



**ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА**

**ЖИЛИЩНЫЙ БАЛАНС РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ: ПАРАМЕТРЫ 2025 ГОДА И  
ПРОГНОЗ ДО 2036 ГОДА**

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

## **Оглавление**

|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Введение .....                                                                               | 3  |
| Ключевые выводы исследования .....                                                           | 7  |
| 1. Методика построения жилищного баланса.....                                                | 12 |
| 2. Анализ жилищного баланса Российской Федерации за ретроспективный период .....             | 19 |
| 3. Прогноз на основе жилищного баланса Российской Федерации на период до 2030 и 2036 гг..... | 30 |
| Заключение.....                                                                              | 43 |

## Введение

Государственная жилищная политика, как на национальном, так и на региональном и местном уровнях, предполагает установление целевых индикаторов состояния жилищной сферы, в том числе доступности жилья, уровня жилищной обеспеченности, развития жилищного строительства, выполнения публичных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

При определении целевых значений таких показателей необходимо обеспечение их согласованности и непротиворечивости. В Российской Федерации периодически принимаются и пересматриваются документы стратегического планирования развития жилищной сферы, в том числе соответствующие национальные и федеральные проекты.

Например, в национальном проекте «Инфраструктура для жизни», в который в том числе вошли федеральные проекты «Жилье» и «Новый ритм строительства»<sup>1</sup>, предусмотрены следующие индикаторы развития жилищной сферы на период до 2030 года: годовой объем ввода жилья – 120 млн кв. м и средняя обеспеченность общей площадью жилья – 33 кв. м на человека. Оба индикатора должны быть связаны между собой (сбалансированы) по формуле:

$$\text{Обесп}_{2030} = \frac{\text{ЖФ}_{2024} + \text{Ввод}_{2024-2030} - \text{Выбытие}_{2024-2030}}{\text{Население}_{2030}}, \text{ где} \quad (1)$$

$\text{Обесп}_{2030}$  – обеспеченность жильем на человека в 2030 году, кв. м на чел.,

$\text{ЖФ}_{2024}$  – объем жилищного фонда на начало 2024 г., кв. м,

$\text{Ввод}_{2024-2030}$  – объем ввода жилья за 2024 – 2030 гг., кв. м,

$\text{Выбытие}_{2024-2030}$  – объем выбытия жилья за 2024 – 2030 гг., кв. м,

$\text{Население}_{2030}$  – численность населения на конец 2030 г., чел.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Национальный проект «Инфраструктура для жизни». Правительство России. [Электронный ресурс]. URL: <http://government.ru/rugovclassifier/918/about/> (дата обращения: 06.08.2025). Данные за 2024 год используются в формуле как данные за последний год реализации предыдущего национального проекта «Жилье и городская среда» (2018–2024 гг.).

<sup>2</sup> Строго говоря, под «вводом» и «выбытием» следует понимать соответственно прирост и сокращение жилищного фонда. В первом случае, как за счет нового жилищного строительства, так и перевода из нежилых помещений в жилые помещения, иных возможных источников. Во втором случае, как за счет физической ликвидации объектов жилой недвижимости, так и перевода жилых помещений в нежилые помещения, уточнения по итогам инвентаризации и т. п.

В рассматриваемом примере для достижения такого баланса между двумя установленными целевыми показателями необходимо дополнительно учитывать прогнозные оценки уровня выбытия жилья и численности населения в 2030 году. На практике координация целевых значений взаимосвязанных показателей на систематической основе не производится, что определяет риск нескоординированного установления целевых значений показателей в документах стратегического планирования.

Еще одним примером, требующим уже гораздо более «тонкой» балансировки целевых показателей, является учет среднего размера вновь построенного жилого помещения с учетом его дифференциации по сегментам многоквартирных и индивидуальных жилых домов, что при наличии данных о вводе общей площади жилых помещений определяет количество вновь построенных жилых единиц. Последнее важно для оценки обеспеченности домохозяйств отдельными жилыми помещениями и динамики данного показателя.

Очевидно, что одно и то же значение показателя объема ввода общей площади жилых помещений может быть достигнуто за счет строительства большего числа жилых единиц меньшей площади либо меньшего числа жилых единиц большей площади. При этом при строительстве большего числа жилых помещений небольшой площади количество жилых помещений в жилищном фонде может существенно превысить количество домашних хозяйств, что также несет риск формирования дисбалансов в развитии жилищной сферы.

Таким образом, необходимо формирование аналитического инструмента, который позволял бы оценить скоординированность основных направлений жилищной политики и сбалансированность (реалистичность) целевых индикаторов, устанавливаемых в соответствии с приоритетами такой политики по каждому из направлений. Это позволило бы существенно повысить обоснованность и устойчивость комплекса мер государственной жилищной политики, а главное - исключить формирование и распространение ложных

стимулов и мотиваций для регионов и муниципалитетов, которые реализуют жилищную политику на практике.

Важно, что такой анализ может и должен производиться как на уровне страны в целом, так и на уровне региональных и локальных рынков жилья, поскольку цели и инструменты жилищной политики должны соответствовать потребностям локальных территорий (локальных рынков жилья) и обеспечивать адекватный учет особенностей таких территорий. На региональных и локальных рынках могут быть выявлены специфические тенденции и угрозы, не проявляющиеся на общенациональном уровне, что потребует усилить дифференциацию жилищной политики по территории страны.

При этом границы региональных и локальных рынков могут не совпадать с границами соответствующих юрисдикций, что может привести к искажениям в информационном обеспечении принятия стратегических и плановых решений. Наиболее типичный пример – территории крупных и крупнейших городских агломераций, где фактическое распределение населения существенно отклоняется от распределения по данным о регистрации, что, как правило, занижает жилищную обеспеченность в ядре агломерации и завышает на периферии<sup>3</sup>.

Цель настоящего исследования – оценить сбалансированность показателей состояния жилищной сферы России за 2025 год, получить прогнозные значения расширенной модели жилищного баланса Российской Федерации за период 2026–2036 гг. и на их основе сделать выводы о развитии жилищной сферы в стране.

В рамках достижения поставленной цели были решены следующие задачи:

1. Определен перечень основных индикаторов жилищной сферы

---

<sup>3</sup> Поскольку существует значительная группа домохозяйств, которые приобрели жилое помещение для постоянного проживания за пределами ядра агломерации, однако в силу ряда причин предпочитают сохранять регистрацию в ином жилом помещении в пределах ядра городской агломерации.

Российской Федерации.

2. Собраны первичные данные для расчета индикаторов жилищной сферы Российской Федерации за 2005–2025 гг.
3. Сформулированы основные допущения и ограничения модели жилищного баланса за ретроспективный (2005–2025 гг.) и прогнозный (2026–2036 гг.) периоды.
4. Проанализированы индикаторы жилищной сферы Российской Федерации за ретроспективный и прогнозный периоды.
5. Сформулированы выводы об основных тенденциях и перспективах развития жилищной сферы Российской Федерации и достижимости национальных целей жилищной политики (в том числе в части показателей реализации национального проекта «Инфраструктура для жизни»).

Последующие разделы настоящего аналитического материала выстроены следующим образом. В начале материала приведены ключевые выводы исследования, в том числе главные тезисы и интерпретация основных результатов работы.

В первом разделе «Методика построения жилищного баланса» описаны основные используемые показатели и допущения балансовой модели.

Во втором разделе «Анализ жилищного баланса Российской Федерации за ретроспективный период 2005-2025 гг.» приводится анализ ключевых индикаторов жилищного баланса (обеспеченности жильем и структуры жилищного фонда) в динамике.

Третий раздел «Прогноз на основе жилищного баланса Российской Федерации на период до 2030 и 2036 гг.» содержит предпосылки и интерпретацию результатов прогноза интересующих индикаторов жилищного баланса до 2036 года.

В заключении подведены итоги работы и обозначены направления дальнейших исследований.

## **Ключевые выводы исследования**

1. Рассмотренный период 2005–2025 годов характеризуется непрерывным ростом жилищной обеспеченности (измеряемой как средний размер общей площади жилья на 1 человека), что определяется как повышением объемов ввода жилья при их превышении объемов выбытия жилищного фонда, так и сокращением численности населения на протяжении ряда лет рассматриваемого периода. В последнее десятилетие влияние обоих факторов усилилось, что привело к увеличению темпов роста жилищной обеспеченности.

2. Несмотря на рост объемов программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, в том числе при поддержке Фонда развития территорий, начала реализации в 2017 году программы реновации жилищного фонда города Москвы, которые предусматривают снос жилой недвижимости, объем выбытия жилья в целом в период 2005–2023 гг. снижался и в 2023 году составил только 0,29 % жилищного фонда. Однако по мере увеличения с 2022 года проектов комплексного развития территорий (КРТ) жилой застройки фиксируется увеличение объемов выбытия жилья, которые в 2025 году составили уже 0,45 % жилищного фонда. Резкий рост объемов реализации проектов КРТ жилой застройки позволяет предположить, что в ближайшее десятилетие рост ежегодных объемов выбытия жилищного фонда продолжится, и к 2036 году объемы выбытия достигнут 0,7–0,75 % жилищного фонда. В результате, как показывают прогнозные оценки, прирост и выбытие жилья по количеству жилых единиц окажется сбалансированным, при этом общая площадь жилищного фонда по стране в целом будет продолжать увеличиваться за счет большей средней общей площади вновь вводимой жилой единицы в сравнении со средней общей площадью сносимого жилого помещения.

3. Прогнозные оценки показывают, что даже при более низких объемах ввода жилья в сравнении с установленными национальным проектом «Инфраструктура для жизни» значениями соответствующего прокси-показателя, а также при ожидаемом существенном росте объемов выбытия жилищного фонда обеспеченность общей площадью жилья на 1 человека может

вырасти с 30,3 кв. метров на человека в 2025 году до 33,4 кв. метров на человека в 2030 году и до 37,2 кв. метров в 2036 году, в том числе с учетом снижения численности населения на 3,1 % к 2036 году исходя из среднего варианта демографического прогноза Росстата. Это показывает обоснованную возможность достижения целевого значения этого показателя, установленных национальным проектом «Инфраструктура для жизни» на 2030 год (не менее 33 кв. м на человека) и высокую вероятность некоторого отставания от целевого значения, установленного на 2026 год (не менее 38 кв. м на человека).

4. Расчеты также указывают на достижение целевого значения еще одного показателя, установленного национальным проектом: «Доля жилищного фонда, обновленного после 2019 года» – 23 % к 2030 году. Несмотря на прогнозируемое снижение объемов ввода жилья в 2026–2030 годах (в том числе с учетом наблюдаемого снижения начала новых проектов по строительству многоквартирных домов во второй половине 2024 года – первом полугодии 2026 года), совокупный объем ввода жилья в период 2020–2030 годов предположительно составит 1 094 млн кв. метров, или 22,95 % прогнозируемого объема жилищного фонда в стране в 2030 году.

5. Обеспеченность жилыми единицами в расчете на одно домохозяйство (семьей или одиноко проживающего гражданина) в период 2005–2010 годов незначительно выросла (с 1,07 до 1,09), а в 2011–2016 годах медленно, но устойчиво снижалась: с 1,08 до 1,05 жилых единиц (-3,8 %), после чего стабилизировалась на уровне 1,05 жилых единиц на одно домохозяйство в период 2016–2021 годов. Такая динамика определялась более быстрым ростом количества домохозяйств (вследствие быстрого снижения их среднего размера) по сравнению с приростом жилых единиц в жилищном фонде. Однако, начиная с 2022 года прирост жилых единиц в жилищном фонде стал превышать прирост количества домохозяйств, в результате чего обеспеченность жилыми единицами на одно домохозяйство к 2025 году выросла до уровня 1,11, что находится в диапазоне значений показателя, характерном для стран с развитыми рынками жилья. Ожидается, что тенденция увеличения среднего

количества жилых единиц на одно домохозяйство продлится, как минимум, до 2030 года, когда этот показатель может достичь значения 1,14. Однако такое относительно избыточное количество жилых помещений, во-первых, будет сопровождаться сохраняющимся дефицитом общей площади и количества комнат в таких жилых помещениях, а во-вторых, предположительно может определяться двумя факторами: увеличением количества вторых жилых единиц сезонного использования или использования в выходные дни, а также увеличением «брошенных» жилых единиц в сельской местности, в северных городах и т.д. Только в период 2031–2036 годов по мере прогнозируемого роста объемов выбытия жилья (в силу увеличения их сноса в рамках проектов КРТ жилой застройки) и увеличения среднего размера вводимых жилых помещений (что будет означать уменьшение количества вводимых жилых помещений при тех же объемах ввода общей площади жилья) обеспеченность жилыми единицами в расчете на одно домохозяйство вновь может начать немного снижаться и к концу рассматриваемого периода предположительно достигнет значения 1,13.

6. Помимо соотношения количества жилых единиц в жилищном фонде и численности домохозяйств, важным индикатором является обеспеченность членов домохозяйств комнатами. Важной вехой стало достижение в 2017 году в целом по Российской Федерации среднего стандарта расселения, при котором количество комнат в жилищном фонде равно численности населения (стандарт  $K=N$ ). Соответственно актуальной темой становится оценка приближения к качественно более высокому среднему стандарту расселения, когда количество комнат равно количеству членов домохозяйства плюс 1 комната (стандарт  $K=N+1$ ). В 2025 году общее количество комнат в жилищном фонде в стране составило 166 млн ед., а количество комнат, необходимое для достижения стандарта « $K=N+1$ », равно 212 млн ед. (на 46 млн жилых единиц больше). Таким образом, дефицит комнат, необходимых для достижения среднего стандарта расселения « $K=N+1$ » составляет 28 % от имеющегося количества комнат в жилищном фонде. Прогнозные расчеты показывают, что к 2036 году

этот дефицит может уменьшиться примерно до 18 %, однако полностью преодолен не будет.

7. Средняя площадь вводимой жилой единицы в Российской Федерации<sup>4</sup> начиная с 2017 года устойчиво растет и к 2025 году составила 80,6 кв. м (+11,8 кв. м, или +17,2 % к уровню 2016 г.). Однако этот рост обеспечен исключительно ростом средней площади в сегменте индивидуальных жилых домов и увеличением доли ИЖС во вводе жилья (с 42 % в 2017 году до 59 % в 2025 году). В сегменте многоквартирных домов (МКД) средняя площадь вводимой квартиры продолжает снижаться (с 52,9 кв. м в 2016 году до 50,9 кв. м в 2025 году). Во многом это связано с ограниченным платежеспособным спросом граждан на рынке строительства МКД: домохозяйства, относящиеся к верхним группам распределения по доходам, в значительной мере решили свои жилищные проблемы в предыдущие десятилетия, поэтому сегодня существенная доля спроса предъявляется домохозяйствами, находящимися «на грани» доступности приобретения жилья, а также впервые выходящими на рынок молодыми домохозяйствами, у которых нет средств на оплату первоначального взноса в существенном размере, а их доходы ограничивают размер доступного ипотечного кредита. В результате с 2017 года средняя общая площадь вновь вводимой квартиры в МКД меньше, чем средняя площадь квартиры в существующем жилищном фонде МКД (например, в 2025 году – 50,9 и 53,7 кв. метров соответственно).

