



DOI: 10.24412/1561-7785-2025-4-105-116
EDN: AKHNXO

ДОСТУПНОСТЬ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАК СПОСОБ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА

Шаров С. Ю.*, Шнейдерман И. М.

ИСЭПН ФНИСЦ РАН

(117218, Россия, Москва, Нахимовский проспект, 32)

*E-mail: sharov.su@gmail.com

Для цитирования:

Шаров С.Ю., Шнейдерман И.М. Доступность индивидуального жилищного строительства как способ решения жилищного вопроса // Народонаселение. — 2025. — Т. 28. — № 4. — С. 105-116.
DOI: 10.24412 / 1561-7785-2025-4-105-116; EDN: AKHNXO

Аннотация. Индивидуальное жилищное строительство имеет ряд преимуществ: оно может быть более доступно в строительстве, предпочтительнее с демографической точки зрения, лучше в плане среды для жизни, способствовать большей пространственной равномерности системы расселения. В статье рассмотрены вопросы доступности индивидуального жилищного строительства как с точки зрения домохозяйств и с точки зрения общества. Для домохозяйств среднего достатка индивидуальные дома по сути являются единственной возможностью создания просторного жилья, однако вероятно при этом придётся столкнуться с более высокими временными затратами при создании или приобретении объекта недвижимости и его содержании, что связано с низкой институциональной организованностью сектора по сравнению с квартирами. Также вероятны более высокие платежи за коммунальные услуги или расходы на автономное обеспечение. При рассмотрении доступности индивидуального жилищного строительства с точки зрения общества, то есть с позиции градостроительного планирования и альтернативы обеспечения жильём больших слоёв населения, требуется решать вопросы транспортной доступности, выделения больших площадей земли при сохранении природных комплексов и удовлетворении других потребностей в земле, обеспечения удобствами на уровне городских. Проанализированы информационные потребности для исследования доступности, они сопоставлены с наличной информацией и сделан вывод о её недостаточности по ряду позиций. В связи с этим предложены альтернативные косвенные методы оценки доступности с использованием результатов опросов населения, сделан вывод о низкой доступности индивидуальных домов в высокоурбанизированных территориях, на основе анализа структуры землепользования в РФ получены косвенные доводы в пользу гипотезы об искусственной природе дефицита земли для индивидуального жилищного строительства.

Ключевые слова: индивидуальное жилищное строительство, малоэтажное жильё, доступность жилья, дефицит земли под застройку, субурбанизация.

Целью статьи является всесторонняя оценка доступности индивидуального жилищного строительства как способа обеспечения себя жильём с точки зрения домохозяйств и как способа решения жилищной проблемы с точки зрения общества. В первую очередь рассматриваются преимущества индивидуального жилья, которые служат мотивацией для его выбора и аргументацией в пользу актуальности темы. Далее обсуждается определение показателя доступности жилья, рассматриваются методологические особенности оценки доступности индивидуального жилья по сравнению с квартирами и имеющаяся информация для такой оценки, в том числе с учётом текущих затрат на содержание и жилищно-коммунальные услуги. В связи с информационными ограничениями предлагаются косвенные методы оценки на основе микроданных соцопросов посредством сравнения показателей для домохозяйств, уже проживающих в индивидуальных домах и квартирах. Изучается возможность существенного увеличения земельных площадей для индивидуального жилищного строительства на основе анализа существующей структуры землепользования.

Малоэтажное строительство имеет более короткий цикл строительства, существенно дешевле в расчёте на метр площади, предоставляет лучшие экологические условия [1]. Индивидуальные дома как разновидность малоэтажного жилья в дополнение к этому часто связаны с ведением личного подсобного хозяйства, что повышает продовольственную автономность, даёт демпфер риска снижения доходов. В дореволюционной России индивидуальные дома были возможностью обеспечить себя жильём для трудового населения с ограниченными доходами. В архитектурном сборнике проектов «Дешёвые дома» говорилось: «Жизненные условия настоящего времени создали особый вид собственников, которые стремятся с минимальными затратами устроить себе «собственное гнездо» [2]. Ситуация более чем столетней давности перекликается с современной. Во многих источниках подчёркивается, что индивидуальные

дома предпочтительнее квартир с точки зрения демографии. С одной стороны, низкая доступность жилья достаточной площади в больших городах снижает количество детей в семье [например, 3]. С другой стороны, «более половины многодетных семей в России проживают в собственных домах, а не в квартирах» [4]. В связи с этим возникает потребность в оценке доступности индивидуального жилья для широких слоёв населения в современных условиях высоко урбанизированного общества. Недооценка потенциала и роли индивидуального жилищного строительства (ИЖС) приводит к перекосу в пользу многоквартирных домов при градостроительном планировании, недостаточности ресурсов для снятия инфраструктурных ограничений для ИЖС [5; 6], недофинансированию строительства ИЖС и неоптимальному удовлетворению жилищных потребностей [7].

