

# Риски погони за квадратным метром

Как менять жилищную политику



## Тенденции в жилищном строительстве

Под влиянием тезиса о нехватки жилья в России и необходимостью все большего ежегодного ввода жилья (в настоящее время называется целевая цифра в 100 миллионов кв.м. в год) в жилищном строительстве сложились тенденции, которые уже в ближайшем в будущем вызовут диспропорции в предложении жилья для населения относительно реальной потребности для целей проживания.



## Тенденции в жилищном строительстве

- Увеличение доли многоквартирного жилья в общем вводе, снижение доли ИЖС и блокированных домов. Например в МО доля ввода ИЖС – около 17%
- Уменьшение среднего размера вводимых квартир
- Заметная доля в общем вводе однокомнатных квартир и малоразмерных студий.



По данным сайта [www.rcmm.ru](http://www.rcmm.ru)

## Тенденции в жилищном строительстве

Данные тенденции усиливаются в ситуации кризиса – размер квартир уменьшается с целью снижения ее цены, доля ИЖС в общем вводе падает. Особенно ярко выражены эти тенденции в крупных городах, приблизившихся к рекордным годовым показателям по вводу жилья и достигших (или превысивших) целевой показатель по вводу 1 кв.м. жилья на жителя в год.





Жилищная проблема – в чем она?

**НЕСООТВЕТСТВИЕ СТРУКТУРЫ ЖИЛЬЯ  
И ПОТРЕБНОСТИ СЕМЕЙ**



# Предпосылки для анализа

- В докладе сделана попытка разобраться в чем же состоит «жилищная проблема» и как выражена «нехватка жилья».
- Оценка жилищной обеспеченности выполнялась исходя из следующих предпосылок:
  - Каждая семья должна иметь отдельную квартиру
  - Каждый член семьи должен иметь отдельную комнату
- При этом площадной параметр в кв. метрах на человека, являющийся сегодня основным при оценке обеспеченности, рассматривался как второстепенный.



## Исходные данные

- Были сопоставлены данные о семейном составе жителей и структуре жилого фонда на примере нескольких городов.
- Для оценки использовались данные
  - о размере семей – данные Переписи населения 2010 года с сайтов региональных статистических ведомств. Данные были экстраполированы с учетом изменения численности населения на 1.01.2015 г.
  - О квартирном фонде – форма статотчетности № 1-жилфонд на 1.01.2015 г

# Исходные данные

## форма №1 жилфонд

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

### ФЕДЕРАЛЬНОЕ СТАТИСТИЧЕСКОЕ НАБЛЮДЕНИЕ

Нарушение порядка представления статистической информации, а равно представление недостоверной статистической информации влечет ответственность, установленную статьей 13.19 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ, а также статьей 3 Закона Российской Федерации от 13.05.92 № 2761-1 "Об ответственности за нарушение порядка представления государственной статистической отчетности"

### ВОЗМОЖНО ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

СВЕДЕНИЯ О ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ  
 по состоянию на 31 декабря 20 14 года

Предоставляют:	Сроки предоставления
федеральные органы государственной власти, имеющие жилищный фонд, принадлежащий на праве собственности Российской Федерации, органы государственной власти субъекта Российской Федерации, имеющие жилищный фонд, принадлежащий на праве собственности субъектам Российской Федерации: - территориальному органу Росстата в субъекте Российской Федерации органы местного самоуправления: - территориальному органу Росстата в субъекте Российской Федерации по установленному им адресу	25 февраля после отчетного периода

### Форма № 1-жилфонд

Приказ Росстата:  
 Об утверждении формы  
 от 19.09.2014 № 572  
 О внесении изменений (при наличии)  
 от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_  
 от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_

