

# Жилищное строительство в России в сегменте многоквартирных домов в 1990–2020-х годах<sup>1</sup>

**И.В. Пилипенко**

УДК 332.8

DOI: 10.30680/ЕСО0131–7652–2025–6–7–28

**Аннотация.** В статье рассматривается динамика строительства многоквартирных домов в 85 регионах Российской Федерации в период с 1991 г. по 2023 г. На основе данных Росстата рассчитаны 37 показателей, характеризующих объем, изменения в тенденциях, средние и удельные значения ввода жилья по регионам в целом, в городской и сельской местности, а также ввод квартир на региональном уровне. Это позволило выявить долгосрочные тренды во вводе жилья профессиональными застройщиками, в том числе увеличение диспропорций между регионами как по абсолютным, так и по относительным значениям показателей, а также сокращение общей площади вводимых квартир в абсолютном большинстве регионов. Проведено ранжирование субъектов РФ по каждому из индикаторов. Полученная классификация, включающая 4 группы и 2 подгруппы регионов, может быть использована для совершенствования государственной жилищной политики на региональном уровне.

**Ключевые слова:** многоквартирный дом; жилищное строительство; ввод жилья; профессиональный застройщик; квартира; классификация; ипотека; межрегиональная дифференциация

## Введение

В российской статистике и отчетности государственных органов власти все данные по жилищному строительству делятся на два сегмента – ввод жилья населением за счет собственных и привлеченных средств (индивидуальное жилищное строительство – ИЖС) и остальное – т.е. ввод жилья профессиональными застройщиками (преимущественно многоквартирные дома – МКД)<sup>2</sup>. В русскоязычной научной литературе основное внимание до недавнего времени уделялось именно сегменту МКД, который рассматривался с точки зрения проведения рыночных реформ в жилищном секторе [Страйк,

<sup>1</sup> Автор выражает благодарность директору ФГБУ «НИИ проблем социально-экономической статистики Федеральной службы государственной статистики» Хамзину Рустаму Абуталибовичу за помощь в получении статистических данных по показателю ввода жилья в городской и сельской местности для периода 1991–1998 гг.

<sup>2</sup> Ввод в действие жилых домов в городской и сельской местности в Российской Федерации. Росстат, 28.03.2025. URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Stroi\\_132\\_2024.xls](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Stroi_132_2024.xls) (дата обращения: 08.10.2025).

Косарева, 1994; Косарева и др., 2015] и формирования рынка жилья в стране [Стерник, 2005; Косарева и др., 2015; Стерник, Стерник, 2018], в том числе в крупных городах [Мальгинов, Стерник, 2024], развития системы жилищно-коммунального хозяйства [Левашов, 2004], анализа капитальных вложений в жилищное строительство [Овсянникова, 2005; Ханин, 2022], реализации государственной жилищной политики [Левашов, 2004; Косарева и др., 2015; Овсянникова и др., 2019], в том числе на региональном уровне [Ноздрина, 2009; Белкина, 2013; Шнейдерман, Ноздрина, 2014]. При этом с момента реорганизации в 2015–2018 гг. государственного АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) в единый институт развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» было значительно улучшено статистическое обеспечение сегмента МКД<sup>3</sup>, что позволило снизить информационную асимметрию между различными участниками рынка жилья.

Вместе с тем вопросы долгосрочной динамики ввода жилья в Российской Федерации частными и государственными (в первой половине 1990-х гг.) застройщиками и девелоперами были до недавнего времени освещены недостаточно [Пилипенко, 2024. № 3; 2025]. А на региональном уровне долгосрочная динамика показателей жилищного строительства практически не рассматривалась [Пилипенко, 2024. № 3], так как классификации и типологии субъектов РФ строились с использованием показателей преимущественно за один определенный год или короткий промежуток времени [Ноздрина, 2009; Полиди, 2011; Шнейдерман, Ноздрина, 2014].

Для восполнения данного пробела в настоящей работе мы развиваем свою методику изучения динамики жилищного строительства, представленную и апробированную ранее на примере 15 республик СССР за период 1946–1990 гг. [Пилипенко, 2023], а также 85 регионов РФ для сегмента строительства жилья населением за свой счет и с помощью заемных средств [Пилипенко, 2024. № 10]. В качестве статистической базы используются данные Росстата за 1991–2023 гг., представленные в ЕМИСС<sup>4</sup>. По результатам анализа будет построена классификация 85 регионов Российской Федерации, по которым имеются данные, по развитию жилищного строительства в сегменте МКД<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Обзор рынка жилищного строительства. «ДОМ.РФ», 2025. URL: <https://дом.рф/analytics/archive/?section=820> (дата обращения: 08.10.2025).

<sup>4</sup> ЕМИСС. Государственная статистика, 2025. URL: <https://www.fedstat.ru/organizations/> (дата обращения: 10.07.2025).

<sup>5</sup> Для отдельных регионов было рассчитано меньшее количество показателей: для Магаданской обл. – 36 (кроме индикатора 4,6), для Москвы и Санкт-Петербурга – по 27 (кроме показателей для сельской местности), для Республики Крым – 22 (отсутствуют данные до 2014 г.), для г. Севастополя – 20 (также отсутствуют данные до 2014 г.).

## Методика исследования жилищного строительства в сегменте многоквартирных домов

Для анализа динамики жилищного строительства в сегменте МКД используется набор из 37 показателей, разбитых на восемь блоков (табл. 1), позволяющий рассмотреть проблему с нескольких точек зрения и классифицировать российские регионы как по каждому из индикаторов в отдельности, так и по показателям для городской и сельской местности; как по объемным, так и по удельным показателям, а также проанализировать усредненные значения и динамику изменений в жилищном строительстве в сегменте МКД. При наличии дополнительных статистических данных в региональном разрезе эту систему можно дополнить такими показателями, как, например, этажность домов и материал стен, что позволит провести еще более подробный анализ.

**Таблица 1. Список из 37 показателей развития жилищного строительства в сегменте многоквартирных домов в регионах РФ в 1991–2023 гг.**

№	Показатель	Ед. изм.	Вре- менной интер- вал	Пяти- летки/ годы
1.1	Ср. доля ввода жилья профессиональными застройщиками в регионе от ввода жилья проф. застройщиками в РФ всего, весь период	%	1991– 2023	Годы
1.2	Ср. доля ввода жилья проф. застройщиками в регионе от ввода жилья проф. застройщиками в РФ в городской местности, весь период	%	1991– 2023	Годы
1.3	Ср. доля ввода жилья проф. застройщиками в регионе от ввода жилья проф. застройщиками в РФ в сельской местности, весь период	%	1991– 2023	Годы
1.4	Ср. доля ввода жилья проф. застройщиками в регионе от ввода жилья проф. застройщиками в РФ, всего.	%	2021– 2023	Годы
1.5	Ср. доля ввода жилья проф. застройщиками в регионе от ввода жилья проф. застройщиками в РФ в городской местности	%	2021– 2023	Годы
1.6	Ср. доля ввода жилья проф. застройщиками в регионе от ввода жилья проф. застройщиками в РФ в сельской местности	%	2021– 2023	Годы
2.1	Изм. средней доли ввода жилья проф. застройщиками в регионе от ввода жилья проф. застройщиками в РФ всего, 2021–2023 гг. к 1991–1995 гг.	п.п.	1991– 2023	Пяти- летки
2.2	Изм. средней доли ввода жилья проф. застройщиками в регионе от ввода жилья проф. застройщиками в РФ в городской местности, 2021–2023 гг. к 1991–1995 гг.	п.п.	1991– 2023	Пяти- летки
2.3	Изменение средней доли ввода жилья проф. застройщиками в регионе от ввода жилья проф. застройщиками в РФ в сельской местности, 2021–2023 гг. к 1991–1995 гг.	п.п.	1991– 2023	Пяти- летки
3.1	Изменение объема ввода жилья проф. застройщиками всего в регионе, 2021–2023 гг. к 1991–1995 гг.	кол-во раз	1991– 2023	Пяти- летки

