

## ВЛИЯНИЕ ДЕМОГРАФИЧЕСКИХ ТЕНДЕНЦИЙ НА РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ

### THE IMPACT OF DEMOGRAPHIC TRENDS ON THE DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION IN RUSSIA

**Yu. Panibratov  
I. Petrov**

*Summary.* The development of housing construction is inextricably linked with the influence of demographic trends and indicators, including the size and age structure of the population, migration flows, and the transformation of household sizes. The article analyzes the main demographic trends in Russia and concludes that modern demographic dynamics in Russia is characterized by a decrease in the population, which creates significant risks of a long-term decline in housing demand, despite the activity in construction over the short-term forecasting period. Structural changes in the housing construction market are also observed, expressed in a decrease in the average size of housing, which is due to the economic situation in the country and a reduction in the size of households.

*Keywords:* housing construction, demography, population, household, migration.

**Панибратов Юрий Павлович**

д.э.н., профессор,  
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный  
архитектурно-строительный университет»  
panibratov@icloud.com

**Петров Иван Сергеевич**

д.э.н., доцент,  
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный  
архитектурно-строительный университет»  
petrovrf@mail.ru

*Аннотация.* Развитие жилищного строительства неразрывно связано с влиянием демографических трендов и показателей, среди которых численность и возрастная структура населения, миграционные потоки, трансформация размера домохозяйств. В рамках статьи проанализированы основные демографические тренды в России и сделаны выводы о том, что современная демографическая динамика в России характеризуется снижением численности населения, что формирует существенные риски долгосрочного снижения жилищного спроса, несмотря на активность в строительстве на краткосрочном периоде прогнозирования. Также наблюдаются структурные изменения на рынке жилищного строительства, выражающиеся в снижении средних размеров жилья, что обусловлено экономической ситуацией в стране и сокращением размера домохозяйств.

*Ключевые слова:* жилищное строительство, демография, численность населения, домохозяйство, миграция.

Совершенствование сферы жилищного строительства является одним из ключевых направлений развития национальной экономики, а также фактором увеличения комфортности среды жизнедеятельности населения России. В соответствии с действующим с 2025 г. национальным проектом «Инфраструктура для жизни» к 2030 г. запланировано улучшение качества среды жизни в опорных населенных пунктах на 30 %, обновление жилищного фонда не менее чем на 20 % по сравнению с показателем 2019 г., а также обеспечение граждан жильем общей площадью не менее 33 кв. метров на человека [1]. Также на федеральном уровне утверждено, что к 2030 г. ежегодный объем жилищного строительства в России должен достичь 120 млн кв. метров в год, и ежегодно улучшать свои жилищные условия смогут не менее 5 млн семей [2].

Доступность жилья находится во взаимосвязи с демографической динамикой, включая такие процессы как изменение численности и возрастной структуры населения, миграционные потоки, трансформация размера домохозяйств. В научной литературе взаимозависимость между демографическими трендами и состоянием жи-

лищного фонда анализируется через призму корреляционного взаимодействия между ростом численности населения, увеличением спроса на жилье и развитием городской инфраструктуры [3]. Как отмечают Е.В. Кузьмина и А.А. Фурко [4], особую значимость имеют исследования, направленные на выявление взаимосвязей между жилищной потребностью и социально-демографическими характеристиками населения. Признается, что брачная структура населения играет значимую роль в формировании жилищного спроса [5]. Миграционные процессы также оказывают существенное влияние на спрос на рынке жилья [5]: так, студенческая и молодёжная миграция преимущественно ориентирована на крупные города, региональные столицы и научные центры (Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск). Трудовоспособное население и семьи с детьми чаще перемещаются в регионы с развитой промышленностью и высоким уровнем доходов (Республика Башкортостан). В то же время пенсионеры демонстрируют тенденцию к переселению в регионы с благоприятными климатическими условиями и более доступной стоимостью жилья (Краснодарский край, Ростовская область).

Кроме того, теория эмерджентности, рассматривающая возникновение качественно новых свойств системы в результате взаимодействия ее элементов, находит продуктивное применение в анализе современных процессов жилищного строительства. В данном контексте эмерджентные свойства проявляются как непредсказуемый результат сложного взаимодействия экономических, социальных и технологических факторов, формирующих жилищную среду [6].

