



DOI: 10.24412/1561-7785-2024-S1-161-176  
EDN: EYULIA

## МАЛОЭТАЖНОЕ ЖИЛЬЁ КАК ПРИОРИТЕТ В ПОВЫШЕНИИ ЖИЛИЩНОЙ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ РОССИЙСКИХ СЕМЕЙ

Локосов В. В., Пилипенко И. В.\*, Шнейдерман И. М.

Институт социально-экономических проблем народонаселения  
имени Н. М. Римашевской ФНИСЦ РАН  
(117218, Россия, Москва, Нахимовский проспект, 32)

\*E-mail: i-pilipenko@yandex.ru

### Для цитирования:

Локосов В. В., Пилипенко И. В., Шнейдерман И. М. Малоэтажное жильё как приоритет в повышении жилищной обеспеченности российских семей // Народонаселение. – 2024. – Т. 27. – № 51. – С. 161-176. DOI: 10.24412/1561-7785-2024-S1-161-176; EDN: EYULIA

**Аннотация.** В статье рассматривается ряд вопросов малоэтажного жилищного строительства как одного из системных решений проблемы повышения качества жизни населения Российской Федерации и разрешения демографической проблемы. На основе данных результатов опросов Росстата «Комплексное наблюдение условий жизни населения» (КОУЖ) 2011, 2014, 2016, 2018, 2020 и 2022 гг. исследуются вопросы о влиянии объемов ввода нового жилья в 2011–2022 гг. на жилищную обеспеченность российских семей через рассмотрение динамики показателей общей площади и числа жилых комнат в индивидуальных домах и квартирах в городской и сельской местности, о доле домохозяйств с различным составом семьи, испытывающих определённую или большую стеснённость при проживании, и об изменении размера жилой площади в расчете на одного члена домохозяйства. В статье проанализирована проблема относительной неразвитости инженерной и социальной инфраструктуры и благоустройства в районах с преимущественно малоэтажной жилой застройкой, а также доступности государственных и муниципальных услуг в сфере образования, здравоохранения, общественного транспорта и дорожной инфраструктуры. Показано преимущество индивидуальных домов перед квартирами в части наличия большей площади и пространства для воспитания детей. Выявлена имеющаяся дихотомия в жилищной обеспеченности и благоустройстве жилья по линии семей «с детьми / без детей», «проживающих в индивидуальных домах / в квартирах в многоквартирных домах», «из сельских населенных пунктов / из городов и посёлков городского типа», в рамках которой семьи с детьми в частных домах и из сельской местности систематически находятся в среднем в менее благоприятных жилищных условиях, чем семьи из второй соответствующей категории, в связи с чем актуальным является вопрос о справедливости и приоритетах в распределении нового вводимого жилья в стране.

**Ключевые слова:** малоэтажное жильё, индивидуальное жилищное строительство, инженерная инфраструктура, социальная инфраструктура, качество жизни, Российская Федерация.

## Введение

В течение XX в. малоэтажное жилищное строительство<sup>1</sup> сыграло значительную роль в решении жилищного вопроса для семей в рамках плановой экономики СССР/РСФСР и в Российской Федерации (РФ) в 1990-х годах. Так, в 1918–1960 гг. населением в РСФСР за свой счет и с помощью государственного кредита было построено 54,0% нового жилья. Кроме того, в 1920–1930-х гг. в связи с неразвитостью материально-технической базы строительства и низкой механизацией труда малоэтажные многоквартирные дома централизованно возводилось в городах и посёлках городского типа (пгт) [1, с. 108–109]. С развертыванием в конце 1950-х гг. массового жилищного строительства типовых многоквартирных домов и началом доминирования городского населения над сельским доля индивидуального жилищного строительства (ИЖС) стала снижаться и в 1961–1990 гг. составила в РСФСР 13,6% при доле в общем вводе нового жилья по площади в 1918–1990 гг. на уровне 26,5%; еще 4,3% от общего объема нового жилищного строительства в 1961–1990-х гг. было введено колхозами (3,0% от жилья, введённого в период 1918–1990 гг.) [1, с. 235, 441–442, 445]. В процессе трансформации социетальной системы в России в 1990-х гг. [2] и развития рыночных отношений в сфере недвижимости доля ИЖС стала опять увеличиваться (24,6% в 1991–2000-х гг.) при том, что общие объемы ввода жилья в стране в эти 10 лет снизились на 43% по сравнению с периодом 1981–1990 годов. В свою очередь, в 2000–2010-х гг. вклад ИЖС в жилищное строительство в стране достиг 42,9%, а общая площадь введенного в эксплуатацию жилья увеличилась на 28,9%

<sup>1</sup> Под малоэтажным жильём мы понимаем, согласно ст. 1 ГрК РФ [Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в ред. от 25.12.2023)], строения не выше трёх этажей, к чему относятся, в первую очередь, индивидуальные жилые дома и дома блокированной застройки. Кроме того, к малоэтажным домам относятся и многоквартирные дома не выше трёх этажей, однако в данной работе основное внимание, в том числе из-за особенностей имеющейся статистики, будет уделено индивидуальным домам на одну или две семьи.

в период 2001–2010 гг. и на 59,3% в течение 2011–2020 годов<sup>2</sup>.

Согласно данным Всероссийской переписи населения 2020 г., в индивидуальных домах проживает 28,6% населения, в том числе 15,6% в городских и 67,1% в сельских населенных пунктах<sup>3</sup>. Еще примерно 29% городских домохозяйств, согласно опросу ДОМ.РФ и ВЦИОМ, проведённому в августе 2022 г.,<sup>4</sup> имеют дачу или загородный дом (второе жилье, в том числе с учётом «дачной амнистии»), и 37% городских семей хотели бы их иметь<sup>5</sup>. По результатам данного опроса, 68% российских домохозяйств, проживающих в городах, считают индивидуальный дом наиболее предпочтительным типом жилья, в том числе около 60% населения городов-миллионников. В качестве основных препятствий для переезда в частный дом 2/3 респондентов указали отсутствие финансовых средств для покупки или строительства дома, необходимость дополнительного времени на дорогу и постоянные траты на текущий ремонт при эксплуатации индивидуального дома, а среди ключевых требований к инфраструктуре и благоустройству была отмечена необходимость наличия развитой социальной инфраструктуры (55%); магазинов, аптек, банков (55%); остановок общественного транспорта (40%); детских площадок и зон отдыха (38%), автотрассы до важных объектов и работы (26%)<sup>6</sup>.

<sup>2</sup> Расчёты авторов по данным: Ввод в действие жилых домов в городской и сельской местности в Российской Федерации / Росстат, 2023. — URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Stroi\\_132.xls](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Stroi_132.xls) (дата обращения: 10.01.2024).

<sup>3</sup> Расчёты авторов по данным: Население по типам занимаемых жилых помещений по субъектам Российской Федерации / Росстат, 2022. — URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Tom11\\_tab1\\_VPN-2020.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Tom11_tab1_VPN-2020.xlsx) (дата обращения: 15.01.2024).

<sup>4</sup> Запрос горожан на индивидуальные дома: социологический опрос // ВЦИОМ, «ДОМ.РФ», август 2022, с. 3. — URL: <https://дом.рф/upload/iblock/7d1/cvzv7alda0iermcrqct2ijjpr299nct5w.pdf> (дата обращения: 05.01.2024).

<sup>5</sup> Таким образом, с учётом доли городского населения в РФ на уровне 74,8%, собственной дом или дачу имеют ориентировочно 38–43% жителей страны.

<sup>6</sup> Запрос горожан на индивидуальные дома: социологический опрос / ВЦИОМ, «ДОМ.РФ», август 2022, с. 3. — URL: <https://дом.рф/upload/iblock/7d1/cvzv7alda0iermcrqct2ijjpr299nct5w.pdf> (дата обращения: 05.01.2024).

