

Жилищный фонд России и крупнейших городских агломераций: оценка важнейших параметров текущего состояния и будущего развития

Научный сотрудник ИНП РАН, ведущий эксперт ЦМАКП,

к.э.н. **Михеева Ольга Михайловна**

Заведующий лабораторией ИНП РАН, заместитель генерального директора ЦМАКП,

к.э.н. **Сальников Владимир Алексеевич**



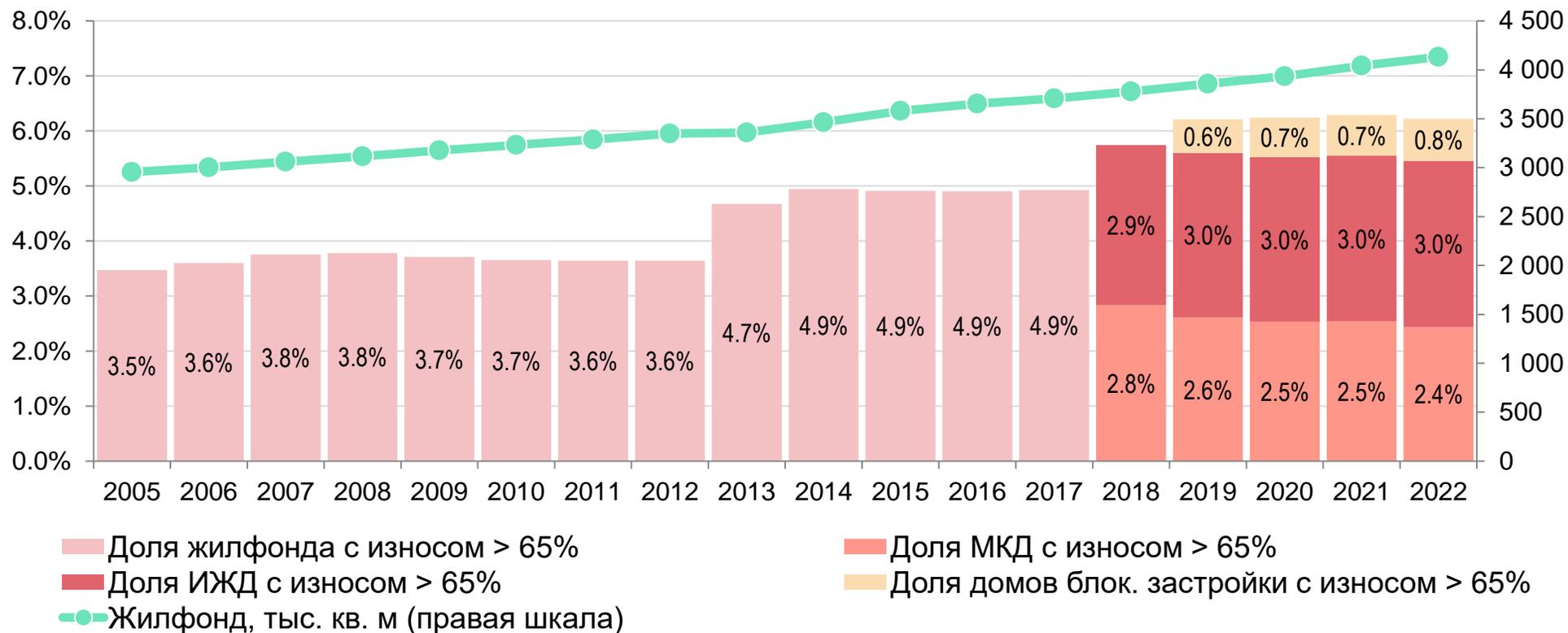
Институт
Народнохозяйственного
Прогнозирования РАН

Екатеринбург, 2023



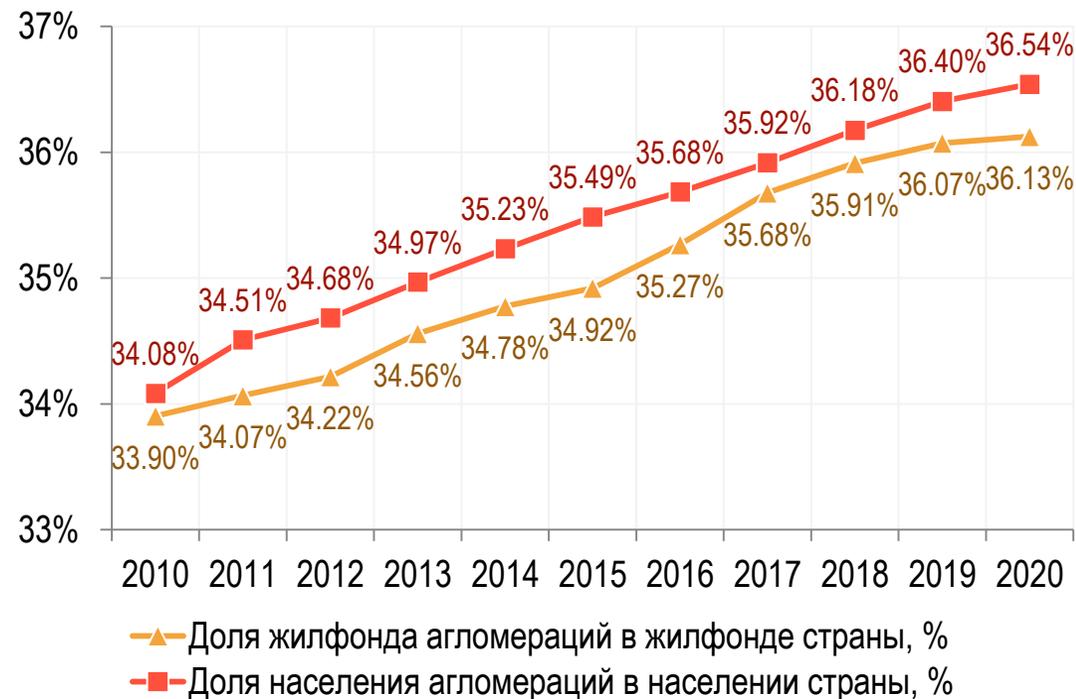
- ✓ Улучшение жилищных условий населения – важная составляющая государственной политики.
- ✓ В последние годы ускоренному развитию жилищного строительства уделяется особое внимание, что нашло отражение в разработке и принятии ряда важных документов.
- ✓ До недавнего времени возможности углубленного анализа и прогнозирования состояния жилищного фонда ограничивались отсутствием соответствующих данных (так, данные Росстата о ключевых характеристиках многоквартирных домов публично доступны в разрезе 25-летних интервалов).
- ✓ Лишь с появлением в декабре 2017 г. базы данных многоквартирных домов «Реестр домов» для научно-исследовательских целей стали доступны подробные сведения о характеристиках эксплуатируемых домов по каждому субъекту РФ.
- ✓ Использование этих микроуровневых данных позволяет провести детальный анализ текущего состояния многоквартирного жилищного фонда, что служит основой для прогнозирования его состояния в будущем и, соответственно, объемов выбывающего и вводимого жилья для обеспечения достижения национальных целей развития и проведения сбалансированной экономической политики.

