

Основные проблемы жилищной сферы Российской Федерации и льготная ипотека

И.В. Пилипенко, к.г.н., МРА

**зав. лабораторией социально-экономических
проблем жилищной политики Института социально-экономических
проблем народонаселения им. Н.М. Римашевской ФНИСЦ РАН**

**Заседание НКС ООН РАН в формате «Рабочего завтрака у Тосуняна»
на тему «Рынок жилой недвижимости: текущее состояние и динамика,
влияние на него льготной ипотеки»
Москва, АРБ, 27 июля 2024 года**

Программы ипотеки с господдержкой в Российской Федерации (по состоянию до 1 июля 2024 г.)

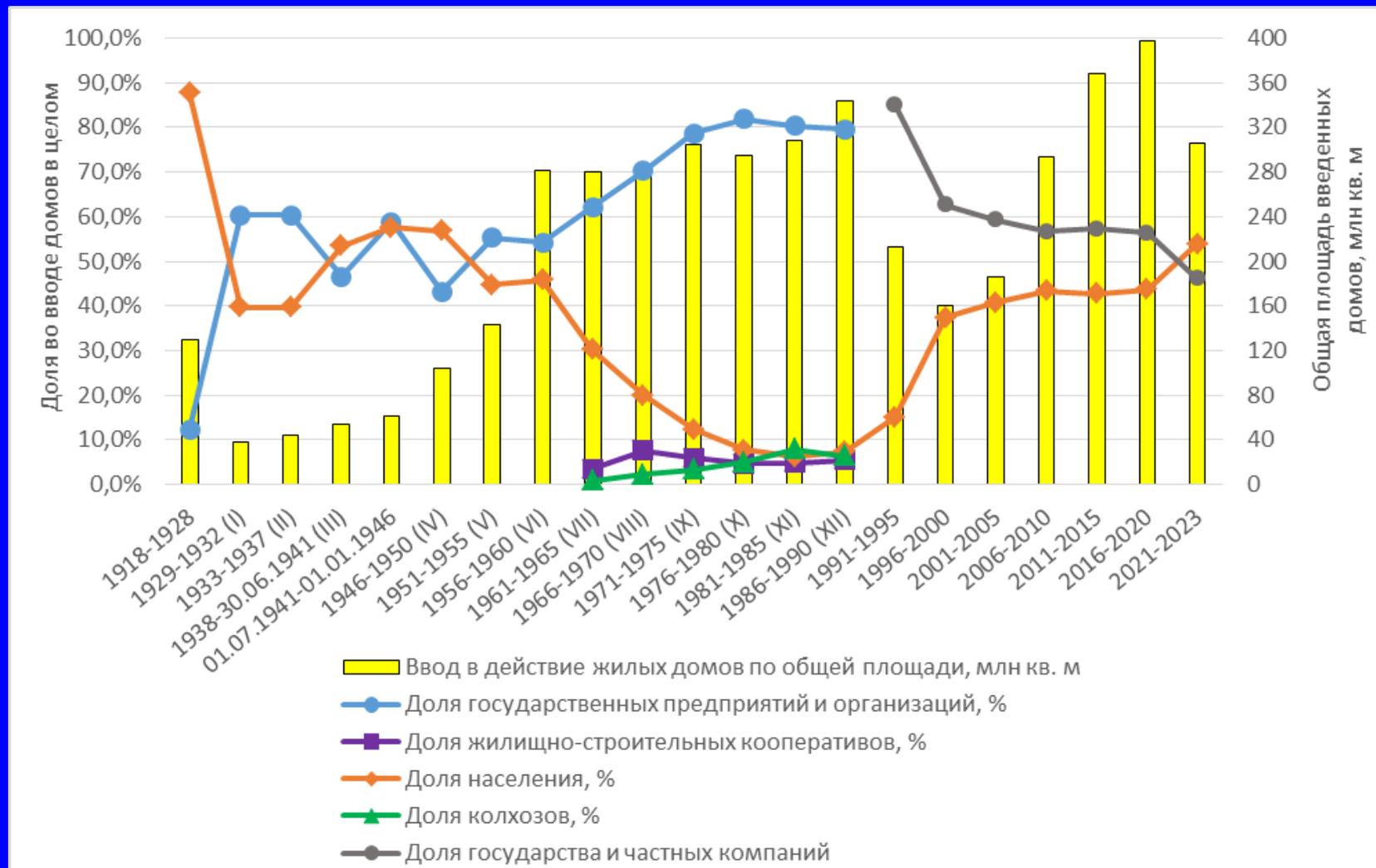
Название	Основная программа		Ипотека на ИЖС	
	Когда введена	Ставка, сумма	Когда введена	Ставка
Семейная ипотека	Январь 2018 г.	До 6%, 3/8 млн руб., далее 6/12 млн руб.	Май 2021 г. (с подрядчиком)	6%
Дальневосточная ипотека	Декабрь 2019 г.	До 2%, 6–9 млн руб.	Декабрь 2019 г. (с подрядчиком/ своими силами)	2%
Сельская ипотека	Январь 2020 г.	До 3%, 3/5 млн руб., затем 6 млн руб.	Январь 2020 г. (с подрядчиком)	3%
Льготная ипотека	Май 2020 г.	От 6,5% до 12%, затем 8%, до 6/12 млн руб.	Октябрь 2021 (с подрядчиком) Июнь 2022 г. (своими силами)	7–8%
IT-ипотека	Май 2022 г.	До 5%, 9 (15) млн руб., 18 (30) млн руб.	Май 2022 г. (с подрядчиком)	5%

Источник: <https://blog.domclick.ru/ipoteka/post/analitiki-sbera-i-domrf-izuchili-semejnyuyu-ipoteku-s-momenta-zapuska-programmy?ysclid=lwzjc9yopn204928353>; <https://blog.domclick.ru/nedvizhimost/post/ipoteka-na-stroitelstvo-chastnyh-zhilyh-domov-vsyo-o-rynke-izhs-v-issledovanii-analitikov-domklik-i-domrf?ysclid=lz3ll0gq5662763292>; ДОМ.РФ .

Основные проблемы жилищного строительства в Российской Федерации (I)

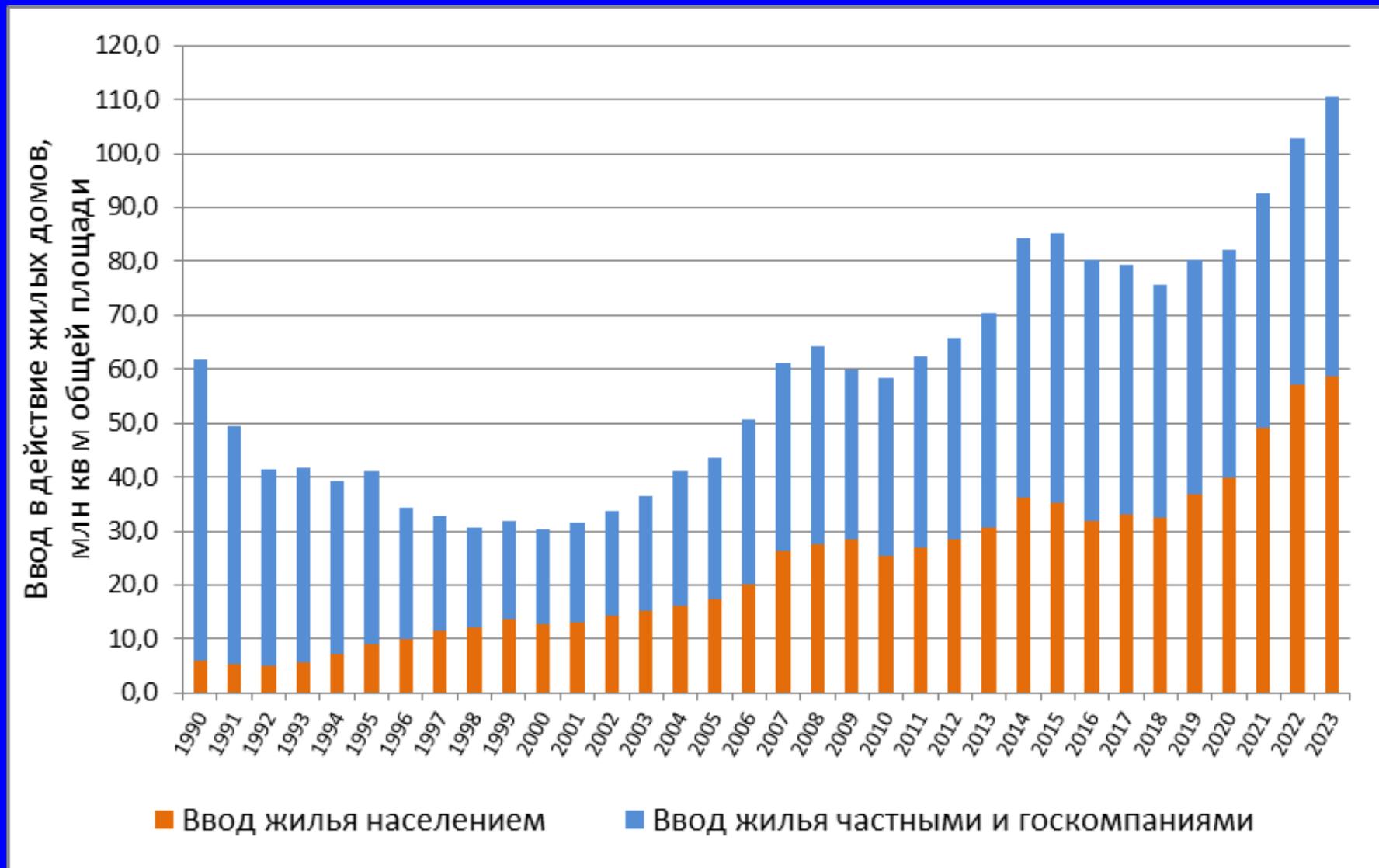
- С одной стороны, формально объемы жилищного строительства находятся на рекордных отметках (102,7 млн кв. м в 2022 г., 110,4 млн кв. м в 2023 г. и 53,4 млн кв. м в I полугодии 2024 г.), превышая советский уровень конца 1980-х годов (71–73 млн кв. м жилья) почти в полтора раза.
- С другой стороны, объем вводимого застройщиками жилья именно в многоквартирных домах (МКД) в настоящее время находится на уровне конца 1970-х – начала 1980-х гг. (51–52 млн кв. м в год). В конце 1980-х гг. в рамках плановой экономики в РСФСР государством и для жилищно-строительных кооперативов возводилось 60–63 млн кв. м жилья, и еще 4–5 млн кв. м (преимущественно многоквартирные дома низкой этажности) вводилось ежегодно колхозами.
- В реальности общие объемы ввода МКД (51,8 млн кв. м в 2023 г.) не достигли уровня конца 1980-х гг. – начала 1990-х гг. (55,7 млн кв. м в 1990 г.). Рекордные текущие показатели обеспечиваются увеличением ввода жилья населением (ИЖС) с 9,7% в 1990 г. до 53,1% в 2023 г. (и до 71% в I полугодии 2024 г.) и с 6,0 млн кв. м в 1990 г. до 58,7 млн кв. м в 2023 г. (и 37,9 млн кв. м в I полугодии 2024 г.). Ввод жилья населением достаточно равномерно распределен между городской и сельской местностью, тогда как МКД вводятся почти исключительно в городской местности.

Динамика ввода жилья в РСФСР и Российской Федерации по пятилеткам по источникам финансирования, 1918–2023 гг., млн кв. м общей площади жилищ



Источник: рассчитано и составлено автором по данным ежегодников «Народное хозяйство РСФСР» за 1960-1990-е гг., Росстата и ЕМИСС.
27 июля 2024 г.

Динамика ввода в действие жилых домов в Российской Федерации в 1990–2023 гг., млн кв. м общей площади



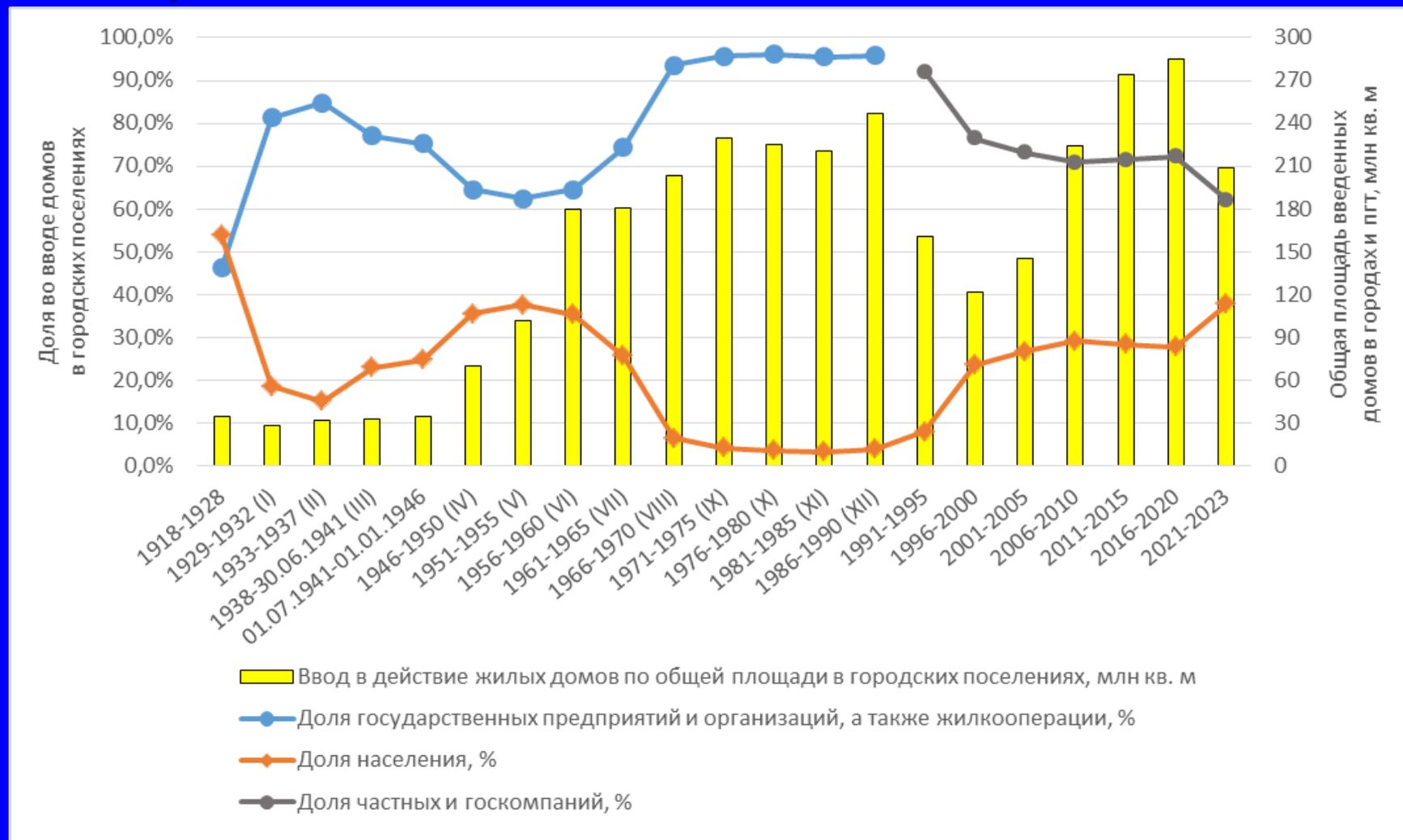
Источник: составлено автором по данным Росстата.

27 июля 2024 г.

