



Информационный бюллетень Центра демографии и экологии человека  
Института народнохозяйственного прогнозирования РАН

## ЖИЛЬЕ В РОССИИ *Le logement en Russie*

### Обеспеченность жильем

Обеспеченность жильем в России к началу 1990 г. составила 14,9 квадратных метров общей площади на человека. В 1990-1994 гг. этот показатель рос медленнее, чем в 1986-1990 гг., и к началу 1995 г. достиг 17,7 кв. м. По расчетам, в квартирном жилищном фонде городов России в среднем в квартире проживает 1,15-1,2 семей, а в каждой комнате — 1,4-1,5 человек. Население России продолжает жить очень тесно.

**Таблица 1. Обеспеченность жильем, кв. м. общей площади на 1 человека, на начало года.**

*Tableau 1. Surface habitable, en m<sup>2</sup> par habitant en début de chaque année.*

Год (1)	Всего (2)	Городские поселения (3)	Сельские поселения (4)
1985	14,9	14,4	16,2
1990	16,4	15,7	18,2
1991	16,5	16,0	17,9
1992	16,8	16,3	18,1
1993	17,4	17,1	18,1
1994	17,7	17,4	18,2

(1) Année; (2) Total; (3) Localités urbaines; (4) Localités rurales

Каждая пятая квартира в городах не оборудована водопроводом, в сельской местности такого жилья 70%.

**Таблица 2. Благоустройство жилищного фонда, в %**

*Tableau 2. Aménagement du parc de logement, en %*

	1993	1994
<b>Водопровод (1)</b>		
городские поселения (2)	83	83
сельские поселения (3)	30	30
<b>Канализация (4)</b>		
городские поселения (2)	80	80
сельские поселения (3)	19	19
<b>Центральное отопление (5)</b>		
городские поселения (2)	84	84
сельские поселения (3)	20	20
<b>Газоснабжение (6)</b>		
городские поселения (2)	68	69
сельские поселения (3)	73	73
<b>Напольные электрические плиты (7)</b>		
городские поселения (2)	32	31

(1) Eau courante; (2) Localités urbaines; (3) Localités rurales; (4) Tout-à-l'égout; (5) Chauffage central; (6) Approvisionnement en gaz; (7) Cuisinière électrique;

и центрального отопления положение в городах почти такое же, а в сельских поселениях значительно хуже (см. табл. 2). Порядка 11 % государственного жилищного фонда нуждается в ремонте. Госкомстат России дает сведения о том, что 1,2% жилищного фонда находится в ветхом и аварийном состоянии. Обследования показывают, что эта цифра явно занижена.

### Жилищное строительство

По данным Госкомстата РФ, с 1990 по 1994 г. объемы ввода жилых площадей сократились в России на 38%, в том числе в городах и поселках городского типа - на 29%, в сельской местности - на 59%. Небольшой прирост жилищного строительства в городах в 1993 г. определялся, в основном, вводом площадей, построенных за счет средств государства и ЖСК. В то же время резкое снижение этих видов строительства в 1994 г. по сравнению с 1993 г. было несколько сглажено ростом ввода жилых домов, построенных за счет средств населения (см. табл. 3).

С 1990 по 1994 г. ввод жилых единиц — квартир и индивидуальных жилых домов — сократился на 43%.

**Таблица 3. Строительство жилых домов**  
*Tableau 3. Construction de logements*

	1990	1991	1992	1993	1994
<b>Построено общей площади, млн. кв. м. (1)</b>					
<b>Всего (2)</b>	61,7	49,4	41,5	41,8	38,5
в т. ч. за счет средств населения (3)	6,0	5,4	4,9	5,6	7,0
<b>В городских поселениях (4)</b>	43,8	35,1	31,0	32,3	31,1
в т. ч. за счет средств населения (3)	2,2	2,0	1,9	2,2	3,3
<b>В сельских поселениях (5)</b>	17,9	14,3	10,5	9,5	7,4
в т. ч. за счет средств населения (3)	3,8	3,4	3,0	3,4	3,7
<b>Построено квартир и индивидуальных домов, тыс. (6)</b>					
<b>Всего (2)</b>	1021	815	663	653	581
в т. ч. за счет средств населения (3)	79	68	59	64	74
<b>В городских поселениях (4)</b>	732	580	503	513	481
в т. ч. за счет средств населения (3)	29	24	22	24	32
<b>В сельских поселениях (5)</b>	289	235	160	140	100
в т. ч. за счет средств населения (3)	50	44	37	40	42

(1) Superficie globale en millions de m<sup>2</sup>; (2) Total; (3) dont au compte du propriétaire; (4) Dans les localités urbaines; (5) Dans les localités rurales; (6) Appartements et maisons individuelles, en milliers.