Состояние жилищного фонда России



Доля жилищного фонда с высокой степенью износа в общем объеме жилищного фонда возрастала долгое время. В последние годы благодаря реализации госпрограмм по расселению аварийного жилья (таковым комиссией признается жилье, как правило, со степенью износа более 70%), доля жилья с высокой степенью износа стагнирует в общем объеме жилищного фонда.

Агломерации – центры притяжения

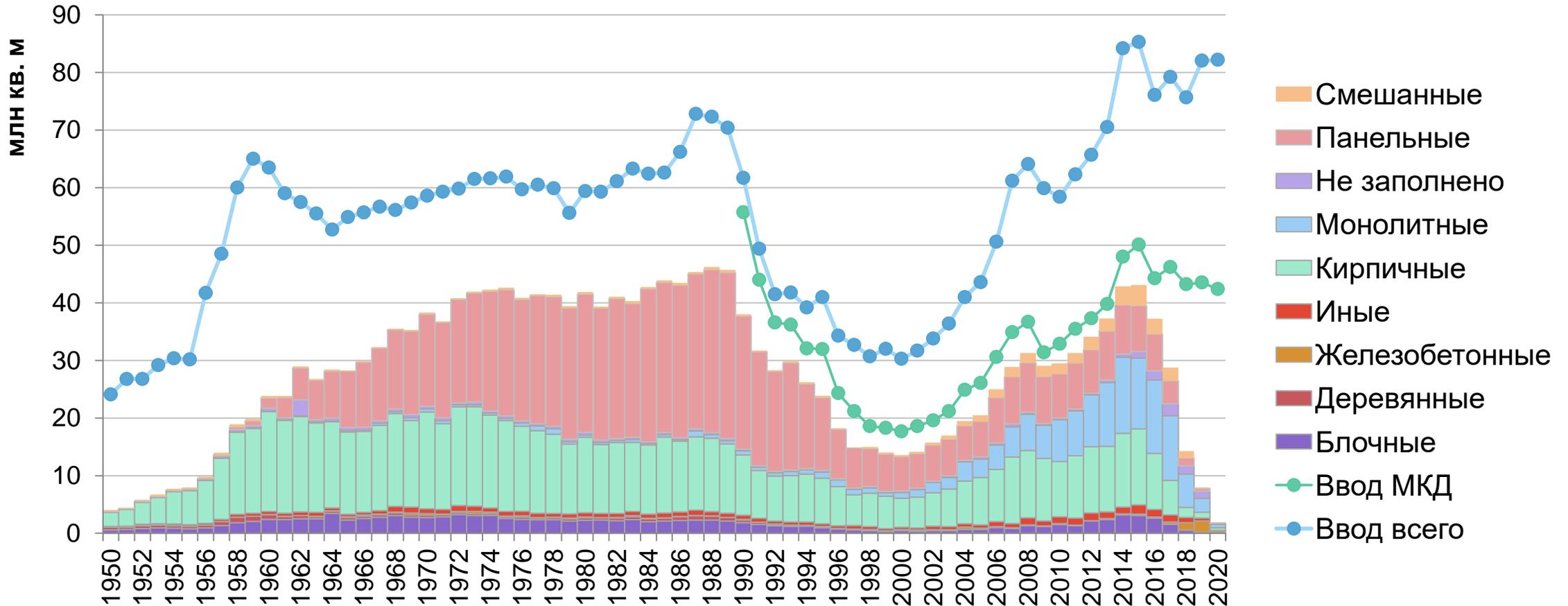


Агломерации – центры притяжения и развития, что проявляется в ускоренном росте как численности населения, так и жилищного фонда (относительно региона, где расположена агломерация). Однако статистический учет показателей агломераций не ведется, поскольку официально не утвержден состав агломераций.