В исследованиях специалистов ИСЭПН РАН в начале 2010-х гг. [3; 4] подчёркивалась необходимость развития малоэтажного жилищного строительства в качестве одной из ключевых мер поддержки уровня рождаемости в стране, формирования среднего класса [3] и устойчивого развития сельских территорий [4], где семьи до последних десятилетий имели в среднем большее число детей, чем городские жители. Рассматривались также вопросы жилищной обеспеченности населения в целом и семей с детьми [5] и проблемы развития малоэтажного жилищного строительства на уровне федеральных округов и регионов [6; 7]. Также в исследовании Фонда «Институт экономики города» по 17 крупнейшим агломерациям РФ было показано, что малоэтажная жилая застройка<sup>7</sup> занимает значительную долю в жилищном фонде городских агломераций (от 12,9% во Владивостокской до 36,2% в Волгоградской и 42,7% в Ростовской агломерациях) [8].

В данной статье мы проанализируем вопросы динамики жилищной обеспеченности российских семей в сегменте индивидуальных жилых домов в сравнении с многоквартирными домами, обустройства малоэтажных домов инженерной и социальной инфраструктурой и элементами благоустройства. В качестве статистической базы для нашего исследования мы использовали результаты опросов Росстата «Комплексное наблюдение условий жизни населения» (КОУЖ), проведенных в 2011–2022<sup>8</sup> гг. на основе выборки из около 10 тыс. домохозяйств в 2011 г. и 60 тыс. домохозяйств в 2014–2022 гг., из которых около 25% в выборке 2022 г. являлись домохозяйствами с детьми. Так как покрытие регионов данной частью выборки КОУЖ является не достаточным, мы сосредоточились на проведении макроанализа на уровне РФ с разделением домохозяйств на проживающих

в индивидуальных и многоквартирных домах в городской и сельской местности.

### **Жилищная обеспеченность как преимущество проживания семей в малоэтажных домах**

Как показывают результаты опросов КОУЖ 2011–2022 гг., средняя общая площадь жилья в сельской местности, где преобладают индивидуальные дома (в выборке КОУЖ–2022 таких домохозяйств 72%), в 2011–2022 гг. (64,1 м<sup>2</sup>) систематически превышала площадь жилья (на 19,5%) в городах и пгт (53,6 м<sup>2</sup>) и средний показатель по стране в целом (56,7 м<sup>2</sup>, то есть на 13,2%) (см. табл. 1). Кроме того, площадь индивидуальных домов в городской и сельской местности (70,5 м<sup>2</sup>) в среднем на 40,8% превышала площадь квартир в многоквартирных домах (50,1 м<sup>2</sup>). В свою очередь, средняя площадь индивидуальных домов в городской местности (72,1 м<sup>2</sup>) была на 44,2% больше средней площади квартир (50,0 м<sup>2</sup>), а в сельской местности — больше на 37,6% (69,8 м<sup>2</sup> против 50,8 м<sup>2</sup>).

Схожие различия наблюдались и по количеству жилых комнат в городах и на селе, а также в индивидуальных и многоквартирных домах. Так, среднее число жилых комнат в сельской местности (2,7 ед.) было на 20,7% больше, чем в городской местности (2,2 ед.), и на 13,8% больше, чем в среднем по стране (2,4 ед.). Количество жилых комнат в индивидуальных домах (2,9 ед.) было на 38,4% выше, чем в квартирах (2,1 ед.) в целом по выборке КОУЖ, на 40,5% больше значения в городах и пгт (соответственно 3,0 ед. и 2,1 ед.) и на 31,9% выше на селе (2,9 ед. и 2,2 ед.) (табл. 1, в некоторых случаях нет данных — н.д.).

Данные табл. 2 позволяют сделать несколько выводов и об изменении ситуации со стесненностью проживания, исходя из личных ощущений респондентов КОУЖ. Во-первых, доля респондентов, испытывающих определенную или большую стесненность, снизилась в период 2011–2022 гг. почти во всех категориях домохозяйств, кроме домохозяйств из пяти человек без детей

<sup>7</sup> В данном исследовании к малоэтажной застройке относились индивидуальные и многоквартирные дома высотой до четырёх этажей включительно [11, с. 19].

<sup>8</sup> Комплексное наблюдение условий жизни населения // Росстат: [сайт]. — URL: [https://rosstat.gov.ru/free\\_doc/new\\_site/GKS\\_KOUZH/](https://rosstat.gov.ru/free_doc/new_site/GKS_KOUZH/) ... (дата обращения: 04.01.2024).

Таблица 1  
Средняя общая площадь и число жилых комнат в индивидуальных домах и квартирах в городской и сельской местности Российской Федерации, 2011–2022 годы

Table 1

Average total housing space and number of rooms in apartments and individual houses in rural and urban areas of the Russian Federation, 2011–2022

Категория жилья	2011	2014	2016	2018	2020	2022
Средняя общая площадь, м <sup>2</sup>						
Всё жильё	н.д.	55,9	56,6	55,9	57,3	57,5
Всё жильё в городской местности	н.д.	52,9	53,6	н.д.	53,9	54,1
Всё жильё в сельской местности	н.д.	62,9	63,4	н.д.	64,9	65,2
Индивидуальные дома	н.д.	68,8	70,3	69,8	71,6	72,0
Инд. дома в городской местности	н.д.	69,6	72,3	н.д.	72,5	73,8
Инд. дома в сельской местности	н.д.	68,3	69,1	н.д.	71,1	71,0
Квартиры	н.д.	50,1	50,4	49,9	49,8	50,1
Квартиры в городской местности	н.д.	49,9	50,2	н.д.	49,7	50,1
Квартиры в сельской местности	н.д.	51,3	51,2	н.д.	50,4	50,2
Число жилых комнат						
Всё жильё	2,37	2,36	2,38	2,36	2,40	2,40
Всё жильё в городской местности	2,25	2,23	2,25	н.д.	2,25	2,25
Всё жильё в сельской местности	2,69	2,68	2,69	н.д.	2,74	2,74
Индивидуальные дома	2,88	2,91	2,93	2,93	2,98	2,96
Инд. дома в городской местности	2,84	2,96	3,00	н.д.	3,00	2,97
Инд. дома в сельской местности	2,90	2,88	2,89	н.д.	2,97	2,95
Квартиры	2,13	2,12	2,13	2,11	2,10	2,11
Квартиры в городской местности	2,13	2,10	2,11	н.д.	2,08	2,10
Квартиры в сельской местности	2,17	2,26	2,25	н.д.	2,20	2,19

Источник: рассчитано и составлено авторами по данным КОУЖ-2011, КОУЖ-2014, КОУЖ-2016, КОУЖ-2018, КОУЖ-2020, КОУЖ-2022.

и семей с пятью и более детьми. А наиболее значительное улучшение ситуации наблюдалось в домохозяйствах из трех человек с двумя детьми (на 41,7 процентных пункта (п.п.)), с одним ребёнком (на 34,2 п.п.) и без детей (на 32,4 п.п.), из четырёх человек без детей (на 41,2 п.п.) и из двух человек с одним

ребёнком (на 33,2 п.п.). При этом наибольший скачок в улучшении восприятия произошел в 2011–2014 гг., что может объясняться увеличением выборки КОУЖ с 10 тыс. респондентов до 60 тысяч. В то же время изменение показателей в период 2014–2022 гг., на который приходится наибольшие объемы

Таблица 2

**Доля домохозяйств с различным составом семьи, испытывающих определённую или большую стеснённость при проживании во всех типах жилья / в индивидуальных домах / в отдельных квартирах, %, 2011–2022 гг.**

Table 2  
Share of households with different family composition experiencing certain or severe overcrowding in all types of housing / in individual houses / in separate apartments, per cent, 2011–2022