И.В. Пилипенко

5

Динамика ввода жилья в РСФСР и Российской Федерации по пятилеткам в городской местности по источникам финансирования, 1918–2023 гг., млн кв. м общей площади жилищ

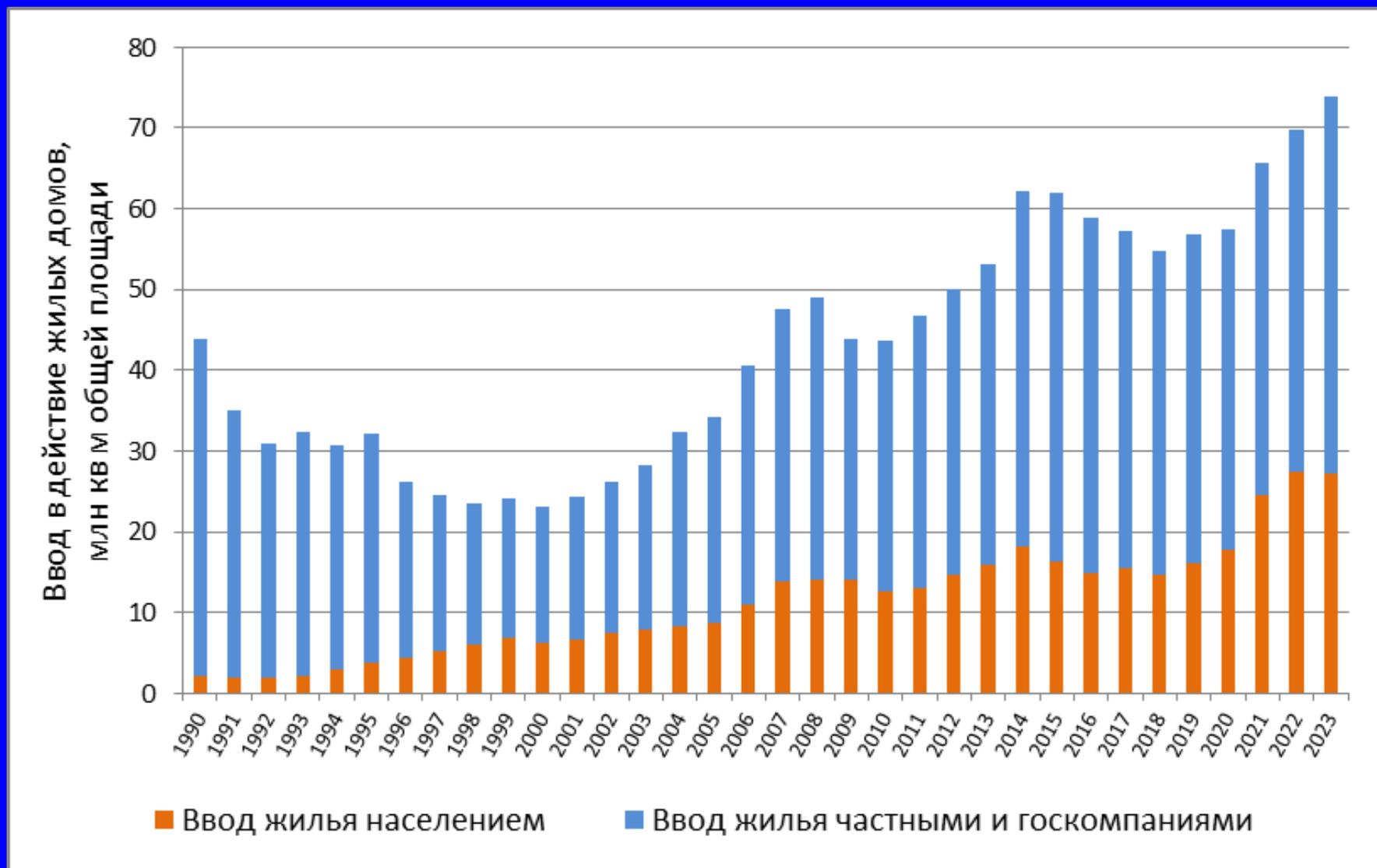


Источник: рассчитано и составлено автором по данным ежегодников «Народное хозяйство РСФСР» за 1960-1990-е гг., Росстата и ЕМИСС.

27 июля 2024 г.

И.В. Пилипенко

Динамика ввода в действие жилых домов в городской местности Российской Федерации в 1990–2023 гг., млн кв. м общей площади



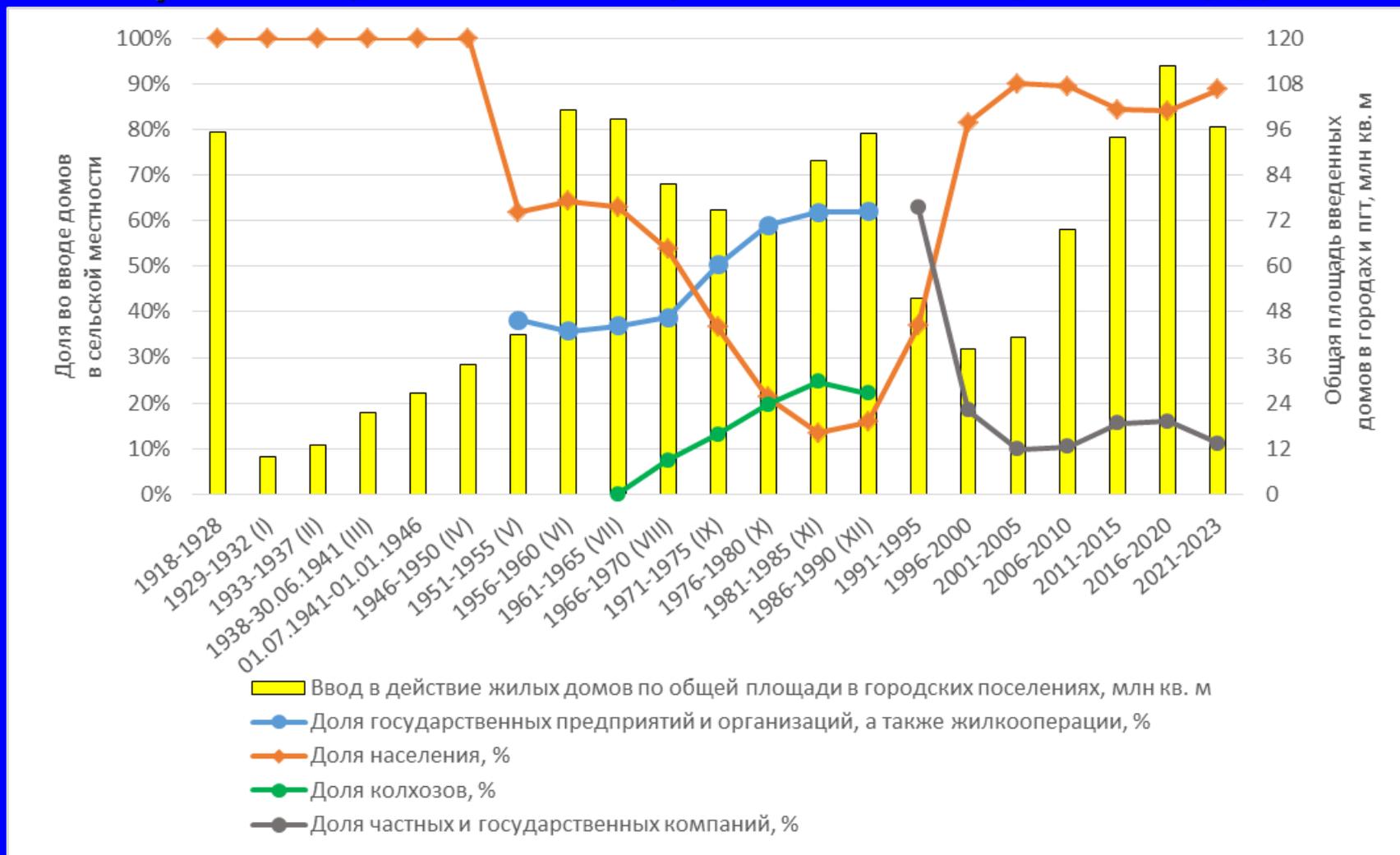
Источник: составлено автором по данным Росстата.

27 июля 2024 г.

И.В. Пилипенко

7

Динамика ввода жилья в РСФСР и Российской Федерации по пятилеткам в сельской местности по источникам финансирования, 1918–2023 гг., млн кв. м общей площади жилищ



Источник: рассчитано и составлено автором по данным ежегодников «Народное хозяйство РСФСР» за 1960-1990-е гг., Росстата и ЕМИСС.

27 июля 2024 г.

И.В. Пилипенко

Динамика ввода в действие жилых домов в сельской местности Российской Федерации в 1990–2023 гг., млн кв. м общей площади



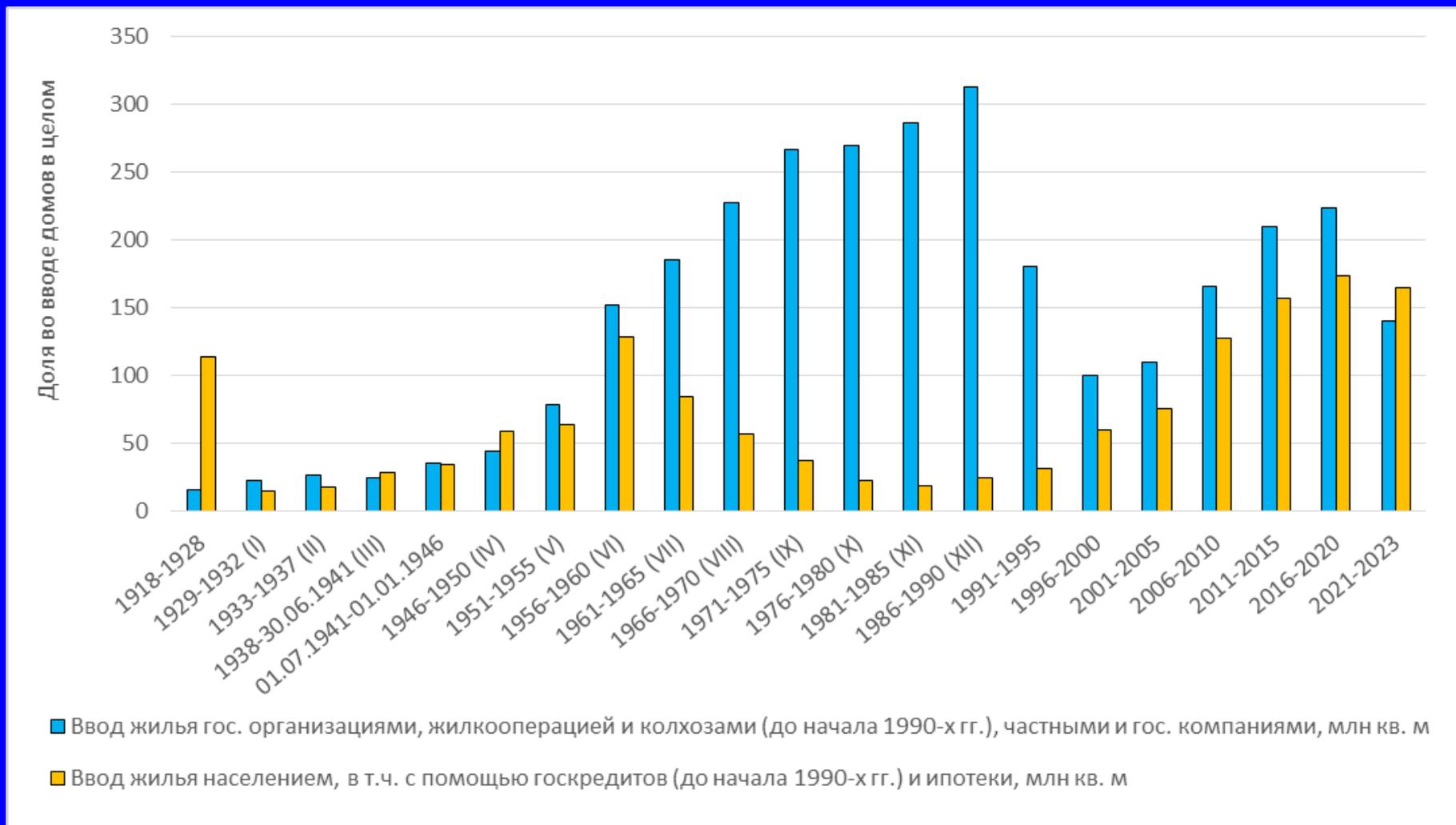
Источник: составлено автором по данным Росстата.

27 июля 2024 г.

И.В. Пилипенко

9

Сравнение динамики ввода жилья в РСФСР и Российской Федерации населением и всеми другими застройщиками по пятилеткам, 1918–2023 гг., млн кв. м общей площади жилищ



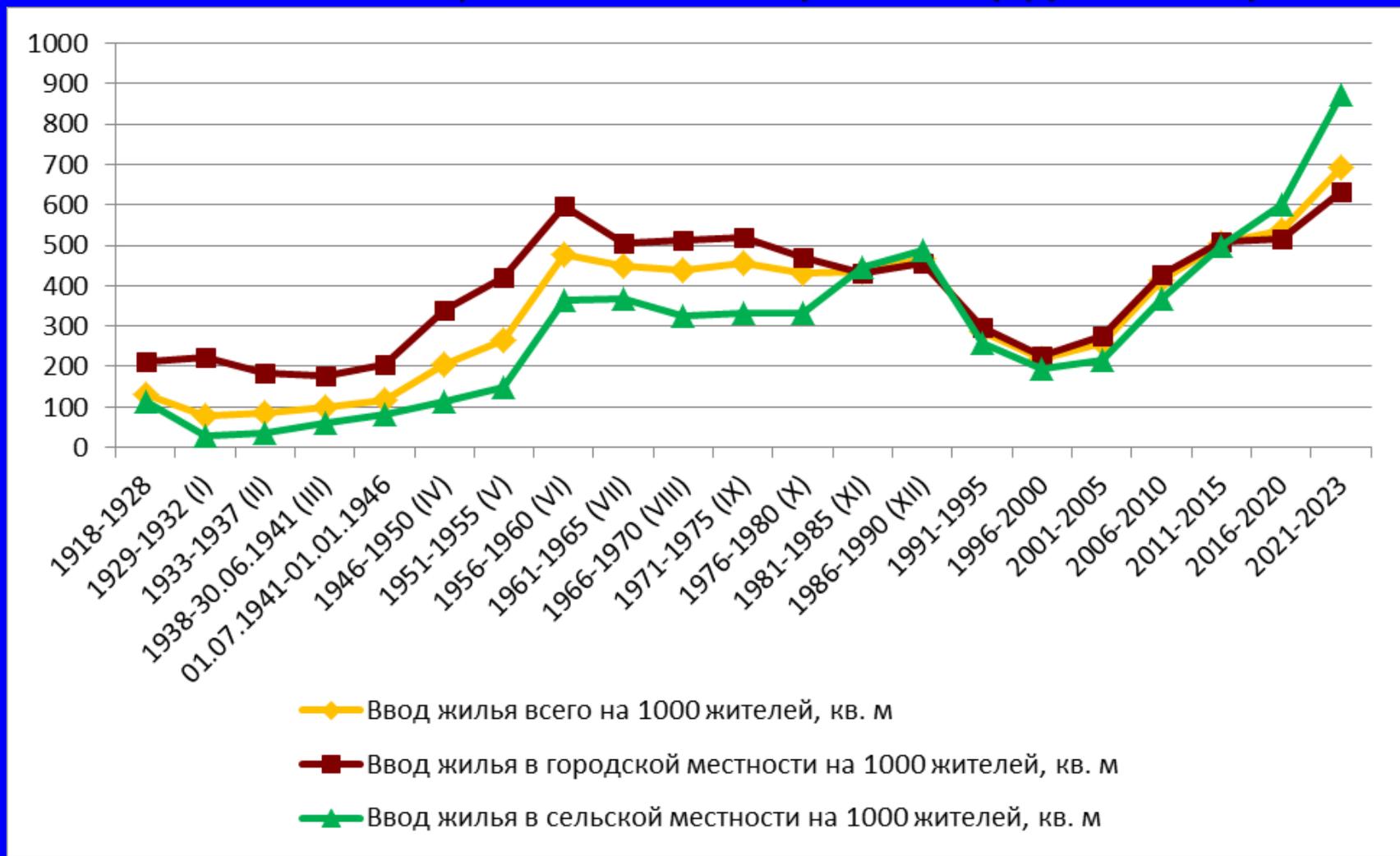
Источник: рассчитано и составлено автором по данным ежегодников «Народное хозяйство РСФСР» за 1960-1990-е гг., Росстата и ЕМИСС.

27 июля 2024 г.