Оценка выбытий жилых домов в зависимости от их характеристик

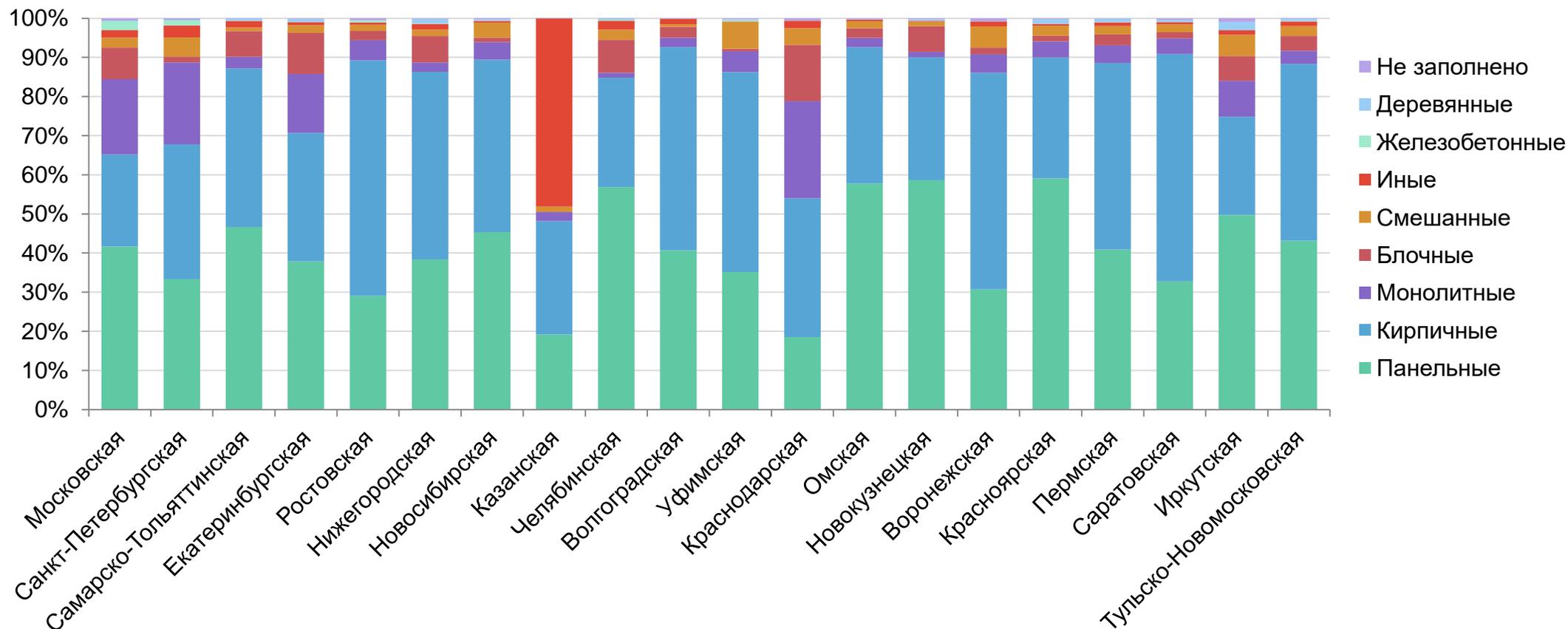


Структура жилфонда МКД России по типу несущих стен и году постройки (одна из основ для прогнозных оценок)



Новый вид данных позволил получить структуру с точностью до года
(Росстат – по 25-летним интервалам)

Структура жилфонда МКД агломераций по типу несущих стен на конец 2020 г.



Такая структура получена с точностью до года по каждой из 20 агломераций и используется при прогнозировании объемов выбывающего жилфонда МКД. Отличительная особенность подхода в том, что единицей анализа является многоквартирный дом.