Тренд на сокращение средней площади вновь вводимой квартиры в МКД показал высокую инерционность на протяжении двадцати лет, поэтому в период до 2030 года можно ожидать, в лучшем случае, стабилизацию значения этого показателя и только в период 2031–2036 годов можно прогнозировать переход к росту средней площади вводимой квартиры в МКД, в том числе за счет снижения доли однокомнатных квартир во вводе.

---

<sup>4</sup> Рассчитывалась как средневзвешенное по доле в жилищном фонде значение площади вводимых жилых единиц в многоквартирных домах и индивидуальных жилых домов.

8. Период 2005–2019 годов характеризуется резким изменением структуры ввода жилых единиц по количеству комнат: доля однокомнатных жилых единиц во вводе увеличилась с 28 % в 2005 году до 46 % в 2019 году (однокомнатных квартир в МКД – с 34 до 55 % соответственно). В 2020–2025 годах произошло небольшое снижение доли однокомнатных жилых единиц (до 41 % в целом по вводу жилья и 54 % по вводу квартир в МКД), которая тем не менее остается крайне высокой. В результате доля однокомнатных жилых единиц в жилищном фонде в период 2005–2025 годов выросла с 23 до 27 %, а двухкомнатных и трехкомнатных – снизилась соответственно с 40 до 36 % и с 29 до 28 %. При этом резкий рост объемов ИЖС и его доли во вводе общей площади жилья обусловил некоторое увеличение в жилищном фонде доли жилых помещений с четырьмя и более комнатами (с 7 до 9 %).

Существенный рост доли однокомнатных жилых единиц в структуре ввода во многом определялся резкими изменениями в структуре домохозяйств по количеству членов домохозяйства: по данным всероссийских переписей населения, средний размер домохозяйства снизился с 2,6 в 2010 году до 2,2 в 2021 году, а доля домохозяйств, состоящих из одного человека, увеличилась за этот же период с 26 до 42 %.

Однако в перспективе такая потребность в однокомнатных жилых единицах будет исчерпываться. Уже сегодня домохозяйства, состоящие из одного человека, в силу более высоких душевых доходов в сравнении с другими группами домохозяйств уже имеют более высокие стандарты жилищного потребления. По данным Всероссийской переписи населения 2020 года только 42 % домохозяйств, состоящих из одного человека, проживали в жилом помещении, состоящем из одной комнаты, либо в части комнаты. Остальные такие домохозяйства уже сегодня проживают в жилых помещениях с двумя и более комнатами. С другой стороны, 38 % однокомнатных квартир в МКД сегодня заняты домохозяйствами, состоящими из двух и более человек, большинство которых в обозримой перспективе предъявит спрос на более просторные жилые помещения. В данном контексте можно говорить не о

дефиците (27 % однокомнатных жилых помещений в жилищном фонде для 45 % домохозяйств из одного человека), а о насыщении домохозяйств однокомнатными жилыми единицами в существующем жилищном фонде. В связи с этим в период до 2036 года можно ожидать некоторого снижения доли однокомнатных жилых помещений во вводе жилья и увеличения доли жилых единиц большей комнатности.

9. Наибольший дисбаланс между потребностью в жилых помещениях определенной комнатности и наличием таких жилых помещений в необходимом количестве наблюдается у больших домохозяйств. Даже если исходить из современного стандарта расселения « $K=N$ » (одна комната на каждого члена домохозяйства), доля населения в домохозяйствах из четырех и более человек (37 %) более чем в два раза превышает долю комнат в жилищном фонде, которые находятся в жилых единицах с четырьмя и более комнатами (18 %). Если предположить, что при переходе к перспективному стандарту « $K=N+1$ » (одна комната на каждого члена домохозяйства плюс одна общая комната) дополнительный спрос на такие многокомнатные жилые помещения могут предъявить домохозяйства, состоящие из трех человек, то дисбаланс становится еще более острым. Как показывают расчеты, несмотря на прогнозируемый рост доли вводимых двух-, трех- и четырехкомнатных жилых единиц в общем числе вводимых жилых единиц в перспективе 10 лет, заметного сглаживания дисбаланса между количеством домохозяйств большой численности и жилых помещений с большим числом комнат не произойдет в силу высокой инерционности сложившейся структуры жилищного фонда. Физическая недоступность просторных жилых помещений может стать барьером для достижения целей демографической политики государства, направленной на повышение рождаемости.

## **1. Методика построения жилищного баланса**

Модель жилищного баланса, разработанная Фондом «Институт

экономики города»<sup>5</sup>, в настоящее время позволяет оценивать сбалансированность индикаторов развития жилищной сферы по направлениям жилищной обеспеченности, развития жилищного строительства и развития приоритетных направлений жилищного обеспечения граждан.

Актуальная версия жилищного баланса Российской Федерации (далее – жилищный баланс) состоит из четырех основных блоков:

- состояние жилищного фонда;
- прирост жилищного фонда;
- выбытие жилищного фонда;
- обеспеченность жильем.

Первые три блока содержат показатели, характеризующие изменения жилищного фонда (в квадратных метрах и количестве жилых единиц) и его структуры (в процентах). Четвертый блок содержит показатели жилищных условий населения: обеспеченность населения жильем (кв. м на человека, жилыми единицами на 1 тыс. человек), обеспеченность жильем домашних хозяйств и вспомогательные показатели (численность населения, количество домашних хозяйств и их средний размер).

В 2025 году в актуальной версии жилищного баланса в каждый блок добавлены новые показатели **структуры жилых единиц по количеству комнат** в жилищном фонде, а также во вводе и выбытии. Количество жилых единиц (квартир) в жилищном фонде по количеству комнат, а также абсолютное и относительное распределение количества жилых единиц между многоквартирными и индивидуальными жилыми домами рассчитано на основе

---

<sup>5</sup> Мониторинг и оценка ситуации на рынке жилья и ипотечного жилищного кредитования, построение целевых прогнозных показателей развития жилищной сферы. Фонд «Институт экономики города». Москва. – 2018 г. URL: [http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost\\_zhilya\\_i\\_zhilishchnye\\_balansy.pdf](http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_i_zhilishchnye_balansy.pdf) (дата обращения: 21.08.2025).

данных Росстата<sup>678</sup>.

В блок обеспеченности жильем был дополнительно включен показатель *распределения домашних хозяйств в зависимости от их размера* (количества членов). Поскольку данные Всероссийских переписей населения за 2002, 2010 и 2021 гг., а также данные микропереписи населения за 2015 г. содержат значения только о частных домохозяйствах, общее количество человек в которых не соответствует общей численности населения в стране<sup>9</sup>, для жилищного баланса используется расчетное значение общего количества домохозяйств и количества домохозяйств по размерным группам. Данный показатель получен следующим образом:

- 1) Общее число домохозяйств рассчитывается как частное между численностью населения и средним размером домохозяйств за соответствующий год. Предполагается, что средний размер домохозяйств равен среднему размеру частных домохозяйств по данным переписи населения: в 2002 г. – 2,7 чел., в 2010 г. – 2,6, в 2015 г. – 2,4, в 2021 г. – 2,2. Недостающие значения в промежуточные периоды заполняются методом интерполяции данных.
- 2) На основе фактических данных о численности частных домашних хозяйств за 2002, 2010, 2015 и 2021 гг. интерполяционно заполняются недостающие данные о численности частных домохозяйств по их размеру за 2005-2009, 2011-2014, 2016-2020 гг. Рассчитываются доли каждой группы частных домохозяйств по их размеру в общей численности частных домохозяйств.
- 3) Расчетная численность домохозяйств в каждой размерной группе

---

<sup>6</sup> Основные показатели жилищных условий населения по Российской Федерации, годы (1995, 2000, 2005-2024). Росстат. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/jkh39.xlsx> (дата обращения: 31.07.2025).

<sup>7</sup> Число построенных квартир в Российской Федерации и их средний размер. Росстат. [Электронный ресурс]. URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Stroi\\_134\\_2024.xls](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Stroi_134_2024.xls) (дата обращения: 31.07.2025).

<sup>8</sup> Данные Росстата по формам отчетности «1-жилфонд», «С-1 Жилищное строительство», «1-ИЖС - Индивидуальное жилье».

<sup>9</sup> В 2021 году такое расхождение составило 2,8 %.

определяется путем умножения общего числа домохозяйств на соответствующую долю из п. 2).

Кроме того, в блок обеспеченности вошли два новых показателя, которые позволяют оценить дисбаланс между требуемыми условиями проживания домашних хозяйств и фактическими. Строка **«Необходимое количество комнат при стандарте N+1»** отражает расчетный показатель количества комнат при условии соблюдения стандарта расселения, при котором количество комнат в жилом помещении равно количеству членов домохозяйства + 1 комната. Строка **«Разница с фактическим количеством комнат в жилищном фонде, млн ед. и %»** отражает разность существующего количества комнат, исходя из количества жилых единиц в жилищном фонде, и их необходимого количества, соответствующего численности населения, численности домохозяйств и необходимости обеспечения стандарта расселения «N + 1».

Ниже приведены методики расчета остальных расчетных показателей жилищного баланса по основным блокам показателей:

## **1. Состояние жилищного фонда**

1.1. **Распределение жилых единиц в жилищном фонде (в многоквартирных домах, в индивидуальном жилом фонде) по количеству комнат** рассчитывается как отношение количества жилых единиц по количеству комнат, млн ед., к общему количеству жилых единиц в жилищном фонде (в многоквартирных домах, в индивидуальном жилом фонде), млн ед.

1.2. **Количество комнат в жилищном фонде по комнатности** рассчитывается как количество жилых единиц данной комнатности, млн ед., умноженное на соответствующее количество комнат, шт.

## **2. Прирост жилищного фонда**

2.1. Средняя площадь вводимой (выбываемой) жилой единицы в многоквартирных домах (в индивидуальном жилищном фонде) рассчитывается как отношение ввода (выбытия) жилья за счёт строительства (выбытия) жилья в многоквартирных домах (в индивидуальном жилищном фонде), млн кв. м, к

вводу (выбытию) жилых единиц в многоквартирных домах (в индивидуальном жилищном фонде), млн ед. **Средняя площадь вводимой (выбываемой) жилой единицы** в целом по жилищному фонду рассчитывается как средневзвешенное значение средних вводимых (выбываемых) площадей в многоквартирных домах и индивидуальном жилищном фонде, кв. м, умноженных на их доли в общем жилищном фонде, %.

**2.2. Доля индивидуального жилья во вводе** рассчитывается как отношение ввода жилья за счёт строительства в индивидуальном жилищном фонде, млн кв. м, к суммарному вводу жилья за счёт строительства, млн кв. м.

**2.3. Распределение количества жилых единиц по количеству комнат во вводе (в многоквартирных домах, в индивидуальном жилом фонде)** рассчитывается путем умножения общего количества жилых единиц во вводе (в многоквартирных домах, в индивидуальном жилом фонде) на фактическую долю жилых единиц по «комнатности» среди общего количества жилых единиц (в многоквартирных домах, в индивидуальном жилом фонде).

### **3. Выбытие жилищного фонда**

**3.1. Выбытие жилья в году  $t$**  (за период 2019–2025 гг.) берется по фактическим данным Росстата<sup>10</sup>.

**3.2. Выбытие жилья в многоквартирных домах (в индивидуальном жилищном фонде) в году  $t$**  рассчитывается как произведение общей площади выбываемых жилых помещений в МКД (ИЖС) в году  $t$  и доли МКД (ИЖС) в общей площади ввода жилья в году  $t$ .

**3.3. Выбытие жилых единиц в году  $t$**  считается как сумма количества существующих жилых единиц в году  $t-1$  и количества прибывших жилых единиц в году  $t$  за вычетом существующего количества жилых единиц в году  $t$ . Поскольку официальных данных о количестве прибывших жилых единиц нет данное значение получается как частное между общей площадью прибывших

---

<sup>10</sup> Жилищный фонд по субъектам Российской Федерации, годы (2019-2025). Росстат. [Электронный ресурс]. URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Jil-fond\\_2019-2025.xls](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Jil-fond_2019-2025.xls) (дата обращения: 10.06.2026).

жилых единиц в году  $t$  и средней площадью вводимой жилой единицы в году  $t$ .

**3.4. Выбытие жилых единиц в индивидуальном жилищном фонде в году  $t$**  считается как произведение общего количества выбываемых жилых единиц в году  $t$  и доли индивидуального жилищного фонда в общем количестве вводимых жилых единиц в году  $t$ . **Выбытие жилых единиц в многоквартирном жилом фонде в году  $t$**  считается как разность между общих количеством выбываемых жилых единиц в году  $t$  и количеством выбываемых жилых единиц в индивидуальном жилищном фонде в году  $t$ .

**3.5. Выбытие жилья, в % от жилищного фонда в году  $t$**  рассчитывается как отношение общей площади выбытия жилья в году  $t$  к общей площади жилых помещений в жилищном фонде на конец  $t-1$  года.

**3.6. Выбытие жилья в многоквартирных домах (в индивидуальном жилищном фонде), в % от жилищного фонда в году  $t$**  пропорциональным отношением площади ввода жилья в многоквартирных домах (в индивидуальном жилищном фонде) в году  $t$  к общей площади ввода жилья в году  $t$ .

**3.7. Распределение количества жилых единиц по количеству комнат в выбытии (в многоквартирных домах, в индивидуальном жилом фонде)** рассчитывается путем умножения общего количества выбываемых жилых единиц (в многоквартирных домах, в индивидуальном жилищном фонде) на фактическую долю выбываемых жилых единиц по количеству комнат среди общего количества выбываемых жилых единиц (в многоквартирных домах, в индивидуальном жилищном фонде). Доля выбываемых жилых единиц с данным количеством комнат в общем количестве выбываемых жилых единиц предполагается равной доле вводимых жилых единиц с данным количеством комнат в общем количестве вводимых жилых единиц.

#### **4. Обеспеченность жильем**

**4.1. Обеспеченность жильём** рассчитывается как отношение жилищного фонда к численности населения в соответствующем году.