Продолжение табл. 1

№	Показатель	Ед. изм.	Вре- менной интер- вал	Пяти- летки/ годы
3.2	Изм. объема ввода жилья проф. застройщиками в городской местности в регионе, 2021–2023 гг. к 1991–1995 гг.	кол-во раз	1991– 2023	Пяти- летки
3.3	Изм. объема ввода жилья проф. застройщиками в сельской местности в регионе, 2021–2023 гг. к 1991–1995 гг.	кол-во раз	1991– 2023	Пяти- летки
4.1	Ср. доля ввода жилья проф. застройщиками от общего ввода жилья в регионе, весь период	%	1991– 2023	Годы
4.2	Ср. доля ввода жилья проф. застройщиками от общего ввода жилья в городской местности в регионе, весь период	%	1991– 2023	Годы
4.3	Ср. доля ввода жилья проф. застройщиками от общего ввода жилья в сельской местности в регионе, весь период	%	1991– 2023	Годы
4.4	Ср. доля ввода жилья проф. застройщиками от общего ввода жилья в регионе	%	2021– 2023	Годы
4.5	Ср. доля ввода жилья проф. застройщиками от общего ввода жилья в городской местности в регионе	%	2021– 2023	Годы
4.6	Ср. доля ввода жилья проф. застройщиками от общего ввода жилья в сельской местности в регионе	%	2021– 2023	Годы
5.1	Изм. доли ввода жилья проф. застройщиками всего от общего ввода жилья в регионе, 2021–2023 гг. к 1991–1995 гг.	п.п.	1991– 2023	Пяти- летки
5.2	Изм. доли ввода жилья проф. застройщиками от общего ввода жилья в городской местности в регионе, 2021–2023 гг. к 1991–1995 гг.	п.п.	1991– 2023	Пяти- летки
5.3	Изм. доли ввода жилья проф. застройщиками от общего ввода жилья в сельской местности в регионе, 2021–2023 гг. к 1991–1995 гг.	п.п.	1991– 2023	Пяти- летки
6.1	Средний подушевой ввод жилья проф. застройщиками всего в регионе, весь период	м <sup>2</sup> / 1000 жителей	1991– 2023	Годы
6.2	Средний подушевой ввод жилья проф. застройщиками в городской местности в регионе, весь период	м <sup>2</sup> / 1000 жителей	1991– 2023	Годы
6.3	Средний подушевой ввод жилья проф. застройщиками в сельской местности в регионе, весь период	м <sup>2</sup> / 1000 жителей	1991– 2023	Годы
6.4	Средний подушевой ввод жилья проф. застройщиками всего в регионе	м <sup>2</sup> / 1000 жителей	2021– 2023	Годы
6.5	Средний подушевой ввод жилья проф. застройщиками в городской местности в регионе	м <sup>2</sup> / 1000 жителей	2021– 2023	Годы
6.6	Средний подушевой ввод жилья проф. застройщиками в сельской местности в регионе	м <sup>2</sup> / 1000 жителей	2021– 2023	Годы
7.1	Изменение ввода жилья проф. застройщиками на душу населения всего в регионе, 2021–2023 гг. к 1991–1995 гг.	кол-во раз	1991– 2023	Пяти- летки
7.2	Изменение ввода жилья проф. застройщиками на душу населения в городской местности в регионе, 2021–2023 гг. к 1991–1995 гг.	кол-во раз	1991– 2023	Пяти- летки

Окончание табл. 1

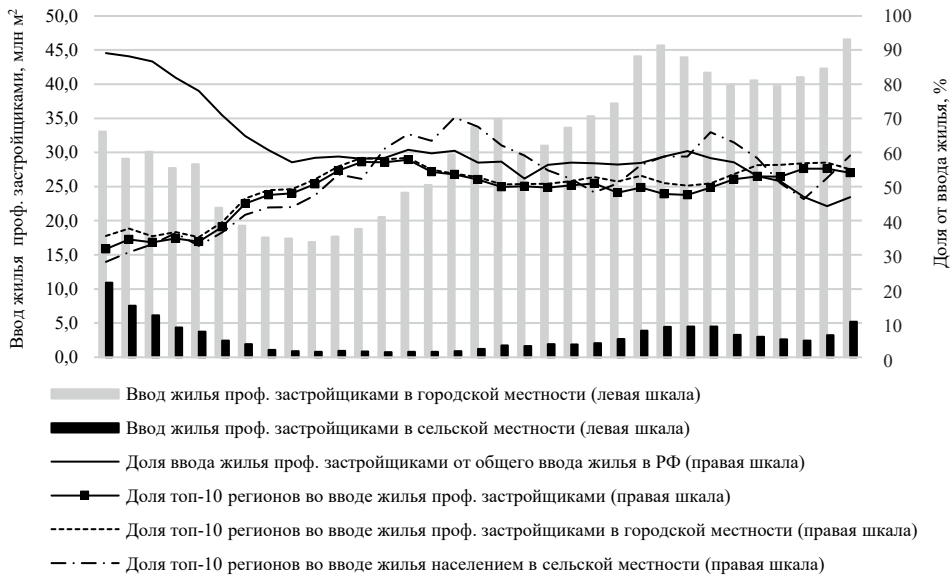
№	Показатель	Ед. изм.	Вре- менной интер- вал	Пяти- летки/ годы
7.3	Изменение ввода жилья проф. застройщиками на душу населения в сельской местности в регионе, 2021–2023 гг. к 1991–1995 гг.	кол-во раз	1991– 2023	Пяти- летки
8.1	Изменение ввода квартир проф. застройщиками в регионе, 2021–2023 гг. к 2001–2005 гг.	кол-во раз	2001– 2023	Пяти- летки
8.2	Среднее количество введенных квартир проф. застройщиками на душу населения в регионе, весь период	квартир/ 1000 жителей	2000– 2023	Годы
8.3	Среднее количество введенных квартир проф. застройщиками на душу населения в регионе	квартир/ 1000 жителей	2021– 2023	Годы
8.4	Изменение количества введенных квартир проф. застройщиками на душу населения в регионе, 2021–2023 гг. к 2001–2005 гг.	кол-во раз	2001– 2023	Пяти- летки
8.5	Средняя общая площадь введенных проф. застройщиками квартир в регионе, весь период	м <sup>2</sup>	2000– 2023	Годы
8.6	Средняя общая площадь введенных проф. застройщиками квартир в регионе	м <sup>2</sup>	2021– 2023	Годы
8.7	Изменение общей площади введенных проф. застройщиками квартир в регионе, 2021–2023 гг. к 2001–2005 гг.	кол-во раз	2001– 2023	Пяти- летки

Источник. Составлено автором.

### **Динамика показателей регионов РФ по вводу жилья в сегменте многоквартирных домов в 1991–2023 гг.**

В 1990-е гг. объемы ввода нового жилья профессиональными застройщиками (государственными и частными, образовавшимися в основном в результате приватизации государственных активов [Косарева и др., 2015]) сократились с рекордных 62,5–63,8 млн м<sup>2</sup> в год в период 1987–1988 гг. [Пилипенко, 2023] до 17,7–18,3 млн м<sup>2</sup> в 1999–2000 гг. (рис. 1). При этом если в городской местности снижение составило 3,3 раза (с 50,5 млн м<sup>2</sup> до минимума 16,9 млн м<sup>2</sup> в 2000 г.), то в сельской местности – 17 раз (с 12,5 млн м<sup>2</sup> до минимума 727,1 тыс. м<sup>2</sup> жилья в 2003 г.), и строительство за счет государства (совхозы) и колхозов было замещено преимущественно «возведением жилья населением за свой счет и с помощью заемных средств» [Пилипенко, 2025]. В целом доля ввода жилья профессиональными застройщиками<sup>6</sup> в общем жилищном строительстве в стране снизилась с уровня в 90% в начале 1990-х гг. до 44–47% к 2022–2023 гг. (рис. 1).

<sup>6</sup> В рамках плановой экономики он включал строительство для государственных и кооперативных предприятий и организаций, а также для жилищно-строительных кооперативов и в колхозах, которое в течение 1990-х гг. было большей частью замещено частными девелоперами и застройщиками.



**Источник.** Здесь и далее рассчитано автором по данным ЕМИСС.

*Рис. 1.* Динамика основных показателей ввода жилья профессиональными застройщиками в Российской Федерации, 1991–2023 гг.

Восстановление объемов ввода жилья в сегменте МКД происходило в три этапа в соответствии с экономическими циклами, характерными для уже рыночной экономики – к 2007 г. с последующим спадом, вызванным глобальным финансовым кризисом 2008 г., к 2014–2015 гг. и последующим спадом, связанным с введением первой волны санкционных ограничений, и к 2023 г. Влияние пандемии COVID-19 (2020 г.) было нивелировано развертыванием ипотечных программ с государственной поддержкой<sup>7</sup>. В целом уровень ввода жилья 1991 г. был превышен в 2014–2017 гг. и в 2022–2023 гг., но максимальные объемы ввода жилья, зафиксированные в сегменте МКД в конце 1980-х гг., до сих пор не достигнуты.