По обеспеченности системами канализации

Особенно существенно это падение в сельской

местности - на 66%, в городах - всего на 34%. Если вести расчеты по жилым единицам, то, при общем снижении объемов строительства в 1993 г., в городах ввод жилья в этом году увеличился. Этот прирост составил 10 тысяч жилых единиц, причем 80% прироста было обеспечено строительством за счет предприятий и ЖСК.

Особого внимания заслуживает анализ жилищного строительства за счет средств населения. С 1990 г. по 1994г. объемы ввода площадей индивидуальных жилых домов увеличились на 17%, в то время как их количество уменьшилось на 6%. Для этих лет характерно перемещение жилищного строительства за счет средств населения в города. Тем не менее доля ввода индивидуальных жилых домов в городах невелика - 6-7%, тогда как в сельской местности - 42%.

**Таблица 4. Ввод в действие индивидуальных жилых домов**  
*Tableau 4. Mise en exploitation des maisons individuelles*

Экономические районы (15)	1991		1994	
	тыс. кв. м. общей площади (16)	%	тыс. кв. м. общей площади (16)	%
Россия в целом (1)	5406	100	7004	100
Северный (2)	138,9	2,6	153,1	2,1
Северо-Западный (3)	44,8	0,8	128,1	1,8
Центральный (4)	341,4	6,3	816,0	11,7
в т. ч. Московская область (5)	131,4	2,4	467,3	6,7
Волго-Вятский (6)	370,6	6,8	401,0	5,7
Центрально-Черноземный (7)	336,1	6,2	376,7	5,4
Поволжский (8)	563,4	10,4	732,7	10,7
Северо-Кавказский (9)	2028,0	37,5	1794,6	25,6
Уральский (10)	787,7	14,5	1198,1	17,1
Западно-Сибирский (11)	385,3	7,1	409,3	5,8
Восточно-Сибирский (12)	153,1	2,8	169,2	2,4
Дальневосточный (13)	251,9	4,7	368,4	5,7
Калининградская область (14)	3,6	4,0	...	...

(1) Russie; (2) Nord; (3) Nord-Ouest; (4) Centre; (5) y compris la région de Moscou; (6) Volga-Viatka; (7) Centre-Tchernoziom; (8) Volga; (9) Caucase du Nord; (10) Oural; (11) Sibérie occidentale; (12) Sibérie orientale; (13) Extrême-Orient; (14) Région de Kaliningrad; (15) Régions économiques; (16) surface en milliers de m<sup>2</sup>;

Наибольший прирост индивидуального жилищного строительства наблюдался в Центральном, Северо-Западном, Уральском и Поволжском экономических районах. Самые большие объемы ввода площадей в Северо-Кавказском районе (при тенденции к сокращению) - почти 20%, и в Уральском районе - 14,6%. Средняя площадь введенных домов выросла с 76 квадратных метров общей площади в 1990 г. до 94,6 квадратных метров в сельской местности и до 103 квадратных метров общей площади в городах в 1994 г. (в Московской области до 120 кв. м общей площади). - см. табл. 5.

**Институциональные изменения в жилищном секторе**

К началу 1995 г. в стране было приватизировано 32% квартир из числа подлежащих приватизации. Следствием этого явилось из-

**Таблица 5. Средняя площадь введенных в эксплуатацию квартир и индивидуальных жилых домов (кв. м общей площади)**  
*Tableau 5. Superficie moyenne des appartements et des maisons individuelles mises en exploitation (surface en m<sup>2</sup>)*

Источник финансирования (1)	1990	1991	1992	1993	1994
Государство, предприятия, организации и ЖСК (2)	59,1	59,7	60,8	61,5	61,9
Индивидуальные застройщики в сельской местности (3)	76,1	77,4	80,1	85,0	94,6
Индивидуальные застройщики в городах (4)	—	—	85,0	80,0	103,0

(1) Source de financement; (2) Etat, entreprises, coopératives; (3) Constructions individuelles dans les localités rurales; (4) Constructions individuelles dans les villes.

менение структуры жилищного фонда по формам собственности. Частный жилищный фонд стал составлять 51% от общего объема по сравнению с 32,6% в 1990 г. В общем объеме строительства ввод жилья за счет средств населения увеличился по сравнению с 1990г. на 5,3% (см. табл. 6).