Ежегодная потребность в выбытии МКД, млн кв. м

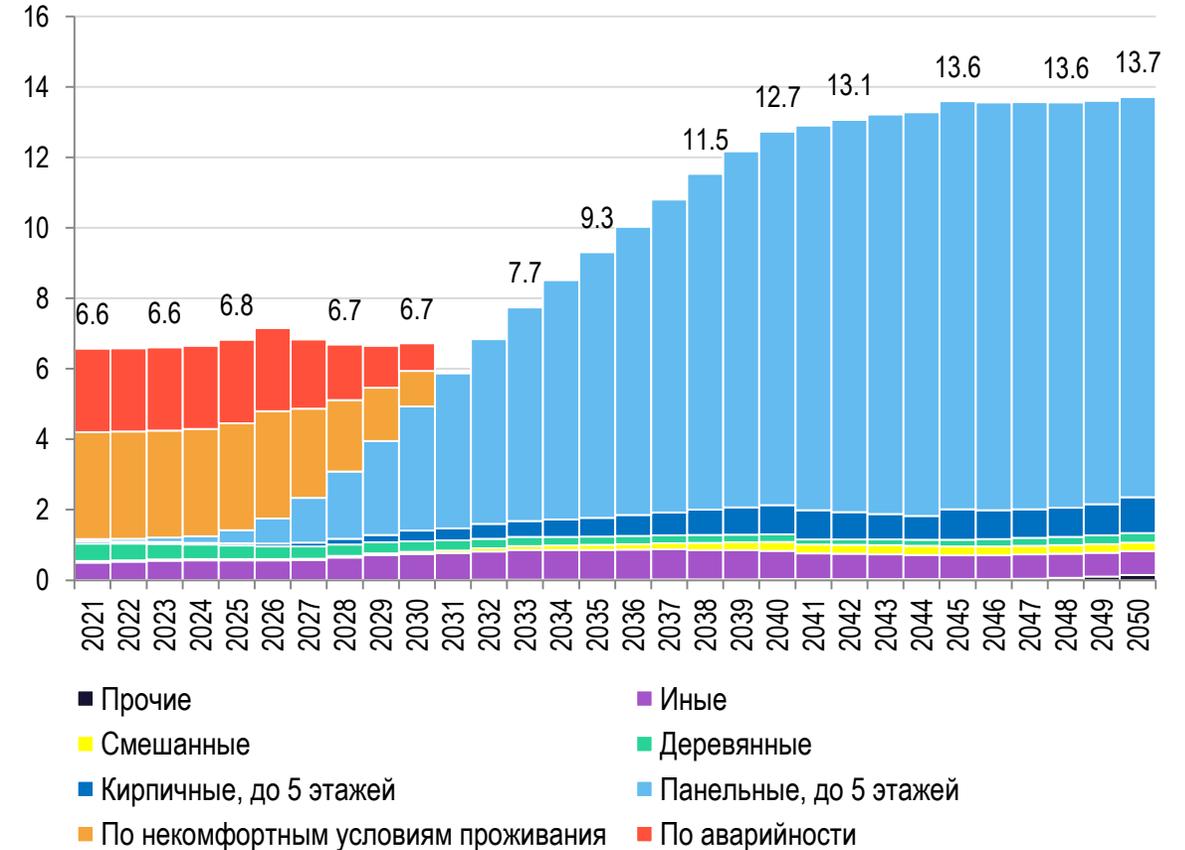


Жилищный фонд, отнесенный к той или иной категории «условно выбывающего» будет выводиться из эксплуатации следующим образом:

- ❖ превысивший условный нормативный срок службы (физический износ)
 - с 2021 года на протяжении 20 лет в соответствии с экспоненциальным распределением и суммироваться с изменением в накопленных объемах жилья в последующие годы

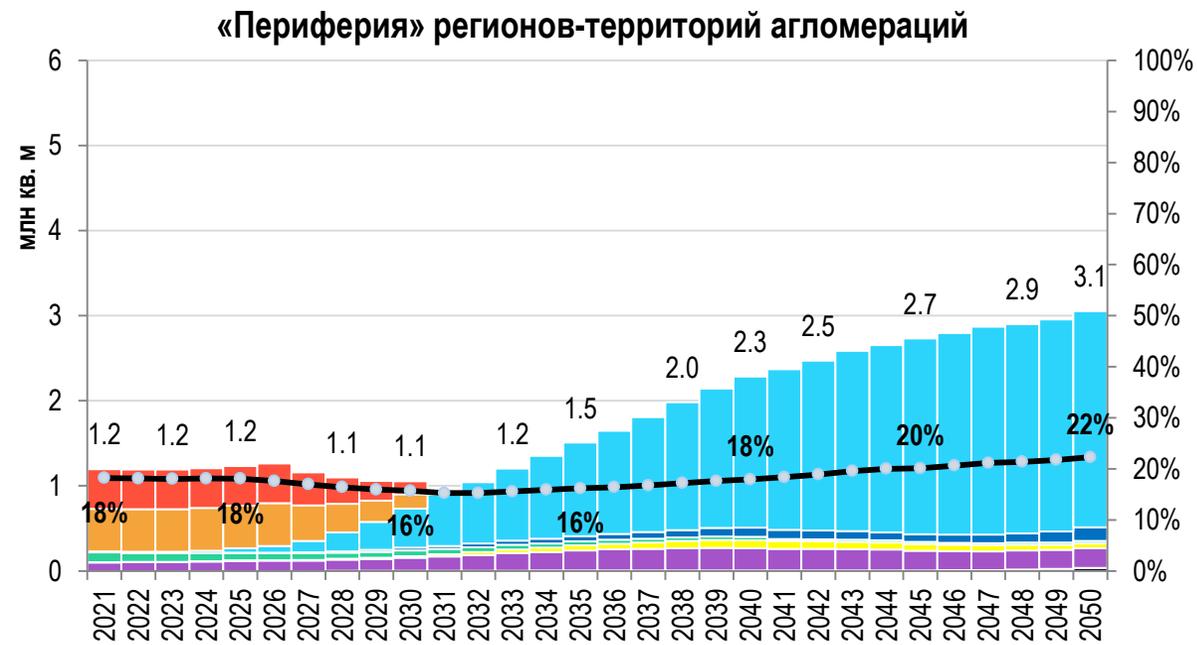
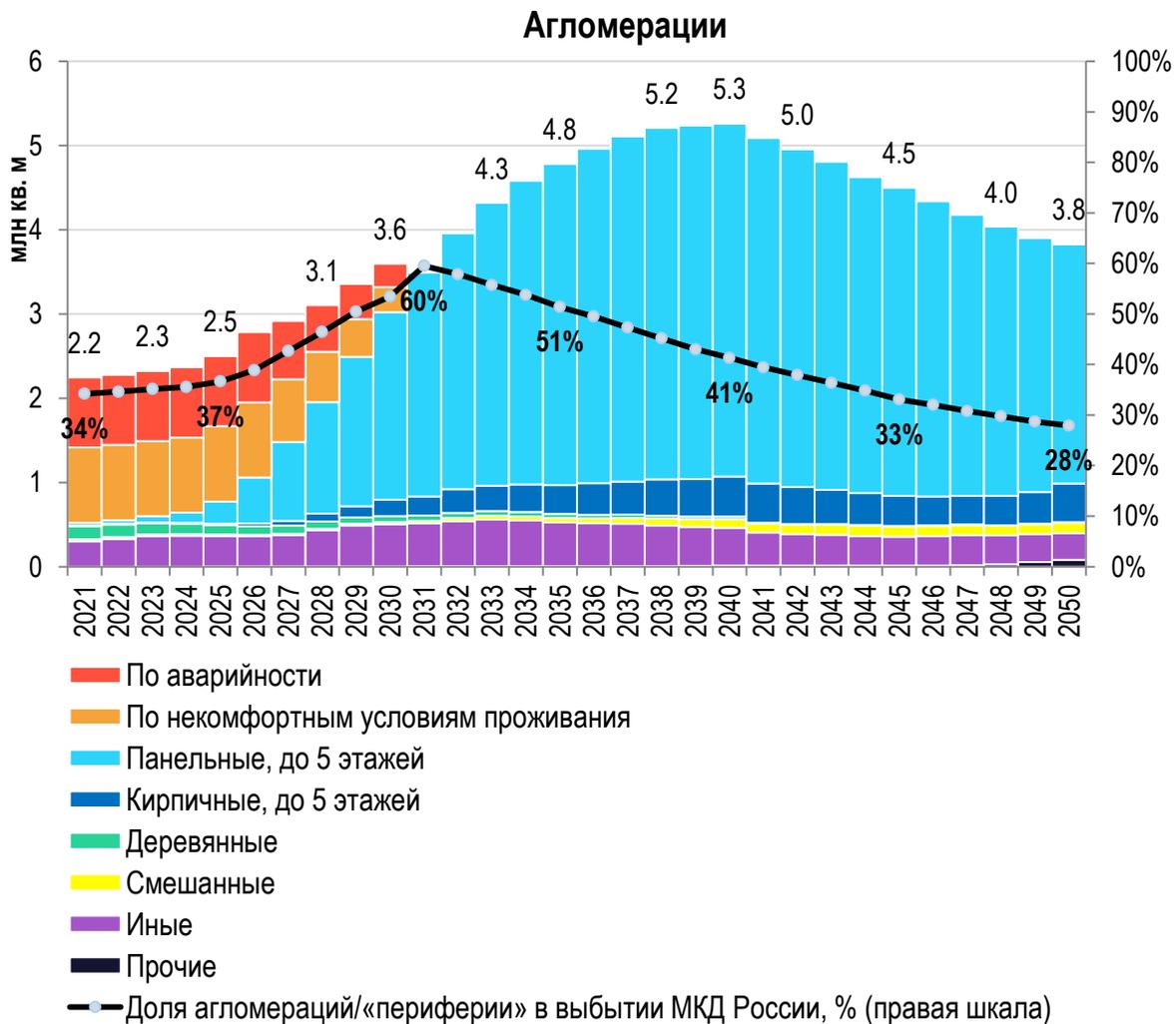
$$f(x) = \lambda e^{-\lambda x}, \text{ где } \lambda = 0,1, x \in [0; 19]$$