Доступность жилья для домохозяйства принято рассчитывать, как соотношение стоимости приобретения (квартиры или дома с участком) или строительства (дома плюс стоимость земельного участка) и годового дохода [8]. В идеале нужно дополнить этот показатель текущими расходами на содержание жилья и оплату жилищно-коммунальных услуг. Рассмотрим имеющуюся статистическую информацию о стоимости жилых зданий. С 2022 г. Росстат не собирает данные о фактической стоимости строительства зданий (до 2021 г. включительно этот показатель был в форме С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений», заполняемой застройщиками). Что касается рыночной стоимости, Росстат собирает данные о рыночной стоимости 1 м² общей площади жилья у организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих операции с недвижимостью. Разделяются первичный и вторичный рынки, дома разделяются по материалам стен, качеству (низкого, среднего, улучшенного качества и элитные), наличию отделки. Однако данные относятся только к квартирам. Минстрой России утверждает норматив стоимости 1 м² общей площади жилого помещения (на каждые полгода) и норма-

тив средней рыночной стоимости 1 м² общей площади жилого помещения по субъектам РФ (ежеквартально). Показатель средней рыночной стоимости квадратного метра используется при расчете социальных выплат и льгот для покупки жилья или при закупках жилья для переселения из ветхого и аварийного фондов. Показатели не дифференцируются для квартир и ИЖС, но охватывают в первую очередь квартиры. В связи с описанной ситуацией для получения статистики стоимости ИЖС необходимо обратиться к иным источникам.

Что касается текущих расходов на жильё и коммунальные услуги, Росстат собирает данные об оплате населением жилищно-коммунальных услуг от организаций, оказывающих жилищно-коммунальные услуги и осуществляющих начисление жилищно-коммунальных платежей. Это данные об общей массе платежей, не в расчёте на домохозяйство, они не дифференцируются по типам домохозяйств или типам жилья. Из этого источника информации для анализа финансовой нагрузки на домохозяйства могут быть полезны данные о собираемости платежей и объёме субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг. Данные о расходах на оплату жилья и коммунальных услуг по домохозяйствам можно взять из опросов населения Росстата. Выборочное обследование бюджетов домашних хозяйств включает вопросы о размере расходов на оплату жилья и коммунальных услуг по их видам, факте получения субсидий, причинах задержки платежей, если таковая есть, достаточности средств для оплаты платежей. Кроме того, сведения о получении субсидий и задолженности по оплате есть в «Комплексном обследовании уровня жизни».

Состав работ по содержанию ИЖС официально не формализован. Поэтому можно использовать состав работ по многоквартирным домам и внести необходимые корректировки. В отношении многоквартирных домов Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержа-

ния общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» устанавливает такой перечень: 1) обеспечение исправности конструкций самого здания (фундаментов, стен, опор, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и не-несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов; 2) содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения в многоквартирном доме, а именно оборудования систем холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации, электрооборудования, лифтов, вентиляции, мусоропровода и т.п.; 3) работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме. В затраты на содержание включаются уборка подъездов, мойка окон, уничтожение грызунов и насекомых, очистка снега с крыш, уборка территории вокруг дома, а также расходы на охрану и видеонаблюдение.

Для получения данных о текущих расходах в качестве дополнения к соцопросам можно использовать обсуждения в соцсетях. В частности, из обсуждения ВКонтакте¹ можно сделать следующие выводы относительно текущих расходов. Большая площадь дома существенно увеличивает расходы на отопление. Отопление большого дома в сотни квадратных метров без подключения к газу очень дорого. Наличие хорошей теплоизоляции может существенно сократить расходы на отопление, но не в разы. При наличии хорошей теплоизоляции расходы на газ для отопления дома в 300 м² могут быть сопоставимы с платой за отопление квартиры в 80 м² с учётом отсутствия в первом случае перетопов в тёплое время в межсезонье. В доме вероятно будет выше расход электричества: возникают расходы на подачу воды из своей скважины и возможно, перекачку канализации, дополнительное локальное отопление электричеством, возможно, нагрев горячей воды электричеством летний период. Очень

¹ Истра. Подслушано // ВКонтакте. 12 июля 2023. — URL: https://vk.com/wall-63417789_1844185?w=wall-63417789_1844185&ysclid=m9sqkecpfx505082611 (дата обращения: 22.05.2025).

энергозатратно кондиционирование больших площадей. Также расходы на капитальный ремонт целиком несут собственники.

Существенная статья расходов — обеспечение бесперебойности электроэнергии. Статья включает установку и обслуживание генератора, как правило газо- или бензинового, и расходы на топливо. Специфика ИЖС состоит в том, что многие работы выполняются своими силами или с привлечением бесплатной или платной помощи на неформальной основе. Это можно рассматривать как скрытые затраты, потенциально ведущие к недооценке полного объёма текущих затрат на ИЖС при экономическом анализе. С другой стороны, оценки этих затрат косвенными методами (например, по неким нормативным затратам времени и средней заработной плате) ненадёжны в плане обоснованности. Они напоминают упражнения экономистов по оценке работы домохозяйств по сумме зарплат на работы, как если бы они выполнялись сторонними лицами: зарплата повара, няни, уборщицы и т.д. С другой стороны, работы по уходу за домом и участком можно рассматривать как элемент образа жизни или даже хобби. В целом дом обходится дороже, но масштабирование площади домов значительно дешевле, чем для квартир: как капитальные, так и текущие расходы в расчёте на метр площади для домов ниже [9]. В отличие от дома, домохозяйство среднего класса не может себе позволить квартиру площадью 150 м² и более.