По мнению С.Г. Стерник, российскому жилищному строительству с позиции факторов рыночного развития присущи следующие особенности [7]:

1. Устойчивый долгосрочный спрос в связи с наличием потребности в жилье, что является драйвером развития рынка, сохраняя свою актуальность независимо от конъюнктурных колебаний.
2. Отставание объемов и качества предложения на рынке жилья от существующих потребностей населения, что проявляется как в количественных параметрах (дефицит доступных жилых помещений), так и в качественных характеристиках (несоответствие предлагаемого жилья современным стандартам комфортности).
3. Проблема экономической доступности жилья, так как сложившийся уровень цен на жилье существенно превышает платежеспособность значительной части населения. Данный разрыв создает существенные барьеры для удовлетворения жилищных потребностей даже при наличии спроса.

Развитие жилищного строительства напрямую связано с динамикой численности населения. По данным Росстата, на начало 2025 года в стране проживало 146 028 325 человек, снижение от уровня 2024 г. — на 0,08 % [8]. Современная демографическая ситуация в России характеризуется устойчивым превышением

естественной убыли населения над миграционным приростом: согласно базовому сценарию долгосрочного демографического прогноза Росстата, ожидается сокращение численности населения до 143,3 млн человек к 2030 г. и до 138,8 млн человек к 2045 г. [9].

Одновременно с изменением общей численности населения наблюдается значительная трансформация структуры домохозяйств. Данные Всероссийских переписей населения свидетельствуют о существенной диспропорции в динамике демографических и жилищных показателей: при росте общей численности населения всего на 1 % в период 2002–2021 годов, количество домохозяйств увеличилось на 24 % [10]. Основными факторами, обусловившими рост числа домохозяйств, являются расширение объемов жилищного фонда за счет активного строительства и процесс разделения семейных структур домохозяйств (сокращение среднего размера домохозяйств с начала 21 века составило с 2,7 до 2,2 человека), что привело к формированию устойчивой тенденции: при стагнирующей общей численности населения происходит интенсивное расселение жителей [10]. В 2024 г. российский рынок жилищного строительства практически сохранил уровень рекордных результатов 2023 г. Согласно статистическим данным, общий объем введенного в эксплуатацию жилья составил 107 млн кв. метров (рис. 1).

Рост благосостояния населения стимулирует и качественные изменения на рынке жилищного строительства, формируя устойчивый спрос на улучшение условий проживания, когда представители старшего поколения все чаще выбирают отдельное проживание от своих детей, а молодые люди после достижения совершеннолетия стремятся к покупке отдельного жилья. Таким образом, изменение структуры домохозяйств непосредственно отражается на характеристиках жи-