- ❖ аварийный жилищный фонд и жилищный фонд, характеризующийся отсутствием базовых коммунальных удобств
 - до 2030 г. согласно следующим допущениям: в 2021-2026 гг. – по 12% ежегодно от изначального объема, в 2027 г. – 10%, в 2028 г. – 8%, в 2029 г. – 6%, в 2030 г. – 4%



Интенсивное нарастание объемов условно выбывающего жилфонда МКД (в особенности, 1-5-этажных панельных домов) начнется с начала 2030-х.

Ежегодная потребность в выбытии МКД в 20 крупнейших агломерациях и на остальной территории их регионов

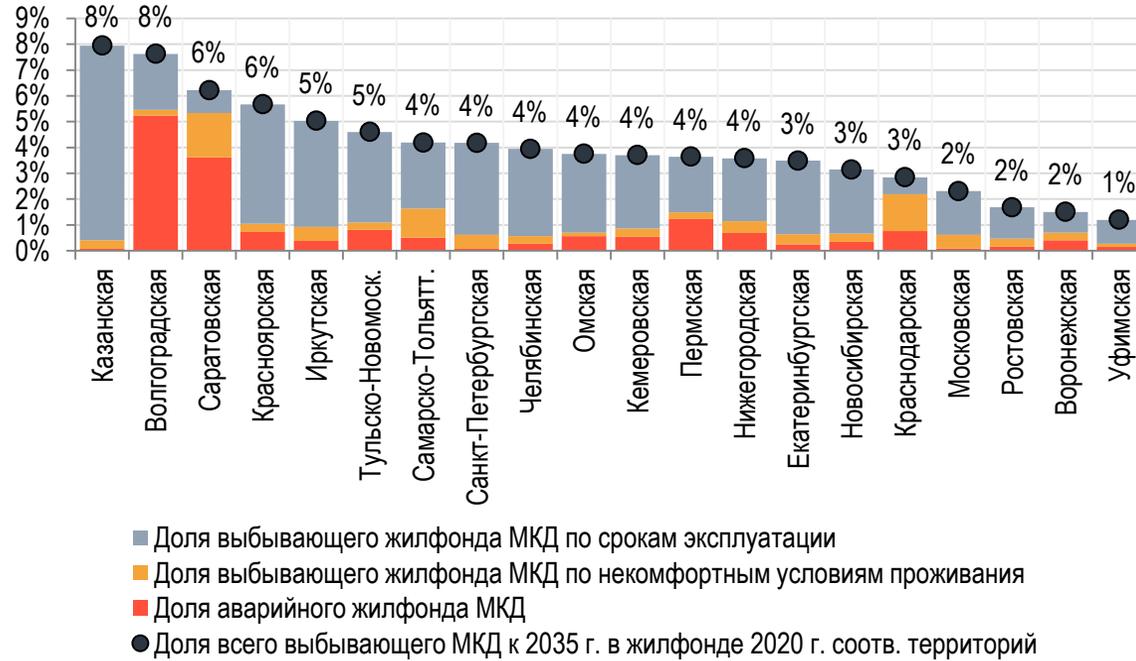


После 2025 г. ожидается стремительное увеличение ежегодного объема выбытий, что связано с тем, что дома, возводимые в первый и второй период индустриального домостроения начнут достигать условного срока предельной эксплуатации. Таким образом, абсолютный максимум выбытий МКД прогнозируется в 2038-2040 гг.