Ведущие регионы по объемам жилищного строительства (показатели 1.1–1.3) за весь рассматриваемый период представлены на рисунке 2, а в 2021–2023 гг. (показатели 1.4–1.6) – на рисунке 3. Отметим, что среднегодовые объемы жилищного строительства в г. Москве в целом за период превысили общие показатели Сибирского и Южного федеральных округов с большей численностью населения,

<sup>7</sup> Льготная ипотека – завершена 01.07.2024. «ДОМ.РФ», 2025. URL: <https://дом.рф/mortgage/privilege-mortgage/?ysclid=mhlmxj8mmx175703008> (дата обращения: 30.10.2025); Льготные ипотечные программы оператора ДОМ.РФ. «ДОМ.РФ», 2025. URL: [https://дом.рф/mortgage/?ysclid=mhlmuxkget547836066&utm\\_referrer=https%3a%2f%2fyandex.ru%2f](https://дом.рф/mortgage/?ysclid=mhlmuxkget547836066&utm_referrer=https%3a%2f%2fyandex.ru%2f) (дата обращения: 30.10.2025).

Жилищное строительство в России в сегменте многоквартирных домов в 1990–2020-х годах

а по вводу жилья в городской местности – и результаты Северо-Западного округа. В то же время в Московской обл. в сельской местности возводилось ежегодно в среднем больше нового жилья, чем по отдельности в Уральском, Сибирском, Дальневосточном и Северо-Кавказском федеральных округах.

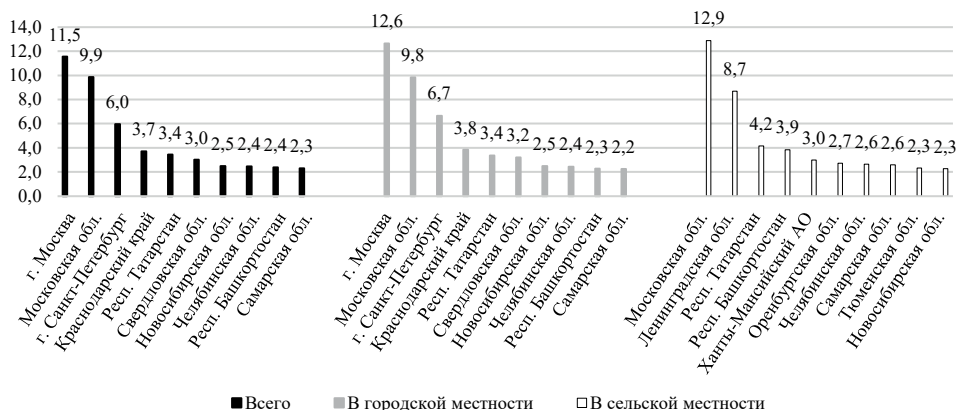


Рис. 2. Ведущие 10 регионов по средней доле во вводе жилья в сегменте МКД в Российской Федерации, 1991–2023 гг., %

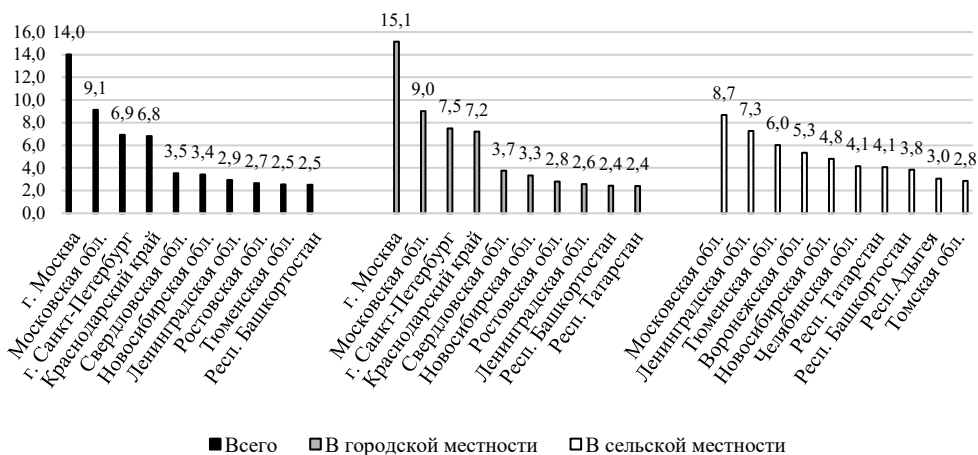


Рис. 3. Ведущие 10 регионов по средней доле во вводе жилья в сегменте МКД в Российской Федерации, 2021–2023 гг., %

С точки зрения регионального распределения жилищного строительства также произошли существенные изменения. Так, доля ведущих 10 регионов по вводу жилья увеличилась в целом с 31,7% в 1991 г. до 54,8% в 2021–2023 гг., с 35,5% до 56,3% в городской и с 28,0% до 52,7% в сельской местности.

При этом в 10 ведущих регионах по объемам строительства в 2021–2023 гг. проживало около 35,4% всего населения страны, 40,4% городских жителей и 21,5% сельского населения.

Таким образом, можно отметить концентрацию жилищного строительства в крупнейших агломерациях Российской Федерации (Московская, Санкт-Петербургская, Екатеринбургская, Новосибирская, Ростовская, Краснодарская, Казанская, Челябинская, Уфимская, Самарско-Тольяттинская), а также в южных регионах европейской части России (Краснодарский край и Республика Адыгея) и в Тюменской обл., характеризующейся высокими подушевыми доходами населения.

Отметим, что помимо спроса на инвестиционные квартиры (спекулятивный сегмент) увеличенные объемы ввода жилья по сравнению с численностью постоянного населения в указанных регионах характеризуют и спрос со стороны граждан, зарегистрированных по постоянному месту жительства в других регионах, занятых в рамках сезонной миграции, отходничества, а также иностранных мигрантов.

В наибольшей степени сократилась доля в общероссийском вводе жилья (показатель 2.1) таких старопромышленных регионов и субъектов РФ с доминированием отраслей добывающей и обрабатывающей промышленности, как Кемеровская (–1,29 п.п.), Иркутская (–1,27 п.п.), Челябинская (–1,11 п.п.), Нижегородская (–1,02 п.п.), Кировская области (–0,92 п.п.), Республика Коми (–0,91 п.п.), Белгородская (–0,90 п.п.), Самарская и Омская (по –0,84 п.п.) области и Алтайский край (–0,76% п.п.)<sup>8</sup>.

В сельской местности уменьшение доли в сегменте профессиональных застройщиков произошло как за счет сокращения спроса со стороны местного населения (уменьшение числа жителей), так и ввиду его замещения сегментом ИЖС. В то же время среди указанных регионов с развитым сектором АПК стабильной численностью населения и динамичным развитием жилищной сферы (за счет значительного расширения строительства в сегменте ИЖС) отличалась только Белгородская область [Шаров, 2017; Пилипенко, 2024. № 3].

В части динамики объемов жилищного строительства (показатели 3.1–3.3) отметим увеличение ввода жилья в сегменте МКД в период 1991–2023 гг. только

<sup>8</sup> В городской местности (показатель 2.2) наиболее сильно уменьшилась доля во вводе жилья в сегменте МКД таких регионов, как Челябинская (–1,45%), Кемеровская (–1,34%), Иркутская (–1,21%), Белгородская (–1,03%), Нижегородская (–1,02%) обл., Респ. Коми (–0,98%), Самарская (–0,85%), Мурманская (–0,81%), Кировская (–0,77%) обл., Пермский (–0,73%) и Хабаровский (–0,66%) края; в сельской местности (индикатор 2.3) – показатели Алтайского края (–3,26%), Саратовской (–2,81%), Омской (–2,19%) обл., Красноярского края (–2,18%), Волгоградской (–1,90%), Кировской (–1,81%), Оренбургской (–1,80%), Иркутской (–1,57%), Калужской (–1,46%) и Вологодской (–1,42%) обл.

Жилищное строительство в России в сегменте многоквартирных домов в 1990–2020-х годах

в 26 регионах, тогда как в остальных 57<sup>9</sup> ввод нового жилья сократился, причем в 13 из них – более чем вдвое<sup>10</sup>. И если для городской местности баланс был сдвинут в более позитивном направлении – в 34 регионах объемы жилищного строительства профессиональными застройщиками в городах и пгт увеличились, и в 49 регионах – уменьшились, то для сельской местности была характерна гораздо более сильная дифференциация – только в 15 регионах ввод жилья увеличился, а в остальных 68 – уменьшился. Значения индикаторов ведущих 10 регионов представлены на рисунке 4.