Состав домохозяйств	2011	2014	2016	2018	2020	2022
Все домохозяйства	38,2/20,0/30,8	23,5/16,4/25,2	25,9/19,0/27,2	22,6/16,7/24,0	19,2/14,0/21,0	17,6/12,2/19,3
в т.ч. с детьми	62,8/39,0/52,6	44,7/34,5/47,6	46,2/35,4/49,4	41,4/31,0/44,9	37,2/27,4/41,0	34,2/24,0/38,0
без детей	26,4/11,2/20,3	14,5/8,8/15,6	15,8/10,1/16,5	12,9/8,7/13,6	10,6/7,2/11,6	9,4/6,0/10,2
Домохозяйства из 1 чел.	12,4/5,1/8,3	6,2/3,8/5,4	5,5/3,4/4,3	4,2/3,1/3,4	3,6/3,0/3,4	3,3/2,5/2,9
Домохозяйства из 2 чел.	29,2/10,2/22,8	17,0/8,8/19,0	15,2/8,1/16,4	13,8/7,3/15,3	11,5/6,8/12,9	10,1/4,4/11,6
в т.ч. с 1 ребёнком	52,0/23,3/37,0	31,4/18,5/31,9	29,5/20,6/28,5	25,8/19,6/25,5	23,4/16,8/23,7	18,8/10,7/19,3
без детей	25,8/9,2/20,3	15,2/8,2/17,1	14,0/7,5/15,1	12,7/6,7/14,2	10,3/6,3/11,7	9,2/4,1/10,8
Домохозяйства из 3 чел.	59,6/28,9/46,7	36,7/22,6/40,5	35,8/22,5/38,9	32,3/20,1/35,6	29,0/16,3/33,4	25,8/14,9/29,4
в т.ч. с 1 ребёнком	60,4/31,8/47,7	37,6/24,1/40,2	36,3/22,4/38,5	32,4/20,8/34,8	28,7/17,9/31,7	26,2/14,7/29,2
с 2 детьми	74,4/33,6/50,1	47,6/35,2/49,8	43,2/35,4/42,9	42,0/29,3/45,5	36,2/28,4/37,6	32,7/26,0/34,3
без детей	56,6/25,4/44,6	34,1/19,7/39,7	34,7/21,7/39,2	31,2/18,6/36,0	28,4/13,7/35,7	24,2/14,1/29,1
Домохозяйства из 4 чел.	67,2/35,2/61,1	50,0/34,8/56,3	50,6/34,5/56,7	46,0/30,3/52,0	42,0/26,8/48,9	37,6/25,1/43,0
в т.ч. с 1 ребёнком	65,6/31,7/64,2	50,2/30,4/58,8	52,4/31,7/61,0	49,0/29,3/57,5	46,8/30,0/54,9	38,8/25,7/45,2
с 2 детьми	64,2/36,8/57,4	49,4/37,4/53,7	47,6/35,6/51,5	43,0/29,1/47,5	38,8/24,4/44,5	36,7/23,5/41,7
с 3 детьми	н.д./н.д./н.д.	57,0/н.д./н.д.	59,2/43,2/н.д.	48,9/44,8/53,8	41,6/44,8/38,9	45,9/39,2/51,6
без детей	79,8/39,7/65,2	51,5/32,7/61,4	56,1/35,3/65,8	52,1/33,9/60,6	48,4/27,6/62,1	38,6/27,4/44,8
Домохозяйства из 5 чел.	73,0/61,0/75,8	62,4/49,0/74,7	63,4/46,6/76,5	57,1/41,5/69,1	53,9/38,9/67,1	50,0/32,5/64,7
с 1 ребёнком	62,0/47,6/71,7	62,3/46,1/75,7	67,3/47,0/80,8	57,4/41,3/69,8	53,5/24,5/75,9	46,7/23,3/64,7
с 2 детьми	80,4/60,8/79,9	63,9/49,0/76,9	62,3/45,5/76,0	56,7/37,6/71,4	53,4/38,6/67,8	49,7/30,9/63,6
с 3 и более детьми	70,2/73,7/69,9	61,4/50,8/72,9	60,0/49,5/68,8	58,0/44,3/68,5	51,9/42,7/60,1	50,5/36,8/63,4
без детей	н.д./н.д./н.д.	60,1/49,8/68,0	69,8/36,1/91,3	53,1/44,4/58,9	75,6/н.д./н.д.	58,0/н.д./н.д.
Домохозяйства с 3 и более детьми	70,0/69,7/н.д.	61,1/50,9/71,9	60,0/49,3/68,6	57,6/44,3/68,0	51,4/42,8/59,1	50,3/36,9/62,7
Домохозяйства с 5 и более детьми	н.д./н.д./н.д.	62,4/н.д./н.д.	69,3/68,8/н.д.	69,7/н.д./н.д.	77,8/69,3/н.д.	71,2/63,9/н.д.

Источник: рассчитано и составлено авторами по данным КОУЖ-2011, КОУЖ-2014, КОУЖ-2016, КОУЖ-2018, КОУЖ-2020, КОУЖ-2022.

ввода жилья в РФ за последние 30 лет<sup>9</sup>, отличалось крайне низкой динамикой — улучшением только на 10–12 п.п. за 8 лет для большинства категорий домохозяйств с детьми.

Во-вторых, общий уровень стеснённости в проживании остался к 2022 г. высоким — 34,2% для всех семей с детьми, 26,2–32,7% для домохозяйств из трех человек с детьми, 38,8–45,9% для домохозяйств из четырех человек с детьми, 46,7–50,5% для домохозяйств из пяти человек с детьми. В-третьих, стеснённость при проживании увеличивается по мере увеличения количества детей в семье — от 18,8% домохозяйств из двух человек с одним ребёнком до 50,3% для домохозяйств с тремя и более детьми. При этом если соотношение домохозяйств с детьми, ощущающим определённую стеснённость, к домохозяйствам с детьми, испытывающим большую стеснённость в целом по стране, находится на уровне 3:1, то при увеличении количества детей это соотношение приближается к 2:1. Соответственно, данная проблема осталась наиболее актуальной именно для семей, имеющих детей, и она стоит тем острее, чем в среднем больше семья имеет детей.

В-четвёртых, показатели уровня стеснённости в индивидуальных домах оказались ниже, чем по стране в целом и, особенно, при сравнении с восприятием домохозяйств, проживающих в многоквартирных домах. Так, разница со средними по РФ показателями и для домохозяйств из одного — двух человек составила около 5–10 п.п., а для домохозяйств из трех — пяти человек с детьми разница достигала 7–18 п.п. в 2022 году. При сравнении с уровнем стеснённости в квартирах восприятие домохозяйств, проживающих в индивидуальных домах, было на 14,0 п.п. более позитивным для семей с детьми в целом, на 14,5 п.п. — для домохозяйств из трех человек с одним ребёнком, на 12,4–19,5 п.п. — для домо-

хозяйств из четырёх человек с детьми, на 26,6–41,4 п.п. — для домохозяйств из пяти человек с детьми. Таким образом, индивидуальные дома предоставляют в среднем больше места для воспитания детей, чем при проживании семей в квартирах.

Аналогичные тенденции наблюдаются и при анализе стеснённости при проживании в квартирах и индивидуальных домах в городской и сельской местности<sup>10</sup>. За исключением одиночек, во всех остальных категориях домохозяйств условия проживания в индивидуальных домах, по оценке респондентов КОУЖ, отличаются меньшей стеснённостью, чем в многоквартирных домах. Разница в городской местности в 2022 г. составляла 12,5 п.п. для всех домохозяйств с детьми, 11,7 п.п. для домохозяйств из трех человек с одним ребёнком, 16,2–19,0 п.п. для домохозяйств из четырёх человек с детьми и 20,8–44,0 п.п. для домохозяйств из пяти человек с детьми. В свою очередь, разница в сельской местности достигала 18,2 п.п. для домохозяйств с детьми, 7,7 п.п. для домохозяйств из двух человек с одним ребёнком, 19,2–20,4 п.п. для домохозяйств из трех человек с детьми, 16,2–20,7 п.п. для домохозяйств из четырёх человек с детьми и 26,6 п.п. для домохозяйств с тремя и более детьми.

Анализ результатов опросов КОУЖ относительно динамики размера жилой площади<sup>11</sup> (общая площадь за вычетом площади кухни, коридоров, ванной комнаты, туалета и других вспомогательных помещений) в расчете на члена домохозяйств позволяет сделать следующие выводы (см. табл. 3). Во-первых, средние значения метража на душу населения в 2011–2022 гг. практически не изменились и составили для страны в целом, для домохозяйств с детьми и без детей соответственно 17,0 м<sup>2</sup>, 12,3 м<sup>2</sup> и 22,0 м<sup>2</sup> на человека. Для домохозяйств из одного человека, домохозяйств из пяти человек с дву-

<sup>9</sup> В 2014–2022 гг. в эксплуатацию было введено 762,4 млн м<sup>2</sup> жилья, что составляет 43,2% от общего объема жилищного строительства в постсоветское время (1992–2022 гг.) [1; расчеты авторов по данным: Ввод в действие жилых домов в городской и сельской местности в Российской Федерации // Росстат: [сайт]. — URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Stroi\\_132.xls](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Stroi_132.xls) (дата обращения: 10.01.2024)].