Относительную доступность ИЖС можно оценить также косвенно, сравнивая домохозяйства, проживающие в квартирах и домах в сложившейся на настоящий момент структуре жилищного фонда. В качестве источника для такого сравнения — использовать Комплексное наблюдение условий жизни населения Росстата (далее — КОУЖ). Наблюдение является выборочным, проводится анкетированием, охватывает всю территорию России. В генеральную совокупность входят все частные домохозяйства и население в них, проживающие на территории Федерации. Помимо итоговых таблиц, Росстат предоставил доступ к микро-

данным, что позволяет проводить детальный анализ. Последний раз это наблюдение проводилось в 2022 году.

В табл. 1 приведена характеристика выборки по типу помещения, занимаемого домохозяйством (в КОУЖ — вопрос «Условия проживания домохозяйства»). Таблица 1 включает число опрошенных домохозяйств, проживающих в каждом типе помещений, и общую и жилую площадь. В строке «Итого» в расчёт средних значений площади включены только данные, вошедшие в строки 1–4. Далее будут анализироваться в сопоставлении данные по домохозяйствам, проживающим в отдельных квартирах (строка 1), и в индивидуальных домах (строка 3). Они отражают квартиры и дома в наиболее чистом виде. Анализ выиграет из-за того, что эти категории достаточно представительны.

В таблице 1 обращает на себя внимание то, что площадь как общая, так и жилая, существенно выше для домов, чем для квартир. Также интересно, что в домах существенно выше доля жилой площади. Это подтверждается и данными по коммунальным квартирам и частям индивидуальных домов (рис. 1). Более низкий доход для ИЖС может не означать большую доступность, а отражать относительную географическую концентрацию ИЖС.

На рис. 2 рассмотрены только домохозяйства, занимающие целую квартиру или дом (94% выборки). В сельских населённых пунктах большая доля домохозяйств проживает в индивидуальных домах. Если рассматривать выборку как репрезентативную по отношению к генеральной совокупности в части соотношения проживающих домохозяйств в квартирах и домах, видно, что «нормальное» соотношение квартир и домов сохраняется в малых городах, а в средних, крупных и мегаполисах люди вынуждены «скупиваться» в многоквартирные дома. Следует сделать оговорку, что этот анализ не учитывает агломерации. С точки зрения агломераций картина может выглядеть иначе, поскольку ИЖС просто «вытесняется» на их периферию, которая на рис. 2 представлена как отдельные малые поселения.

Таблица 1
Распределение выборки по типу помещения, занимаемого домохозяйством

Table 1

Distribution of sample by lodgment type

Условия проживания домохозяйства	Число наблюдений в выборке	Среднее значение общей площади помещений, м ²	Среднее значение жилой площади помещений, м ²	Удельный вес жилой площади в общей, %
Отдельная квартира	38922	50,1	34,2	68,3
Коммунальная квартира	290	39,4	25,0	63,4
Индивидуальный (одно-квартирный) дом	17493	73,8	54,5	73,9
Часть индивидуального (одноквартирного) дома	3145	62,2	45,9	73,8
Общесжитие	131	-	-	-
Другое	13	-	-	-
Итого	59994	57,6	40,7	70,7

Примечание: здесь и далее — результаты анализа по основной выборке домохозяйств.

Источник: КОУЖ 2022.

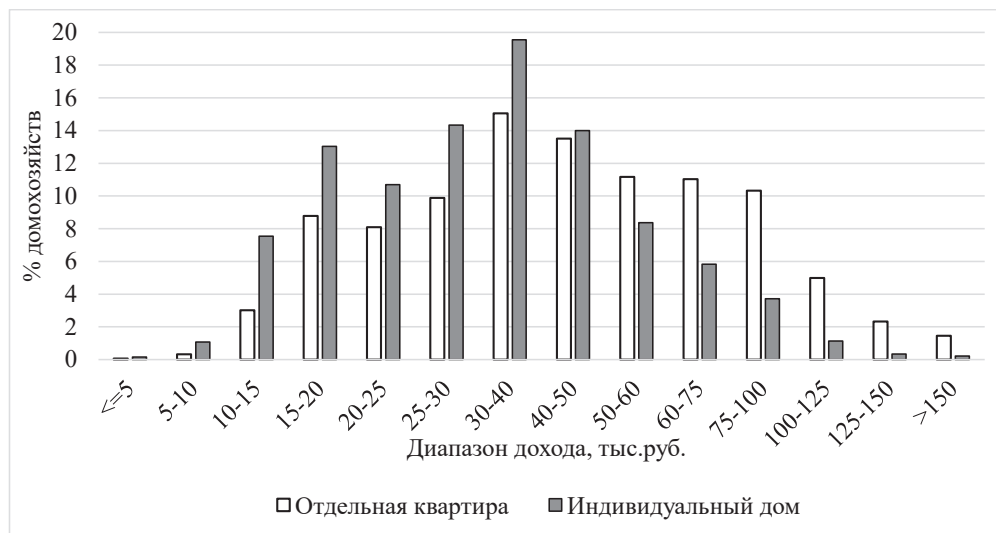


Рис. 1. Распределение домохозяйств по уровню денежного дохода в месяц в 2022 году

Fig. 1. Distribution of households by income in 2022

Источник: КОУЖ 2022.