И.В. Пилипенко

10

Динамика ввода жилья в РСФСР и Российской Федерации на 1000 жителей всего, в городской и сельской местности по пятилеткам, 1918–2023 гг., млн кв. м общей площади жилищ



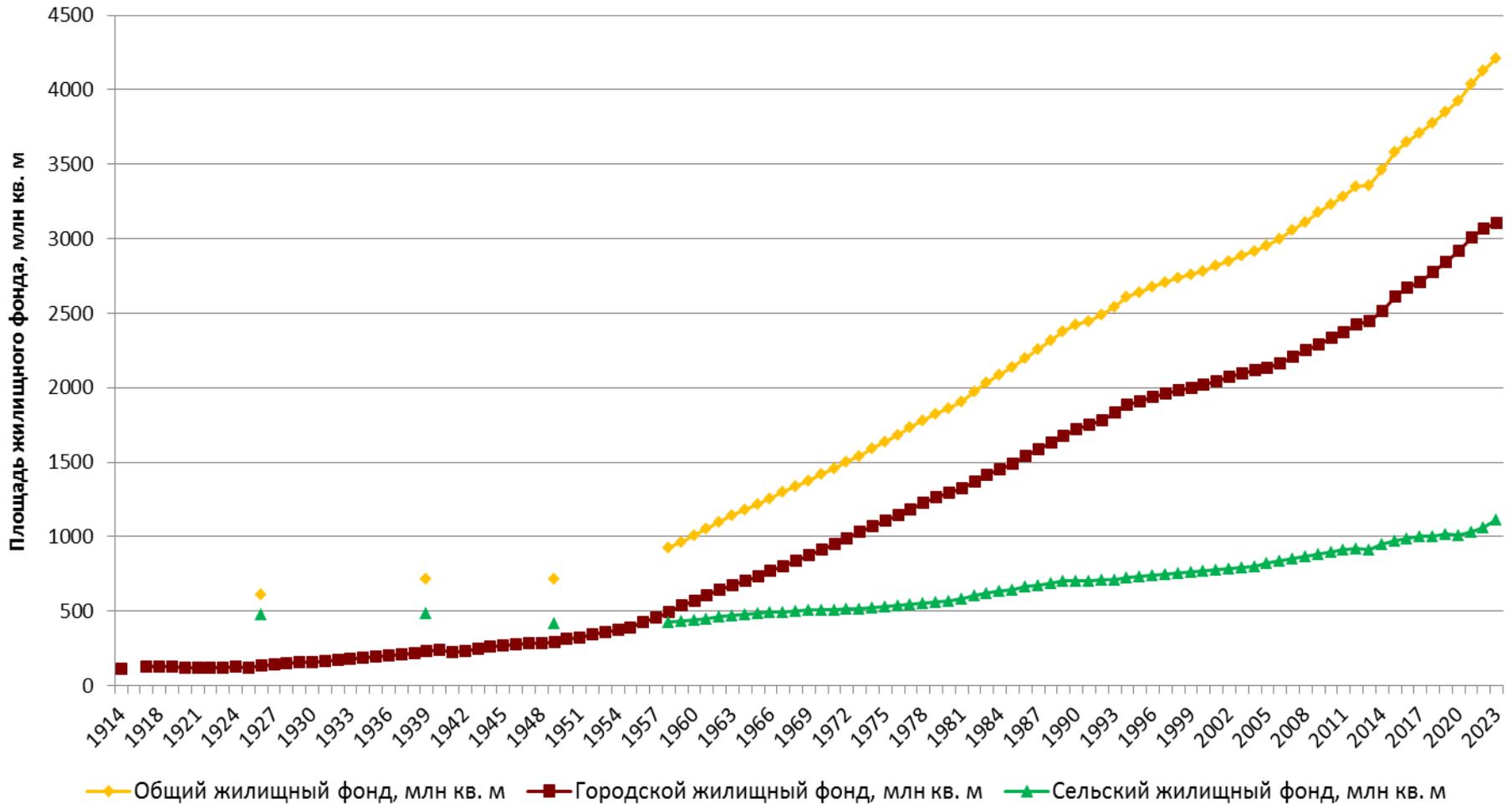
Источник: рассчитано и составлено автором по данным ежегодников «Народное хозяйство РСФСР» за 1960-1990-е гг., Росстата и ЕМИСС.

27 июля 2024 г.

И.В. Пилипенко

11

Динамика площади жилищного фонда в Российской империи РСФСР и Российской Федерации, 1914–2023 г., млн кв. м общей площади жилищ



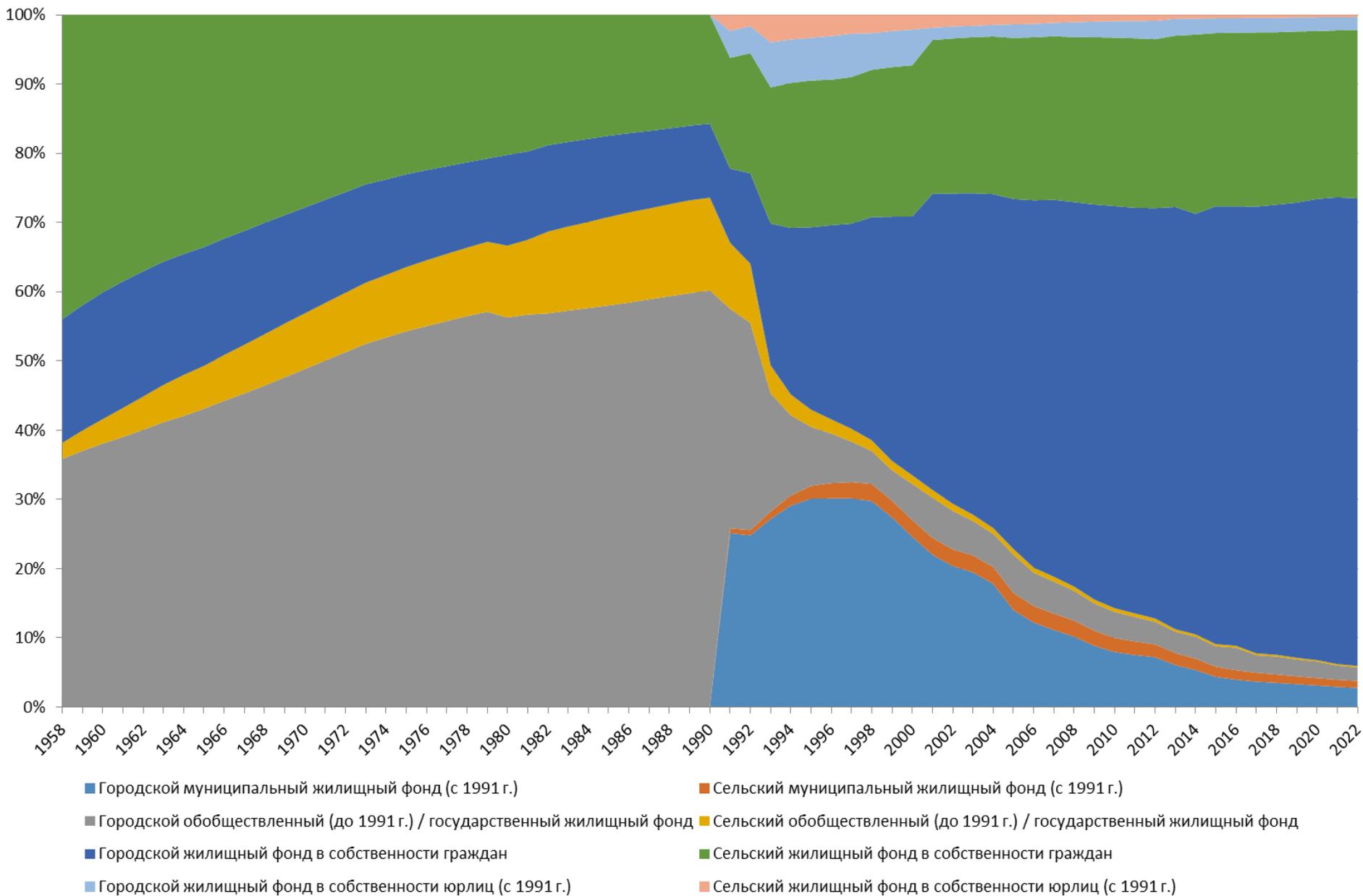
Источник: рассчитано и составлено автором по данным ежегодников «Народное хозяйство РСФСР» за 1960-1990-е гг., Росстата и ЕМИСС.

27 июля 2024 г.

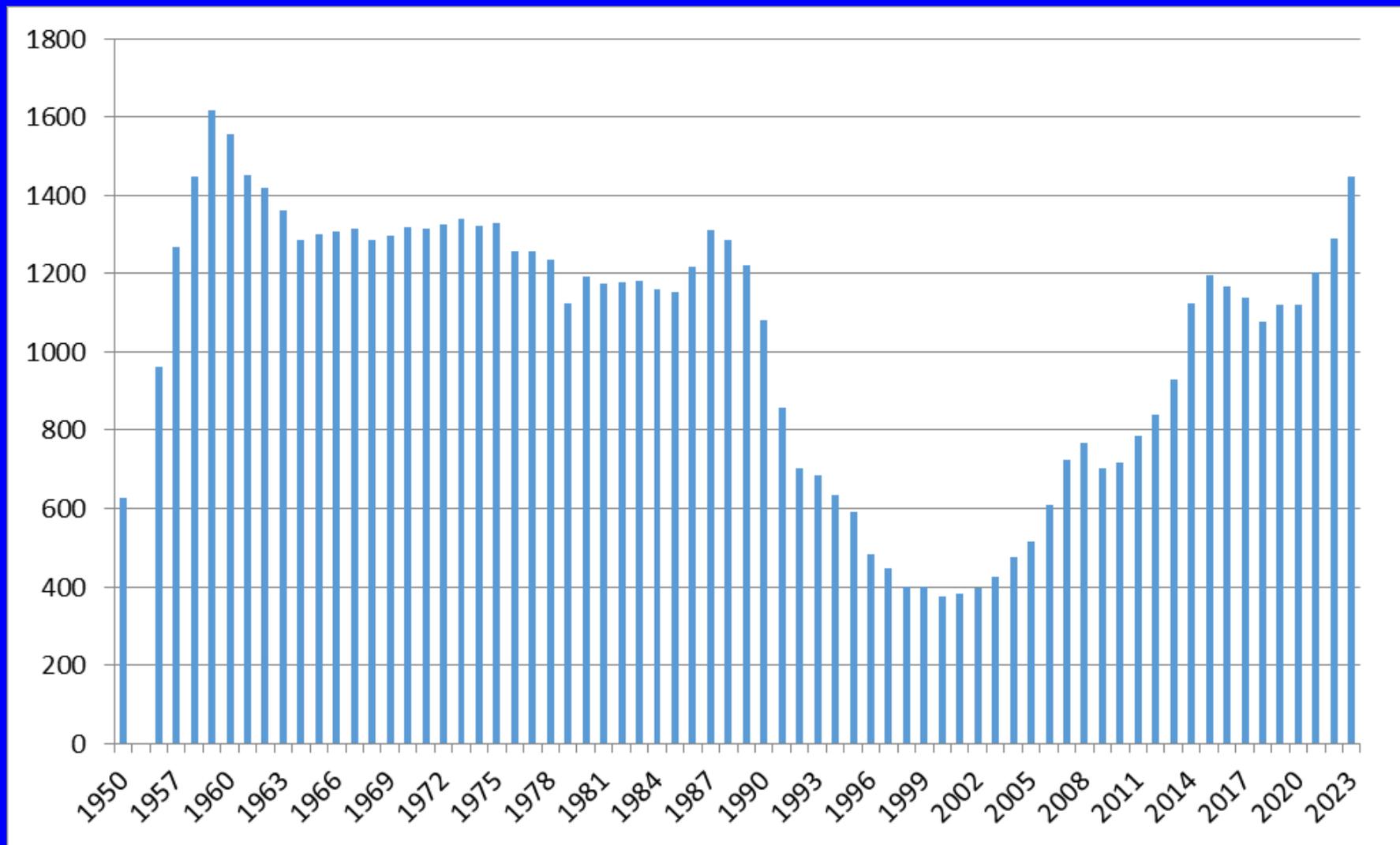
И.В. Пилипенко

12

Динамика структуры жилищного фонда РСФСР / Российской Федерации, 1958–2022 гг.



Динамика введенных квартир и домов в РСФСР / Российской Федерации, 1950–2023 г.



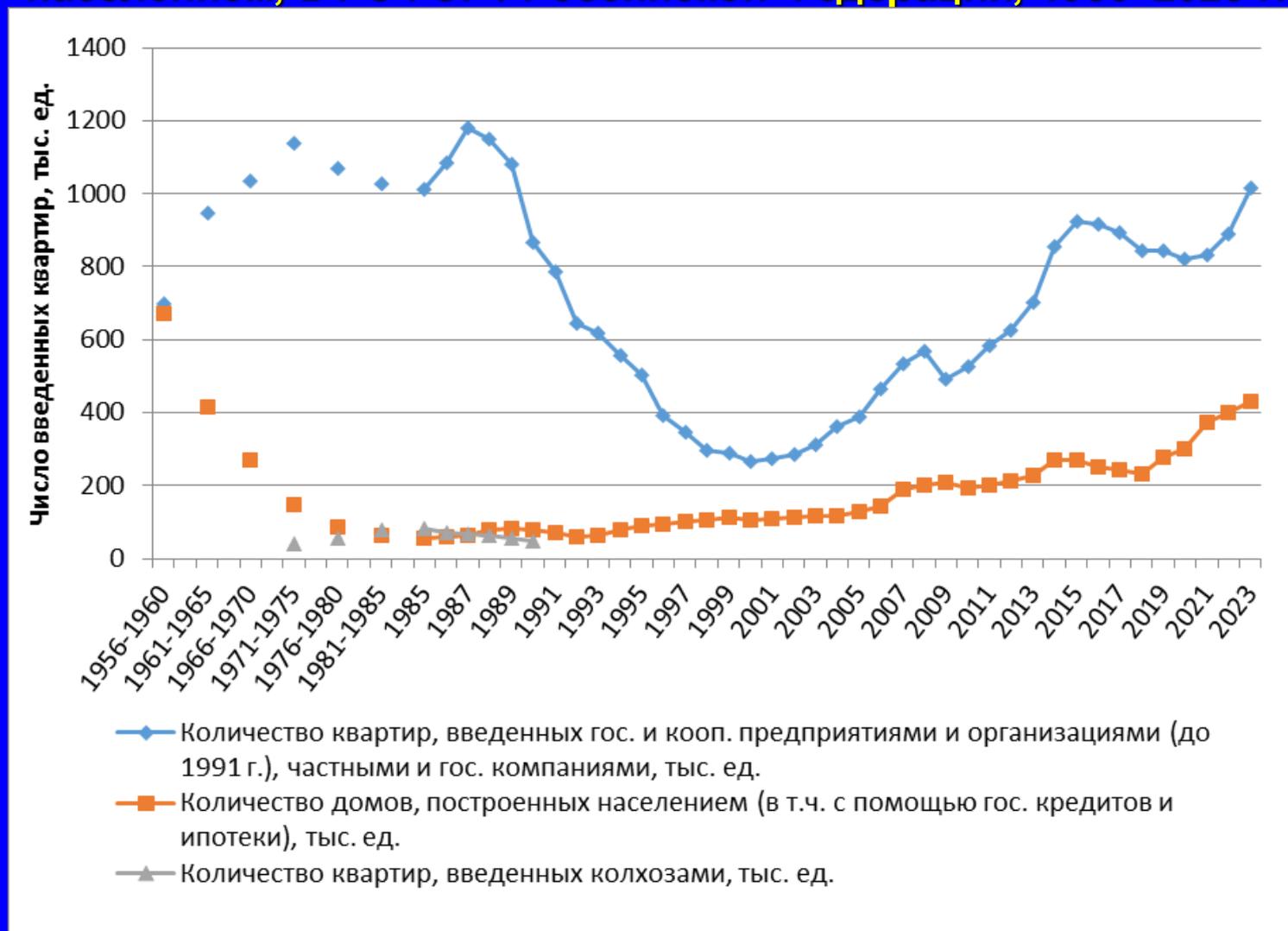
Источник: рассчитано и составлено автором по данным ежегодников «Народное хозяйство РСФСР» за 1960-1990-е гг., Росстата и ЕМИСС.

27 июля 2024 г.

И.В. Пилипенко

14

Динамика введенных квартир государственными, кооперативными и частными предприятиями и организациями, а также домов, построенных населением, в РСФСР / Российской Федерации, 1956–2023 гг.