Годовая





# Исходные данные

- Три города
  - Ижевск
  - Уфа
  - Екатеринбург
- Данные на 1.01.2015



# Ижевск, население, 1.01.2015

Общая численность населения – **642024** человек

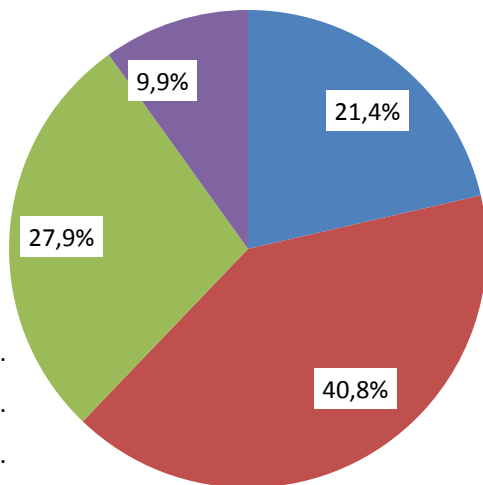
Средний размер домохозяйства – 2,6 чел.

	Число домохозяйств	% к итогу
всего	246032	100,0%
1 человек	60114	24,5%
2 человека	68032	27,7%
3 человека	59258	24,1%
4 и более человек	58628	23,8%

Перепись 2010, [udmstat.gks.ru](http://udmstat.gks.ru)



# Ижевск, жилфонд, 1.01.2015



- 1 комн.
- 2 комн.
- 3 комн.
- 4 и более комн.

тип	Площадь тыс.кв.м	Кол-во домовладений	Средняя площадь
ИЖС , в т.ч.	<b>1791,6</b>	<b>25195</b>	<b>71,1</b>
1 комн.	296,7	8755	33,9
2 комн.	398,2	7288	54,6
3 комн.	356,9	4497	79,4
4 и более комн.	739,6	4655	158,9
квартирный фонд, в т.ч.	<b>11460,7</b>	<b>238794</b>	<b>48,0</b>
1-комнатные	1432,7	47758	30,0
2-комнатные	4513,2	100293	45,0
3-комнатные	4010,3	69250	57,9
4-комнатные и более	1504,5	21493	70,0
Общезития и служебн.	120,2		
<b>итого</b>	<b>13372,5</b>	<b>263989</b>	<b>50,7</b>

# Ижевск, баланс, 1.01.2015

домохозяйства		домовладения				домовл. %	Излишек/нехватка	
			дома	квартиры	всего		абсолютный	в %
всего	<b>246032</b>	всего	25195	238794	<b>263989</b>	100,0%	17957	<b>7,3%</b>
1 человек	60114	1 комн.	8755	47758	56513	21,4%	-3601	<b>-6,0%</b>
2 человек	68032	2 комн.	7288	100293	107581	40,8%	39549	<b>58,1%</b>
3 человек	59258	3 комн.	4497	69250	73747	27,9%	14489	<b>24,5%</b>
4 и более чел.	58628	4 и более комн.	4655	21493	26148	9,9%	-32480	<b>-55,4%</b>

**«Избыток»** квартир – 17957 (7,3%)

Только 45% больших семей обеспечены домовладениям соответствующего размера

**«Дефицит»** комнат из расчета 1 человек – 1 комната – 44516





# Уфа, население, 1.01.2015

Общая численность населения – **1115900** человек

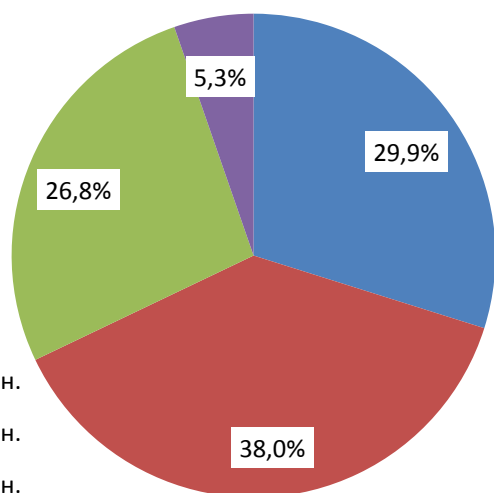
Средний размер домохозяйства – 2,7 чел.