На «периферии» регионов-территорий агломераций нарастание объема выбывающего жилья смещается к концу рассматриваемого периода. Это связано с тем, что развитие периферии происходило инерционно (без периода массового ввода жилья в рамках «послевоенной индустриализации»), так что многоквартирное жилищное строительство там началось позднее.

Нагрузка со стороны выбытий (к 2035 г.) на текущий жилфонд агломераций и их регионов

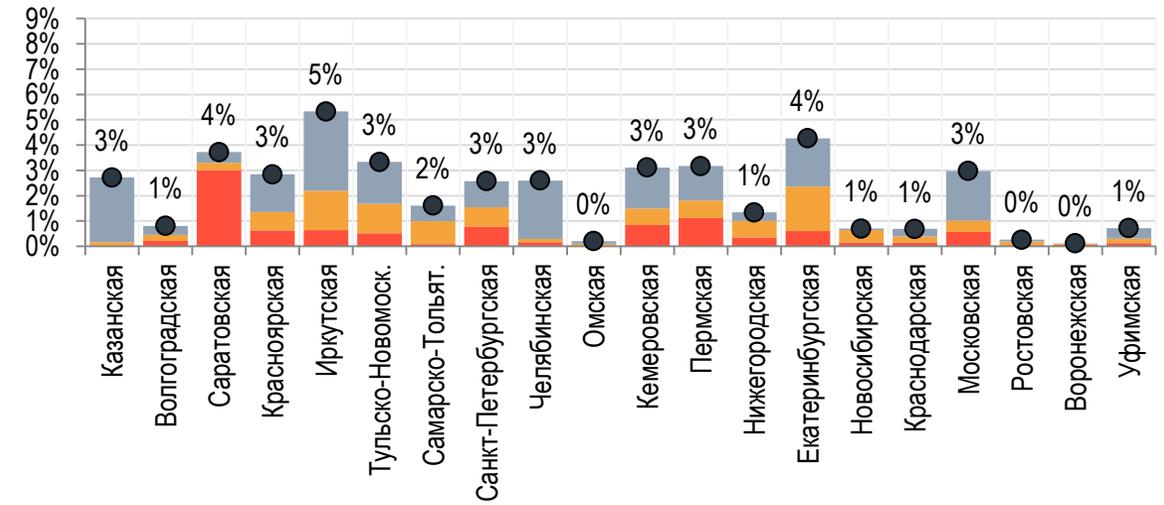
Агломерации



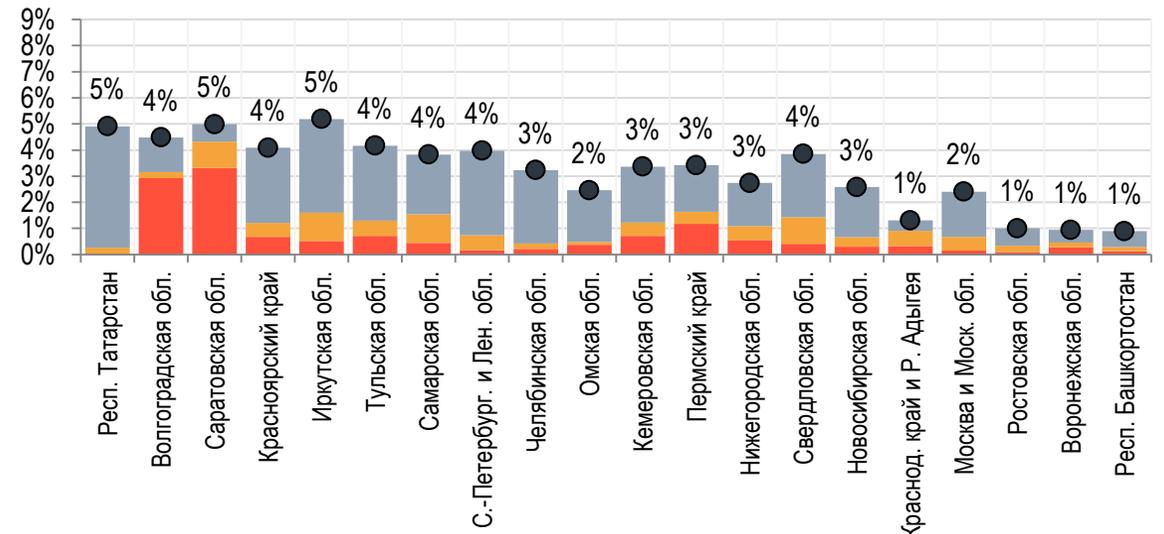
Доля условно выбывающего жилищного фонда крайне различается по агломерациям – почти на порядок. В большинстве случаев различается ситуация по выбытию жилфонда МКД в агломерациях и на периферии.

На «периферии» регионов отмечается очень маленький процент жилья, выбытие которого по срокам эксплуатации ожидается к 2035 г., однако отмечается высокая доля аварийного и некомфортного жилья.