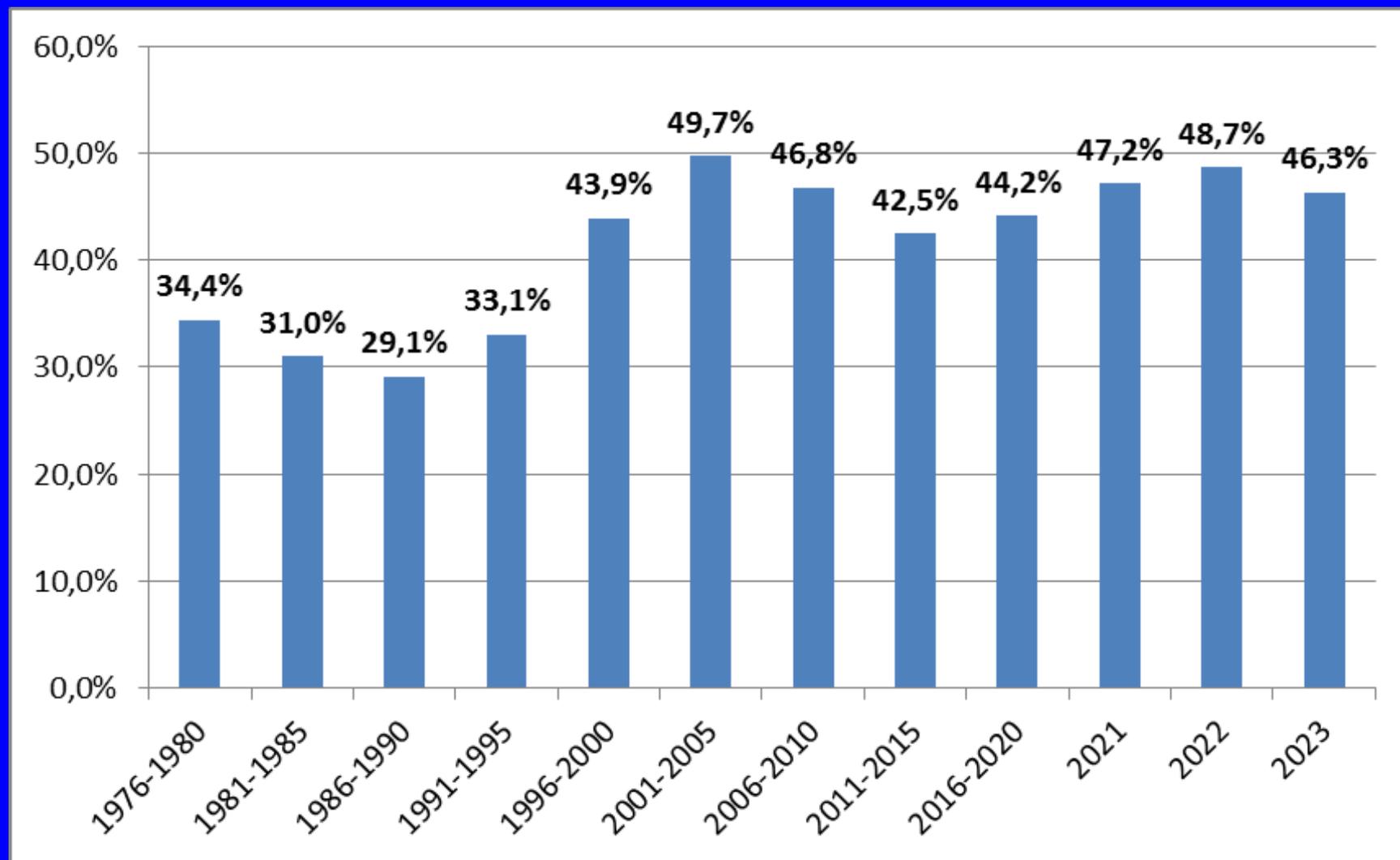


Источник: рассчитано и составлено автором по данным ежегодников «Народное хозяйство РСФСР» за 1960-1990-е гг., Росстата и ЕМИСС.

Основные проблемы жилищного строительства в Российской Федерации (II)

- Территориальное распределение годовых объемов ввода жилья отличается стабильной концентрацией в незначительном количестве субъектов Российской Федерации с наиболее динамичным рынком труда. По итогам 2023 г. на 10 регионов-лидеров по объемам строительства нового жилья (Московская область, Краснодарский край, г. Москва, Ленинградская область, г. Санкт-Петербург, Республика Татарстан, Республика Башкортостан, Свердловская область, Новосибирская область и Ростовская область) приходилось в общей сложности 46,3% от общей площади введенного жилья в стране. При этом в данных регионах постоянно проживает только 34,2% населения РФ.
- Льготная программа ипотеки привела к дальнейшей поляризации пространства – единые стандарты по максимальной сумме кредита не учитывали местную специфику. В любой агломерации цены на жилье отличаются по районам в зависимости от ряда стандартных факторов. Соответственно, заемщики имели возможность приобрести квартиры, в первую очередь, в наименее благополучных городских районах.
- Во многих малых и средних городах застройщики практически не возводили новые МКД. Поэтому семьи со средними и низкими доходами не могли рассчитывать на получение льготных кредитов.
- Игнорирование в первые годы действия семейной и льготной ипотеки фактора малоэтажного жилья – доля ИЖС во вводе нового жилья существенным образом отличается по регионам.

Доля ведущих 10 регионов РСФСР и Российской Федерации в общем вводе жилья в стране, 1976–2023 гг.



Источник: рассчитано и составлено автором по данным ежегодников «Народное хозяйство РСФСР» за 1960-1990-е гг., Росстата и ЕМИСС.

Доля ведущих 10 регионов РСФСР и Российской Федерации в общем вводе жилья в стране, 1976–2023 гг.

1967–1980	1981–1985	1986–1990	1991–1995	1996–2000	2001–2005
Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
Московская обл.	Московская обл.				
Ленинград	Свердловская обл.	Свердловская обл.	Респ. Башкортостан	Краснодарский край	Краснодарский край
Свердловская обл.	Татарская АССР	Башкирская АССР	Свердловская обл.	Респ. Татарстан	Санкт-Петербург
Татарская АССР	Красноярский край	Татарская АССР	Респ. Татарстан	Респ. Башкортостан	Респ. Татарстан
Краснодарский край	Краснодарский край	Красноярский край	Краснодарский край	Санкт-Петербург	Респ. Башкортостан
Ростовская обл.	Нижегородская обл.	Краснодарский край	Челябинская обл.	Ростовская обл.	Ростовская обл.
Красноярский край	Ростовская обл.	Челябинская обл.	Самарская обл.	Белгородская обл.	Самарская обл.
Нижегородская обл.	Башкирская АССР	Ленинград	Красноярский край	Ставропольский край	Свердловская обл.
Башкирская АССР	Ленинград	Нижегородская обл.	Нижегородская обл.	Свердловская обл.	Челябинская обл.
2006–2010	2011–2015	2016–2020	2021	2022	2023
Московская обл.	Московская обл.				
Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край	Москва	Краснодарский край	Краснодарский край
Москва	Москва	Москва	Краснодарский край	Москва	Москва
Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург	Ленинградская обл.	Ленинградская обл.
Респ. Башкортостан	Респ. Башкортостан	Ленинградская обл.	Ленинградская обл.	Санкт-Петербург	Санкт-Петербург
Респ. Татарстан	Респ. Татарстан				
Ростовская обл.	Ростовская обл.	Респ. Башкортостан	Респ. Башкортостан	Респ. Башкортостан	Респ. Башкортостан
Свердловская обл.	Свердловская обл.	Ростовская обл.	Свердловская обл.	Свердловская обл.	Свердловская обл.
Челябинская обл.	Новосибирская обл.	Свердловская обл.	Ростовская обл.	Ростовская обл.	Новосибирская обл.
Новосибирская обл.	Самарская обл.	Новосибирская обл.	Новосибирская обл.	Тюменская обл.	Ростовская обл.

Источник: рассчитано и составлено автором по данным ежегодников «Народное хозяйство РСФСР» за 1960-1990-е гг., Росстата и ЕМИСС.

Классификация регионов РФ по разнице между их долей от общероссийского объема ввода жилья и долей от средней численности населения страны в 1992–2023 гг., п.п.

Группы регионов	Регионы РФ в группе (разница между показателями, п.п.)
Регионы с высокими объемами ввода жилья – 7 регионов	Московская обл. (5,45), Краснодарский край (1,75), Ленинградская обл. (1,01), Тюменская обл. (0,81), Респ. Татарстан (0,80), Респ. Башкортостан (0,67), Белгородская обл. (0,59)
Регионы с повышенными объемами ввода жилья – 11 регионов	Калининградская обл. (0,35), Липецкая обл. (0,30), г. Санкт-Петербург (0,27), Чувашская Респ. (0,27), Новосибирская обл. (0,25), Воронежская обл. (0,21), Ханты-Мансийский АО – Югра (0,21), Калужская обл. (0,15), Астраханская обл. (0,12), Респ. Саха (Якутия) (0,10), Тамбовская обл. (0,06)
Регионы со средними объемами ввода жилья – 9 регионов	Респ. Марий Эл (0,03), Ульяновская обл. (0,02), Ненецкий АО (0,01), Ямало-Ненецкий АО (0,00), Респ. Алтай (-0,01), Сахалинская обл. (-0,02), Пензенская обл. (-0,02), Чукотский АО (-0,03), Рязанская обл. (-0,03)
Регионы с пониженными объемами ввода жилья – 40 регионов	Вологодская обл. (-0,04), Орловская обл. (-0,04), Респ. Адыгея (-0,05), Респ. Ингушетия (-0,06), Томская обл. (-0,06), Еврейская авт. обл. (-0,06), Респ. Калмыкия (-0,06), Респ. Хакасия (-0,06), г. Севастополь (-0,07), Новгородская обл. (-0,07), Карачаево-Черкесская Респ. (-0,07), Магаданская обл. (-0,08), Смоленская обл. (-0,10), Респ. Тыва (-0,10), Удмуртская Респ. (-0,10), Самарская обл. (-0,10), Костромская обл. (-0,12), Ярославская обл. (-0,12), Кабардино-Балкарская Респ. (-0,13), Камчатский край (-0,13), Респ. Карелия (-0,13), Респ. Мордовия (-0,14), Псковская обл. (-0,14), Курская обл. (-0,14), Владимирская обл. (-0,15), Саратовская обл. (-0,16), Ставропольский край (-0,17), Респ. Северная Осетия-Алания (-0,17), Ростовская обл. (-0,17), Чеченская Респ. (-0,18), Оренбургская обл. (-0,19), Амурская обл. (-0,19), Тверская обл. (-0,21), Респ. Бурятия (-0,21), Кировская обл. (-0,21), Брянская обл. (-0,22), Свердловская обл. (-0,24), Курганская обл. (-0,24), Респ. Коми (-0,25), Челябинская обл. (-0,25)
Регионы с низкими объемами ввода жилья – 18 регионов	Красноярский край (-0,32), Омская обл. (-0,34), Респ. Дагестан (-0,34), Ивановская обл. (-0,35), Тульская обл. (-0,35), Забайкальский край (-0,37), Пермский край (-0,39), Архангельская обл. (-0,41), Хабаровский край (-0,42), Мурманская обл. (-0,43), Нижегородская обл. (-0,47), Иркутская обл. (-0,51), Алтайский край (-0,56), Приморский край (-0,56), Кемеровская обл. (-0,57), Респ. Крым (-0,65), Волгоградская обл. (-0,66), г. Москва (-1,25)

Источник: рассчитано и составлено автором по данным Росстата из ЕМИСС.

Классификация регионов РФ по разнице между их долей от общероссийского объема ввода жилья в городской местности и долей от средней численности городского населения страны в 1999–2023 гг., п.п.

Группы регионов	Регионы РФ в группе (разница между показателями, п.п.)
Регионы с высокими объемами ввода жилья – 9 регионов	Московская обл. (5,20), Краснодарский край (3,15), Тюменская обл. (0,96), Город Санкт-Петербург (0,85), Воронежская обл. (0,59), Респ. Татарстан (0,58), Новосибирская обл. (0,55), Калининградская обл. (0,48), Ростовская обл. (0,46)
Регионы с повышенными объемами ввода жилья – 13 регионов	Белгородская обл. (0,39), Ленинградская обл. (0,37), Липецкая обл. (0,31), Респ. Башкортостан (0,22), Ставропольский край (0,22), Астраханская обл. (0,20), Тамбовская обл. (0,19), Ханты-Мансийский АО – Югра (0,14), Чувашская Респ. (0,13), Респ. Дагестан (0,11), Пензенская обл. (0,08), Респ. Калмыкия (0,04), Калужская обл. (0,04)
Регионы со средними объемами ввода жилья – 16 регионов	Рязанская обл. (0,02), Курская обл. (0,02), Чеченская Респ. (0,02), Ненецкий АО (0,02), Кабардино-Балкарская Респ. (0,02), Респ. Ингушетия (0,02), Респ. Саха (Якутия) (0,01), Саратовская обл. (0,00), Респ. Алтай (0,00), Карачаево-Черкесская Респ. (0,00), Респ. Марий Эл (0,00), Ульяновская обл. (0,00), г. Севастополь (-0,02), Сахалинская обл. (-0,02), Чукотский АО (-0,03), Респ. Хакасия (-0,03)
Регионы с пониженными объемами ввода жилья – 33 регионов	Респ. Адыгея (-0,04), Еврейская авт. обл. (-0,05), Респ. Тыва (-0,05), Орловская обл. (-0,05), Томская обл. (-0,07), Респ. Мордовия (-0,07), Респ. Северная Осетия-Алания (-0,09), Ямало-Ненецкий АО (-0,10), Новгородская обл. (-0,11), Костромская обл. (-0,12), Магаданская обл. (-0,12), Оренбургская обл. (-0,12), Вологодская обл. (-0,13), Смоленская обл. (-0,14), Респ. Бурятия (-0,14), Респ. Карелия (-0,15), Камчатский край (-0,16), Брянская обл. (-0,18), Курганская обл. (-0,18), Амурская обл. (-0,19), Псковская обл. (-0,21), Удмуртская Респ. (-0,23), Омская обл. (-0,26), Кировская обл. (-0,26), Владимирская обл. (-0,31), Забайкальский край (-0,31), Алтайский край (-0,32), Ярославская обл. (-0,32), Красноярский край (-0,32), Тверская обл. (-0,35), Респ. Крым (-0,35), Респ. Коми (-0,36), Самарская обл. (-0,38)
Регионы с низкими объемами ввода жилья – 14 регионов	Свердловская обл. (-0,43), Архангельская обл. (-0,43), Ивановская обл. (-0,44), Тульская обл. (-0,46), Челябинская обл. (-0,47), Хабаровский край (-0,53), Приморский край (-0,54), Пермский край (-0,56), Волгоградская обл. (-0,61), Мурманская обл. (-0,63), Иркутская обл. (-0,75), Нижегородская обл. (-0,80), Кемеровская обл. (-0,80), г. Москва (-2,14)

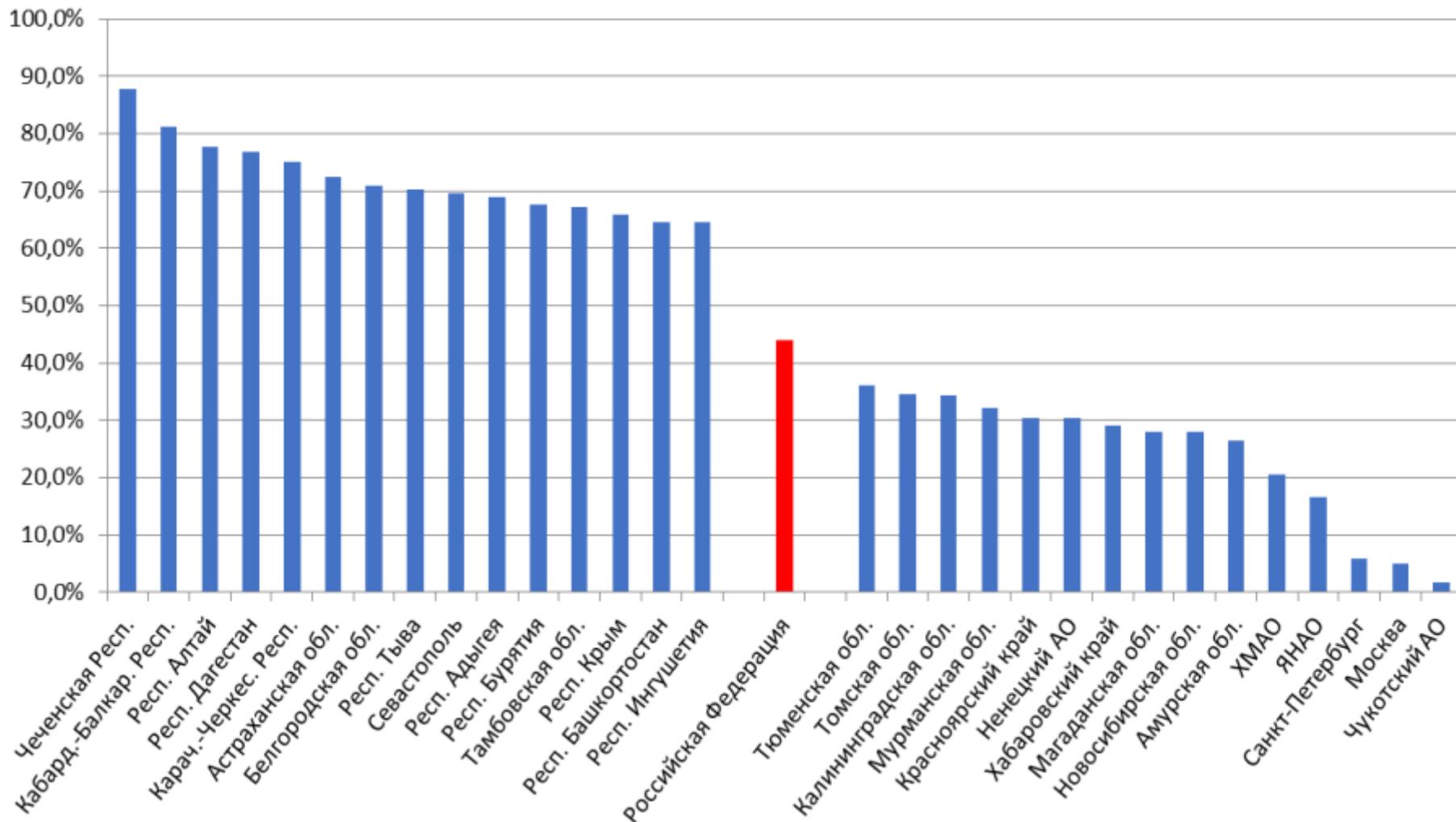
Источник: рассчитано и составлено автором по данным Росстата из ЕМИСС.