При принятии жилищно-политических и градостроительных решений доступность жилья следует рассматривать не только с точки зрения домохозяйств, но и общества в целом. Не все расходы несут домохозяйства, а именно государство может брать на себя часть затрат на инфраструктуру (которая позднее мо-

жет компенсироваться населением за счёт платежей за коммунальный ресурс, идущей на покрытие прошлых расходов на создание сетей). В отличие от многоквартирных домов, для ИЖС нет механизма включения в затраты на строительство дома социальной инфраструктуры — следовательно эти затраты ложатся на бюджет. Также

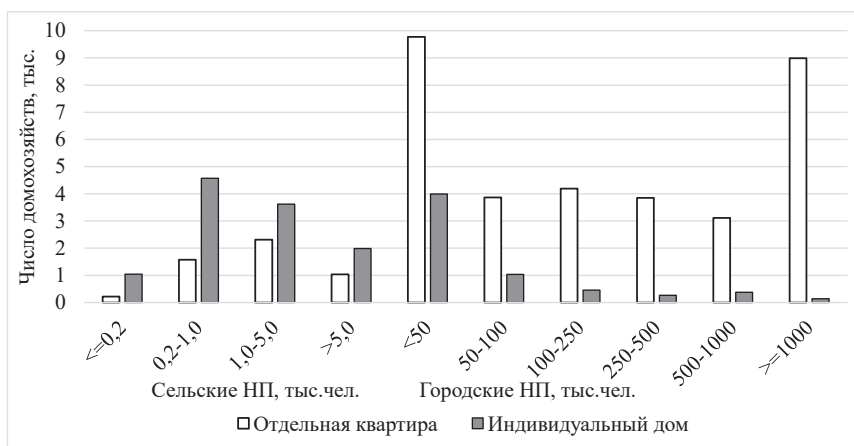


Рис. 2. Число домохозяйств в выборке, проживающих в квартирах и домах, по типу населённого пункта (НП)

Fig. 2. Number of households in the sample living in apartments and houses, by type of settlement

Источник: КОУЖ 2022.

государство частично берет на себя капитальные и текущие расходы, субсидируя малообеспеченных.

Для ИЖС транспортные и инженерные сети должны охватывать большую площадь, а значит иметь большую протяжённость [10; 11]. Это напрямую относится к централизованным сетям, если же в посёлках автономные системы обеспечения, встаёт вопрос о локальном обеспечении ресурсом. Сюда, помимо местных распределительных сетей с насосами, входит оборудование для локальной добычи — например, артезианская скважина для обеспечения водой, — и оборудование для хранения — водонапорные башни или современные автоматизированные системы подачи воды, газгольдеры. Если ресурс доставляется извне — как в случае с газом для газгольдеров — возникают соответствующей затраты на транспортировку с использованием специализированной техники.

По нашему мнению, в отношении ИЖС именно вопрос обеспечения инфраструктурой — транспортной, инженерной и социальной — важнее других: вопросов землепользования, затрат на строительство и содержание домов. В текущей ситуации неурегулированности источников финансирования инфраструктуры частной застройки,

если включить все стихийно возникшие коттеджные посёлки в поселения, невозможно будет выполнить соответствующие нормативы расходов на инфраструктуру без существенного увеличения бюджетов. Если проблема финансирования строительства коммунальных сетей частично решается за счёт платы за подключение, то дороги и улучшение их пропускной способности ложатся на бюджет, за исключением стихийно построенных дорог внутри поселков. За последними приходится следить собственникам, которые тоже стараются передать их на баланс муниципалитетам или государству. По словам заместителя председателя Экспертного совета при Комитете по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Государственной Думы РФ В.С.Казейкина: «Опытные застройщики стараются все построенные дороги и инженерные сети тут же передать муниципалитетам. У тех больше ресурсов — и финансовых, и материальных, и трудовых. И они куда лучше обеспечат содержание и ремонт транспортных и инженерных сетей»².

² ЖКХ в малоэтажных домах: до прозрачности далеко, а высокие цены — вот они // Всероссийский отраслевой интернет-журнал «Строительство.RU». — URL: <https://rcmm.ru/zhkh/24813-zhkh-v-maloetazhnyh-domah-doprozrachnosti-daleko-a-vysokie-ceny-vot-oni.html> (дата обращения: 06.05.2025).