#### **4.2. Обеспеченность жилыми единицами на 1000 человек населения**

рассчитывается как отношение количества жилых единиц к численности населения в соответствующем году, умноженное на 1000.

**4.3. Число домохозяйств** рассчитывается как отношение численности населения к среднему размеру домохозяйства.

**4.4. Обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство** рассчитывается как отношение количества жилых единиц к числу домохозяйств.

Отдельно необходимо отметить **ограничения** используемых первичных данных и **допущения**, сделанные при формировании жилищного баланса:

1. Абсолютные значения количества жилых единиц в жилищном фонде по количеству комнат отсутствовали за 2013 и 2015 гг., поэтому вместо них произведен расчет на основе интерполяции. Данные по количеству жилых единиц в многоквартирных и индивидуальных жилых домах по количеству комнат и их соотношение между собой не публикуются Росстатом после 2020 года, поэтому за 2021–2024 гг. сделан расчет значений на основе балансового равенства.

2. Данные Росстата о фактическом распределении ввода жилых единиц по количеству комнат (как в абсолютном, так и в относительном выражении) доступны до 2020 г. включительно, поэтому за период 2021–2025 гг. расчет показателя делается следующим образом:

1) На основе данных ЕИСЖС<sup>11</sup> о строящихся квартирах в многоквартирных домах определяется доля жилых единиц каждого размера комнатности во вводе среди многоквартирных домов в 2026 г. По состоянию на июнь 2026 г. доля строящихся однокомнатных квартир в МКД составляла 54,5 %, двухкомнатных – 32 %, трехкомнатных – 12 %, четырехкомнатных и более – 1,5 %. Для индивидуального жилищного фонда предполагается, что сложившаяся к 2018 г. (последние доступные фактические данные Росстата)

---

<sup>11</sup> Квартирография жилищного строительства. Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС). [Электронный ресурс]. URL: <https://наш.дом.рф/portal-rptsv/api/pdf?> (дата обращения: 05.06.2026).

структура ввода по количеству комнат остается стабильной и составляет соответственно 15, 19, 32 и 34 %.

2) Заполняются недостающие данные за период 2021–2025 гг. методом интерполяции.

3) Абсолютные значения ввода жилых единиц с данным количеством комнат получаются как произведение общего ввода жилых единиц и доли жилых единиц с данным количеством комнат в общем вводе жилых единиц.

3. Данные об общем количестве выбывших жилых единиц за 2005–2025 гг. получаются как сумма количества жилых единиц в году  $t-1$  и количества прибывших жилых единиц (отношения площади прибытия жилых единиц к средней площади вводимой жилой единицы) в году  $t$ , за вычетом количества жилых единиц в году  $t$ . При этом распределение количества выбывших жилых единиц в многоквартирных и индивидуальных жилых домах за соответствующий период предполагается равным отношению их ввода к общему количеству введенных жилых единиц.

## **2. Анализ жилищного баланса Российской Федерации за ретроспективный период**

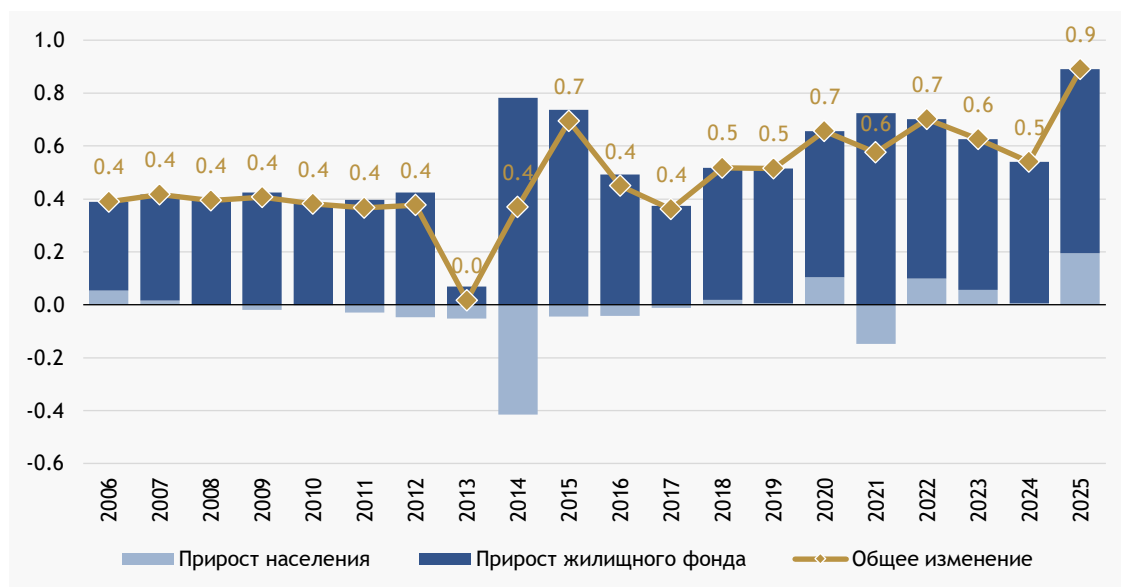
В результате составления жилищного баланса Российской Федерации были обнаружены некоторые закономерности, различающие состояние жилищной сферы в стране в целом. Ниже приведены основные примеры таких закономерностей.

### ***Обеспеченность общей площадью жилья***

Обеспеченность жильем в расчете на одного жителя в Российской Федерации составляет 30,3 кв. м на конец 2025 г., что на 9,6 кв. м на человека (47 %) больше по сравнению с 2005 г.

Поскольку обеспеченность жильем в расчете на одного человека зависит от жилищного фонда и численности населения, важно проанализировать вклад изменений каждого из этих компонентов в общее значение прироста

показателя. Как показано на рисунке 1, общий прирост обеспеченности за период 2014–2025 гг. в среднем был больше, чем за предыдущий период 2006–2013 гг. – 0,57 кв. м против 0,34 кв. м в год. При этом наибольший вклад в рост показателя обеспеченности на протяжении всего периода вносил именно прирост жилищного фонда.



**Рисунок 1 – Структура прироста жилищной обеспеченности в зависимости от прироста населения и жилищного фонда, кв. м на человека, и общее значение прироста показателя, кв. м на человека<sup>12</sup>**

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

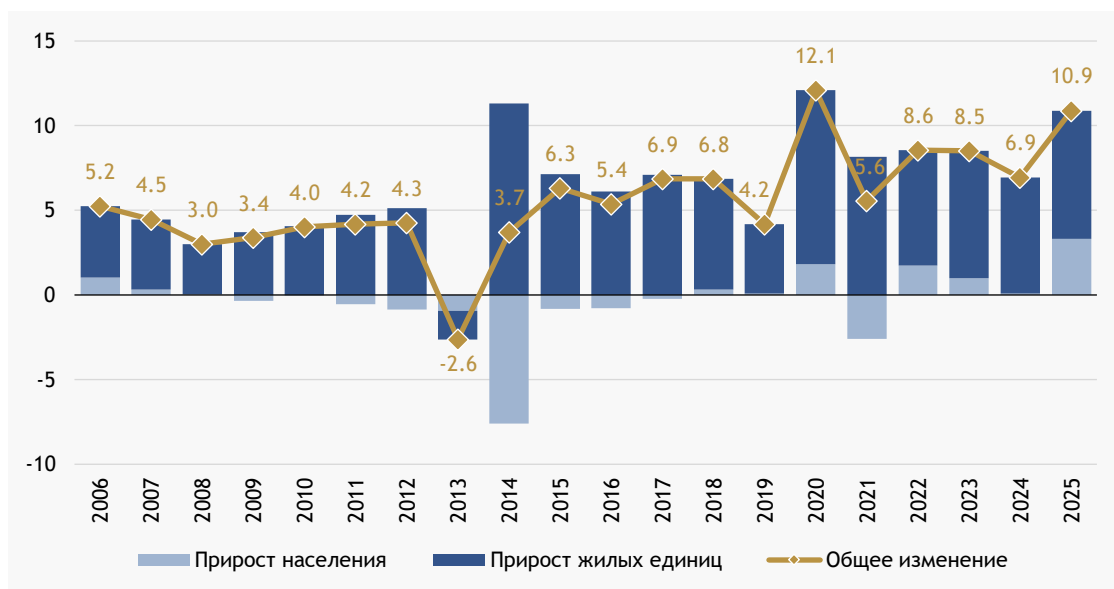
### ***Обеспеченность жилыми единицами на 1000 человек населения***

Динамика обеспеченности жилыми единицами на 1000 человек населения во многом повторяет тренды в обеспеченности общей площадью жилых помещений. В Российской Федерации обеспеченность жильем в соответствии с данным показателем возросла за период 2005–2025 гг. на 28 %: с 401 до 512 жилых единиц на 1000 человек населения.

На рисунке 2 представлена структура прироста обеспеченности жилыми единицами на 1 тыс. человек в зависимости от количества жилых единиц в жилищном фонде и численности населения. Здесь также заметен сравнительно

<sup>12</sup> Прирост жилищной обеспеченности связан с отрицательным приростом населения и наоборот. Относительно существенное увеличение численности населения в 2024 году связано в включением в состав Российской Федерации Республики Крым и Севастополя, в 2021 году – корректировкой по итогам Всероссийской переписи населения 2020 года.

большой вклад прироста количества жилых единиц в общем значении прироста обеспеченности населения жилыми единицами и переход показателя на более высокие значения после 2013 года (средний прирост за период 2014–2025 гг. – 7,2 ед. в год, а в 2005–2013 – 3,2 ед. в год).



**Рисунок 2 – Структура прироста обеспеченности жилыми единицами на 1000 чел. населения в зависимости от прироста населения и жилых единиц в жилищном фонде, кв. м, и общее значение прироста показателя, кв. м**

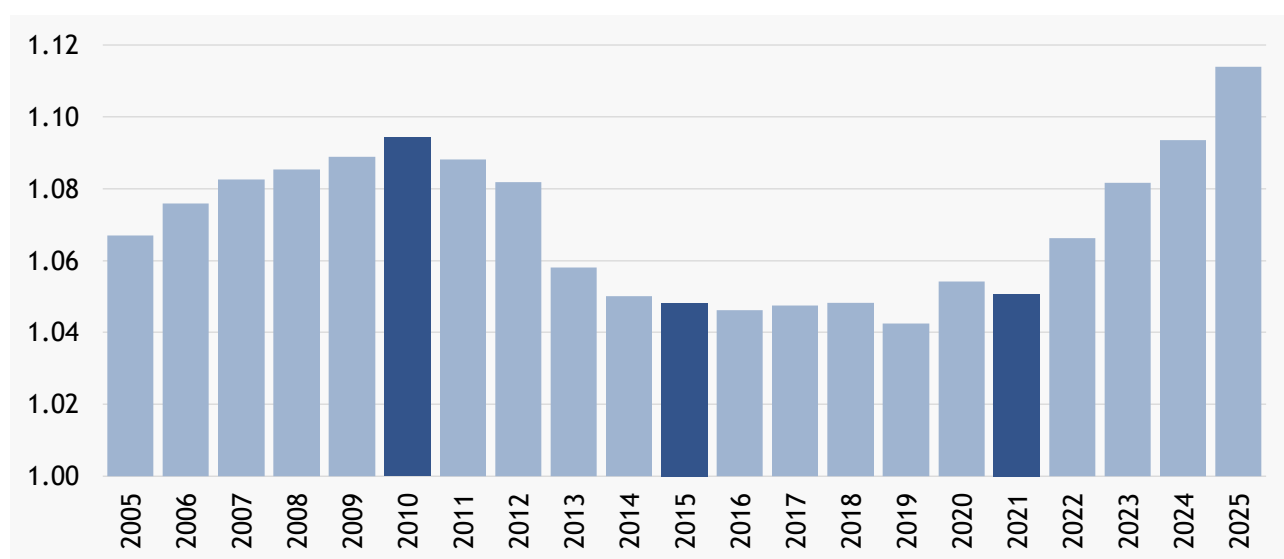
Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

### ***Обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство***

Данный показатель позволяет более точно оценить баланс между наличием жилых помещений в жилищном фонде и потребностью в жилых помещениях. Как показано на рисунке 3, в Российской Федерации значение показателя обеспеченности жилыми единицами на домохозяйство в период 2011–2016 гг. устойчиво снижалось: с 1,08 до 1,05 жилых единиц на домохозяйство (-3,8 %). Причиной этого был более быстрый рост количества домохозяйств (вследствие быстрого снижения их среднего размера) по сравнению с вводом жилых единиц.

В период 2016–2021 гг. показатель был стабильным и составлял в среднем 1,05 жилых единиц в расчете на 1 домохозяйство. Начиная с 2022 года прирост жилых единиц в жилищном фонде стал год от года превышать прирост

количества домохозяйств, в результате чего обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство к 2025 году выросла до уровня 1,11<sup>13</sup>.



**Рисунок 3 – Обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство, ед.<sup>14</sup>**

Источник: расчеты Института экономики города по данным Росстата

### ***Средняя площадь вводимой жилой единицы***

В период 2005–2025 гг. средняя площадь вводимой жилой единицы в жилищном фонде Российской Федерации<sup>15</sup>, составляла в среднем 77,6 кв. м.