Классификация регионов РФ по разнице между их долей от общероссийского объема ввода жилья в сельской местности и долей от средней численности сельского населения страны в 1999–2023 гг., п.п.

Группы регионов	Регионы РФ в группе (разница между показателями, п.п.)
Регионы с высокими объемами ввода жилья – 12 регионов	Московская обл. (10,14), Ленинградская обл. (3,61), Респ. Башкортостан (1,38), Респ. Татарстан (1,30), Белгородская обл. (1,08), Тюменская обл. (0,70), Самарская обл. (0,67), Чувашская Респ. (0,60), Калужская обл. (0,52), Липецкая обл. (0,50), Нижегородская обл. (0,49), Ярославская обл. (0,39)
Регионы с повышенными объемами ввода жилья – 11 регионов	Калининградская обл. (0,28), Владимирская обл. (0,25), Челябинская обл. (0,24), Свердловская обл. (0,17), Ханты-Мансийский АО – Югра (0,12), Тверская обл. (0,10), Сахалинская обл. (0,08), Ямало-Ненецкий автономный округ (0,05), Ульяновская обл. (0,05), Новгородская обл. (0,05), Удмуртская Респ. (0,04)
Регионы со средними объемами ввода жилья – 7 регионов	Вологодская обл. (0,03), Ненецкий АО (-0,01), г. Севастополь (-0,02), Магаданская обл. (-0,02), Респ. Марий Эл (-0,02), Псковская обл. (-0,02), Чукотский АО (-0,02)
Регионы с пониженными объемами ввода жилья – 24 региона	Орловская обл. (-0,04), Астраханская обл. (-0,05), Смоленская обл. (-0,05), Тульская обл. (-0,06), Респ. Адыгея (-0,07), Пермский край (-0,08), Респ. Алтай (-0,08), Мурманская обл. (-0,09), Рязанская обл. (-0,09), Новосибирская обл. (-0,09), Еврейская автономная обл. (-0,10), Камчатский край (-0,11), Кемеровская обл. (-0,12), Респ. Саха (Якутия) (-0,13), Томская обл. (-0,13), Респ. Карелия (-0,14), Тамбовская обл. (-0,17), Иркутская обл. (-0,17), Ивановская обл. (-0,17), Костромская обл. (-0,19), Респ. Хакасия (-0,20), Пензенская обл. (-0,22), Респ. Коми (-0,27), Респ. Тыва (-0,27)
Регионы с низкими объемами ввода жилья – 29 регионов	Кировская обл. (-0,31), Архангельская обл. (-0,34), Респ. Калмыкия (-0,34), Хабаровский край (-0,37), Респ. Северная Осетия-Алания (-0,39), Карачаево-Черкесская Респ. (-0,42), Респ. Мордовия (-0,42), Оренбургская обл. (-0,43), Амурская обл. (-0,43), Респ. Ингушетия (-0,45), Кабардино-Балкарская Респ. (-0,46), Чеченская Респ. (-0,46), Брянская обл. (-0,53), Респ. Бурятия (-0,54), Курская обл. (-0,56), Курганская обл. (-0,57), Краснодарский край (-0,61), Воронежская обл. (-0,61), Красноярский край (-0,63), Забайкальский край (-0,71), Приморский край (-0,73), Омская обл. (-0,75), Саратовская обл. (-0,81), Волгоградская обл. (-1,02), Респ. Крым (-1,8), Ростовская обл. (-1,42), Алтайский край (-1,64), Респ. Дагестан (-1,69), Ставропольский край (-1,79)

Источник: рассчитано и составлено автором по данным Росстата из ЕМИСС.

Доля индивидуального жилищного строительства во вводе жилья в регионах Российской Федерации в 2000–2023 гг., %



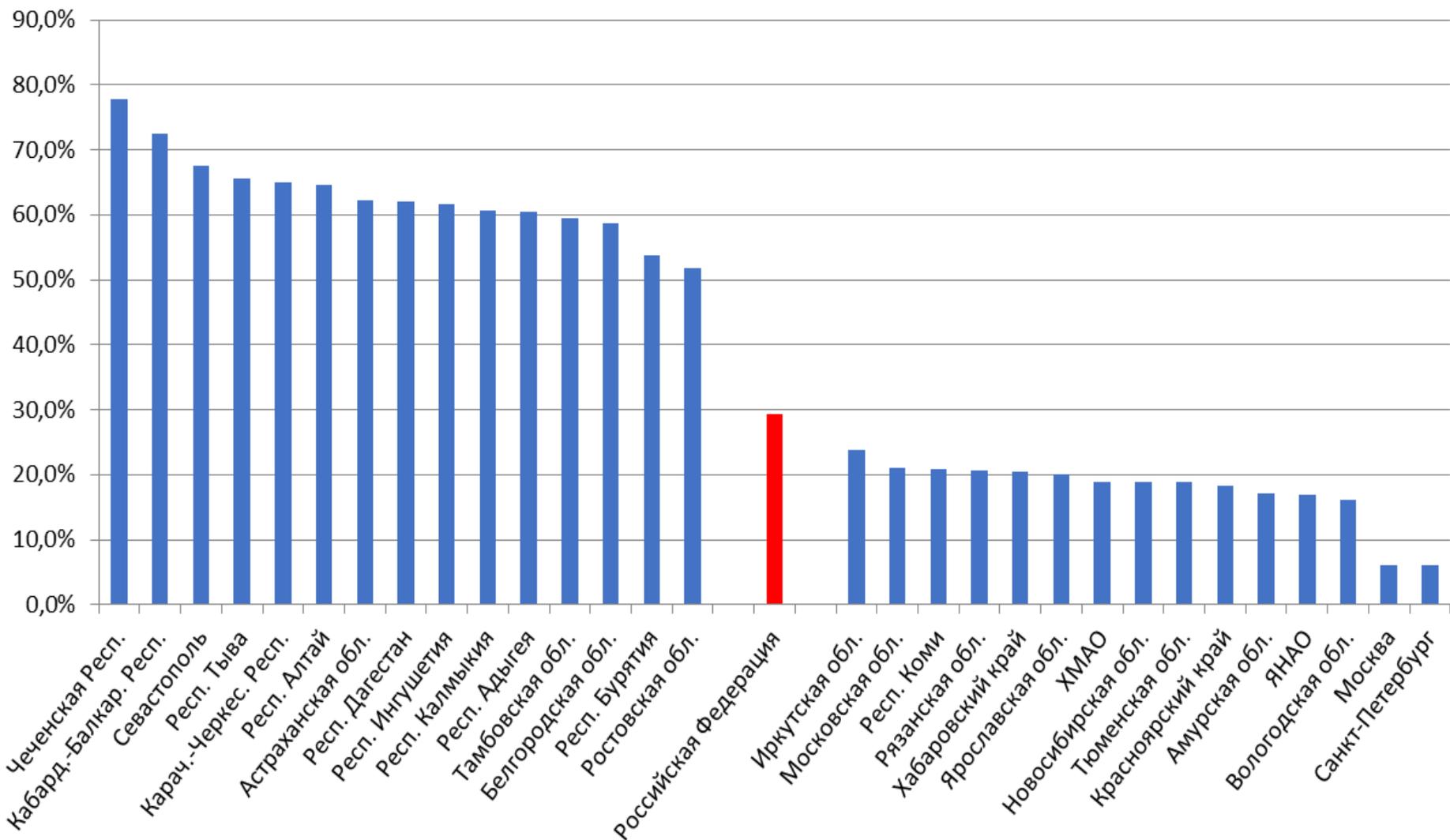
Источник: рассчитано и составлено автором по данным Росстата из ЕМИСС.

27 июля 2024 г.

И.В. Пилипенко

22

Доля индивидуального жилищного строительства во вводе жилья в городской местности в регионах России в 2000–2023 гг., %



Источник: рассчитано и составлено автором по данным Росстата из ЕМИСС.

27 июля 2024 г.

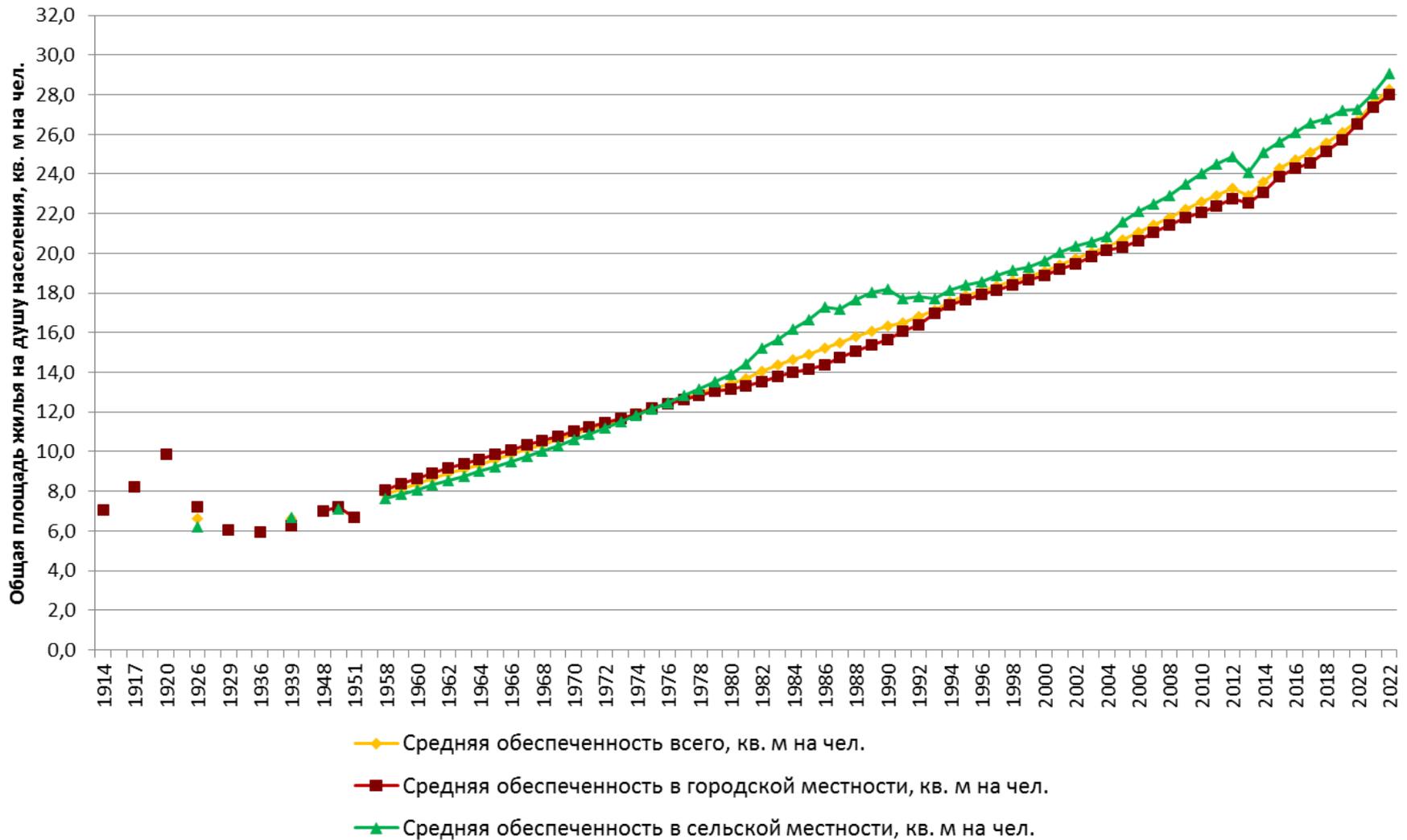
И.В. Пилипенко

23

Основные проблемы жилищного строительства в Российской Федерации (III)

- Формальное увеличение показателя обеспеченности населения жильем с 16,4 кв. м на чел. в 1990 г. до 28,2 кв. м на чел. в 2022 г. скрывает значительные различия в реальной жилищной обеспеченности граждан РФ.
- За последние 30 лет (с 1992 г. по 2022 г.) в России было построено 1,86 млрд кв. м жилья, что составляет 70,2% от советского показателя ввода жилья в РСФСР за 70 лет (2,67 млрд кв. м) или 41,3% от суммарного показателя жилищного строительства за 100 лет.
- Согласно итогам Всероссийской переписи населения 2020 г., в индивидуальных домах, построенных до 1995 г., проживало 75% населения, а в МКД тех же лет постройки – 76%. Согласно опросам Росстата «Комплексное наблюдение условий жизни населения» (КОУЖ) 2022 г., в домах, построенных в период 1920–1995 гг. (т.е. по советским проектам), проживало 87% российских домохозяйств, а размер общей площади домохозяйств в расчете на одного члена домохозяйства за период 2014–2022 гг. фактически не изменился и варьировался на уровне 22,9–24,3 кв. м на чел.
- Если мы возьмем только 1996–2021 гг., то при суммарном вводе в 1,50 млрд кв. м за указанный период дома постройки до 1996 г. должны были бы занимать долю только в 62,9% от общего и городского жилищного фонда страны и 63,0% от сельского жилищного фонда.
- Соответственно, новое жилье, возводимое в последние десятилетия, не только направляется на удовлетворение спроса со стороны нуждающихся в улучшении жилищных условий, но и часто служит объектом для инвестиций, не влияя в реальности на показатель жилищной обеспеченности.

Динамика средней обеспеченности населения жильем в Российской империи и РСФСР / Российской Федерации, 1914–2022 гг.



Источник: рассчитано и составлено автором по данным ежегодников «Народное хозяйство РСФСР» за 1960-1990-е гг., Росстата и ЕМИСС.

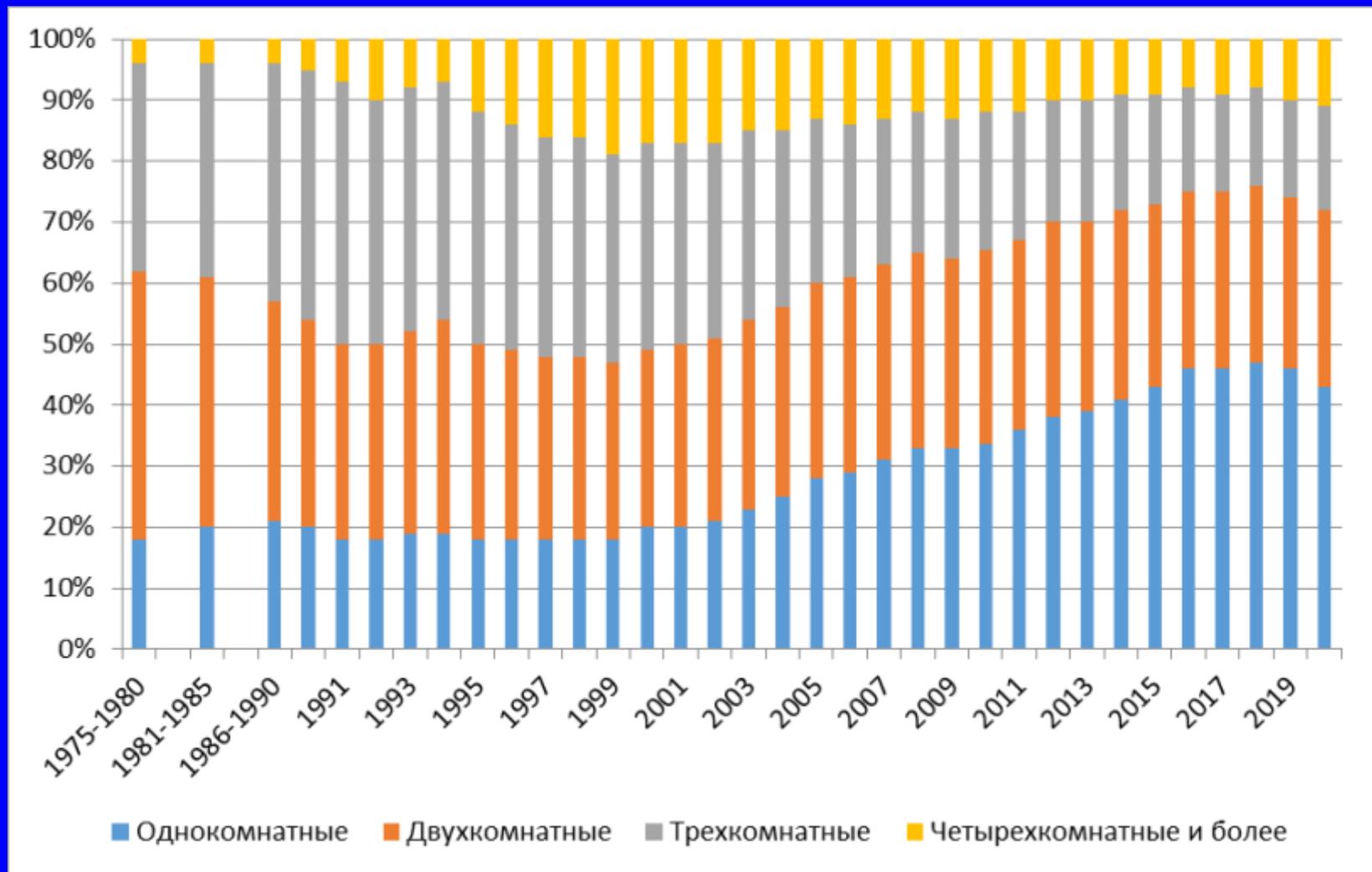
Основные проблемы жилищного строительства в Российской Федерации (IV)