	Число домохозяйств	% к итогу
всего	413626	100,0%
1 человек	95993	23,1%
2 человека	110795	26,9%
3 человека	99734	24,1%
4 и более человек	107105	25,9%

Перепись 2010, [bashstat.gks.ru](http://bashstat.gks.ru)



# Уфа, жилфонд, 1.01.2015



- 1 комн.
- 2 комн.
- 3 комн.
- 4 и более комн.

тип	Площадь тыс.кв.м	Кол-во домовладений	Средняя площадь
ИЖС , в т.ч.	<b>3118,9</b>	<b>33435</b>	<b>93,28</b>
1 комн.	267,4	6873	38,91
2 комн.	455,3	7543	60,36
3 комн.	680,2	8676	78,40
4 и более комн.	1716	10343	165,91
квартирный фонд, в т.ч.	<b>20943,2</b>	<b>420909</b>	<b>49,76</b>
1-комнатные	4122,7	128768	32,02
2-комнатные	7980,5	165331	48,27
3-комнатные	7523,3	113007	66,57
4-комнатные и более	1316,7	13803	95,39
Общезития и служебн.	536,8		
<b>ИТОГО</b>	<b>24598,9</b>	<b>454344</b>	<b>54,14</b>

# Уфа, баланс, 1.01.2015

домохозяйства		домовладения				домовл. %	Излишек/нехватка	
			дома	квартиры	всего		абсолютный	в %
всего	<b>413626</b>	всего	33435	420909	<b>454344</b>	100,0%	40718	<b>9,8%</b>
1 человек	95993	1 комн.	6873	128768	135641	29,9%	39648	<b>41,3%</b>
2 человек	110795	2 комн.	7543	165331	172874	38,0%	62079	<b>56,0%</b>
3 человек	99734	3 комн.	8676	113007	121683	26,8%	21949	<b>22,0%</b>
4 и более чел.	107105	4 и более комн.	10343	13803	24146	5,3%	-82959	<b>-77,5%</b>

**«Избыток» квартир – 40718 (9,8%)**

Только 22,5% больших семей обеспечены домовладениям соответствующего размера

- **«Дефицит» комнат из расчета 1 человек – 1 комната – 172878**



# Екатеринбург, население, 1.01.2015

Общая численность населения – **1461372** человек\*

Средний размер домохозяйства – 2,5 чел.

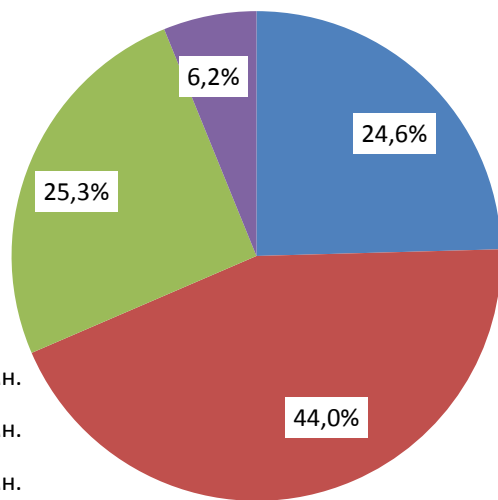
	Число домохозяйств	% к итогу
всего	582682	100,0%
1 человек	157863	27,1%
2 человека	173008	29,7%
3 человека	135918	23,3%
4 и более человек	115894	19,9%

Перепись 2010, [sverdl.gks.ru](http://sverdl.gks.ru), \*суммарно по городу и сельским НП





# Екатеринбург, жилфонд, 1.01.2015



- 1 комн.
- 2 комн.
- 3 комн.
- 4 и более комн.