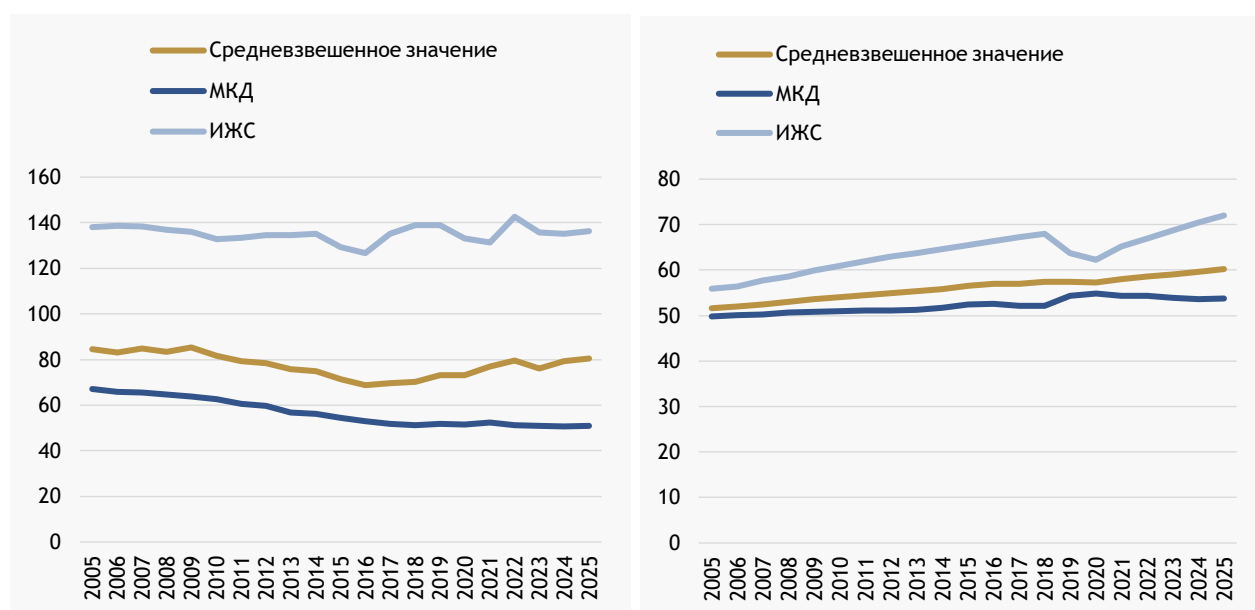
В период с 2005 по 2016 гг. значение показателя снижалось и достигло 68,8 кв. м (-15,8 кв. м или -18,7 %), а с 2017 года стало вновь расти (таблица 1). К концу 2025 года показатель практически вернулся к уровню 2005 года и составил 80,6 кв. м (+11,8 кв. м или +17,2 % к уровню 2016 г.). Однако, этот рост был обеспечен исключительно ростом средней площади в сегменте индивидуальных домов и увеличением доли ИЖС во вводе жилья (с 42 % в 2017 году до 59 % в 2025 году), а в сегменте МКД средняя площадь вводимой

<sup>13</sup> В странах с развитыми рынками жилья, за исключением специализирующихся на туризме средиземноморских стран, соотношение количества жилых единиц и количества домохозяйств находится в диапазоне 1,08–1,12. См. например: <https://fred.stlouisfed.org/graph/?g=15tRv>

<sup>14</sup> Цветом выделены годы Всероссийских переписей населения и микропереписей по которым количество домохозяйств определялось напрямую по данным соответствующих обследований.

<sup>15</sup> Рассчитывалась как средневзвешенное по доле в жилищном фонде значение площади вводимых жилых единиц в МКД и ИЖС.

квартиры продолжила снижаться (рисунок 4).



**Рисунок 4 – Средняя площадь вводимой жилой единицы (слева) и средняя площадь жилой единицы в жилищном фонде<sup>16</sup> (справа) в жилищном фонде, в многоквартирных домах (МКД) и индивидуальном жилищном фонде (ИЖФ), кв. м**

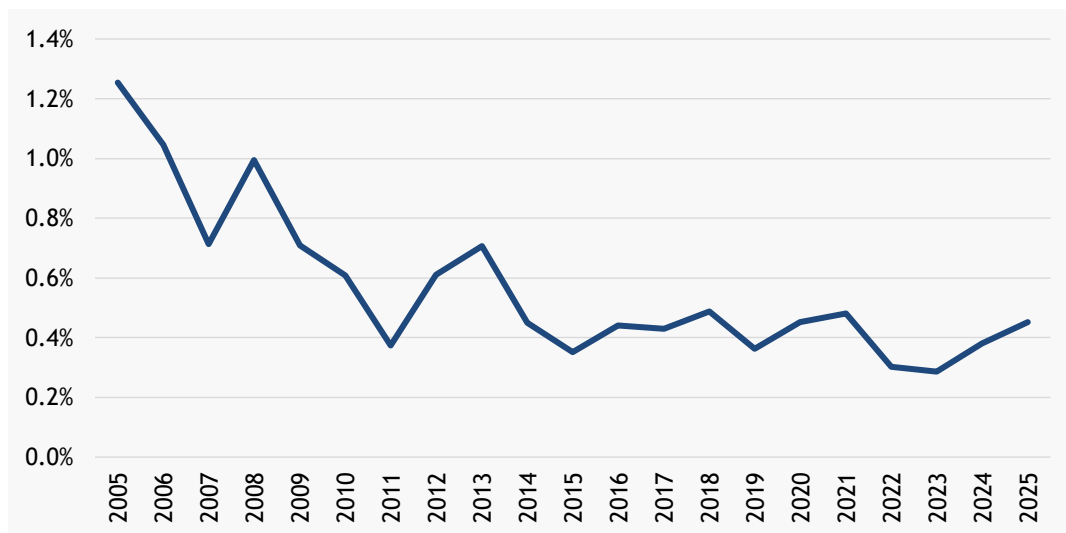
Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

### Выбытие жилищного фонда

Несмотря на рост объемов программ по переселению из аварийного жилищного фонда, реновации и комплексному развитию территорий, которые предусматривают снос жилой недвижимости и застройку новыми жилыми объектами, объем выбытия жилья в целом в период 2005-2023 гг. снижался и в 2023 году составил только 0,29 % наличного жилищного фонда<sup>17</sup> (рисунок 5). Однако в последние два года фиксируется увеличение объемов выбытия, которые в 2025 году составили уже 0,45 % жилищного фонда.

<sup>16</sup> Для средней площади жилой единицы в жилищном фонде: с 2022 по 2024 гг. значения являются частью прогноза и получены на основе балансового расчета количества жилых единиц за аналогичный период.

<sup>17</sup> При этом можно предположить, что значительные объемы выбытия в 2005–2020 годах были связаны не столько с физическим выбытием, сколько с «уточнениями по результатам инвентаризации».



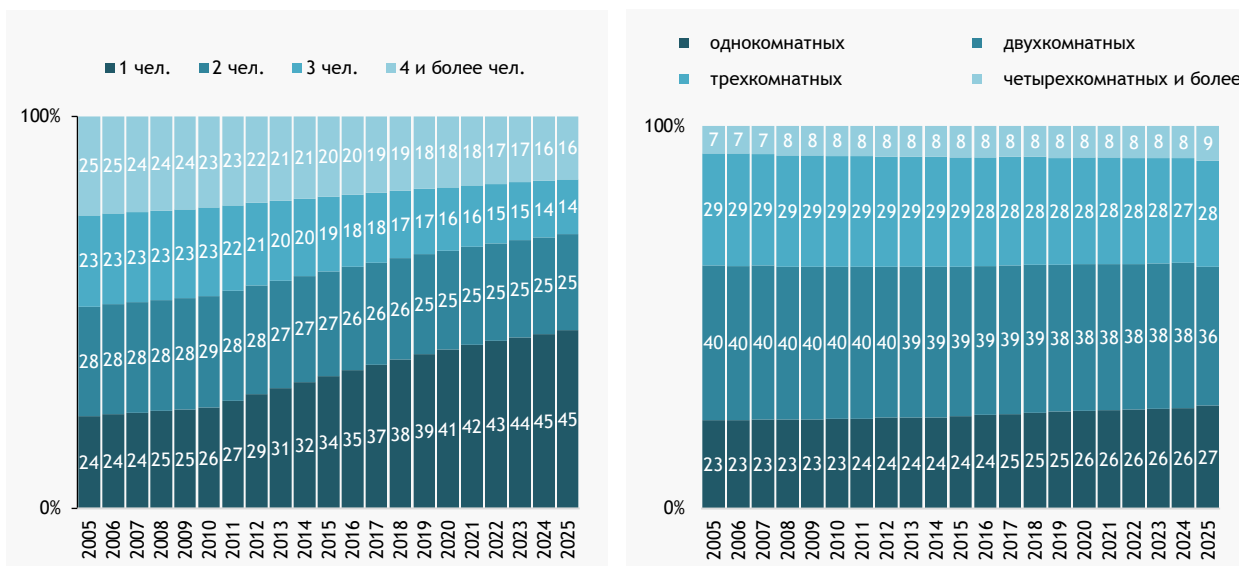
**Рисунок 5 – Доля выбытия жилья от жилищного фонда, %**

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

***Структура жилых единиц по количеству комнат и ее соотношение с количеством домохозяйств по составу их членов.***

При рассмотрении соотношения между структурой жилых единиц по размеру комнат и структурой домохозяйств по их размеру (рисунок 6) можно заметить существенные различия. Например, к 2025 году доля домохозяйств с составом из 4 и более человек занимала по нашим оценкам 16 % в общей структуре домохозяйств, однако число жилых единиц с соответствующим количеством комнат на тот же момент составляло всего 9 % от их общего числа в жилищном фонде<sup>18</sup>. Наибольшая разница среди однокомнатных квартир – в 18 п. п. по сравнению с соответствующей долей домохозяйств в 2025 г. Жилых единиц с двумя и тремя комнатами в процентном соотношении больше по сравнению с домохозяйствами из двух и трех человек соответственно.

<sup>18</sup> В данном случае можно говорить об очевидной диспропорции между потребностью в жилых помещениях определенного размера и их физическим наличием в жилищном фонде. В остальных случаях интерпретация полученных данных требует более детального анализа и зависит от стандарта расселения, исходя из которого мы проводим оценку (см. ниже).

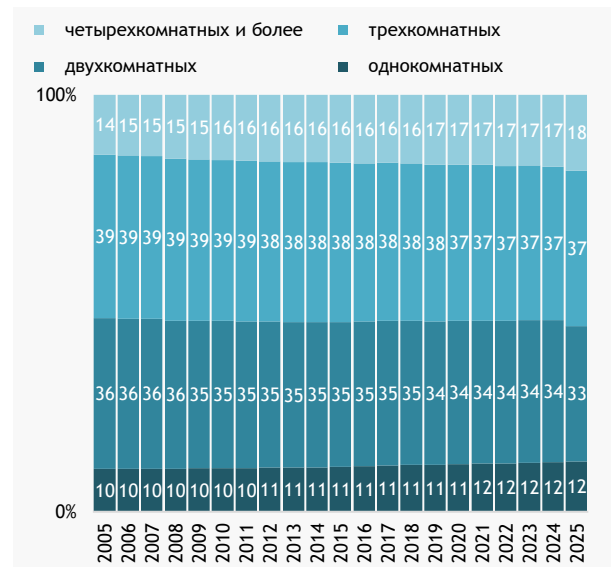
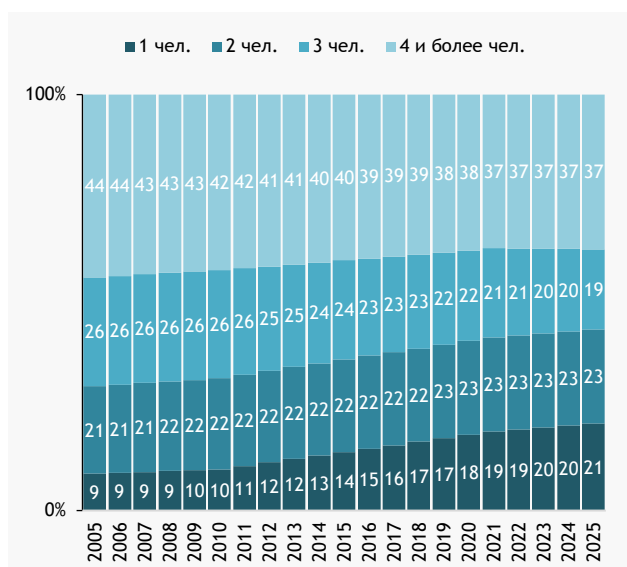


**Рисунок 6 – Структура количества домохозяйств по размеру, % (слева) и структура количества жилых единиц по количеству комнат в жилищном фонде, % (справа)**

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

Прим.: 2022-2025 гг. – оценки ИЭГ

К аналогичным выводам можно прийти, рассмотрев структуру численности в зависимости от размера домашних хозяйств, в которых оно состоит, и структуру количества комнат в жилищном фонде в зависимости от размера жилой единицы по количеству комнат, в которой они находятся (рисунок 7). Например, в 2025 г. доли населения в домохозяйствах с одним человеком (21 %) или с четырьмя и более членами домохозяйства (37 %) были выше, чем доли числа комнат в однокомнатных жилых единицах (12 %) и жилых единицах с 4 и более комнатами (18 %) соответственно.

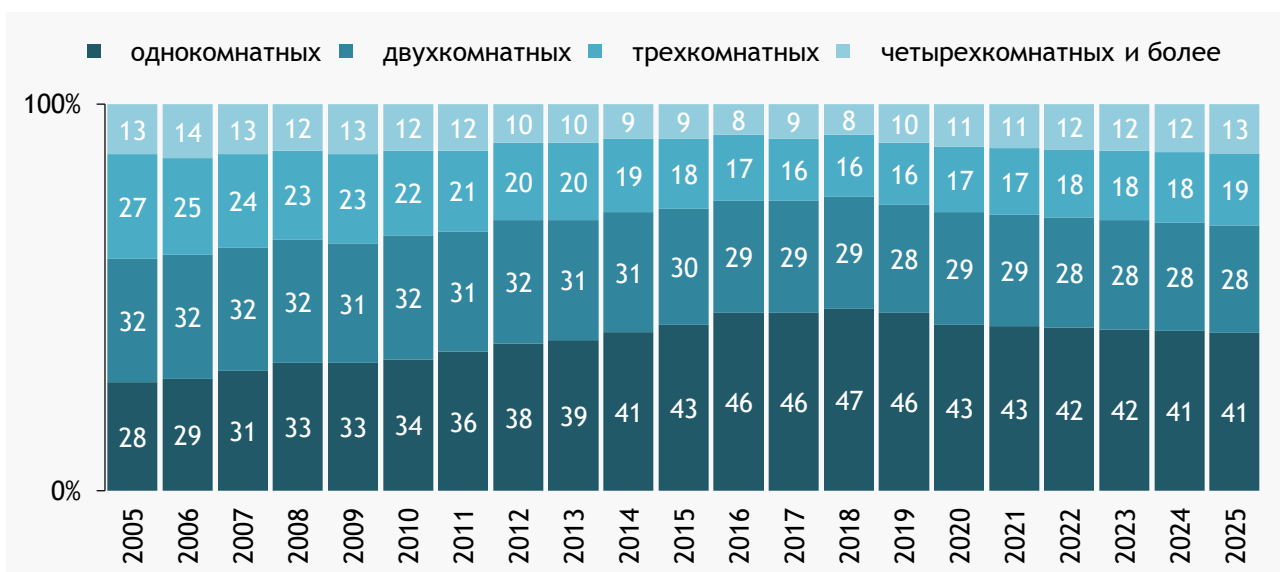


**Рисунок 7 – Структура численности населения в домохозяйствах разного размера, % (слева) и структура количества комнат в жилых единицах разного размера, % (справа)**

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

Прим.: 2022-2025 гг. – оценки ИЭГ

При этом структура ввода количества жилых единиц в разрезе количества комнат (рисунок 8) распределена таким образом, что за период 2005-2025 гг. выросла только доля вводимых однокомнатных жилых единиц (+13 п. п.), в то время как доля построенных жилых единиц всех остальных форматов сократилась.



