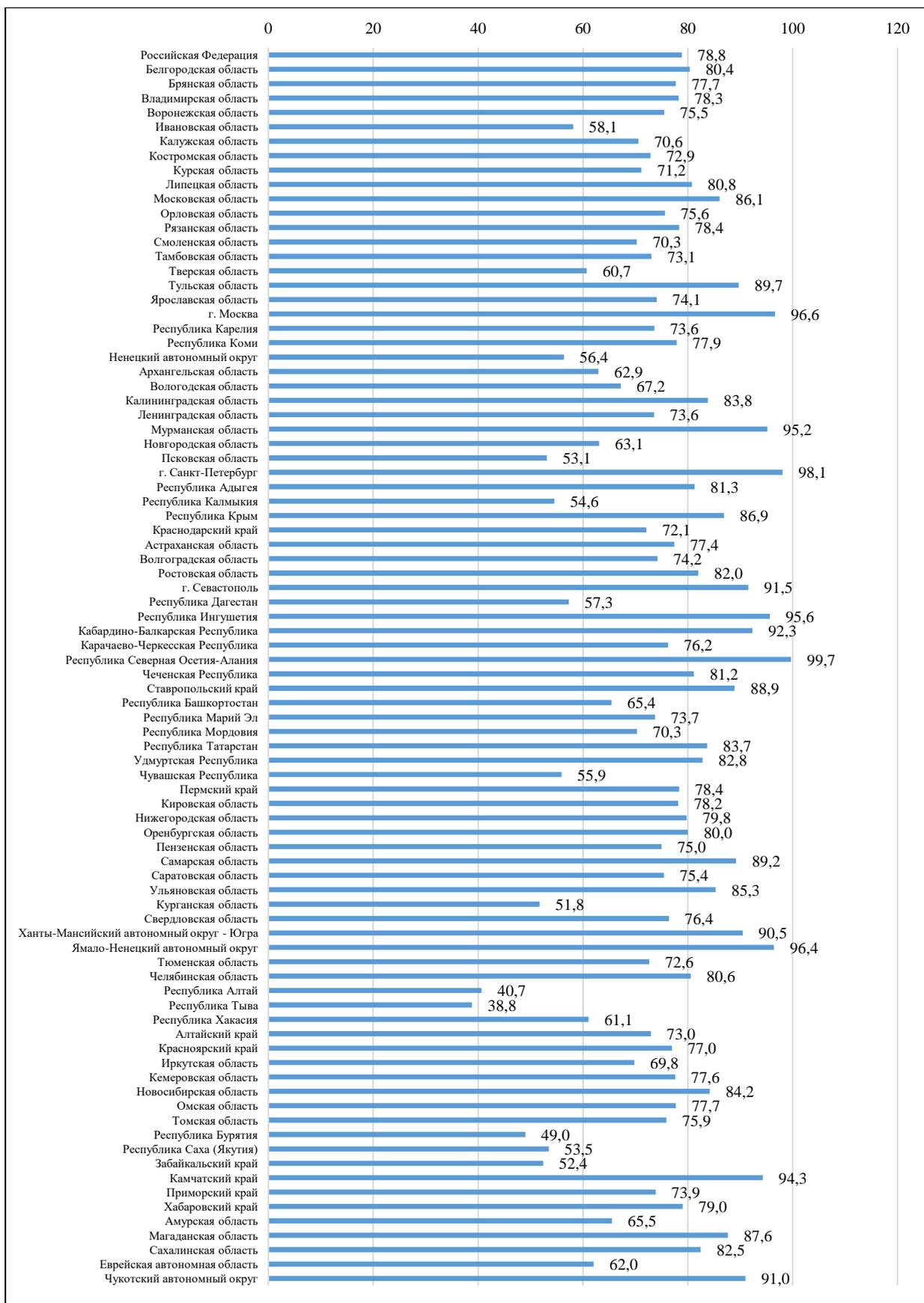


Рисунок 5.15 – Доля общей площади жилищного фонда, оборудованного централизованным водопроводом, по субъектам Российской Федерации на конец 2024 года, %

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

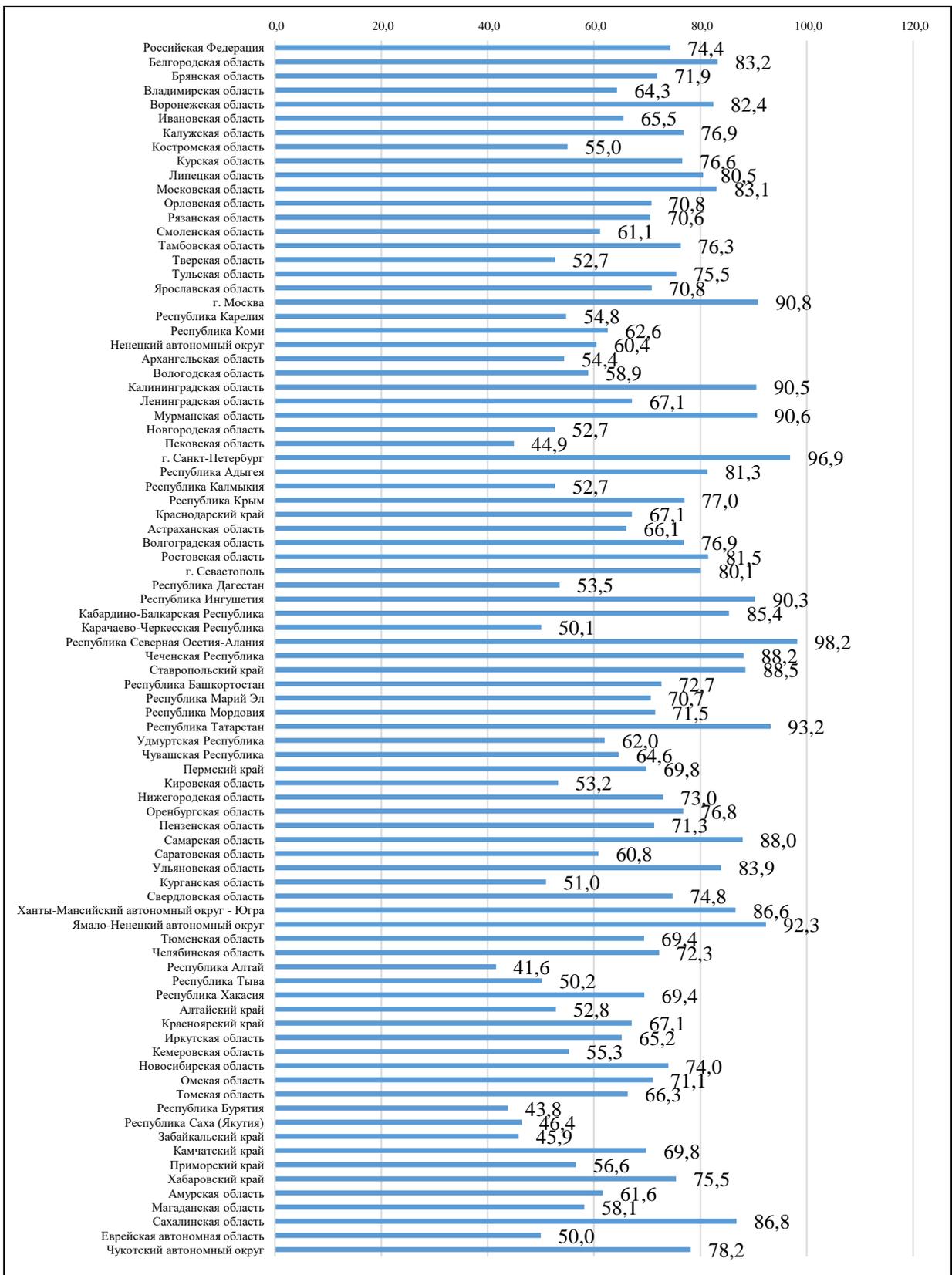


Рисунок 5.16 – Доля общей площади жилых помещений, оборудованной одновременно водопроводом, водоотведением, отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами по состоянию на конец 2024 года

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

5.2.3. Благоустроенность жилищного фонда в городах

В городах, отобранных для исследования, доля площади жилищного фонда, оснащенного всеми видами инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг, колеблется от 100 до 52 % (рисунок 5.17).

При сопоставлении показателей оснащенности жилых помещений в отобранных городах отдельными видами благоустройства в целом по всему жилищному фонду и в многоквартирных домах (рисунки 5.17–5.21) можно отметить, что показатели благоустроенности жилых помещений в целом по городу в среднем на 5–15 процентных пунктов ниже, чем в многоквартирных домах, а в ряде случаев разрыв еще больше. В первую очередь это касается централизованной канализации, горячего водоснабжения и ванн/душа: разрыв между многоквартирным сектором и совокупным жилищным фондом может достигать 20–30 процентных пунктов в городах, где велика доля индивидуального жилья.

Для крупнейших городов-миллионников (Москва, Санкт-Петербург, Казань, Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону) разрыв между показателями по многоквартирным домам и жилищному фонду в целом минимален (рисунок 5.18).

В крупных городах ситуация с благоустройством жилых помещений различная (рисунки 5.19 и 5.20). Там, где высока доля многоквартирного фонда и преобладает относительно новая застройка, показатели по жилищному фонду в целом и многоквартирным домам близки. В городах со значительной долей ИЖС разрыв между благоустроенностью многоквартирных домов и жилых домов значителен, что заметно понижает показатели благоустроенности жилищного фонда в целом (например, в городах Элиста, Черкесск, Сыктывкар, Горно-Алтайск, Южно-Сахалинск).

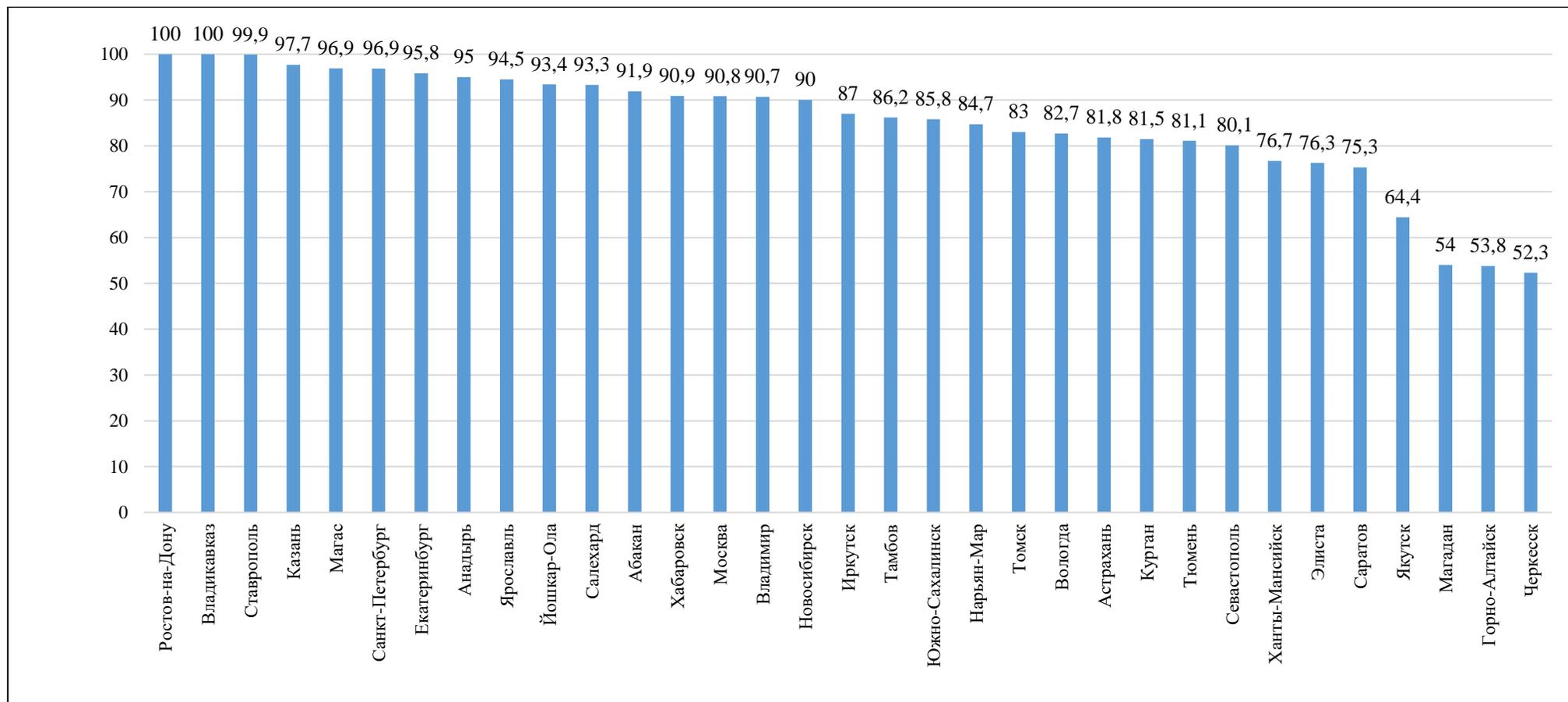
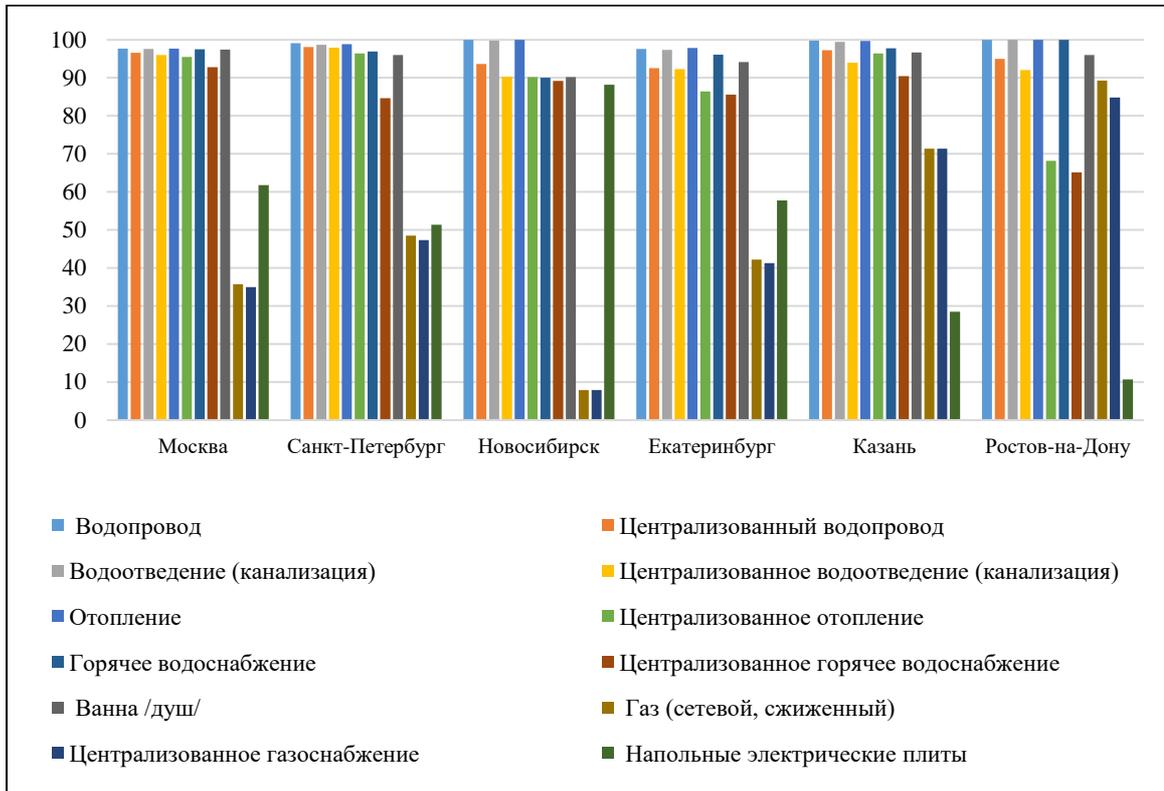


Рисунок 5.17 – Доля площади жилых помещений, оборудованных одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами в городах - центрах субъектов Российской Федерации в 2024 году

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

А



Б

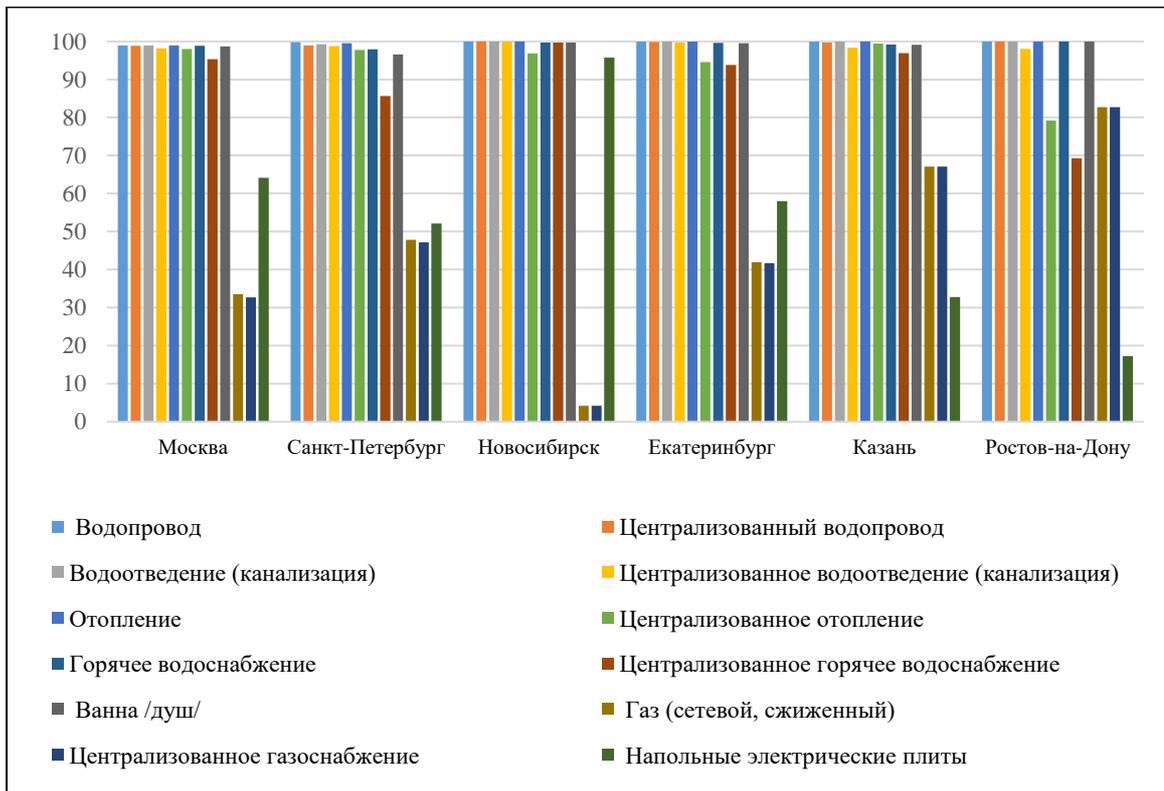
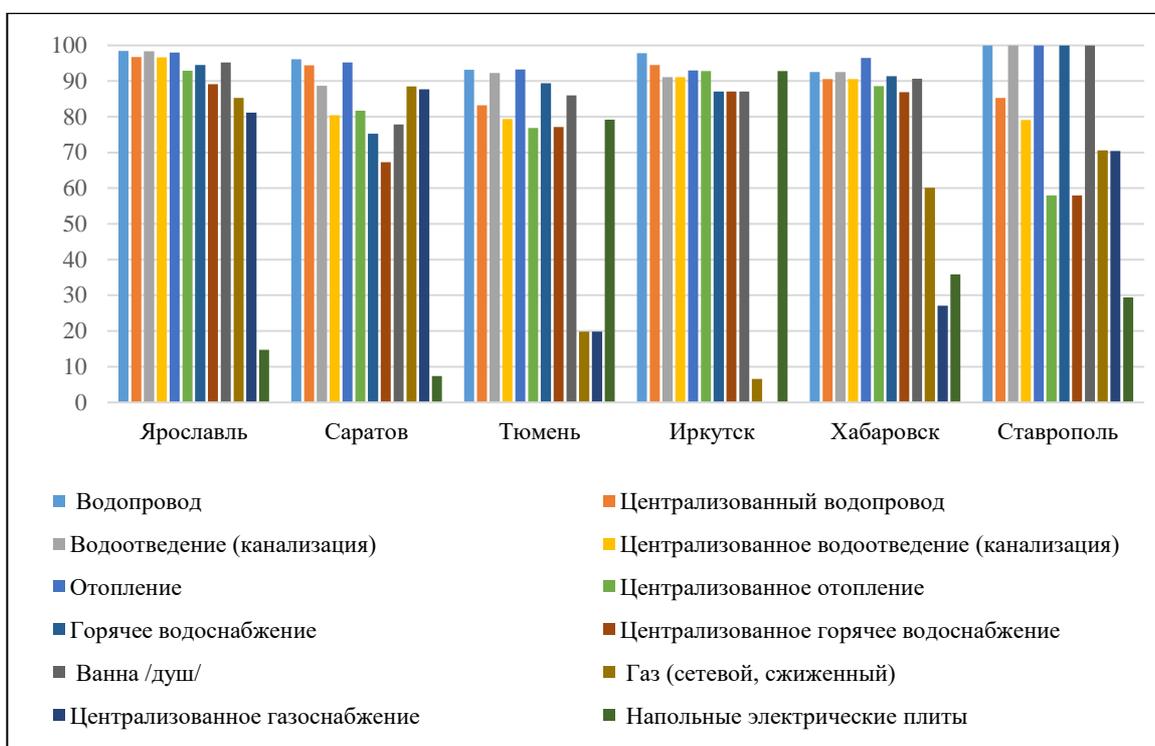


Рисунок 5.18 – Доли общей площади жилых помещений, оборудованных отдельными видами благоустройства, в жилищном фонде (А) и в многоквартирных домах (Б) крупнейших городов в 2024 году

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

А



Б

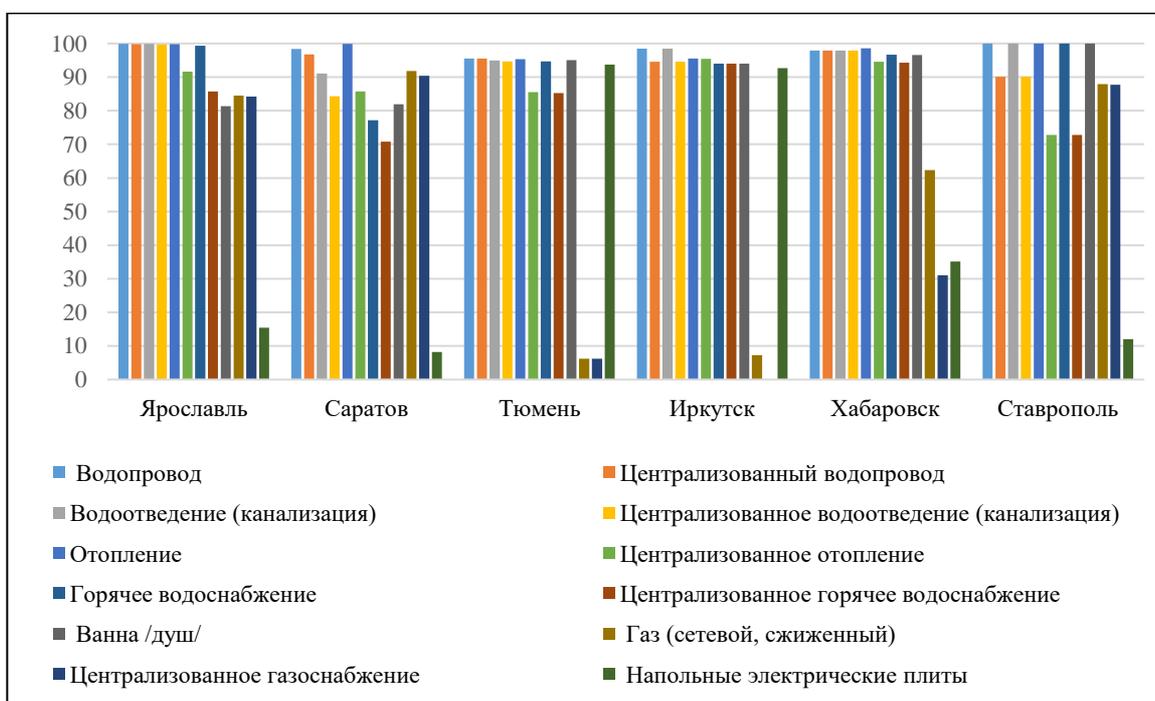


Рисунок 5.19 – Доли общей площади жилых помещений, оборудованных отдельными видами благоустройства, в жилищном фонде (А) и в многоквартирных домах (Б) крупных городов (с численностью населения от 500 тыс. до 1 млн человек) в 2024 году

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

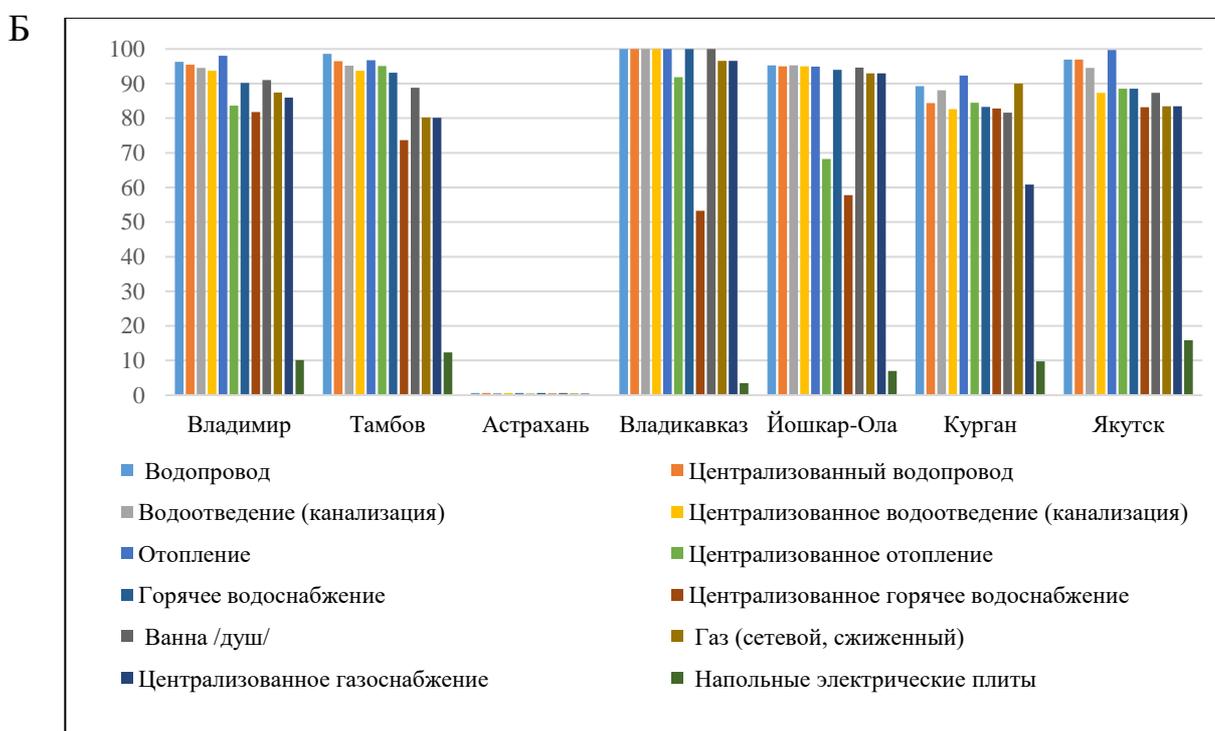
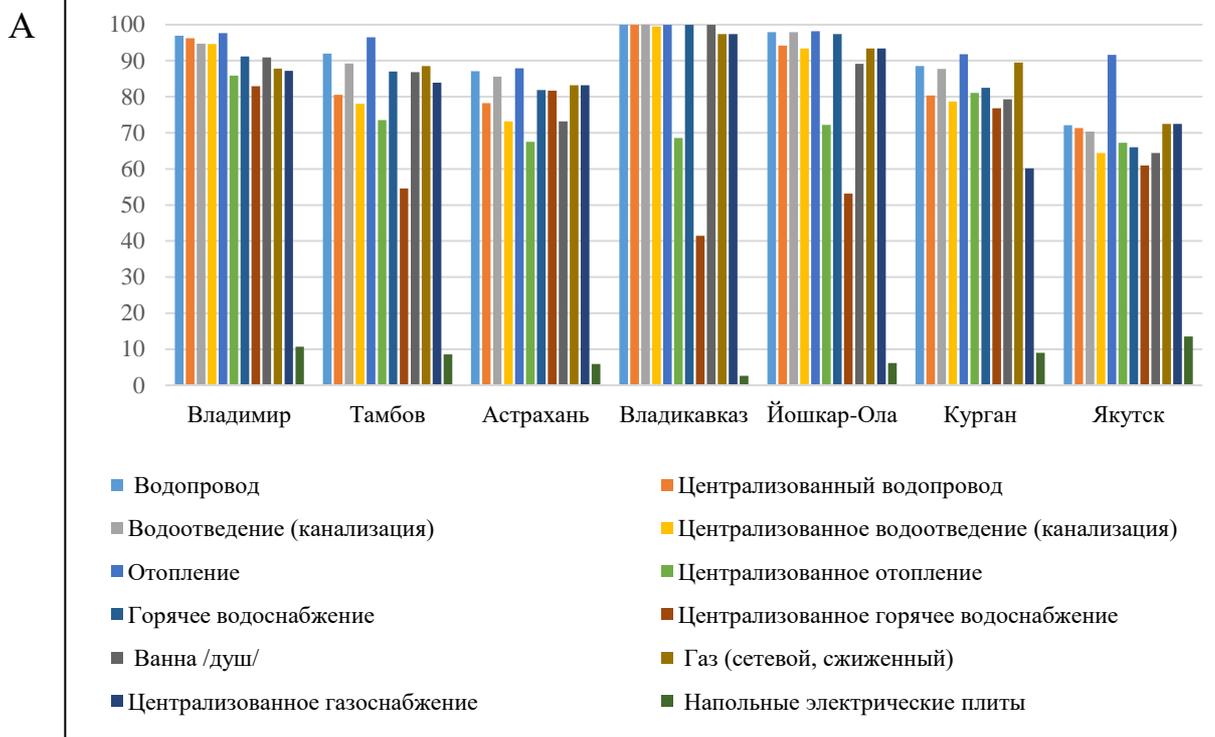
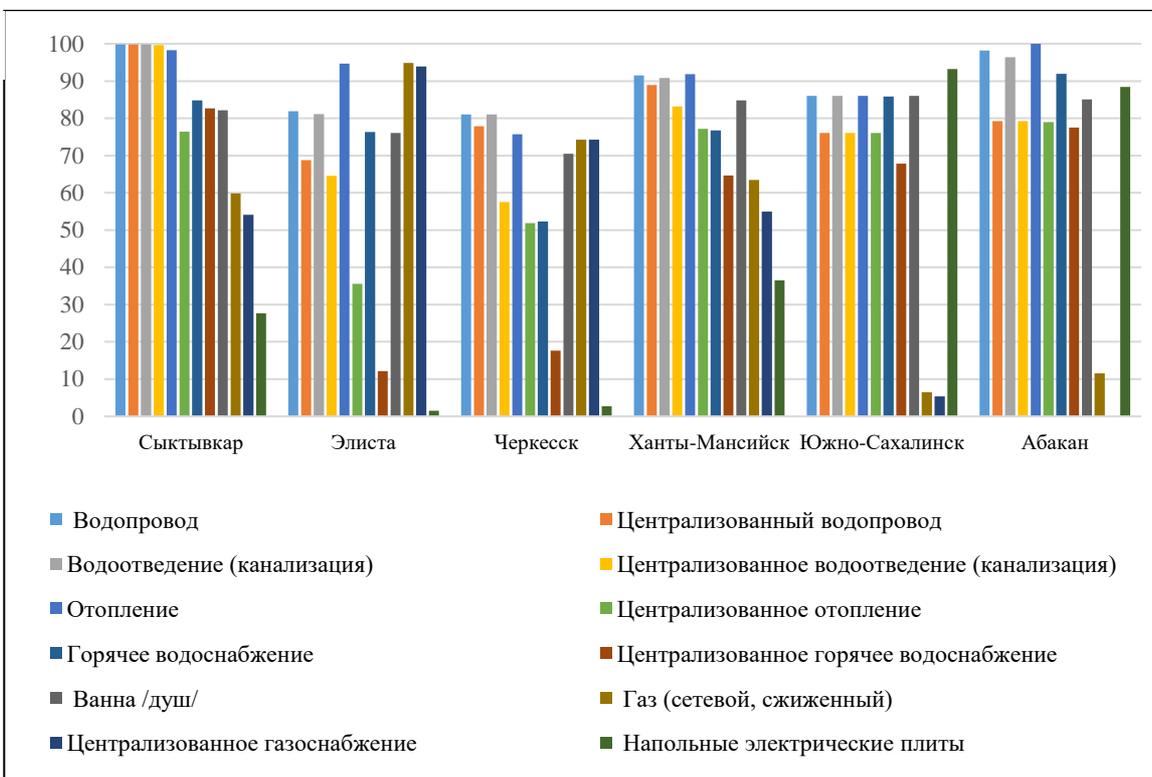


Рисунок 5.20 – Доли общей площади жилых помещений, оборудованных отдельными видами благоустройства, в жилищном фонде (А) и в многоквартирных домах (Б) крупных городов (с численностью населения от 250 тыс. до 500 тыс. человек) в 2024 году

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

А



Б

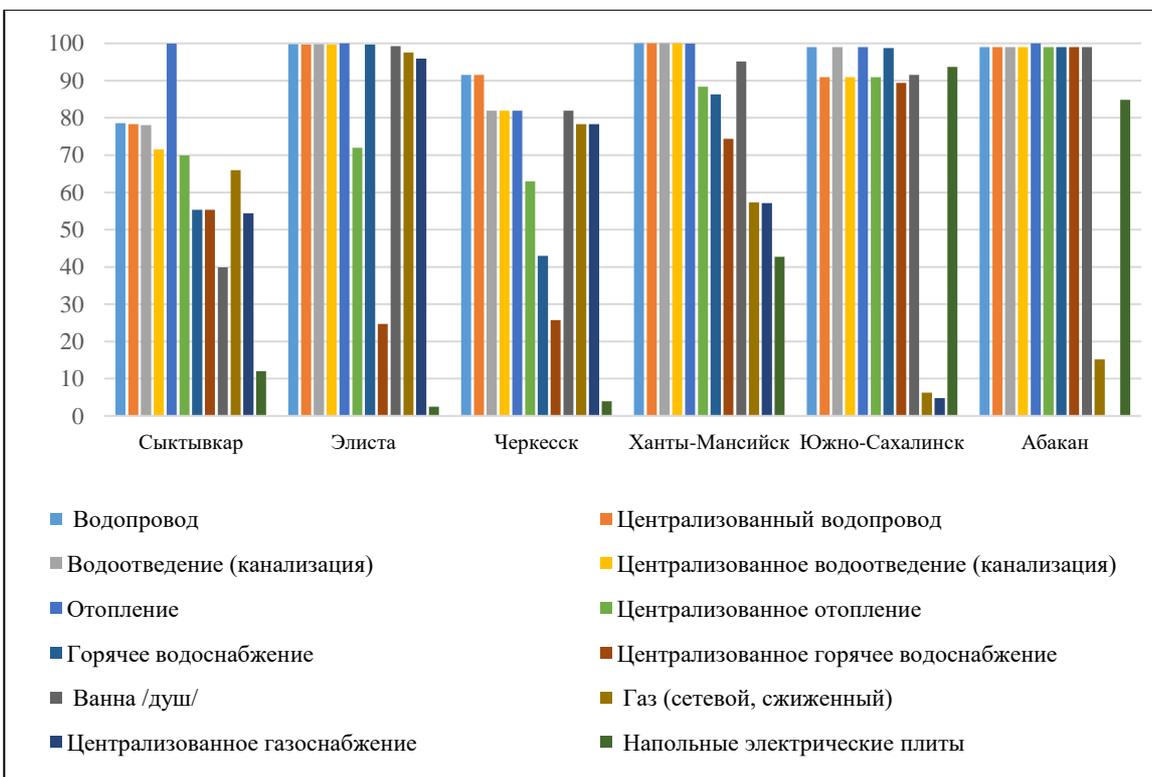
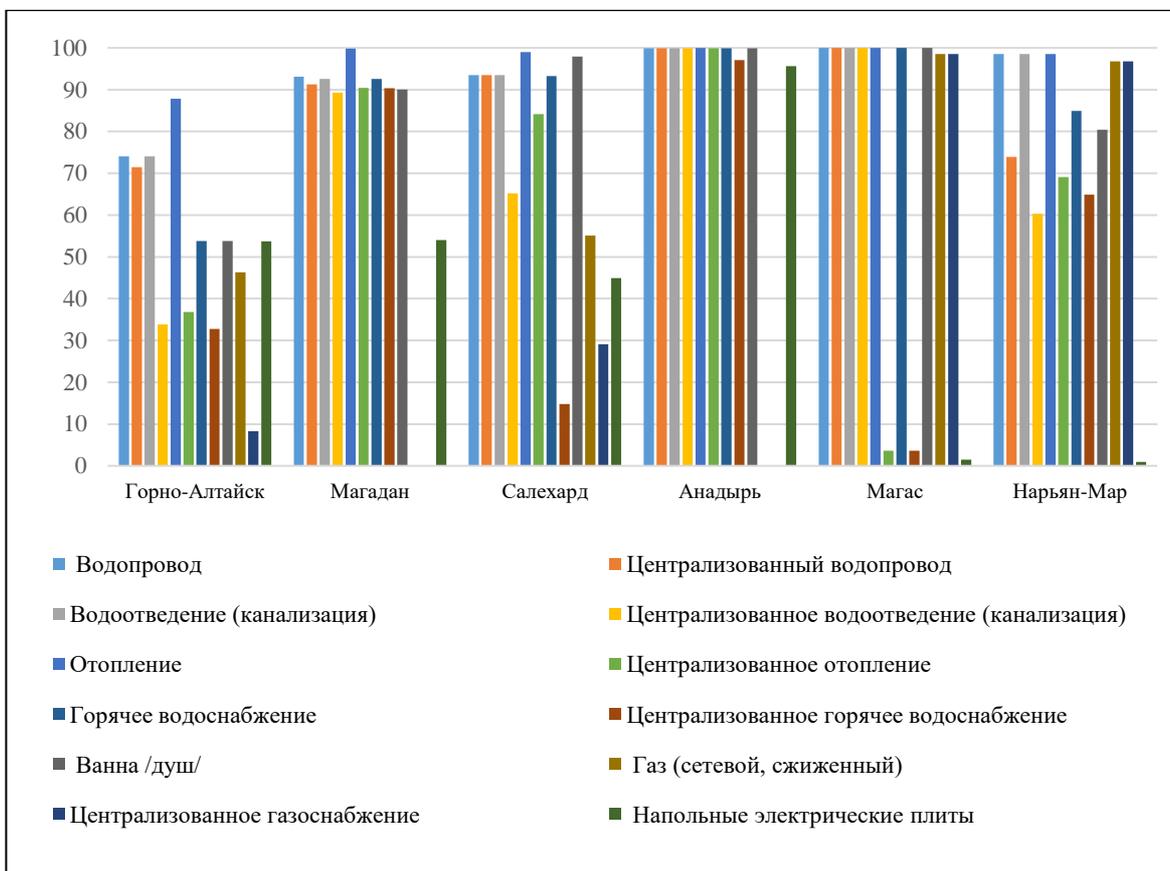


Рисунок 5.21 – Доли общей площади жилых помещений, оборудованных отдельными видами благоустройства, в жилищном фонде (А) и в многоквартирных домах (Б) больших городов в 2024 году

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

А



Б

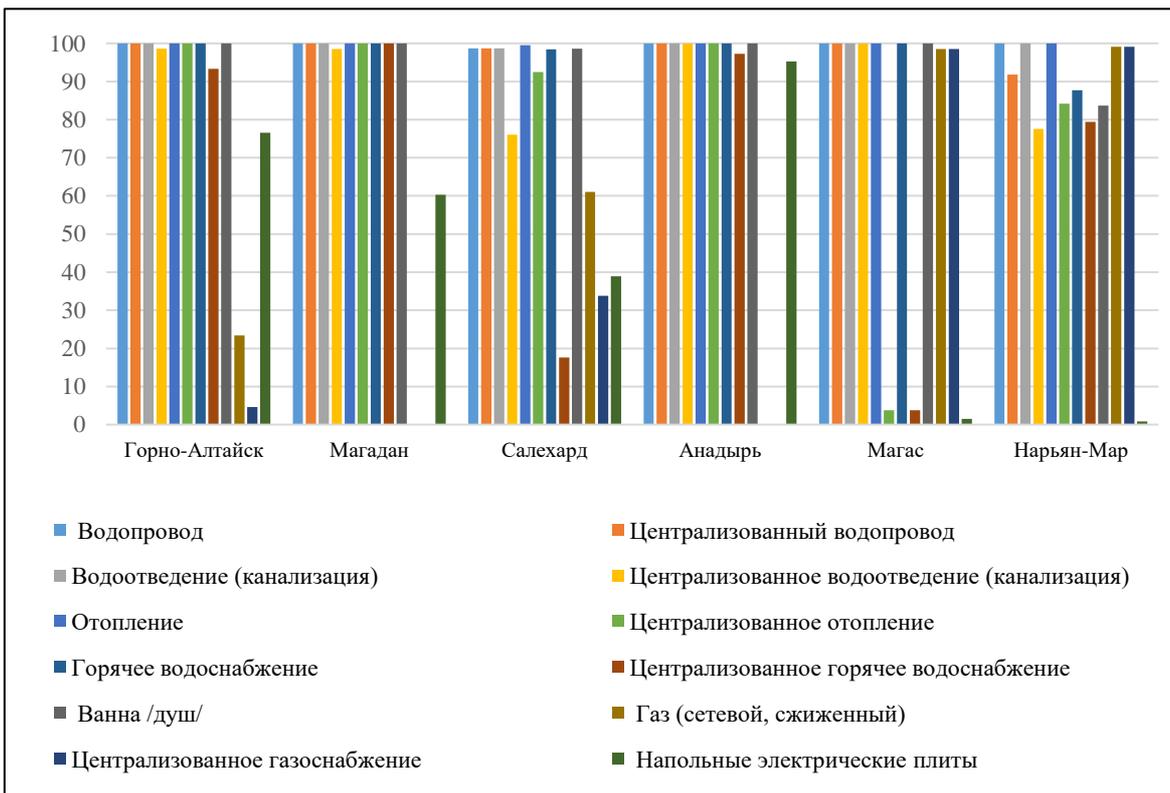


Рисунок 5.22 – Доли общей площади жилых помещений, оборудованных отдельными видами благоустройства, в жилищном фонде (А)

и в многоквартирных домах (Б) средних и малых городов в 2024 году

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

Сведения о благоустроенности жилых помещений в многоквартирных и жилых домах (в комплексе с данными о физическом износе несущих конструкций зданий) имеют большое значение при принятии решений о сносе или реконструкции, обеспечении территорий жилой застройки централизованными коммунальными системами.