тип	Площадь тыс.кв.м	Кол-во домовладений	Средняя площадь
ИЖС , в т.ч.	<b>2452,4</b>	<b>19822</b>	<b>123,7</b>
1 комн.	91,2	2629	34,7
2 комн.	227,3	4503	50,5
3 комн.	401,7	5557	72,3
4 и более комн.	1732,2	7133	242,8
квартирный фонд, в т.ч.	<b>31716,7</b>	<b>588154</b>	<b>53,9</b>
1-комнатные	5345	146715	36,4
2-комнатные	13154,6	262757	50,1
3-комнатные	10432,5	148419	70,3
4-комнатные и более	2784,6	30263	92,0
Общезития и служебн.	603,1		
<b>Итого</b>	<b>34851,2</b>	<b>607976</b>	<b>57,3</b>

# Екатеринбург, баланс, 1.01.2015

домохозяйства		домовладения				Излишек/нехватка		
			дома	квартиры	всего	домовл. %	абсолютный	в %
всего	<b>582682</b>	всего	19822	588154	<b>607976</b>	100,0%	25294	<b>4,3%</b>
1 человек	157863	1 комн.	2629	146715	149344	24,6%	-8519	<b>-5,4%</b>
2 человек	173008	2 комн.	4503	262757	267260	44,0%	94252	<b>54,5%</b>
3 человек	135918	3 комн.	5557	148419	153976	25,3%	18058	<b>13,3%</b>
4 и более чел.	115894	4 и более комн.	7133	30263	37396	6,2%	-78498	<b>-67,7%</b>

**«Избыток» квартир – 25294 (всего 4,3%)**

Только 32,3% больших семей обеспечены домовладениям соответствующего размера

- «Дефицит» комнат из расчета 1 человек – 1 комната – 165996**



## Специфика городов

- **Ижевск** – миграционный прирост едва компенсирует естественную убыль, региональный резерв миграции почти исчерпан, очень маленький размер квартир;
- **Уфа** - миграционный прирост превышает естественную убыль, 33% сельского населения – значительный ресурс миграции, в городе очень давно нет коммуналок;
- **Екатеринбург** – ресурс миграции со всего уральского региона, прежде всего в возрасте 18-25 лет, низкая доля 1-комнатных квартир отчасти компенсируется апартаментами (нет статистики).



# Жилищная проблема

- **Жилищная проблема** – не в нехватке квадратных метров, а в нехватке квартир, адекватных размерности семей;
- **Нехватка жилья** – прежде всего нехватка больших квартир и домов/таунхаусов. При этом специфика городов незначительно влияет на проблему;
- Учет «нежилых форматов» (апартаменты, общежития, дачи, специальное жилье) может добавить 10-15% к общему количеству жилых единиц;
- Необходимо прекратить измерять жилье в квадратных метрах.





Жилищная проблема - как решать?  
**ЧТО БУДЕТ ВОСТРЕБОВАНО  
В 2025 ГОДУ**



## Новая жилищная политика

Модель потребности в жилье без учета платежеспособного спроса:

- Прогноз по возрастным группам
- Семейное положение
- Структура жилья внутри возрастной группы



## Новая жилищная политика (Ижевск)

Прогноз по  
возрастным  
группам

Численность  
населения 2025 –  
650 тыс. чел.

### прогноз по возрастным группам

модель семьи	возрастная группа	население 2025
Младенец	0-4	38600
Ребенок	5--9	43192
Подросток	10-14	42349
Подросток	15-19	36649
Молодежь	20-24	35098
Молодая семья	25-30	33911
Молодая семья	30-34	46824
Крепкая семья	35-39	60382
Крепкая семья	40-44	54486
Крепкая семья	45-49	46475
Крепкая семья	50-54	39831
Пожить для себя	55-59	32416
Пожить для себя	60-64	37574
Пожить для себя	65-69	36171
Пенсия и старость	70-74	28503
Пенсия и старость	75-79	17048
Пенсия и старость	80+	20852
<b>Всего</b>		<b>650362</b>

# Новая жилищная политика (Ижевск)

## Семейное положение

- Одиночка
- Вдвоем
- Живет в семье (отдельные лица, не составляющие семейную ячейку)