Таблица 2

Структура земельного фонда РФ по категориям

Table 2

Land area of the Russian Federation by categories

№	Категории земель	Площадь, тыс. га	% от РФ (строка 8)
1	Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе:	382 509,8	22,3
1.1	фонд перераспределения земель	43136,2	2,5
2.	Земли населённых пунктов, в том числе:	20501,6	1,20
2.1	городских населённых пунктов	8403,4	0,49
2.2	сельских населённых пунктов	12098,2	0,71
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и земли иного специального назначения, в том числе	17511,6	1,02
3.1	Земли промышленности	2210,8	0,1
3.2	Земли энергетики	152,6	0,01
3.3	Земли транспорта, в том числе:	2368,1	0,1
3.3.1	железнодорожного	919,9	0,1
3.3.2	автомобильного	1320,3	0,1
3.3.3	морского, внутреннего водного	22,3	0,001
3.3.4	воздушного	50,4	0,003
3.3.5	трубопроводного	55,2	0,003
3.4	Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	28,3	0,002
3.5	Земли для обеспечения космической деятельности	15,6	0,001
3.6	Земли обороны и безопасности	11976,8	0,7
3.7	Земли иного специального назначения	759,4	0,04
4	Земли особо охраняемых территорий, в том числе	49641,7	2,9
4.1	Земли особо охраняемых природных территорий	49399,8	2,9
4.2	Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов	32,3	0,002
4.3	Земли рекреационного назначения	220,8	0,01
4.4	Земли историко-культурного назначения	21,1	0,001
5	Земли лесного фонда	1125786,2	65,7
6	Земли водного фонда	28070,0	1,6
7	Земли запаса	88498,2	5,2
8	Итого земель в административных границах	1712519,1	100,0
9	Из всех земель: земли природоохранного назначения	145087,4	8,5
10	Из всех земель: особо ценные земли	6295,1	0,4

Примечания: 1) жирным выделены итог (строка 8) и строки, формирующие итог; 2) данные о структуре земельного фонда в таблицах 2–4 приведены по состоянию на 01.01.2019 из Формы № 22–2 Росреестра.

Источник: Росреестр (Форма № 22–2). — URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/statisticheskaya-informatsiya-o-nalichii-i-raspredelenii-zemelnogo-fonda/?ysclid=mb4xee8th244503308> (дата обращения: 06.05.2025).

Существует проблема неохвата стихийно возникших посёлков зонами обслуживания скорой помощи, потребность в среднем образовании решается за счёт существующих школ, при этом системно не решается вопрос ежедневной пере-

возки детей до школы и обратно. Но если создавать социальную инфраструктуру по нормативам, а новое жилье главным образом используется как второе жилье, возникает проблема перепроизводства инфраструктуры.

Вопрос доступности ИЖС из-за больших потребностей в земельных площадях также связан с вопросом землепользования. С точки зрения домохозяйств, речь идёт о цене земли, а с точки зрения общества — об изыскивании площадей, которые используются или могли бы использоваться для других целей. В табл. 2 представлена существующая структура земельного фонда РФ по назначению — по категориям земель, установленным ст. 7 Земельного кодекса РФ. В составе других категорий следует обратить внимание на земли населённых пунктов, в том числе городских и сельских.

В табл. 3 приводится структура земельного фонда по «угодьям», которые в том числе включают земли застройки (строка 14): «Земли застройки включают земельные участки жилой и общественной застройки, занятые жилыми, культурно-бытовыми, административными, культовыми и иными зданиями и сооружениями, предназначенными для этих целей, а также промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройкой. Сюда же включаются земельные участки, необходимые для эксплуатации зданий, сооружений и их обслуживания»³. Таким образом 0,36% территории РФ включают все виды застройки, а не только жилую. Площадь земель застройки интересно сравнить с площадью под дорогами (строка 15), также интенсивно используемыми в хозяйстве и предназначенными для связи поселений.

Площадь земель застройки в населённых пунктах — 3729,3 тыс. га (0,22% площади РФ). Примечательно, что в городских населённых пунктах площадь застройки (2,16 млн га) сопоставима с площадью сельхозугодий (2,20 млн га), а в сельских населённых пунктах площадь застройки (1,6 млн га) в 4,8 раза меньше площади сельхозугодий (7,6 млн га). В табл. 4 приведены

данные о площади жилой застройки в поселениях. Площадь жилой застройки во всех населённых пунктах составляет 0,06% территории России.

Даже при том, что значительная доля площади страны слабо подходит для постоянного проживания, это значение примечательно мало. Можно сравнить площадь жилой застройки с площадью других освоенных или потенциально осваиваемых земель: она составляет 0,5% от площади сельхозугодий или 0,15% площади, покрытой лесом (без учёта лесных насаждений, не входящих в лесной фонд, которые в основном находятся на землях сельхозназначения). Такой, хотя и грубый, анализ говорит в пользу вывода о том, что жилая застройка искусственно сжата по площади, а также о потенциале существенного увеличения площади земель для ИЖС. С другой стороны, в агломерациях, где и есть основной спрос на ИЖС, дефицит земель для природных, парковых территорий и даже для промышленности под давлением жилой застройки, может быть существенным.