В целом необходимо отметить, что наиболее критичным с точки зрения благоустройства жилых помещений в городах является наличие печного отопления (с использованием твердого топлива: дров, угля, разного рода брикетов) и отсутствие унитаза с водным смывом внутри помещения, а также централизованной системы отвода хозяйственно-бытовых сточных вод. Печное отопление с использованием твердого топлива в городских условиях является негативным фактором загрязнения воздуха. Туалет на улице, особенно без возможности регулярного удаления жидких отходов с использованием специализированных канализационных машин и доставкой таких стоков на очистные сооружения канализации, является источником загрязнения поверхности и грунтовых вод. Отсутствие централизованных систем отопления и горячего водоснабжения при этом нельзя рассматривать как свидетельство неблагоустроенности помещений, если жилое здание имеет централизованное холодное водоснабжение и газоснабжение, поскольку при наличии данных ресурсов и электричества возможно создать локальную (на жилое здание или каждую отдельную квартиру) систему отопления и подогрева воды.

6. Структура жилищного фонда по типам жилых зданий

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации, в зависимости от количества жилых помещений различают два типа жилых зданий:

- *жилой дом* – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании⁵²;

- *многоквартирный дом* – здание, состоящее из двух и более квартир⁵³, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1–3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса⁵⁴. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома⁵⁵.

Градостроительный кодекс Российской Федерации выделяет отдельный подтип жилого дома – *дом блокированной застройки*, жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок⁵⁶.

6.1. Жилые здания в Российской Федерации

Общее количество жилых зданий в Российской Федерации – 23 229,4 тыс. ед. (100 % жилых зданий), из них жилых домов (индивидуально-определенных зданий) 19 453,7 тыс. ед. (83,8 % от общего количества жилых зданий в Российской Федерации); домов блокированной застройки 2255,7 тыс. ед. (9,7 % от общего количества жилых зданий в Российской Федерации);

⁵² См. часть 2 статьи 16 ЖК РФ.

⁵³ Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (часть 3 статьи 16 ЖК РФ).

⁵⁴ В указанных пунктах определен состав общего имущества в многоквартирном доме.

⁵⁵ См. часть 6 статьи 15 ЖК РФ.

⁵⁶ Пункт 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

многоквартирных домов 1520,1 тыс. ед. или 6,5 % от общего количества жилых зданий в Российской Федерации (рисунок 6.1 А).

Общая площадь жилых помещений в Российской Федерации – 4293,1 млн кв. м (100 % жилищного фонда), из нее в жилых домах 1479,2 млн кв. м или 34,5 % от общей площади жилищного фонда в Российской Федерации; в домах блокированной застройки 182,9 млн кв. м или 4,3 % от общей площади жилищного фонда в Российской Федерации; в многоквартирных домах 2631 млн кв. м или 61,3 % от общей площади жилищного фонда в Российской Федерации (рисунок 6.1 Б).

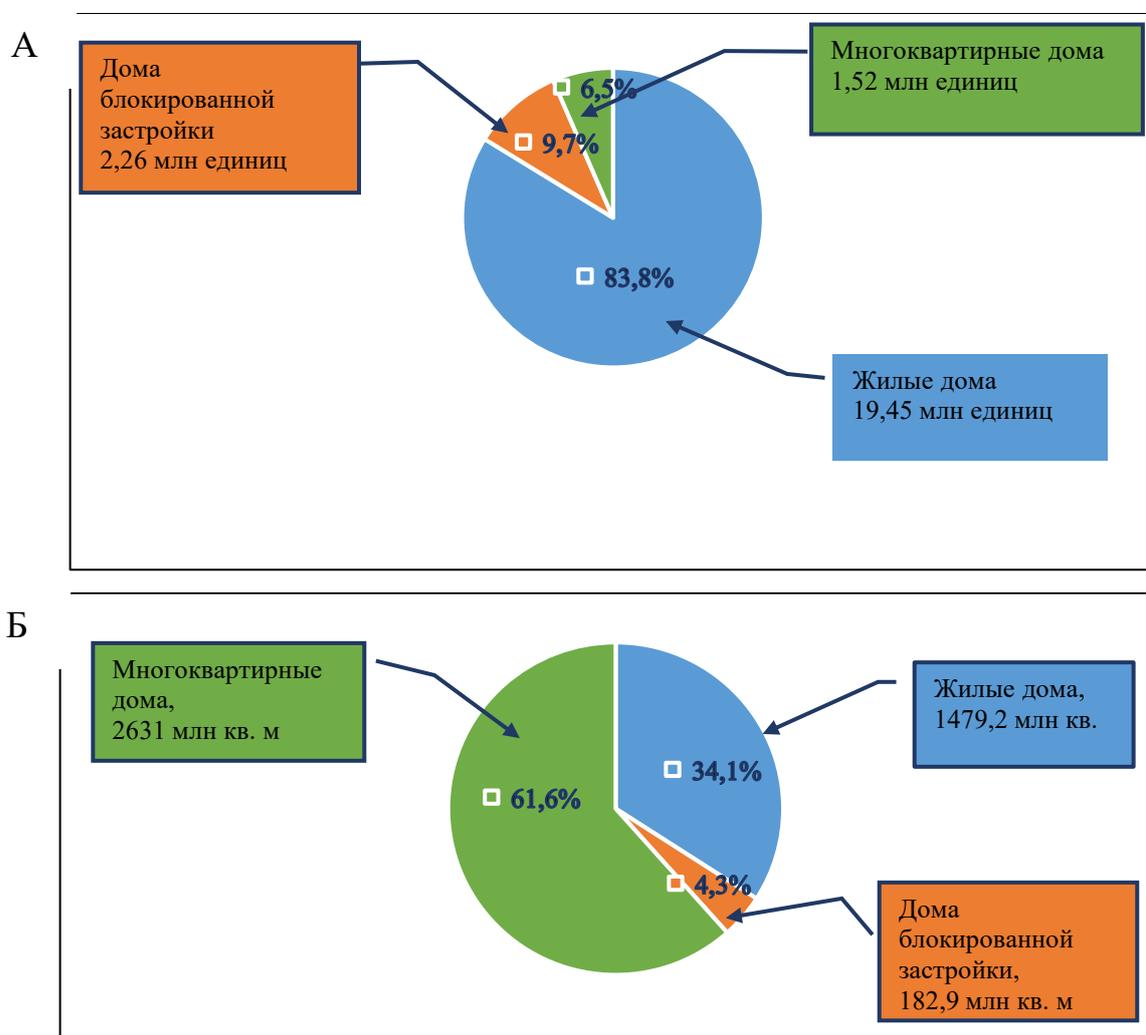


Рисунок 6.1 – Структура жилых зданий (А) и распределение площади жилищного фонда по типам жилых зданий в Российской Федерации на конец 2024 года

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

Из рисунка 6.1 видно, что несмотря на то, что количество жилых домов и домов блокированной застройки в 14 с лишним раз превышает количество многоквартирных домов, основная доля площади жилья (61,3 %) приходится именно на многоквартирные дома.

Каждый тип жилых зданий присутствует как в городской, так и в сельской местности. При этом большая часть многоквартирных домов (62,6 %) находится в городах, а большая часть жилых домов и домов блокированной застройки (62,0 % и 67,5 % соответственно) – в сельской местности (рисунок 6.2).

Та же зависимость характерна и для площади жилья, приходящегося на разные типы жилых зданий, в городской и сельской местностях (рисунок 6.3).

Необходимо отметить, что на находящиеся в городах 62,6 % всех многоквартирных домов приходится 91,8 % площади жилья во всех многоквартирных домах. Это свидетельствует о том, что многоквартирные дома в городах по размерам (по общей площади, количеству этажей, квартир) заметно больше, чем многоквартирные дома в сельской местности. В отношении размеров жилых домов и домов блокированной застройки картина другая: в сельской местности они меньше по размерам (общей площади), чем в городах.

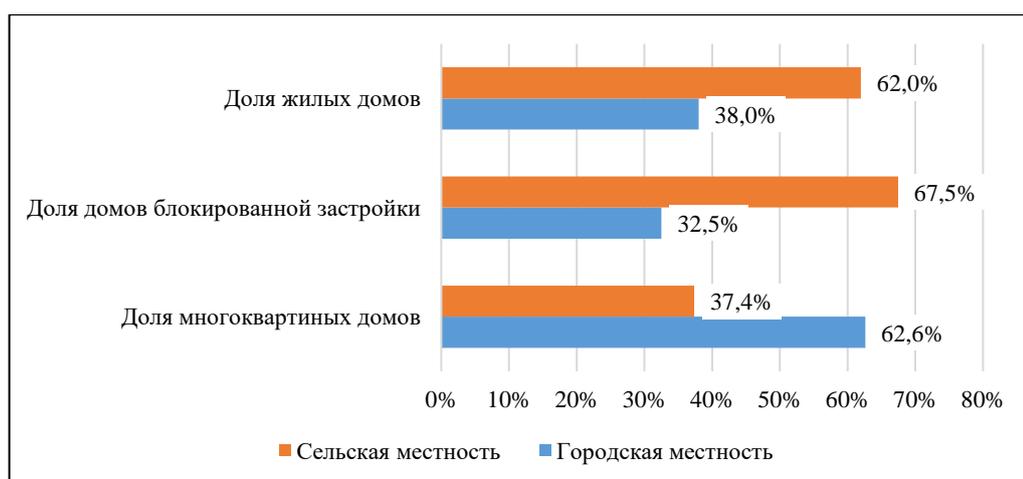


Рисунок 6.2 – Распределение жилых зданий разного типа между городской и сельской местностями по состоянию на конец 2024 года, %
Источник: Росстат, форма федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд, расчеты ИЭГ

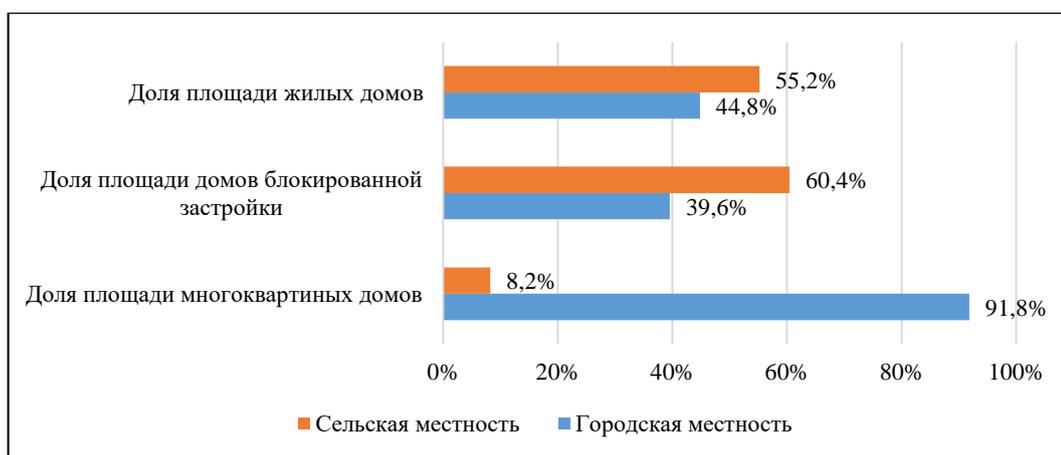


Рисунок 6.3 – Доли площади жилья в жилых зданиях разных типов в городской и сельской местности по состоянию на конец 2024 года, %
 Источник: Росстат, форма федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд, расчеты ИЭГ

За пятнадцатилетний период (2010–2024 годы) количество жилых зданий увеличилось с 19,62 млн ед. до 23,23 млн ед., в том числе количество жилых домов увеличилось на 18,5 % (с 16,42 млн зданий до 19,45 млн зданий); количество домов блокированной застройки увеличилось на 59,7 % (с 1,41 млн зданий до 2,26 млн зданий); количество многоквартирных домов уменьшилось на 15,2 % с 1,79 млн зданий до 1,52 млн зданий (рисунок 6.4).

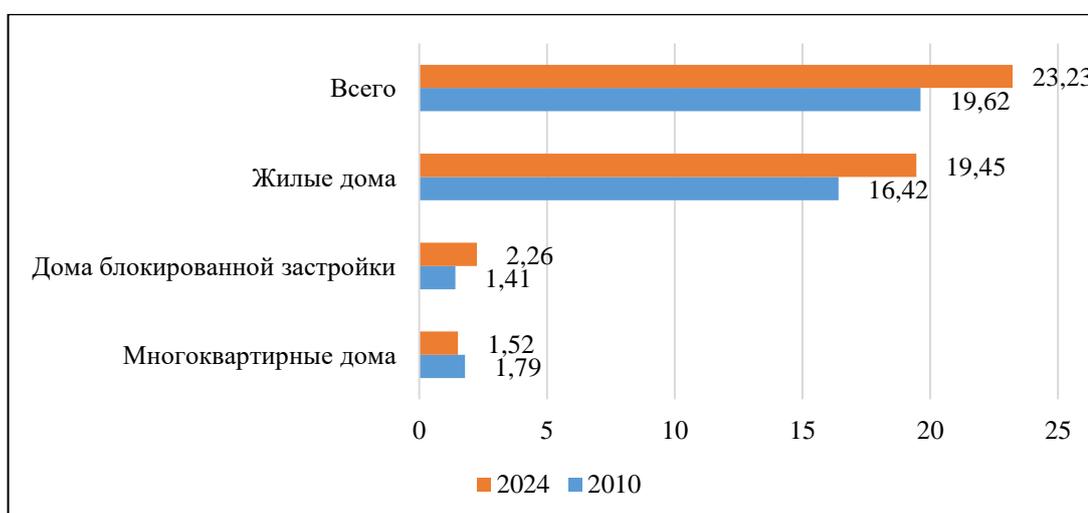


Рисунок 6.4 – Изменение числа жилых зданий в Российской Федерации по типам таких зданий в период 2010–2024 годов, ед.

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

Уменьшение числа многоквартирных домов может объясняться реализуемой с 2008 года и по настоящее время программой переселения граждан из аварийного жилищного фонда, а также изменением статуса ряда жилых зданий – переводом их из многоквартирных в дома блокированной

застройки в процессе формирования региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах⁵⁷.

При этом сокращение количества многоквартирных домов не привело к уменьшению площади жилья в многоквартирных домах. Напротив, такая площадь увеличилась на 20,8 % (с 2,18 млрд кв. м до 2,63 млрд кв. м) (см. рисунок 6.5). Это свидетельствует о том, что по размеру (площади) многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию в этот период, значительно больше, чем выведенные из эксплуатации многоквартирные дома.

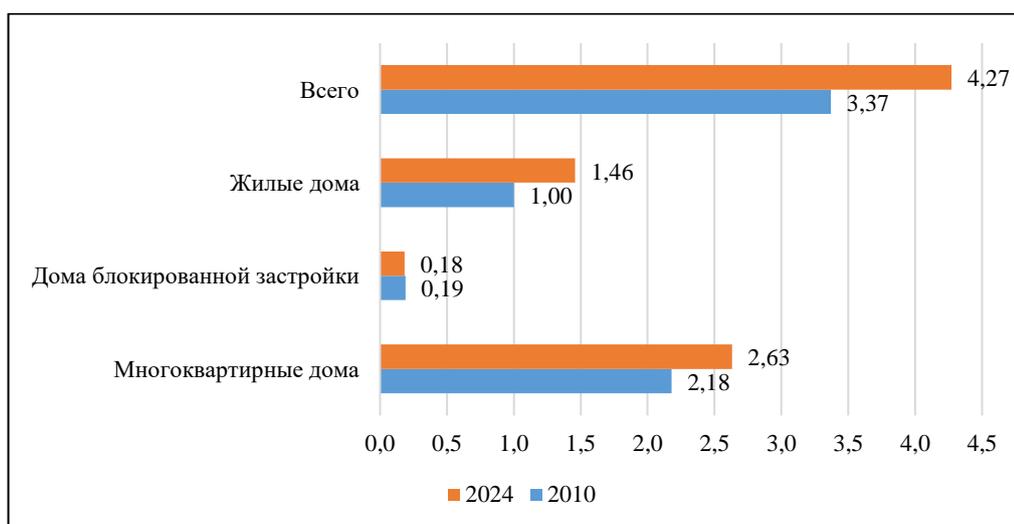


Рисунок 6.5 – Изменение общей площади жилых зданий в Российской Федерации, млрд кв. м, 2024 и 2010 годы

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

Таким образом, увеличение за последние пятнадцать лет числа жилых зданий в большей степени обеспечено ростом числа жилых домов, а увеличение площади жилья связано с многоквартирными домами, увеличением размера введенных в этот период многоквартирных домов.

6.2. Жилые здания в субъектах Российской Федерации

Распределение жилых зданий определенного типа по территории страны неоднородно (рисунок 6.6).

⁵⁷ После введения в Жилищный кодекс Российской Федерации раздела IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ, согласно нормам которого в региональную программу капитального ремонта не включаются дома блокированной застройки.

По состоянию на конец 2024 года наибольшее количество жилых домов расположено в Приволжском и Центральном федеральных округах (24,7 % и 23,8 % от общего числа жилых домов в Российской Федерации соответственно), домов блокированной застройки – в Сибирском федеральном округе (35,8 % от общего количества домов блокированной застройки), а многоквартирных домов – в Центральном и Приволжском федеральных округах (24,7 % и 23,8 % от общего количества многоквартирных домов в Российской Федерации соответственно).

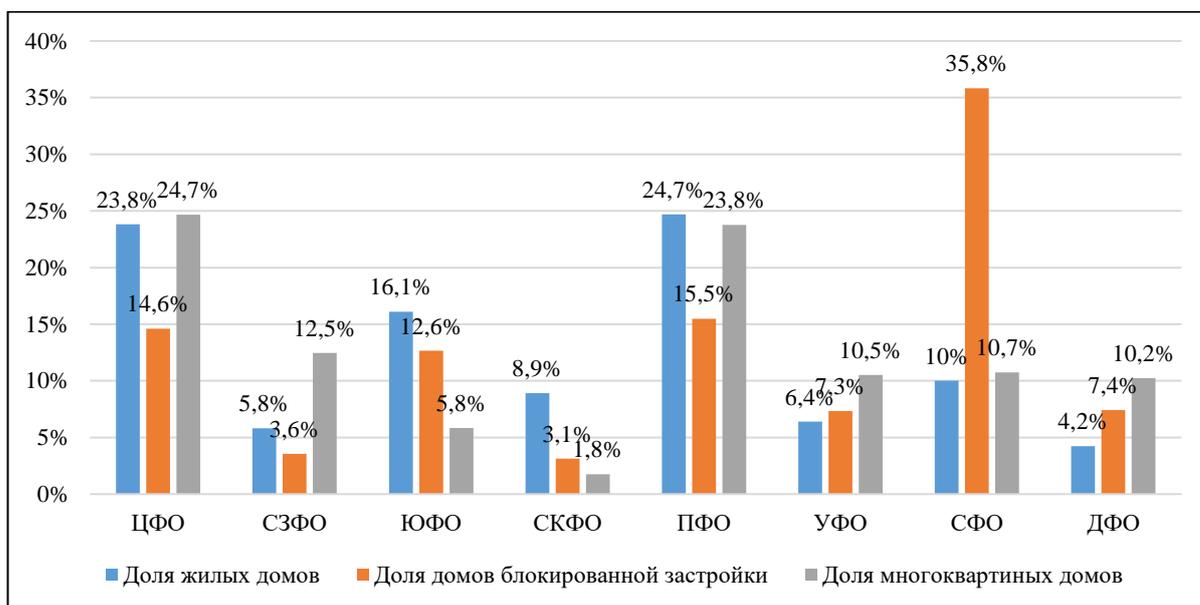


Рисунок 6.6 – Доли жилых домов, домов блокированной застройки и многоквартирных домов от общего количества соответствующих домов в целом по Российской Федерации по состоянию на конец 2024 года, %

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

Наибольшая площадь жилищного фонда, расположенного в жилых домах, среди субъектов Российской Федерации в Краснодарском крае (97,6 млн кв. м), а также в Московской области (92,91 млн кв. м), наименьшая – в Чукотском автономном округе (0,07 млн кв. м) (рисунок 6.7).

Наибольшей площадью многоквартирного жилищного фонда среди субъектов Российской Федерации обладают город Москва (277,19 млн кв. м), Московская область (201,55 млн кв. м) и Санкт-Петербург (155,06 млн кв. м). Наименьшая площадь многоквартирного жилищного фонда – в Ненецком

автономном округе (0,70 млн кв. м), Республике Алтай (0,84 млн кв. м) и Чукотском автономном округе (1,12 млн кв. м) (рисунок 6.8).

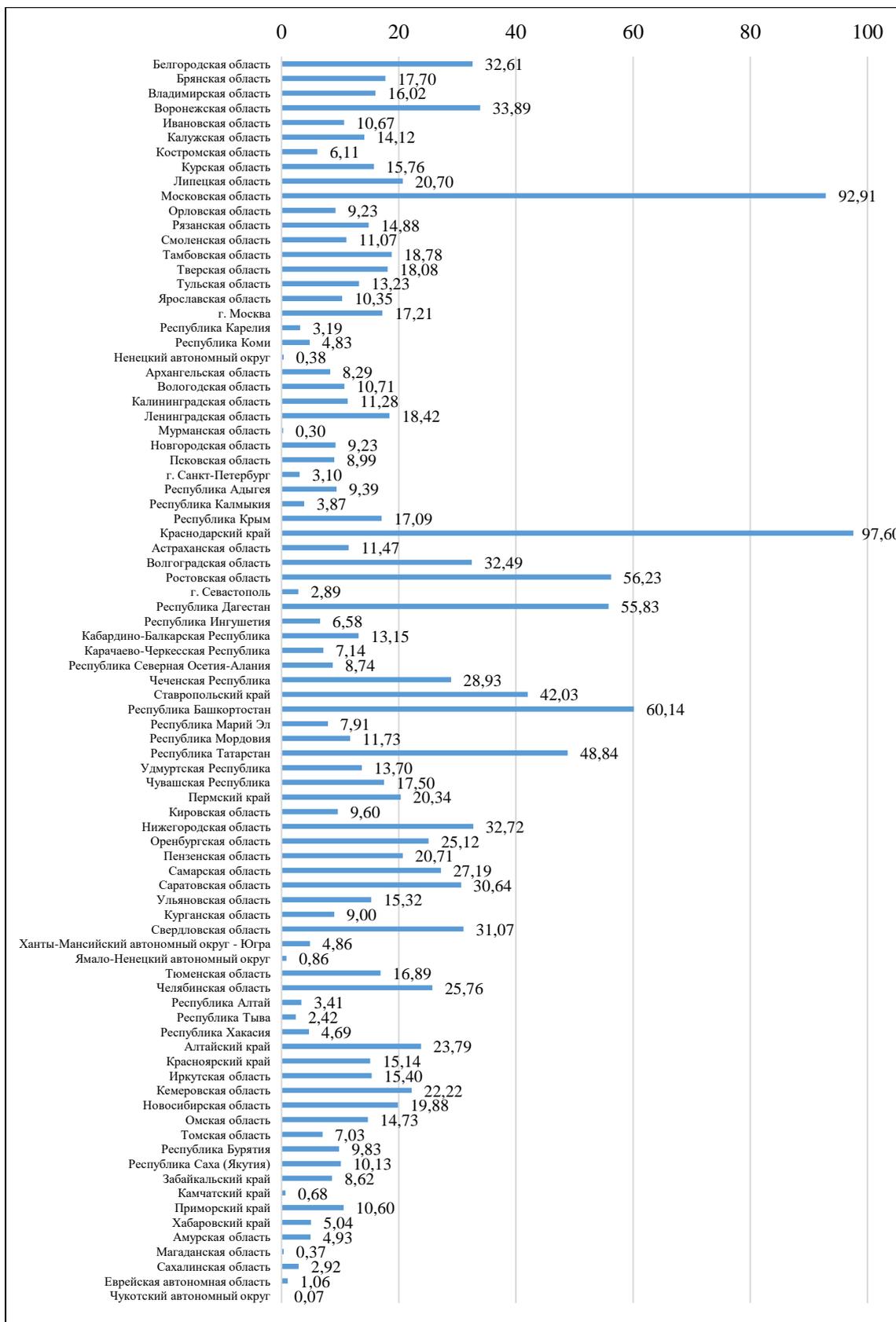


Рисунок 6.7 – Общая площадь жилых домов в субъектах Российской Федерации в 2024 году, млн кв. м

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

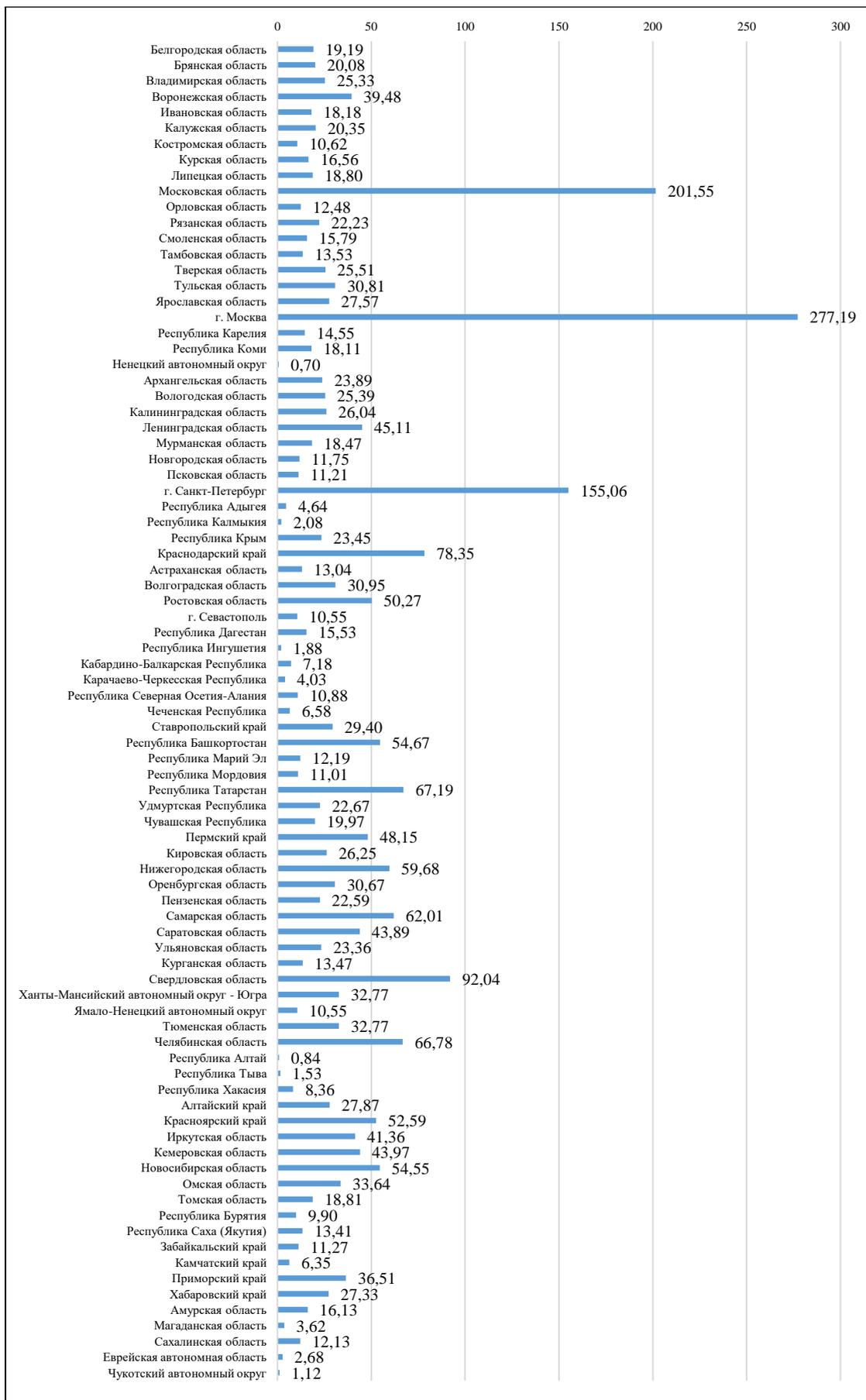


Рисунок 6.8 – Общая площадь жилых помещений в многоквартирных домах в субъектах Российской Федерации в 2024 году, млн кв. м

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

Площадь жилищного фонда в многоквартирных домах больше площади жилья в жилых домах в 67 субъектах Российской Федерации. Регионы с преобладанием многоквартирного жилищного фонда – Мурманская область, Санкт-Петербург, Москва, Чукотский автономный округ и Ямало-Ненецкий автономный округ (рисунок 6.9).

В 18 субъектах Российской Федерации площадь жилищного фонда в жилых домах больше площади многоквартирного жилищного фонда (рисунок 6.9). Наибольшие значения отношения площади жилья в жилых домах к площади квартир в многоквартирных домах (в %) наблюдается в следующих субъектах Российской Федерации: Чеченская Республика – 439,9 %; Республика Алтай – 404,5 %; Республика Дагестан – 359,5 %; Республика Ингушетия – 350,3 %; Республика Адыгея – 202,2 %.

Доля домов блокированной застройки варьируется от 0 % (Москва, Санкт-Петербург, Брянская, Мурманская, Амурская области, Республика Ингушетия, Чувашская Республика) до 17–28 % (Республика Калмыкия, Республика Алтай, Республика Тыва). Можно достаточно уверенно предположить, что в трех последних регионах большая часть жилых зданий со статусом «дома блокированной застройки» представляют собой не современные таунхаусы⁵⁸, а дома советского периода строительства, состоящие из двух-четырех квартир.

⁵⁸ Широко употребляемый синоним – дома блокированной застройки.

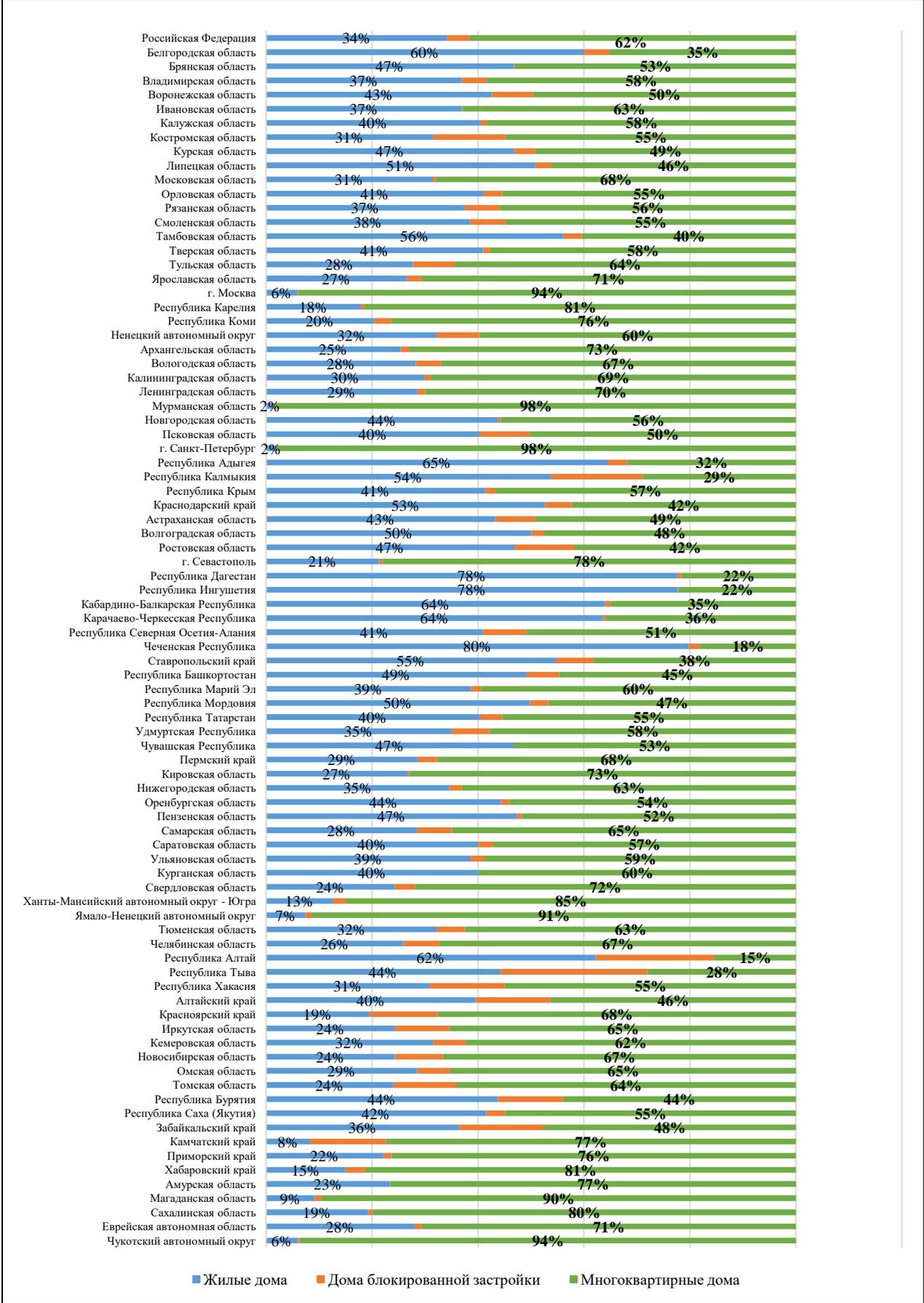


Рисунок 6.9 – Распределение площади жилищного фонда по жилым зданиям разного типа в субъектах Российской Федерации, 2024 год, %
 Источник: расчеты ИЭГ по данным формы федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд

6.3. Жилые здания в городах

Данные по общей площади жилищного фонда в отобранных для исследования городах представлены в приложении 2.