возрастная группа	доля в группе			семей в группе
	одиночки	живут в семье	живут вдвоем	
0-4	0	1	0	0
5--9	0	1	0	0
10-14	0	1	0	0
15-19	0,1	0,8	0,1	5497
20-24	0,5	0,2	0,3	22814
25-30	0,3	0,1	0,6	20347
30-34	0,2	0	0,8	28095
35-39	0,1	0	0,9	33210
40-44	0,2	0	0,8	32692
45-49	0,2	0	0,8	27885
50-54	0,2	0	0,8	23898
55-59	0,2	0	0,8	19450
60-64	0,3	0,1	0,6	22545
65-69	0,3	0,2	0,5	19894
70-74	0,4	0,2	0,4	17102
75-79	0,4	0,2	0,4	10229
80+	0,5	0,3	0,2	12511
<b>квартир</b>				<b>296167</b>



# Новая жилищная политика (Ижевск)

## Типы жилья

- ИЖС
- Таунхаус
- Студия/апарт.
- 1-комнатная
- 2-комнатная
- 3-комнатная
- 4-комнатная >
- спецфонд

Возрастн. группа	семей в группе	ИЖС		таунхаус/ дуплекс		апартаменты		1-комнатные	
		доля в фонде	жилые единицы	доля в фонде	жилые единицы	доля в фонде	жилые единицы	доля в фонде	жилые единицы
0-4	0								
5-9	0								
10-14	0								
15-19	5497					0,6	3298	0,4	2199
20-24	22814					0,4	9126	0,4	9126
25-30	20347	0,05	1017	0,05	1017	0,05	1017	0,3	6104
30-34	28095	0,05	1405	0,1	2809			0,2	5619
35-39	33210	0,1	3321	0,1	3321			0,05	1661
40-44	32692	0,15	4904	0,15	4904			0,1	3269
45-49	27885	0,2	5577	0,15	4183	0,05	1394	0,1	2789
50-54	23898	0,2	4780	0,1	2390	0,05	1195	0,1	2390
55-59	19450	0,2	3890	0,1	1945			0,15	2917
60-64	22545	0,2	4509	0,1	2254			0,15	3382
65-69	19894	0,15	2984	0,15	2984			0,2	3979
70-74	17102	0,15	2565	0,15	2565			0,2	3420
75-79	10229	0,1	1023	0,1	1023			0,15	1534
80+	12511	0,1	1251	0,05	626			0,15	1877
	<b>296167</b>		<b>37226</b>		<b>30021</b>		<b>16030</b>		<b>50265</b>

## Новая жилищная политика (Ижевск)

- Количество домохозяйств – 296 тысяч – на 50 тыс. больше чем сейчас
- Средний размер семьи – 2,2 чел а не 2,6
- Не хватает 33 тыс. жилых ячеек, но это совсем другие домовладения:
  - **Нехватка** 1-комнатных квартир и студий – 18 тыс.
  - Избыток** 2 и 3-комнатных квартир – около 43 тыс.
  - **Нехватка** больших квартир, таунхаусов и индивидуальных домов – 48,5 тыс.
  - **Нехватка** специализированного фонда – 8,7 тыс.

**2025 год**



## Новая жилищная политика (Ижевск)

- Общая потребность в площади жилья на расчетное население 650 тыс. жителей при целевой жилищной обеспеченности 30 кв.м.  
– **19,5 млн кв.м.**

**2025 год**

- Необходимо построить **6,2 млн кв.м.**
- Из них только 700 тыс. кв.м. – квартиры/студии малого формата – остальное – многокомнатное жилье средней площадью 80-100 кв.м.



# Спасибо за внимание

[alexfusion@rambler.ru](mailto:alexfusion@rambler.ru)

916-189-8238

ФОРМИРУЕМ  
ПРИНЦИПЫ  
БУДУЩЕГО

ОБЪЕДИНЕНИЕ  
ПЛАНИРОВЩИКОВ

CREATING  
GUIDELINES  
FOR FUTURE