На основе вышеизложенного можно сделать следующие выводы. Оценка доступности ИЖС имеет методологические особенности, это более сложный объект из-за нестандартизованности, неурегулированности отношений. Это сказывается и на доступности и качестве необходимой для анализа информации. В целом современные комфортные дома предсказуемо дороже. Однако ИЖС — подчас единственная возможность обеспечить пространное жилье — в расчёте на квадратные метр и капитальные, и текущие затраты существенно ниже. В то же время анализ данных соцопросов по структуре существующего жилищного фонда говорит о том, что домохозяйства, живущие в индивидуальных домах, имеют в среднем более низкий доход, чем живущие в квартирах, а индивидуальные дома решают жилищный вопрос для существенной доли населения в малых и отчасти в средних поселениях. В больших городах существующий потенциал индивидуального жилья незначителен (если не рассматривать их в составе агломераций). Наибольший вызов для существен-

³ Указания по заполнению формы № 22-2 «Сведения о наличии и распределении земель по категориям и угодьям», утверждённые Приказом Росстата от 07.12.2018 № 726 «Об утверждении форм федерального статистического наблюдения с указаниями по их заполнению для организации Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии федерального статистического наблюдения за земельными ресурсами».

Таблица 3

Структура земельного фонда РФ по угодьям

Table 3

Land area by land use

№	Угодья	Площадь, тыс.га	% от РФ
1	Общая площадь, тыс. га	1712519,1	100,0
2	Сельскохозяйственные угодья, в том числе	221977,1	13,0
3	пашня	122753,5	7,2
4	залежь	4877,5	0,3
5	многолетние насаждения	1914,0	0,1
6	сенокосы	24017,5	1,4
7	пастбища	68414,6	4,0
8	В стадии мелиоративного строительства (сельхозугодья) и восстановления плодородия	488,2	0,03
9	Лесные площади, в том числе	870744,8	50,8
10	покрытые лесами	794725,8	46,4
11	не покрытые лесами	76019,0	4,4
12	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	26271,1	1,5
13	Под водой	72286,5	4,2
14	Земли застройки	6112,7	0,36
15	Под дорогами	8116,7	0,47
16	Болота	154534,0	9,0
17	Нарушенные земли	1072,4	0,1
18	Прочие земли, в том числе	350915,6	20,5
19	полигоны отходов, свалки	129,0	0,01
20	пески	4398,9	0,3
21	овраги	1441,8	0,1
22	тундровые участки, не вошедшие в другие угодья	117169,6	6,8
23	другие земли	227776,3	13,3
24	Из всех земель оленьи пастбища	335226,1	19,6

Примечание: жирным выделены итог (строка 1) и строки, формирующие итог.

Источник: Росреестр.

Таблица 4

Площадь земель жилой и общественно-деловой застройки в населённых пунктах

Table 4

Area of residential and public-business development in settlements

Виды использования земель	Населённые пункты			% от всех земель застройки в населённых пунктах
	Городские	Сельские	Все	
Земли жилой застройки, из них:	1152,5	680,4	1832,9	49,1
– многоэтажной	401,8	65	466,8	12,5
– индивидуальной	706,1	514,7	1220,8	32,7
Земли общественно-деловой застройки	461,3	417,1	878,4	23,6
Земли сельскохозяйственного использования в поселениях, занятые садоводческими, огородническими и дачными объединениями и индивидуальными садоводами и огородниками	404,4	161,1	565,5	

Источник: Росреестр.

ного увеличения ИЖС — обеспечение больших территорий инфраструктурой, которое в значительной степени ложится на государство. Однако анализ структуры земельного фонда не подтверждает тезис о дефиците земель для значимого роста площади поселений. В полной мере потенциал ИЖС

будет реализован за счёт индустриального строительства и, главное, за счёт комплексного развития территорий с акцентом на малоэтажную застройку, которое позволит снять инфраструктурные ограничения и улучшить застройку индивидуальными домами эстетически.