«Периферия» регионов



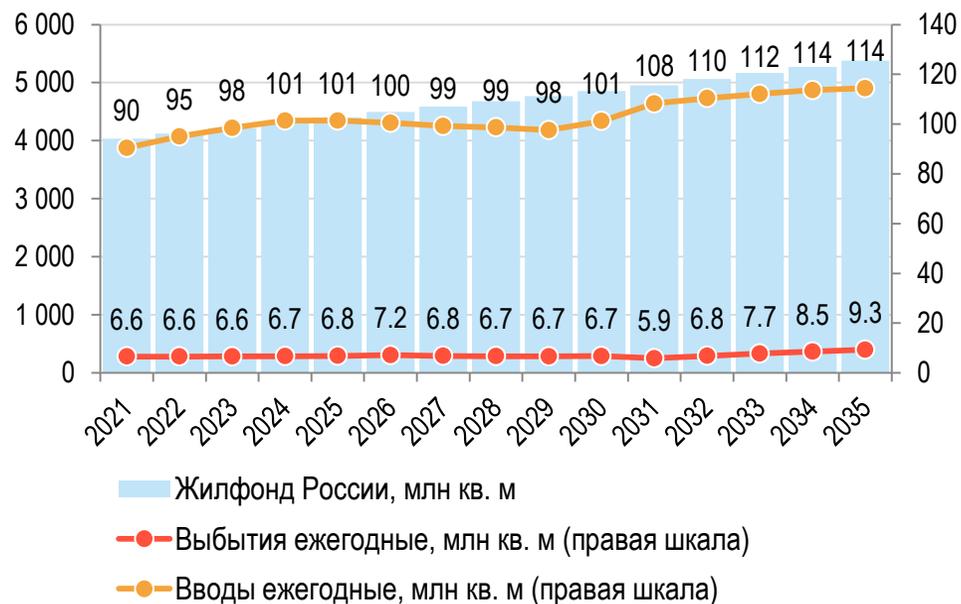
Регионы – территории агломераций



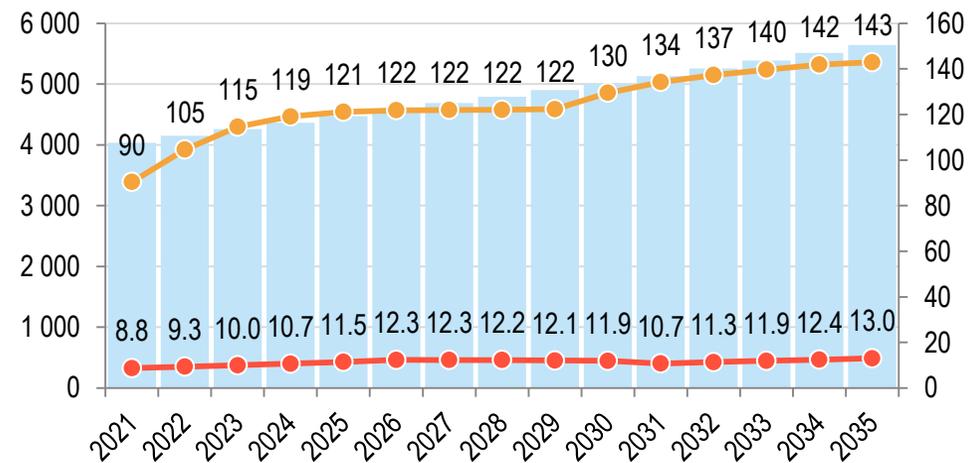
Средний, жесткий и мягкий сценарий объемов выбытий многоквартирного жилфонда России, млн кв. м



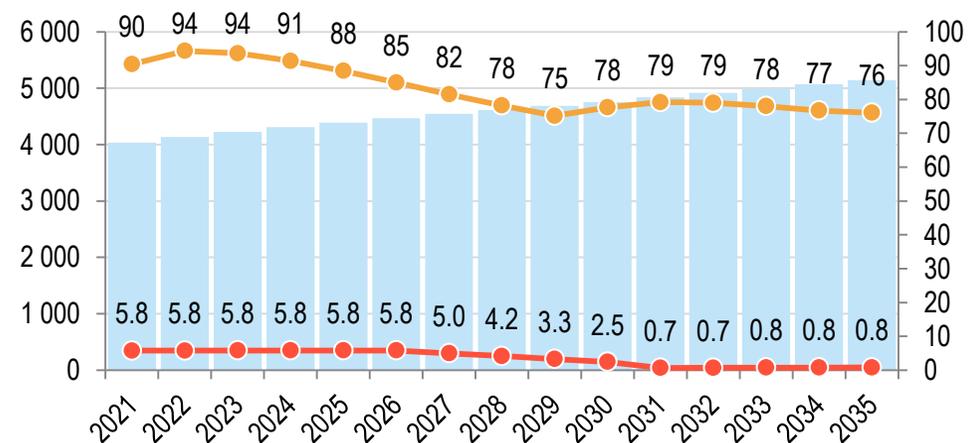
«Средний» сценарий выбытий, «средний» вариант демографического прогноза