**Таблица 6. Институциональные изменения в жилищном секторе России**  
*Tableau 6. Changements institutionnels dans le secteur locatif de la Russie*

	1990	1991	1992	1993	1994
Доля частного жилищного фонда во всем жилищном фонде, % (1)	32,6	32,8	35,6	46,8	51,0
Доля приватизированного жилищного фонда в общем объеме жилищного фонда, подлежащего приватизации, % (2)	0,16	0,5	9,0	24,0	32,0
Доля жилых домов и квартир, построенных за счет средств населения, % (3)	7,6	8,4	8,9	9,5	12,9

(1) Parc de logement individuel en % de l'ensemble du parc de logement; (2) Parc de logement privatisé en % de l'ensemble du parc de logement à privatiser; (3) Part des maisons et appartements construite au compte du propriétaire, %;

**Финансовое обеспечение жилищного строительства и эксплуатации жилищного фонда**

Темпы сокращения капитальных вложений по отраслям экономики были почти в два раза выше, чем в жилищном секторе. В результате доля жилищного строительства в общем объеме капитальных вложений составила в 1994 г. 25% в отличие от 16,6% в 1990 г. Тем не менее постоянное сокращение по абсолютной величине в сопоставимых ценах капитальных вложений (в 1994 г. на 15%) позволяет предполагать сокращение объемов строительства в перспективе, если к нему не будут подключены дополнительные источники финансирования. Между тем в 1994 г. объем жилищных кредитов, выданных населению, резко сократился и составил в оборотах коммерческих банков не более 0,1%. (В странах с развитой рыночной экономикой - в среднем 20%). Уменьшение этой доли в 1994 г. свидетельствует о том, что финансовый рынок отказывается работать на жилищный рынок.

В IV квартале 1994 г. индекс стоимости строительства по отношению к 1989 г. составил почти 2600 единиц. Особенно стремительно стоимость строительства росла в 1993-1994 гг. Это привело к тому, что к концу 1994 г. инвестиционный климат в коммерчес-

ком жилищном строительстве резко ухудшился. Прибыльность операций все в большей степени ограничивается, с одной стороны, стоимостью строительства, а с другой стороны - низким платежеспособным спросом населения и жестким налоговым прессом (табл. 7).

К началу 1995 г. затраты на содержание стандартной двухкомнатной квартиры (наиболее распространенного типа квартир в России) составили порядка 350-400 тысяч рублей. Население, в среднем, за содержание жилья и коммунальные услуги оплачивало 10% издержек. Остальные расходы брало на себя государство. Постановлением Правительства №935 "О переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке предоставления гражданам компенсаций (субсидий) при оплате жилья и коммунальных услуг" (1993 г.) предусматривается к 1998г. перейти на полную оплату издержек нанимателями квартир и собственниками. Однако в настоящее время эти планы явно не увязаны с размерами доходов большинства населения.

**Таблица 7. Финансовое обеспечение жилищного строительства и кредитование индивидуального жилищного строительства**  
*Tableau 7. Financement de la construction de logements et crédits affectés à la construction de maisons individuelles*

	1990	1991	1992	1993	1994
Капитальные вложения в жилищное строительство в % к общему объему капитальных вложений (1)	16,6	18,1	22,8	24,0	25,0
Капитальные вложения в жилищное строительство, в сопоставимых ценах, в млрд. руб. (2)	41,3	38,2	28,9	26,9	22,9
Судная задолженность по индивидуальным жилищным кредитам в % к общей судной задолженности коммерческих банков на конец года (3)	—	—	0,02	0,1	0,4
Индивидуальные жилищные кредиты в % к общей сумме кредитов, выданных коммерческими банками (4)	—	—	0,2	0,5	0,1
Отношение рыночной цены стандартной двухкомнатной квартиры к стоимости строительства (Москва) (5)					
I квартал (6)			46	20	6,4
II квартал (6)			76	12	6,3
III квартал (6)			37	10	4,7
IV квартал (6)			22	8,6	3,6

(1) Investissements dans la construction de logement en % du volume global des investissements; (2) Investissements dans la construction de logements, à prix constant, en milliards de roubles; (3) Endettement sur les crédits affectés à la construction de maisons individuelles en % du montant global de l'endettement des banques commerciales à la fin de l'année; (4) Montant des crédits accordés à la construction de maisons individuelles dans la somme globale des crédits accordés par les banques commerciales, %; (5) Rapport du prix du marché d'un appartement de deux pièces standard à celui de la construction à Moscou; (6) trimestre.