- В последние 20 лет наблюдается увеличение количества однокомнатных квартир в структуре ввода жилья в стране с 20% в 2000 г. до 43–47% в 2018–2020 гг. (с 2021 г. данный показатель перестал публиковаться). При этом доля двухкомнатных квартир оставалась стабильной на уровне около 30%, доля трехкомнатных квартир снизилась в период 2000–2020 гг. с 34% до 17%, а доля четырехкомнатных квартир сократилась с 17% в 2000 г. до 8–11% в 2018–2020 гг. Почти 80% заемщиков по программе семейной ипотеки в настоящее время берут кредит для приобретения одно- или двухкомнатной квартиры.
- Еще один тренд – уменьшение площади квартир связано с быстрым увеличением цен на жилье эконом- и комфорт-класса в городах, которое опережало рост доходов домохозяйств. Особенно заметно из-за действия программ льготной ипотеки увеличились цены на жилье в последние годы – с 61,8 тыс. руб. за кв. м по итогам 2018 г. до 140,4 тыс. руб. за кв. м в 2023 г. (т.е. в 2,3 раза) на первичном рынке и с 54,9 тыс. руб. за кв. м до 97,4 тыс. руб. за кв. м на вторичном рынке (в 1,8 раза). При этом цены на типовые квартиры среднего качества на первичном рынке выросли за этот же период в 2,2 раза.
- Разница в уровне цен между первичным и вторичным рынком жилья в первом квартале 2024 г. превысила полтора раза, создавая трудности для желающих реализовать свои квартиры на вторичном рынке

Основные проблемы жилищного строительства в Российской Федерации (V)

- Обратной стороной данного процесса является низкая (из-за невысокого спроса) рыночная стоимость жилой недвижимости в сельской местности и в малых городах, в связи с чем жители, в случае продажи своих домов, часто не могут даже покрыть свои расходы на стройматериалы.
- Из-за систематически большего спроса на малогабаритные квартиры стоимость 1 кв. м в однокомнатной квартире оказывается обычно выше, чем в двухкомнатной, которая при расчете на 1 кв. м обычно дороже трехкомнатной квартиры. Таким образом, удельная стоимость однокомнатных квартир оказывается выше двух- и трехкомнатных квартир, что, с одной стороны, приводит к переплате за 1 кв. м жилья наиболее массовым покупателем и, с другой стороны, делает фактически невозможным равноценный обмен многокомнатных квартир на квартиры с меньшим количеством комнат на вторичном рынке (например, трехкомнатную на двух- и однокомнатную).
- Необходимо иметь в виду еще и увеличение предложения на рынке в последние годы квартир-студий, стоимость 1 кв. м в которых еще выше, чем в однокомнатных квартирах, и которые при наличии санузла являются ухудшенной версией однокомнатной квартиры. В целом тесное жилье негативным образом влияет на репродуктивное поведение населения, не способствует формированию семей с двумя – тремя детьми, ограничивает творческие возможности членов домохозяйств и их стремление к самореализации в свободное от работы время и находится в противоречии с важнейшей государственной задачей по увеличению рождаемости в стране.

Структура введенных квартир по числу комнат (до 1991 г. – квартиры, введенные государственными и кооперативными предприятиями и организациями) в РСФСР / Российской Федерации, 1975–2020 гг.



Источник: рассчитано и составлено автором по данным ежегодников «Народное хозяйство РСФСР» за 1960-1990-е гг., Росстата и ЕМИСС.

Семейная ипотека: распределение приобретенных в ипотеку квартир по комнатности (%)

Площадь приобретаемых квартир (м²). Данные Сбербанка



Домклик

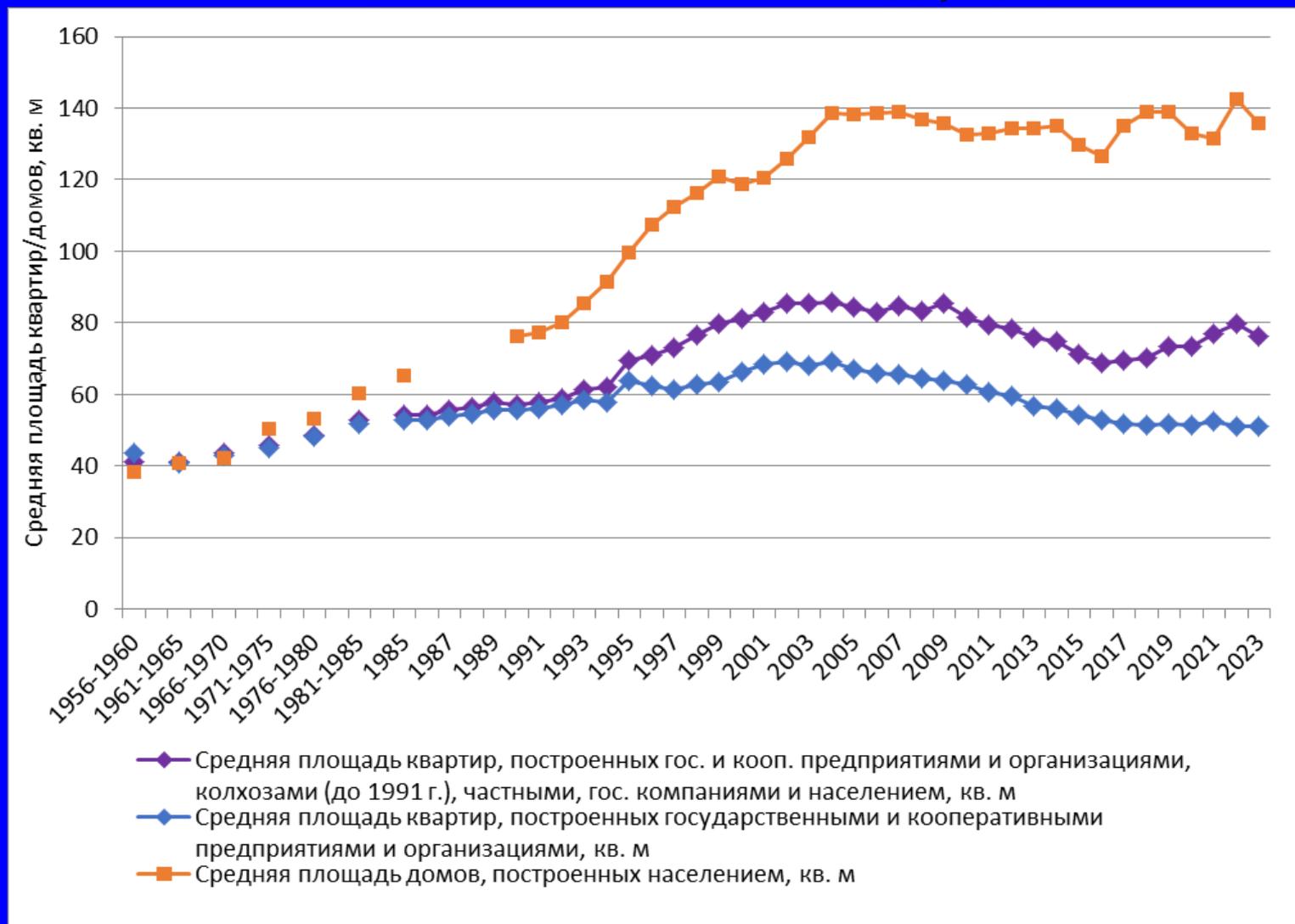
Источник: <https://blog.domclick.ru/ipoteka/post/analitiki-sbera-i-domrf-izuchili-semejnyyu-ipoteku-s-momenta-zapuska-programmy?ysclid=lwzjc9uopn204928353>.

27 июля 2024 г.

И.В. Пилипенко

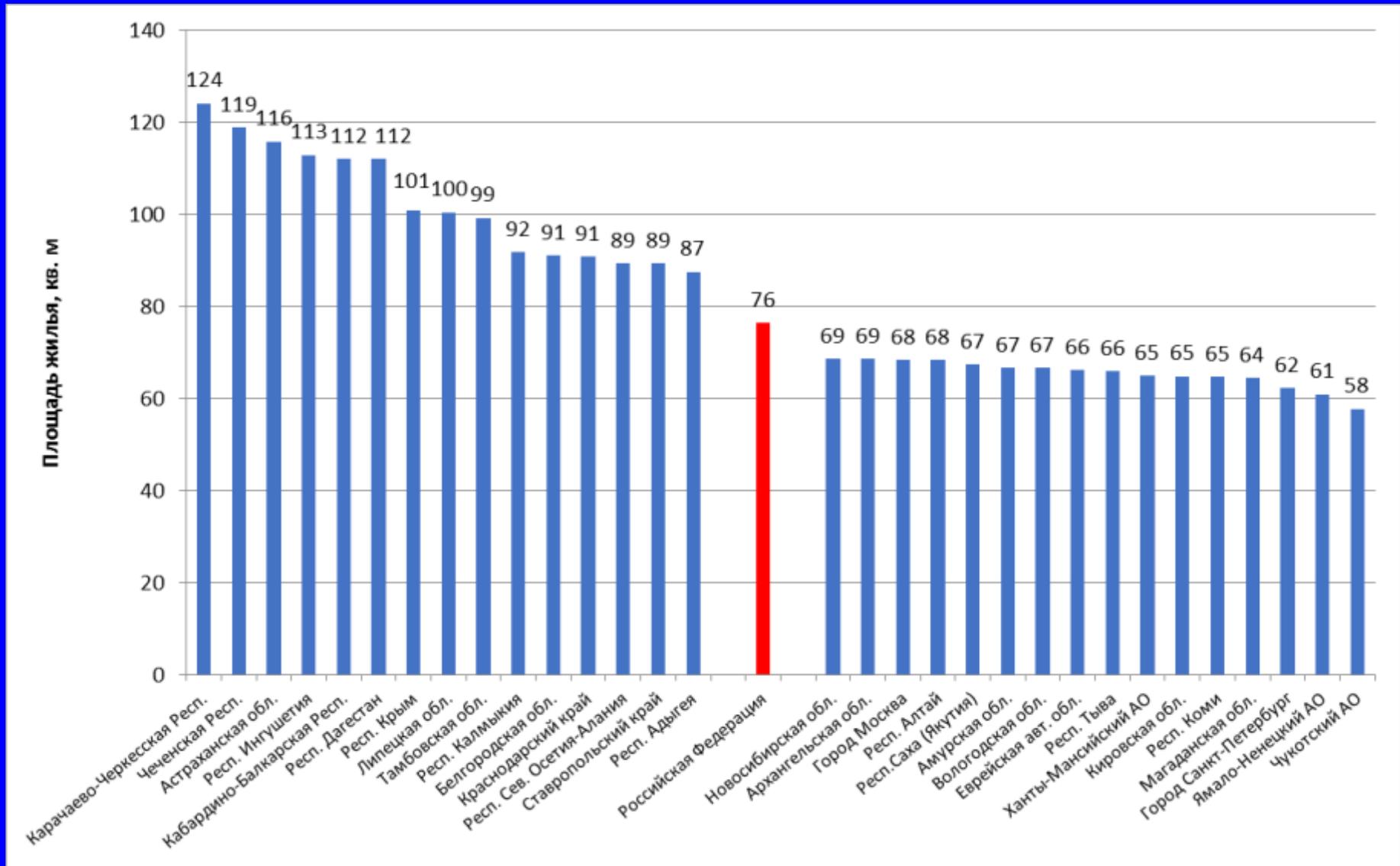
29

Динамика средней площади квартир, введенных государственными, кооперативными и частными предприятиями и организациями, а также домов, построенных населением, в РСФСР / Российской Федерации, 1956–2023 гг., кв. м



Источник: рассчитано и составлено автором по данным ежегодников «Народное хозяйство РСФСР» за 1960-1990-е гг., Росстата и ЕМИСС.

Средняя площадь вводимого жилья в многоквартирных и индивидуальных домах в 1992–2022 гг.



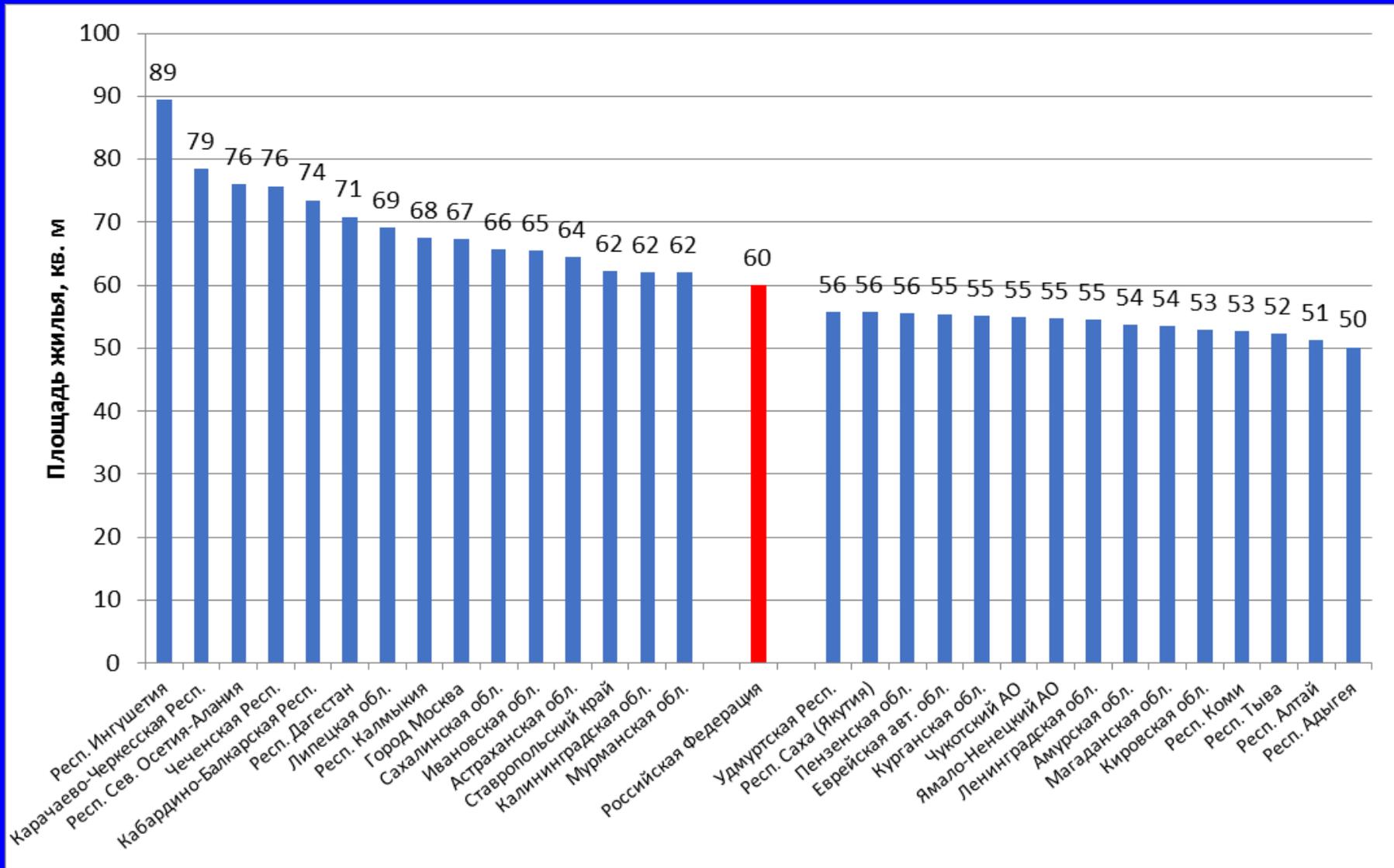
Источник: рассчитано и составлено автором по данным Росстата из ЕМИСС.