<sup>10</sup> Комплексное наблюдение условий жизни населения 2022 // Росстат: [сайт]. — URL: [https://rosstat.gov.ru/free\\_doc/new\\_site/GKS\\_KOUZH\\_2022/index.html](https://rosstat.gov.ru/free_doc/new_site/GKS_KOUZH_2022/index.html) (дата обращения: 04.01.2024).

<sup>11</sup> Мы взяли для анализа показатель жилой, а не общей площади в связи с тем, что вопрос о размере общей площади жилья был включен Росстатом только, начиная с опроса КОУЖ-2014.

мя детьми и домохозяйств из трех человек с двумя детьми показатели ухудшились на  $1,1 \text{ м}^2$ ,  $0,6 \text{ м}^2$  и  $0,4 \text{ м}^2$  до соответственно  $33,2 \text{ м}^2$ ,  $10,7 \text{ м}^2$  и  $13,3 \text{ м}^2$ . Наоборот, немного улучшились (на  $0,9 \text{ м}^2$ ) показатели для домохозяйств с тремя и более детьми, для домохозяйств из пяти человек с тремя и более детьми и для домохозяйств из четырех человек без детей, однако показатель жилой площади на одного члена домохозяйства остался на крайне невысоком уровне — соответственно  $10,3 \text{ м}^2$ ,  $10,2 \text{ м}^2$  и  $13,6 \text{ м}^2$ .

Во-вторых, для всех категорий домохозяйств, кроме одиночек, размер жилой площади в семьях с детьми оказался меньше метража на душу населения в домохозяйствах с таким же количеством членов, но без детей. Так, для домохозяйств из двух человек эта разница составляла на 2022 г. в среднем  $2,9 \text{ м}^2$ , для домохозяйств из трех человек — от  $1,6 \text{ м}^2$  до  $2,2 \text{ м}^2$ , для домохозяйств из четырех человек — от  $1,5 \text{ м}^2$  до  $2,9 \text{ м}^2$ , для домохозяйств из пяти человек — от  $0,5 \text{ м}^2$  до  $2,1 \text{ м}^2$ . При этом по данным КОУЖ-2022 удельный размер жилой площади уменьшается в среднем с  $17,3 \text{ м}^2$  для домохозяйств из двух человек с одним ребенком до  $13,3\text{--}13,9 \text{ м}^2$  для домохозяйств из трех человек с детьми, до  $10,7\text{--}12,1 \text{ м}^2$  для домохозяйств из четырех человек с детьми и до  $10,2\text{--}11,8 \text{ м}^2$  для домохозяйств из пяти человек с детьми.

В-третьих, обеспеченность жилой площадью на душу населения в индивидуальных домах логичным образом оказалась значительно выше как показателей по всему жилищному фонду, так и по квартирам в многоквартирных домах. Размер жилой площади на одного члена домохозяйства в индивидуальных домах в 2022 г. был на  $4,4 \text{ м}^2$  больше, чем в среднем по стране и на  $6,2 \text{ м}^2$  больше, чем у домохозяйств, проживавших в квартирах. Для домохозяйств с детьми эта разница составляла соответственно  $3,1 \text{ м}^2$  и  $4,5 \text{ м}^2$ , для домохозяйств без детей —  $6,2 \text{ м}^2$  и  $8,6 \text{ м}^2$ , а для одиночек —  $12,2 \text{ м}^2$  и  $15,7 \text{ м}^2$ . Для домохозяйств с детьми превышение над средними по стране показателями варьировали от  $5,6\text{--}6,0 \text{ м}^2$  в жилых помещениях семей из двух — трех человек

с одним ребенком до  $2,8\text{--}3,6 \text{ м}^2$  в семьях из трех — пяти человек с двумя детьми и до  $2,1 \text{ м}^2$  в семьях с тремя и более детьми. При сравнении с квартирами преимущества индивидуальных домов в части площади комнат становились еще более очевидными — различия достигали  $6,9\text{--}7,1 \text{ м}^2$  для семей из двух — трех человек с одним ребенком,  $4,6\text{--}4,9 \text{ м}^2$  для семей из трех — пяти человек с двумя детьми и  $2,8\text{--}4,2 \text{ м}^2$  для семей с тремя и более детьми.

Различия в размере жилой площади на одного члена домохозяйства в индивидуальных и многоквартирных домах также очевидны и при рассмотрении жилищной обеспеченности респондентов КОУЖ в городской и сельской местности<sup>12</sup>. В городах и пгт эта разница достигала в 2022 г.  $6,4 \text{ м}^2$  для всех домохозяйств,  $5,1 \text{ м}^2$  для семей с детьми,  $8,3 \text{ м}^2$  для домохозяйств без детей и  $15,1 \text{ м}^2$  для одиночек. В свою очередь, в индивидуальных домах по сравнению с квартирами на одного члена домохозяйства приходилось в среднем на  $6,0 \text{ м}^2$  жилой площади больше в домохозяйствах из двух человек с одним ребенком, на  $4,3\text{--}7,0 \text{ м}^2$  — в семьях из трех человек с детьми, на  $5,0\text{--}6,2 \text{ м}^2$  — в семьях из четырех человек с детьми, на  $4,2\text{--}5,9 \text{ м}^2$  — в семьях из пяти человек с детьми. В сельской местности различия между индивидуальными домами и квартирами в части метража на душу населения были аналогичными:  $5,6 \text{ м}^2$  для всех респондентов,  $4,7 \text{ м}^2$  для домохозяйств с детьми,  $7,3 \text{ м}^2$  для домохозяйств без детей,  $13,8 \text{ м}^2$  для одиночек,  $7,2\text{--}7,7 \text{ м}^2$  для домохозяйств из двух — трех человек с одним ребенком,  $5,0\text{--}5,2 \text{ м}^2$  для домохозяйств из трех — четырех человек с двумя детьми,  $4,8\text{--}5,0 \text{ м}^2$  для семей с тремя и более детьми.

### Основные текущие проблемы семей при проживании в малоэтажных домах

Несмотря на очевидные преимущества в виде в среднем большей общей и жилой площади и наличия приусадебного участ-

<sup>12</sup> Комплексное наблюдение условий жизни населения 2022 // Росстат: [сайт]. — URL: [https://rosstat.gov.ru/free\\_doc/new\\_site/GKS\\_KOUZH\\_2022/index.html](https://rosstat.gov.ru/free_doc/new_site/GKS_KOUZH_2022/index.html) (дата обращения: 04.01.2024).

Таблица 3

**Размер жилой площади в расчете на члена домохозяйства с различным составом семьи при проживании во всех типах жилья / в индивидуальных домах / в отдельных квартирах, м<sup>2</sup> на человека, 2011–2022 гг.**

Table 3

Size of livable housing space per household's member by type of family in all types of housing / in individual houses / in separate apartments, square meters per capita, 2011–2022