### Потребность в жилье и его доступность для населения России

В 1994 г. 18% семей в России стояли в очереди на получение жилья. В некоторых городах доля таких семей доходит до 40%. По сравнению с 1990 г., доля очередников в общей численности семей сократилась, что связано не с сокращением числа нуждающихся в жилье, а с ликвидацией списков на ряде предприятий и просто с тем, что многие, не видя перспективы получения квартиры от государства, не записываются в эту очередь. Ежегодно, начиная с 1990 г., численность

очередников, получивших квартиры, сокращается. Их доля в общей численности стоящих в очереди снизилась с 14% в 1990 г. до 8% в 1994 г., или с 1296 тысяч семей, улучшивших свои жилищные условия, получив квартиру в порядке очереди, до 741 тысячи семей в 1994 г. (см. табл. 8).

**Таблица 8. Потребность в жилье и финансовая доступность жилья для населения**

*Tableau 8. Demande de logement et facilités financières d'acquisition pour la population*

	1990	1991	1992	1993	1994
Домохозяйства, стоящие в очереди на улучшение жилищных условий, в % к общему числу домохозяйств (1)	20	20	19	18	18
Доля домохозяйств из числа очередников улучшивших свои жилищные условия, % (2)	14	11	10	9	8
Отношение стоимости строительства стандартной двухкомнатной квартиры к медианному годовому доходу домохозяйств (3)	1,8	1,5	8	7	6
Отношение рыночной цены стандартной двухкомнатной квартиры к медианному годовому доходу домохозяйств (4)					
города России (5)	—	—	35-8	14-8	18-7
Москва (6)	—	112	75-4	35-2	32-1
Годовая квартплата за стандартную двухкомнатную квартиру в % к медианному годовому доходу домохозяйств (7)	3,5	2,5	0,5	1,5	4,1

(1) Proportion (%) de ménages dans une liste d'attente pour l'amélioration de leurs conditions de logements parmi l'ensemble des ménages; (2) Proportion des ménages (%) sur la liste d'attente qui ont amélioré leurs conditions de logement; (3) Rapport entre le prix à la construction d'un appartement standard de deux pièces et le revenu annuel médian des ménages; (4) Rapport entre le prix du marché d'un appartement standard de deux pièces et le revenu annuel médian des ménages; (5) Villes de Russie; (6) Moscou; (7) Rapport (%) entre le loyer annuel d'un appartement standard de deux pièces et le revenu annuel médian des ménages.

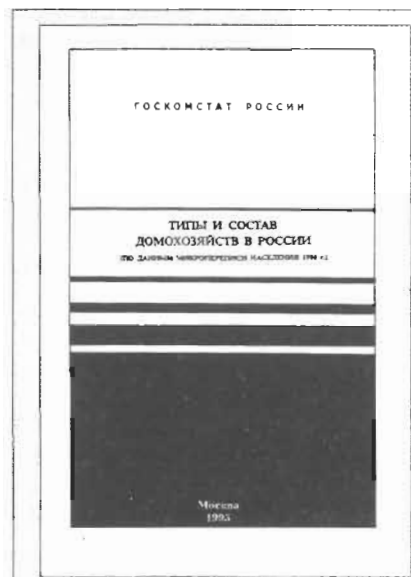
Приобретение квартир за счет собственных средств для большинства семей весьма иллюзорно. Рыночные цены продажи стандартной двухкомнатной квартиры превосходят медианный годовой доход домохозяйств в 7 - 18 раз (в зависимости от города). Пик этого соотношения приходился на 1992 г. (35-кратное превышение). В 1993 г. наблюдалось его снижение, а в 1994 г. - рост во всех городах, кроме Москвы. В 1994 г. отмечался повышенный спрос на элитарные квартиры в престижных районах крупных городов и стабилизация цен на стандартные небольшие квартиры в спальных районах городов. Московское правительство, в составе служб которого есть организации по продаже нового жилья, испытывало затруднения с продажей таких квартир. В ряде городов цены продаж практически совпадали с ценами строительства, а иногда опускались ниже их. Последнее свидетельствует о диктате государственных строительных монополий в ценообразовании: они строят на бюджетные средства и не озабочены сбытом продукции.