**Рисунок 8 – Структура ввода количества жилых единиц в зависимости от количества комнат, %**

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

***Разница между необходимым и фактическим количеством комнат в жилищном фонде***

Согласно жилищному балансу, стандарт расселения N, при котором количество комнат в жилищном фонде равно численности населения был в целом по Российской Федерации достигнут в 2017 году. В актуальной версии жилищного баланса оценивался дефицит комнат исходя из стандарта «N+1» (количество комнат равно количеству членов домохозяйства плюс 1 комната).

При фактическом количестве комнат в 166,2 млн ед. на момент 2025 года их необходимое для достижения стандарта «N+1» количество составляет 212 млн ед. (на 27,5 % больше). С 2005 по 2025 гг. разрыв между фактическим и необходимым значениями сократился на 18 млн ед. или на 9 п. п. Во-первых, этому способствовало увеличение количества вводимых жилых единиц в 2013-2015 и 2021-2023 гг. Во-вторых, численность населения за 2005–2025 гг. выросла всего на 1,3 %, что существенно ниже темпов роста ввода жилья и жилых единиц за аналогичный период.

В таблице 1 представлены основные показатели жилищного баланса Российской Федерации за период 2005-2025 годов.

**Таблица 1 – Жилищный баланс Российской Федерации в период 2015-2025 гг.**

| Раздел баланса            | №   | Показатели                                           | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  |
|---------------------------|-----|------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Состояние жилищного фонда | 1   | <b>Жилищный фонд, млн кв. м</b>                      | 3 581 | 3 653 | 3 708 | 3 782 | 3 857 | 3 938 | 4 044 | 4 132 | 4 215 | 4 293 | 4 394 |
|                           | 1.1 | в многоквартирных домах, процентов                   | 68%   | 68%   | 68%   | 67%   | 67%   | 67%   | 66%   | 66%   | 65%   | 65%   | 64%   |
|                           | 1.2 | индивидуальный жилищный фонд, процентов              | 32%   | 32%   | 32%   | 33%   | 33%   | 33%   | 34%   | 34%   | 35%   | 35%   | 36%   |
|                           | 2   | <b>Количество жилых единиц, млн ед.</b>              | 64,00 | 64,90 | 65,94 | 66,90 | 67,50 | 69,00 | 70,20 | 71,20 | 72,30 | 73,30 | 74,40 |
|                           | 2.1 | в многоквартирных домах                              | 46,61 | 47,30 | 48,17 | 48,53 | 47,83 | 48,33 | 49,36 | 50,14 | 51,02 | 51,80 | 52,64 |
|                           | 2.2 | индивидуальный жилищный фонд                         | 17,39 | 17,60 | 17,77 | 18,37 | 19,67 | 20,67 | 20,84 | 21,06 | 21,28 | 21,50 | 21,76 |
|                           | 2.3 | однокомнатных                                        | 15,47 | 15,85 | 16,27 | 16,73 | 17,08 | 17,60 | 18,08 | 18,45 | 18,90 | 19,25 | 20,01 |
|                           | 2.4 | двухкомнатных                                        | 25,02 | 25,28 | 25,62 | 25,89 | 25,92 | 26,45 | 26,81 | 27,08 | 27,45 | 27,78 | 27,05 |
|                           | 2.5 | трехкомнатных                                        | 18,29 | 18,46 | 18,69 | 18,84 | 18,88 | 19,21 | 19,48 | 19,66 | 19,91 | 20,05 | 20,61 |
|                           | 2.6 | четырёхкомнатных и более                             | 5,22  | 5,32  | 5,32  | 5,44  | 5,63  | 5,73  | 5,82  | 6,02  | 6,03  | 6,22  | 6,74  |
|                           | 3   | <b>Количество комнат в жилищном фонде, млн ед.</b>   | 143,9 | 145,7 | 147,5 | 149,5 | 150,9 | 153,9 | 156,4 | 158,6 | 160,7 | 162,9 | 166,2 |
| Прирост жилищного фонда   | 4   | <b>Ввод жилья, млн кв. м</b>                         | 85,3  | 80,2  | 79,2  | 75,7  | 82,0  | 82,2  | 92,6  | 102,7 | 110,4 | 107,8 | 108,1 |
|                           | 4.1 | в многоквартирных домах                              | 50,1  | 48,4  | 46,2  | 43,3  | 43,5  | 42,4  | 43,5  | 45,5  | 51,7  | 45,5  | 44,6  |
|                           | 5   | <b>Доля ИЖС во вводе, процентов</b>                  | 41,2% | 39,6% | 41,7% | 42,8% | 46,9% | 48,4% | 53,0% | 55,7% | 53,2% | 57,8% | 58,8% |
|                           | 6   | <b>Средняя площадь вводимой жилой единицы, кв. м</b> | 71,42 | 68,76 | 69,56 | 70,31 | 73,25 | 73,27 | 76,81 | 79,62 | 76,19 | 79,30 | 80,55 |
|                           | 6.1 | в многоквартирных домах                              | 54,3  | 52,9  | 51,6  | 51,3  | 51,7  | 51,5  | 52,3  | 51,2  | 50,8  | 50,7  | 50,9  |
|                           | 6.2 | в индивидуальном жилищном фонде                      | 129,4 | 126,7 | 135,2 | 139,1 | 139,0 | 133,1 | 131,3 | 142,6 | 135,9 | 135,1 | 136,4 |
|                           | 7   | <b>Ввод жилых единиц, млн ед.</b>                    | 1,20  | 1,17  | 1,14  | 1,08  | 1,12  | 1,12  | 1,21  | 1,29  | 1,45  | 1,36  | 1,34  |
|                           | 7.1 | в многоквартирных домах                              | 0,92  | 0,92  | 0,90  | 0,84  | 0,84  | 0,82  | 0,83  | 0,89  | 1,02  | 0,90  | 0,88  |
|                           | 7.2 | в индивидуальном жилищном фонде                      | 0,27  | 0,25  | 0,24  | 0,23  | 0,28  | 0,30  | 0,37  | 0,40  | 0,43  | 0,46  | 0,47  |
|                           | 7.3 | однокомнатных                                        | 0,51  | 0,54  | 0,52  | 0,51  | 0,52  | 0,48  | 0,51  | 0,54  | 0,60  | 0,56  | 0,55  |

|                         |      |                                                                             |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|-------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                         | 7.4  | двухкомнатных                                                               | 0,36    | 0,34    | 0,33    | 0,31    | 0,31    | 0,33    | 0,35    | 0,37    | 0,41    | 0,38    | 0,37    |
|                         | 7.5  | трехкомнатных                                                               | 0,22    | 0,20    | 0,18    | 0,17    | 0,18    | 0,19    | 0,21    | 0,23    | 0,26    | 0,25    | 0,25    |
|                         | 7.6  | четырёхкомнатных и более                                                    | 0,11    | 0,09    | 0,10    | 0,09    | 0,11    | 0,12    | 0,14    | 0,15    | 0,17    | 0,17    | 0,17    |
| Выбытие жилищного фонда | 8    | Выбытие жилья, % от жилищного фонда (всего)                                 | 0,35%   | 0,44%   | 0,43%   | 0,49%   | 0,36%   | 0,45%   | 0,48%   | 0,30%   | 0,29%   | 0,38%   | 0,45%   |
|                         | 9    | Выбытие жилья, млн кв. м                                                    | 12,24   | 15,79   | 15,67   | 18,09   | 13,69   | 17,42   | 18,92   | 12,26   | 11,82   | 16,02   | 19,40   |
|                         | 9.1  | в многоквартирных домах                                                     | 7,19    | 9,53    | 9,14    | 10,34   | 7,27    | 8,98    | 8,88    | 5,43    | 5,54    | 6,76    | 8,00    |
|                         | 9.2  | индивидуальный жилищный фонд                                                | 5,05    | 6,26    | 6,53    | 7,75    | 6,42    | 8,44    | 10,04   | 6,83    | 6,28    | 9,26    | 11,41   |
|                         | 10   | Средняя площадь выбываемой жилой единицы, кв. м                             | 55,8    | 39,0    | 72,4    | 79,1    | 24,6    | 35,8    | 45,1    | 20,7    | 17,5    | 23,3    | 33,9    |
|                         | 11   | Выбытие жилых единиц, млн ед.                                               | 0,24    | 0,45    | 0,24    | 0,26    | 0,61    | 0,52    | 0,43    | 0,61    | 0,71    | 0,70    | 0,58    |
|                         | 11.1 | в многоквартирных домах                                                     | 0,19    | 0,35    | 0,19    | 0,20    | 0,46    | 0,38    | 0,30    | 0,42    | 0,50    | 0,46    | 0,38    |
|                         | 11.2 | индивидуальный жилищный фонд                                                | 0,05    | 0,10    | 0,05    | 0,06    | 0,15    | 0,14    | 0,13    | 0,19    | 0,21    | 0,24    | 0,20    |
|                         | 11.3 | однокомнатных                                                               | 0,10    | 0,21    | 0,11    | 0,12    | 0,28    | 0,22    | 0,18    | 0,26    | 0,30    | 0,29    | 0,24    |
|                         | 11.4 | двухкомнатных                                                               | 0,07    | 0,13    | 0,07    | 0,08    | 0,17    | 0,15    | 0,12    | 0,17    | 0,20    | 0,20    | 0,16    |
|                         | 11.5 | трехкомнатных                                                               | 0,04    | 0,08    | 0,04    | 0,04    | 0,10    | 0,09    | 0,07    | 0,11    | 0,13    | 0,13    | 0,11    |
|                         | 11.6 | четырёхкомнатных и более                                                    | 0,02    | 0,04    | 0,02    | 0,02    | 0,06    | 0,06    | 0,05    | 0,07    | 0,09    | 0,09    | 0,07    |
| Обеспеченность жильем   | 12   | Численность населения, тыс. чел.                                            | 146 545 | 146 804 | 146 880 | 146 781 | 146 749 | 146 171 | 146 980 | 146 447 | 146 151 | 146 120 | 145 159 |
|                         | 13   | Обеспеченность жильем, кв. м на человека                                    | 24,4    | 24,9    | 25,2    | 25,8    | 26,3    | 26,9    | 27,5    | 28,2    | 28,8    | 29,4    | 30,3    |
|                         | 14   | Обеспеченность жилыми единицами, ед. на 1000 чел.                           | 436,7   | 442,1   | 448,9   | 455,8   | 460,0   | 472,0   | 477,6   | 486,2   | 494,7   | 501,6   | 512,5   |
|                         | 15   | Ср. размер домохозяйства (д/х), чел.                                        | 2,40    | 2,37    | 2,33    | 2,30    | 2,27    | 2,23    | 2,20    | 2,19    | 2,19    | 2,18    | 2,17    |
|                         | 16   | Обеспеченность жилыми единицами, ед. на д/х                                 | 1,05    | 1,05    | 1,05    | 1,05    | 1,04    | 1,05    | 1,05    | 1,07    | 1,08    | 1,09    | 1,11    |
|                         | 17   | Необходимое количество комнат при стандарте N+1, млн                        | 207,6   | 208,8   | 209,8   | 210,6   | 211,5   | 211,6   | 213,8   | 213,2   | 213,0   | 213,1   | 212,0   |
|                         | 18   | Разница между фактическим и необходимым количеством комнат, % = (17-3) / 17 | 31%     | 30%     | 30%     | 29%     | 29%     | 27%     | 27%     | 26%     | 25%     | 24%     | 22%     |

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

### 3. Прогноз на основе жилищного баланса Российской Федерации на период до 2030 и 2036 гг.

Прогноз показателей жилищного баланса на период до 2036 года строился исходя из следующих допущений и экспертно задаваемых значений.

1. Предполагается, что после 2025 года произойдет некоторое снижение объемов ввода жилья: в 2026 году объем ввода снизится до 105 млн кв. метров, в 2027 – до 100 млн кв. м, в 2028–2030 годах будет на уровне 95 млн кв. м. С 2031 года начнется постепенное восстановление объемов ввода, что позволит к 2036 году выйти на значение 120 млн кв. м (см. Таблицу 3.1).

**Таблица 3.1 – Прогнозные объемы ввода жилья, млн кв. м**

| 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | ... | 2036 |
|------|------|------|------|------|-----|------|
| 105  | 100  | 95   | 95   | 95   | ... | 120  |

Источник: оценка экспертов Института экономики города с учетом экспертных оценок ДОМ.РФ, ЦМАКП

Данные допущения приняты на основе прогнозов по вводу жилья в многоквартирных домах аналитического центра ДОМ.РФ на период 2026-2030 гг.<sup>19</sup> и прогноза аналогичного показателя Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП) на период 2025-2030 гг.<sup>20</sup>.

2. Доля индивидуальных жилых домов в объеме ежегодного ввода жилья вырастет до 60 % к 2030 году и сохранится на данном уровне до 2036 года. Прогнозные значения показателя рассчитаны методом интерполяции.

3. Средняя площадь вводимой жилой единицы в многоквартирных домах

---

<sup>19</sup> Итоги 2025 года в жилищной сфере. Аналитический центр ДОМ.РФ. – февраль 2026 г. С. 33. [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/07d/qbe19wldkyzjq3rzeoi139rcjfi5zky.pdf> (дата обращения: 08.06.2026).

<sup>20</sup> Прогнозирование структурных сдвигов на российском рынке жилья при помощи комплекса моделей, межстранового и межрегионального анализа. Презентационные материалы Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования на Девятой международной научной конференции консорциума журналов экономического факультета МГУ «Экономические исследования в условиях глобальной структурной трансформации». – октябрь 2025 г. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.forecast.ru/ARCHIVE/Presentations/soln/SolnMGU.pdf> (дата обращения: 08.06.2026).

к 2030 году незначительно снизится до 50 кв. м (-0,9 кв. м по отношению к 2025 г.), после чего произойдет небольшой рост – до 53 кв. м к 2036 году. В индивидуальном жилищном фонде средняя площадь вводимой жилой единицы будет продолжать постепенно расти, пока не достигнет значения 150 кв. м за к 2036 году. Промежуточные прогнозные значения показателя рассчитываются методом интерполяции.