27 июля 2024 г.

И.В. Пилипенко

31

Средняя площадь вводимого жилья в многоквартирных домах в 2000–2022 гг.



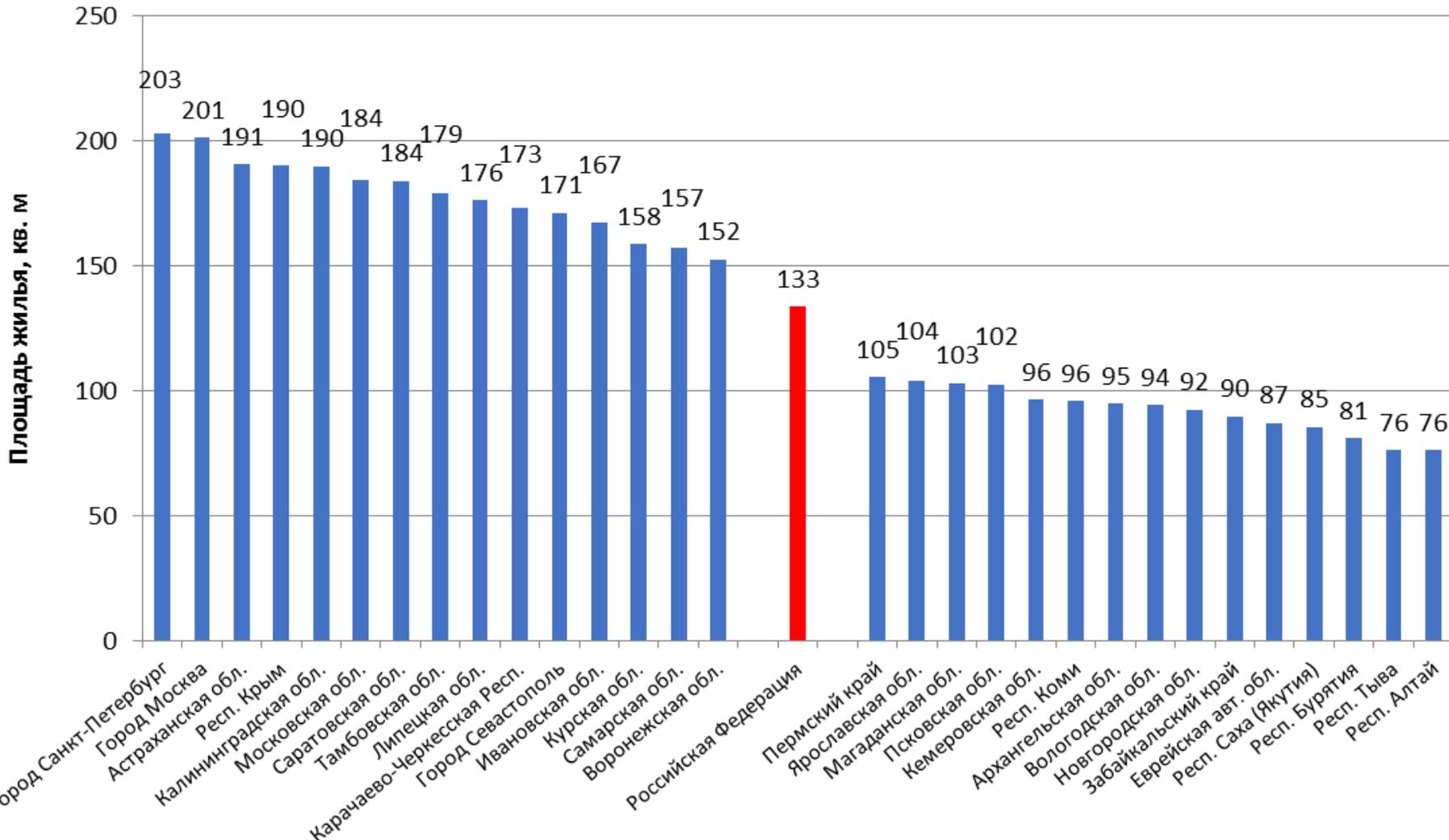
Источник: рассчитано и составлено автором по данным Росстата из ЕМИСС.

27 июля 2024 г.

И.В. Пилипенко

32

Средняя площадь вводимого жилья в индивидуальных домах в 2000–2022 гг.



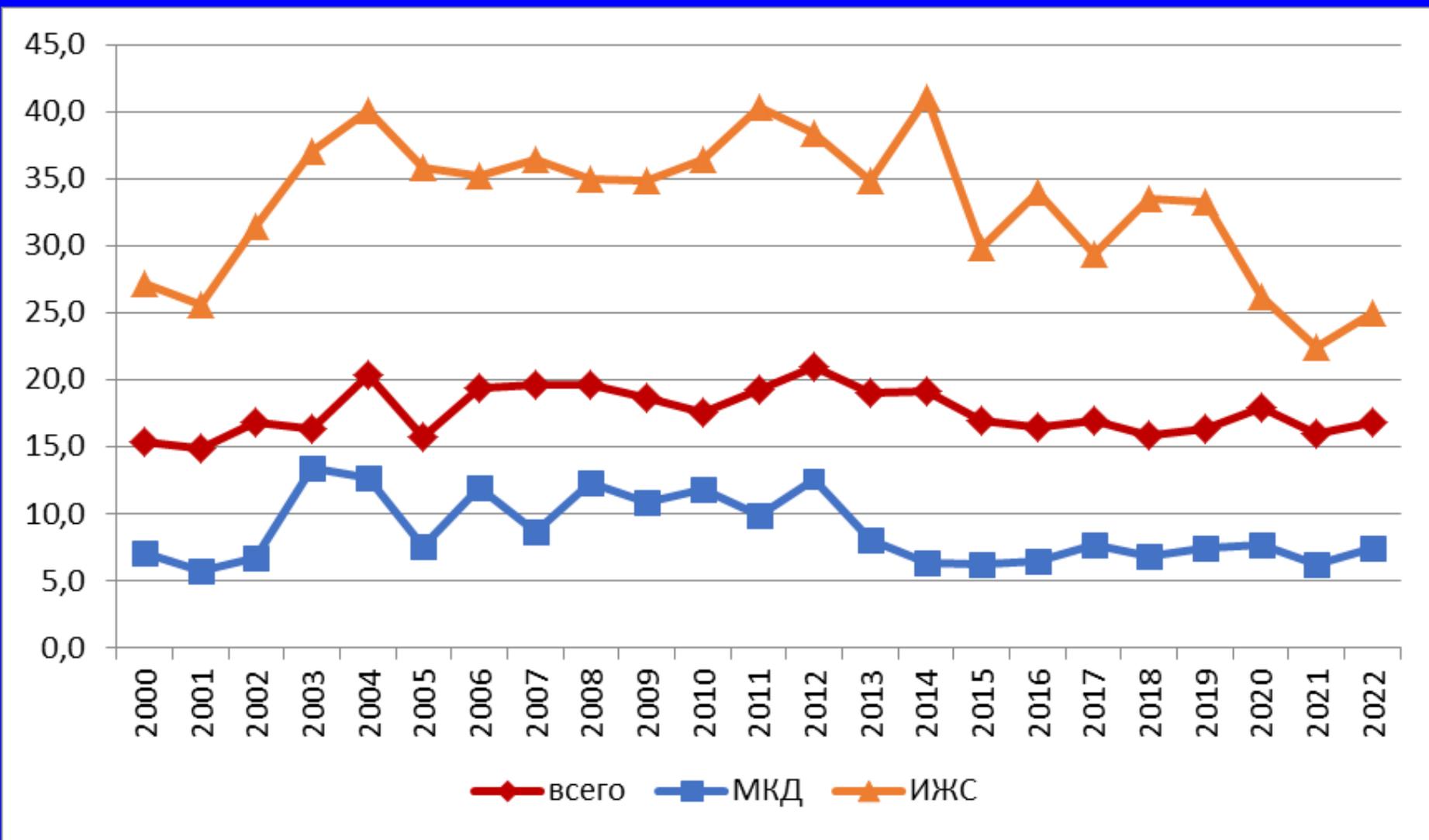
Источник: рассчитано и составлено автором по данным Росстата из ЕМИСС.

27 июля 2024 г.

И.В. Пилипенко

33

Динамика стандартного отклонения площади вводимых квартир и домов по регионам Российской Федерации в 2000–2022 гг.



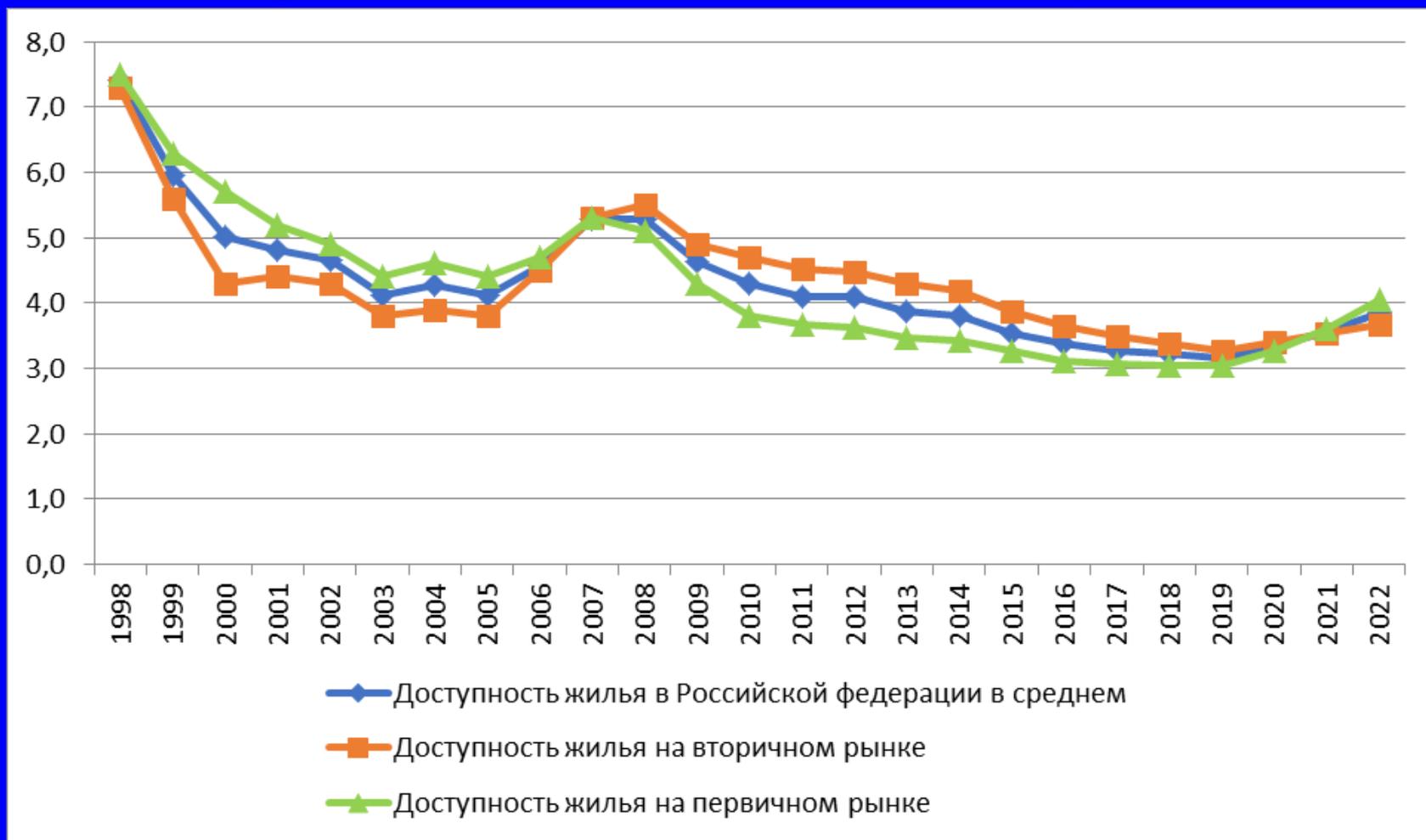
Источник: рассчитано и составлено автором по данным Росстата из ЕМИСС.

27 июля 2024 г.

И.В. Пилипенко

34

Снижение показателя доступности жилья в период действия программ льготной ипотеки: Динамика доступности жилья в Российской Федерации, 1998–2022 гг.



Источник: Показатели доступности жилья в России в 1998 – I кв. 2023 гг. (региональный разрез) (обновление от 1.08.2023).
Фонд «Институт экономики города, 01.08.2023. URL:
https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/pokazатели_dostupnosti_zhilya_v_subektah_rf.xlsx.

Основные проблемы жилищного строительства в Российской Федерации (VI)

- Новое жилье, возводимое в последние десятилетия, не только направляется на удовлетворение спроса со стороны нуждающихся в улучшении жилищных условий, но и часто служит объектом для инвестиций, не влияя в реальности на показатель жилищной обеспеченности. Необходимо учитывать следующее:
1. В западных странах обычно большая часть населения проживает в индивидуальных домах (в отдельно стоящих и блокированных) – 63,5% в США и 53,3% в Западной Европе. Из-за более низкой цены 1 кв. м индивидуальных домов в пригородах по сравнению со стоимостью квартир жители западных стран могут себе позволить в среднем большее по размеру жилье, что отражается на общих показателях жилищной обеспеченности.
 2. Необходимо делать поправку на методику определения общей площади жилья. Например, данные для США следует уменьшать примерно на 25% из-за того, что в площадь жилья включаются все конструкции и помещения (толщина стен, открытые проходы, террасы, подвалы и т.п.) (Terrar, Richards, 1989), тогда как, например, в советской статистике эти площади не учитывались.
 3. Требуется делать поправку на наличие в РФ у части населения второго жилья – загородного дома, дачи или садового домика для сезонного проживания (а также земельного участка в собственности), что повышает как показатель жилищной обеспеченности, так и благосостояния населения. В целом учет жилищного неравенства при международных сопоставлениях может существенно скорректировать выводы относительно жилищной обеспеченности граждан.

Основные проблемы жилищного строительства в Российской Федерации (VII)

- Несмотря на приоритеты органов государственной власти в поддержке домохозяйств с детьми, именно эти семьи проживают в среднем в наиболее стесненных жилищных условиях. Так, согласно данным опроса Росстата КОУЖ-2022 стесненность в проживании испытывали 34,2% всех семей с детьми, от 26,2% до 32,7% домохозяйств различного состава из трех человек с детьми, 38,8% – 45,9% домохозяйств, состоящих из четырех человек с детьми, 46,7% – 50,5% домохозяйств в составе пяти человек с детьми. Соответственно, стесненность при проживании увеличивается по мере увеличения количества детей в семье – от 18,8% для домохозяйств из двух человек с одним ребенком до 50,3% для домохозяйств с тремя и более детьми. Более того, если соотношение домохозяйств с детьми, ощущающими определенную стесненность, к домохозяйствам с детьми, испытывающим большую стесненность в целом по стране, находится на уровне 3:1, то при увеличении количества детей это соотношение приближается к 2:1 [Локосов, Пилипенко, Шнейдерман, 2024].
- Таким образом, в жилищном секторе в городской местности в современных условиях побеждает чисто рыночный подход девелоперов (минимизация затрат и максимизация прибыли) по строительству как можно большего количества преимущественно однокомнатных квартир и студий в многоквартирных высотных домах практически без озеленения и с серьезным отставанием развития сопутствующей социальной инфраструктуры, что негативно влияет на репродуктивные стратегии молодых семей.

Основные проблемы жилищного строительства в Российской Федерации (VIII)

- Вместо порайонной застройки со всей необходимой для жителей инфраструктурой (школы, детские сады, ясли, детские и спортивные площадки, предприятия бытового обслуживания, библиотеки и т.д.) и масштабным озеленением до недавнего времени практиковалась большей частью точечная застройка зданиями повышенной этажности. В рамках программ реновации с 2017 г. и комплексного развития территорий с 2020 г. стал применяться комплексный подход, однако вместо домов средней этажности (преимущественно 5-этажных, а также 9-этажных) по программе реновации были выстроены здания высотой 16–18 этажей. Произошедшее уплотнение (более чем в три раза) негативно повлияло на инженерную, социальную и транспортную инфраструктуру в столичном регионе.
- Учитывая справедливую критику внешнего вида советских домов типовых проектов второй половины 1950-х – конца 1960-х г. (период модернизма в советской архитектуре), следует также подчеркнуть, что современные МКД эконом- и комфорт-классов (иногда и бизнес-класса тоже), в большинстве случаев не отличаются разнообразием архитектурных форм. При этом часто они хуже, чем дома постройки 1930–1970-х гг., вписаны в окружающее пространство и отличаются друг от друга преимущественно расцветкой фасадов, которая во многих случаях не соответствует цветовой гамме природных ландшафтов РФ. Особой проблемой является развитие «спальных» районов на окраинах крупнейших городов или в ближайших пригородах с ограниченной социальной и транспортной инфраструктурой, без необходимого озеленения, достаточного для жителей количества парковочных мест и мест для отдыха.