Структура жилищного фонда по типам жилых зданий различается в разных городах (рисунок 6.10).

Многоквартирный жилищный фонд занимает преобладающую долю в площади жилищного фонда таких городов, как Анадырь (99,3 %), Санкт-Петербург (97,9 %), Вологда (97,1 %), Магас (96,8 %), Москва (94,0 %), Ярославль (92,6 %).

В ряде городов площадь индивидуальных жилых домов составляет значительную долю жилищного фонда: Горно-Алтайск (50,5 %), Элиста (46,6 %), Черкесск (31,2 %), Тамбов (30,5 %), Южно-Сахалинск (29,5 %), Ростов-на-Дону (27,8 %), Якутск (26,5 %), Астрахань (26,4 %). Соответственно, в указанных городах существенная доля площади города занята низкоплотной жилой застройкой.

В сравнительно небольшом числе городов получили развитие блокированные дома: Горно-Алтайск (15,7 %), Ростов-на-Дону (12,0 %), Владикавказ (11,6 %). Между тем блокированные дома в большей степени соответствуют городской застройке, чем индивидуальные жилые дома, позволяют увеличить плотность размещения населения при максимальном приближении к условиям индивидуального жилья.

Анализ структуры жилых зданий в городе может выявить одну из возможностей преобразования жилой застройки в целях городского развития. В случае недостаточности земель для новой жилой застройки целесообразно рассмотреть вопрос о возможности замещения индивидуальных жилых домов на многоквартирные дома или дома блокированной застройки для повышения эффективности использования городской территории (с учетом физического износа жилых домов и уровня их благоустроенности).

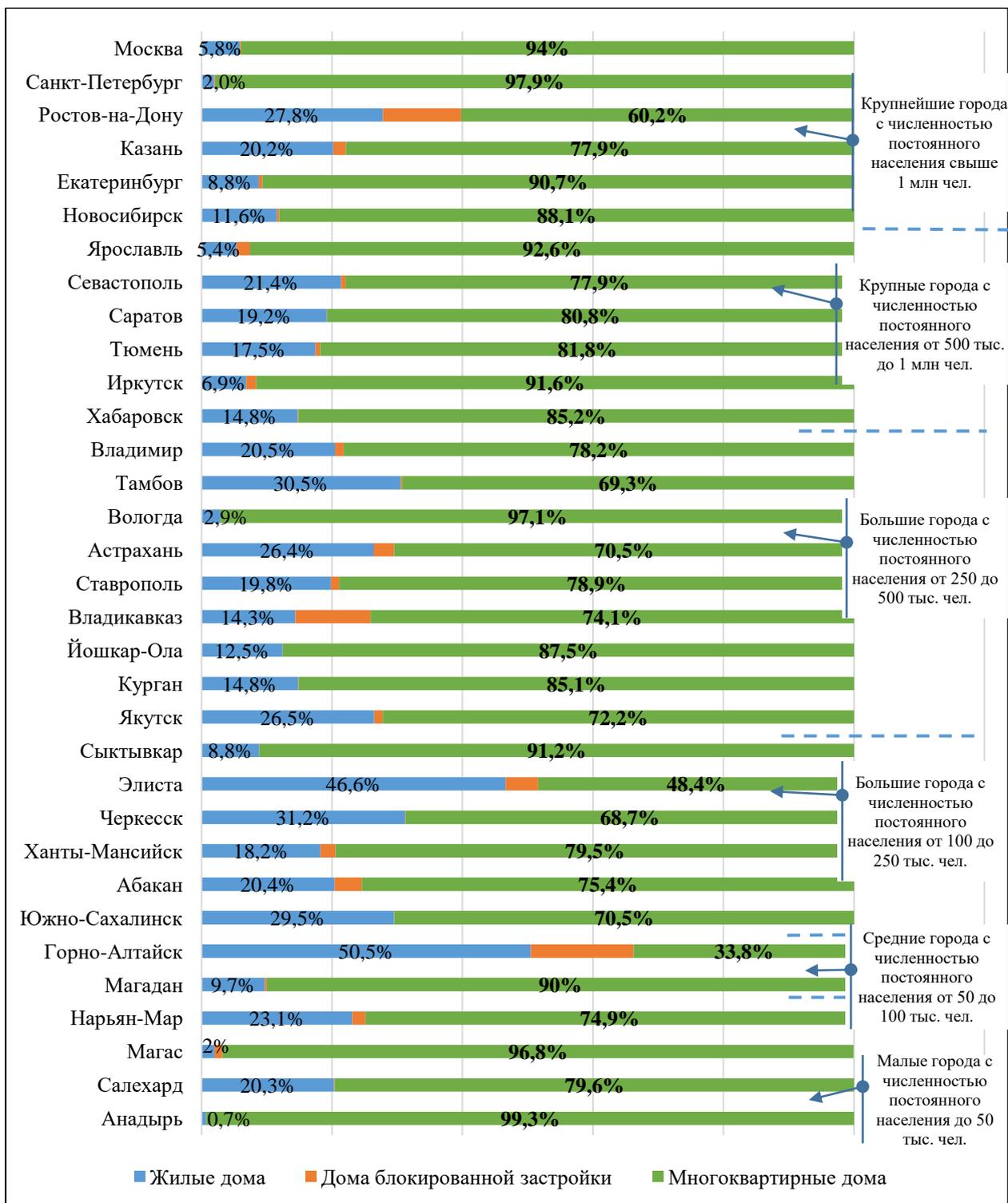


Рисунок 6.10 – Распределение площади жилищного фонда по жилым зданиям разного типа в отобранных городах, 2024 год, %

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

7. Срок эксплуатации и физический износ жилых зданий

Срок эксплуатации зданий определяется проектом, в соответствии с которым они построены. В настоящее время рекомендуемый срок службы зданий массового жилищного строительства, эксплуатируемых в обычных условиях, составляет не менее 50 лет, уникальных зданий – не менее 100 лет⁵⁹.

Нормативный срок службы здания определяется группой капитальности здания, которая зависит от материалов несущих конструкций, степени огнестойкости и общей долговечности здания⁶⁰.

Соответственно, срок фактической эксплуатации жилых зданий в сравнении с проектным сроком их службы с учетом вида несущих конструкций может служить основанием для проведения технического обследования зданий с целью определения необходимости их реконструкции или целесообразности сноса.

7.1. Срок эксплуатации и физический износ жилых зданий в Российской Федерации

Структура жилищного фонда по годам возведения (рисунок 7.1) показывает, что 57 % площади жилищного фонда было создано в период с 1946 года по 1995 год и находится в эксплуатации от 78 до 30 лет. Новый жилищный фонд, имеющий срок эксплуатации не более 10 лет, составляет только 19 % от общей площади жилищного фонда в стране.

⁵⁹ См. таблицу 5.1 СП 255.1325800.2016 Свод правил «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения» (утв. и введен в действие приказом Минстроя России от 24 августа 2016 года № 590/пр, ред. от 19 мая 2023 года). В соответствии с СП 255.1325800, расчетный срок службы здания – это установленный в строительных нормах или в задании на проектирование период использования строительного объекта по назначению до капитального ремонта и (или) реконструкции при условии предусмотренного технического обслуживания.

⁶⁰ В соответствии с СП 255.1325800.2016 и Методическими указаниями по определению капитальности зданий и сооружений, к I группе по капитальности (нормативный срок службы 100 и более лет) относятся здания с несущими конструкциями из железобетона или полнотелого кирпича и высокой степенью огнестойкости (многоэтажные дома). Ко II группе капитальности (срок службы 50–100 лет) относятся кирпичные и бетонные здания упрощенной конструкции со средней огнестойкостью; к III группе капитальности (срок службы 25–50 лет) – здания со смешанными конструкциями (бетон, дерево, облегченные материалы) с пониженной огнестойкостью, к IV группе капитальности (нормативный срок службы 15–25 лет) относятся здания с облегченными деревянными и щитовыми конструкциями, неустойчивые к огню. См. Группа капитальности здания: нормативный срок службы и как определить группу капитальности? // Центр независимой экспертизы. URL: <https://www.nep.expert/info/gruppa-kapitalnosti-zdaniya/> (дата обращения: 28.08.2025).

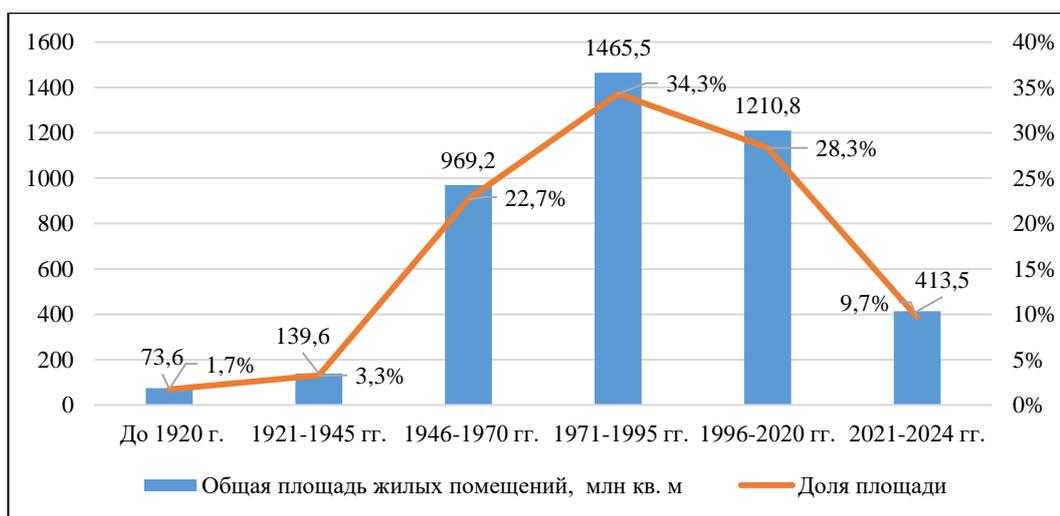


Рисунок 7.1 – Распределение общей площади жилищного фонда в Российской Федерации по годам возведения на конец 2024 года

Источник: Росстат, форма федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд, Государственная система ЕМИСС <https://www.fedstat.ru/indicator/43537#>, расчеты ИЭГ

Наибольшее количество жилых зданий в России возведено в период массового индустриального строительства 1946–1970 годов – 8191,3 жилых зданий или 35,6 % от общего количества жилых зданий в Российской Федерации (рисунок 7.2).

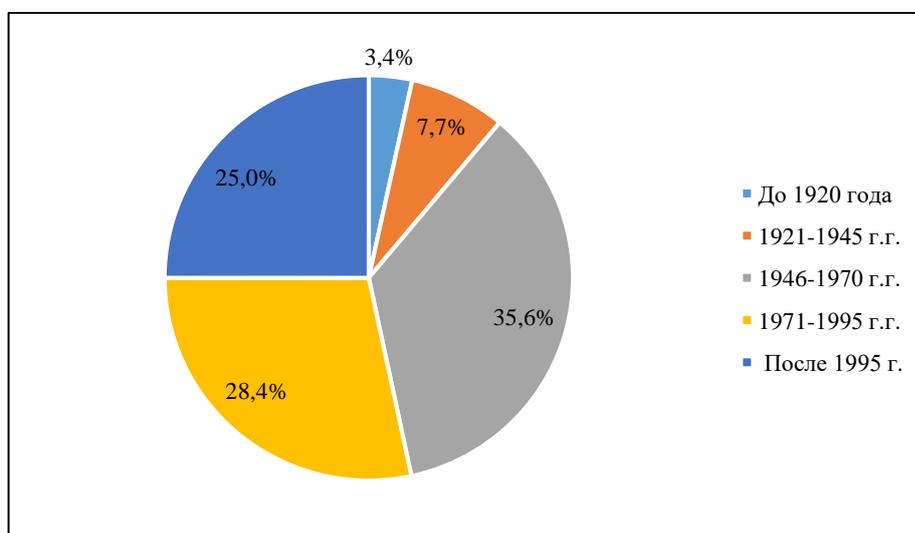


Рисунок 7.2 – Распределение жилых зданий в Российской Федерации по годам возведения на конец 2024 года

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

В период 1946–1970 годов построено наибольшее количество индивидуальных жилых домов – 6941,3 тыс. жилых домов или 35,9 % от общего количества жилых домов в Российской Федерации (рисунок 7.3).

В то же время большая часть существующих домов блокированной застройки и многоквартирных домов строились позже, в период 1971–1995 годов, – 1037,9 тыс. домов блокированной застройки (47,2 % от общего количества домов блокированной застройки в Российской Федерации) и 662,2 тыс. многоквартирных домов (43,7 % от общего количества многоквартирных домов в Российской Федерации) (см. рисунки 7.3 и 7.4).

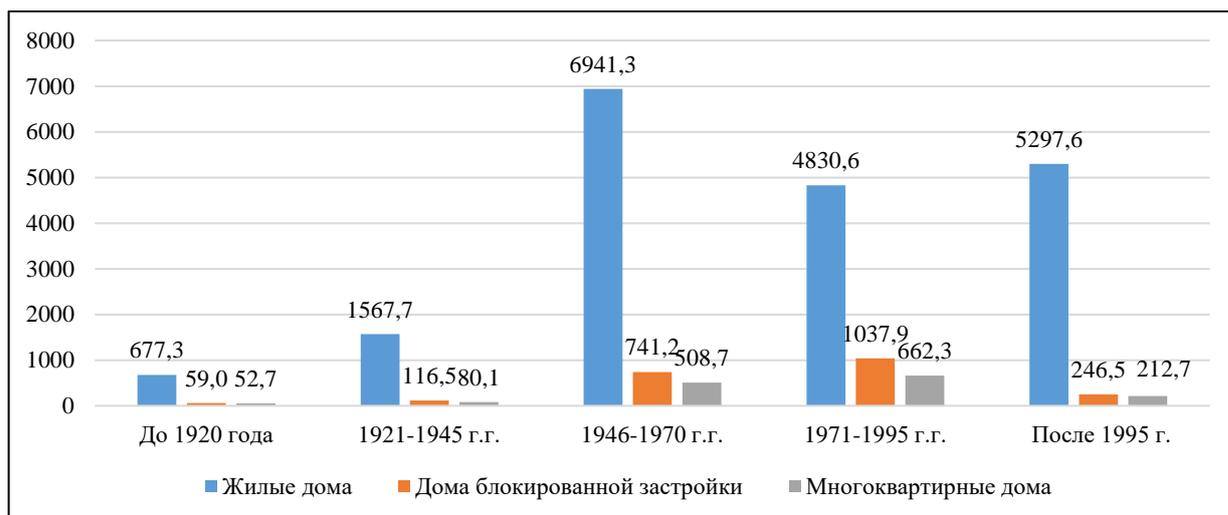


Рисунок 7.3 – Распределение жилых зданий в Российской Федерации по годам возведения на конец 2024 года, тыс. зданий

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

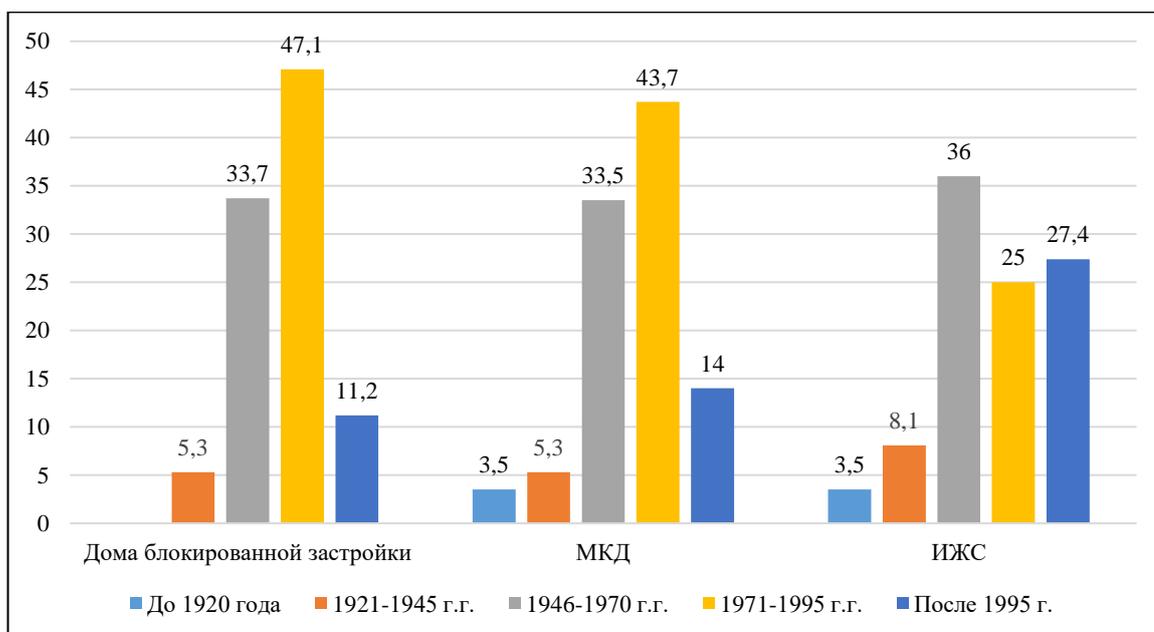


Рисунок 7.4 – Распределение жилых зданий в Российской Федерации по типам и годам возведения на конец 2024 года, % от числа зданий соответствующего типа

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

Согласно данным Росстата, около 60 % площади жилищного фонда имеет физический износ до 30 % (рисунок 7.5). Это плохо коррелирует с данными о том, что после 1996 года введено в эксплуатацию 38 % площади жилищного фонда (см. рисунок 7.1). Данные о физическом износе жилищного фонда можно считать менее достоверными, чем данные о вводе жилья в эксплуатацию, поскольку всеохватывающая оценка физического износа специализированными организациями до настоящего времени не проводилась.

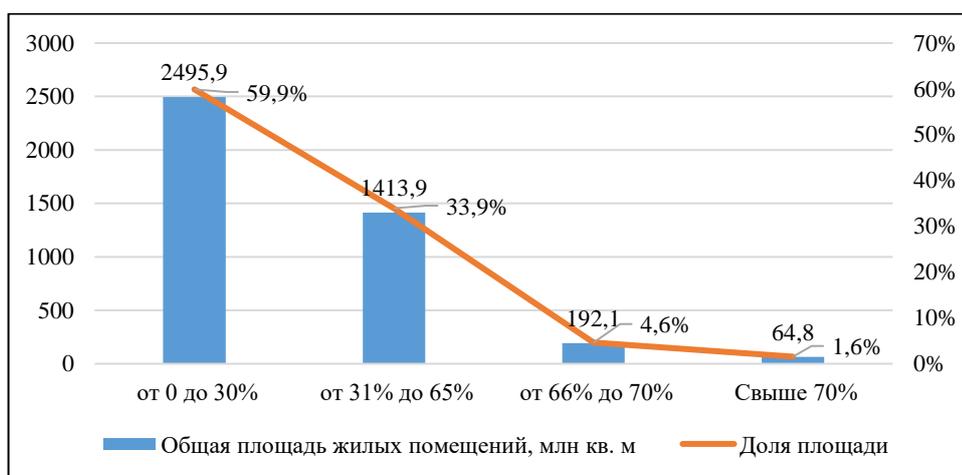


Рисунок 7.5 – Распределение общей площади жилищного фонда в Российской Федерации по проценту износа на конец 2024 года

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

Многоквартирные дома с износом от 31 % до 65 %, согласно новым строительным правилам⁶¹, подлежат капитальному ремонту. Таких многоквартирных домов примерно 49 % (рисунок 7.6), при этом площадь такого домов составляет только 32 % от площади многоквартирного жилищного фонда (рисунок 7.7).

Доля индивидуальных жилых домов с уровнем износа от 31 % до 65 % меньше – 43,8 %, а их площадь составляет 35,7 % площади жилых домов (см. рисунки 7.6 и 7.7).

⁶¹ Свод правил «Здания жилые многоквартирные. Правила установления необходимости проведения капитального ремонта» утвержден приказом Минстроя России от 22 сентября 2025 года №569/пр. Вступил в действие 23 октября 2025 года.

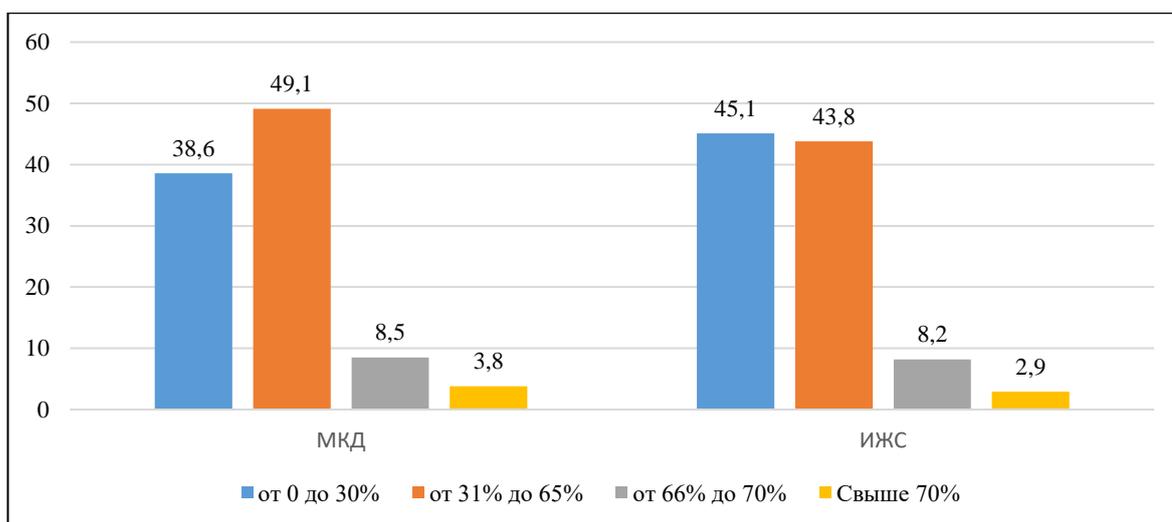


Рисунок 7.6 – Распределение жилых зданий в Российской Федерации по проценту износа на конец 2024 года, % от числа зданий соответствующего типа

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

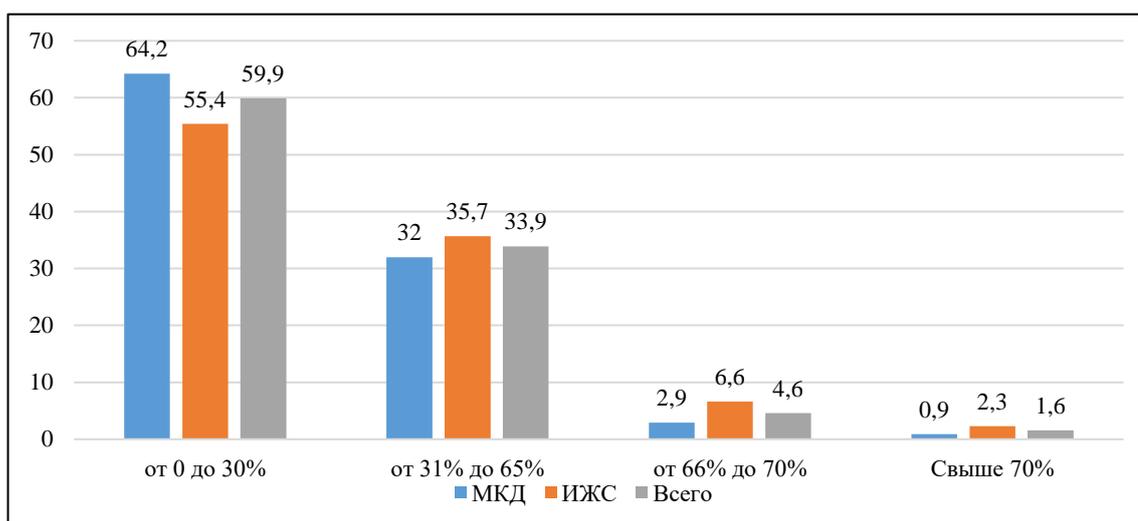


Рисунок 7.7 – Распределение общей площади жилищного фонда по проценту износа в жилых зданиях разного типа на конец 2024 года, % от площади жилья в зданиях соответствующего типа

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

Площадь жилищного фонда, износ которого превышает 70 %, составляет 64,8 млн кв. м или 1,6 % от общей площади жилищного фонда в Российской Федерации (см. рисунок 7.5). Такие жилые здания фактически являются аварийными или близкими к такому состоянию.

Разные источники дают различную оценку аварийного жилья в России. Так, согласно оценкам Минстроя России, доля аварийного жилья – около 0,8 % площади жилищного фонда (в два раза меньше, чем приведенная выше цифра

площади жилья с износом более 70 %). При этом, по данным Фонда развития территорий, на 1 января 2024 года аварийными являются жилые здания площадью 22,8 млн кв. м, в то время как по данным Минстроя за 2023 год, площадь аварийного жилья 35,8 млн кв. м. Интересно, что последнее значение в 2,4 раза больше, чем было аварийного жилья в 2015 году. Это может быть объяснено тем, что фактически аварийное жилье долгое время не признавалось таковым в связи с тем, что у муниципальных образований не было средств для исполнения обязанности по расселению аварийного жилья. А позднее жилье признавалось аварийным под средства, поступавшие на его расселение из Фонда ЖКХ (в настоящее время Фонда развития территорий) и региональных бюджетов.

Возможность сопоставить данные по структуре жилья по уровню износа в России с международной статистикой ограничена, так как в статистике ЕС нет инженерных оценок физического износа. Используется индикатор, фиксирующий долю населения, проживающего в жилье с признаками эксплуатационных дефектов (протекающая кровля, сырость, гниль). Это индикатор жилищной депривации, чувствительный к климату и практике содержания, и он не переводится напрямую в процент износа.

В среднем по ЕС порядка 15 % населения сообщают о таких проблемах в жилых зданиях, но разброс велик – от 5 % до 32 % (рисунок 7.8).

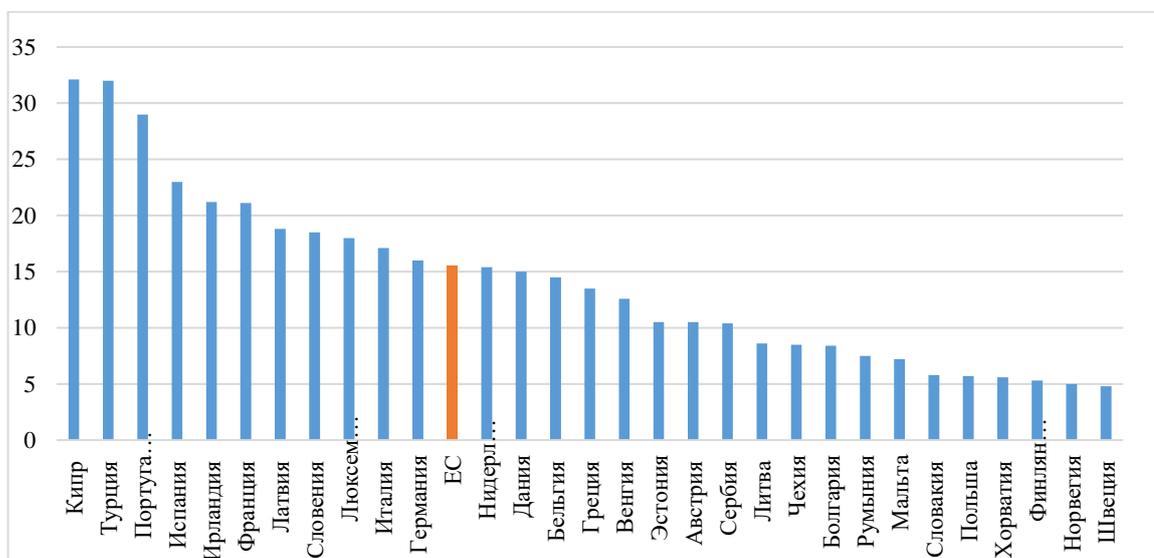


Рисунок 7.8 – Доля населения, живущего в жилье с дефектами: протекающей крышей, влажными стенами, полами или фундаментом, либо с гниющими оконными рамами или полом в странах ЕС, 2023 год
Источник: Housing in Europe – 2024 edition – Interactive publications – Eurostat

7.2. Срок эксплуатации и физический износ жилых зданий в регионах

Наибольшее соотношение площади нового жилищного фонда (в домах, построенных после 1995 года) к общей площади жилищного фонда в субъекте Российской Федерации наблюдается в Республике Ингушетия: площадь нового жилищного фонда составляет 72,1 % при общей площади жилищного фонда в республике 8475,26 тыс. кв. м. Наименьшее указанное соотношение – в Мурманской области: 2,6 % при общей площади жилищного фонда в области 18 962,63 тыс. кв. м. В целом по Российской Федерации площадь жилищного фонда в домах, возведенных после 1995 года, составляет 37,8 % от площади жилищного фонда в Российской Федерации (рисунок 7.9).

Более половины площади жилищного фонда в домах, построенных после 1995 года, кроме Республики Ингушетия, находится также в Ненецком автономном округе – 55,2 %, Калининградской области – 52,5 %, Краснодарском крае – 53,9 %, Республике Дагестан – 53,5 %, Республике Татарстан – 52 %, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре – 53,3 %, Тюменской области – 59,6 %.

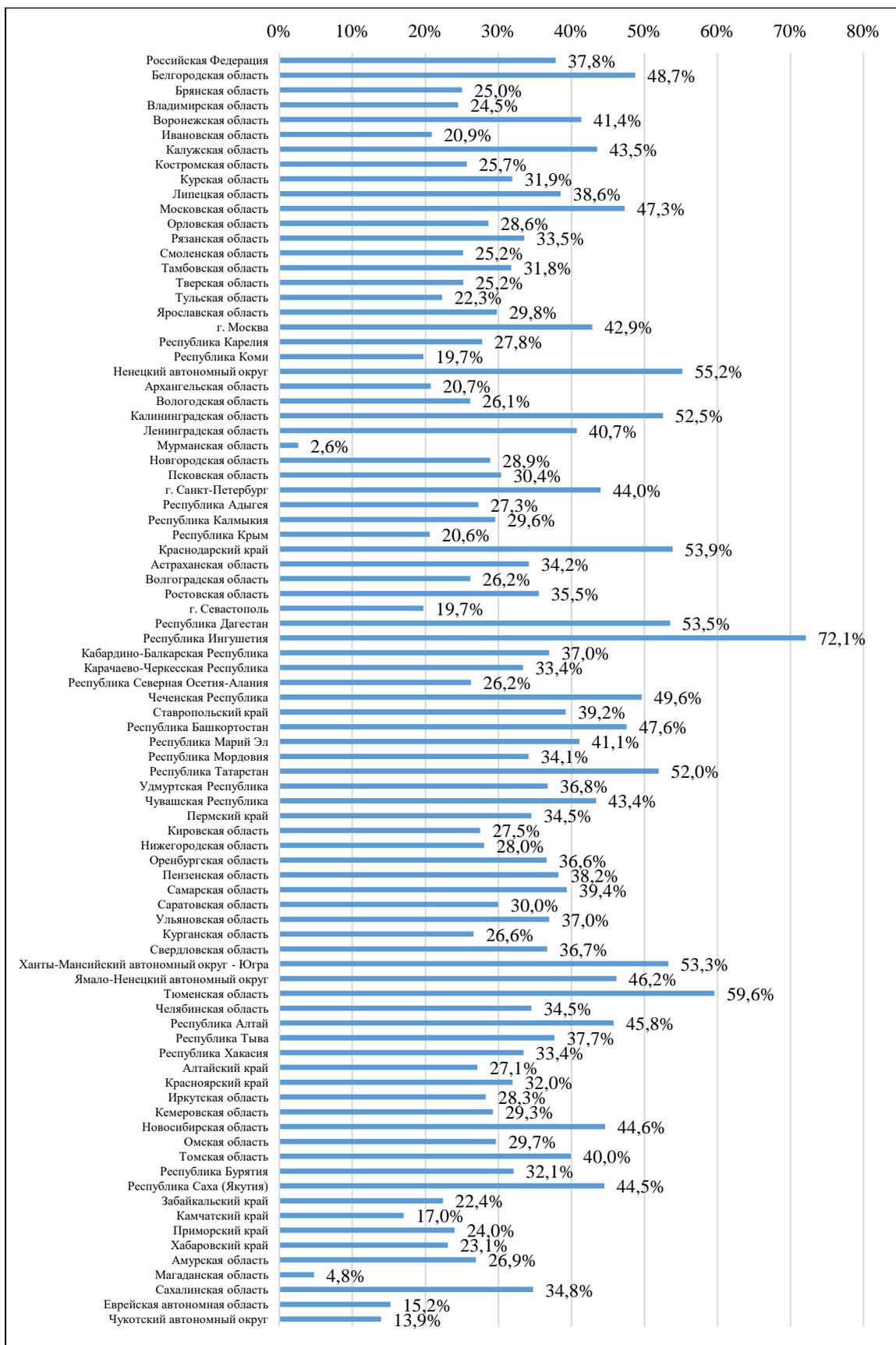


Рисунок 7.9 – Доля площади жилищного фонда, построенного после 1995 года, к общей площади жилищного фонда в субъектах Российской Федерации, на конец 2024 года, %

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

Если рассматривать структуру жилищного фонда по годам возведения по количеству жилых зданий, в частности многоквартирных домов, то наибольшая доля многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после 1995 года, от общего количества многоквартирных домов в субъекте Российской Федерации также в Республике Ингушетия – 70 % от общего количества многоквартирных домов в республике (345 многоквартирных домов). Кроме Республики Ингушетия больше ни в одном субъекте Российской Федерации не построено более половины многоквартирных домов после 1995 года. Наименьшая доля таких многоквартирных домов, как и по площади жилищного фонда, в Мурманской области – 2,2 % (158 многоквартирных домов) (рисунок 7.10) при значении данного показателя в целом по Российской Федерации 14 %.

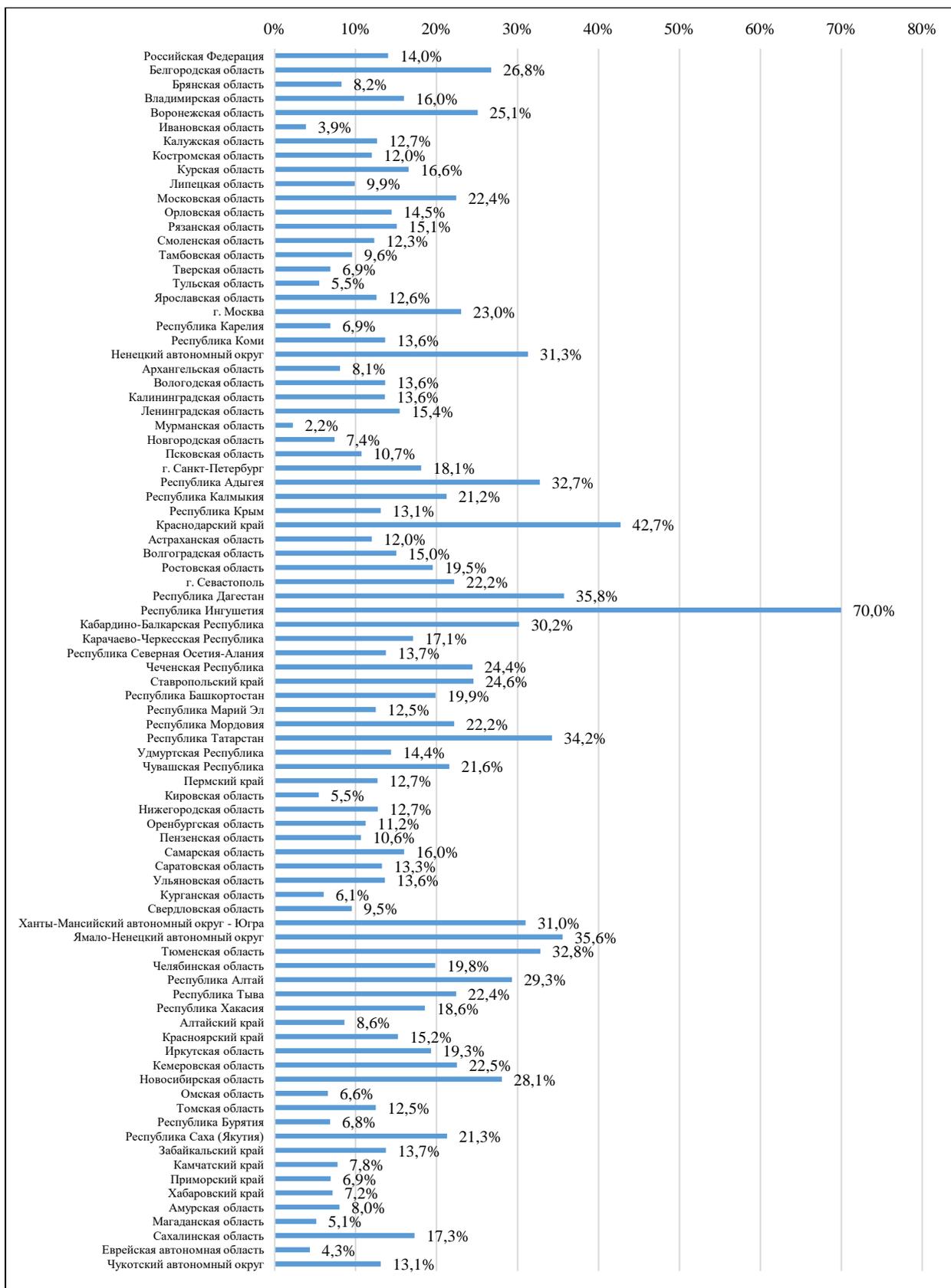


Рисунок 7.10 Доля многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после 1995 года, в субъектах Российской Федерации по состоянию на конец 2024 года

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

Доля жилых домов с износом свыше 70 % варьируется по субъектам Российской Федерации от 0,012 % в Республике Хакасия (восемь домов из 64 220 жилых домов) до 12,8 % в Ямало-Ненецком автономном округе (905 домов из 7056 жилых домов) (рисунок 7.11).