4. В настоящее время, по данным ЕИСЖС<sup>21</sup>, доля однокомнатных квартир в общей структуре строящихся квартир в многоквартирных домах составляет 54,3 % (2-комнатных – 32,1 %, 3-комнатных – 12,2 %, 4-комнатных и более – 1,5 %). Предполагается, что по итогам 2026 года будет зафиксирована аналогичная структура, которая является стабильной, начиная с 2018 года. Однако начиная с 2027 года прогнозируется снижение доли однокомнатных квартир во вводе до 50 % к 2036 г. при одновременном росте долей 2-комнатных и 3-комнатных квартир до 35 и 13,5% соответственно. Такое предполагаемое изменение тренда может быть связано как с повышением стандартов проживания (все большее количество домохозяйств из 1 человека будет ориентировано на стандарт проживания «N+1»), так и результатами активной демографической политики государства, предполагающей увеличение спроса на более просторные жилые помещения. В индивидуальном жилищном фонде структура ввода жилых помещений по количеству комнат также изменится – рост среднего размера вводимого индивидуального жилого дома приведет к снижению во вводе доли таких домов, состоящих из одной комнаты – с 15 до 10 %, из двух комнат – с 19 до 15 % при увеличении доли таких домов, состоящих из четырех и более комнат – с 34 до 45 %<sup>22</sup>.

5. Прогнозный объем выбытия жилья в процентах от жилищного фонда в 2030 и 2036 году задается экспертно (на уровне 0,55 и 0,75 % соответственно),

---

<sup>21</sup> Квартирография жилищного строительства. Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС). [Электронный ресурс]. URL: <https://наш.дом.рф/portal-rptsv/api/pdf?> (дата обращения: 05.06.2026).

<sup>22</sup> Результаты представленных в разделе 3 расчетов показывают, что даже столь радикальные прогнозные гипотезы практически не оказывают существенного влияния на динамику рассматриваемых показателей.

промежуточные значения рассчитаны на основе интерполяции. Экспертная оценка основана на достигнутом в 2025 году уровне выбытия – 0,45 % наличного жилищного фонда, а также официальной информации о том, что «за пять лет по проектам КРТ в регионах уже построено 4,4 млн кв. м недвижимости, включая 3,6 млн кв. м жилья. На сегодняшний день... в проработке с регионами находится суммарно 2 тыс. территорий общей площадью 43,5 тыс. га с градпотенциалом 300 млн кв. м»<sup>23</sup>. Это означает, что сегодня по проектам КРТ строится около 700 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений в год, объем выбытия жилья при этом можно оценить в диапазоне 300–400 тыс. кв. метров, что по-прежнему составляет незначительную долю общего выбытия жилья (около 20 млн кв. метров в год). Однако в перспективе такой объем выбытия может увеличиться до 10–15 млн кв. метров год<sup>24</sup>, что позволит увеличить общие объемы выбытия жилья не менее, чем в 1,5 раза.

6. Предполагается, что после 2021 г. убывающая динамика среднего размера домашнего хозяйства стабилизируется за счет мер активной демографической политики, и значение показателя не будет ниже 2,1 к 2036 г.

Далее представлены основные результаты прогнозных расчетов жилищного баланса на период до 2036 года исходя из принятых допущений.

### ***Обеспеченность общей площадью жилья***

Общая площадь жилых помещений на человека к 2030 году может вырасти на 3,1 кв. м (+10 %) по сравнению с 2025 годом и достигнуть значения 33,4 кв. м на человека. Данный результат незначительно превысит целевое значение национального проекта «Инфраструктура для жизни»<sup>25</sup> (33 кв. м). К 2036 году показатель может вырасти еще на 4,2 кв. м (+11,3 %) до 37,2 кв. м

---

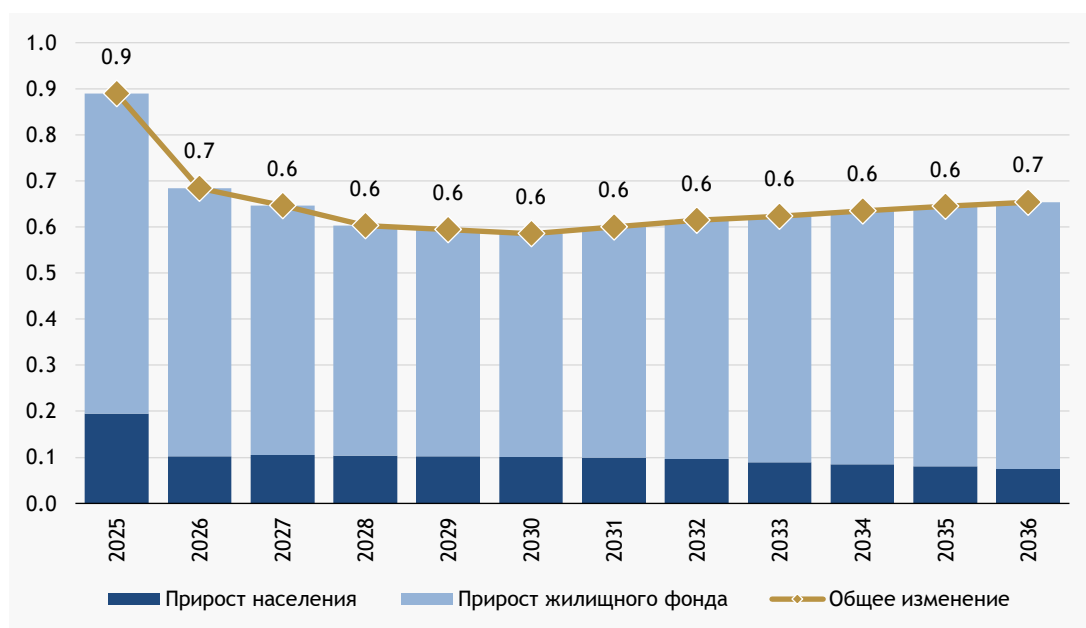
<sup>23</sup> [https://nostroy.ru/company/news/?COMP\\_ID=t\\_news&CUR\\_TAB=0&eid=43041](https://nostroy.ru/company/news/?COMP_ID=t_news&CUR_TAB=0&eid=43041)

<sup>24</sup> При предположении, что оценка градостроительного потенциала проводилась на период до 2036 года.

<sup>25</sup> Основные показатели и мероприятия национального проекта «Инфраструктура для жизни». Правительство России. [Электронный ресурс]. URL: <http://government.ru/static/viewer/index.html#files/zgMNp2cgkYvKPXYPAof0BaaNyaKARubc.pdf> (дата обращения: 05.08.2025).

жилой площади на человека.

Как показано на рисунке 9, возможность достижения целевых значений обеспеченности жильем населения остается во многом из-за сохранения достаточно высоких объемов прироста жилищного фонда. сокращение общей численности населения по стране – со 145,2 млн чел. в 2025 году до 141,0 млн чел. или на 3,1 % к 2036 году (средний вариант демографического прогноза Росстата)<sup>26</sup> – будет менее весомым фактором.



**Рисунок 9 – Структура прироста обеспеченности жильем в зависимости от прироста населения и жилищного фонда, кв. м**

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

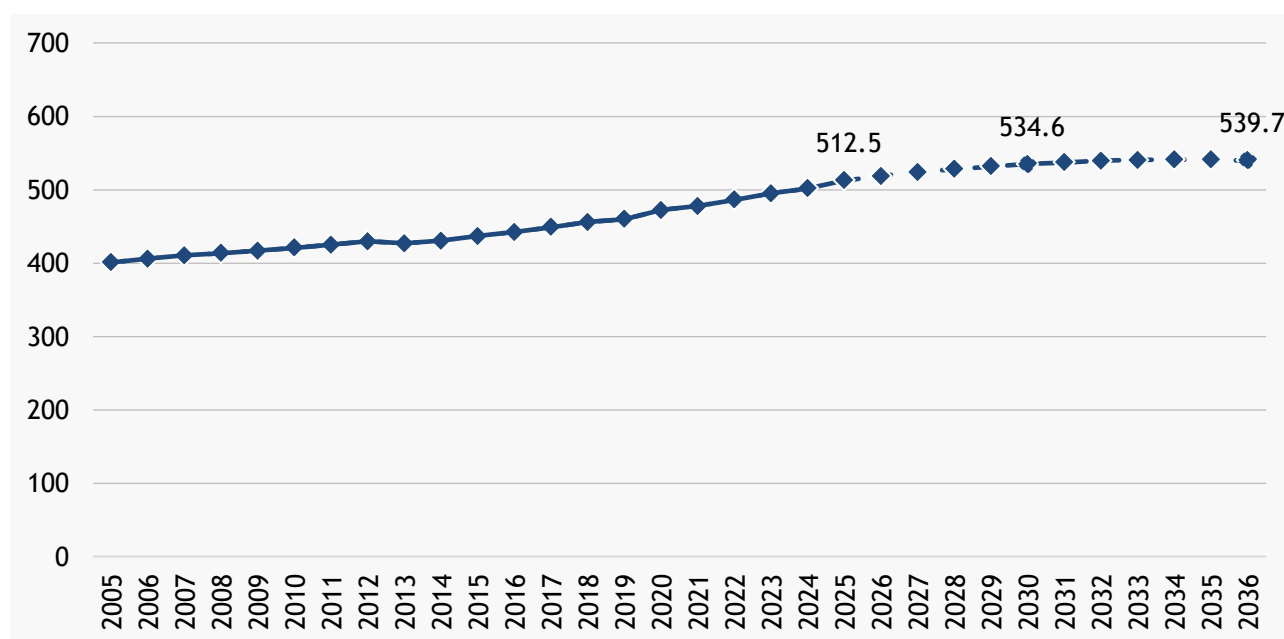
Расчеты также указывают на достижение целевого значения еще одного показателя, установленного национальным проектом: «Доля жилищного фонда, обновленного после 2019 года», которая должна составить не менее 23 % к 2030 году. Несмотря на прогнозируемое снижение объемов ввода жилья в 2026–2030 годах, совокупный объем ввода жилья в период 2020–2030 годов может достигнуть 1 094 млн кв. метров или 22,95 % от объема жилищного фонда

<sup>26</sup> Демографический прогноз. Изменение численности населения по вариантам прогноза. Росстат. [Электронный ресурс]. URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Progn\\_1.xls](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Progn_1.xls) (дата обращения: 22.08.2025).

Российской Федерации в 2030 году.

### ***Обеспеченность жилыми единицами на 1000 человек населения***

Количество жилых единиц в расчете на 1 тыс. человек (рисунок 10) продолжит расти и достигнет значения 534 ед. к 2030 году (+22 ед. или 4,3 % к 2025 г.). К 2036 году значение возрастет еще на 5 ед. (+1,0 %) – до 539 ед. Данный уровень обеспеченности находится на сопоставимом (а в некоторых случаях – на более высоком) уровне с развитыми странами Европы, Азии и Северной Америки (например, в США – 430, в Германии – 520 жилых единиц на 1000 человек населения)<sup>27</sup>.



**Рисунок 10 – Количество жилых единиц на 1000 человек населения, ед.**

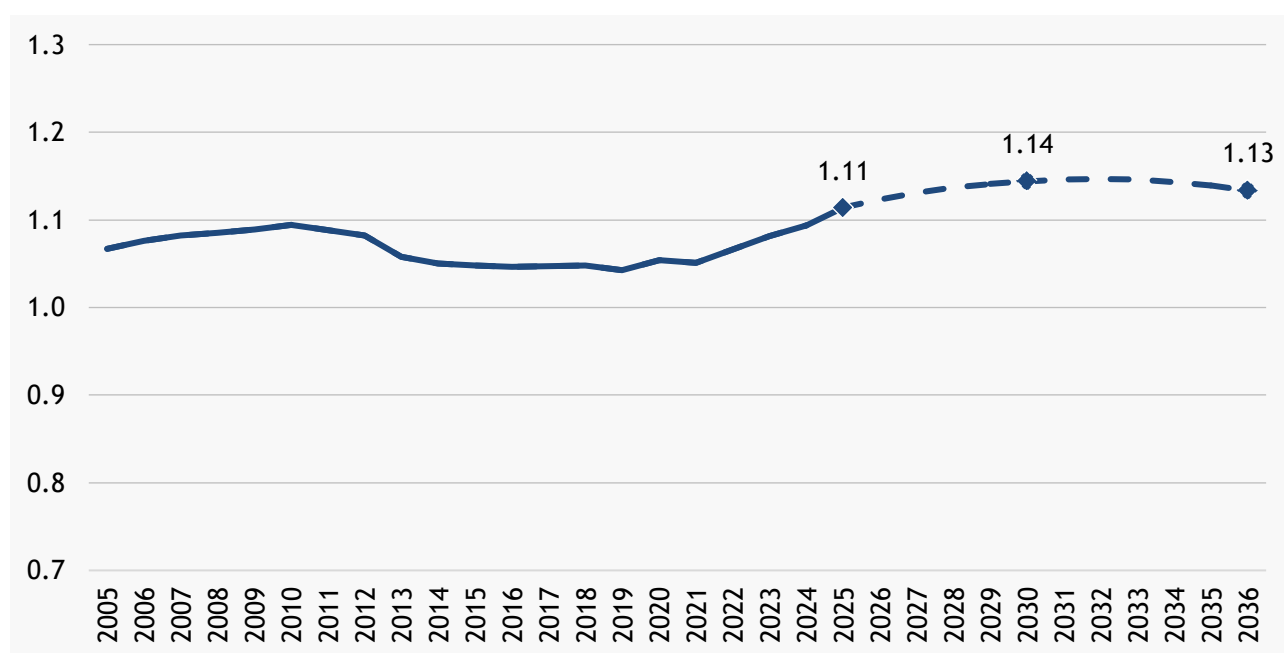
Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

### ***Обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство***

Рост обеспеченности домохозяйств жилыми единицами, который наметился после 2021 года, продолжится до 2032 г., после чего произойдет небольшое снижение значений показателя – до 1,13 жилых единиц на одно

<sup>27</sup> Международные рынки: анализ жилищного фонда. ДОМ.РФ. [Электронный ресурс]. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/511/j0xpaoljryi6v6c4bjfkjc4260q5zvj6.pdf> (дата обращения: 05.08.2025).