Наши предложения (I)

- **Определить более релевантные показатели жилищной обеспеченности населения: количество введенных квартир / домов в сравнении с числом домохозяйств в стране и средний размер жилья. Кроме того, представляется целесообразным вернуться к принципам формирования структуры квартир в МКД по формуле: n , $n-1$ и $n+1$, где n – количество членов семьи, и привязать выдачу разрешений на новое строительство МКД к их соответствию структуре и составу домохозяйств в регионе.**
- **Решить проблему доступности жилья за счет применения комплексного подхода:**
 1. **При реализации государственной жилищной политики необходимо четко разделить сегменты рынка жилья на массовый, где государство должно играть более значительную роль, и на остальные классы (комфорт-, бизнес- и элитный классы) с доминированием рыночных механизмов. В типовом / массовом сегменте необходимо увеличить предложение жилья за счет более активного участия госкомпаний, которые в отличие от частных застройщиков смогут работать в условиях более низкой рентабельности жилищного строительства.**
 2. **Государству в лице ДОМ.РФ необходимо более активно развивать рынок арендного жилья для менее обеспеченных слоев населения. Данный формат (социальное жилье) достаточно активно развивался в континентальной Европе в 1950–1980-х гг. и помог в рыночных условиях в значительной степени решить проблему нехватки жилья в то время.**

Наши предложения

3. Требуется более четкая пространственная дифференциация государственной жилищной политики в зависимости от динамики жилищного рынка, жилищной обеспеченности и доступности жилья для населения.
4. Представляется возможным использовать разницу в рыночной стоимости 1 кв. м между однокомнатными, двух- и трехкомнатными квартирами для того, чтобы стимулировать застройщиков вводить квартиры с большим числом комнат при меньшем метраже жилья.
5. Еще одним возможным инструментом увеличения предложения на рынке массового жилья является введение ограничений на приобретение третьей и последующих квартир через изменения, например, в налоговом законодательстве (в данном случае подразумевается, что вторая квартира в семье приобретается для ребенка). При наличии большего количества детей такие ограничения, разумеется, не должны действовать.
6. Через развитие ИЖС можно решить несколько системных проблем в российской жилищной сфере: (1) увеличить реальную жилищную обеспеченность населения и (2) число комнат в жилых помещениях, способствовать (3) снижению цен на квартиры в центральных частях городов и (4) увеличению рождаемости в семьях, т.к. из-за снижения стоимости квадратного метра жилья в пригородах семьи обычно могут себе позволить строительство или покупку домов большей площади, чем квартиры в МКД, что будет благоприятно сказываться на демографической ситуации.

Типологизация регионов Российской Федерации в документах стратегического планирования

- На государственном уровне необходимость в типологизации российских регионов была осознана после неоднозначных результатов действия с 2020 г. программы льготной ипотеки в части ее влияния на быстрый рост цен на жилье.
- В результате в процессе подготовки «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» консалтинговая компания BCG выделила 7 кластеров регионов по сбалансированности жилищного рынка: (1) динамичные рынки с низкой доступностью жилья в результате высоких темпов прироста населения и с большими объемами ввода жилья, которые, однако, не покрывают спрос (32% от ввода жилья в стране); (2) сбалансированные рынки с высоким уровнем доступности жилья в условиях притока населения и больших объемов ввода жилья (29% ввода жилья); (3) несбалансированные рынки с дефицитом и низкой доступностью жилья из-за оттока населения и низких объемов ввода жилья (5% ввода жилья); (4) регионы догоняющего развития со снижающейся численностью населения и избыточным предложением с положительной динамикой в сторону баланса (6% ввода жилья); (5) рынки с избыточным предложением и высокой доступностью жилья ввиду снижения численности населения и их доходов при низких объемах ввода жилья (12% вводу жилья); (6) несбалансированные рынки с нехваткой доходов и снижением численности населения при среднем уровне доступности жилья (6% ввода жилья); (7) сложные рынки с активным снижением численности населения и наиболее низкими объемами ввода жилья (5% ввода жилья).
- В итоговой Стратегии количество выделенных кластеров регионов было сокращено до пяти («динамичные», «с нехваткой спроса», «с нехваткой предложения», «стагнирующие», «депрессивные (сложные)»), а полный список регионов в составе кластеров и использованные для расчетов показатели в текст документа не вошли. В феврале 2024 г. такой подход получил свое продолжение в рамках дискуссии о необходимости использования дифференцированного подхода к программе льготной ипотеки после ее окончания 1 июля 2024 г.

Возможности для улучшения рейтингов, классификаций, ранжирований и типологий регионов Российской Федерации

- Преимущественно разовые подходы в научных работах к построению рейтингов / ранжированию с различным набором показателей, которые не всегда позволяют оценить средне- и долгосрочные тренды и изменения в развитии жилищной сферы на региональном уровне.
- Использование большей частью ежегодных показателей, что не дает возможность оценить накопленный потенциал региона в жилищной сфере или его средние значения за несколько лет (в среднесрочном периоде).
- Частое отсутствие разделения показателей, отражающих особенности развития жилищного строительства на региональном уровне отдельно в городской и отдельно в сельской местности. В целом сельские населенные пункты в большинстве классификаций и рейтингов никак отдельно не выделяются и не характеризуются (преимущественно строятся рейтинги либо для регионов в целом, либо для отдельных городов и агломераций);
- Почти полное отсутствие внимания при построении интегрированных рейтингов различиям и особенностям развития жилищной сферы в сегменте МКД и ИЖС.

Авторская типология регионов Российской Федерации по доступности жилья и жилищной обеспеченности

- **Подгруппа 1. Соотношение между численностью населения и объемами жилищного строительства:**
 - Показатель 1.1. Разница в п.п. между средней долей численности населения в регионе и его средней долей во вводе жилья в 1992–2023 гг.;
 - Показатель 1.2. Разница в п.п. между средней долей численности городского населения в регионе и его средней долей во вводе жилья в городской местности в 1999–2023 гг.;
 - Показатель 1.3. Разница в п.п. между средней долей численности сельского населения в регионе и его средней долей во вводе жилья в сельской местности в 1999–2023 гг.;
- **Подгруппа 2. Динамика площади вводимого жилья в городской и сельской местности:**
 - Показатель 2.1. Разница в кв. м между средней площадью вводимого жилья в городской и сельской местности в регионе в 2018–2022 гг. и в 2000–2004 гг.;
 - Показатель 2.2. Разница в кв. м между средней площадью вводимого жилья в городской местности в регионе в 2018–2022 гг. и в 2000–2004 гг.;
 - Показатель 2.3. Разница в кв. м между средней площадью вводимого жилья в сельской местности в регионе в 2018–2022 гг. и в 2000–2004 гг.;
- **Подгруппа 3. Доступность жилья:**
 - Показатель 3.1. Средний коэффициент доступности жилья в регионе РФ в 2018–2022 гг.;
- **Подгруппа 4. Роль индивидуального жилищного строительства во вводе жилья:**
 - Показатель 4.1. Доля (в %) ИЖС во вводе жилья в городской и сельской местности региона в 2019–2023 гг.;
 - Показатель 4.2. Доля (в %) ИЖС во вводе жилья в городской местности региона в 2019–2023 гг.

Типология регионов Российской Федерации по доступности жилья и жилищной обеспеченности (I)

- **Тип 1** – регионы-лидеры с наиболее высокими значениями по большинству показателей – Белгородская, Калужская, Липецкая и Тамбовская области.
- **Тип 2** – регионы-лидеры по объемам ввода жилья пропорционально численности населения в этих субъектах РФ, в т.ч. следующие подтипы регионов:
 - **Подтип 2.1:** регионы-лидеры по объемам ввода жилья всего, в городской и сельской местности – Московская, Калининградская, Ленинградская и Тюменская области, Республики Башкортостан, Татарстан и Чувашская Республика, ХМАО;
 - **Подтип 2.2:** регионы-лидеры по объемам ввода жилья всего и в городской местности: Астраханская, Воронежская и Новосибирская области, Краснодарский край и Санкт-Петербург. В данном подтипе Астраханская область также характеризуется высокими значениями показателей доступности жилья, доли ИЖС во вводе жилья всего и в городской местности;
 - **Подтип 2.3:** регионы-лидеры с высокими значениями по одному из трех показателей объемов ввода жилья и одному из других показателей: Республика Саха (Якутия) (среди лидеров по вводу жилья всего и по доступности жилья), Ростовская область (лидер по вводу жилья в городах и пгт и по увеличению площади жилья в сельской местности), Тверская и Свердловская области (лидеры по вводу жилья в сельской местности, а также по увеличению площади жилищ в целом – Ярославская и Нижегородский области, по увеличению площади жилья в сельской местности – Тверская и Свердловская области);
 - **Подтип 2.4:** регионы с высокими значениями по вводу жилья в сельской местности и с низкими значениями других показателей: Самарская, Челябинская и Сахалинская области, а также Удмуртская Республика.

Типология регионов Российской Федерации по доступности жилья и жилищной обеспеченности (II)

- **Тип 3** – регионы-лидеры по доле ИЖС во вводе нового жилья:

- **Подтип 3.1:** регионы-лидеры по доле ИЖС во вводе нового жилья всего и в городской местности, а также по доступности жилья и по показателям увеличения площади жилья: Курская и Псковская области, Республика Адыгея, Камчатский край, Еврейская авт. область и Чеченская Республика, из которых первые две выделяются увеличением площади жилищ всего и в сельской местности, Республика Адыгея – увеличением площади жилья в сельской местности, а Камчатский край и Еврейская авт. область – увеличением площади квартир и домов всего и небольшими изменениями среднего метража жилья в городской местности;

- **Подтип 3.2:** регионы-лидеры по доле ИЖС во вводе нового жилья всего и в городской местности, а также как минимум по одному из показателей площади жилья или объемов ввода жилья: Владимирская, Кемеровская, Курганская, Мурманская и Ульяновская области, Забайкальский и Ставропольский края, Республики Калмыкия, Алтай и Тыва, Кабардино-Балкарская и Карачаево-Черкесская Республики, Ненецкий АО. При этом высокими значениями показателя увеличения размера жилья выделяются все указанные субъекты РФ кроме Кабардино-Балкарской и Карачаево-Черкесской Республик, а также Ставропольского края, а увеличением размеров жилищ в сельской местности – все регионы в рамках данного подтипа за исключением Республик Алтай и Калмыкия, Ульяновской области и Забайкальского края. Кроме того, Республика Калмыкия и Ставропольский край отличаются высокими темпами ввода жилья в городах и пгт, а Владимирская и Ульяновская области – высокими темпами ввода жилья в сельской местности;

- **Подтип 3.3:** регионы-лидеры по доле ИЖС во вводе нового жилья всего и в городской местности, но с низкими значениями других показателей: Республики Бурятия и Крым, г. Севастополь;

- **Подтип 3.4:** регионы с высокими значениями по доле ИЖС во вводе нового жилья в целом и низкими значениями других показателей: Оренбургская и Иркутская области.

Типология регионов Российской Федерации по доступности жилья и жилищной обеспеченности (III)

- **Тип 4** – регионы-лидеры по увеличению площади жилья в целом и по доле ИЖС во вводе нового жилья в городской местности: Саратовская и Томская области. При этом Пензенская область еще отличается повышенными объемами ввода жилья в городах и пгт.
- **Тип 5** – регионы с высокими значениями показателя доступности жилья:
 - **Подтип 5.1:** регионы с высокой доступностью жилья и как минимум с одним высоким значением показателя увеличения размеров жилья (или наименьшим снижением площади жилья в городской местности): Брянская, Ивановская, Костромская, Магаданская, Смоленская и Ярославская области, Республика Дагестан;
 - **Подтип 5.2:** регионы с высокой доступностью жилья и низкими значениями большинства других показателей: Архангельская и Вологодская области, Республика Коми, ЯНАО.
- **Тип 6** – регионы с высокими значениями показателя увеличения площади жилья:
 - **Подтип 6.1:** регионы-лидеры по двум показателям увеличения площади жилья: Республика Ингушетия (входит в первую группу классификаций по показателям 2.1–2.3), Амурская, Нижегородская, Новгородская и Пензенская области, Республика Мордовия, Хабаровский край. Все эти регионы отличаются высокими значениями показателей для сельской местности; Новгородская область и Хабаровский край – для регионов в целом; Республика Мордовия и Амурская область – только небольшим снижением площади жилья в городах и пгт;
 - **Подтип 6.2:** регионы с высокими значениями показателя увеличения площади жилья в сельской местности и низкими значениями других показателей: Кировская, Омская и Орловская области, Республика Марий Эл, Пермский край.
- **Тип 7** – регионы со средними или низкими значениями по большинству показателей:
 - **Подтип 7.1:** г. Москва.
 - **Подтип 7.2:** Волгоградская, Рязанская и Тульская области, Республики Карелия, Северная Осетия-Алания и Хакасия, Алтайский, Красноярский и Приморский края, Чукотский АО – регионы, входящие в основном в третью – пятую группу в девяти классификациях по рассматриваемым показателям.

Улучшение и / или корректировка региональных приоритетов в развитии жилищного строительства (I)

- Тип 1 с высокими значениями большинства показателей – регионы могут являться примерами для других субъектов РФ по реализации жилищной политики на региональном уровне в части темпов ввода жилья, его доступности для населения, размеров строящихся домов и квартир и развития сегмента ИЖС.
- Для регионов подтипов 2.1 и 2.2 основной фокус должен быть сосредоточен на снижении темпов сокращения площади вводимого жилья и увеличении его доступности за счет форсированного развития ИЖС, что позволит семьям за сопоставимую сумму получить большую жилплощадь, чем в случае покупки квартир в МКД.
- Усилия государства в регионах подтипов 2.3 и 2.4 должны быть сосредоточены на увеличении темпов ввода жилья в городской местности и повышении его доступности для населения, при этом в регионах подтипа 2.4 также почти повсеместной проблемой является снижение площади вводимого жилья как в городах и пгт, так и в сельской местности.
- Основным драйвером жилищного строительства в регионах подтипов 3.1, 3.2 и 3.3 является сегмент ИЖС, причем подтип 3.1 также характеризуется и высокими значениями доступности жилья. В связи с этим основной целью государственной политики для этого типа регионов должна стать реализация мероприятий по изменению тенденций, направленных на сокращение площади жилья в городской местности и расширение предложения на рынке жилья.
- Для регионов подтипов 3.2, 3.3 и типа 4 основной фокус должен быть сосредоточен на увеличении доступности жилья путем увеличения объемов ввода нового жилья в городской местности, тогда как для субъектов РФ из подтипа 3.4 – на расширении ИЖС в городах и пгт.

Улучшение и / или корректировка региональных приоритетов в развитии жилищного строительства (II)

- Главной целью для регионов подтипов 5.1 и 5.2, для которых характерна повышенная доступность жилья, должно являться расширение объемов жилищного строительства, в т.ч. за счет строительства индивидуальных домов, с целью обновления жилищного фонда и увеличения площади вводимого жилья в городах.

- В регионах подтипов 6.1 и 6.2 следует, в первую очередь, сосредоточиться на проблеме доступности жилья для населения, тогда как в регионах подтипа 6.2 также острой проблемой является снижение размера вводимых квартир и домов в городской местности.

Регионы, находящиеся в основном в третьих – пятых группах по всем девяти показателям, и которые были определены в подтип 7.2, нуждаются в комплексном подходе, так как недостаточные темпы ввода нового жилья вызывают увеличение значений коэффициента доступности жилья, а ограничения по реальным доходам населения влияют на снижение площади вводимого жилья как в городских, так и в сельских населенных пунктах.

- Особым случаем является Москва, выделенная нами в отдельный подтип 7.1, так как необходимость решения жилищного вопроса в столичной агломерации касается почти каждого седьмого жителя страны.

- Проблемой для оценки реальной жилищной обеспеченности населения в регионах является опережающее строительство в последние десятилетия индивидуальных жилых домов (второго жилья) в пригородах крупных и крупнейших городов и в сельской местности вокруг агломераций, на что указывают подтипы 2.1, 2.3 и 2.4 в нашей типологии. В результате высокие значения объемов нового введенного жилья требуется корректировать на неравномерность в их распределении.

Благодарю за внимание!

И.В. Пилипенко, к.г.н., МРА

i-pilipenko@yandex.ru

<http://www.isesp-ras.ru/structure/lab/housing-conditions/>

<http://www.i-pilipenko.ru>