Состав домохозяйств	2011	2014	2016	2018	2020	2022
Все домохозяйства	17,2/20,7/15,4	16,8/20,8/15,2	15,9/20,1/14,3	15,7/19,7/14,2	16,9/21,1/15,0	17,0/21,4/15,2
в т.ч. с детьми	12,3/14,5/11,2	11,9/14,4/10,8	11,7/14,8/10,3	11,5/14,6/10,3	12,1/15,3/10,7	12,3/15,4/10,9
без детей	21,8/27,0/19,2	21,0/26,7/18,8	20,2/26,3/18,0	20,3/26,0/18,3	21,7/27,5/19,2	22,0/28,2/19,6
Домохозяйства из 1 чел.	34,3/42,4/30,8	31,5/41,3/28,5	31,6/43,3/28,6	31,1/42,7/28,3	32,2/43,7/28,8	33,2/45,4/29,7
Домохозяйства из 2 чел.	20,1/25,7/17,6	18,9/24,8/16,8	19,2/26,2/17,0	18,8/25,3/16,7	19,7/26,5/17,1	19,9/26,9/17,4
в т.ч. с 1 ребёнком	17,5/23,7/16,3	16,2/22,0/15,4	16,5/22,8/15,7	16,2/22,8/15,4	16,7/23,3/15,6	17,3/23,3/16,4
без детей	20,5/25,8/17,9	19,2/25,0/17,0	19,5/26,4/17,1	19,0/25,4/16,8	20,0/26,6/17,3	20,2/27,0/17,5
Домохозяйства из 3 чел.	14,1/18,1/12,5	13,6/18,2/12,2	13,7/18,5/12,2	13,3/17,9/11,9	14,1/19,2/12,2	14,5/19,7/12,7
в т.ч. с 1 ребёнком	13,3/17,5/11,9	12,9/17,6/11,7	12,9/18,3/11,7	12,7/17,5/11,5	13,5/19,1/12,0	13,9/19,5/12,4
с 2 детьми	13,7/15,6/12,9	12,2/15,5/11,3	12,3/15,1/11,5	12,1/14,8/11,2	12,6/16,3/11,8	13,3/16,9/12,3
без детей	15,2/19,0/13,3	14,9/19,2/13,1	14,6/18,9/12,9	14,3/18,5/12,6	15,1/19,5/12,8	15,5/20,2/13,2
Домохозяйства из 4 чел.	11,6/14,4/10,2	11,5/14,5/10,2	11,4/15,0/9,9	11,3/15,2/9,8	11,7/15,5/10,0	11,8/15,5/10,2
в т.ч. с 1 ребёнком	11,8/14,5/10,3	12,0/15,3/10,4	11,7/15,5/10,1	11,6/15,6/9,9	12,1/15,8/10,3	12,1/15,4/10,5
с 2 детьми	11,2/13,6/9,9	10,9/13,6/9,9	10,9/14,3/9,6	10,8/14,5/9,5	11,3/14,9/9,8	11,3/14,9/10,0
с 3 детьми	н.д./н.д./н.д.	11,1/н.д./н.д.	10,0/12,6/н.д.	11,0/12,3/9,4	10,8/12,2/9,6	10,7/12,2/9,4
без детей	12,7/16,4/10,7	12,6/16,0/10,9	12,3/16,4/10,4	12,5/16,9/10,4	13,2/17,3/10,6	13,6/18,3/11,0
Домохозяйства из 5 чел.	10,6/12,3/8,7	10,0/12,1/8,1	10,7/13,6/8,3	10,3/13,0/8,2	10,7/13,3/8,4	10,8/13,4/8,5
с 1 ребёнком	11,3/13,1/9,0	10,8/13,3/8,6	11,3/15,5/8,5	11,0/14,2/8,6	12,4/16,2/9,4	11,8/16,0/8,7
с 2 детьми	11,3/13,7/8,8	9,8/11,8/8,0	10,6/13,5/8,2	10,6/13,5/8,3	11,1/13,7/8,4	10,7/13,5/8,6
с 3 и более детьми	9,3/10,1/8,2	9,6/11,3/7,5	9,9/11,9/8,1	9,5/11,6/7,8	9,8/11,8/7,9	10,2/12,4/8,1
без детей	н.д./н.д./н.д.	11,6/14,5/9,4	12,3/17,6/9,0	11,3/15,4/8,6	11,2/н.д./н.д.	12,3/н.д./н.д.
Домохозяйства с 3 и более детьми	9,4/10,2/8,3	9,6/11,4/7,6	9,9/11,9/8,1	9,6/11,6/7,9	9,8/11,9/7,9	10,3/12,4/8,2
Домохозяйства с 5 и более детьми	н.д./н.д./н.д.	8,1/н.д./н.д.	7,7/8,3/н.д.	6,6/н.д./н.д.	7,9/9,0/н.д.	7,9/8,7/н.д.

Источник: рассчитано и составлено авторами по данным КОУЖ-2011, КОУЖ-2014, КОУЖ-2016, КОУЖ-2018, КОУЖ-2020, КОУЖ-2022.

ка, проживание в индивидуальных домах до настоящего времени имело для их жителей и серьёзные недостатки. Во-первых, это свя-

зано с недостаточным уровнем развития инженерной инфраструктуры в районах малоэтажной застройки как в городах, так и осо-

Таблица 4  
**Доля домохозяйств без водопровода, горячего водоснабжения и с печным отоплением по типам семей в индивидуальных домах и квартирах в городской и сельской местности России, % в 2014 и 2022 годах**

Table 4

Share of households with no water and hot water supply systems and with furnace heating by type of families in individual houses and apartments in urban and rural areas of Russia, per cent in 2014 and 2022

Всего/ город/ село	Тип домохозяйств	Все домохозяйства		Молодые семьи (16–25) лет			Многодетные семьи		Неполные семьи	
		2014	2022	без и с детьми	без детей	с детьми	2014	2022	2014	2022
				2014	2022	2022				
Доля домохозяйств без водопровода										
Всего	Все домохозяйства	5,8	3,1	4,5	1,8	3,4	14,4	5,6	6,0	3,5
	В индивид. домах	17,9	9,6	20,0	10,9	-	22,0	10,1	20,3	12,8
	В квартирах	1,1	0,6	0,7	0,3	0,0	5,7	1,5	1,7	0,7
Город	Все домохозяйства	2,3	1,0	2,0	1,2	2,1	5,8	3,4	2,2	1,3
	В индивид. домах	13,3	6,2	17,1	-	-	18,0	11,2	14,5	10,2
	В квартирах	0,5	0,3	0,5	0,3	0,0	1,2	0,9	0,6	0,3
Село	Все домохозяйства	16,5	9,7	16,3	5,4	-	23,8	9,1	18,6	11,4
	В индивид. домах	20,6	11,5	21,8	-	-	23,4	9,6	23,8	14,2
	В квартирах	6,7	4,5	4,3	-	-	25,3	6,6	9,9	5,0
Доля домохозяйств без горячего водоснабжения										
Всего	Все домохозяйства	19,0	7,7	16,8	3,9	6,8	34,7	12,3	18,2	8,0
	В индивид. домах	48,7	22,4	51,3	20,0	-	52,1	22,3	49,8	26,4
	В квартирах	7,7	2,2	8,3	1,1	1,7	14,7	3,2	8,7	2,4
Город	Все домохозяйства	10,0	3,1	10,1	1,7	2,1	16,2	5,8	10,0	3,7
	В индивид. домах	41,2	15,6	46,2	-	-	43,3	18,3	43,7	24,0
	В квартирах	5,1	1,2	6,4	0,5	0,0	6,0	1,9	5,7	1,4
Село	Все домохозяйства	46,7	22,8	48,1	16,8	-	54,9	22,5	45,7	23,5
	В индивид. домах	53,3	26,4	54,5	-	-	55,3	24,2	53,4	27,8
	В квартирах	31,0	12,5	34,2	-	-	53,1	13,5	32,7	13,8

Доля домохозяйств с печным отоплением										
Всего	Все домохозяйства	10,0	6,7	8,3	4,8	10,6	22,9	12,4	9,7	6,7
	В индивид. домах	30,4	20,9	33,2	20,1	-	36,2	22,1	33,6	23,6
	В квартирах	2,2	1,4	2,2	2,2	6,1	7,6	3,6	2,5	1,7
Город	Все домохозяйства	4,2	2,7	3,3	2,8	6,0	9,5	6,9	3,9	3,0
	В индивид. домах	24,5	15,4	22,1	-	-	28,6	20,8	27,0	21,2
	В квартирах	0,9	0,8	1,3	1,5	3,8	2,4	2,5	1,0	0,9
Село	Все домохозяйства	27,8	19,8	32,0	16,7	-	37,4	20,9	29,1	20,3
	В индивид. домах	34,0	24,1	40,2	-	-	38,9	22,6	37,7	24,8
	В квартирах	13,0	7,7	14,2	-	-	30,7	11,5	14,9	10,0

Источник: рассчитано и составлено авторами по данным КОУЖ-2011, КОУЖ-2014, КОУЖ-2016, КОУЖ-2018, КОУЖ-2020, КОУЖ-2022.