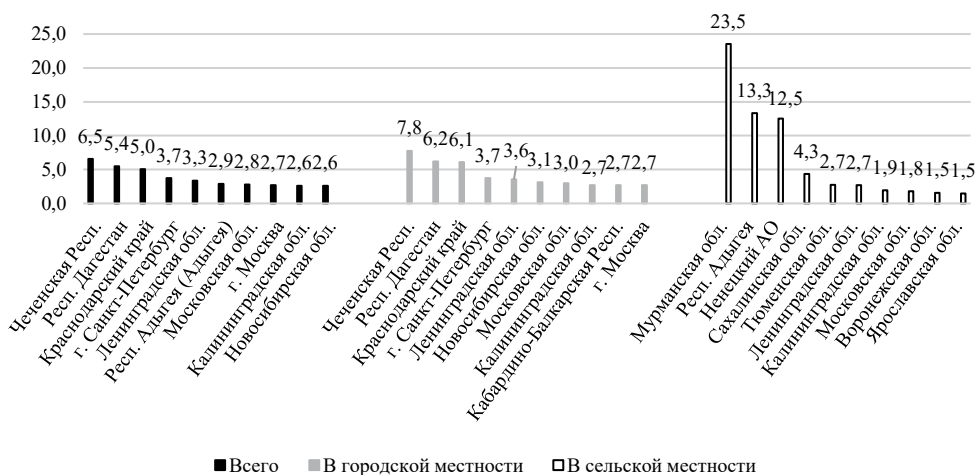


Рис. 4. Ведущие 10 регионов Российской Федерации по изменению объемов ввода жилья в сегменте МКД, 1991–2023 гг., кол-во раз

По показателю средней доли сегмента МКД в жилищном строительстве в течение 1991–2023 гг. (индикатор 4.1) 63 субъекта РФ характеризовались значениями более 50%, и 22 региона – менее 50%; для городской местности (показатель 4.2) соотношение было 74 и 11 регионов соответственно<sup>11</sup>;

<sup>9</sup> В расчеты не включены Республика Крым и г. Севастополь, по которым имеются данные с 2014 г.

<sup>10</sup> Сокращение ввода жилья в сегменте МКД составило –54% в Белгородской обл., –55% в Респ. Бурятии, –56% в Кировская обл., – 57% в Кемеровской обл., – 63% в Курганская обл., –76% в Респ. Алтай, –77% в Камчатском и Забайкальском краях, –80% в Мурманской обл., –82% в Респ. Коми, –87% в Чукотском АО, –89% в Магаданской обл., –96% в Еврейская авт. обл.

<sup>11</sup> В следующих 11 регионах доля сегмента профессиональных застройщиков была в среднем ниже 50%: Тамбовская обл. (49,7%), Респ. Тыва (46,5%), Респ. Алтай (45,7%), Астраханская обл. (45,0%), Респ. Калмыкия (43,9%), Адыгея (42,9%), Ингушетия (41,1%), Карачаево-Черкесская Респ. (40,0%), Респ. Дагестан (39,5%), Кабардино-Балкарская (37,9%) и Чеченская респ. (31,5%).

для сельской местности (показатель 4.3) – 4 и 81 субъект РФ (значения регионов-лидеров – см. рис. 5). Однако к 2021–2023 гг. (показатель 4.4) ситуация изменилась, и уже только в 17 регионах средняя доля сегмента МКД превышала 50%, тогда как в 68 большая часть нового жилья вводилась в сегменте ИЖС.

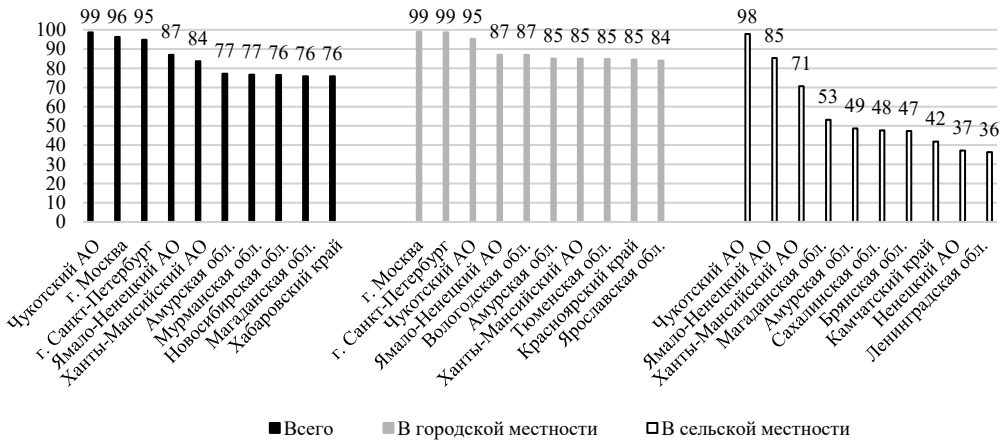


Рис. 5. Ведущие 10 регионов Российской Федерации по доле сегмента МКД во вводе жилья в регионе, 1991–2023 гг., %

Сокращение доли многоквартирного строительства в 2023 г. относительно 1991-го (показатель 5.1) произошло в 81 из 83 регионов, по которым имеется сопоставимая статистика; масштаб этого сокращения варьировал от 4,5 п.п. в Чеченской Республике до 74,9 п.п. в Республике Тыва и 88,2 п.п. в Еврейской АО. В 36 регионах страны доля сегмента МКД сократилась более чем на 50 п.п. Данные изменения произошли в основном в городской местности (в 82 регионах из 83 – показатель 5.2), где количество регионов с превалированием сегмента МКД (показатель 4.5) уменьшилось до 59. В то же время в 26 субъектах РФ в городах и пгт стало доминировать возведение жилья населением.

В сельской местности (показатель 4.6) доля сегмента профессиональных застройщиков (показатель 5.3) снизилась в 81 регионе (топ-10 из них отмечены на рис. 6). На уровне федеральных округов опережают среднероссийские показатели доли МКД в жилом строительстве (61,2% в период 1991–2023 гг. и 46,0% в 2021–2023 гг.) Северо-Западный, Уральский, Центральный и Сибирский.

Показатели интенсивности жилищного строительства в сегменте профессиональных застройщиков (индикаторы 6.1–6.6) также характеризовались как общим снижением к началу 2000-х гг., так и существенной пространственной дифференциацией (рис. 7). Значения коэффициента вариации для 85 регионов по вводу жилья всего повысились с уровня 32–35% в начале 1990-х гг. до 60–70% к 2008–2009 гг. и начиная с 2012 г. стабилизировались на уровне 48–52%.

Жилищное строительство в России в сегменте многоквартирных домов в 1990–2020-х годах

В городах и пгт дифференциация в сегменте МКД была более сглаженной<sup>12</sup>, тогда как уход профессиональных застройщиков из сельской местности во многих регионах привел к скачку коэффициента вариации с уровня 44–54% в начале 1990-х гг. до уровня 580–610% к 2003–2004 гг. и 220% в последние пять лет.

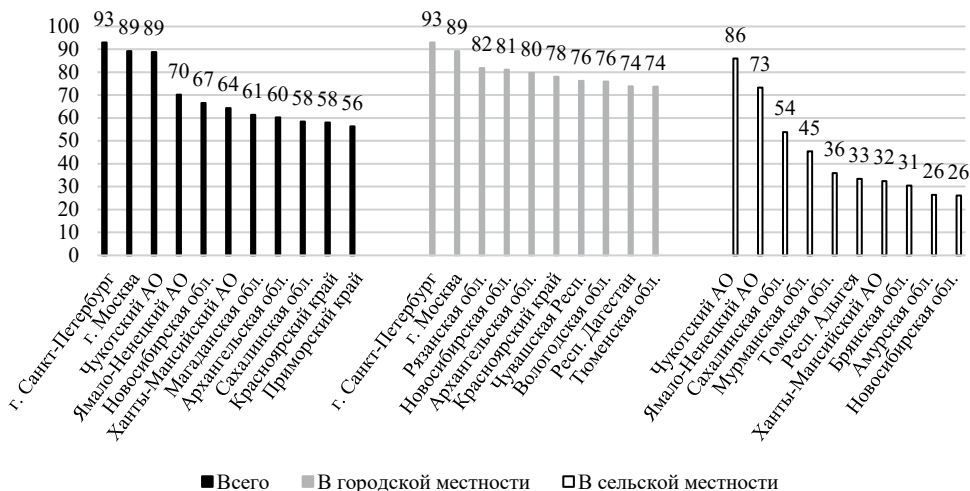


Рис. 6. Ведущие 10 регионов Российской Федерации по доле сегмента МКД во вводе жилья в регионе, 2021–2023 гг., %

Среднегодовой объем ввода жилья на 1000 жителей за период 1991–2023 гг. (показатель 6.1) был выше среднероссийского только в 22 регионах, а в 2021–2023 гг. (показатель 6.4) – только в 15. Лидерами в течение 1991–2023 гг. были Тюменская (в среднем 479 м<sup>2</sup> на 1000 жителей), Московская (475 м<sup>2</sup>), Калининградская (407 м<sup>2</sup>) области, Санкт-Петербург (406 м<sup>2</sup>), Ханты-Мансийский (396 м<sup>2</sup>) и Ненецкий (379 м<sup>2</sup>) АО, Ленинградская область (367 м<sup>2</sup>), Ямало-Ненецкий АО (336 м<sup>2</sup>), Новосибирская область (333 м<sup>2</sup>) и Москва (323 м<sup>2</sup> на 1000 жителей).