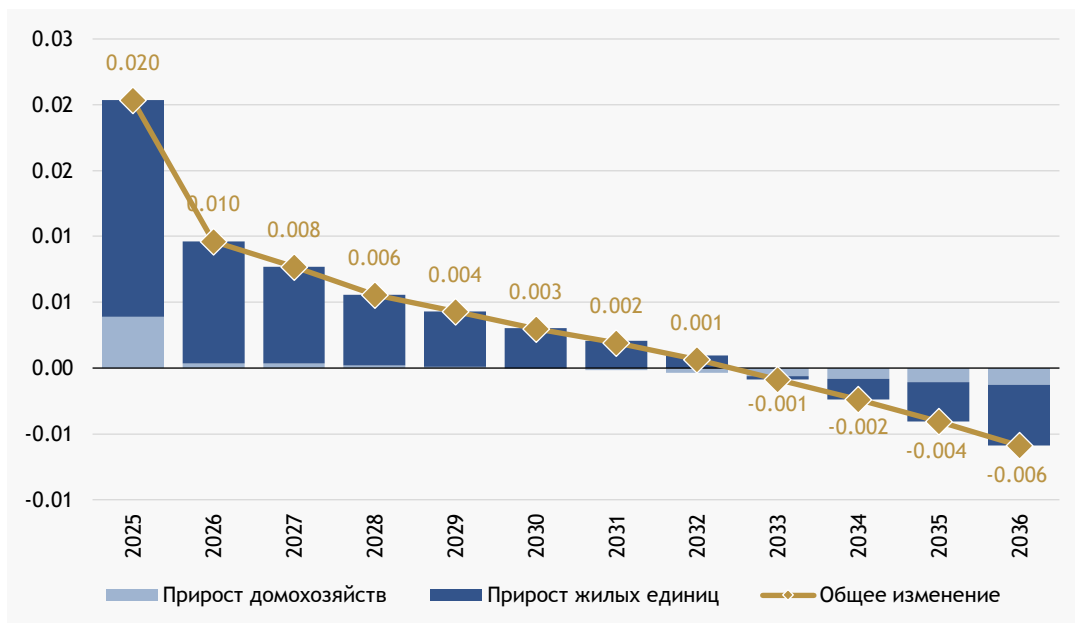
домохозяйство к 2036 г. (рисунок 11). Однако в целом за прогнозный период 2026–2036 гг. обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство возрастет на 1,8 %.



**Рисунок 11 – Обеспеченность жилыми единицами на домохозяйство, ед.**

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

Основной вклад в изменение показателя в период 2025–2036 гг. будет вносить прирост жилых единиц (рисунок 12). По мере роста количества выбывающих жилых единиц общий прирост обеспеченности жилыми единицами на домохозяйство будет снижаться – с 2033 года прогнозируется превышение количества выбывающих из жилищного фонда жилых единиц над количеством новых жилых единиц. При этом общая площадь жилищного фонда будет продолжать увеличиваться за счет того, что вновь включаемые в жилищный фонд жилые единицы в среднем будут больше по площади.

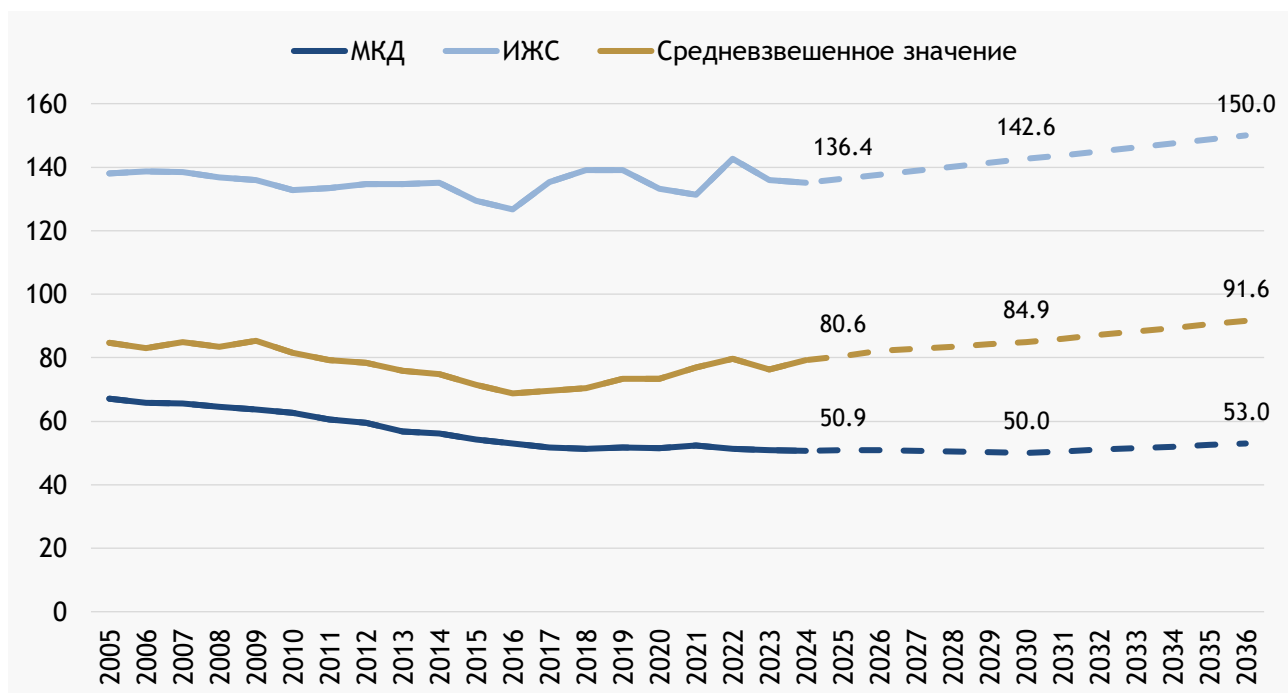


**Рисунок 12 - Структура прироста обеспеченности жилыми единицами на домохозяйство в зависимости от прироста количества домохозяйств и жилых единиц в жилищном фонде, ед.**

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

### ***Средняя площадь вводимой жилой единицы***

Исходя из описанных выше допущений, средняя площадь вводимой жилой единицы к 2030 году вырастет до 84,9 кв. м (+5,3 % к 2025 г.), а к 2036 году – до 91,6 кв. м (+ 13,6 % к 2025 г.) (рисунок 13).



**Рисунок 13 – Средняя площадь вводимой жилой единицы в жилищном фонде, в многоквартирных домах (МКД) и индивидуальном жилищном фонде (ИЖС), кв. м**

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

*Структура жилых единиц по количеству комнат в жилищном фонде и вводе, а также ее соотношение с количеством домохозяйств по количеству членов*

Как видно из рисунка 10, после 2025 года расхождение между количеством домохозяйств из одного человека и количеством однокомнатных жилых единиц будет только возрастать.



**Рисунок 14 – Структура количества домохозяйств разного размера, % (слева) и структура количества жилых единиц по количеству комнат в жилищном фонде, % (справа)<sup>28</sup>**

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

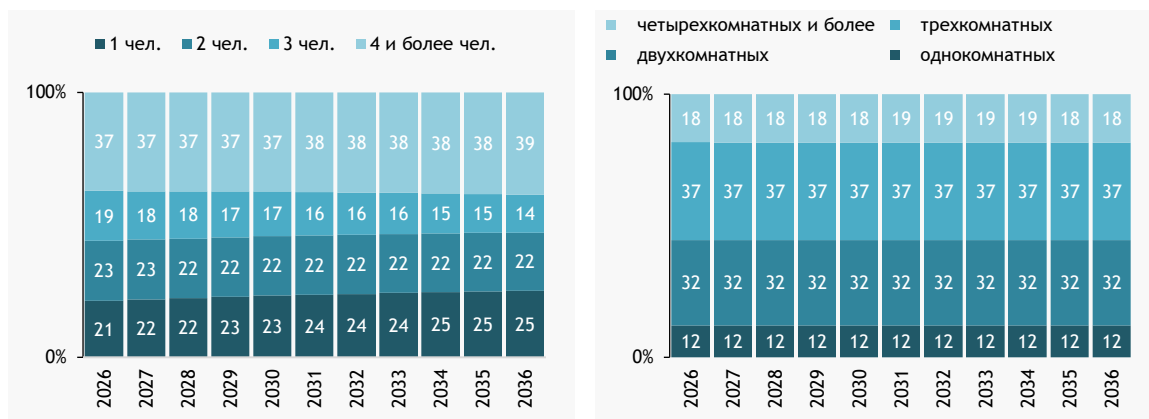
В то же время, если принимать во внимание стандарт обеспеченности комнатами, при котором домохозяйству с  $N$  членами соответствует жилая единица с числом комнат  $N+1$ , картина выглядит достаточно логично. В таком случае, как показано на рисунке 14, одиночным домохозяйствам (53 % в общей структуре домашних хозяйств) соответствуют жилые единицы с одной и двумя комнатами (63 % в общей структуре жилых единиц)<sup>29</sup>, домохозяйствам из двух человек (23 %) – трехкомнатные жилые единицы (27 %), домохозяйствам из трех, четырех и более человек (24 %) – жилые единицы с четырьмя и более комнатами (9 %). Таким образом, реальная диспропорция возникает только между количеством наиболее крупных по численности домохозяйств и количеством жилых единиц, позволяющим таким домохозяйствам обеспечить стандарт расселения « $N+1$ ».

Данные выводы подтверждаются и при сравнении распределения населения домохозяйств в зависимости от их размера с долей комнат в зависимости от размера жилых единиц в жилищном фонде (рисунок 15). В частности, доля населения в домохозяйствах из четырех и более человек в два раза превышает долю комнат в жилищном фонде, которые находятся в жилых единицах с четырьмя и более комнатами (18–19 %).

---

<sup>28</sup> Округлено до целых значений, поэтому сумма значений по году может быть не равна 100%.

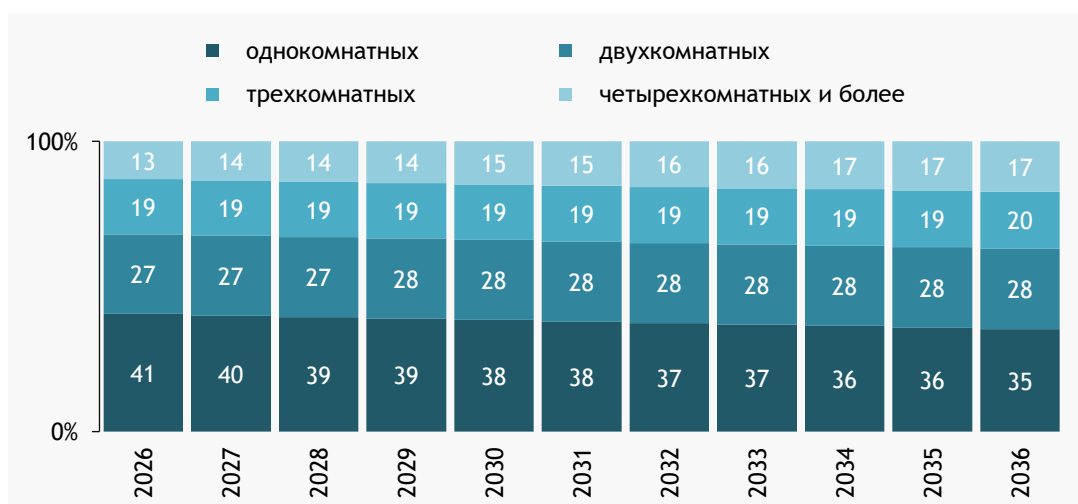
<sup>29</sup> По данным Всероссийской переписи населения 2020 года (том 11. Табл. 3), только 42 % частных домохозяйств, состоящих из одного человека, проживали в жилом помещении, состоящем из одной комнаты, либо в части комнаты. Остальные уже сегодня проживают в жилых помещениях с двумя и более комнатами. В данном контексте можно говорить не о дефиците, а о насыщении и даже избытке однокомнатных квартир в существующем жилищном фонде.



**Рисунок 15 – Структура численности населения в домохозяйствах разного размера, % (слева) и структура числа комнат в жилых единицах в зависимости от размера жилых единиц, % (справа)<sup>30</sup>**

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

Таким образом, несмотря на прогнозируемый рост доли вводимых двух-, трех- и четырехкомнатных жилых единиц в общем числе вводимых жилых единиц за последующие 10 лет (рисунок 16), заметного сглаживания упомянутых диспропорций не произойдет. Физическая недоступность просторных жилых помещений может стать барьером для активной демографической политики государства, направленной на повышение рождаемости.



**Рисунок 16 – Структура ввода количества жилых единиц в**

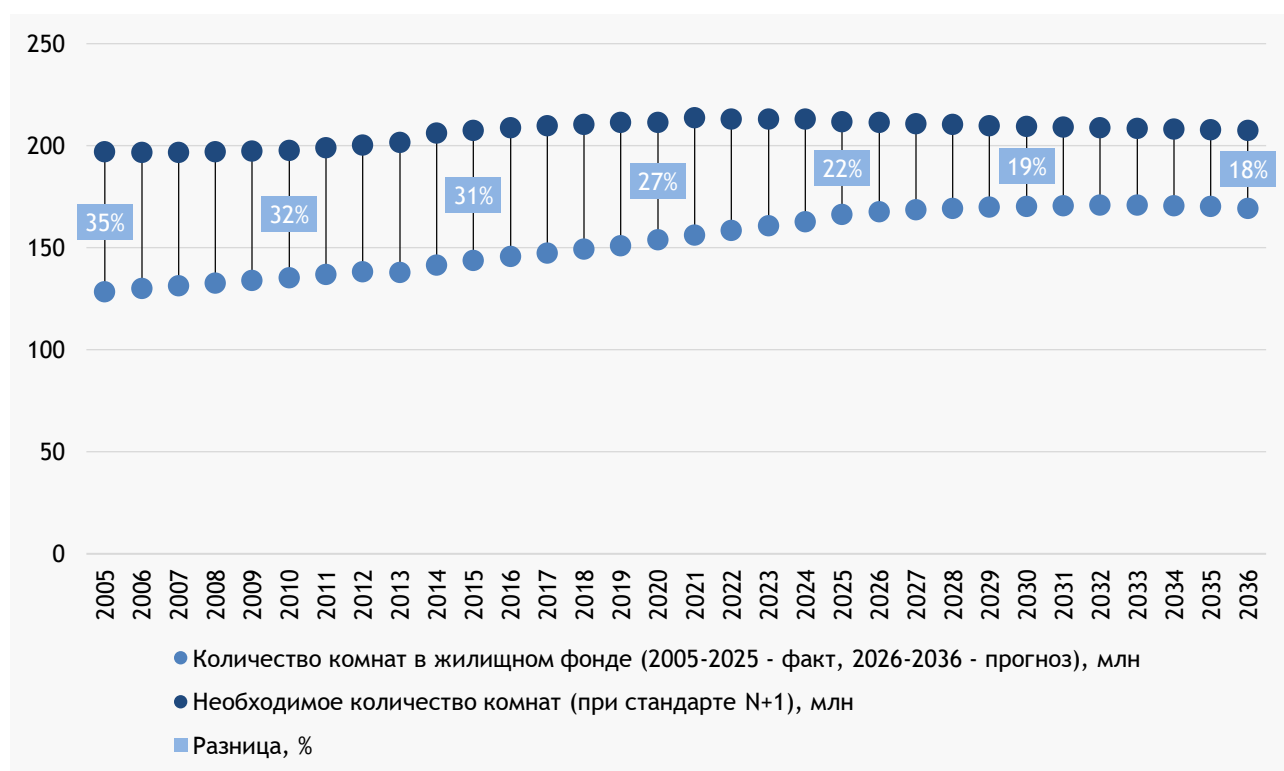
<sup>30</sup> Округлено до целых значений, поэтому сумма значений по году может быть не равна 100%.