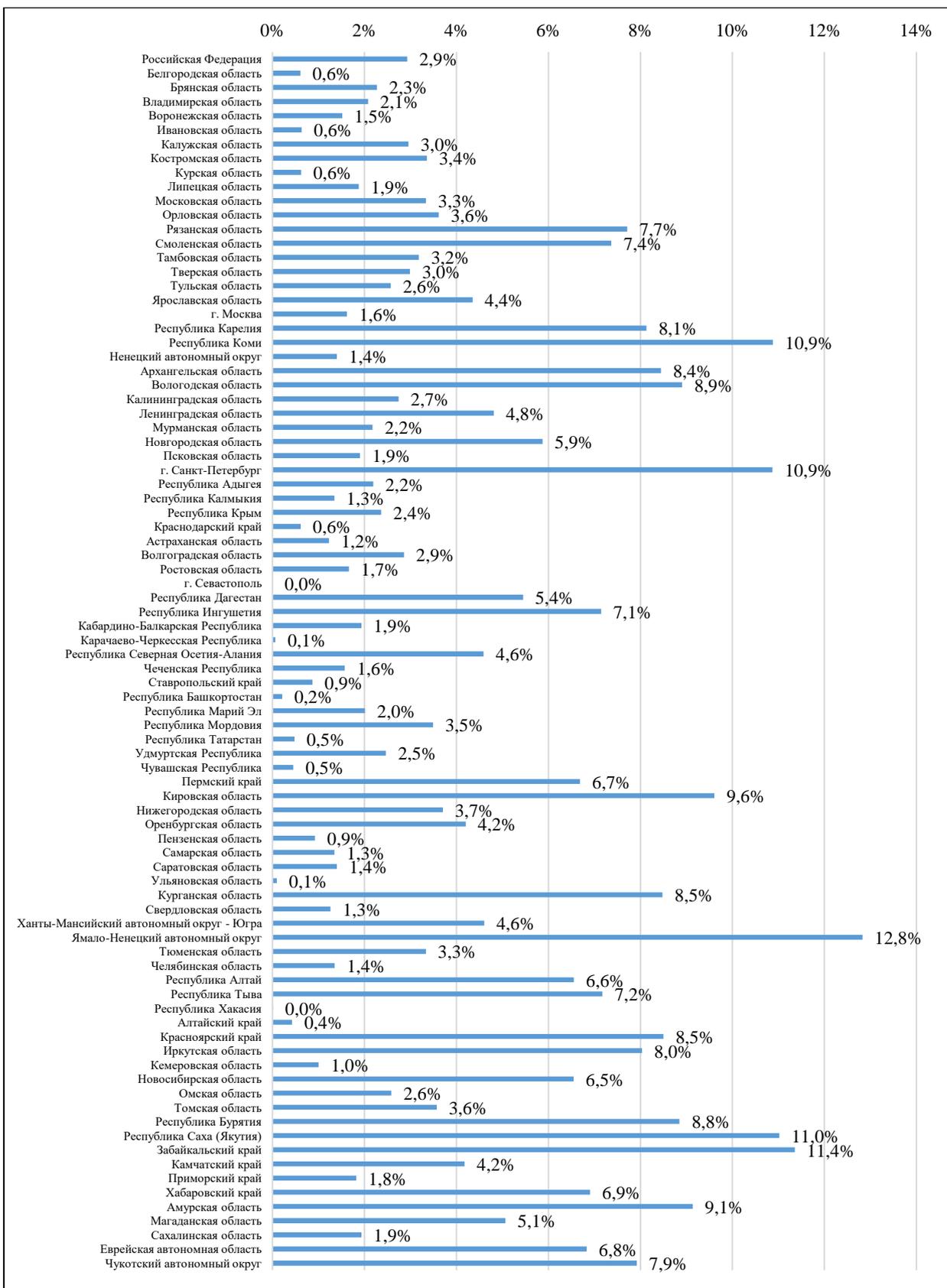


Рисунок 7.11 – Доля жилых домов с процентом износа свыше 70 % в субъектах Российской Федерации, на конец 2024 года, %

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

Наибольшая доля многоквартирных домов с износом свыше 70 % в Республике Саха (Якутия) – 21,7 % (2398 многоквартирных домов). Наименьшая доля многоквартирных домов с износом свыше 70 % – в городе Москве (0,03 %, 10 многоквартирных домов) (рисунок 7.12). В среднем по Российской Федерации доля многоквартирных домов с износом свыше 70 % – 3,8 % от общего количества многоквартирных домов в стране. Наибольшая доля многоквартирных домов с износом от 0 до 30 % в Республике Ингушетия – 65,5 % от общего количества многоквартирных домов в этой республике (323 многоквартирных дома). Наименьшая доля многоквартирных домов с износом от 0 до 30 % в Амурской области – 20,1 % (6794 многоквартирных дома) (см. рисунок 7.12). В целом по Российской Федерации доля многоквартирных домов с процентом износа от 0 до 30 % составляет 38,6 % от общего количества многоквартирных домов в стране (рисунок 7.12).

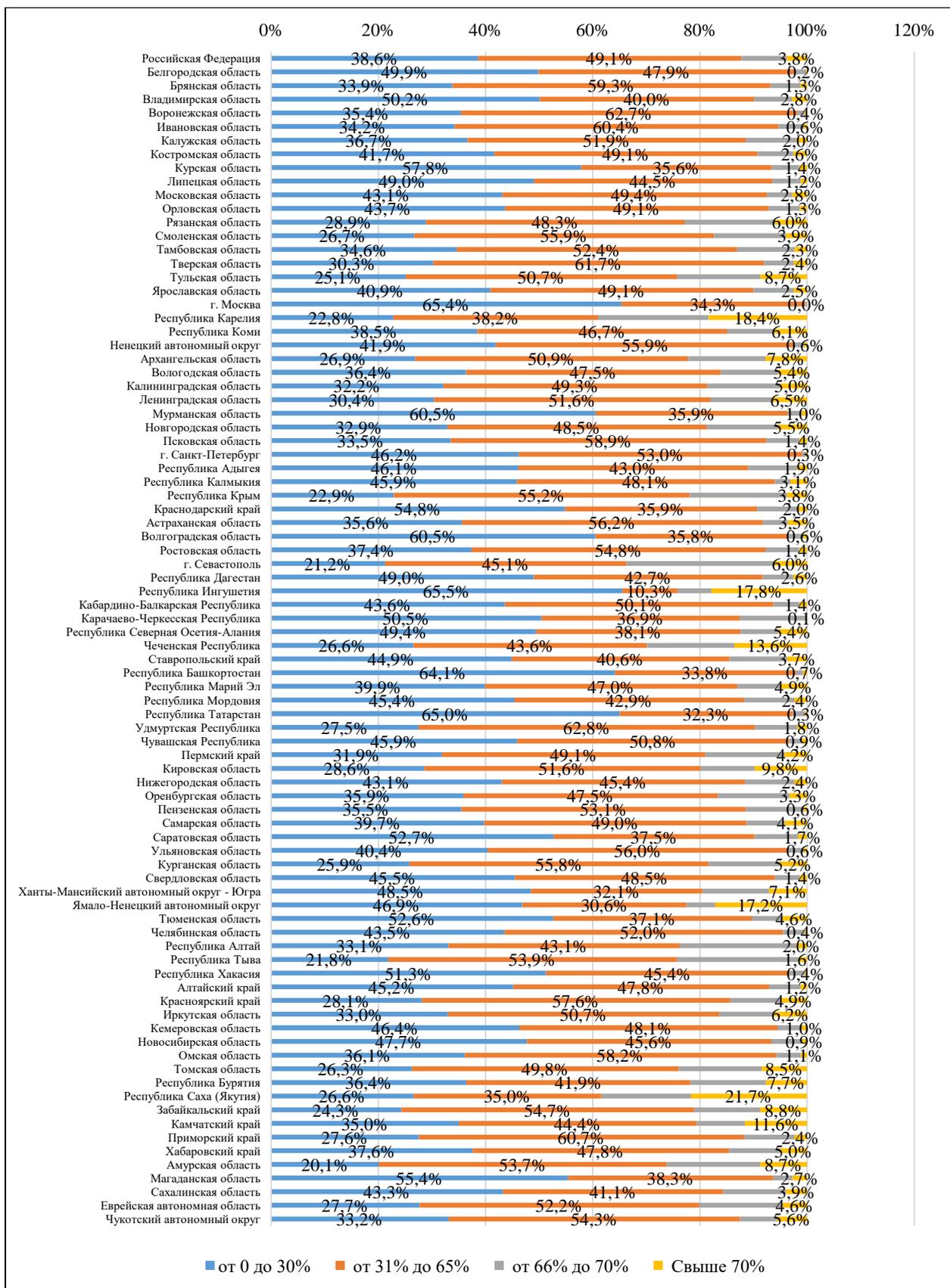


Рисунок 7.12 – Распределение доли многоквартирных домов по проценту износа по субъектам Российской Федерации на конец 2024 года

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

7.3. Срок эксплуатации и физический износ жилых зданий в городах

Наибольшая доля нового жилищного фонда (построенного после 1995 года) из выборки городов в Магасе – 100 %: весь жилищный фонд города Магаса (982,54 тыс. кв. м), как следует из статистики Росстата, возведен после 1995 года. Наименьшее указанное соотношение – в Магадане: 6,7% при общей площади жилищного фонда в этом городе 2501,60 тыс. кв. м. В Москве соотношение нового жилищного фонда, построенного после 1995 года, и общей площади жилищного фонда достигает 42,9 %. Это ниже, чем в Санкт-Петербурге, в котором рассматриваемое соотношение составляет 44 % (рисунок 7.13).

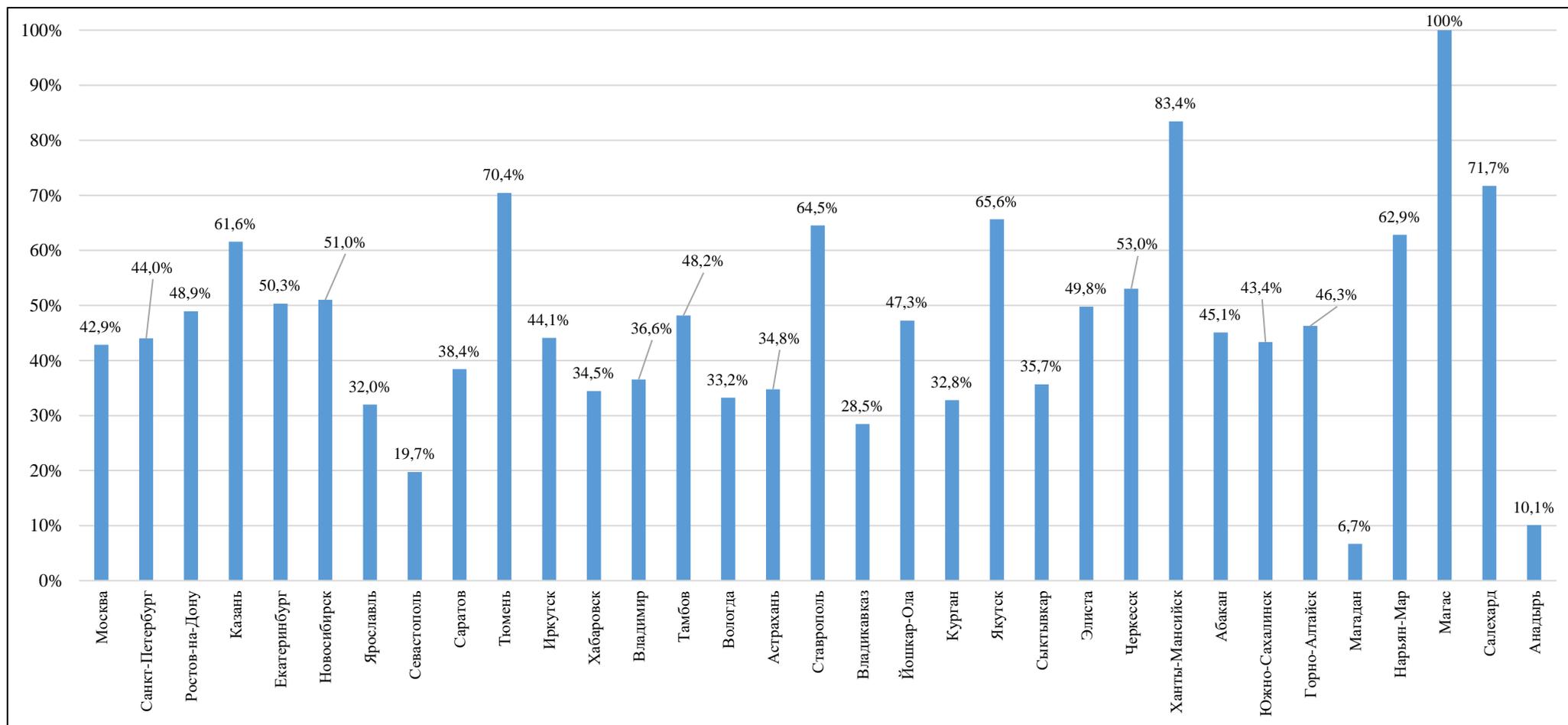


Рисунок 7.13 – Доля площади жилищного фонда, построенного после 1995 года, к общей площади жилищного фонда в городах из выборки городов по состоянию на конец 2024 года, %

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

Наибольшая доля многоквартирных домов с износом свыше 70 % в Якутске – 21,8 %, Салехарде – 17,2 % и Смоленске – 16,7 %. В остальных административных центрах субъектов Российской Федерации такой процент существенно ниже, как минимум в два раза (рисунок 7.14).

В 18 городах⁶² – административных центрах субъектов Российской Федерации доля многоквартирных домов с износом свыше 70 % составляет 0 %. В целом по Российской Федерации доля многоквартирных домов с процентом износа свыше 70 % составляет 3,8 % от общего количества многоквартирных домов.

Какой-то зависимости распределения многоквартирных домов по проценту износа от категории города по численности населения не выявлено. Соотношение многоквартирных домов с разным сроком эксплуатации и процентом износа – индивидуальная история каждого города.

⁶² В указанные 18 городов входят Магас, Магадан, Мурманск, Черкесск, Казань, Биробиджан, Чебоксары, Липецк, Абакан, Саранск, Тамбов, Пенза, Псков, Горно-Алтайск, Барнаул, Нарьян-Мар, Кемерово, Ижевск.

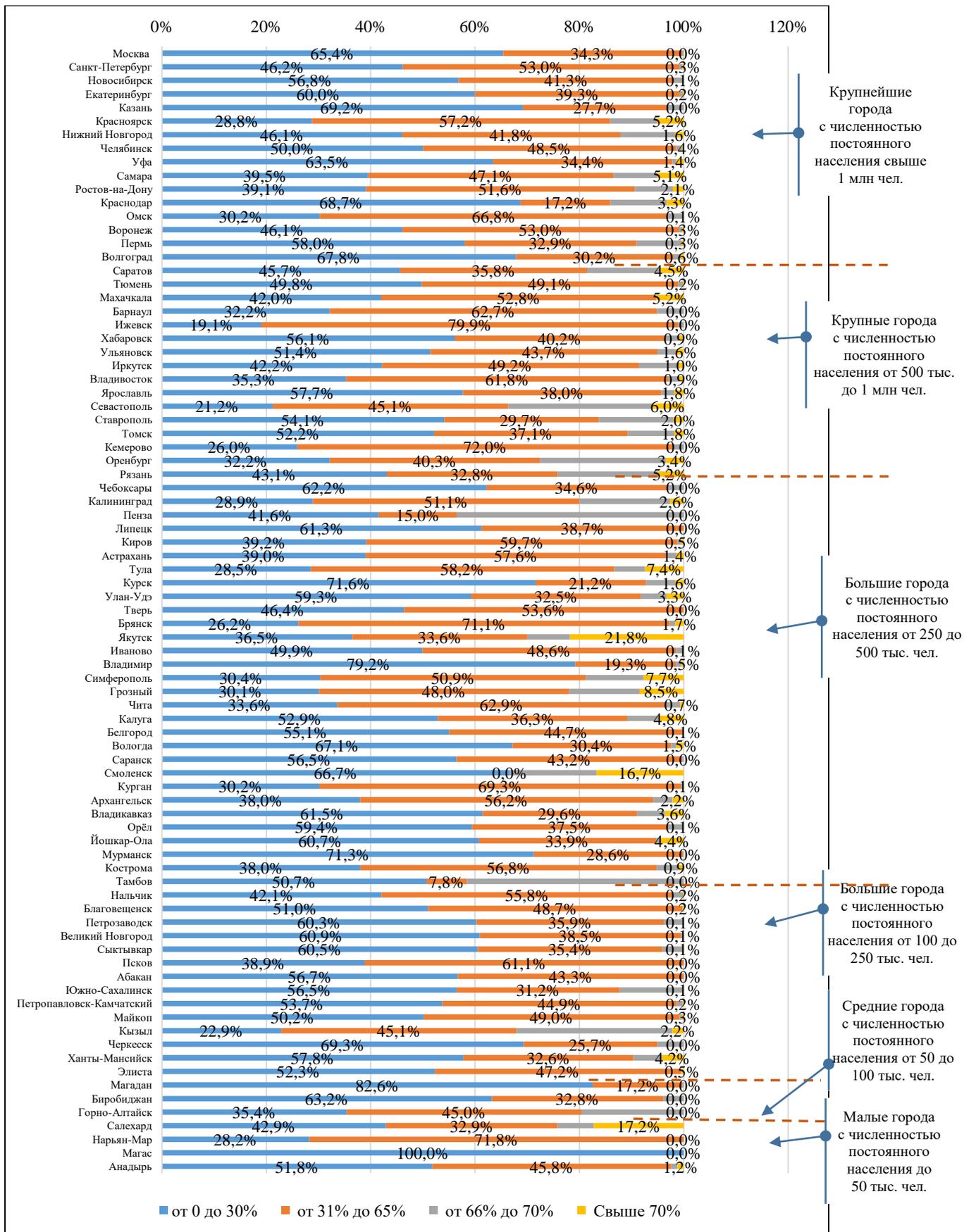


Рисунок 7.14 – Распределение многоквартирных домов по проценту износа в выборке городов Российской Федерации на конец 2024 года, %

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

8. Материал стен жилых зданий

8.1. Материал стен жилых зданий в Российской Федерации

По состоянию на конец 2024 года наибольшее количество жилых домов построено из дерева – 9312,8 тыс. домов или 48 % от общего количества жилых домов. Наибольшее количество домов блокированной застройки также построено из дерева – 947,5 домов или 43 % от общего количества домов блокированной застройки. Наибольшее количество многоквартирных домов построено из кирпича – 607,5 тыс. домов или 39 % от общего числа многоквартирных домов (рисунок 8.1).

В целом 46 % жилых зданий – деревянные дома, 25 % – кирпичные здания (см. рисунок 8.1).

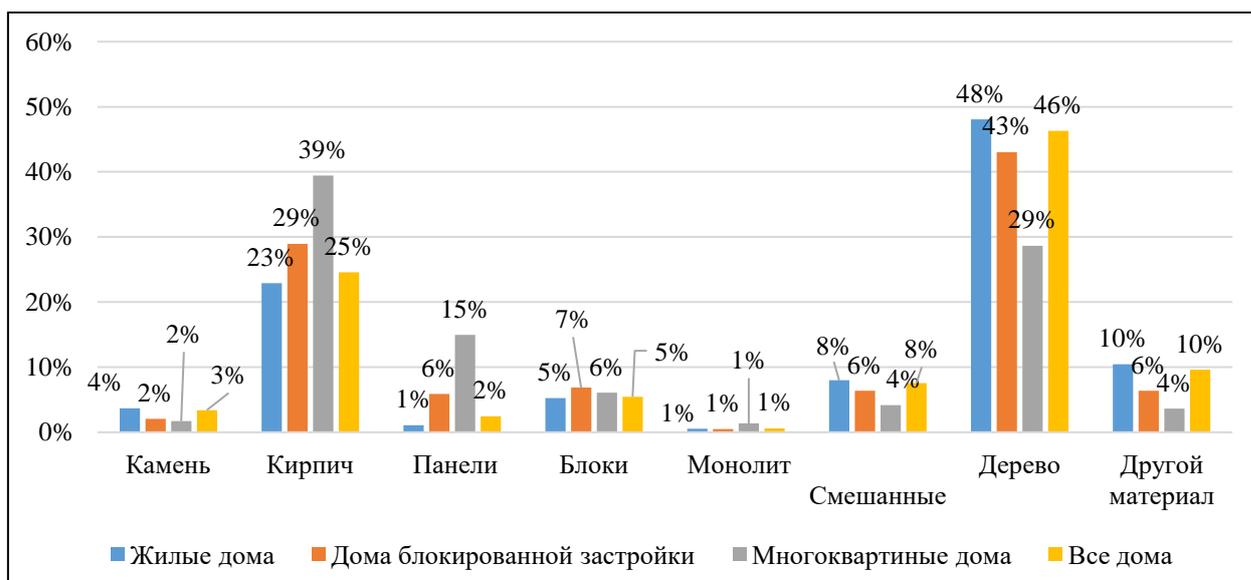


Рисунок 8.1 – Распределение жилых зданий в зависимости от материала стен по состоянию на конец 2024 года⁶³, %

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

Наибольшая доля площади жилых помещений приходится на жилые здания с кирпичными стенами – 36,8 %, в панельных домах расположено 22,9 % площади жилищного фонда, 15,9 % площади жилищного фонда – в деревянных домах (рисунок 8.2).

⁶³ Сделать сравнение с 2010 годом невозможно, поскольку в 2010 году в число многоквартирных домов были включены дома блокированной застройки.

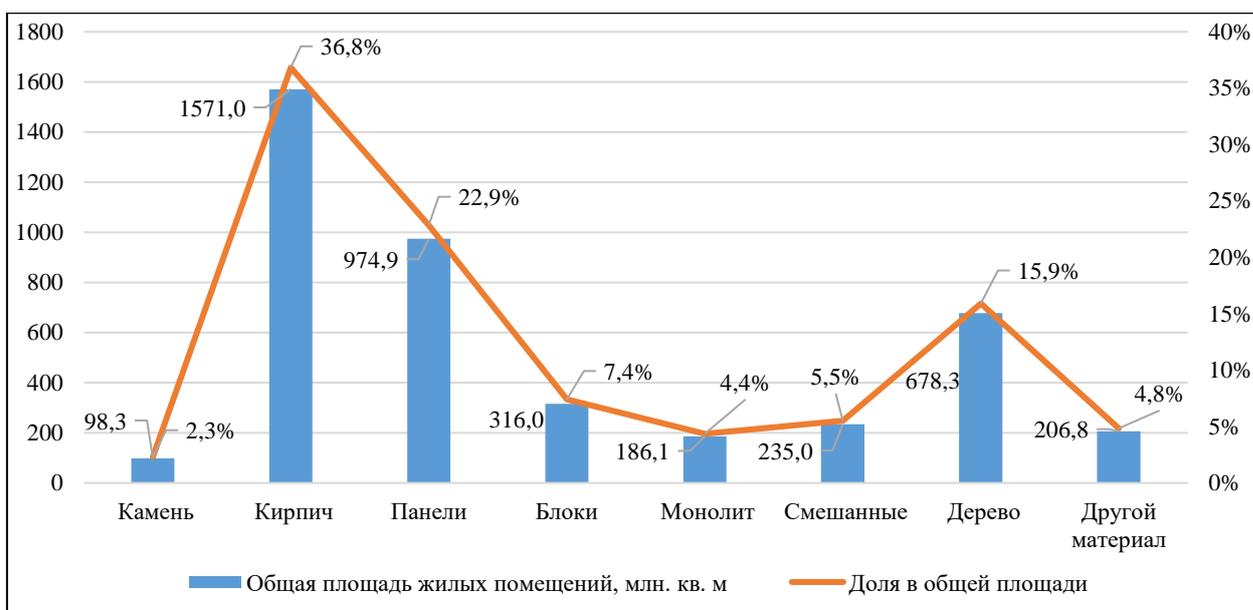


Рисунок 8.2 – Доля общей площади жилых помещений по материалу стен по состоянию на конец 2024 года, млн кв. м, %

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

Наибольшая площадь многоквартирного жилищного фонда приходится на здания со стенами из кирпича – 1571 тыс. кв. м (38,4 % площади) и из панелей – 974,9 тыс. кв. м (29,1 %). Третье место занимают многоквартирные дома из дерева – 678,3 тыс. кв. м (15,9 % площади многоквартирного жилищного фонда).

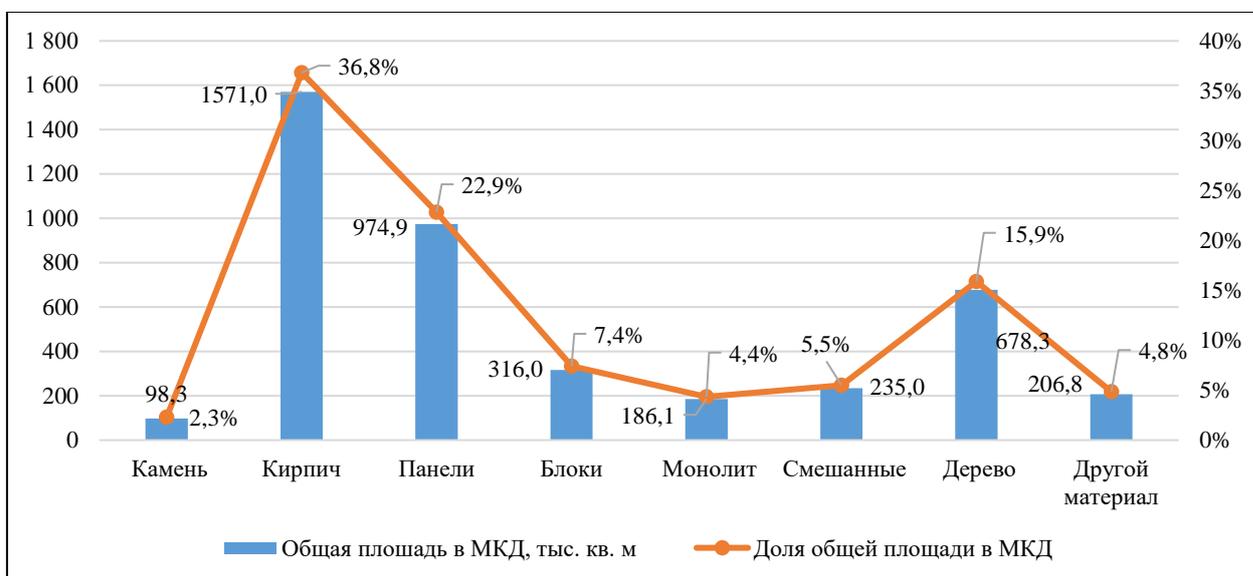


Рисунок 8.3 – Распределение площади многоквартирных домов и их доля по материалу стен на конец 2024 года, %

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

8.2. Материал стен жилых зданий в субъектах Российской Федерации

Наибольшая доля площади жилищного фонда из кирпича в Республике Ингушетия – 85 % площади жилищного фонда в республике построено из кирпича (см. рисунок 8.4). В целом по Российской Федерации из кирпича построено 37 % площади жилищного фонда.

Наибольшая доля площади панельного жилищного фонда в Мурманской области – 56 % площади жилищного фонда в этой области построено из панелей. В целом по Российской Федерации из панелей построено 23 % площади жилищного фонда.

Наибольшая доля площади деревянного жилищного фонда в Республике Алтай – 62 % площади жилищного фонда в республике построено из дерева. В целом по Российской Федерации доля площади деревянного жилищного фонда составляет 16 % от общей площади жилищного фонда в стране.

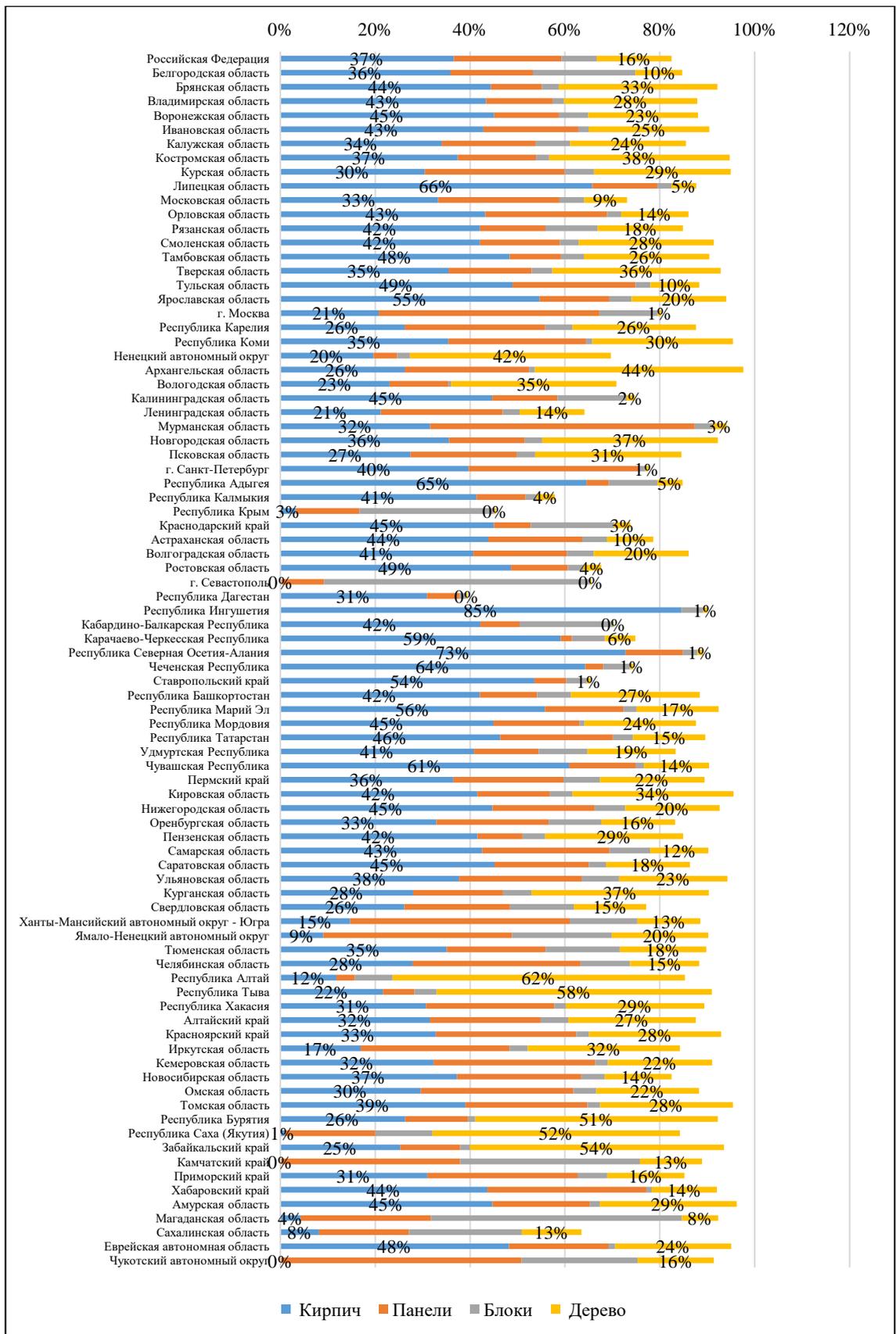


Рисунок 8.4 – Распределение общей площади жилых помещений в субъектах Российской Федерации по материалу стен по состоянию на конец 2024 года, %

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

Наибольшее количество кирпичных многоквартирных домов среди субъектов Российской Федерации – в Липецкой области (25 375 МКД или 4,37 % от общего количества кирпичных многоквартирных домов в Российской Федерации), наименьшее – в Камчатском крае (семь МКД или 0,0012 % от общего количества кирпичных многоквартирных домов в Российской Федерации). В Чукотском автономном округе кирпичных многоквартирных домов нет.

Наибольшее количество панельных многоквартирных домов – в Московской области (25 303 дома или 6,5 % от общего количества панельных многоквартирных домов в Российской Федерации), наименьшее – в Ненецком автономном округе (21 дом или 0,01 % от общего количества панельных многоквартирных домов в Российской Федерации). В Республике Ингушетия панельных многоквартирных домов нет.

Наибольшее количество деревянных многоквартирных домов – в Кировской области (51 041 дом или 11,6 % от общего количества деревянных многоквартирных домов в Российской Федерации), наименьшее – в Республике Дагестан (два МКД или 0,0005 % от общего количества деревянных многоквартирных домов в Российской Федерации). В Республике Ингушетия деревянных многоквартирных домов нет.

Наибольшее количество деревянных жилых домов – в Республике Башкортостан (561 тыс. домов или 6 % от общего количества деревянных жилых домов в Российской Федерации), наименьшее – в Севастополе (331 жилой дом или 0,004 % от общего количества деревянных жилых домов в Российской Федерации).

Наибольшее количество кирпичных жилых домов среди субъектов Российской Федерации – в Краснодарском крае (474,2 тыс. жилых домов или 10,7 % от общего количества кирпичных жилых домов в Российской Федерации), наименьшее – в Камчатском крае (два жилых дома). В Чукотском автономном округе кирпичных жилых домов нет.

8.3. Материал стен жилых зданий в выборке городов Российской Федерации

Наибольшая доля площади жилищного фонда из кирпича среди административных центров субъектов Российской Федерации в Магасе – 100 % площади жилищного фонда в этом городе построено из кирпича (см. рисунок 8.5). В целом по Российской Федерации из кирпича построено 37 % площади жилищного фонда.

Наибольшая доля площади панельного жилищного фонда в Анадыре – 80 % площади жилищного фонда в этом городе построено из панелей. В целом по Российской Федерации из панелей построено 23 % площади жилищного фонда.

Наибольшая доля площади блочного жилищного фонда в городе Севастополе – 56 % площади жилищного фонда в городе построено из блоков. В целом по Российской Федерации доля площади блочного жилищного фонда составляет 7 % от общей площади жилищного фонда в стране.

Наибольшая доля площади деревянного жилищного фонда в Чите – 49 % площади жилищного фонда в городе построено из дерева. В целом по Российской Федерации доля площади деревянного жилищного фонда составляет 7 % от общей площади жилищного фонда в стране.

Наибольшая доля площади монолитного жилищного фонда в Екатеринбурге – 29 % площади жилищного фонда в городе построено из монолита. В целом по Российской Федерации доля площади монолитного жилищного фонда составляет 4 % от общей площади жилищного фонда в стране.

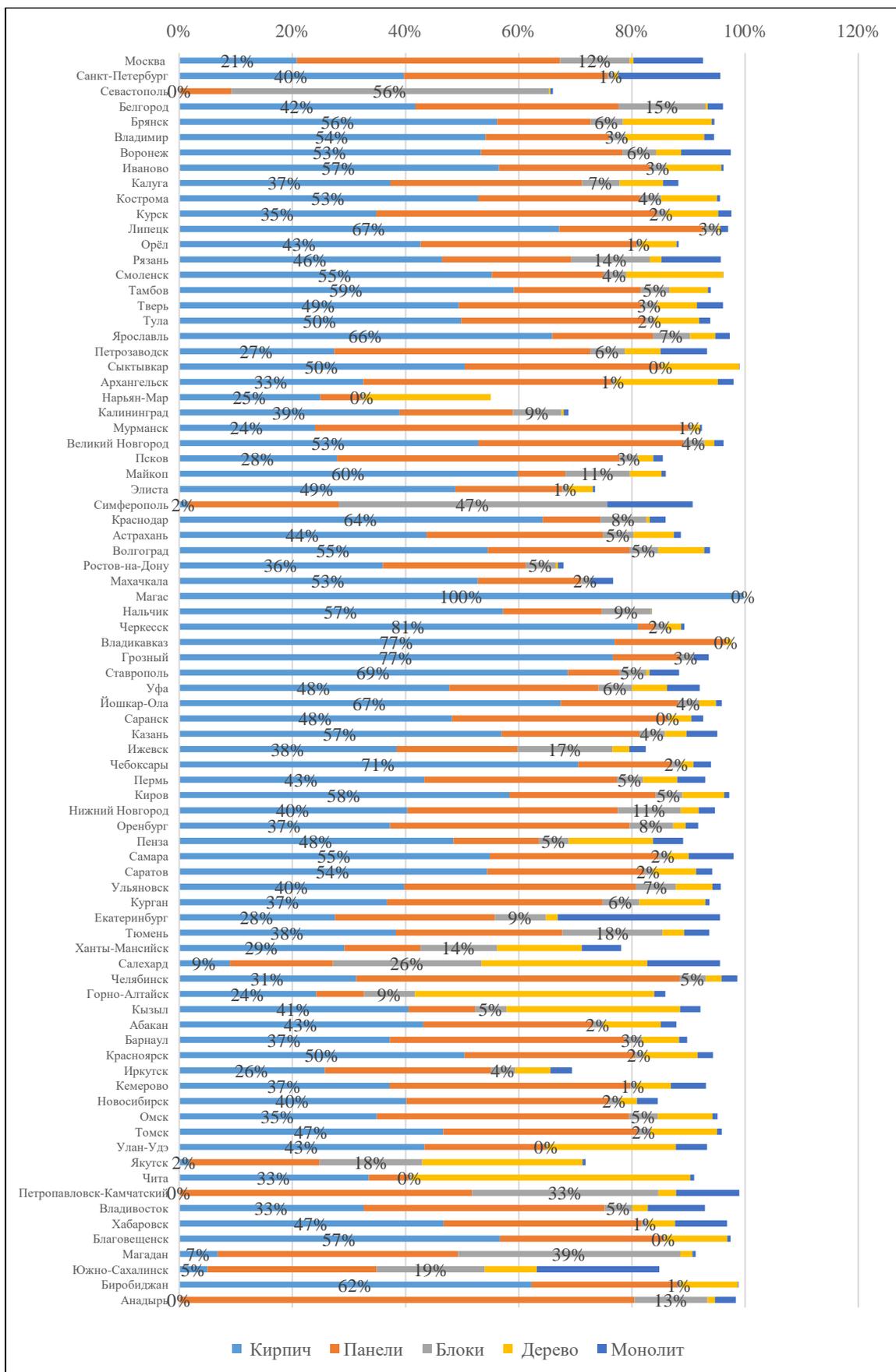


Рисунок 8.5 – Распределение общей площади жилых помещений в городах по материалу стен по состоянию на конец 2024 года, %
 Источник: Росстат, форма федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд, расчеты ИЭГ

Наибольшая доля от числа кирпичных многоквартирных домов в городах из выборки городов Российской Федерации в Магасе – 99,4 % от общего количества многоквартирных домов в этом городе. Наименьшая доля кирпичных многоквартирных домов в Южно-Сахалинске – 0,5 % МКД от общего количества многоквартирных домов в этом городе при значении данного показателя в целом по Российской Федерации 36,8 %.