Если рассматривать только городскую местность, то в десятку ведущих регионов входили также Краснодарский край (457 м<sup>2</sup> на 1000 жителей), Воронежская область (400 м<sup>2</sup>) и Чувашская Республика (394 м<sup>2</sup> на 1000 жителей), а Москва оказывалась на 13-м месте.

В период 2021–2023 гг. у четырех субъектов РФ (Тюменская, Ленинградская, Калининградская и Сахалинская области) индикатор ввода жилья на 1000 жителей был вдвое выше среднероссийского (320 м<sup>2</sup> / 1000 жителей), а при учете только городской местности таких регионов насчитывалось три

<sup>12</sup> Высокие значения коэффициента вариации в 1991–1992 гг. для городской местности объяснялись рекордными объемами ввода жилья (1,5–2,3 тыс. м<sup>2</sup> на 1000 жителей) на территории Республики Ингушетии, которые в дальнейшем снизились почти на порядок.

(Краснодарский край, Тюменская и Ленинградская области) при общероссийском значении на уровне 394 м<sup>2</sup> на 1000 жителей.

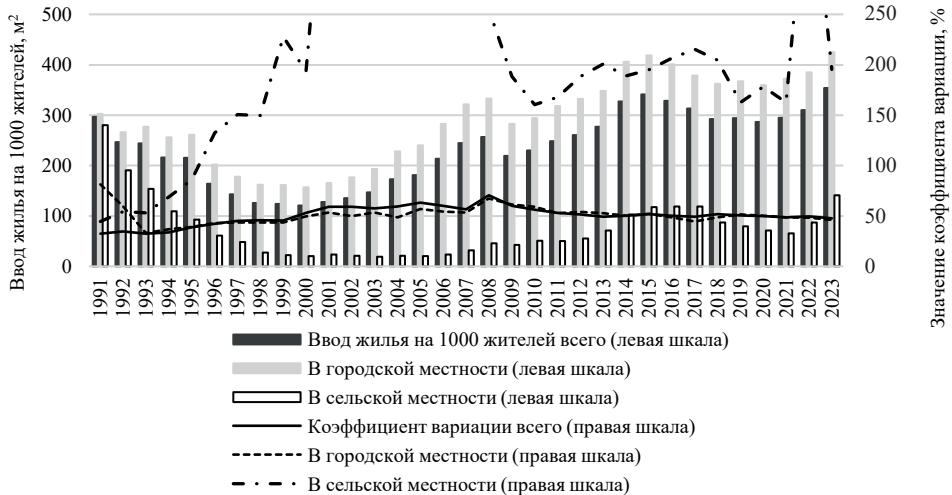


Рис. 7. Динамика показателей ввода жилья на 1000 жителей в сегменте МКД и коэффициентов вариации по 85 регионам Российской Федерации, 1991–2023 гг.

При рассмотрении сельской местности явными лидерами в 1991–2023 гг. (показатель 6.3) были Ямало-Ненецкий АО (463 м<sup>2</sup> на 1000 жителей), Ленинградская область (439 м<sup>2</sup>) и Ханты-Мансийский АО (393 м<sup>2</sup> на 1000 жителей), а в 2021–2023 гг. (показатель 6.6) – Сахалинская область (1129 м<sup>2</sup> на 1000 жителей). Увеличение интенсивности ввода жилья в сегменте МКД за рассматриваемые 33 года произошло как в целом (показатель 7.1), так и отдельно в городской местности (показатель 7.2) только в 20 регионах из 83, при этом Москва находилась по обоим индикаторам на 15-м месте (рост в 1,85 раза).

### Динамика показателей по вводу квартир в сегменте многоквартирных домов в 2000–2023 гг.

В связи с общим увеличением объемов ввода жилья, стагнацией и сокращением численности населения России в период 2000–2023 гг. основной объемный индикатор (8.1) и удельные показатели демонстрировали рост (рис. 8). Количество введенных квартир / жилых единиц в РФ увеличилось с 267 тыс. в 2000 г. до 1,02 млн по итогам 2023 г. При этом следует отметить опережающую динамику доли новых введенных квартир в сегменте МКД в общем жилищном строительстве (в среднем – 74%) по сравнению с долей введенного жилья в многоквартирных домах по площади (см. рис. 1). Это объясняется меньшей средней площадью квартир по сравнению с площадью возводимых населением

индивидуальных домов – в среднем в 2,2 раза [Пилипенко, 2024. № 3; 2025]. Отметим также, что доля ведущих 10 регионов в количестве введенных квартир, начиная с 2016 г., имеет тенденцию к увеличению (с 47–48% до 56–57%).

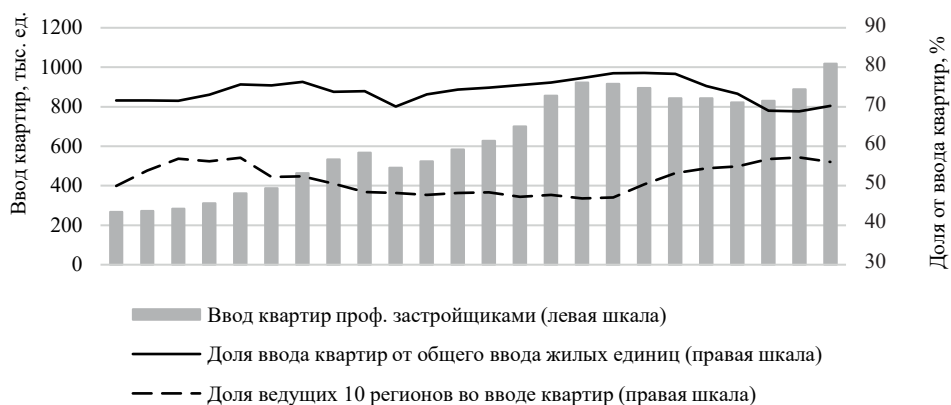


Рис. 8. Динамика показателей ввода квартир в сегменте МКД профессиональными застройщиками в Российской Федерации, 2000–2023 гг.

Вместе с тем также усилилось и расслоение регионов по показателю ввода квартир на 1000 жителей (индикаторы 8.2 и 8.3). Так, значения коэффициента вариации выросли с уровня в 32–38% в начале 2000-х гг. до 300% в 2004 и 2008 гг. за счет нескольких «выбросов» по показателям отдельных регионов, и в дальнейшем коэффициент вариации находился примерно на уровне 85% (рис. 9). В свою очередь, коэффициент вариации по средней площади квартир (показатели 8.5 и 8.6) возрос с 10–13% в начале 2000-х гг. до 18–24% к 2010–2012 гг. и в последние 10 лет из-за общего сокращения площади вводимых квартир стабилизировался на уровне 12–15%.

В целом в период 2000–2023 гг. только в 20 регионах значения показателя ввода квартир на 1000 жителей превышали среднероссийский уровень (4,4 ед.), а в 2021–2023 гг. их число сократилось до 15 при среднем значении по России на уровне 6,2 квартиры. Лидерами в 2000–2023 гг. были Московская (9,8 жилых единиц), Ленинградская (9,7) и Тюменская области (9,4), Санкт-Петербург (9,0), Ненецкий АО и Калининградская область (по 8,2), Новосибирская область (7,0), Ханты-Мансийский (6,8 квартир) и Ямало-Ненецкий (5,9) АО, а также Воронежская область (5,8 квартиры).

В период 2021–2023 гг. список 10 лидеров включал Ленинградскую (16,8 квартир) и Тюменскую области (13,8), Санкт-Петербург (13,0), Калининградскую (11,8), Сахалинскую (11,7) области, Краснодарский край и Новосибирскую (по 11,0 жилых единиц), Московскую области (10,5), Москву (9,1) и Воронежскую область (7,8 квартир).

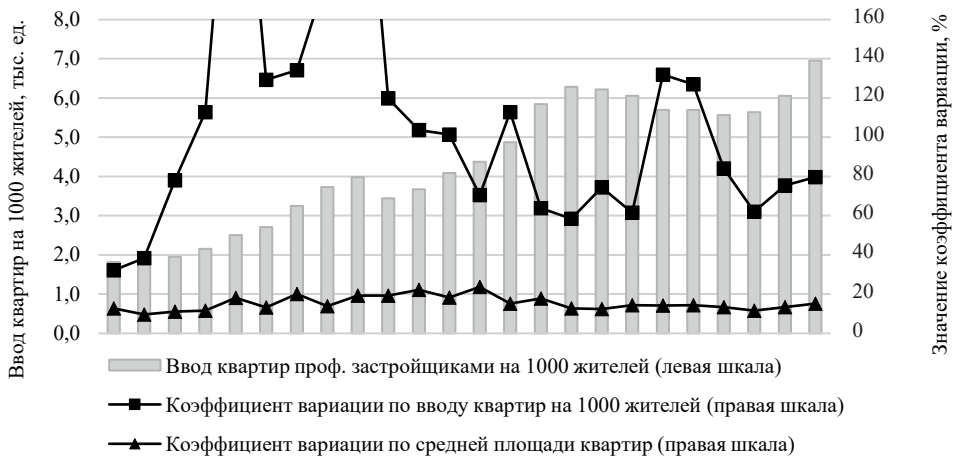


Рис. 9. Динамика показателя ввода квартир профессиональными застройщиками на 1000 жителей и коэффициентов вариации по 85 регионам Российской Федерации, 2000–2023 гг.