Литература и Интернет-источники

1. **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
2. **Чуклова, Е.** Некоторые факты из истории развития малоэтажного индивидуального жилья в России / Е. Чуклова // Архитектура. Строительство. Дизайн — 2009. — № 2(55) — С. 30–31. EDN: KZJXGB
3. **Русанов, А.В.** Жилищные аспекты политики рождаемости: опыт Китая / А.В. Русанов, Е. Ван // Народонаселение. — 2025. — Т. 28. — № 1. — С. 76–88. DOI: 10.24412 / 1561-7785-2025-1-76-88; EDN: UHGVCМ
4. **Гузанова, А.К.** Жилищная обеспеченность домохозяйств с детьми в современной России / А.К. Гузанова // Уровень жизни населения регионов России. 2025. Том 21. № 1. С. 43–58. DOI: 10.52180 / 1999-9836_2025_21_1_3_43_58; EDN: NOGOXV
5. **Шершова, Л.В.** Строительство индивидуального жилья как точка роста развития региона / Л.В. Шершова, С.О. Шершов, С.В. Лебедихин, Н.Ю. Чепкасова // Современные строительные материалы и технологии. Сборник научных статей II международной конференции. Выпуск 2. (Калининград, 28–29 мая 2019 года) — 2020. — С. 227–241; EDN: OANRZC
6. **Шаров, С.Ю.** Опыт индивидуального жилищного строительства в Белгородской области / С.Ю. Шаров // Народонаселение — 2017. — № 4(78). — С. 135–148. DOI: 10.26653 / 1561-7785-2017-4-10; EDN: YSLFNG
7. **Синякова, Е.В.** Социально-адресные механизмы обеспечения домашних хозяйств индивидуальным жильем на основе структурирования их потребностей / Е.В. Синякова, А.М. Платонов // Вестник УРФУ. Серия: экономика и управление — 2018. — Т. 17. — № 3. — С. 423–444. DOI: 10.15826 / vestnik.2018.17.3.019; EDN: XUTNCX
8. **Минченко, М.М.** О методах оценки доступности жилья для населения: сравнительный анализ / М.М. Минченко, Н.Н. Ноздрин // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. — 2013 — Т. 11 — С. 48–70. EDN: RIVTPT.
9. **Локосов, В.В.** Малоэтажное жильё как приоритет в повышении жилищной обеспеченности российских семей / В.В. Локосов, И.В. Пилипенко, И.М. Шнейдерман // Народонаселение. — 2024. — Т. 27. — № S1. — С. 161–176. DOI: 10.24412 / 1561-7785-2024-S1-161-176; EDN: EYULIA
10. **Пилипенко, И.В.** Региональные приоритеты в модернизации инженерной инфраструктуры в сельской местности для повышения качества жизни населения (часть первая) / И.В. Пилипенко, И.М. Шнейдерман // Народонаселение. — 2024. — Т. 27. — № 1. — С. 20–32. DOI: 10.24412 / 1561-7785-2024-1-20-32; EDN: MMZEPF
11. **Пилипенко И.В.** Региональные приоритеты в модернизации инженерной инфраструктуры в сельской местности для повышения качества жизни населения (часть вторая) / И.В. Пилипенко, И.М. Шнейдерман // Народонаселение. — 2024. — Т. 27. — № 2. — С. 26–40. DOI: 10.24412 / 1561-7785-2024-2-26-40; EDN: EOQSCH

Сведения об авторах:

Шаров Сергей Юрьевич, к.э.н., ведущий научный сотрудник, ИСЭПН ФНИСЦ РАН, Москва, Россия.

Контактная информация: e-mail: sharov.su@gmail.com; ORCID: 0000-0001-6911-5576; РИНЦ SPIN-код: 4429-7484

Шнейдерман Инна Моисеевна, к.э.н., ведущий научный сотрудник, ИСЭПН ФНИСЦ РАН, Москва, Россия.

Контактная информация: e-mail: schneiderman@isesp-ras.ru; ORCID: 0000-0002-4507-8464; РИНЦ SPIN-код: 6132-3097

DOI: 10.24412/1561-7785-2025-4-105-116

AFFORDABILITY OF INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION AS A WAY TO SOLVE THE HOUSING PROBLEM

Sergey Yu. Sharov*, Inna M. Shneiderman

ISESP FCTAS RAS

(32 Nakhimovsky prospect, Moscow, Russia, 117218)

**E-mail: sharov.su@gmail.com*

For citation:

Sharov S. Yu., Shneiderman I. M. Affordability of individual housing construction as a way to solve the housing problem. *Narodonaselenie [Population]*. 2025. Vol. 28. No. 4. P. 105-116. DOI: 10.24412/1561-7785-2025-4-105-116 (in Russ.)

Abstract. *Individual housing construction offers several advantages: it can be more affordable to build, demographically preferable, provide a better living environment, and contribute to a greater spatial uniformity of settlement system. This article examines the affordability of individual housing from both the household and societal perspectives. For middle-income households, individual houses are essentially the only option for constructing spacious housing. However, they are likely to face higher time expenditures in constructing or acquiring property and maintaining it, due to the sector's lower institutional organization as compared to apartments. Higher utility bills or the cost of autonomous provision are also likely. When considering the affordability of individual housing construction from a societal perspective — that is, from an urban planning perspective and as an alternative to providing housing for large segments of the population — it is necessary to address the issues of transport accessibility, allocation of large tracts of land while preserving natural areas and meeting other land needs, and provision of amenities at the urban level. The authors analyzed information requirements for such study and compared with available information, concluding that this information is insufficient on a number of fronts. In this regard, alternative indirect methods for assessing affordability using the results of population surveys are proposed, a conclusion is made about low affordability of individual houses in highly urbanized areas; based on the analysis of the structure of land use, some indirect arguments are obtained in favor of the hypothesis about the artificial nature of the land shortage for individual housing construction.*

Keywords: *individual housing construction, low-rise housing, housing affordability, land shortage for development, suburbanization.*

References and Internet sources

1. Shneiderman I. M. Razvitije maloetazhnogo zhil'ya i yego rol' v povyshenii kachestva zhizni naseleniya [Development of low-rise housing and its role in improving the quality of life of population]. *Narodonaselenie [Population]*. 2013. No. 3 (61). P. 59–67. (in Russ.)
2. Chuklova E. Nekotorye fakty iz istorii razvitiya maloetazhnogo individual'nogo zhil'ya v Rossii [Some facts from the history of the development of low-rise individual housing in Russia].