«Жесткий» сценарий выбытий, «высокий» вариант демографического прогноза



«Мягкий» сценарий выбытий, «низкий» вариант демографического прогноза

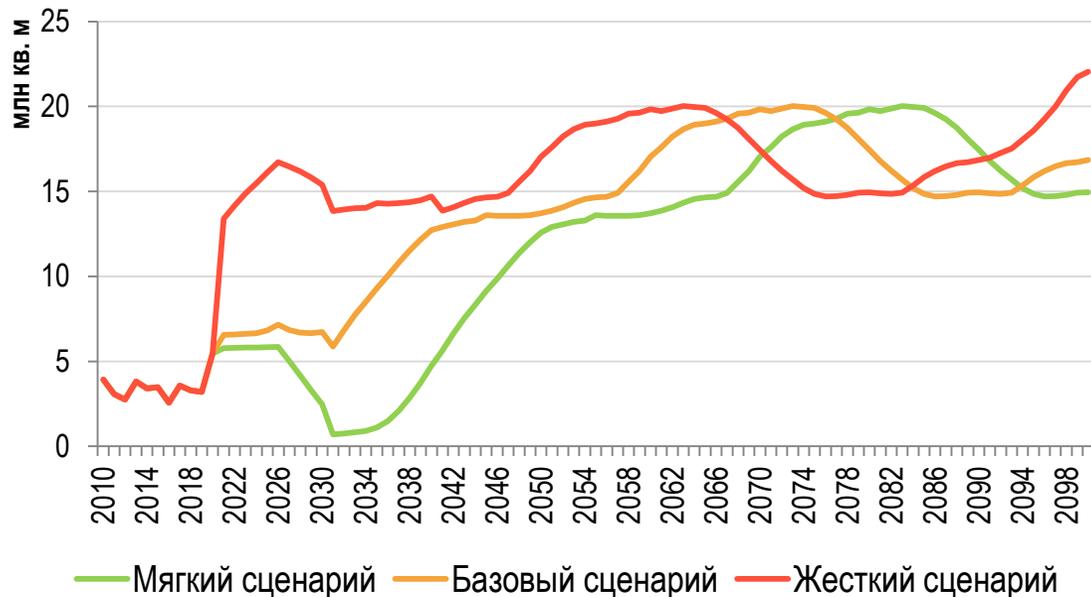


Чтобы достигнуть обеспеченности жильем в 36,7 кв.м/чел. к 2035 г. согласно базовому сценарию Стратегии развития строительной отрасли необходимо строить до 120 млн кв. м ежегодно. Эта траектория – ближе к жесткому расчётному сценарию, что свидетельствует об амбициозных целях развития жилищной сферы, принятых в Стратегии.

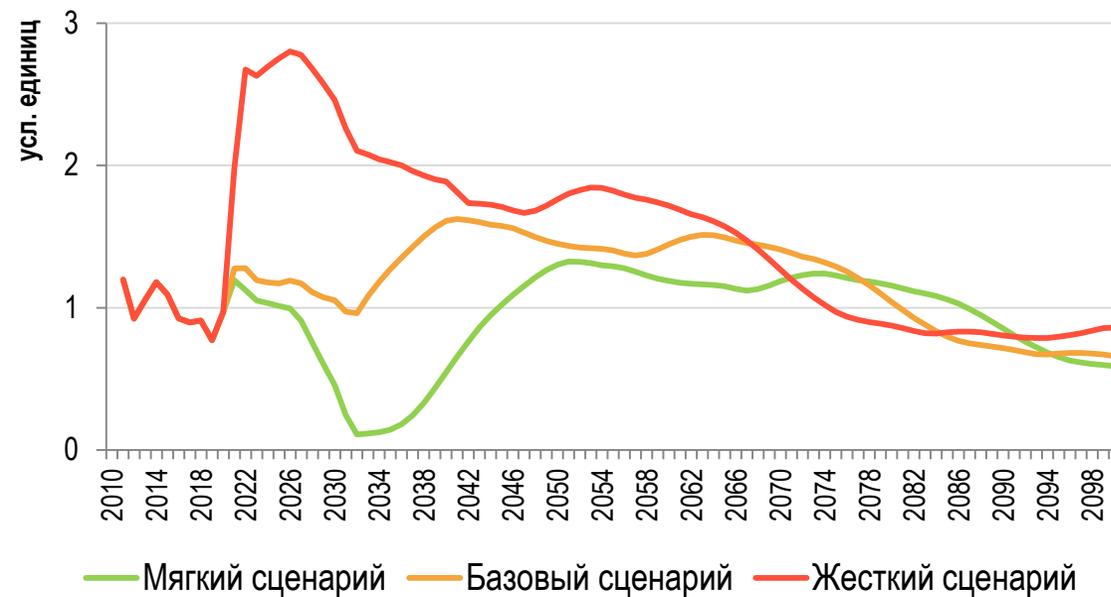
Сценарные оценки ежегодного объема выбытий жилфонда МКД в России до 2100 г. и «нагрузки на экономику» при разных сроках службы домов и при разных вариантах развития экономики



Оценка объемов выбывающего жилфонда МКД России в сверхдолгосрочной перспективе при различных сценариях сроков службы домов



Оценка изменения условной нагрузки выбытий жилфонда МКД России на доходы бюджета в сверхдолгосрочной перспективе при различных сценариях сроков службы домов



В зависимости от принятых допущений по срокам службы МКД решение проблемы накопления устаревающего жилья может происходить постепенно или, напротив, требовать дополнительных усилий. Так, если следовать «мягкому сценарию», то объем выбытий снизится, однако, с 2040 г. он начнет стремительно возрастать. При этом «выгодным» для экономики он окажется в случае опережающего себестоимость строительства роста доходов бюджета на 2% ежегодно.

Основные выводы



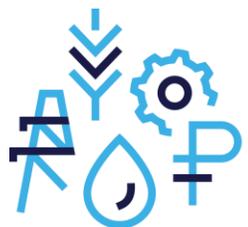
- ✓ Проведенные расчеты на основе разработанной модели показали, в настоящий момент в России существует проблема значительного объема накопившегося старого жилья, а в некоторых агломерациях и субъектах РФ она является весьма острой.
- ✓ Выявлено, что примерно в одной трети крупнейших агломераций факторы, определяющие потребность в новом жилищном строительстве, существенно отличаются от факторов, действующих на уровне субъектов РФ (регионов-территорий соответствующих агломераций).
- ✓ Полученные на основе модели условно выбывающего жилищного фонда результаты указывают на необходимость изменения текущей политики по обновлению жилищного фонда.
- ✓ Важно разработать программы ускоренного сноса непригодного для проживания аварийного жилья и жилья с отсутствием базовых коммунальных удобств, а также рассмотреть целесообразность включения в будущие программы капремонта несущих конструкций домов.

Спасибо за внимание!

E-mail:

omikheeva@forecast.ru

vs@forecast.ru



Институт
Народнохозяйственного
Прогнозирования РАН