В странах с рыночной экономикой и развитыми механизмами кредитования считается нормальным, если рыночная цена квартиры превышает годовые доходы домохозяйств в 4,5 раза. В России ближе всего к этому значению соотношение между стоимостью строительства

и медианными годовыми доходами домохозяйств. Однако приобретение жилья по строительной стоимости также весьма проблематично. Во-первых, соотношение стоимости строительства (по-прежнему речь идет о стан-

дартной двухкомнатной квартире) и медианных годовых доходов домохозяйств достаточно велико (в среднем 6 единиц); во-вторых, по строительной стоимости жилье, как правило, не продается.

Татьяна БЕЛКИНА



**Статистические издания  
по итогам микропереписи населения  
Российской Федерации 1994 г.**

- ✓ "Основные итоги микропереписи населения"
- ✓ "Источники средств существования населения России"
- ✓ "Типы и состав домохозяйств в России"
- ✓ "Распределение населения России по владению языками"
- ✓ "Жилищные условия населения России"
- ✓ "Состояние в браке и рождаемость в России"
- ✓ "Продолжительность проживания населения России в месте постоянного жительства"
- ✓ "Образование населения России"

**Районы России в демографическом зеркале**

*Les régions de la Russie dans le miroir de la démographie, 1994*

Районы (26)	Численность населения 01.01.1995 (14)	Плотность населения, чел./км <sup>2</sup> (15)	Коэффициенты, промилле (16)					Ожидаемая продолжительность жизни (22)		Коэффициент суммарной рождаемости (25)
			рождаемости (17)	смертности (18)	естественного прироста (19)	общего прироста (20)	младенческой смертности (21)	Муж. (23)	Жен. (24)	
Россия (1)	148366	8,7	9,6	15,7	-6,1	-0,4	18,6	57,70	71,28	1,400
в том числе районы										
Северный (2)	6022	4,1	9,0	14,8	-5,8	-12,4	18,0	56,19	69,89	1,320
Северо-Западный (3)	8136	41,4	7,3	18,5	-11,2	-5,2	16,1	56,62	70,30	1,086
Центральный (4)	30188	62,2	7,8	18,2	-10,4	-3,8	17,2	57,05	71,43	1,200
Волго-Вятский (5)	8464	32,1	9,0	16,2	-7,2	1,1	15,9	58,68	72,26	1,348
Центрально-Черноземный (6)	7840	46,8	9,0	17,1	-8,1	5,0	16,8	59,67	73,37	1,395
Поволжский (7)	16808	31,3	9,9	14,6	-4,7	5,3	19,0	59,52	72,68	1,442
Северо-Кавказский (8)	17518	49,3	12,2	13,9	-1,7	8,6	19,7	61,23	73,57	1,735
Уральский (9)	20421	24,8	10,1	15,3	-5,2	3,3	18,7	57,69	71,07	1,451
Западно-Сибирский (10)	15138	6,2	9,7	14,1	-4,4	0,1	18,8	57,27	70,46	1,363
Восточно-Сибирский (11)	9201	2,2	11,4	14,6	-3,2	-3,8	21,7	54,37	68,36	1,582
Дальневосточный (12)	7798	1,3	10,7	12,7	-2,0	-20,9	20,8	56,83	69,10	1,470
Калининградская область (13)	913	60,5	9,2	14,8	-5,6	14,6	19,9	57,06	69,82	1,360

(1) Russie; (2) Nord; (3) Nord-Ouest; (4) Centre; (5) Volga-Viatka; (6) Centre-Tchernoziom; (7) Volga; (8) Caucase du Nord; (9) Oural; (10) Sibérie occidentale; (11) Sibérie orientale; (12) Extrême-Orient; (13) Région de Kaliningrad; (14) Population (en milliers) au 1/01/1995; (15) Densité de la population (habitants par km<sup>2</sup>); (16) Taux (pour mille); (17) natalité; (18) mortalité; (19) croissance naturelle; (20) croissance totale; (21) mortalité infantile; (22) Espérance de vie à la naissance; (23) Homme; (24) Femme; (25) Indicateur conjoncturel de fécondité;

Главный редактор: Анатолий Вишневский • Редактор: Юлия Флоринская



ЦЕНТР ДЕМОГРАФИИ И ЭКОЛОГИИ ЧЕЛОВЕКА  
ИНСТИТУТА НАРОДНОХОЗЯЙСТВЕННОГО  
ПРОГНОЗИРОВАНИЯ РАН



При поддержке "POPULATION ET SOCIÉTÉS" - бюллетеня  
НАЦИОНАЛЬНОГО ИНСТИТУТА  
ДЕМОГРАФИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ. Франция