Наибольшая доля панельных многоквартирных домов из выборки городов Российской Федерации в Анадыре – 78,9 % от общего количества многоквартирных домов в этом городе. Наименьшая доля панельных многоквартирных домов в Йошкар-Оле – 4,7 % МКД от общего количества многоквартирных домов в этом городе при значении данного показателя в целом по Российской Федерации 22,9 %. В Магасе панельные дома отсутствуют.

Наибольшая доля деревянных многоквартирных домов из выборки городов Российской Федерации в Архангельске – 71,6 % от общего количества многоквартирных домов в этом городе. Наименьшая доля деревянных многоквартирных домов в Краснодаре – 0,1 % МКД от общего количества многоквартирных домов в этом городе при значении данного показателя в целом по Российской Федерации 15,9 %. В семи городах из выборки городов Российской Федерации деревянные дома отсутствуют, это Ставрополь, Грозный, Магас, Махачкала, Майкоп, Липецк, Белгород.

9. Движение жилищного фонда

9.1. Обновление жилищного фонда в Российской Федерации

Как показано в разделе 4.1, прирост жилищного фонда формируется под воздействием факторов прибытия и выбытия общей площади жилых помещений.

В частности, в 2024 году общая площадь жилищного фонда увеличилась на 2,0 % по сравнению с 2023 годом в результате ее прибытия на 2,4 % (100 млн кв. м) и выбытия на 0,4 % (16 млн кв. м).

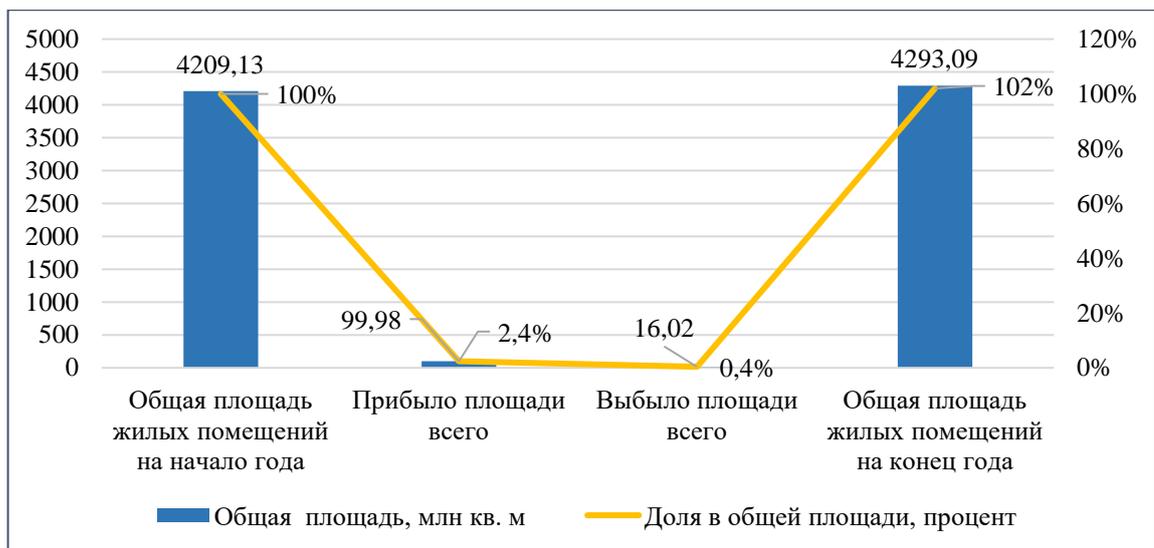


Рисунок 9.1 – Движение жилищного фонда в 2024 году, млн кв. м, %
 Источник: Росстат, форма федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд, расчеты ИЭГ

Прибытие жилищного фонда находится в период 2019–2024 годов⁶⁴ в интервале 2,3–2,4 % площади наличного жилищного фонда на начало соответствующего года, за исключением 2021 года, когда такое прибытие составило 3,2 %, что, скорее всего, связано с уточнением общей площади жилищного фонда по итогам Всероссийской переписи населения.

Прибытие (увеличение) площади жилищного фонда происходит в основном за счет нового жилищного строительства – 84,2 млн кв. м или 84,2 % от площади прибытия жилищного фонда в Российской Федерации в 2024 году.

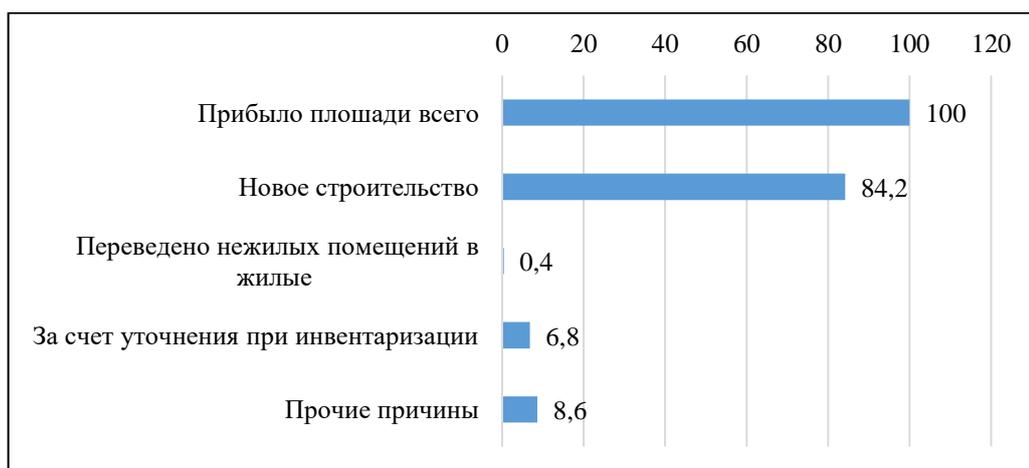


Рисунок 9.2 – Прибыло площади жилищного фонда, млн. кв. м, 2024 год
 Источник: Росстат, форма федерального статистического наблюдения № 1-жилфонд

⁶⁴ Росстат публикует регулярную статистику

Следует отметить, что объемы нового жилищного строительства, фиксируемые в рассматриваемом разделе формы 1-жилфонд, на протяжении последних лет существенно ниже совокупных объемов ввода жилья. В частности, объем ввода жилья в 2024 году составил 107,8 млн кв. м, в 2023 году – 110,4 млн кв. м, в 2020-м – 82,2 млн кв. м, в 2015 году – 85,3 млн кв. м. Причины такого расхождения непонятны и требуют дальнейшего исследования: согласно инструкции по заполнению формы 1-жилфонд по соответствующей строке (строка 51) «отражается общая площадь жилых помещений, прибывшая в результате нового строительства, надстроек существующих жилых домов, реконструкции жилых зданий с изменением технико-экономических показателей». Такая величина не может быть систематически меньше совокупного объема ввода жилья.

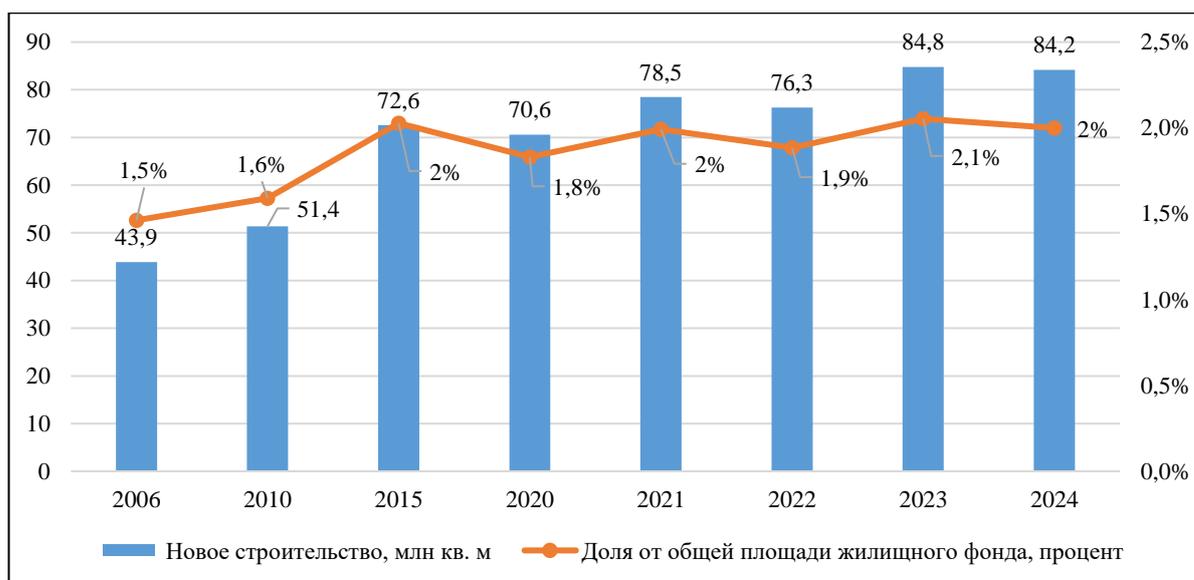


Рисунок 9.3 – Строительство нового жилья

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

Выбытие жилищного фонда как доля от наличного жилищного фонда колеблется в более широком интервале, нежели прибытие. В период 2019–2024 годов наиболее высокий процент выбытия зафиксирован в 2021 году – 0,48 %, а наиболее низкий – в 2023 году, 0,29 %.

Снос жилых зданий не является основной причиной выбытия жилищного фонда. В 2024 году более половины объема выбытия отнесено к так называемым прочим причинам, также существенны объемы выбытия «за

счет уточнения по инвентаризации», за счет сноса при реализации генеральных планов поселений и другой градостроительной документации выбыло только 1,67 млн кв. м.



Рисунок 9.4 – Выбыло площади жилищного фонда, млн кв. м, 2024 год

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

За период 2006–2024 годов наибольший объем сноса жилищного фонда в Российской Федерации был зафиксирован в 2010 году – 3,4 млн кв. м, что составило 0,11 % от общей площади жилых помещений.

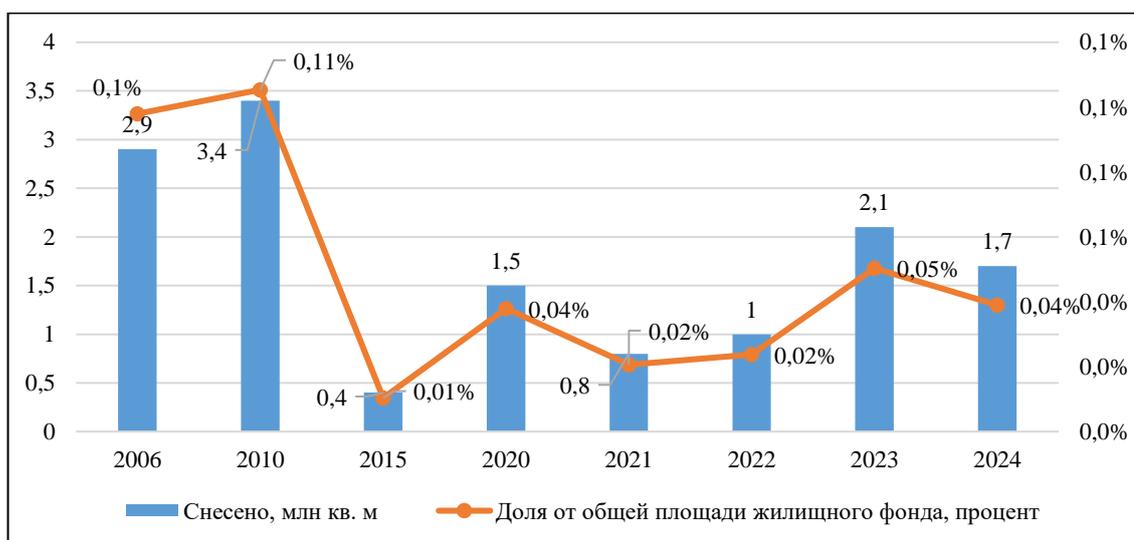


Рисунок 9.5 – Объемы сноса жилищного фонда в 2006 – 2024 годах

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

Выбытие общей площади жилых помещений в 2024 году в размере 16,02 млн кв. м происходило в основном в сегменте многоквартирных домов

– 10,7 млн. кв. м (67 % от общей площади выбывшего жилья). При этом сумма значений выбытия общей площади жилых помещений в жилых домах, в домах блокированной застройки и в многоквартирных домах, по данным формы федерального статистического наблюдения, составляет только 88,5 % от общего объема выбытия жилищного фонда (небаланс).

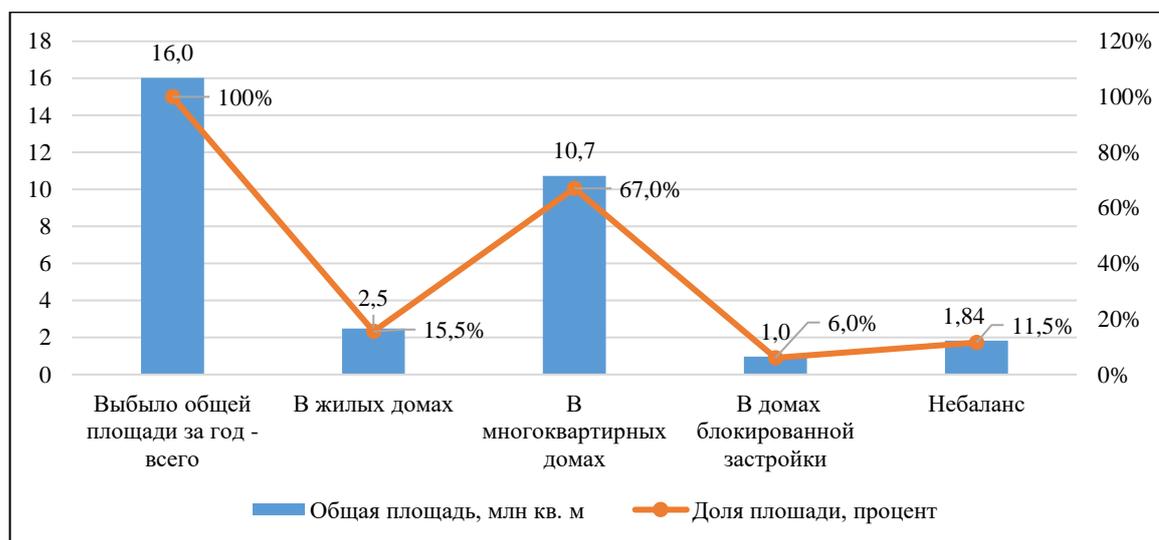


Рисунок 9.6 – Структура выбытия общей площади жилых помещений в жилых зданиях в 2024 году, млн кв. м

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

9.2. Движение жилищного фонда в субъектах Российской Федерации

На рисунке 9.7 показана дифференциация темпов прибытия жилищного фонда по субъектам Российской Федерации в 2024 году. Наиболее высокие темпы прибытия – более 3 % существующего жилищного фонда – в Московской, Тульской и Тюменской областях, республиках на территории Сибирского федерального округа и некоторых республиках Северного Кавказа. Наиболее низкие темпы прибытия фиксируются в регионах Европейского Севера, Центра и Поволжья, отдельных регионах Сибирского и Дальневосточного федеральных округов.

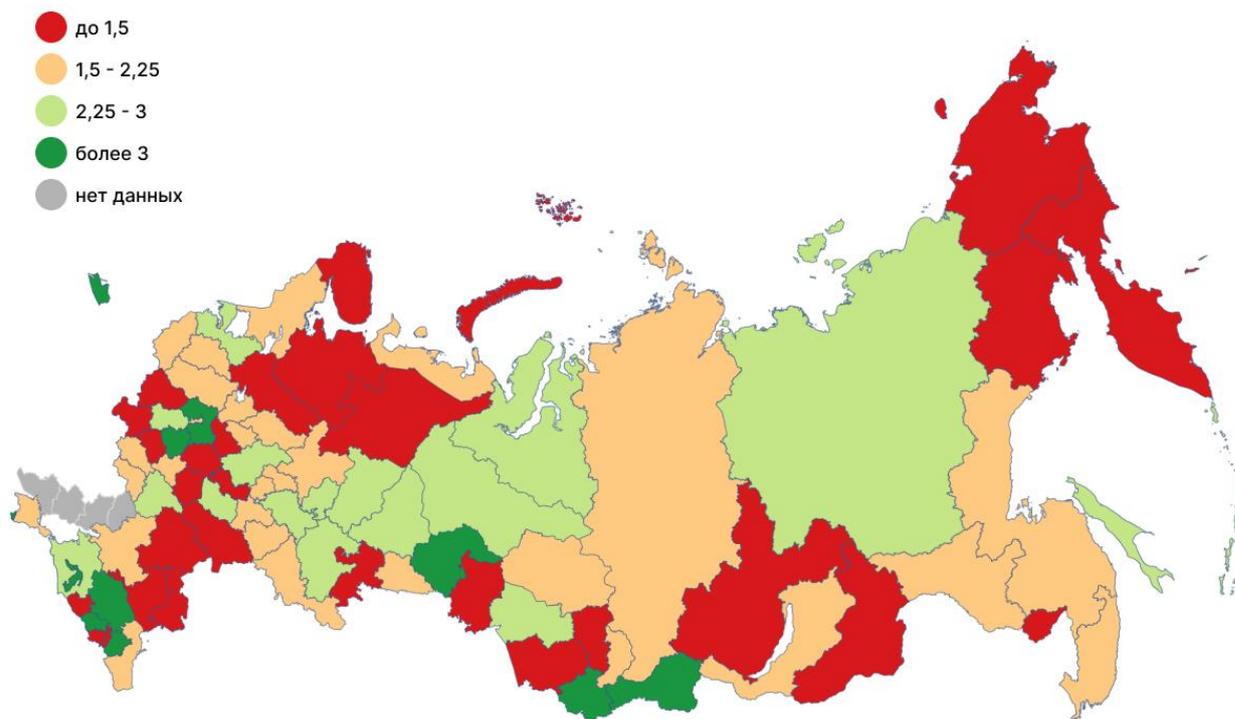


Рисунок 9.7 – Доля прибытия жилищного фонда от существующего жилищного фонда на конец года, 2024 год, %

Как и в целом по России, основным источником прибытия жилищного фонда является новое жилищное строительство.

Соответственно, лидерами по доле вновь построенного жилищного фонда в 2024 году от общей площади жилищного фонда субъекта Российской Федерации по состоянию на конец 2024 года являются в основном те же регионы: Республика Адыгея – 6,8 %, Республика Тыва – 6,1 %, Тюменская область – 4,2 % и Республика Алтай – 4,1 % (рис. 9.8).

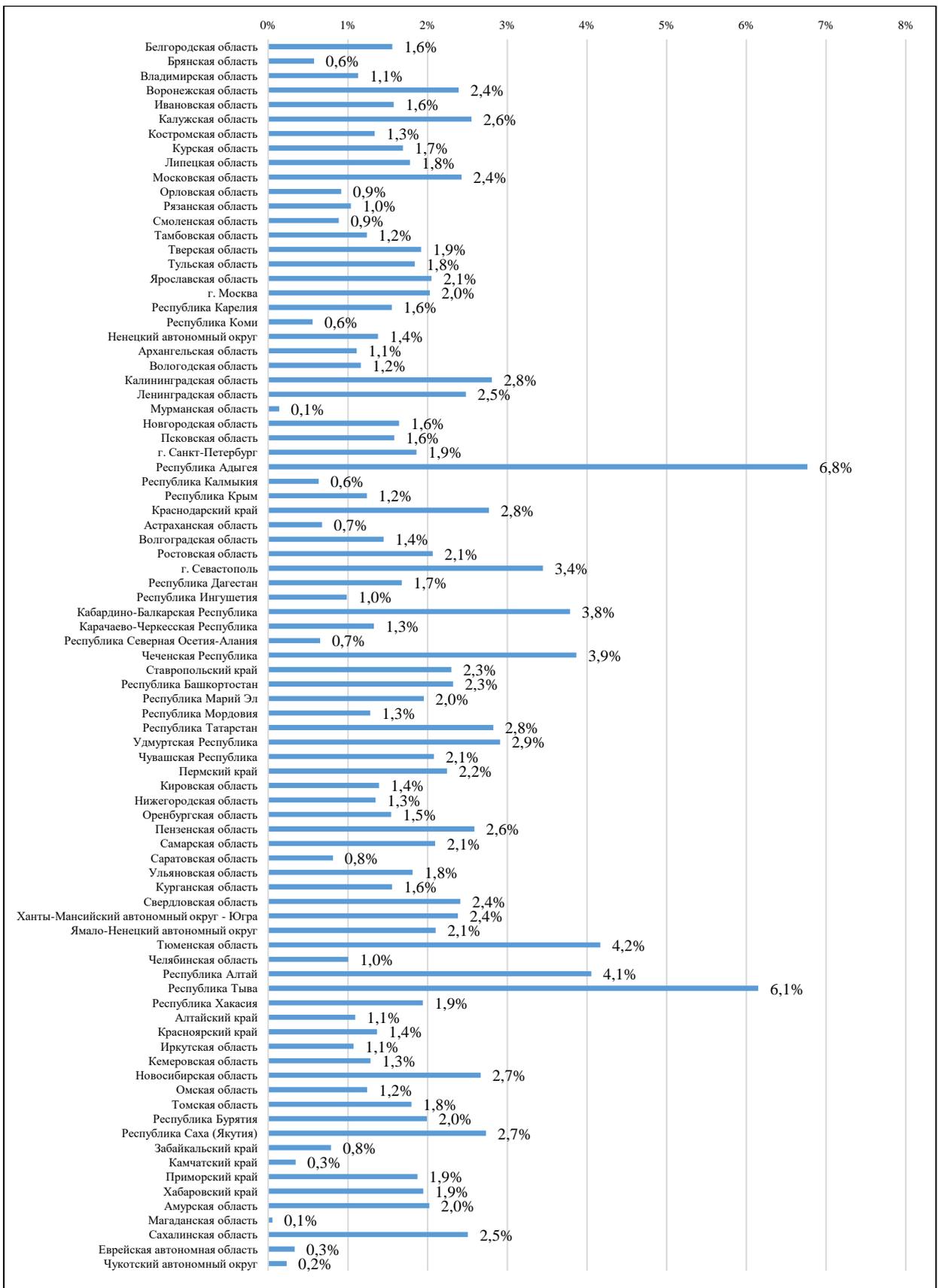


Рисунок 9.8 – Доля вновь построенного жилищного фонда в 2024 году от общей площади жилищного фонда на конец года, %

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

Разрыв между регионами по доле выбытия жилищного фонда существенно больше, чем по доле прибытия, что связано с разной интенсивностью реализации программ сноса аварийного жилья, комплексного развития районов жилой застройки (рисунок 9.9). В большинстве регионов Европейской части страны, за исключением Москвы, Московской, Тульской и Кировской областей и еще нескольких регионов, а также регионов юга Западной Сибири, выбытие находится на низком или крайне низком уровне. Относительно высокие темпы выбытия, помимо отмеченных регионов, характерны для регионов Уральского федерального округа, Якутии, Забайкальского края, Сахалинской, Иркутской и Амурской областей, ЕАО и Республики Алтай.

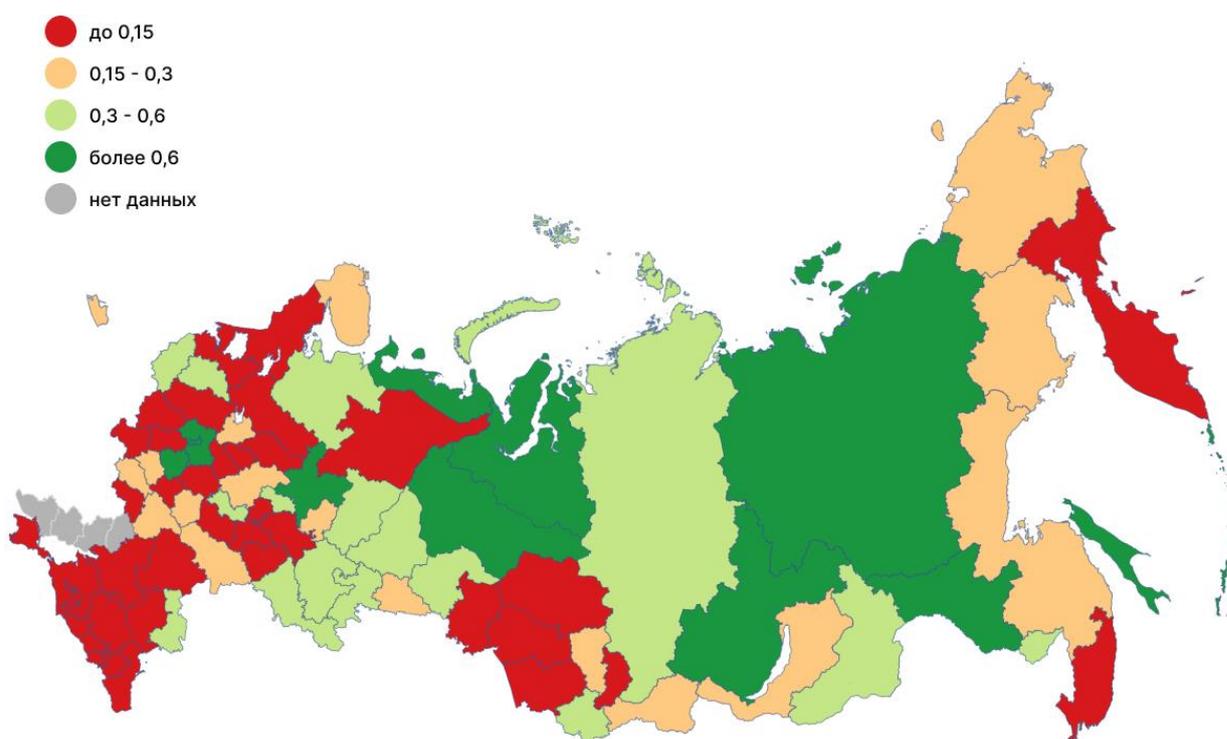


Рисунок 9.9 – Доля выбытия жилищного фонда от существующего жилищного фонда на конец 2024 года, %

Несмотря на то, что снос жилья, как показано выше, не является основным источником выбытия жилищного фонда, анализ распределения объемов сноса по субъектам Российской Федерации представляет определенный интерес.

Рисунок 9.10 демонстрирует резкий разрыв между регионами, где снос жилья практически не осуществляется (таких большинство), и регионами, где он составляет существенные объемы (Москва и Московская область, Пермский край, Свердловская, Кемеровская, Сахалинская, Республика Якутия (Саха) и ХМАО). Наибольший объем снесенного жилищного фонда в субъектах Российской Федерации в 2024 году – в Московской области, 641,7 тыс. кв. м, что составило 0,22 % наличного жилищного фонда.

В ряде регионов снос жилищного фонда в 2024 году практически отсутствовал, это, например, Ивановская область, Калининградская область, Республика Дагестан, Республика Татарстан, Алтайский край, Еврейская автономная область (всего 16 субъектов Российской Федерации).

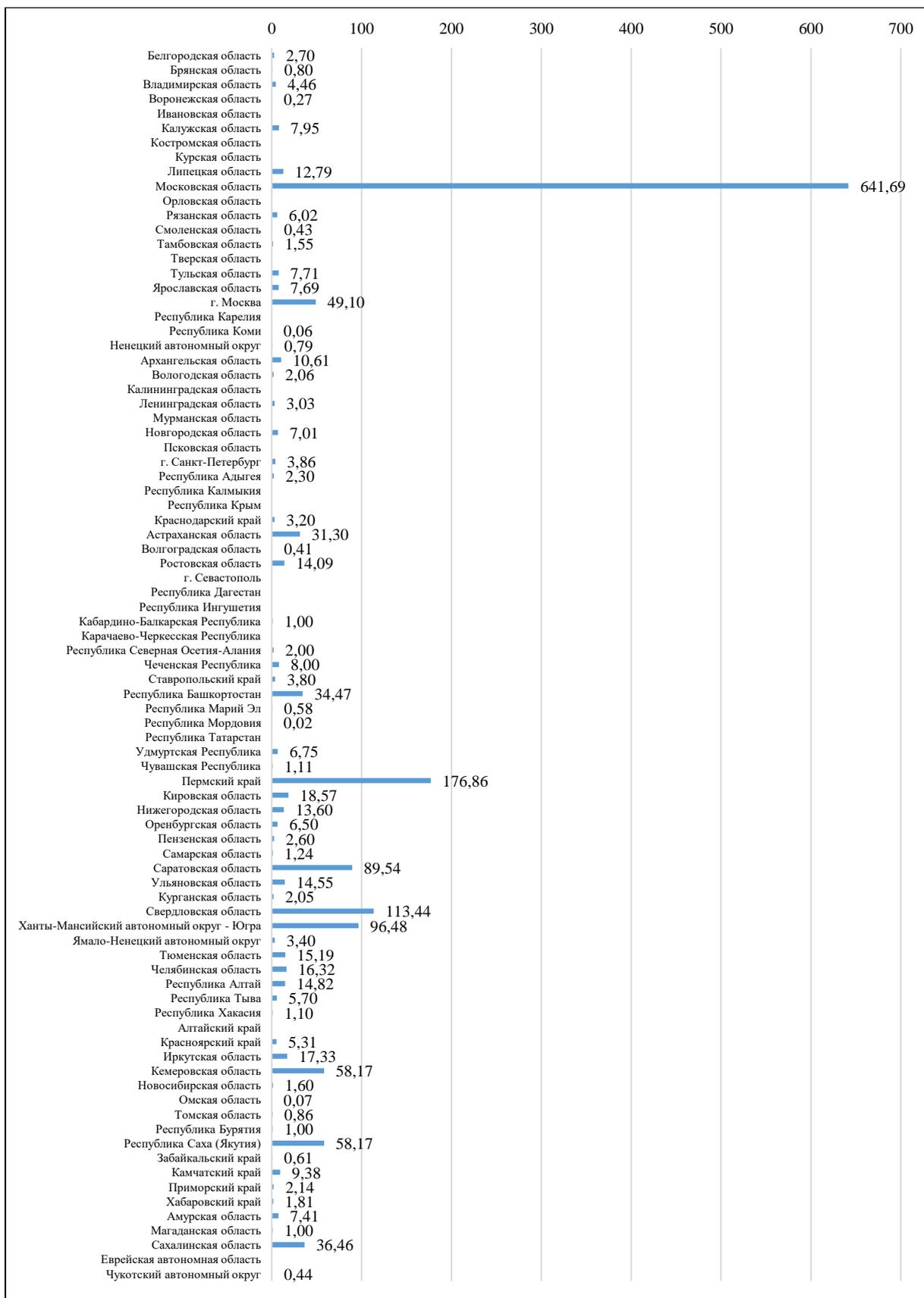


Рисунок 9.10 – Снесено жилищного фонда в субъектах Российской Федерации в 2024 году, тыс. кв. м

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

9.3. Движение жилищного фонда в административных центрах субъектов Российской Федерации

Региональные столицы также резко различаются по интенсивности движения жилищного фонда (рисунок 9.11).

К городам, в которых интенсивно протекают процессы как прибытия, так и выбытия жилищного фонда, что позволяет говорить о его существенном обновлении, относятся Великий Новгород, Киров, Уфа, Грозный, Ханты-Мансийск, Салехард, Иркутск, Якутск⁶⁵.

В Астрахани и Челябинске высокие темпы выбытия не сопровождаются существенным прибытием жилищного фонда.

Обращает на себя внимание практически полное отсутствие выбытия жилищного фонда в таких крупных городах, как Казань, Краснодар, Владивосток, Ижевск, Ростов-на-Дону, Рязань, Ставрополь, Томск, Ульяновск, Чебоксары. Можно предположить, что относительно активные рынки жилищного строительства в этих городах предполагают потребность в активизации программ реконструкции застроенных территорий, что должно привести к увеличению объемов выбытия жилья в среднесрочной перспективе.

⁶⁵ Данные по движению жилищного фонда в Калининграде, Кызыле и Нальчике не представлены в рамках анализа, так как являются неверными.

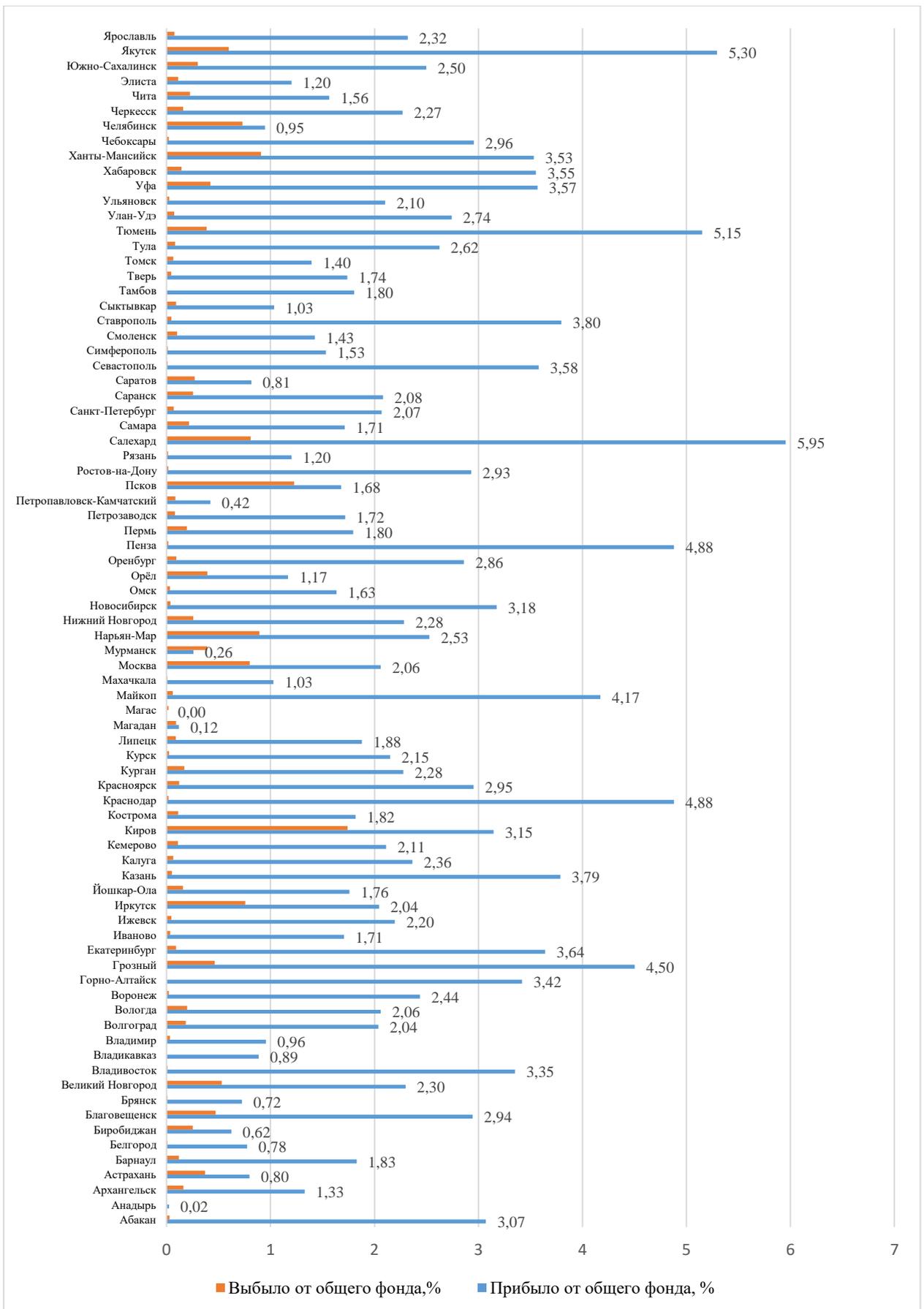


Рисунок 9.11 – Движение жилищного фонда в административных центрах субъектов Российской Федерации в 2024 году

10. Жилищный фонд по формам собственности и видам пользования

В соответствии с частью 2 статьи 19 Жилищного кодекса в зависимости от *формы собственности* жилищный фонд подразделяется на:

1) частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

В соответствии с частью 3 статьи 19 Жилищного кодекса жилищный фонд в зависимости от *целей его использования* подразделяется на:

1) жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов;

2) специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV Жилищного кодекса жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, к которым относятся⁶⁶:

- служебные жилые помещения;
- жилые помещения в общежитиях;

⁶⁶ См. часть 1 статьи 92 ЖК РФ.

- жилые помещения маневренного фонда;
- жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан;
- жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;
- жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;
- жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;
- жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

3) индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами – собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами – собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования.

10.1. Жилищный фонд по формам собственности и видам пользования в Российской Федерации

По состоянию на конец 2024 года большая часть жилищного фонда, 94,4 %, находится в частной собственности, в том числе в собственности граждан – 92,4 % (рисунок 10.1).