бенно в сельской местности. Около 10% домохозяйств, проживавших в индивидуальных домах в 2022 г. в целом по стране, и почти такой же процент молодых, многодетных и неполных семей ещё не имели водопровода, тогда как в квартирах с такими неудобствами сталкивались только 0,6–1,5% домохозяйств (табл. 4). В сельской местности доля домохозяйств без водопровода в индивидуальных домах варьировала в 2022 г. в зависимости от состава семей от 9,6% до 14,2%, а в квартирах составляла 4,5–6,6%.

Значительные различия между благоустройством индивидуальных и многоквартирных домов наблюдаются и в части обеспеченности горячим водоснабжением. В индивидуальных домах доля таких семей различных категорий по стране в целом достигала в 2022 г. 20,0–26,4%, в городской местности — от 15,6% до 24,0%, в сельской местности — от 24,2% до 27,8%. Сокращение доли таких домохозяйств с уровня в 41,2–53,3% почти вдвое в период 2014–2022 гг. происходило, в первую очередь, за счет активного приобретения населением и установкой двухконтурных и одноконтурных (с бойлерами косвенного нагрева) напольных и навесных котлов для обустройства горячего водоснабжения и отопления [9].

Тем не менее печное отопление сохранялось по состоянию на 2022 г. у 20,9% до-

мохозяйств, проживавших в индивидуальных домах в целом по Российской Федерации, и у 20,1–23,6% семей с различным составом при том, что доля таких домохозяйств сократилась в течение 2014–2022 гг. примерно на треть. В свою очередь, если в городской местности случаи использования печного отопления в квартирах достаточно редки (от 0,8% до 3,8% респондентов КОУЖ-2022 в зависимости от категории), то из домохозяйств, проживавших в индивидуальных домах, доля таких семей достигала 20,8–21,2%, а в целом по городам и пгт — 15,4%. В сельской же местности доля домохозяйств, использующих печное отопление хотя и сократилась в 2014–2022 гг. с 27,8% до 19,8%, в индивидуальных домах все еще значительное количество семей не имело современной системы отопления — от 22,6% до 24,8%, в то время как в многоквартирных домах доля таких домохозяйств не превышала 10,0–11,5%.

Во-вторых, на качество жизни населения в сельской местности, проживающего преимущественно в индивидуальных домах, по сравнению с городскими жителями влияют серьёзные различия в доступности такой базовой инфраструктуры как медицинское обслуживание и наличие аптек, яслей, детских садов и школ (графики 1–3 на рис. 1). Удовлетворённость респондентов

КОУЖ 2014–2022 гг. (лица в возрасте старше 15 лет) государственными и муниципальными услугами в сфере медицинского обслуживания не имела выраженной динамики в этот период, и в среднем 27,2% участников опросов по РФ отмечали проблемы

с доступом к данному типу услуг. При этом недоступность медицинского обслуживания для сельских жителей была в среднем в 1,7 раза выше, чем для населения городов и пгт (38,9% против 22,9%).

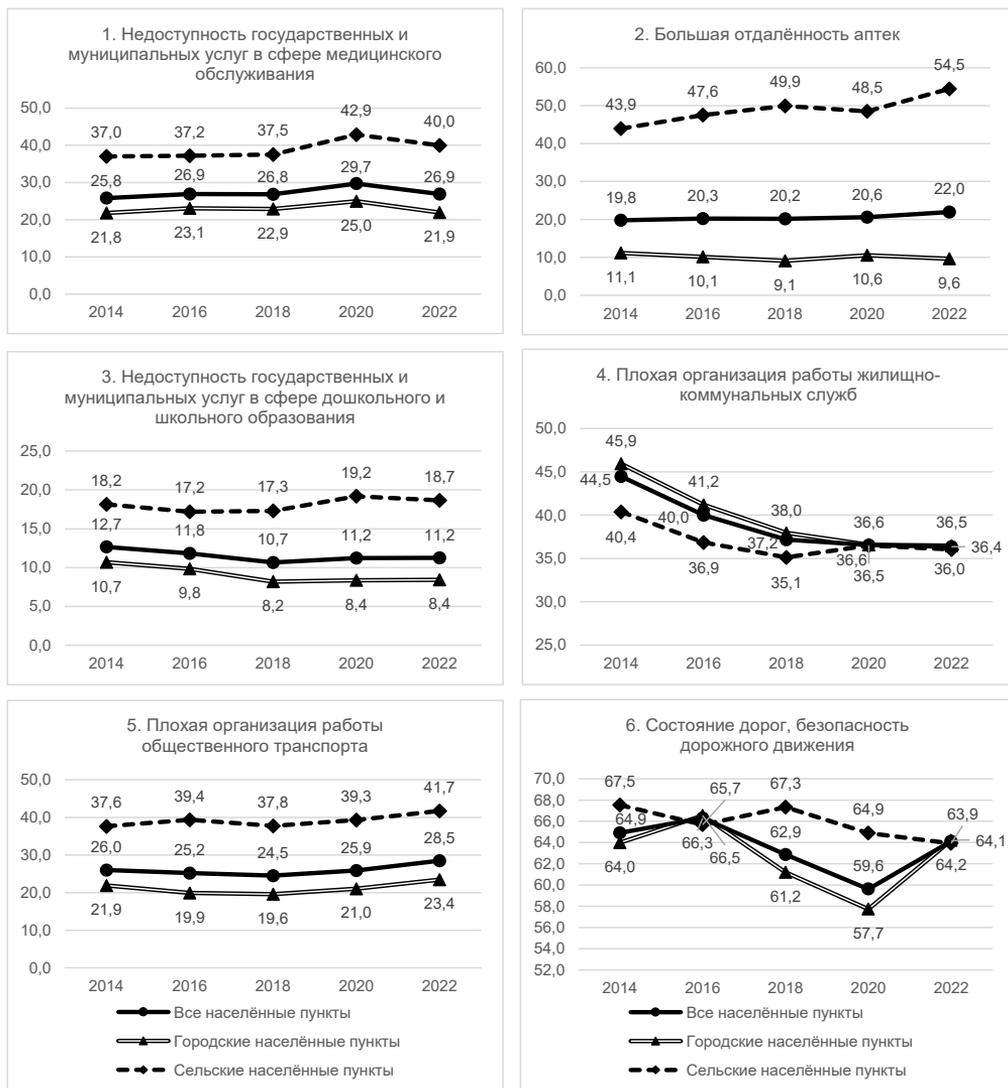


Рис. 1. Доля респондентов (лиц в возрасте 15 лет и более), указавших на наличие проблем, связанных с условиями проживания в своем населённом пункте, %

Fig. 1. Share of respondents (people aged 15 and older) that indicated the following problems concerning housing conditions in their settlement, per cent

Источник: составлено авторами по данным КОУЖ-2014, КОУЖ-2016, КОУЖ-2018, КОУЖ-2020, КОУЖ-2022.

Аналогичным образом мало поменялась ситуация за указанный период с доступностью государственных и муниципальных услуг в сфере дошкольного и школьного образования, где процент респондентов, отметивших проблемы с получением данных услуг, составил в среднем 11,5% для страны в целом и 18,1% для сельской местности при незначительном улучшении показателя в городах и пгт (снижение значений с 10,7% до 8,4%). В то же время ситуация с отдалённостью аптек для домохозяйств, проживавших в сельской местности, за рассматриваемые 8 лет только ухудшилась — доля респондентов, отметивших данную проблему, повысилась с 43,9% до 54,5%, в то время как в городской местности ситуация имела тенденцию к незначительному улучшению (доля респондентов, не имеющих доступа к аптекам, снизилась за тот же период с 11,1% до 9,6%, т.е. разница в ответах с сельскими жителями составляла 5,7 раза).

Также негативная динамика была характерна в отношении отдалённости торговых точек от места проживания участников опросов КОУЖ в сельской местности: доля респондентов в период 2014–2022 гг. увеличилась с 19,4% до 30,4%, что в три раза выше показателя для жителей городов и пгт (9,6%). При достаточно стабильных показателях отдалённости учреждений культуры, мест проведения отдыха и досуга, объектов для занятий физкультурой и спортом разница между ответами городских домохозяйств и сельского населения составила за тот же период в среднем 1,2 раза по учреждениям культуры, 1,6 раза по местам проведения отдыха и досуга<sup>15</sup> и 1,8 раза по объектам для занятий физкультурой и спортом. При этом о недоступности мест проведения отдыха и досуга и объектов для занятий физкультурой и спортом заявили в среднем больше половины сельских жителей (соответственно 52,4% и 50,8% респондентов).