Размах средней площади введенных в эксплуатацию квартир по регионам РФ в 2000–2023 гг. (показатель 8.5) достигал 1,83 раза<sup>13</sup>, но на промежутке 2021–2023 гг. (показатель 8.6) – уже 2,46 раза, поскольку у лидера (Республика Ингушетия) средняя площадь квартир выросла, а в замыкающей рейтинг по этому показателю Мурманской области сократилась на 40% (рис. 10, 11).

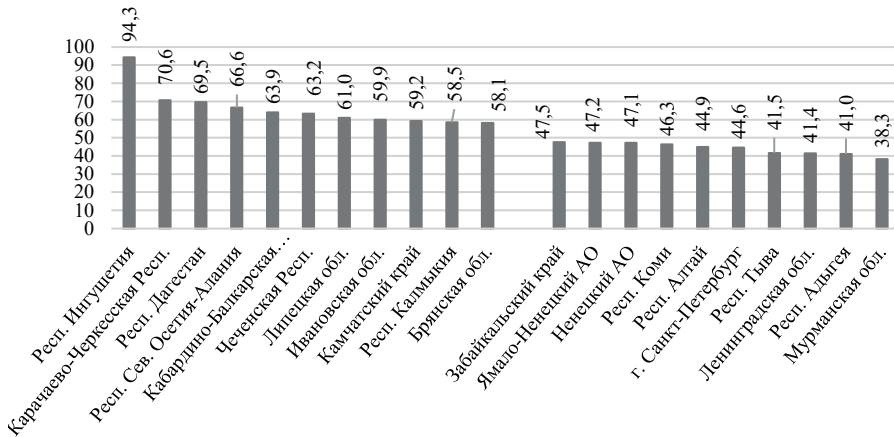


Рис. 10. Средняя площадь введенных квартир в сегменте МКД в 10 ведущих и 10 отстающих регионах Российской Федерации, 2021–2023 гг., м²

<sup>13</sup> В период 2000–2023 гг. максимум – 89,6 м² в Респ. Ингушетия, минимум – 48,7 м² в г. Севастополе (по данным за 2014–2023 гг.) и 49,7 м² в Респ. Адыгее.

Отметим, что уменьшение средней площади квартир в течение 2000–2023 гг. (показатель 8.7) произошло во всех регионах, кроме Республики Ингушетия и Камчатского края (рис. 11).

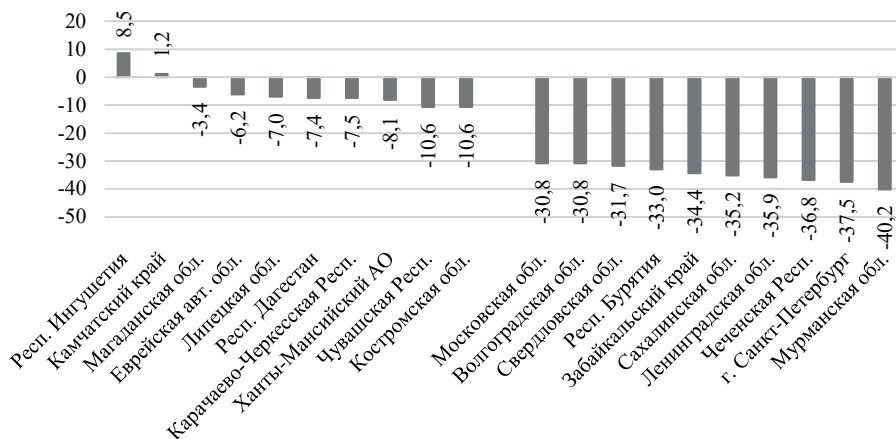


Рис. 11. Изменение площади введенных квартир в сегменте МКД в 10 ведущих и 10 отстающих регионах Российской Федерации, 2021–2023 гг. к 2001–2005 гг., %

### Классификация регионов РФ по 37 показателям жилищного строительства в сегменте многоквартирных домов

На основе рассчитанных значений 37 показателей мы проранжировали 85 регионов России по каждому индикатору и получили средние значения, которые позволили разделить все субъекты РФ на четыре группы (см. табл. 2).

В *первую группу* вошли 10 регионов-лидеров по развитию жилищного строительства в сегменте МКД, которые характеризуются очень высокими значениями большей части рассмотренных нами показателей. Так, Москва была абсолютным лидером по семи индикаторам, Московская и Тюменская области – по трем показателям, Санкт-Петербург и Ленинградская область – по двум, Краснодарский край и Сахалинская область – по одному. В топ-10 регионов Новосибирская область входила по 25 индикаторам, Ленинградская – по 23, Санкт-Петербург – по 22, Московская область – по 20, Москва – по 19, Краснодарский край – по 18 показателям.

*Вторая группа* имеет в своем составе 17 субъектов РФ с преимущественно высокими значениями показателей (со средним рангом от 25 до 34). Отметим, что здесь оказались республики Башкортостан и Татарстан, которые были зафиксированы в числе ведущих 10 регионов России по показателям 1.1–1.6, характеризующим объемы ввода нового жилья, а также Ямало-Ненецкий АО и Амурская область, нахождение которых в топ-10 по девяти и семи показателям соответственно компенсировались более низкими значениями других индикаторов.

**Таблица 2. Классификация 85 субъектов Российской Федерации по среднему рангу из 37 показателей развития сегмента многоквартирных домов**

Группы регионов	Регион РФ (значение среднего ранга)
1 группа – регионы-лидеры (10 субъектов РФ)	г. Москва (12,7), Новосибирская обл. (13,0), Тюменская обл. (13,5), г. Санкт-Петербург (13,9), Калининградская обл. (16,1), Воронежская обл. (18,7), Ленинградская обл. (20,8), Московская обл. (21,6), Краснодарский край (22,6), Сахалинская обл. (22,7).
2 группа – регионы с преимущественно высокими значениями показателей (17 субъектов РФ)	Рязанская обл. (25,4), Ханты-Мансийский АО (25,8), Пензенская обл. (28,5), Свердловская обл. (29,1), Ярославская обл. (30,1), Респ. Татарстан (31,2), Приморский край (31,7), Респ. Марий Эл (32,4), Красноярский край (32,7), Ростовская обл. (33,3), Респ. Башкортостан (33,4), Амурская обл. (33,5), Ямало-Ненецкий АО (33,9), Тверская обл. (34,1), Чувашская Респ. (34,1), Удмуртская Респ. (34,1), Челябинская обл. (34,4)
3 группа – регионы с преимущественно средними значениями показателей (42 субъекта РФ)	<i>Подгруппа регионов 3.1 с частью показателей в топ-10, которые компенсируются низкими значениями других показателей:</i> Самарская обл. (36,7), Архангельская обл. (38,2), Респ. Дагестан (39,0), Вологодская обл. (41,2), Томская обл. (41,3), Респ. Саха (Якутия) (42,2), Респ. Адыгея (42,5), Кабардино-Балкарская Респ. (44,6), Липецкая обл. (44,6), Респ. Ингушетия (44,6), Чеченская Респ. (45,1), Ненецкий АО (46,9), Псковская обл. (47,6), Карачаево-Черкесская Респ. (49,1), Чукотский АО (49,7), Ивановская обл. (51,6), Мурманская обл. (52,7), Камчатский край (52,7) Пермский край (35,8), Брянская обл. (37,5), Орловская обл. (39,8), Смоленская обл. (41,9), Респ. Северная Осетия-Алания (42,3), Ульяновская обл. (43,0), Ставропольский край (43,1), Нижегородская обл. (43,5), Алтайский край (44,6), Курская обл. (44,9), Саратовская обл. (44,9), Респ. Мордовия (45,3), Оренбургская обл. (45,8), Тульская обл. (45,9), Костромская обл. (46,0), Владимирская обл. (46,4), Респ. Карелия (46,9), Респ. Хакасия (47,8), Хабаровский край (48,5), Калужская обл. (48,6), Тамбовская обл. (49,2), Иркутская обл. (50,1), Кировская обл. (50,7), Белгородская обл. (52,3),
4 группа – регионы с преимущественно низкими значениями показателей (16 субъектов РФ)	<i>Подгруппа регионов 4.1 с отдельными высокими показателями на уровне топ-10:</i> Магаданская обл. (59,4), Респ. Калмыкия (59,7) Омская обл. (54,5), Волгоградская обл. (55,8), Новгородская обл. (56,6), Кемеровская обл. (57,2), Респ. Крым (58,9), Респ. Коми (60,3), г. Севастополь (61,6), Астраханская обл. (62,8), Курганская обл. (64,3), Респ. Тыва (64,4), Респ. Бурятия (65,6), Респ. Алтай (67,2), Забайкальский край (67,7), Еврейская авт. обл. (70,9)