## зависимости от количества комнат, %

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

### *Соотношение фактического и необходимого количества комнат в жилищном фонде*

Сравнение динамики показателей фактического и необходимого при стандарте расселения «N+1» количества комнат в жилищном фонде с учетом описанных допущений (рисунок 17) показывает, что разница между фактическим и необходимым количеством комнат сократится с 22 % в 2025 году до 18 % к 2036 году. Как показано выше, одним из факторов сокращения дефицита комнат будет прогнозируемое сокращение численности населения.



**Рисунок 17 – Фактическое, прогнозное и необходимое количество комнат в жилищном фонде (при стандарте N+1), ед., и разница между данными значениями, %**

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата

**Таблица 3 – Прогноз жилищного баланса Российской Федерации до 2036 года**

| Раздел баланса            | №   | Показатели                                                        | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  | 2035  | 2036  |
|---------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Состояние жилищного фонда | 1   | <b>Жилищный фонд, млн кв. м</b>                                   | 4 394 | 4 478 | 4 556 | 4 628 | 4 698 | 4 768 | 4 839 | 4 912 | 4 988 | 5 066 | 5 145 | 5 227 |
|                           | 1.1 | в многоквартирных домах, процентов                                | 64,3% | 63,9% | 63,5% | 63,1% | 62,8% | 62,5% | 62,1% | 61,8% | 61,5% | 61,1% | 60,8% | 60,5% |
|                           | 1.2 | индивидуальный жилищный фонд, процентов                           | 35,7% | 36,1% | 36,5% | 36,9% | 37,2% | 37,5% | 37,9% | 38,2% | 38,5% | 38,9% | 39,2% | 39,5% |
|                           | 2   | <b>Количество жилых единиц, млн ед.</b>                           | 74,4  | 75,0  | 75,5  | 75,9  | 76,2  | 76,4  | 76,5  | 76,6  | 76,5  | 76,4  | 76,2  | 75,9  |
|                           | 2.1 | в многоквартирных домах                                           | 52,6  | 53,0  | 53,3  | 53,6  | 53,7  | 53,9  | 53,9  | 54,0  | 53,9  | 53,9  | 53,7  | 53,5  |
|                           | 2.2 | в индивидуальном жилищном фонде                                   | 21,8  | 22,0  | 22,2  | 22,3  | 22,4  | 22,5  | 22,5  | 22,6  | 22,6  | 22,6  | 22,5  | 22,5  |
|                           | 2.3 | однокомнатных                                                     | 20,0  | 20,3  | 20,5  | 20,6  | 20,7  | 20,8  | 20,8  | 20,9  | 20,9  | 20,8  | 20,7  | 20,6  |
|                           | 2.4 | двухкомнатных                                                     | 27,0  | 27,2  | 27,4  | 27,4  | 27,5  | 27,6  | 27,6  | 27,6  | 27,6  | 27,6  | 27,5  | 27,5  |
|                           | 2.5 | трехкомнатных                                                     | 20,6  | 20,7  | 20,8  | 20,9  | 20,9  | 21,0  | 21,0  | 21,0  | 21,0  | 21,0  | 21,0  | 20,9  |
|                           | 2.6 | четырёхкомнатных и более                                          | 6,7   | 6,8   | 6,9   | 6,9   | 7,0   | 7,0   | 7,0   | 7,0   | 7,0   | 7,0   | 7,0   | 6,9   |
|                           | 3   | <b>Количество комнат в жилищном фонде по комнатности, млн ед.</b> | 166,2 | 167,6 | 168,6 | 169,4 | 170,0 | 170,4 | 170,7 | 170,9 | 170,8 | 170,6 | 170,1 | 169,4 |
| Прирост жилищного фонда   | 4   | <b>Ввод жилья, млн кв. м</b>                                      | 108   | 105   | 100   | 95    | 95    | 95    | 99    | 103   | 108   | 112   | 116   | 120   |
|                           | 4.1 | в многоквартирных домах                                           | 44,6  | 43,0  | 40,7  | 38,5  | 38,2  | 38,0  | 39,7  | 41,3  | 43,0  | 44,7  | 46,3  | 48,0  |
|                           | 5   | <b>Доля ИЖС во вводе, процентов</b>                               | 58,8% | 59,0% | 59,3% | 59,5% | 59,8% | 60,0% | 60,0% | 60,0% | 60,0% | 60,0% | 60,0% | 60,0% |
|                           | 6   | <b>Средняя площадь вводимой жилой единицы, кв. м</b>              | 80,6  | 82,2  | 82,8  | 83,5  | 84,1  | 84,7  | 85,8  | 86,9  | 88,0  | 89,1  | 90,2  | 91,3  |
|                           | 6.1 | в многоквартирных домах                                           | 50,9  | 50,9  | 50,7  | 50,4  | 50,2  | 50,0  | 50,5  | 51,0  | 51,5  | 52,0  | 52,5  | 53,0  |
|                           | 6.2 | индивидуальный жилищный фонд                                      | 136,4 | 137,6 | 138,8 | 140,1 | 141,3 | 142,6 | 143,8 | 145,0 | 146,3 | 147,5 | 148,8 | 150,0 |
|                           | 7   | <b>Ввод жилых единиц, млн ед.</b>                                 | 1,34  | 1,28  | 1,21  | 1,14  | 1,13  | 1,12  | 1,16  | 1,19  | 1,22  | 1,25  | 1,28  | 1,31  |
|                           | 7.1 | в многоквартирных домах                                           | 0,88  | 0,83  | 0,78  | 0,73  | 0,73  | 0,72  | 0,74  | 0,76  | 0,78  | 0,80  | 0,82  | 0,83  |
|                           | 7.2 | индивидуальный жилищный фонд                                      | 0,47  | 0,45  | 0,43  | 0,40  | 0,40  | 0,40  | 0,41  | 0,43  | 0,44  | 0,45  | 0,47  | 0,48  |
|                           | 7.3 | однокомнатных                                                     | 0,55  | 0,52  | 0,48  | 0,45  | 0,44  | 0,43  | 0,44  | 0,45  | 0,45  | 0,46  | 0,46  | 0,46  |
|                           | 7.4 | двухкомнатных                                                     | 0,37  | 0,35  | 0,33  | 0,31  | 0,31  | 0,31  | 0,32  | 0,33  | 0,34  | 0,35  | 0,36  | 0,36  |

|                         |      |                                                                                    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|-------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                         | 7.5  | трехкомнатных                                                                      | 0,25    | 0,24    | 0,23    | 0,22    | 0,22    | 0,21    | 0,22    | 0,23    | 0,24    | 0,24    | 0,25    | 0,26    |
|                         | 7.6  | четырёхкомнатных и более                                                           | 0,17    | 0,17    | 0,16    | 0,16    | 0,16    | 0,17    | 0,18    | 0,19    | 0,20    | 0,21    | 0,22    | 0,23    |
| Выбытие жилищного фонда | 8    | <b>Выбытие жилья, % от жилищного фонда (всего)</b>                                 | 0,45%   | 0,47%   | 0,49%   | 0,51%   | 0,53%   | 0,55%   | 0,58%   | 0,62%   | 0,65%   | 0,68%   | 0,72%   | 0,75%   |
|                         | 9    | <b>Выбытие жилья, млн кв. м</b>                                                    | 19,4    | 20,7    | 22,0    | 23,3    | 24,5    | 25,8    | 27,8    | 29,8    | 31,9    | 34,1    | 36,3    | 38,6    |
|                         | 9.1  | в многоквартирных домах                                                            | 8,0     | 8,5     | 9,0     | 9,4     | 9,9     | 10,3    | 11,1    | 11,9    | 12,8    | 13,6    | 14,5    | 15,4    |
|                         | 9.2  | индивидуальный жилищный фонд                                                       | 11,4    | 12,2    | 13,0    | 13,9    | 14,7    | 15,5    | 16,7    | 17,9    | 19,2    | 20,5    | 21,8    | 23,2    |
|                         | 10   | <b>Средняя площадь выбываемой жилой единицы, кв. м</b>                             | 33,9    | 31,6    | 30,7    | 29,8    | 29,0    | 28,1    | 27,3    | 26,6    | 25,8    | 25,1    | 24,4    | 23,8    |
|                         | 11   | <b>Выбытие жилых единиц, млн ед.</b>                                               | 0,58    | 0,66    | 0,72    | 0,78    | 0,85    | 0,92    | 1,02    | 1,12    | 1,24    | 1,36    | 1,49    | 1,62    |
|                         | 11.1 | в многоквартирных домах                                                            | 0,38    | 0,43    | 0,47    | 0,51    | 0,55    | 0,60    | 0,66    | 0,73    | 0,81    | 0,89    | 0,98    | 1,07    |
|                         | 11.2 | в индивидуальном жилищном фонде                                                    | 0,20    | 0,23    | 0,25    | 0,27    | 0,29    | 0,32    | 0,35    | 0,39    | 0,43    | 0,47    | 0,51    | 0,56    |
|                         | 11.3 | Однокомнатных                                                                      | 0,24    | 0,27    | 0,29    | 0,31    | 0,33    | 0,35    | 0,39    | 0,42    | 0,46    | 0,49    | 0,53    | 0,57    |
|                         | 11.4 | Двухкомнатных                                                                      | 0,16    | 0,18    | 0,20    | 0,21    | 0,23    | 0,25    | 0,28    | 0,31    | 0,34    | 0,38    | 0,41    | 0,45    |
|                         | 11.5 | Трёхкомнатных                                                                      | 0,11    | 0,12    | 0,14    | 0,15    | 0,16    | 0,18    | 0,20    | 0,22    | 0,24    | 0,26    | 0,29    | 0,32    |
|                         | 11.6 | четырёхкомнатных и более                                                           | 0,07    | 0,09    | 0,10    | 0,11    | 0,12    | 0,14    | 0,16    | 0,18    | 0,20    | 0,22    | 0,25    | 0,28    |
| Обеспеченность жильём   | 12   | <b>Численность населения, тыс. чел.</b>                                            | 145 159 | 144 672 | 144 181 | 143 709 | 143 255 | 142 815 | 142 392 | 141 989 | 141 621 | 141 279 | 140 963 | 140 672 |
|                         | 13   | <b>Обеспеченность жильём, кв. м на чел.</b>                                        | 30,3    | 31,0    | 31,6    | 32,2    | 32,8    | 33,4    | 34,0    | 34,6    | 35,2    | 35,9    | 36,5    | 37,2    |
|                         | 14   | <b>Обеспеченность жилыми единицами, ед. на 1000 чел.</b>                           | 512,5   | 518,6   | 523,7   | 527,9   | 531,6   | 534,6   | 537,2   | 539,2   | 540,5   | 541,0   | 540,8   | 539,7   |
|                         | 15   | <b>Ср. размер д/х, чел.</b>                                                        | 2,17    | 2,17    | 2,16    | 2,15    | 2,15    | 2,14    | 2,13    | 2,13    | 2,12    | 2,11    | 2,11    | 2,10    |
|                         | 16   | <b>Обеспеченность жилыми единицами, ед. на д/х</b>                                 | 1,11    | 1,12    | 1,13    | 1,14    | 1,14    | 1,14    | 1,15    | 1,15    | 1,15    | 1,14    | 1,14    | 1,13    |
|                         | 17   | <b>Необходимое количество комнат при стандарте N+1, млн ед.</b>                    | 212,0   | 211,4   | 210,9   | 210,4   | 210,0   | 209,6   | 209,1   | 208,8   | 208,4   | 208,1   | 207,9   | 207,7   |
|                         | 18   | <b>Разница между фактическим и необходимым количеством комнат, % = (17-3) / 17</b> | 21,6%   | 20,8%   | 20,1%   | 19,5%   | 19,1%   | 18,7%   | 18,4%   | 18,2%   | 18,0%   | 18,0%   | 18,2%   | 18,4%   |

Источник: расчеты экспертов Института экономики города по данным Росстата.

## Заключение

В данном исследовании была предпринята попытка дать укрупненную оценку развития жилищной сферы Российской Федерации за период 2005–2025 гг. и с учетом выявленных трендов построить прогнозный жилищный баланс на период до 2036 г. Важным преимуществом новой версии жилищного баланса по сравнению с предыдущими является более широкий состав показателей, в который вошло распределение жилых единиц по размеру комнат в существующем жилищном фонде, вводе и выбытии жилых единиц, а также их процентное соотношение между многоквартирным и индивидуальным жилищным фондом. Кроме того, было проанализировано соотношение фактического (и прогнозного) количества комнат в жилищном фонде и его необходимого количества.

Прогнозные расчеты представлены в работе в рамках одного «экспертного» сценария, при этом существует возможность проверки устойчивости полученных результатов при изменении тех или иных гипотез.

Результаты расчетов показывают, что большинство трендов в жилищной сфере, наметившихся в последние годы, являются достаточно устойчивыми к различным вариантам прогноза: обеспеченность жильем на душу населения очевидно превысит 33 кв. м к 2030 году, продолжат расти обеспеченность жилыми единицами на 1 тыс. человек и на 1 домохозяйство. При этом одним из факторов роста всех трех показателей будет снижение численности населения.

Изменения в структуре ввода жилых единиц по количеству комнат на данный момент соответствует изменениям в структуре домохозяйств по размеру, что в целом отражает «подстройку» девелоперов под меняющийся спрос и демографические характеристики населения. Различные сценарии модели показывают, что даже значительные изменения в структуре ввода в пользу двух-, трех- и четырехкомнатных жилых единиц не приведут в рассматриваемой перспективе к заметному сокращению разрыва между фактическим и требуемым

количеством комнат в жилищном фонде для достаточной обеспеченности домохозяйств комнатами. Физическая недоступность просторных жилых помещений может стать барьером для активной демографической политики государства, направленной на повышение рождаемости.

Жилищные балансы являются полезным аналитическим инструментом для оценки адекватности и реализуемости целей муниципальной, региональной и государственной жилищной политики, исходя из сложившихся тенденций.

Дальнейшие исследования могут быть направлены на совершенствование и углубление жилищных балансов в виде добавления блоков со структурой предложения, ввода и выбытия жилья по ценовым категориям, а также сделок.