Фактически единственным показателем, по которому участвовавшие в опросе домохозяйства отметили улучшение,

<sup>15</sup> Здесь, однако, необходимо иметь в виду, что при наличии посадок деревьев, кустарников, определённого ухода за ними и обустройства зоны отдыха приусадебные участки сами могут быть местом для отдыха.

является организация работы жилищно-коммунальных служб (график 4 на рис. 1), при этом основное улучшение касалось городской местности (на 9,5 п.п.), тогда как на селе оценки респондентов за период 2014–2022 гг. улучшились только на 4,3 п.п.<sup>14</sup>. В то же время немного увеличилось количество домохозяйств, оценивавших работу общественного транспорта как плохую (на 4,1 п.п. в сельских населенных пунктах и на 1,5 п.п. в городах и пгт — график 5 на рис. 1), а самые низкие оценки получило состояние дорог и безопасности дорожного движения, причём как городские, так и сельские жители были достаточно единодушны в таких выводах — в среднем 63,6% респондентов по стране в целом, 62,7% участвовавших в опросе домохозяйств в городской местности и 65,9% жителей сельских населенных пунктов (график 6 на рис. 1).

При этом необходимо заметить, что для современных коттеджных посёлков в пригородных зонах характерна сегментация уровня благоустройства в зависимости от их класса [6]. Например, асфальтированные дороги характерны для посёлков бизнес-класса и элитного сегмента, в то время как в посёлках эконом-класса для снижения себестоимости строительства и цены земельного участка или загородного дома часто прокладываются только грунтовые или щебёночные дороги. Тот же подход застройщики используют и при строительстве социальной инфраструктуры, обустройством которой в посёлках эконом-класса обычно задерживается или не развивается вовсе.

Ещё одной проблемой следует признать повышенную степень износа многих индивидуальных жилых домов по сравнению с квартирами в многоквартирных домах. В рамках опросов КОУЖ с 2018 г. респондентам стали задавать вопрос о том, в каких

<sup>14</sup> Помимо этого, можно также отметить улучшение ситуации с подключением индивидуальных домовладений к сетям газораспределения в связи с реализацией программы социальной газификации, которая с 30 ноября 2022 г. стала бессрочной. В рамках данной программы была также отменена плата за подведение газа до границ участка [Правительство расширило и сделало бессрочной программу социальной газификации / Портал Правительства РФ: [сайт]. — URL: <http://government.ru/docs/47193/> (дата обращения: 27.02.2024)].

именно улучшениях нуждаются домохозяйства (ремонт или перепланировка квартиры / дома, увеличение площади или переезд в более удобный дом / район, разделение площади или дополнительное отдельное жильё, переезд в другую местность / регион и др.). В результате из 27,2% домохозяйств, проживавших в 2022 г. в индивидуальных домах и нуждавшихся в улучшении жилищных условий, две трети (67,8%) указали на необходимость ремонта или перепланировки; при этом данный показатель оставался практически на том же уровне и в опросах КОУЖ-2018 и КОУЖ-2020. Другие варианты ответа выбирались респондентами гораздо реже: увеличение площади или переезд в более удобный дом / район — 18,4%, разделение площади или дополнительное отдельное жильё — 3,0%, переезд в другую местность / регион — 2,9%. Для сравнения — из 22,1% домохозяйств, проживавших в квартирах только 23,5% нуждались в ремонте или перепланировке, 49,5% желали увеличения площади или переезда в более удобный дом / район, 11,8% — разделения площади или дополнительное отдельное жильё, 5,5% — переезда в другую местность / регион. При этом семьи с детьми имели в среднем более современное / обустроенное жильё — в индивидуальных домах доля домохозяйств, указавших на необходимость ремонта или перепланировки, составляла 60,9%, а доля домохозяйств без детей — 73,5%. В свою очередь для многоквартирных домов эти показатели равнялись 17,6% и 30,3% соответственно.

\*\*\*

Таким образом, согласно результатам опросов КОУЖ, малоэтажное жильё / индивидуальные дома характеризуются в среднем большим размером общей и жилой площадью на члена домохозяйства и меньшей стеснённостью для российских семей, чем жильё в многоквартирных домах, что создает предпосылки для разрешения демографической проблемы в России. Вместе с тем, более высокая жилищная обеспеченность в районах с малоэтажной застройкой сочетается в среднем с менее развитой инженерной и социальной инфраструктурой, причём, согласно данным КОУЖ, в сельской местности по ряду показателей доступности базовой инфраструктуры имеются негативные тенденции в рассматриваемый период 2011–2022 гг.

В связи с этим государственная политика должна быть направлена на выравнивание жилищной обеспеченности и благоустройства жилья для сокращения имеющихся различий между семьями с детьми и без детей, между семьями, проживающими в индивидуальных домах и в квартирах, между семьями в сельской и городской местности. А дальнейшее развитие малоэтажного жилищного строительства может стать одним из ключевых направлений в комплексе мероприятий федеральных и региональных органов власти, направленных на повышение качества жизни населения и увеличение рождаемости.

### **Литература и Интернет-источники**

1. **Пилипенко, И. В.** Жилищное строительство в республиках СССР за 70 лет: макроанализ / И. В. Пилипенко. — Москва : Изд. дом «Научная библиотека», 2023. — 600 с. EDN: MPZVJJ
2. **Локосов, В. В.** Социология радикальных изменений: трансформация российского общества в 1987–2020 годах / В. В. Локосов. — Москва : ФНИСЦ РАН, 2022. — 552 с. EDN: WMPHWZ
3. **Шнейдерман, И. М.** Развитие малоэтажного жилья и его роль в повышении качества жизни населения / И. М. Шнейдерман // Народонаселение. — 2013. — № 3(61). — С. 59–67. EDN: RCOFVF
4. **Пацюрковский, В. В.** Модернизация домохозяйств как императив развития России / В. В. Пацюрковский // Россия и современный мир. — 2012. — № 3(76). — С. 85–96. EDN: PJSCBT
5. **Гузанова, А. К.** Региональные и социальные особенности жилищной обеспеченности российских домохозяйств / А. К. Гузанова // Народонаселение. — 2014. — № 2. — С. 91–101. EDN: SJFYSP

6. **Боровских, О. Н.** Основные факторы, определяющие стоимость земельного участка под индивидуальное жилищное строительство (на примере г. Казань) / О. Н. Боровских // Жилищные стратегии. — 2018. — Т. 5. — № 3. — С. 367–382. DOI: 10.18334/zhs.5.3.39437; EDN: YRLKKT
7. **Власов, С. А.** Малоэтажное жилищное строительство в Дальневосточном федеральном округе: тенденции, особенности, проблемы / С. А. Власов // Жилищные стратегии. — 2016. — Т. 3. — № 4. — С. 299–312. DOI: 10.18334/zhs.3.4.37354; EDN: YGCVDD
8. **Косарева, Н. Б.** Оценка роли малоэтажной жилой застройки в пространственном развитии крупнейших агломераций России / Н. Б. Косарева, Т. Д. Полиди, А. Я. Гершович [и др.]. — Москва : Фонд «Институт экономики города», 2023. — 156 с.
9. **Шнейдерман, И. М.** Модернизация системы водоснабжения и водоотведения в сельской местности как фактор повышения качества жизни населения России / И. М. Шнейдерман, И. В. Пилипенко // Народонаселение. — 2023. — Т. 26. — № 1. — С. 147–159. DOI: 10.19181/population.2023.26.1.12; EDN: SZILDL

**Сведения об авторах:**

*Локосов Вячеслав Вениаминович*, член-корр. РАН, директор, Институт социально-экономических проблем народонаселения имени Н. М. Римашевской ФНИСЦ РАН, Москва, Россия.

*Контактная информация:* e-mail: vvlokos@yandex.ru; ORCID: 0000-0003-3656-2112; РИНЦ AuthorID: 73766.