В третью группу включены 42 субъекта РФ с преимущественно средними значениями показателей. При этом в данной группе мы выделили подгруппу 3.1 в составе 19 регионов, которые имели результаты по нескольким индикаторам на уровне ведущих 10 субъектов РФ, но невысокие значения абсолютного большинства других показателей не позволили им получить более высокие ранги. В особенности обратим внимание на республики Дагестан с 14 показателями в топ-10 регионов страны, Адыгея (12 показателей), Чеченскую (10 показателей, в том числе по шести из них – 1-е место), Мурманскую область

и Чукотский АО (по 8 показателей) и др. Параметры, по которым указанные субъекты РФ показали высокие результаты<sup>14</sup>, заслуживают особого внимания при реализации жилищной политики в сегменте многоквартирных домов на региональном уровне.

В *четвертую группу* вошли 16 субъектов РФ, у которых значения подавляющего большинства показателей развития жилищного строительства в сегменте МКД находились на уровне ниже среднего по стране. Вместе с тем здесь также выделяется подгруппа 4.1 в составе двух регионов – Магаданской области и Республики Калмыкии с соответственно четырьмя и двумя индикаторами на уровне регионов из числа топ-10.

### **Заключение**

По итогам проведенного анализа можно сделать следующие выводы.

Во-первых, предложенная система показателей позволяет оперативно выявить сильные и слабые стороны регионов РФ в развитии жилищного строительства в сегменте МКД, определить размер рынка, долгосрочные и краткосрочные тенденции во вводе жилья, интенсивность жилищного строительства, место региона среди других субъектов РФ и в рамках федерального округа. Ранжируя регионы по этим показателям, можно проводить экспресс-диагностику уровня развития жилищного строительства профессиональными застройщиками в регионах.

Во-вторых, сокращение производства в РФ в 1990-х гг. и длительная стагнация многих промышленных предприятий в городах и пгт, а также закрытие совхозов и колхозов в сельской местности повлияли как на размещение экономически активного населения, так и на географию ввода жилья в сегменте МКД (профессиональными застройщиками) в последующий период. В работе зафиксировано значительное увеличение дифференциации в объемах ввода жилья по регионам, даже с учетом неравномерности в размещении населения. С одной стороны, жилищное строительство идет за спросом, но с другой – сверхконцентрация деятельности застройщиков в немногих регионах приводит к постепенному старению жилищного фонда в остальных субъектах РФ с менее благоприятным рынком труда и низким спросом на жилую недвижимость, что ухудшает условия проживания населения при формально высоких показателях жилищной обеспеченности [см. Пилипенко, 2025].

В-третьих, в число лидеров по большинству рассматриваемых объемных и удельных показателей входят немногочисленные субъекты РФ с крупными городскими агломерациями. Показатели жилищного строительства в сегменте МКД, преобладающем в городской местности, с учетом наличия спроса на инвестиционное жилье и спроса со стороны иностранных мигрантов, в значительной

---

<sup>14</sup> Полные итоги расчетов по регионам доступны по ссылке: [https://i-pilipenko.ru/Pilipenko\\_I.V-Annex\\_to\\_Article\\_in\\_Journal\\_ECO.pdf](https://i-pilipenko.ru/Pilipenko_I.V-Annex_to_Article_in_Journal_ECO.pdf).

степени отражают реальное распределение населения по территории России, так как принимают во внимание и спрос на жилье со стороны граждан, фактически работающих в данных агломерациях, но зарегистрированных по месту жительства в других регионах.

В-четвертых, когда государство ушло из отрасли жилищного строительства в 1990–2000-х гг. [см.: Косарева и др., 2015], и наиболее прибыльные рынки в крупных и крупнейших агломерациях заняли частные застройщики/девелоперы, многие регионы оказались в ситуации, когда участники рынка не были заинтересованы или не имели возможностей для строительства в них многоквартирных домов [Фавстрицкая, 2025]. Ситуация частично сглаживалась за счет увеличения сегмента индивидуального жилищного строительства, который государством до недавнего времени практически не регулировался [Пилипенко, 2024. № 10].

В-пятых, при значительных абсолютных объемах жилищного строительства в Москве в сегменте МКД, в расчете на душу населения в столице России вводится пока недостаточно жилой площади и квартир. При этом спрос на инвестиционные квартиры сужает возможности основной массы граждан для приобретения жилья, а в условиях объективно существующей низкой ценовой эластичности предложения все это ведет к постоянному повышению цен, снижая доступность жилья для населения.

В-шестых, при увеличении подушевых показателей жилищного строительства отмечено значительное уменьшение средней площади вводимых квартир в сегменте МКД – с 69,3 м<sup>2</sup> в 2002 г. до 50,8 м<sup>2</sup> по итогам 2023 г. Данный тренд, с одной стороны, следует за общей тенденцией сокращения числа членов домохозяйств в России, зафиксированной в переписи населения 2020–2021 гг.<sup>15</sup> Однако неуклонное сокращение площади квартир при постоянном, опережающем рост доходов населения повышении их стоимости, препятствует реализации государственной демографической политики, нацеленной на увеличение суммарного коэффициента рождаемости<sup>16</sup>.

В связи с этим, в-седьмых, требуется корректировка и дифференциация подходов в проводимой государством жилищной политике, а также в ипотечных программах с государственной поддержкой, которые до недавнего времени реализовывались в основном по единым стандартам и могли стать дополнительным фактором поляризации пространства и рынка жилья России. Следует проводить государственную жилищную политику с учетом региональных, а также местных особенностей рынка жилья в рамках субъектов Российской Федерации. Для

<sup>15</sup> Таблица 3. Частные домохозяйства, состоящие из двух и более человек, по типам, размеру домохозяйства и числу детей моложе 18 лет / Итоги ВПН-2020. Том 8. Число и состав домохозяйств. Росстат, 2025. URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Tom8\\_tab3\\_VPN-2020.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Tom8_tab3_VPN-2020.xlsx) (дата обращения: 25.10.2025).

<sup>16</sup> Указ Президента РФ от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития РФ на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года».

этого можно использовать продемонстрированную здесь методику на основе 37 показателей жилищного строительства.

## Литература/References

- Белкина Т.Д. Жилье в России: ситуация и перспективы // Проблемы прогнозирования. 2013. № 3 (138). С. 101–116.
- Belkina, T.D. (2013). Housing in Russia: Situation and Perspectives. *Studies on Russian Economic Development*. No. 3 (138). Pp. 101–116. (In Russ.).
- Косарева Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С. Жилищная политика и экономика в России: результаты и стратегия развития. М.: НИУ ВШЭ, 2015. 387 с.
- Kosareva, N.B., Polidi, T.D., Puzanov, A.S. (2015). *Housing Policy and Economics in Russia: Results and the Development Strategy*. Moscow, NRU HSE. 387 p. (In Russ.).
- Левашиов В.И. Государственная жилищная политика: Учеб. пособие. М.: Издательство РАГС, 2004. 355 с.
- Levashov, V.I. (2004). *The State Housing Policy: a Textbook*. Moscow, Publishing House of the Russian Academy of Public Administration. 355 p. (In Russ.).
- Мальгинов Г.Н., Стерник С.Г. Жилищный рынок городов России и жилищное строительство // Российская экономика в 2023 году. Тенденции и перспективы. (Вып. 45) / Под науч. ред. А.Л. Кудрина, В.А. Мау, А.Д. Радыгина, С.Г. Синельникова-Мурылева. М.: Изд-во Института Гайдара, 2024. С. 262–282.
- Malginov, G.N., Sternik, S.G. (2024). Housing Market of Cities in Russia and housing construction. *Russian economy in 2023. Trends and outlooks*. (Issue 45) / Acad. eds. A.L. Kudrin, V.A. Mau, A.D. Radygin, S.G. Sinehnikov-Murylev. Moscow: Publishing House of the Gaidar Institute. Pp. 262–282. (In Russ.).
- Ноздрина Н.Н. Оценка уровня развития жилищной сферы в регионах России // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. 2009. Т. 7. С. 659–687.
- Nozdrina, N.N. (2009). Estimating the Level of the Housing Sector Development in the Regions of Russia. *Scientific Articles – Institute of Economic Forecasting Russian Academy of Sciences*. Vol. 7. Pp. 659–687. (In Russ.).
- Овсянникова Т.Ю. Инвестиции в жилище. Томск: Изд-во Томск. гос. архит.-строит. ун-та, 2005. 379 с.
- Ovsyannikova, T.Yu. (2005). *Investments in Housing*. Tomsk: Publishing House of Tomsk State University of Architecture and Building. 379 p. (In Russ.).
- Овсянникова Т.Ю., Рабцевич О.В., Югова И.В. Жилищная обеспеченность и жилищный спрос в России: нарастание рыночных диспропорций // Недвижимость: экономика, управление. 2019. № 3. С. 36–41.
- Ovsyannikova, T.Yu., Rabtsevich, O.V., Yugova, I.V. (2019). Housing Supply and Housing Demand in Russia: Growing Market Imbalances. *Real Estate: Economics, Management*. No. 3. Pp. 36–41. (In Russ.).
- Пилипенко И.В. Жилищное строительство в республиках СССР за 70 лет: макроанализ. М.: Изд. дом «Научная библиотека», 2023. 600 с.