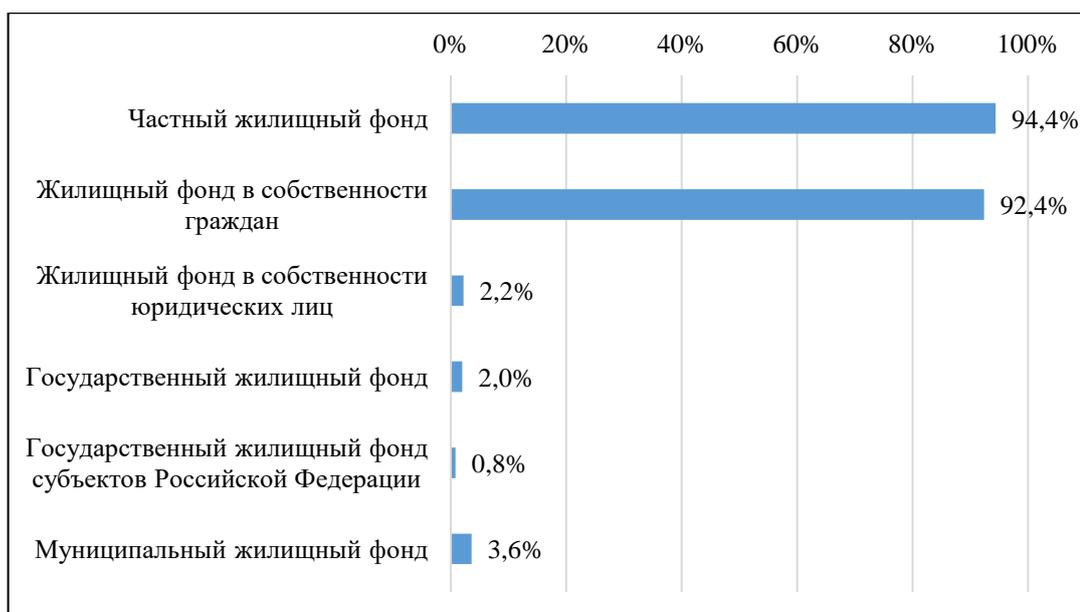


Рисунок 10.1 – Доля общей площади жилых помещений по формам собственности по состоянию на конец 2024 года, %

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

Жилищный фонд разных форм собственности находится во всех типах жилых зданий: в жилых домах, в том числе в домах блокированной застройки, в многоквартирных домах, в которых находится большая часть жилищного фонда всех форм собственности (рисунок 10.2).

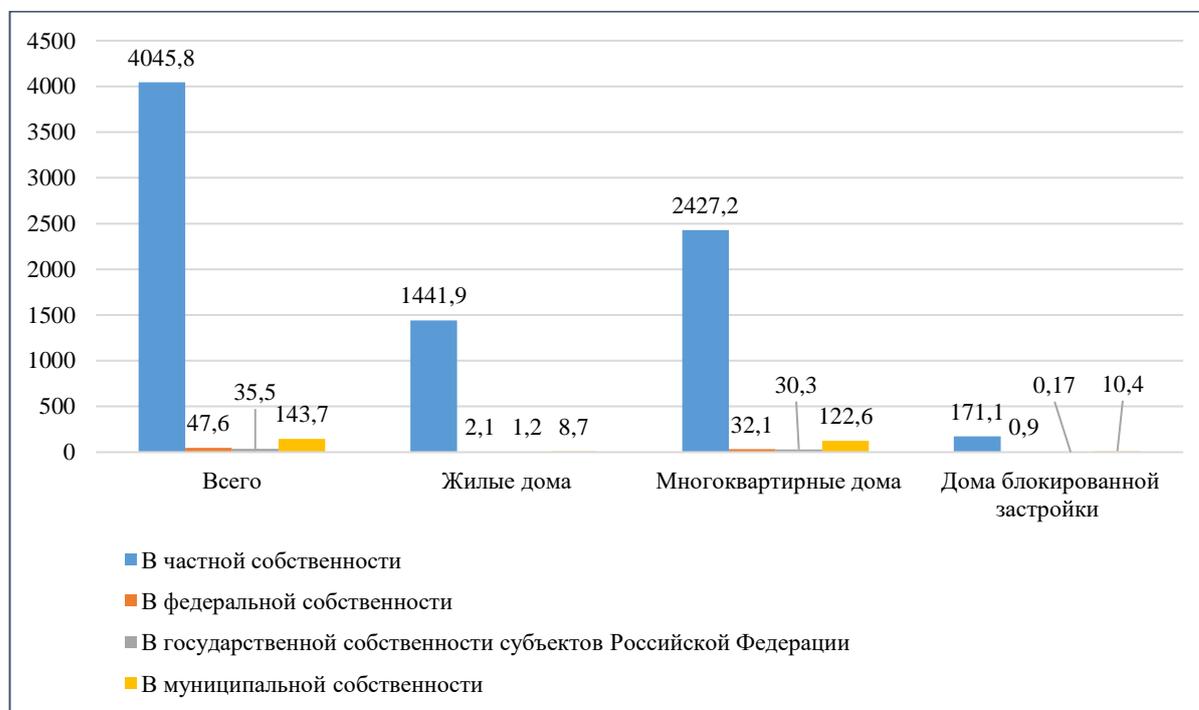


Рисунок 10.2 – Общая площадь жилых помещений разных форм собственности в разных типах жилых зданий по состоянию на конец 2024 года, млн кв. м

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

По состоянию на конец 2024 года в сравнении с 2010 годом:

- частный жилищный фонд увеличился на 8,8 процентных пункта – с 85,6 % до 94,4 %;
- = жилищный фонд в собственности граждан увеличился на 10,2 п. п. – с 82,2 % до 92,4 %;
- жилищный фонд в собственности юридических лиц уменьшился на 1,1 п. п. – с 3,3 % до 2,2 %;
- государственный жилищный фонд уменьшился на 2,3 п. п. – с 4,3 % до 2 %;
- муниципальный жилищный фонд уменьшился на 6,3 п. п. – с 9,9 % до 3,6 % (рисунок 10.3).

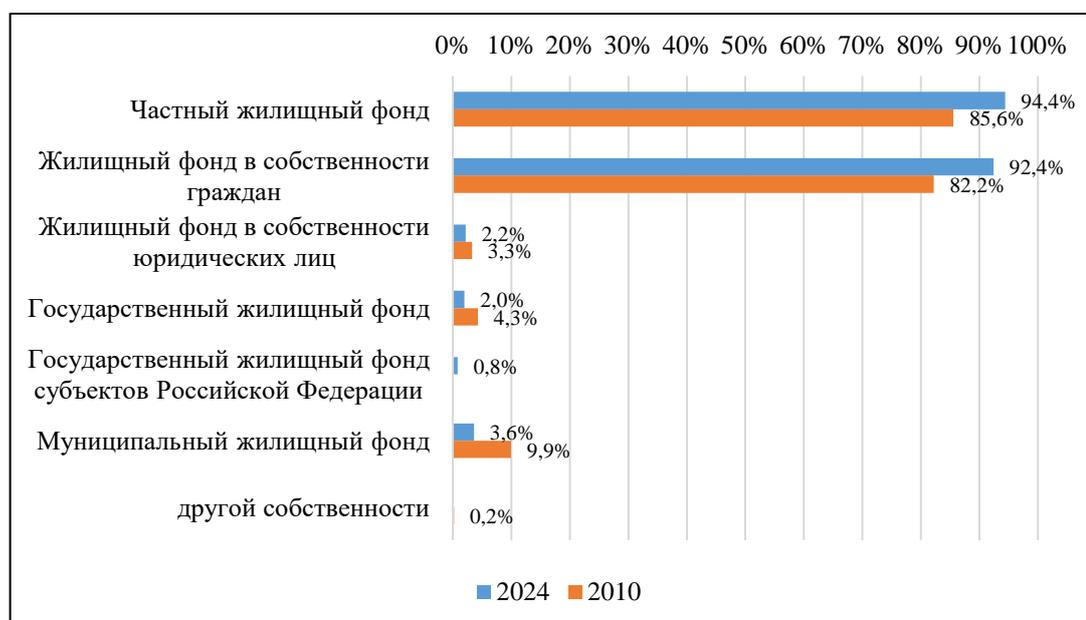


Рисунок 10.3 – Доля площади жилищного фонда по формам собственности по состоянию на конец 2024 года, %

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

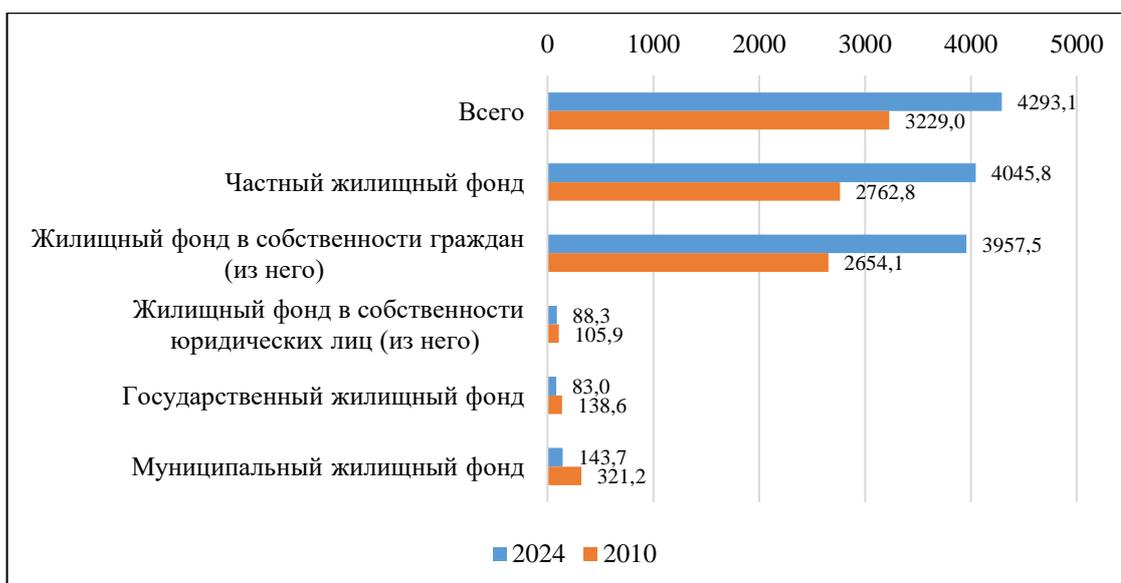


Рисунок 10.4 – Площадь жилищного фонда по формам собственности, млн кв. м, 2024 и 2010 годы

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

Изменение структуры жилищного фонда произошло в результате приватизации жилищного фонда и перехода жилищного фонда из муниципальной (государственной) собственности в собственность граждан, а также за счет строительства нового жилья.

Все виды жилищного фонда по формам собственности находятся как в городской, так и в сельской местности (рисунок 10.5).



Рисунок 10.5 – Доля площади жилищного фонда по формам собственности в городской и сельской местности, 2024 год, %

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

За период 2010–2014 годов доля индивидуального (частного) жилищного фонда в структуре жилищного фонда Российской Федерации увеличилась с 91,8 % до 94,4 %, а доля жилищного фонда социального использования и доля специализированного жилищного фонда соответственно уменьшилась с 6,7 % до 2,7 % и с 1,6 % до 1,2 % (рисунок 10.6).

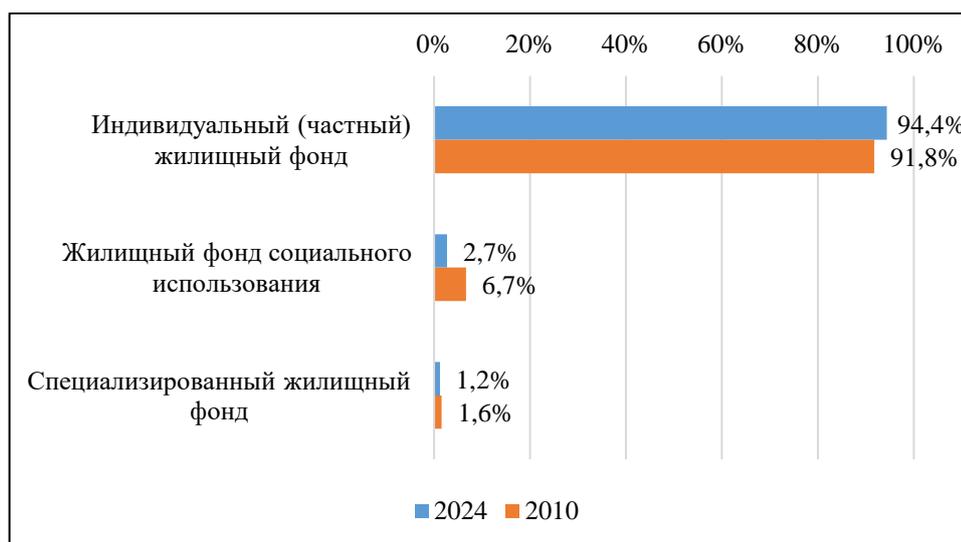


Рисунок 10.6 – Структура жилищного фонда по видам пользования (целям использования) по состоянию на конец 2024 года

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

10.2. Жилищный фонд по формам собственности и видам пользования в субъектах Российской Федерации

Наибольшая доля частного жилищного фонда – в Республике Адыгея (99,2 %), наименьшая – в Чукотском автономном округе (51,5 %) при доле частного жилищного фонда в целом по Российской Федерации 99,4% (рисунок 10.7).

Наибольшая доля государственного жилищного фонда – в Севастополе (21 %), муниципального жилищного фонда – в Чукотском автономном округе (44,8 %) при доле государственного жилищного фонда в целом по Российской Федерации 2 %, а муниципального жилищного фонда – 3,6 % (рисунок 10.8).



Рисунок 10.7 – Доля частного жилищного фонда в субъектах Российской Федерации, 2024 год, %

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

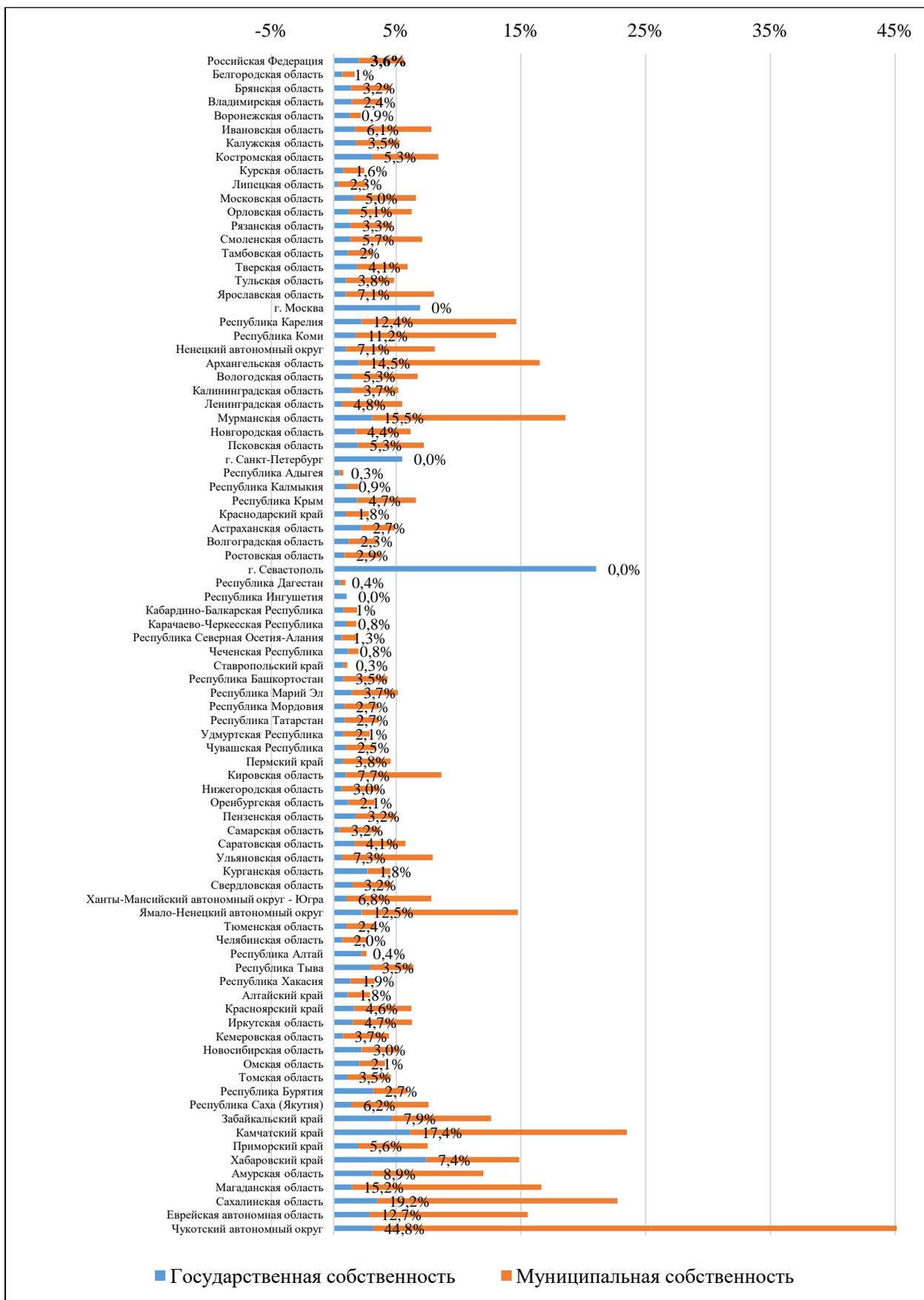


Рисунок 10.8 – Доля жилищного фонда в государственной и муниципальной собственности в субъектах Российской Федерации, 2024 год, %

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

Наибольшая доля жилищного фонда социального использования – в Чукотском автономном округе, 39,7 %, специализированного жилищного фонда – в Севастополе, 10,4 % при доле жилищного фонда социального использования в целом по Российской Федерации 2,7 %, а специализированного жилищного фонда – 1,2 % (рисунок 10.9).

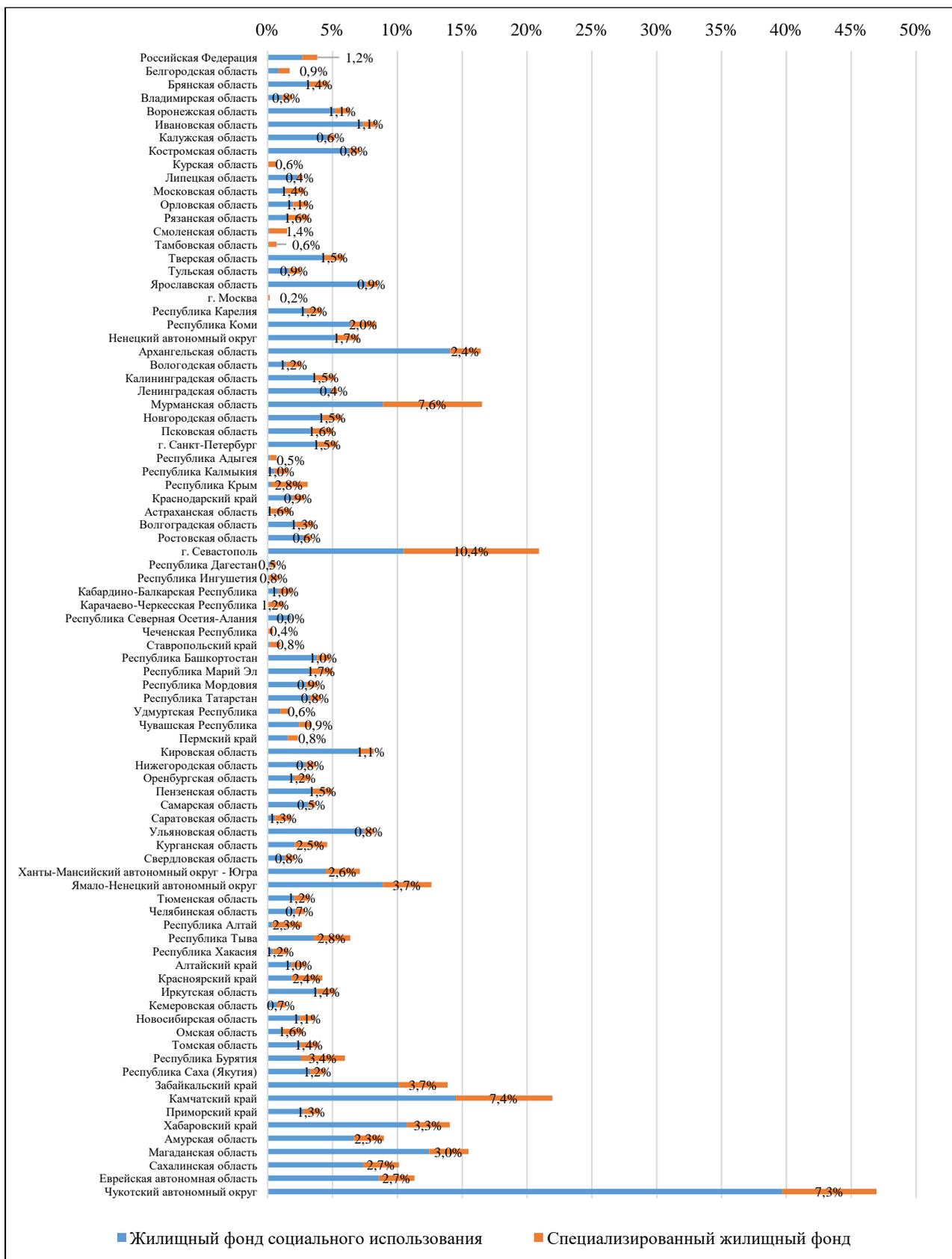


Рисунок 10.9 – Доля жилищного фонда социального использования и специализированного жилищного фонда в субъектах Российской Федерации, 2024 год, %

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

10.3. Жилищный фонд по формам собственности и видам пользования в выборке городов Российской Федерации

Наибольшая доля частного жилищного фонда в Черкесске (99,9 %), Элисте (97,8 %), Ставрополе (97,7 %). Наименьшая – в Анадыре (57,8 %), Салехарде (72,6 %), Южно-Сахалинске (83,2 %), Хабаровске (85 %) (рисунок 10.10).

Наиболее низкая доля муниципального жилищного фонда наблюдается в южных и западных городах – центрах субъектов Российской Федерации, например, в Магасе и Черкесске 0 %, Ставрополе 0,3 %, Элисте 0,5 %, Владикавказе 1,5 % от площади жилищного фонда в городе.

Более высокая доля муниципального жилищного фонда – в северных и дальневосточных городах, например, в Анадыре 39,1 %, Южно-Сахалинске 12,2 %, Салехарде 10,8 %, Ханты-Мансийске 5,9 %, Магадане 5,1 % от площади жилищного фонда в городе.

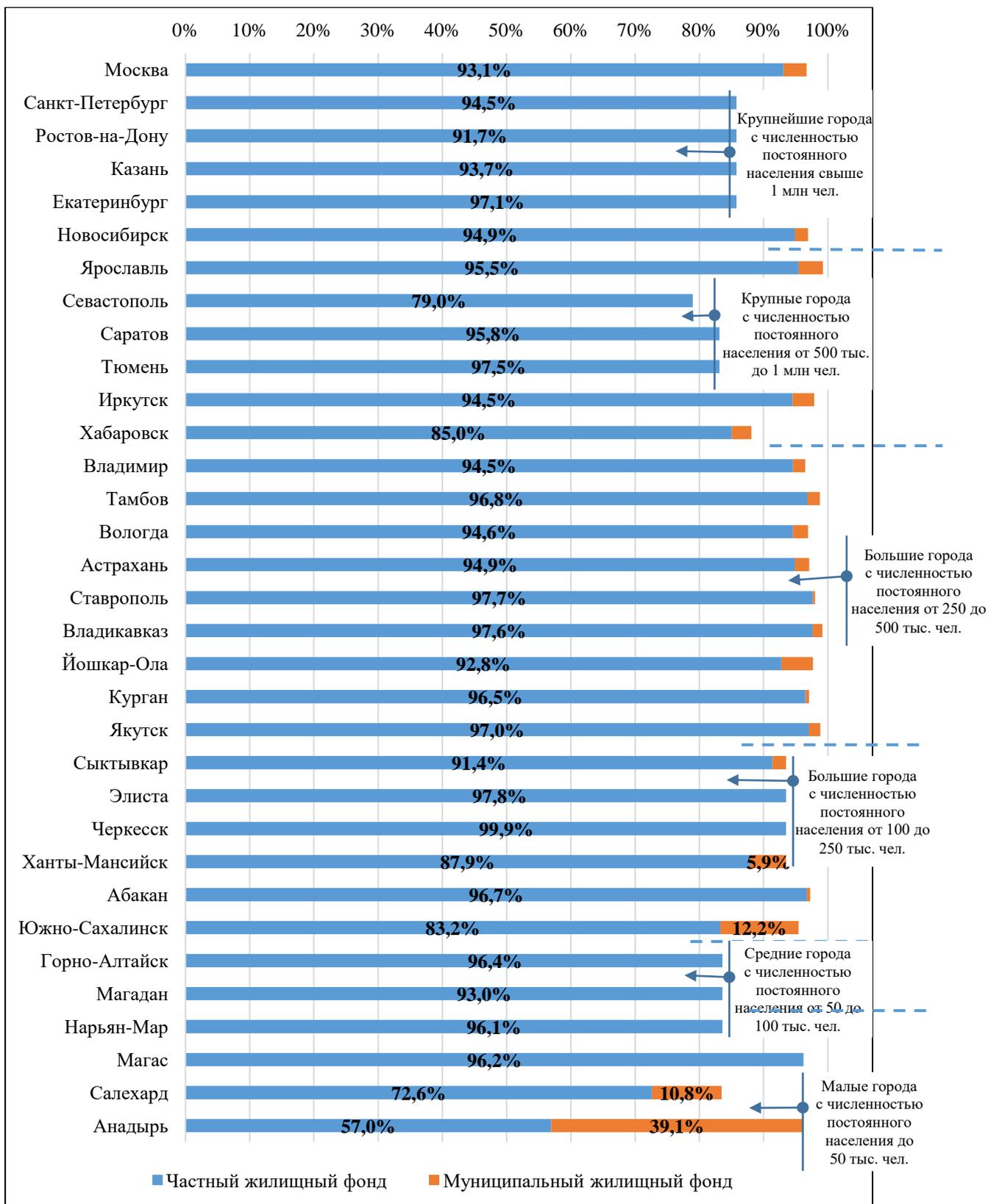


Рисунок 10.10 – Доля частного и муниципального жилищного фонда в выборке городов Российской Федерации, 2024 год, %

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

11. Способы управления многоквартирными домами

11.1. Способы управления многоквартирными домами в Российской Федерации

Согласно форме федерального статистического наблюдения №1-жилфонд за 2024 год число многоквартирных домов в целом по Российской Федерации составляет 1520,1 тыс. ед. При этом согласно форме федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа) за 2024 год число многоквартирных домов в целом по Российской Федерации, в которых собственниками помещений должен быть выбран способ управления или определен органами власти на конкурсной основе, составляет 919,8 тыс. многоквартирных домов общей площадью 2434,35 млн кв. м.

Из указанного количества многоквартирных домов:

- управление управляющей организацией осуществляется в отношении 609,8 тыс. многоквартирных домов общей площадью 1990,4 млн кв. м;

- управление товариществом собственников жилья осуществляется в отношении 308,8 тыс. многоквартирных домов общей площадью 66,4 млн кв. м;

- непосредственное управление осуществляется в отношении 243,6 тыс. многоквартирных домов общей площадью 135 млн кв. м (рисунок 11.1).

По итогам 2024 года собственники помещений в многоквартирных домах выбрали и реализуют способ управления в отношении 92,2 % многоквартирных домов (МКД) от их общего количества (рисунок 11.2). Наибольшее количество многоквартирных домов находится в управлении управляющих организаций – 61,15 % от общего количества многоквартирных домов.

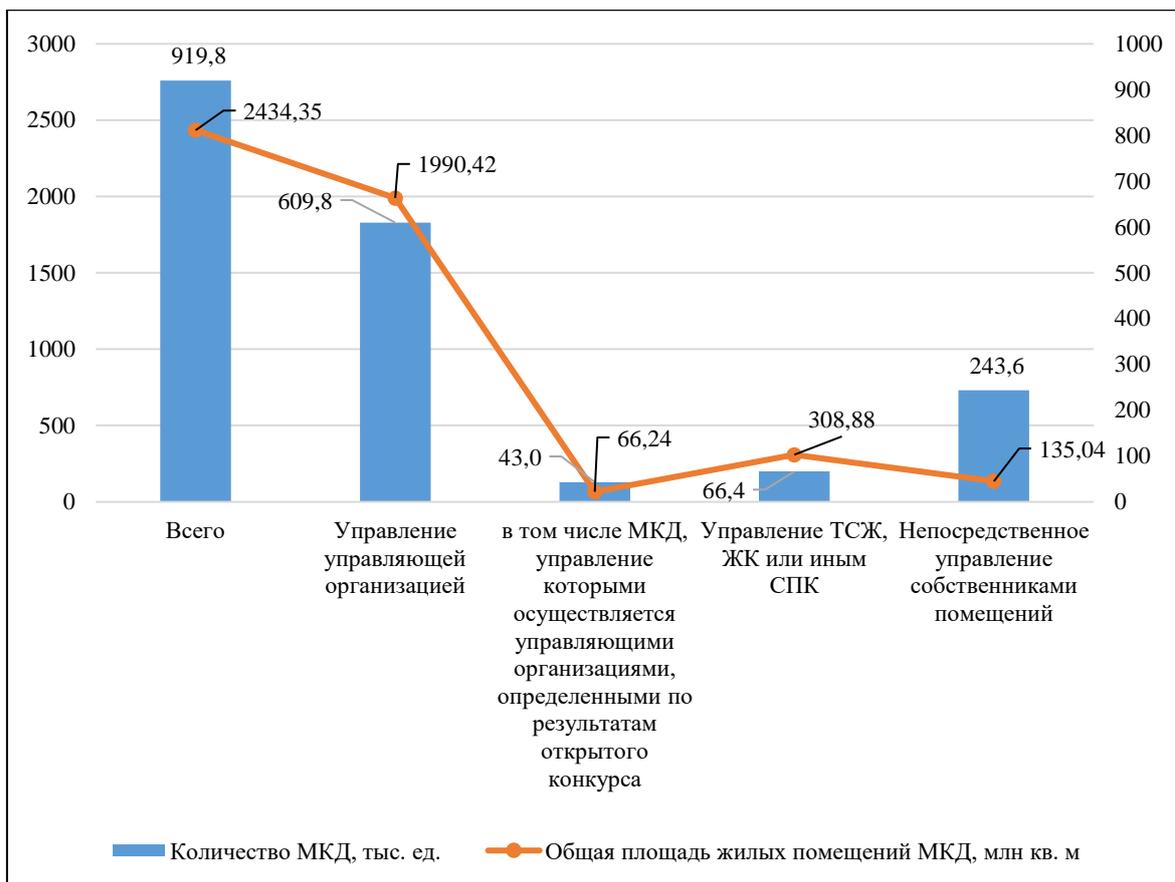


Рисунок 11.1 – Количество и общая площадь многоквартирных домов, в которых выбран способ управления по состоянию на конец 2024 года
 Источник: Минстрой России, форма федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа)

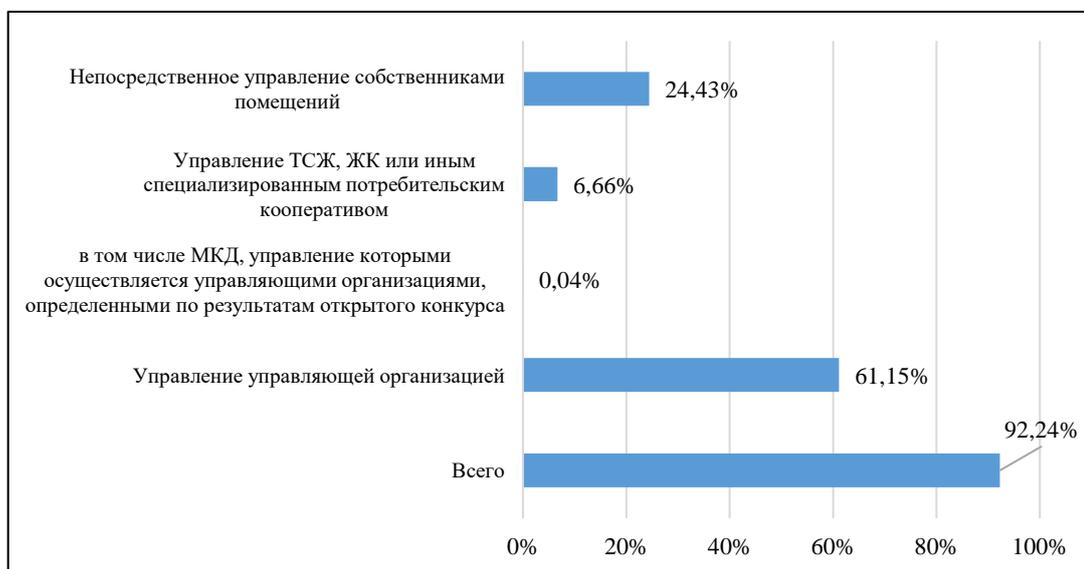


Рисунок 11.2 – Доля многоквартирных домов, в которых выбран или реализован способ управления, на конец 2024 года

Источник: Минстрой России, форма федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа), Таблица 1

Большая часть многоквартирных домов (53,4 %), в которых собственники помещений выбрали способ управления домом управляющей организацией, управляется организациями частной формы собственности (рисунок 11.3).

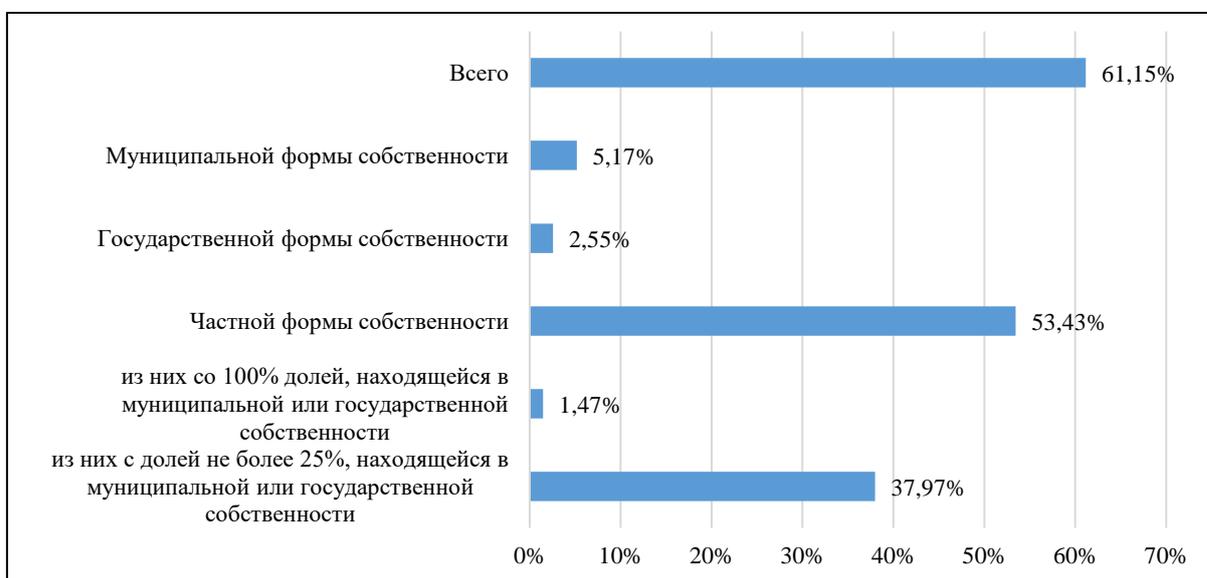


Рисунок 11.3 – Доля МКД, в которых собственники помещений выбрали и реализуют способ управления управляющей организацией разной организационно-правовой формы, по состоянию на конец 2024 года

Источник: Минстрой России, форма федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа), Таблица 3

Из 66,4 тыс. многоквартирных домов, в которых выбран способ управления товариществом собственников жилья, кооперативом, 12,5 % таких домов переданы товариществом или кооперативом в управление управляющих организаций.

По состоянию на конец 2024 года:

- управление многоквартирными домом управляющей организацией осуществляется 19 446 управляющими организациями в отношении 609,8 тыс. многоквартирных домов общей площадью 1990,4 млн кв. м;

- управление многоквартирными домом товариществом собственников жилья осуществляется 38 516 товариществами собственников жилья и 10 451 кооперативами в отношении 308,8 тыс. многоквартирных домов общей площадью 66,4 млн кв. м.