*Пилипенко Игорь Валерьевич*, к.геогр.н., МРА (магистр государственного администрирования), зав. лабораторией, Институт социально-экономических проблем народонаселения имени Н. М. Римашевской ФНИСЦ РАН, Москва, Россия.

*Контактная информация:* e-mail: i-pilipenko@yandex.ru; ORCID: 0000-0002-8108-7253; РИНЦ AuthorID: 133285.

*Шнейдерман Инна Моисеевна*, к.э.н., ведущий научный сотрудник, Институт социально-экономических проблем народонаселения имени Н. М. Римашевской ФНИСЦ РАН, Москва, Россия.

*Контактная информация:* e-mail: imschneiderman@yandex.ru; ORCID: 0000-0002-4507-8464; РИНЦ AuthorID: 653903.

DOI: 10.24412/1561-7785-2024-S1-161-176

## LOW-RISE HOUSING AS A PRIORITY IN RAISING HOUSING SPACE AVAILABILITY TO FAMILIES IN THE RUSSIAN FEDERATION

**Vyacheslav V. Lokosov, Igor V. Pilipenko\*, Inna M. Schneiderman**

*Institute of Socio-Economic Studies of Population of the FCTAS RAS  
(32 Nakhimovsky prospect, Moscow, Russian Federation, 117218)*

*\*E-mail: i-pilipenko@yandex.ru*

**For citation:**

Lokosov V. V., Pilipenko I. V., Schneiderman I. M. Low-rise housing as a priority in raising housing space availability to families in the Russian Federation. *Narodonaselenie [Population]*. 2024. Vol. 27. No. S1. P. 161-176. DOI: 10.24412/1561-7785-2024-S1-161-176 (in Russ.)

**Abstract.** *The article considers several issues of low-rise housing construction as one of the systemic solutions to the problem of raising the quality of life of the population of the Russian Federation as well as the demographic problem. The study is based on the results of the Rosstat's surveys «The Comprehensive Monitoring of the Living Conditions of the Population» that were carried out in 2011, 2014, 2016, 2018, 2020 and 2022. We examine how new housing construction in 2011–2022 influenced general housing space availability for families in the Russian Federation by considering*

*the dynamics of total housing space and number of rooms in individual houses and apartments in urban and rural areas, shares of different households experiencing certain or severe overcrowding and changes in livable housing space per household's member. The article analyses the issue of relative underdevelopment of the utilities' and social infrastructure and lower quality of amenities in areas with predominantly low-rise buildings as well as accessibility of state and municipal services in such spheres as education, healthcare, public transport and road infrastructure. We demonstrate the advantage of individual houses in comparison to apartments in terms of larger housing space and opportunities for upbringing children. The article reveals the dichotomy in housing space availability and quality of amenities between families with and without children, between families living in individual houses and apartments, between families living in urban and rural areas where families with children, in private houses and in rural areas systematically face lower quality housing conditions than families from other corresponding categories. And this pinpoints the issue of fairness and priorities in distribution of newly built housing across the country.*

**Keywords:** low-rise housing, individual housing construction, utilities' infrastructure, social infrastructure, quality of life, Russian Federation.

### References and Internet sources

1. Pilipenko I.V. Zhilishchnoje stroitel'stvo v respublikakh SSSR za 70 let: makroanaliz [*Housing Construction in the Republics of the USSR During the 70-Year Period: a Macroanalysis*]. Moscow. Izd. dom «Nauchnaya biblioteka» [Publishing House «Scientific Library»]. 2023. 600 p. (in Russ.)
2. Lokosov V.V. Sotsiologiya radikal'nykh izmeneniy: transformatsiya rossiyskogo obshchestva v 1987–2020 godakh [*Sociology of Radical Changes: Transformation of the Russian Society in 1987–2020*]. Moscow. FNISTs RAN [Federal Center of Theoretical and Applied Sociology RAS]. 2022. 552 p. (in Russ.)
3. Schneiderman I.M. Razvitiye maloetazhnogo zhil'ya i yego rol' v povyshenii kachestva zhizni naseleniya [Development of low-rise housing and its role in raising the quality of life of population]. *Narodonaselenie* [Population]. 2013. No. 3(61). P. 59–67. (in Russ.)
4. Patsiorkovskiy V.V. Modernizatsiya domohozyaystv kak imperativ razvitiya Rossii [Household modernisation as an imperative for Russia's development]. *Rossiya i sovremennyy mir* [Russia and the Contemporary World]. 2012. No. 3 (76). P. 85–96. (in Russ.)
5. Guzanova A.K. Regional'nyye i sotsial'nyye osobennosti zhilishchnoy obespechennosti rossiyskikh domohozyaystv [Regional and social specifics of the housing provision to Russian households]. *Narodonaselenie* [Population]. 2014. No. 2. P. 91–101. (in Russ.)
6. Borovskikh O.N. Osnovnyye faktory, opredelyayushchije stoimost' zemel'nogo uchastka pod individual'noye zhilishchnoje stroitel'stvo (na primere g. Kazan') [The main factors that determine the value of a land plot for individual housing construction (for example, Kazan)]. *Zhilishchnyye strategii* [Russian Journal of Housing Research]. 2018. Vol. 5. No. 3. P. 367–382. (in Russ.)
7. Vlasov S.A. Maloetazhnoye zhilishchnoje stroitel'stvo v Dal'nevostochnom federal'nom okruge: tendentsii, osobennosti, problemy [Low-rise housing construction in the Far Eastern Federal District: trends, features, problems]. *Zhilishchnyye strategii* [Russian Journal of Housing Research]. 2016. Vol. 3. No. 4. P. 299–312. (in Russ.)
8. Kosareva N.B., Polidi T.D., Gershovich A.Ya., Puzanov A.S., Karaselnikova I.V., Karaselnikova M.V. Otsenka roli maloetazhnoy zhiлой zastroyki v prostranstvennom razvitii krupneyshikh aglomeratsiy Rossii [An Assessment of the Role of Low-Rise Construction in Spatial Development of the Largest Agglomerations of Russia]. Moscow. Fond «Institut ekonomiki goroda» [The Institute for Urban Economics]. 2023. 156 p. Available at: [https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/ocenka\\_rol\\_i\\_maloetazhnoi\\_zhiloi\\_zastroiki\\_v\\_prostranstvennom\\_razvitii\\_krupneishih\\_aglomeratsiy\\_rossii.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/ocenka_rol_i_maloetazhnoi_zhiloi_zastroiki_v_prostranstvennom_razvitii_krupneishih_aglomeratsiy_rossii.pdf) (Accessed: 19 January 2024). (in Russ.)
9. Schneiderman I.M., Pilipenko I.V. Modernizatsiya sistemy vodosnabzheniya i vodootvedeniya

v sel'skoj mestnosti kak faktor povysheniya kachestva zhizni naseleniya Rossii [Upgrading water supply and wastewater collection systems in rural areas as a way to improve quality of life of the population of Russia]. *Narodonaselenie [Population]*. 2023. Vol. 26. No. 1. P. 147–159. (in Russ.)

**Information about the authors:**

*Lokosov Vyacheslav Veniaminovich*, RAS Corresponding Member, Director, Institute of Socio-Economic Studies of Population of the FCTAS RAS, Moscow, Russia.

*Contact information*: e-mail: vvlokos@yandex.ru; ORCID: 0000-0003-3656-2112; Elibrary AuthorID: 73766.

*Pilipenko Igor Valeryevich*, Candidate of Geography, MPA (Master of Public Administration), Head of Laboratory, Institute of Socio-Economic Studies of Population of the FCTAS RAS, Moscow, Russia.

*Contact information*: e-mail: i-pilipenko@yandex.ru, ORCID: 0000-0002-8108-7253; Elibrary AuthorID: 133285.

*Schneiderman Inna Moiseevna*, Candidate of Economics, Leading Researcher, Institute of Socio-Economic Studies of Population of the FCTAS RAS, Moscow, Russia.

*Contact information*: e-mail: imschneiderman@yandex.ru, ORCID: 0000-0002-4507-8464; Elibrary AuthorID: 653903.

Статья поступила в редакцию 01.03.2024, утверждена 15.04.2024, опубликована 30.05.2024.