- Arkhitektura. Stroitel'stvo. Dizajn [Architecture. Construction. Design]. 2009. No. 2 (55). P. 30–31. (in Russ.)
3. Rusanov A. V., Wang E. Zhilishchnyye aspekty politiki rozhdaiemosti: opyt Kitaya [Housing aspects of fertility policy: China's experience]. *Narodonaselenie [Population]*. 2025. Vol. 28. No. 1. P. 76–88. DOI: 10.24412/1561-7785-2025-1-76-88 (in Russ.)
 4. Guzanova A. K. Zhilishchnaya obespechennost' domokhozyajstv s det'mi v sovremennoj Rossii [Housing provision for households with children in modern Russia]. *Uroven' zhizni naseleniya regionov Rossii [Living Standards of the Population in the Regions of Russia]*. 2025. Vol. 21. No. 1. P. 43–58. DOI: 10.52180/1999-9836_2025_21_1_3_43_58 (in Russ.)
 5. Shershova L. V., Shershov S. O., Lebedikhin S. V., Chepkasova N. Yu. Stroitel'stvo individual'nogo zhil'ya kak tochka rosta razvitiya regiona [Construction of individual housing as a growth point for regional development]. *Sovremennyye stroitel'nyye materialy i tekhnologii. Sbornik nauchnykh statej 2 mezhdunarodnoj konferentsii. [Modern Construction Materials and Technologies. Proceedings of the II international conference]* (Kaliningrad, 28–29 May 2019). Iss. 2. Kaliningrad. 2020. P. 227–241 (in Russ.)
 6. Sharov S. Yu. Opyt individual'nogo zhilishchnogo stroitel'stva v Belgorodskoj oblasti [Experience of individual housing construction in the Belgorod region] *Narodonaselenie [Population]*. 2017. No. 4(78). P. 135–148. DOI: 10.26653/1561-7785-2017-4-10 (in Russ.)
 7. Sinyakova E. V., Platonov A. M. Sotsial'no-adresnyye mekhanizmy obespecheniya domashnikh khozyajstv individual'nykh zhil'jem na osnove strukturirovaniya ikh potrebnostej [Social and address mechanisms of providing households with individual housing on the basis of structuring their requirements]. *Vestnik URFU. Seriya: ekonomika i upravleniye [Bulletin of Ural Federal University. Series: Economics and Management]*. 2018. Vol. 17. No. 3. P. 423–444. DOI: 10.15826/vestnik.2018.17.3.019 (in Russ.)
 8. Minchenko M. M., Nozdrina N. N. O metodakh otsenki dostupnosti zhil'ya dlya naseleniya: sravnitel'nyj analiz [Methods for estimation of housing affordability for the population: a comparative analysis]. *Nauchnyye trudy: Institut narodnokhozyajstvennogo prognozirovaniya RAN [Scientific Proceedings: Institute of Economic Forecasting RAS]*. Vol. 11. 2013. P. 48–70. (in Russ.)
 9. Lokosov V. V., Pilipenko I. V., Shneiderman I. M. Maloetazhnoye zhil'yo kak prioritet v povyshenii zhilishchnoy obespechennosti rossijskikh semej [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.)
 10. Pilipenko I. V., Shneiderman I. M. Regional'nyye priority v modernizatsii inzhenernoj infrastruktury v sel'skoj mestnosti dlya povysheniya kachestva zhizni naseleniya (chast' pervaya) [Regional priorities in the utilities' infrastructure upgrading in rural areas for improving quality of life of the population (Part One)]. *Narodonaselenie [Population]*. 2024. Vol. 27. No. 1. P. 20–32. DOI: 10.24412/1561-7785-2024-1-20-32 (in Russ.)
 11. Pilipenko I. V., Shneiderman I. M. Regional'nyye priority v modernizatsii inzhenernoj infrastruktury v sel'skoj mestnosti dlya povysheniya kachestva zhizni naseleniya (chast' vtoraya) [Regional priorities in the utilities' infrastructure upgrading in rural areas for improving quality of life of the population (Part Two)]. *Narodonaselenie [Population]*. 2024. Vol. 27. No. 2. P. 26–40. DOI: 10.24412/1561-7785-2024-2-26-40 (in Russ.)

Information about the authors:

Sharov Sergey Yuryevich, Candidate of Economics, Leading Researcher, ISESP FCTAS RAS, Moscow, Russia.
Contact information: e-mail: sharov.su@gmail.com; ORCID: 0000-0001-6911-5576; Elibrary SPIN-code: 4429-7484.

Shneiderman Inna Moiseevna, Candidate of Economics, Leading Researcher, ISESP FCTAS RAS, Moscow, Russia.

Contact information: e-mail: schneiderman@isesp-ras.ru; ORCID: 0000-0002-4507-8464; Elibrary SPIN-code: 6132-3097.

Статья поступила в редакцию 05.09.2025, утверждена 10.11.2025, опубликована 30.12.2025.