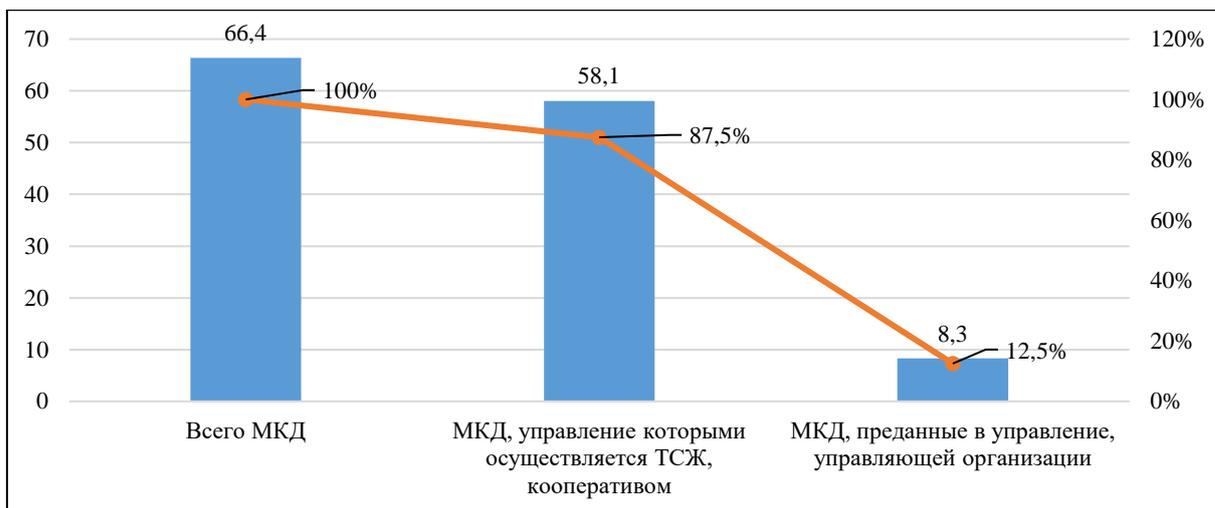


Рисунок 11.4 – Количество многоквартирных домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют способ управления ТСЖ, кооперативом, по состоянию на конец 2024 года, тыс. ед., %

Источник: Минстрой России, форма федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа), Таблица 4

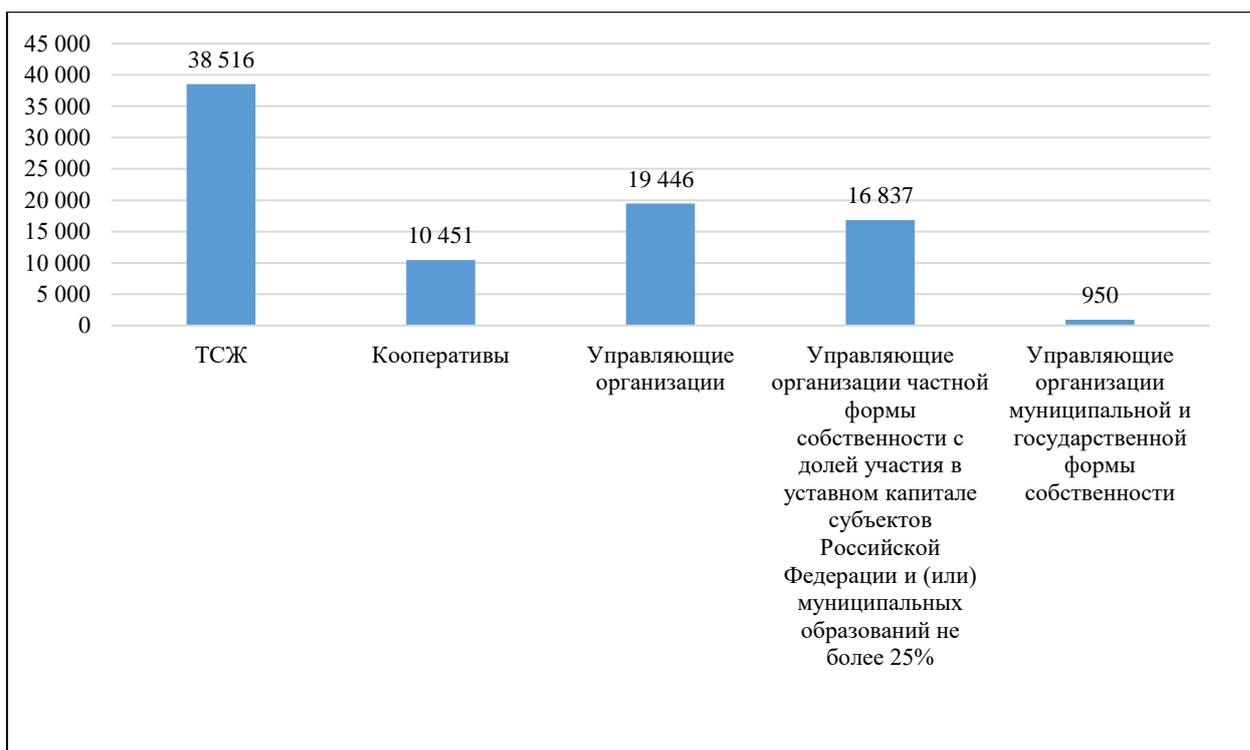


Рисунок 11.5 – Количество организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами по состоянию на конец 2024 года, ед.

Источник: Минстрой России, форма федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа), Таблица 4

За период 2015–2024 годов доля многоквартирных домов, управление которыми осуществляют управляющие организации, увеличилась с 60 % до 66 %. Доля многоквартирных домов, управление которыми осуществляют

товарищества собственников жилья (кооперативы), уменьшилась с 11 % до 7 %.

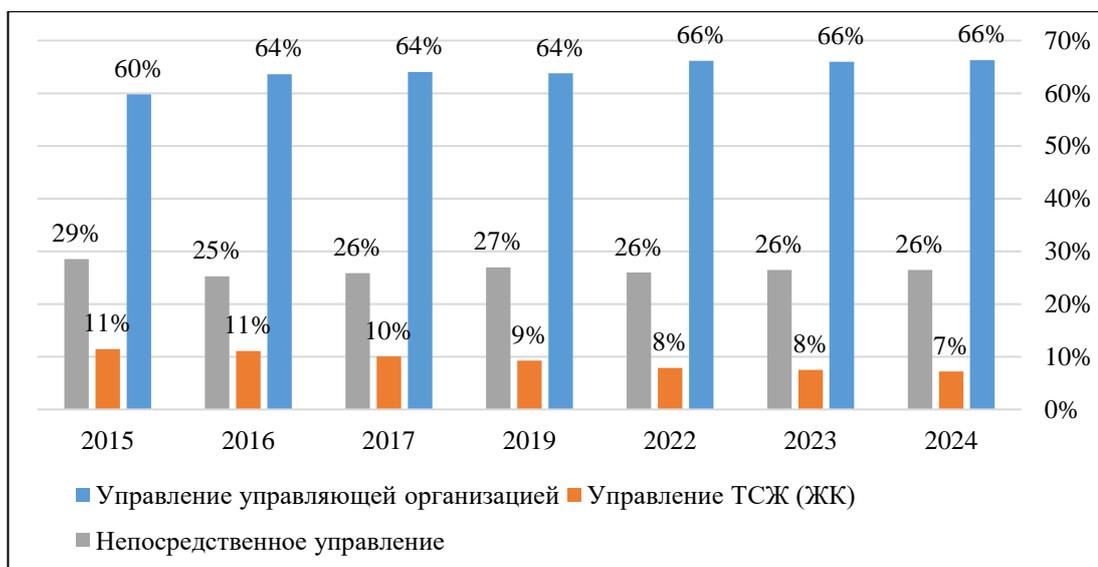


Рисунок 11.6 – Способы управления многоквартирными домами, доля многоквартирных домов, в отношении которых выбран и реализован способ управления

Источник: Минстрой России, форма федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа), Таблица 4

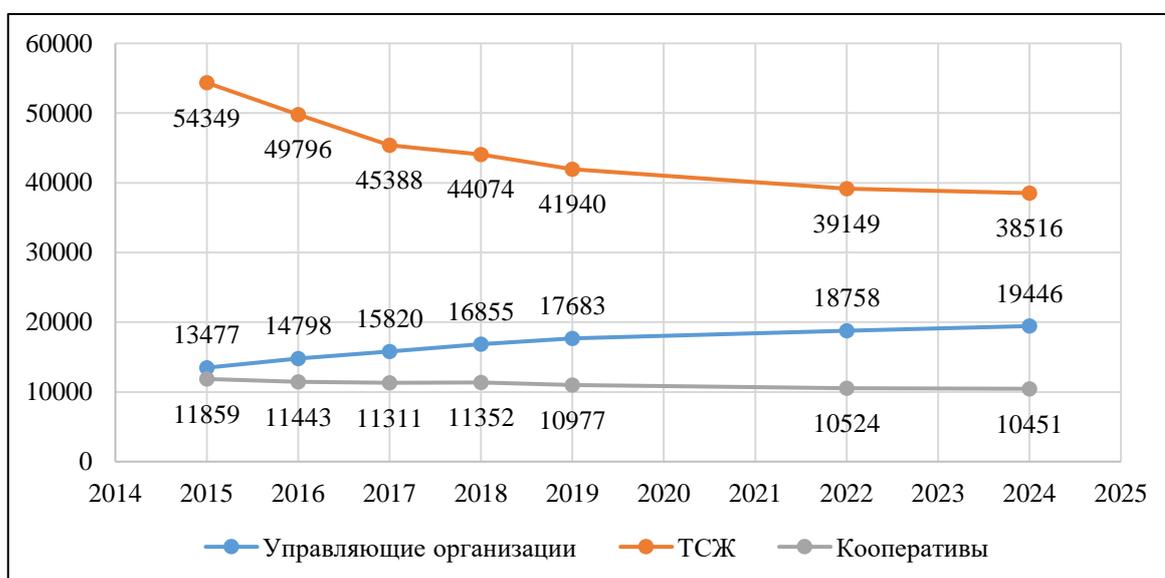


Рисунок 11.7 – Изменение количества организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, в 2014–2025 годах

Источник: Минстрой России, форма федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа)

За период 2015–2024 годов количество управляющих организаций увеличилось с 13,5 тыс. до 19,5 тыс. организаций. Количество товариществ собственников жилья уменьшилось с 54,3 тыс. до 38,5 тыс. таких организаций.

11.2. Способы управления многоквартирными домами в субъектах Российской Федерации

Собственниками помещений выбран и реализован способ управления по состоянию на конец 2024 года в 100 % многоквартирных домов, в которых собственники должны выбрать способ управления домом, в Белгородской области, Чувашской Республике, Республике Калмыкия и в Еврейской автономной области при значении данного показателя в целом по Российской Федерации 92,2 %.

Наименьшая доля многоквартирных домов, в которых собственники должны выбрать способ управления на общем собрании собственников, в которых собственниками помещений выбран и реализован способ управления, в Чукотском автономном округе (9,7 %), Республике Коми (61,7 %), Забайкальском крае (62,2 %), Архангельской области (62,9 %), Республике Карелия (72,7 %).

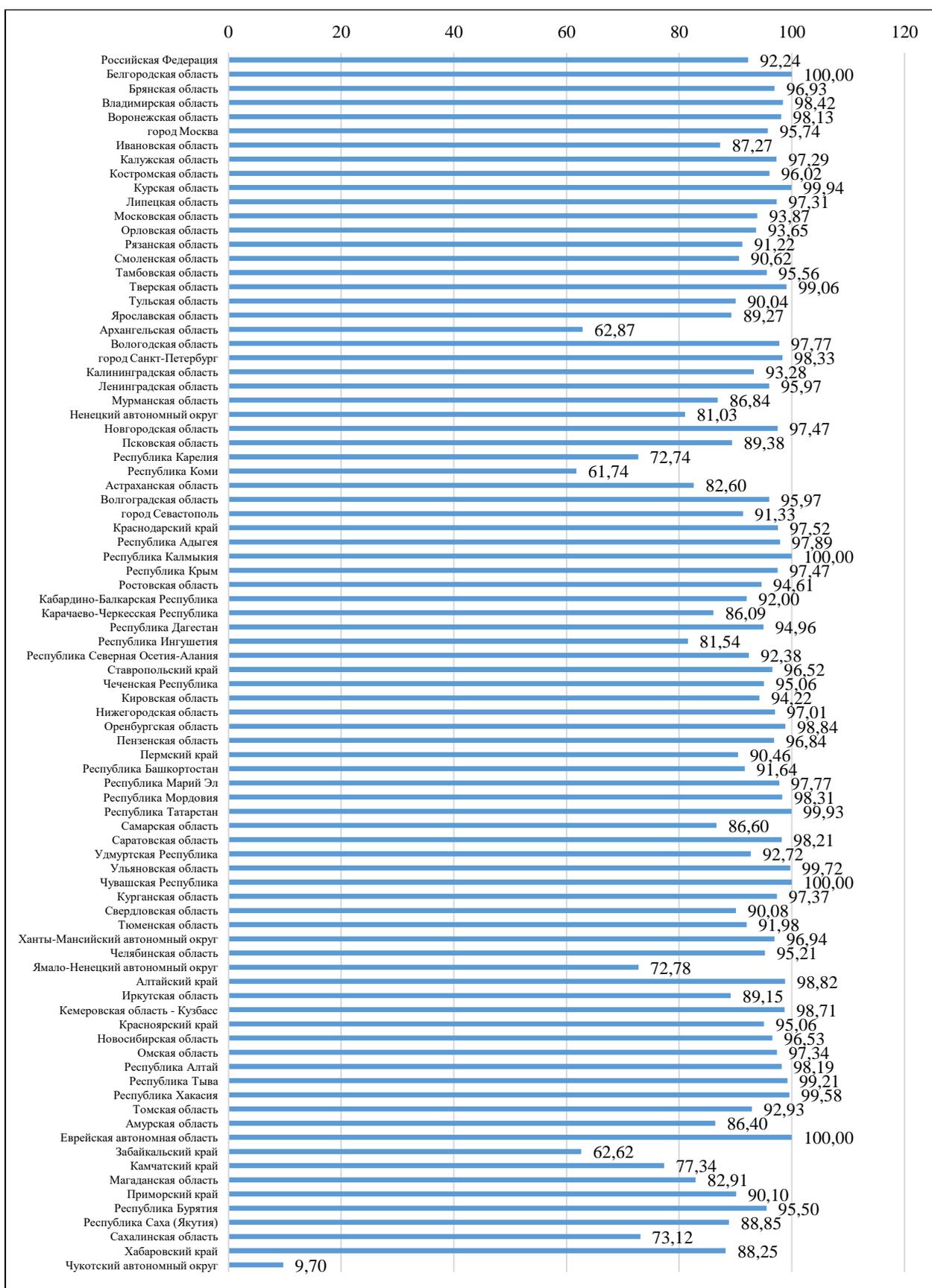


Рисунок 11.8 – Доля многоквартирных домов в субъектах Российской Федерации, в которых собственниками помещений выбран и реализован способ управления, по состоянию на конец 2024 года

Источник: Минстрой России, форма федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа)

Наибольшая доля многоквартирных домов, в которых собственниками помещений выбран и реализован способ управления управляющей организацией, в Еврейской автономной области (93 %) наименьшая доля – в Чукотском автономном округе (9,3 %) при среднем значении данного показателя в целом по Российской Федерации 61,2 %.

Наибольшая доля многоквартирных домов, в которых собственниками помещений выбран и реализован способ управления товариществом собственников жилья (кооперативом), в Саратовской области (30,1 %), наименьшая доля – в Ненецком автономном округе (0,3 %) (в Чукотском автономном округе 0 %) при среднем значении данного показателя в целом по Российской Федерации 6,7 %.

Наибольшая доля многоквартирных домов, в которых собственниками помещений выбран и реализован способ непосредственного управления, в Республике Марий Эл (60,3 %), наименьшая доля – в Чукотском автономном округе (0,4 %) при среднем значении данного показателя в целом по Российской Федерации 24,4 %.

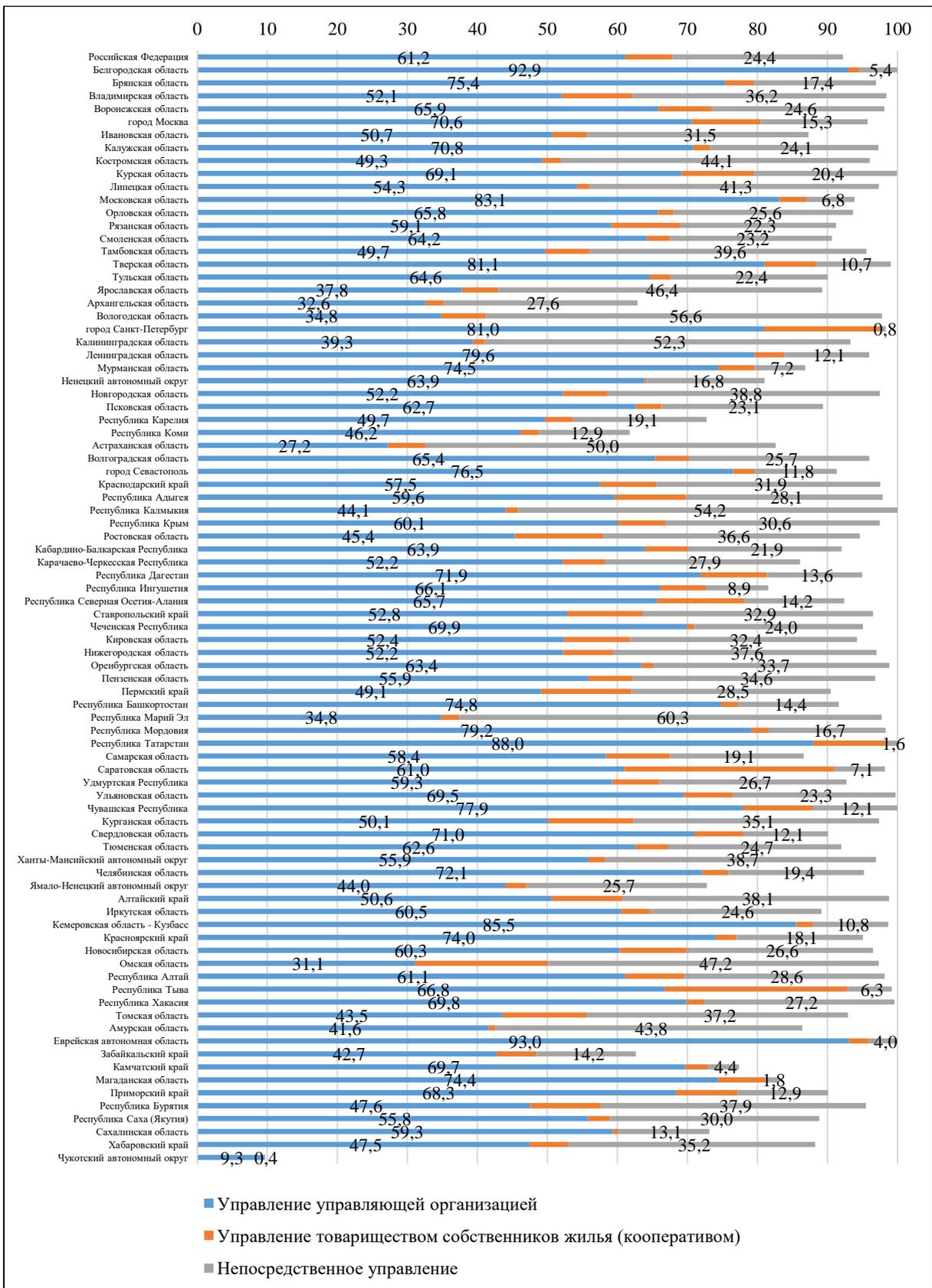


Рисунок 11.9 – Доли многоквартирных домов в субъектах Российской Федерации, в которых собственниками помещений выбраны разные способы управления по состоянию на конец 2024 года

Источник: Минстрой России, форма федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа)

В целом в 2024 году зарегистрировано 19 446 управляющих компаний. Их количество заметно различается по городам, например, в Магасе функционируют четыре организации, в Тамбове – 57. Анализ степени монополизации рынка управления необходим для оценки конкурентной среды, выявления рисков злоупотребления доминирующим положением, а также для формирования эффективной политики регулирования и поддержки добросовестной конкуренции в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Оценка концентрации выполнена по методологии, разработанной экспертами Фонда в 2020 году. Используются показатели CR-3, CR-4 и CR-8, а также индекс Герфиндаля – Гиршмана. Коэффициент концентрации рынка (CR, *concentration ratio*) представляет собой сумму долей рынка, занимаемых n крупнейшими компаниями. Чем выше значение и ближе оно к 100 %, тем более монополизирован рынок. Индекс Герфиндаля – Гиршмана (НИ) рассчитывается как сумма квадратов долей рынка (в %) всех участников рынка и отражает равномерность распределения рыночных долей. Индекс принимает значения от 0 до 10 000: чем выше показатель, тем выше концентрация продавцов на рынке⁶⁷.

Пороговые значения интерпретируются следующим образом. Высокая концентрация соответствует случаю, когда CR-4 превышает 65 % и CR-8 превышает 85 % при значениях индекса от 2000 до 10 000. Умеренная концентрация соответствует интервалам CR-4 от 50 % до 65 % и CR-8 от 70 до 85 % при индексе от 1000 до 2000 включительно. Низкая концентрация фиксируется, когда CR-4 ниже 50 % и CR-8 ниже 70 % процентов при индексе не выше 1000. Сопоставление выполнено для административных центров субъектов в 2017, 2020 и 2024 годах, что обеспечивает сопоставимость рядов.

⁶⁷ См.: Генцлер И. В., Ланцев Д. М., Лыкова Т. Б. Изменения в сфере управления многоквартирными домами за 15 лет действия нового жилищного кодекса // Городской альманах. Вып. 9. М.: Фонд «Институт экономики города», 2017. С. 201–215.

Таблица 11.1 – Концентрация рынка в отобранных для исследования городах

Город	2017					2020					2024				
	Коэффициент концентрации, %			Индекс Герфиндала – Гиршмана (ННД)	Уровень концентрации рынка по методике ИЭГ	Коэффициент концентрации, %			Индекс Герфиндала – Гиршмана (ННД)	Уровень концентрации рынка по методике ИЭГ	Коэффициент концентрации, %			Индекс Герфиндала – Гиршмана (ННД)	Уровень концентрации рынка по методике ИЭГ
	CR-3	CR-4	CR-8			CR-3	CR-4	CR-8			CR-3	CR-4	CR-8		
2	3	4	5	6	7	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Крупнейшие города с численностью постоянного населения свыше 1 млн чел.															
Москва	3,8	5,0	9,3	84,0	Низкий	4,4	5,6	9,9	52,0	Низкий	5,5	6,7	10,9	56,2	Низкий
Санкт-Петербург	8,5	10,9	17,1	89,0	Низкий	6,2	7,8	13,5	63,0	Низкий	8,7	11,0	17,7	92,1	Низкий
Ростов-на-Дону	13,3	16,7	22,7	168,0	Низкий	12,9	16,2	24,8	147,0	Низкий	12,4	15,0	23,5	160,5	Низкий
Казань	33,7	40,9	65,0	673,0	Низкий	29,4	37,7	58,4	586,0	Низкий	15,2	19,0	32,5	240,9	Низкий
Екатеринбург	24,2	31,3	43,6	411,0	Низкий	24,2	30,9	48,5	398,0	Низкий	16,2	20,5	35,1	236,0	Низкий
Новосибирск	23,1	28,8	45,6	401,0	Низкий	21,0	27,0	46,7	359,0	Низкий	15,2	19,6	33,8	206,4	Низкий
Крупные города с численностью постоянного населения от 500 тыс. до 1 млн чел.															
Ярославль	48,2	58,4	83,2	1221,0	Умеренный	47,2	70,8	85,9	1172,0	Умеренный	36,0	44,1	64,4	718,8	Низкий
Севастополь	47,2	57,8	79,0	1053,0	Высокий	75,7	86,4	92,4	2154,0	Высокий	34,0	42,0	65,4	658,8	Низкий
Саратов	12,2	15,2	24,7	176,0	Низкий	10,8	13,9	24,4	152,0	Низкий	13,4	15,9	25,0	158,4	Низкий
Тюмень	21,8	25,7	39,2	297,0	Низкий	21,2	24,8	36,7	273,0	Низкий	16,5	18,8	26,8	171,0	Низкий
Иркутск	40,9	47,2	60,6	704,0	Низкий	39,6	46,2	60,0	672,0	Низкий	32,3	38,5	51,8	486,0	Низкий
Хабаровск	36,0	40,4	52,8	578,0	Низкий	31,0	35,5	48,7	463,0	Низкий	27,1	30,2	41,0	363,0	Низкий
Ставрополь	23,2	26,7	37,8	333,0	Низкий	23,8	28,6	38,9	328,0	Низкий	18,9	24,5	38,0	269,0	Низкий
Крупные города с численностью постоянного населения от 250 до 500 тыс. чел.															
Владимир	33,2	39,5	56,4	748,0	Низкий	36,8	44,6	63,5	676,0	Низкий	27,5	33,7	48,8	474,0	Низкий
Тамбов	65,3	73,2	84,9	1691,0	Умеренный	53,0	59,4	75,3	1287,0	Умеренный	27,5	33,5	53,1	496,8	Низкий

Вологда	26,2	32,4	47,2	427,0	Низкий	25,2	32,0	48,3	413,0	Низкий	18,4	23,0	39,1	302,3	Низкий	
Астрахань	14,5	17,6	28,2	219,0	Низкий	13,9	17,5	29,4	216,0	Низкий	14,6	17,8	28,3	206,1	Низкий	
Владикавказ	262,4	33,4	53,4	514,0	Низкий	24,7	31,1	53,7	493,0	Низкий	28,0	32,8	49,0	474,0	Низкий	
Йошкар-Ола	30,0	37,0	60,2	645,0	Низкий	31,1	38,2	58,0	589,0	Низкий	43,5	47,5	61,0	866,9	Низкий	
Курган	58,8	61,9	71,7	1816,0	Умеренный	58,6	61,5	72,2	1882,0	Умеренный	31,4	35,9	51,2	553,8	Низкий	
Якутск	43,4	48,7	62,0	867,0	Низкий	42,4	47,3	60,2	809,0	Низкий	24,2	28,1	42,2	371,0	Низкий	
Большие города с численностью постоянного населения от 100 до 250 тыс. чел.																
Сыктывкар	46,9	54,0	70,2	1099,0	Низкий	45,0	52,2	68,1	974,0	Низкий	36,0	41,8	63,2	730,0	Низкий	
Элиста	40,8	50,6	76,6	932,0	Низкий	34,5	43,8	74,6	857,0	Низкий	28,9	37,9	68,8	758,9	Низкий	
Черкесск	63,0	71,9	94,4	1758,0	Умеренный	62,5	66,6	94,2	1547,0	Умеренный	41,8	49,0	72,3	919,7	Низкий	
Ханты-Мансийск	64,7	73,5	91,0	2275,0	Высокий	60,7	0,6	88,5	1953,0	Умеренный	32,7	41,3	64,1	677,8	Низкий	
Абакан	31,8	38,1	55,3	572,0	Низкий	27,6	34,5	52,7	502,0	Низкий	24,9	30,3	47,5	446,5	Низкий	
Южно-Сахалинск	21,5	28,1	46,1	412,0	Низкий	20,2	26,1	46,8	406,0	Низкий	18,1	22,6	38,7	339,1	Низкий	
Средние города с численностью постоянного населения от 50 до 100 тыс. чел.																
Горно-Алтайск	68,1	76,8	97,9	1930,0	Умеренный	62,2	72,3	100,0	1726,0	Умеренный	49,3	59,9	83,1	1169,0	Умеренный	
Магадан	35,0	45,6	74,6	824,0	Низкий	34,0	42,2	67,7	815,0	Низкий	33,8	42,7	71,9	797,4	Низкий	
Малые города с численностью постоянного населения до 50 тыс. чел.																
Нарьян-Мар	70,6	81,2	99,4	1896,0	Умеренный	54,7	66,7	96,5	1371,0	Умеренный	72,6	86,0	98,0	2090,0	Высокий	
Магас*	100,0	100,0	100,0	1000,0	Высокий	100,0	100,0	100,0	1000,0	Высокий	97,1	100,0	100,0	3996,6	Высокий	
Салехард	44,7	54,6	83,9	1041,0	Умеренный	50,6	60,5	85,9	1398,0	Умеренный	54,1	63,6	91,1	1290,0	Умеренный	
Анадырь**	100,0	100,0	100,0	5034,0	Высокий	100,0	100,0	100,0	5034,0	Высокий	100,0	100,0	100,0	5096,4	Высокий	
* Всего 4 УО в 2025 Всего 1 УО в 2020 и 2017																
** Всего 2 УО																

За 2017–2024 годы структура рынка управления МКД остается постоянной, в большинстве административных центров зафиксирована низкая концентрация (CR-4 ниже 50 %, НИИ до 1000). Это указывает на наличие конкурентной среды и отсутствие системной монополизации на уровне региональных столиц. В 2020 году доля рынков с низкой концентрацией достигала примерно трех четвертей совокупности при ограниченном числе случаев высокой концентрации. К 2024 году общий профиль сохранился. Массовых переходов рынков в класс высокой концентрации не выявлено.

Структура по группам городов подтверждает эту картину. В городах с постоянным населением свыше 1 млн жителей концентрация остается низкой на протяжении всех лет. Наибольшее отклонение от средней картины демонстрирует Москва, где присутствует доминирование крупных операторов, связанных с городом, что поддерживает повышенные значения CR и индекса относительно прочих миллионников. В группе от 500 тыс. до 1 млн жителей 2017 и 2020 годы характеризуются преобладанием низкоконтрированных рынков. В группе от 250 до 500 тыс. жителей сохраняется низкий уровень, а доля рынков с умеренной концентрацией постепенно уменьшается. В группе от 100 до 250 тыс. жителей сохраняется смешанная картина, однако чаще фиксируется снижение CR-4 и индекса, чем укрупнение долей.

Выбросы сосредоточены в малых городах, а также в территориально удаленных центрах, где несколько организаций формируют основную долю обслуживания. Здесь регулярно наблюдаются значения CR-4 выше 65 % и CR-8 выше 85 % при индексе свыше 2000. К таким примерам относятся Нарьян-Мар, Магас и Салехард, где показатели вплотную подходят к предельным уровням методической шкалы. Севастополь также выделяется повышенной концентрацией на фоне сопоставимых по размеру рынков. Указанные случаи единичны и статистически не меняют общероссийский профиль, однако именно они определяют зоны повышенного риска для потребителей услуг.

В целом за период с 2017 по 2024 годы конкурентная среда на рынках управления многоквартирными домами в административных центрах субъектов Российской Федерации значительно не изменялась. Преобладают рынки с низкой концентрацией, а в средних и крупных центрах заметен умеренный дрейф к более равномерному распределению долей. Высокая концентрация сохраняется как набор локальных выбросов главным образом в малых и удаленных столицах.

12. Энергетическая эффективность жилых зданий

12.1. Энергетическая эффективность жилых зданий в Российской Федерации

Энергетической эффективностью (энергоэффективностью) называют характеристику жилого здания, отражающую рациональное потребление тепловой и электрической энергии в здании в процессе эксплуатации. Чем меньше энергии потребляется для обеспечения требуемых комфортных условий, то есть на цели отопления, вентиляции, кондиционирования, горячего водоснабжения и освещения, тем выше энергоэффективность здания.

Основной инструмент оценки энергоэффективности жилых зданий – это класс энергоэффективности, имеющий буквенное обозначение: G–E (низкие), D (нормальный), C–A++ (высокие). Класс энергоэффективности присваивается при вводе построенного жилого здания в эксплуатацию органами государственного строительного надзора⁶⁸ на основании класса энергоэффективности жилого здания, указанного в проектной декларации застройщика, размещаемой в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте компании ДОМ.РФ⁶⁹.

Многоквартирным домам, находящимся в эксплуатации, класс энергоэффективности присваивается органами государственной жилищной инспекции на основании декларации о фактических значениях годовых

⁶⁸ Федеральный закон от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

⁶⁹ ДОМ.РФ. URL: <https://наш.дом.рф> (дата обращения: 27.10.2025).

удельных величин расхода энергетических ресурсов, предоставляемой собственниками помещений в многоквартирном доме⁷⁰ в добровольном порядке. Присвоение класса энергоэффективности индивидуальным жилым домам не регулируется федеральным законодательством, класс энергоэффективности присваивается таким домам только по инициативе застройщика или собственника жилого дома. В конце 2023 года 83,7 % жилых домов не имели класса энергоэффективности⁷¹. В сравнении со странами Европы в отношении сертификации энергоэффективности жилых зданий Россия драматически проигрывает: в соответствии с директивой 2002/91/ЕС от 16 декабря 2002 года об энергетической эффективности зданий (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD)⁷² присвоение класса энергоэффективности обязательно для всех жилых зданий и помещений в странах ЕС.

Оценка энергоэффективности жилищного фонда в Российской Федерации затрудняется тем, что сведения о присвоенных жилым зданиям классах энергоэффективности не отражаются в федеральной статистике (формах федерального статистического наблюдения). Поэтому в настоящем отчете для оценки объемов энергоэффективного жилищного фонда и жилищного фонда, требующего повышения энергоэффективности, приводятся сведения из доступных источников в интернете. Найти надежную информацию об энергоэффективности жилищного фонда в индивидуальных жилых домах не представляется возможным, поэтому далее мы в основном будем оперировать сведениями об энергоэффективности, относящимися к многоквартирным домам.

⁷⁰ Приказ Минстроя России от 06 июня 2016 года № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов».

⁷¹ Государственный доклад о состоянии энергосбережения и повышении энергетической эффективности в Российской Федерации за 2023 год // Министерство экономического развития Российской Федерации. URL: https://www.economy.gov.ru/material/file/cf41490cdfb6bfbcd81eb74f7c8e1fed/gosudarstvennyy_doklad_o_sostoyanii_energoberezeniya_v_rf_za_2023_god.pdf (дата обращения: 04.11.2025).

⁷² Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings // Official Journal of the European Communities. URL: <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2003:001:0065:0071:EN:PDF> (дата обращения: 04.11.2025).

По данным компании ДОМ.РФ⁷³, на начало 2025 года строится 3667 многоквартирных домов с энергетической эффективностью А, А+ и А++; на 1 января 2024 года на этапе строительства находилось 3139 энергоэффективных домов. В России в 2024 году сдано в эксплуатацию 12,3 млн кв. м жилья с классом энергетической эффективности А и выше. Значительное количество энергоэффективного жилья было введено в Санкт-Петербурге (0,7 млн кв. м), Тюменской области (0,5 млн кв. м), Пензенской области, Ставропольском крае и Красноярском крае (по 0,4 млн кв. м) и в Приморском крае (0,3 млн кв. м).

По состоянию на конец 2023 года 7,85 % многоквартирных домов имели присвоенный класс энергоэффективности от А++ до С. Количество введенных в эксплуатацию многоквартирных домов с присвоенным классом энергетической эффективности (от А++ до G) в 2023 году уменьшилось на 13 % и составило 3709 ед., в том числе 1057 МКД, или 28 %, было введено в эксплуатацию с энергетической эффективностью не ниже класса С⁷⁴.

Для оценки энергетической эффективности жилого здания прежде всего необходимо понимание уровня потребления зданием энергетических ресурсов. Приборы учета потребления коммунальных ресурсов позволяют фиксировать объемы потребления ресурсов и определять экономию ресурсов в результате проведения энергосберегающих мероприятий.

В индивидуальных жилых домах в Российской Федерации почти везде устанавливаются приборы учета электрической энергии (в 98,6 % домов), на втором месте учет потребления газа (95,5 %), на третьем – учет потребления воды (75,6 %). При этом приборный учет потребления тепловой энергии в жилых домах невысокий: 27,6 % по отоплению и 30,4 % по горячей воде (рисунок 12.1).

⁷³ ДОМ.РФ назвал регионы с обилием энергоэффективных новостроек // Российская газета. URL: <https://дом.рф/media/smi/dom-rf-nazval-regiony-s-obiliem-energoeffektivnykh-novostroek/> (дата обращения: 27.10.2025).

⁷⁴ Государственный доклад о состоянии энергосбережения и повышении энергетической эффективности в Российской Федерации за 2023 год. Министерство экономического развития Российской Федерации. URL: https://www.economy.gov.ru/material/file/cf41490cdfb6bfbcd81eb74f7c8e1fed/gosudarstvennyy_doklad_o_sostoya_nii_energoberezeniya_v_rf_za_2023_god.pdf (дата обращения: 04.11.2025).

В многоквартирных домах приборный учет индивидуального потребления (приборы учета в квартирах) развит сильнее, чем общедомовой учет потребления энергоресурсов. Наибольшее количество общедомовых приборов учета установлено для определения объемов потребления электрической энергии (в 80,6 % многоквартирных домов) наименьшее – для определения объемов общедомового потребления газа (в 6,9 % многоквартирных домов) (рисунок 12.1).

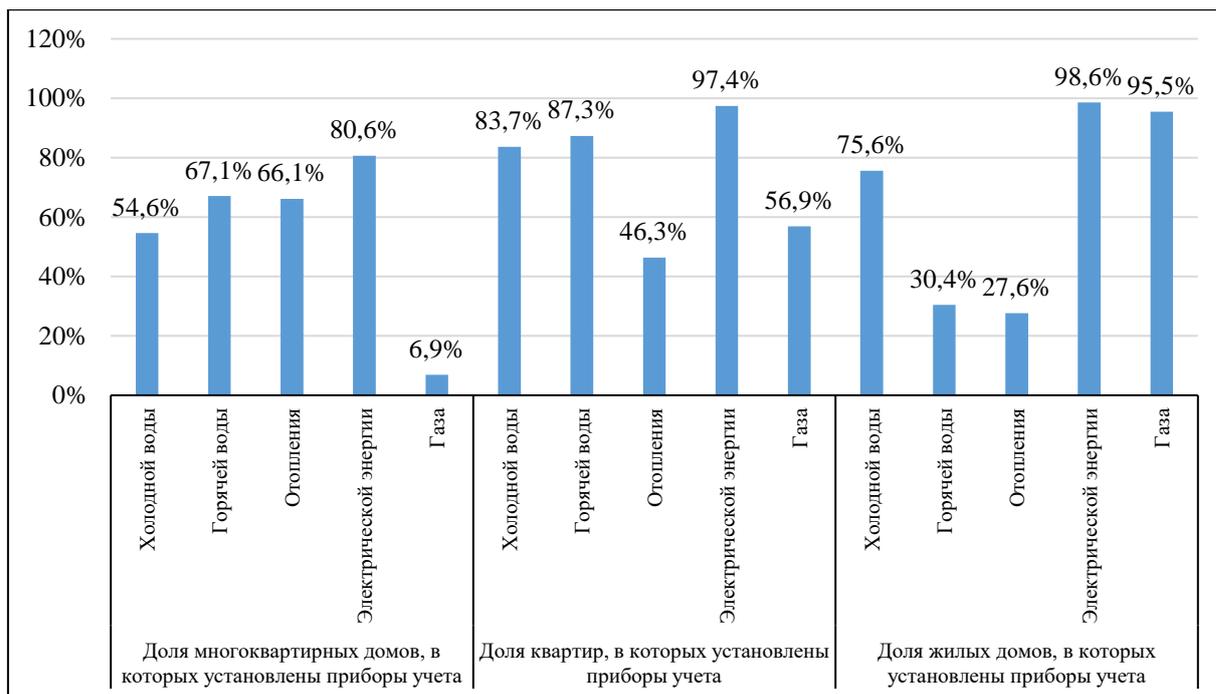


Рисунок 12.1 – Доля многоквартирных домов, квартир и жилых домов, в которых установлены приборы учета в 2024 году

Источник: Общероссийский информационно-статистический сборник «Цены и тарифы в ЖКХ», второй квартал 2025 года

В целом уровень оснащённости приборами учета жилых зданий в России вряд ли можно считать достаточным для достоверной оценки уровня энергопотребления и его эффективности. В отношении оснащённости приборами учета энергоресурсов в жилых зданиях Россия отстает от многих стран, в том числе от стран ЕС, где приборный учет обязателен в соответствии с директивой об энергетической эффективности зданий. В ЕС количество

установленных индивидуальных и общедомовых приборов учета на конец 2024 года составило 290 млн. ед.⁷⁵, тогда как в России – около 187 млн. ед.⁷⁶

В настоящее время страны ЕС, США, Китай и другие находятся на следующем витке развития приборного учета – повсеместном внедрении умных приборов, которые позволяют повысить эффективность использования ресурсов. По данным на 2021 год, более 95 % домохозяйств в городах и свыше 85 % в сельской местности в Китае оборудованы такими устройствами⁷⁷. В США около 70 % домохозяйств оснащены смарт-счетчиками для измерения потребления электроэнергии, а в штатах Калифорния, Техас и Флорида доля оснащенности смарт-счетчиками достигает 90 %⁷⁸. Внедрение интеллектуальных систем в странах ЕС неравномерно. Например, Италия еще в 2011 году практически перешла на умный учет электричества. Лидерами в этой сфере также можно назвать Испанию, Швецию, Великобританию, Нидерланды, Францию и Германию⁷⁹. В России только 7 % установленных приборов учета являются умными⁸⁰.