- Pilipenko, I.V. (2023). *Housing Construction in the Republics of the USSR During the 70-Year Period: a Macroanalysis*. Moscow, Publishing House "Scientific Library". 600 p. (In Russ.).
- Пилипенко И.В. Жилищное строительство в России за 100 лет: динамика, итоги и социально-экономические проблемы // Вопросы экономики. 2025. № 1. С. 134–158. DOI: 10.32609/0042–8736–2025–1–134–158
- Pilipenko, I.V. (2025). Housing Construction in Russia During the 100-year Period: Dynamics, Results and Socio-Economic Problems. *Voprosy Ekonomiki*. No. 1. Pp. 134–158. (In Russ.). DOI: 10.32609/0042–8736–2025–1–134–158
- Пилипенко И.В. (2024). Развитие индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации в 1990–2020-х годах: тенденции и перспективы (часть I) // Экономика и управление: проблемы, решения. 2024. Т. 13. № 10 (151). С. 60–76.
- Pilipenko, I.V. (2024). The Evolution of Individual Housing Construction in the Russian Federation in the 1990s – 2020s: Trends and Perspectives (Part I). *Economic and Management: Problems, Solutions*. Vol. 13. No. 10 (151). Pp. 60–76. (In Russ.).
- Пилипенко И.В. (2024). Ранжирование и типология регионов Российской Федерации по жилищной обеспеченности и доступности жилья в 1990–2020-х годах // Экономика региона. 2024. Т. 20. № 3. С. 763–786.
- Pilipenko, I.V. (2024). Rankings and the Typology of Russian Regions by Housing Affordability and Availability in the 1990s-2020s. *Economy of Regions*. Vol. 20. No 3. Pp. 763–786. (In Russ.).
- Полиди Т.Д. Типология регионов, отражающая сложившиеся в регионах тенденции развития рынка жилья, ипотечного жилищного кредитования, жилищного строительства и доступности жилья, 2011 г. / Фонд «Институт экономики города». М.: Фонд ИЭГ, 2011. 25 с.
- Polidi, T.D. (2011). *The Typology of Regions that Reflects Regional Tendencies in Housing Market Development, Mortgage Lending, Housing Construction and Housing Affordability, 2011* / Foundation "Institute for Urban Economics". Moscow: Foundation IUE. 25 p.
- Стерник Г.М. Технология анализа рынка недвижимости. М.: АКСВЕЛЛ, 2005. 200 с.
- Sternik, G.M. (2005). *A Technique for Analyzing the Real Estate Market*. Moscow, AKSVELL. 200 p. (In Russ.).
- Стерник Г.М., Стерник С.Г. Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка. М.: РГ-Пресс, 2018. 592 с.
- Sternik, G.M., Sternik, S.G. (2018). *The Methodology of Modelling and Forecasting the Housing Market*. Moscow, RG-Press. 592 p. (In Russ.).
- Страйк Р., Косарева Н.Б. Реформа жилищного сектора России, 1991–1994 / Фонд ИЭГ, Агентство США по международному развитию. М. 1994. 183 с.
- Struyk, R., Kosareva, N.B. (1994). *The Reform of the Russian Housing Sector, 1991–1994* / Foundation IUE, USAID. Moscow. 183 p. (In Russ.).
- Фавстрицкая О.С. Жилищная политика в регионах Крайнего Северо-Востока России: вызовы и задачи (на примере Магаданской области и Чукотского автономного округа) // Региональные проблемы жилищной сферы Российской Федерации / Под ред. В.В. Локосова, И.В. Пилипенко. М.: ИСЭПН ФНИСЦ РАН, 2025. С. 365–382.

Favstritskaya, O.S. (2025). Housing Policy in the Regions of Extreme North-East of Russia: Challenges and Tasks (the Case Study of Magadan Oblast and Chukot Autonomous District). *Regional Problems of the Housing Sector in the Russian Federation* / Edited by V.V. Lokosov, I.V. Pilipenko. Moscow, ISESP FCTAS RAS. Pp. 365–382.

Ханин Г.И. Факторы развития строительства в РФ в 1992–2019 годы (или рассказ о годной российской экономической статистике) // *Journal of Economic Regulation*. 2022. Т. 13. № 2. С. 22–37.

Khanin, G.I. (2022). Factors in the development of construction in the Russian Federation in 1992–2019 (Or a story about unsuitable Russian economic statistics). *Journal of Economic Regulation*. Vol. 13. No. 2. Pp. 22–37. (In Russ.).

Шаров С.Ю. Опыт индивидуального жилищного строительства в Белгородской области // *Народонаселение*. 2017. № 4 (78). С. 135–148. DOI: 10.26653/1561–7785–2017–4–10

Sharov, S.Yu. (2017). Experience of Individual Housing Construction in Belgorod Oblast. *Population*. No. 4 (78). Pp. 135–148. (In Russ.). DOI: 10.26653/1561–7785–2017–4–10

Шнейдерман И.М., Ноздрина Н.Н. Опыт интегральной характеристики уровня развития жилищной сферы в регионах России // *Вопросы статистики*. 2014. № 1. С. 64–73.

Schneiderman, I.M., Nozdrina, N.N. (2014). The Experience of Integral Characteristic of the Housing Sphere Development in the Regions of Russia. *Voprosy Statistiki*. No. 1. Pp. 64–73. (In Russ.).

Статья поступила 10.11.2025

Статья принята к публикации 12.11.2025

**Для цитирования:** *Пилипенко И.В.* Жилищное строительство в России в сегменте многоквартирных домов в 1990–2020-х годах // *ЭКО*. 2025. № 6. С. 7–28. DOI: 10.30680/ЕСО0131–7652–2025–6–7–28

### Информация об авторе

*Пилипенко Игорь Валерьевич* (Москва) – кандидат географических наук, магистр государственного администрирования (МРА).

Институт социально-экономических проблем народонаселения имени Н.М. Рима-шевской ФНИСЦ РАН.

E-mail: i-pilipenko@yandex.ru; ORCID: 0000–0002–8108–7253

### Summary

*I.V. Pilipenko*

**Housing Construction Development in Russia in the Apartment Building Sector in the 1990s–2020s**

**Abstract.** The author examines the dynamics of apartment building construction in 85 regions of the Russian Federation in the period from 1991 to 2023. Based on Rosstat data, 37 indicators have been calculated that characterize the volume, changes in trends, average and specific values of housing completions by region as a whole, in urban and rural areas, as well as the commissioning of apartments at the regional level. This made it possible to identify

long-term trends in housing completions by professional developers, including an increase in disparities between regions in both absolute and relative terms, as well as a reduction in average floor space of apartments being commissioned in the vast majority of regions. The subjects of the Russian Federation were ranked according to each of the indicators. The resulting classification, which includes 4 groups and 2 subgroups of regions, can be used to improve public housing policy at the regional level.

**Keywords:** *apartment building; housing construction; housing completions; real estate developer; apartment; classification; mortgage; interregional differentiation*

**For citation:** Pilipenko, I.V. (2025). Housing Construction Development in Russia in the Apartment Building Sector in the 1990s–2020s. *ECO*. No. 6. Pp. 7–28. (In Russ.). DOI: 10.30680/ECO0131–7652–2025–6–7–28

#### **Information about the author**

*Pilipenko, Igor Valeryevich* (Moscow) – PhD in Geography, Master of Public Administration (MPA).

Institute of Socio-Economic Studies of Population named after N.M. Rimashevskaya of the FCTAS RAS.

E-mail: [i-pilipenko@yandex.ru](mailto:i-pilipenko@yandex.ru); ORCID: 0000–0002–8108–7253