Для оценки эффективности потребления энергоресурсов зданием используется такой инструмент, как энергетическое обследование. Энергетические обследования зданий, в том числе многоквартирных домов, проводятся в добровольном порядке. По результатам энергетического обследования составляется энергетический паспорт здания, а для новых жилых зданий он составляется на основе проектной документации. В нем отражаются показатели энергетической эффективности здания, потенциал энергосбережения и повышения энергетической эффективности, перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности и проведение их стоимостной оценки. По состоянию на конец

⁷⁵ Benchmarking smart metering deployment in the EU-28. Final report // BUILD UP. URL: https://build-up.ec.europa.eu/sites/default/files/content/mj0220176enn.en_.pdf (дата обращения: 28.10.2025).

⁷⁶ Число умных счетчиков в России выросло за год на 21 % // Ведомости. URL: <https://www.vedomosti.ru/esg/reports/news/2025/01/29/1089008-chislo-umnih-schetchikov-v-rossii-viroslo-za-god-na-21> (дата обращения: 28.10.2025).

⁷⁷ Там же.

⁷⁸ Там же.

⁷⁹ Там же.

⁸⁰ Там же.

2024 года в целом по Российской Федерации доля многоквартирных домов, для которых составлен энергетический паспорт, составила 7,2 % от общего количества многоквартирных домов, что свидетельствует о крайне ограниченном охвате.

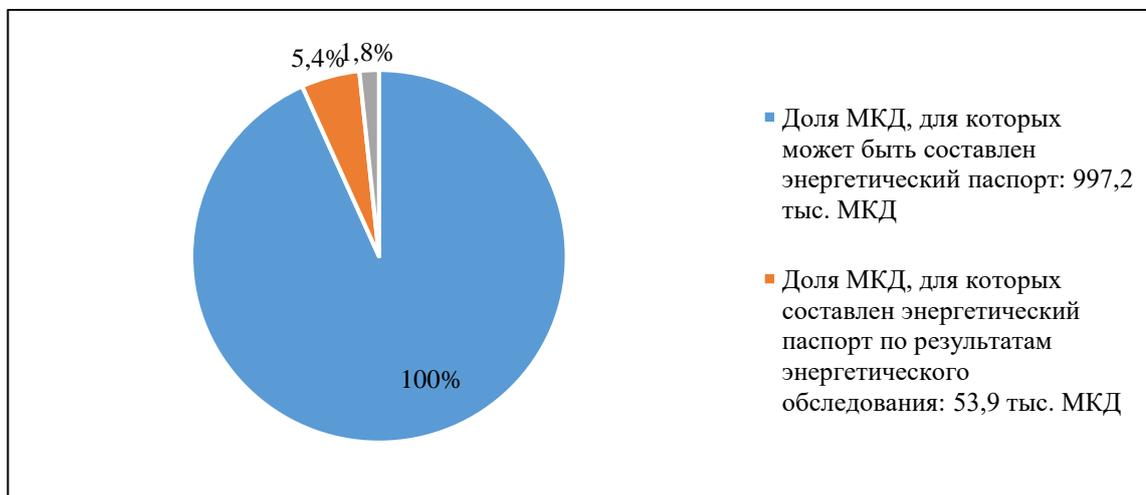


Рисунок 12.2 – Доля многоквартирных домов в Российской Федерации, для которых составлен энергетический паспорт, 2024 год

Источник: Минстрой России, форма федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа), Таблица 6

Если говорить о потенциале повышения энергоэффективности многоквартирных домов, то российское законодательство предлагает собственникам жилья два основных пути: улучшение показателей энергоэффективности в результате улучшения качества конструкций и инженерных систем многоквартирного дома за счет капитального ремонта либо специальные мероприятия по модернизации в целях сокращения энергопотребления на основе заключения энергосервисного договора со специализированной энергосервисной компанией.

По состоянию на конец 2024 года в Российской Федерации заключено 15 835 энергосервисных договоров в многоквартирных домах. Наибольшее число энергосервисных договоров заключено в сфере теплоснабжения многоквартирных домов – 51,2 % договоров от общего количества энергосервисных договоров, заключенных в отношении многоквартирных домов в Российской Федерации⁸¹.

⁸¹ По данным формы федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа) за 2024 год.

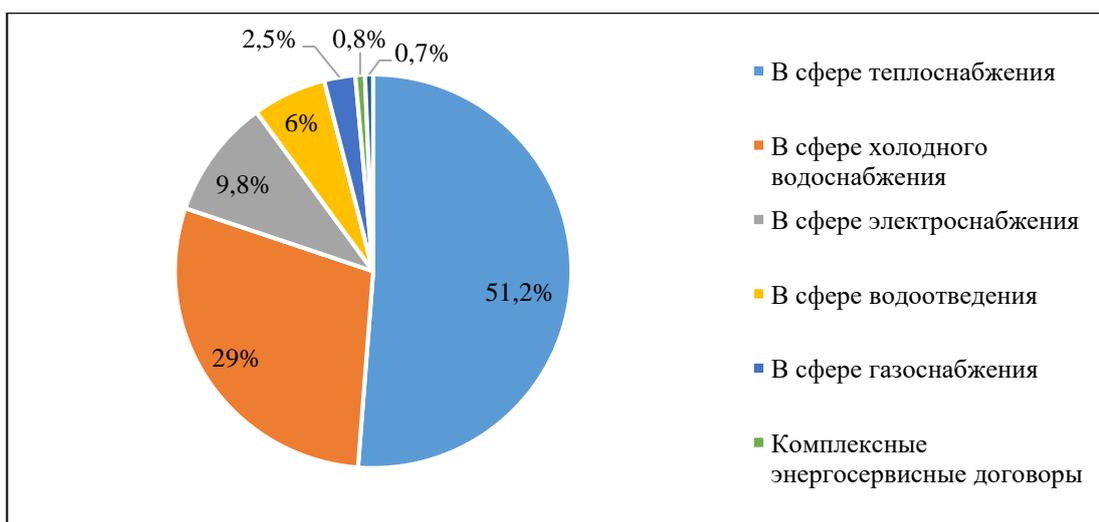


Рисунок 12.3 – Доля заключенных энергосервисных договоров в отношении внутридомовых инженерных систем, 2024 год

Источник: Минстрой России, форма федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа), Таблица 6

В целом по Российской Федерации ежегодно растет число многоквартирных домов, для которых составлен энергетический паспорт, также растет число проведенных энергетических обследований, при этом число заключенных энергосервисных договоров снижается.



Рисунок 12.4 – Энергетические обследования, энергетические паспорта и энергосервисные договоры в многоквартирных домах в Российской Федерации, тыс. ед.

Источник: Минстрой России, форма федерального статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа), Таблица 6

Капитальный ремонт, который охватывает значительную часть жилищного фонда, фактически остается основным инструментом для улучшения показателей энергетической эффективности многоквартирных домов. В региональные программы капитального ремонта включено более

700 тыс. многоквартирных домов (727 606 ед.) площадью более 3 млрд кв. м⁸². Выполняемые в рамках капитального ремонта работы по обновлению инженерных систем, лифтов, фасадов и крыш косвенно повышают энергетическую эффективность, однако специализированные мероприятия по энергосбережению в обязательный перечень, установленный статьей 166 Жилищного кодекса, не включены. Их реализация возможна лишь при решении субъекта Федерации о расширении состава работ, что приводит к значительным различиям по регионам.

Финансовая поддержка таких мероприятий минимальна. В 2017–2022 годах Фонд реформирования жилищно-коммунального хозяйства направил 410,6 млн руб. на софинансирование энергоэффективного капитального ремонта 343 домов, что составляет около 0,02 % жилищного фонда страны. Все предусмотренные средства к настоящему времени израсходованы⁸³.

В 2023 году 25,5 % жителей стран Европейского союза проживали в помещениях, энергоэффективность которых улучшалась в последние пять лет⁸⁴, в основном за счет улучшения теплоизоляции внешних стен здания, крыш или полов, замены окон с одинарным остеклением на двойное и тройное остекление и установки более эффективных отопительных систем. Наибольшие показатели отмечались в Нидерландах (59 %), Эстонии (47 %) и Латвии (37 %), самые низкие – на Мальте (8 %), в Греции (12 %), Испании и на Кипре (по 15 %) (см. рисунок 12.5).

⁸² Капитальный ремонт многоквартирных домов // Фонд развития территорий: URL: <https://фпр.рф/npravleniya/kapitalnyy-remont/> (дата обращения: 05.11.2025).

⁸³ Анализ состояния и эффективности использования средств, направляемых на капитальный ремонт многоквартирных домов // Счетная палата Российской Федерации. URL: <https://ach.gov.ru/upload/iblock/7b9/53r9qp0woq0xgictdacdovkek5q8eig4.pdf> (дата обращения: 05.11.2025).

⁸⁴ Housing in Europe – 2024 edition // Interactive publications – Eurostat. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024#quality-of-housing> (дата обращения: 27.10.2025).

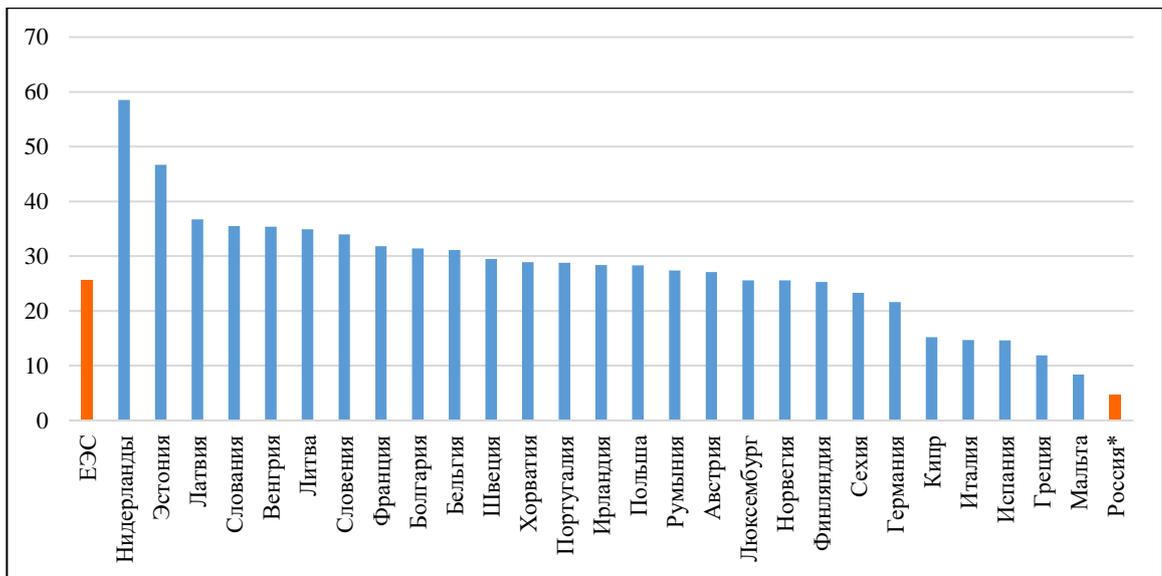


Рисунок 12.5 – Доля населения, проживающего в помещениях, энергоэффективность которых повышалась в течение последних пяти лет, в странах ЕЭС по состоянию на конец 2023 года и в Российской Федерации по состоянию на конец 2024 года

Источник: 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

Таким образом, показатели энергоэффективности жилищного фонда России остаются низкими при формально развернутой системе учета и регулирования. Основной потенциал повышения энергоэффективности связан не с новыми постройками, а с модернизацией существующего фонда, однако действующие нормативные и финансовые механизмы не обеспечивают устойчивой реализации этой задачи.

12.2. Энергоэффективность жилых зданий в субъектах Российской Федерации

Наибольшая доля многоквартирных домов в субъектах Российской Федерации, для которых составлен энергетический паспорт по состоянию на конец 2024 года, в Белгородской области – 47,8 % многоквартирных домов от общего количества таких домов в регионе, в Санкт-Петербурге 37,6 %, в Республике Башкортостан 32,2 %, в Чувашской Республике 27,2 %, в Московской области 24,6% при доле многоквартирных домов, для которых составлен энергетический паспорт, в целом по Российской Федерации 7,2 %.

В 12 субъектах Российской Федерации такие паспорта в 2024 году не составлялись.

В 2023 году свыше половины многоквартирных домов с присвоенным классом энергетической эффективности было введено в эксплуатацию в ограниченном числе регионов. Наибольший вклад пришелся на Московскую область, где введено 254 таких дома, далее следуют Республика Башкортостан (230 домов), Краснодарский край (207), Санкт-Петербург (152), Кабардино-Балкарская Республика (150), Сахалинская область (145) и Ленинградская область (136 домов). Доля домов, для которых класс энергоэффективности не был определен, составила около 29 % от общего числа введенных в эксплуатацию, что ниже уровня 2022 года (42 %). Наиболее многочисленной группой остаются дома с классом В, доля которых увеличилась с 26 % в 2022 году до 30,5 % в 2023 году. Наибольшее количество зданий без установленного класса энергоэффективности отмечено в Калининградской, Саратовской областях и Алтайском крае⁸⁵.

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

Сведения о характеристиках жилых зданий, локализации жилых зданий с близкими характеристиками на территории города, жилищной обеспеченности населения, в том числе количестве комнат на одного члена домохозяйств, другие сведения о характеристиках жилищного фонда города дают возможность принимать обоснованные решения по многим вопросам городской жилищной и градостроительной политик:

- разработка муниципальных программ поддержки капитального ремонта, модернизации и повышения энергоэффективности жилых зданий;

⁸⁵ Государственный доклад о состоянии энергосбережения и повышении энергетической эффективности в Российской Федерации за 2023 год // Министерство экономического развития Российской Федерации. URL: https://www.economy.gov.ru/material/file/cf41490cdfb6bfbcd81eb74f7c8e1fed/gosudarstvennyy_doklad_o_sostoya_nii_energoberezeniya_v_rf_za_2023_god.pdf (дата обращения: 04.11.2025).

- разработка программ обеспечения жилищного фонда недостающими видами коммунальных услуг (например, «доканализация» территорий жилой застройки);
- определение потенциальных территорий комплексного развития жилой застройки;
- определение целей и задач жилищного строительства для достижения целевых показателей жилищной обеспеченности населения города.

1. Типологизация жилых зданий как основа для принятия решений о возможных действиях в отношении здания

В отношении жилого здания в зависимости от результатов оценки его технического состояния и уровня благоустроенности жилых помещений в здании могут быть приняты следующие решения:

1) снос – если несущие конструкции (несущие стены, перекрытия, конструкции каркаса) находятся в аварийном или ограниченно работоспособном техническом состоянии⁸⁶ в связи с физическим износом и при этом жилое здание не является объектом культурного наследия или знаковым объектом для территории (показатель износа крыши и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения не является определяющим фактором, поскольку в их отношении может быть проведен капитальный ремонт);

2) реконструкция – замена части несущих конструкций, находящихся в аварийном или ограниченно работоспособном техническом состоянии, при условии сохранения несущей способности других конструкций (например, замена деревянных перекрытий при несущих стенах из кирпича, камня, железобетона);

3) модернизация – переоборудование (дооборудование) жилого здания, жилых помещений для повышения уровня их благоустроенности,

⁸⁶ Категории технического состояния здания определены ГОСТ 31937-2024 Межгосударственный стандарт «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (введен в действие приказом Росстандарта от 10 апреля 2024 года № 433-ст).

обеспечения возможности получения пользователем помещения комплекса коммунальных услуг (например, устройство системы централизованного теплоснабжения, туалета, ванны (душа));

4) проведение капитального ремонта жилого здания при условии сохранения несущей способности конструкций здания;

5) проведение текущего ремонта (если физический износ конструкций, внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения не превышает определенной величины, например, 30–40 %);

6) проведение энерго-, ресурсосберегающих мероприятий, самостоятельных или в рамках капитального ремонта;

7) обеспечение надлежащего технического обслуживания жилого здания (если здание находится в нормативном техническом состоянии).

Принятие указанных выше решений осуществляется с учетом категории капитальности здания, уровня благоустроенности жилых помещений в здании, технической возможности и экономической целесообразности обеспечить современный уровень благоустройства жилых помещений в ходе реконструкции, модернизации, капитального ремонта.

В зависимости от технического состояния жилых зданий и благоустройства жилых помещений в них жилые здания можно подразделить на различные типы.

1. Современное жилое здание, отвечающее требованиям безопасности (физический износ несущих конструкций не превышает 10–30 %), ресурсоэффективности, жилые помещения в котором обеспечены коммунальными услугами всех видов, предоставляемыми с помощью централизованных коммунальных или локальных (внутриквартирных или общедомовых) систем. Такое жилое здание должно надлежащим образом управляться и обслуживаться (включая проведение текущего ремонта), что должно контролироваться органами жилищного надзора (контроля).

2. Жилое здание, физический износ несущих конструкций и (или) систем инженерно-технического обеспечения которого свыше 30 %, но до

60 %, жилые помещения в котором обеспечены коммунальными услугами всех видов, предоставляемыми с помощью централизованных коммунальных или локальных (внутриквартирных или общедомовых) систем. Такое жилое здание нуждается в плановом, в том числе приоритетном, проведении капитального ремонта, а в случае недостаточной ресурсоэффективности – одновременном проведении энерго-, ресурсосберегающих мероприятий. В отношении такого здания целесообразно предусматривать меры стимулирования и поддержки капитального ремонта и энерго-, ресурсосбережения.

3. Жилое здание, физический износ несущих конструкций и систем инженерно-технического обеспечения которого не превышает 50–60 %, а жилые помещения в котором не обеспечены всеми видами благоустройства (отсутствуют ванна или душ, унитаз с водным смывом, централизованное теплоснабжение, газоснабжение). В отношении такого здания необходимо проведение капитального ремонта с элементами модернизации (оснащения общедомовыми системами и внутриквартирным оборудованием, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг). Необходимы меры стимулирования и финансовой поддержки капитального ремонта и модернизации здания. При концентрации жилых зданий такого типа на одной территории целесообразно рассмотреть вопрос о строительстве коммунальной инфраструктуры для обеспечения жилой застройки централизованным предоставлением коммунальных услуг (особо критичными являются отсутствие централизованного водо- и газоснабжения, а также водоотведения).

4. Жилое здание, физический износ несущих конструкций которого составляет 50–70 %, жилые помещения в котором обеспечены коммунальными услугами всех видов, предоставляемыми с помощью централизованных коммунальных или локальных (внутриквартирных или общедомовых) систем. Такое жилое здание нуждается в плановом, в том числе приоритетном, проведении капитального ремонта с элементами

реконструкции (замене несущих конструкций), а в случае недостаточной ресурсоэффективности – одновременном проведении энерго-, ресурсосберегающих мероприятий. В отношении такого здания целесообразно предусматривать меры стимулирования и поддержки капитального ремонта, реконструкции и энерго-, ресурсосбережения.

5. Жилое здание, физический износ несущих конструкций которого превышает 70 %, а жилые помещения не обеспечены большей частью централизованно предоставляемых коммунальных услуг и всеми видами благоустройства (отсутствуют ванна или душ, унитаз с водным смывом, централизованное теплоснабжение, газоснабжение). В отношении таких домов целесообразно рассмотреть вопрос о сносе.

Кроме описанных выше типов жилых зданий возможны комбинированные варианты, например, современные жилые дома (ИЖС) или дома блокированной застройки, к которым не подведена централизованная система водоотведения. Для исключения риска попадания хозяйственно-бытовых стоков без надлежащей очистки в окружающую среду необходимо обеспечение такой жилой застройки системой централизованного водоотведения с транспортировкой стоков на очистные сооружения канализации.

Предлагаемая матрица возможных решений в отношении жилых зданий разного типа, отличающихся характеристиками физического износа несущих конструкций (каркаса, несущих стен) и благоустроенности жилых помещений в жилом здании с учетом долговечности несущих и ограждающих конструкций (исходя их материала конструкций), приведена в таблице 12.

2. Определение потенциальных территорий жилой застройки для комплексного развития и других программ улучшения состояния жилищного фонда

После проведения оценки каждого (большинства) жилых зданий, образующих городской жилищный фонд, в соответствии с подходом, описанном выше, приоритетная политика в отношении каждого из таких

зданий может быть отображена на карте. В результате визуализируются территории, на которых концентрируются жилые здания с близкими характеристиками и возможными решениями в их отношении, – территории, на которых наиболее целесообразен снос и строительство нового жилья, в том числе с использованием механизма комплексного развития территорий, или территории с высокой потребностью в оснащении централизованной коммунальной системой водоотведения, территории, на которых расположены многоквартирные дома, в приоритетном порядке требующие капитального ремонта и (или) проведения энергоэффективных мероприятий.

Подобная карта помогает органам местного самоуправления определить масштабы необходимых действий, сформировать приоритеты муниципальной политики в отношении улучшения технического состояния жилищного фонда, включая типы домов, на улучшение которых будут в первую очередь направляться меры поддержки, виды ремонтов и (или) энергосберегающих мероприятий для предоставления бюджетных субсидий.

Таблица 12 - Матрица возможных решений в отношении жилых зданий разного типа

Год возведения жилого дома, многоквартирного дома / физический износ / благоустроенность жилых помещений		Материал стен / материал перекрытий								
		Деревянные, сборно-щитовые / деревянные	Деревянные рубленые из бревен, брусчатые / деревянные	Деревянные рубленые, каркасные и брусчатые с наружной облицовкой кирпичом	Из мелких блоков, искусственных и естественных камней	Кирпичные (каменные) с деревянными перекрытиями	Блочные с железобетонными перекрытиями	Панельные первых серий / железобетонные	Кирпичные (каменные) / железобетонные	Сборные, монолитные железобетонные, кирпично-монолитные / железобетонные
До 1920 / более 80 %	Без унитаза с водным сливом / без ванны или душа / без централизованного водоснабжения, водоотведения / печное отопление	Red	Red	Red	Red	Red	Grey	Grey	Grey	Grey
	Без унитаза с водным сливом / без ванны или душа / без централизованного водоотведения	Red	Red	Red	Red	Red	Grey	Grey	Grey	Grey
	Без централизованного водоотведения	Red	Red	Red	Red	Red	Grey	Grey	Grey	Grey
	Все виды благоустройства*	Red	Red	Red	Red	Red	Grey	Grey	Grey	Grey
1921–1945 / 76–80 %	Без унитаза с водным сливом / без ванны или душа / без централизованного водоснабжения, водоотведения / печное отопление	Red	Red	Red	Red	Red	Grey	Grey	Grey	Grey
	Без унитаза с водным сливом / без ванны или душа / без централизованного водоотведения	Red	Red	Red	Red	Red	Grey	Grey	Grey	Grey
	Без централизованного водоотведения	Red	Red	Red	Yellow	Yellow	Grey	Grey	Grey	Grey
	Все виды благоустройства*	Red	Red	Red	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue	Blue

Год возведения жилого дома, многоквартирного дома / физический износ / благоустроенность жилых помещений		Материал стен / материал перекрытий							
		Деревянные, сборно-щитовые / деревянные	Деревянные рубленные из бревен, брусчатые / деревянные	Деревянные рубленные, каркасные и брусчатые с наружной облицовкой кирпичом	Из мелких блоков, искусственных и естественных камней	Кирпичные (каменные) с деревянными перекрытиями	Блочные с железобетонными перекрытиями	Панельные первых серий / железобетонные	Кирпичные (каменные) / железобетонные
1946–1970 / 61–75 %	Без унитаза с водным сливом / без ванны или душа / без централизованного водоснабжения, водоотведения / печное отопление								
	Без унитаза с водным сливом / без ванны или душа / без централизованного водоотведения								
	Без централизованного водоотведения								
	Все виды благоустройства*								
1971–1995 / 31–60 %	Без унитаза с водным сливом / без ванны или душа / без централизованного водоснабжения, водоотведения / печное отопление								
	Без унитаза с водным сливом / без ванны или душа / без централизованного водоотведения								
	Без централизованного водоотведения								
	Все виды благоустройства*								

Год возведения жилого дома, многоквартирного дома / физический износ / благоустроенность жилых помещений		Материал стен / материал перекрытий								
		Деревянные, сборно-щитовые / деревянные	Деревянные рубленые из бревен, брусчатые / деревянные	Деревянные рубленые, каркасные и брусчатые с наружной облицовкой кирпичом	Из мелких блоков, искусственных и естественных камней	Кирпичные (каменные) с деревянными перекрытиями	Блочные с железобетонными перекрытиями	Панельные первых серий / железобетонные	Кирпичные (каменные) / железобетонные	Сборные, монолитные железобетонные, кирпично-монолитные / железобетонные
1996–2015 / 11–30 %	Без унитаза с водным сливом / без ванны или душа / без централизованного водоснабжения, водоотведения / печное отопление									
	Без унитаза с водным сливом / без ванны или душа / без централизованного водоотведения									
	Без централизованного водоотведения									
	Все виды благоустройства*									
После 2016 / 0–10 %	Без унитаза с водным сливом / без ванны или душа / без централизованного водоснабжения, водоотведения / печное отопление									
	Без унитаза с водным сливом / без ванны или душа / без централизованного водоотведения									
	Без централизованного водоотведения									
	Все виды благоустройства*									

*Все виды благоустройства – централизованное водоснабжение, водоотведение и отопление (газовые котлы, крышная или встроенно-пристроенная котельная), ванна, душ

-  Снос (за исключением объектов культурного наследия, домов, имеющих местное историческое значение)
-  Оснащение централизованными системами водоотведения
-  Капитальный ремонт и / или мероприятия по энергосбережению (повышению класса энергетической эффективности)
-  Надлежащее техническое обслуживание и текущий ремонт
-  Отсутствует жилое здание с подобными характеристиками

3. Использование сведений о жилищном фонде для определения целей и задач жилищного строительства

В настоящее время в большинстве городов отсутствует долгосрочная жилищная стратегия, основанная на фактических данных о том, насколько велика потребность в физическом увеличении общей площади жилищного фонда, какие квартиры по количеству комнат и по общей площади находятся в дефиците исходя из текущих и перспективных стандартов расселения.

Приоритеты жилищного строительства могут заключаться в увеличении площади городского жилищного фонда или замещении аварийного, ветхого фонда и морально устаревшего жилищного фонда.

Приоритеты муниципальной жилищной политики могут быть определены на основе анализа сведений о структуре и распределении жилищного фонда, жилищной обеспеченности. Далее данные о прогнозируемой численности населения (с учетом прогноза социально-экономического развития) и о площади существующего жилищного фонда, доли жилищного фонда, нуждающейся в замещении, также позволяют определить потребность в строительстве жилья в том числе по отдельным типам жилых помещений на средне- и долгосрочную перспективу.

Изучение размеров и структуры домохозяйств в сопоставлении со структурой жилых помещений по числу комнат, сведениями о количестве комнат на одного человека, количестве переполненных жилых помещений позволяет определить желательные размеры квартир и количество комнат в них при строительстве нового жилья.

**Данные о площади жилищного фонда, численности населения
и площади жилья на человека в субъектах Российской Федерации
по состоянию на конец 2024 года**

		Общая площадь жилых помещений, тыс. кв. м	Численность постоянного населения, тыс. чел.	Жилищная обеспеченность, кв. м/чел.
Российская Федерация		4 293 094,53	146 119,928	29,38
1.	Белгородская область	54805,5	1482,025	36,98
2.	Брянская область	38 185,22	1132,795	33,71
3.	Владимирская область	43 473,61	1297,936	33,49
4.	Воронежская область	80 423,13	2260,045	35,58
5.	Ивановская область	29 188,65	898,49	32,49
6.	Калужская область	35 046,85	1066,601	32,86
7.	Костромская область	19 417,27	560,825	34,62
8.	Курская область	33 668,93	1049,783	32,07
9.	Липецкая область	41 109,06	1108,295	37,09
10.	Московская область	297 993,92	8775,735	33,96
11.	Орловская область	22 669,25	686,181	33,04
12.	Рязанская область	39 825,92	1074,402	37,07
13.	Смоленская область	29 061,22	857,096	33,91
14.	Тамбовская область	33 636,61	946,657	35,53
15.	Тверская область	44 625,55	1190,574	37,48
16.	Тульская область	47 970,57	1456,791	32,93
17.	Ярославская область	39 145,24	1180,174	33,17
18.	г. Москва	29 4998	13 274,285	22,22
19.	Республика Карелия	17 960,15	518,95	34,61
20.	Республика Коми	23 991,51	714,785	33,56
21.	Архангельская область	34 130,26	989,434	34,49
22.	Ненецкий автономный округ	1173,7	41,906	28,01
23.	Архангельская область (кроме автономного округа)	32 956,56	947,528	34,78
24.	Вологодская область	38 138,88	1115,371	34,19
25.	Калининградская область	37 808,88	1032,904	36,6
26.	Ленинградская область	64 515,99	2059,479	31,33
27.	Мурманская область	18 962,63	651,363	29,11
28.	Новгородская область	21 331,58	566,96	37,62
29.	Псковская область	22 317,61	574,48	38,85
30.	г. Санкт-Петербург	158 779,82	5652,922	28,09
31.	Республика Адыгея	14 550,37	500,731	29,06
32.	Республика Калмыкия	7206,42	267,588	26,93
33.	Республика Крым	41 652,74	1902,249	21,9
34.	Краснодарский край	18 6175,1	5842,238	31,87

35.	Астраханская область	26 538,03	946,58	28,04
36.	Волгоградская область	65 729,68	2434,046	27
37.	Ростовская область	120 195,95	4137,335	29,05
38.	г. Севастополь	13 568,08	558,302	24,3
39.	Республика Дагестан	71 917,73	3259,89	22,06
40.	Республика Ингушетия	8475,26	534,491	15,86
41.	Кабардино-Балкарская Республика	20 709,86	908,214	22,8
42.	Карачаево-Черкесская Республика	11 269,72	468,599	24,05
43.	Республика Северная Осетия – Алания	21 375	678,826	31,49
44.	Чеченская Республика	36 256,99	1576,552	23
45.	Ставропольский край	77 191,33	2884,363	26,76
46.	Республика Башкортостан	123 428,55	4042,377	30,53
47.	Республика Марий Эл	20 570,64	666,202	30,88
48.	Республика Мордовия	23 691,87	758,895	31,22
49.	Республика Татарстан	121 941,7	4019,606	30,34
50.	Удмуртская Республика	39 234,37	1427,282	27,49
51.	Чувашская Республика	37 807,13	1159,768	32,6
52.	Пермский край	71 215,06	2483,633	28,67
53.	Кировская область	36 260,41	1120,412	32,36
54.	Нижегородская область	94 850,17	3039,421	31,21
55.	Оренбургская область	56 991,62	1816,898	31,37
56.	Пензенская область	43 910,08	1226,878	35,79
57.	Самарская область	95 868,76	3112,566	30,8
58.	Саратовская область	76 789,48	2369,405	32,41
59.	Ульяновская область	39 912,95	1165,334	34,25
60.	Курганская область	22 956,61	744,465	30,84
61.	Свердловская область	128 643,86	4221,452	30,47
62.	Тюменская область	103 030,58	3931,696	26,21
63.	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра	38 784,09	1781,782	21,77
64.	Ямало-Ненецкий автономный округ	11 594,17	523,105	22,16
65.	Тюменская область (кроме ХМАО и ЯНАО)	52 652,32	1626,809	32,37
66.	Челябинская область	99 696,75	3385,124	29,45
67.	Республика Алтай	5518,28	210,095	26,27
68.	Республика Тыва	5544,18	338,483	16,38
69.	Республика Хакасия	15 216,44	525,557	28,95
70.	Алтайский край	60 649,24	2099,186	28,89
71.	Красноярский край	78 840,89	2837,988	27,78
72.	Иркутская область	63 946,48	2322,292	27,54
73.	Кемеровская область	70 481,57	2527,219	27,89
74.	Новосибирская область	82 619,89	2786,54	29,65
75.	Омская область	51 599,35	1805,806	28,57

76.	Томская область	29 307,98	1039,728	28,19
77.	Республика Бурятия	22 718,23	971,139	23,39
78.	Республика Саха (Якутия)	24 633,59	1006,561	24,47
79.	Забайкальский край	23 657,67	983,838	24,05
80.	Камчатский край	8204,56	288,2	28,47
81.	Приморский край	47 896,14	1799,659	26,61
82.	Хабаровский край	33 835,69	1273,488	26,57
83.	Амурская область	21 358,56	753,046	28,36
84.	Магаданская область	4076,23	134,544	30,3
85.	Сахалинская область	15 194,21	457,597	33,2
86.	Еврейская автономная область	3799,73	144,428	26,31
87.	Чукотский автономный округ	1200,96	47,778	25,14

Приложение 2

Данные о площади жилищного фонда, численности населения и площади жилья на человека в городах, отобранных для анализа, по состоянию на конец 2024 года

		Общая площадь жилищного фонда, тыс. кв. м, в том числе:					Численность постоянного населения, тыс. чел.	Жилищная обеспеченность, кв. м/чел.
		в жилых домах (индивидуально-определенных зданиях)		в многоквартирных домах				
		тыс. кв. м	% от общей площади жилищного фонда	тыс. кв. м	% от общей площади жилищного фонда			
1	Москва	294 998,00	17 808,90	6	277 189,10	94	13 149,8	22,4
2	Санкт-Петербург	158 779,82	3295,78	2,1	153 165,15	96,5	5597,8	28,4
3	Ростов-на-Дону	37 369,35	14 277,67	38,2	23 088,88	61,8	1140,5	32,8
4	Казань	38 817,49	8036,81	20,7	30 215,41	77,8	1318,6	29,4
5	Екатеринбург	47 598,61	4318,52	9,1	42 772,05	89,9	1536,2	31,0
6	Новосибирск	49 638,09	5635,03	11,4	43 376,33	87,4	1633,9	30,4
7	Ярославль	16 534,74	1173,24	7,1	15 361,5	92,9	567,4	29,1
8	Севастополь	13 568,08	2893,6	21,3	10 547,21	77,7	561,4	24,2
9	Саратов	28 820,37	5323	18,5	23 433,89	81,3	887,4	32,5
10	Тюмень	29 843,18	5336,58	17,9	24 353,73	81,6	861,1	34,7
11	Иркутск	18 691,79	1477,3	7,9	16 903,85	90,4	606,4	30,8
12	Владикавказ	12 572,40	3182,7	25,3	9389,7	74,7	292,7	43,0
13	Хабаровск	16 074,52	2031,91	12,6	14 013,14	87,2	615,6	26,1
14	Владимир	10 692,15	2231,08	20,9	8390,54	78,5	344,1	31,1

15	Тамбов	10 778,64	3208,36	29,8	7493,97	69,5	256,3	42,1
16	Вологда	10 156,32	283,69	2,8	9805,55	96,5	311,9	32,6
17	Астрахань	14 656,80	4143,86	28,3	10 487,75	71,6	465,5	31,5
18	Ставрополь	15 266,91	3149,64	20,6	11 987,36	78,5	557,3	27,4
19	Йошкар-Ола	8492,76	982,53	11,6	7460,53	87,8	285,0	29,8
20	Курган	9071,83	1292,86	14,3	7505,77	82,7	302,4	30,0
21	Якутск	8447,80	2295,88	27,2	6083,58	72	367,7	23,0
22	Сыктывкар	6880,05	556,54	8,1	6186,73	89,9	219,7	31,3
23	Элиста	3530,35	1787,19	50,6	1743,16	49,4	103,2	34,2
24	Черкесск	3889,04	1214,7	31,2	2674,34	68,8	112,8	34,5
25	Ханты-Мансийск	3098,90	566,54	18,3	2490,06	80,4	111,8	27,7
26	Абакан	6147,06	1461,63	23,8	4685,43	76,2	185,8	33,1
27	Южно-Сахалинск	6723,79	1621,48	24,1	5102,31	75,9	180,1	37,3
28	Горно-Алтайск	1758,28	1123,97	63,9	602,41	34,3	64,5	27,3
29	Магадан	2501,60	236	9,4	2241,7	89,6	89,2	28,0
30	Нарьян-Мар	674,76	162,75	24,1	503,54	74,6	24,3	27,8
31	Магас	982,54	30,4	3,1	952,14	96,9	18,5	53,1
32	Салехард	1453,98	224,56	15,4	1205,16	82,9	49,2	29,6
33	Анадырь	298,83	1,27	0,4	290,44	97,2	13,0	23,0