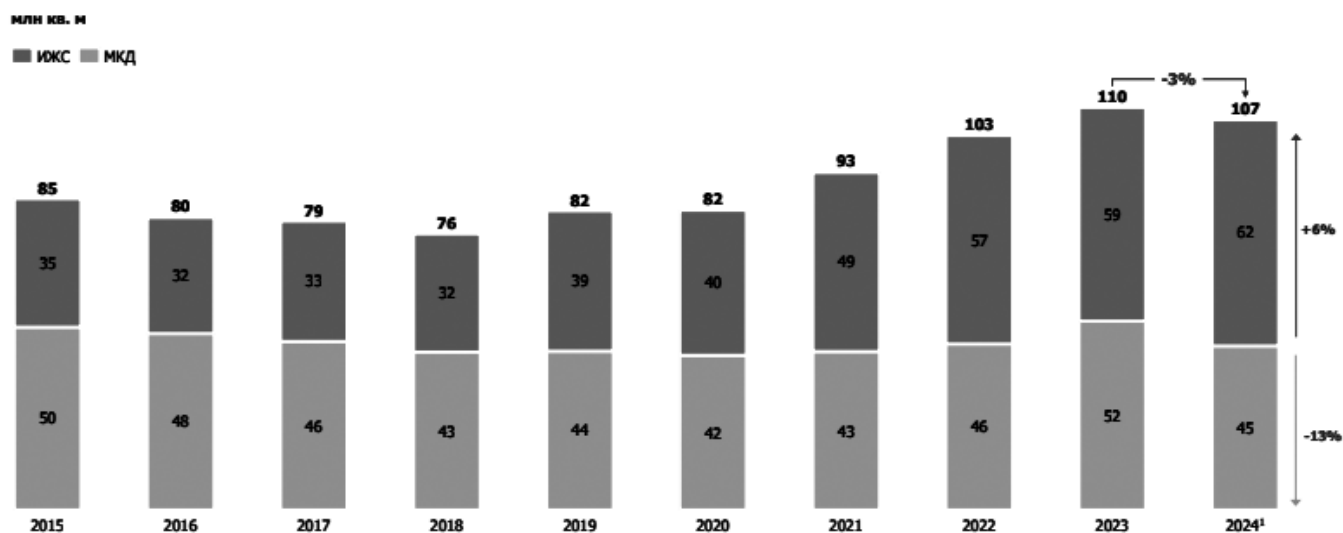


Рис. 1. Динамика объемов ввода нового жилья в России [11]

лищного фонда, и наблюдается устойчивая тенденция к уменьшению средних площадей жилья: если ранее типичная квартира имела площадь 60–65 кв. метров, то в настоящее время данный показатель составляет 48 кв. метров [10]. Особенно заметен рост предложения компактных студий площадью 20–24 кв. метра, рассчитанных фактически на проживание одного человека.

При оценке перспектив развития жилищного строительства ключевое значение приобретает анализ возрастного разделения населения (рис. 2). Каждая возрастная группа демонстрирует специфические модели поведения, формируя сложную систему рыночного спроса. Наиболее молодую демографическую группу составляет население до 20 лет, преимущественно проживающее с родителями или находящиеся на этапе студенчества. Данный сегмент рассматривается как стратегический резерв будущего рыночного спроса, реализация которого произойдет через 5–10 лет. Основными участниками рынка первичного жилья выступают представители возрастной группы 20–35 лет. Для этой категории характерна высокая зависимость от внешних факторов — доступности ипотечного кредитования и материальной поддержки родителей. Их решения часто обусловлены необходимостью формирования самостоятельного бытового пространства.

Наиболее активными потребителями качественного жилья становятся граждане 35–49 лет. Многие из них завершили выплаты по первоначальной ипотеке и демонстрируют готовность к улучшению жилищных условий. Внутри данной группы выделяются различные подкатегории — полные семьи с детьми, неполные семьи и одинокие люди, каждая из которых предъявляет собственные требования к характеристикам жилья.

Особый интерес представляет возрастная группа 50–65 лет, потенциал которой остается недостаточно востребованным на массовом рынке жилья. Традиционные маркетинговые стратегии, ориентированные на более молодых покупателей, оказываются малоэффективными. Хотя многие представители данной группы сталкиваются с проблемой избыточной жилой площади после отъезда детей, механизмы оптимизации жилья для данной категории населения пока не получили широкого распространения. Завершающую возрастную группу составляют лица старше 65 лет, чье влияние на рынок нового жилищного строительства минимально. Однако их жилищный фонд постепенно переходит к наследникам, создавая вторичный рыночный потенциал.

Потребности в жилье на разных этапах жизненного цикла семьи отличны (табл. 1). В настоящее время застройщики активно используют стратегию массового предложения компактных жилых помещений, что обусловлено рядом экономических преимуществ. Во-первых, малогабаритные квартиры демонстрируют высокую ликвидность, обеспечивая стабильный спрос. Во-вторых, их строительство требует меньших затрат по сравнению с традиционными форматами жилья. Финансовая доступность таких объектов привлекает не только конечных потребителей, но и инвесторов, рассматривающих их как инструмент увеличения капитала с относительно низким порогом входа. Однако подобная практика имеет двойственные последствия: расширяет возможности приобретения жилья для различных социальных групп, одновременно создавая риски ухудшения качества жилищных условий населения [13].

Нельзя не отметить и влияние миграционных трендов на развитие жилищного строительства. Современ-



Рис. 2. Численность населения России по возрастным группам по данным переписи 2021 г. [12]

Таблица 1.  
Потребность в жилье на разных этапах жизненного цикла семьи [14]

Жизненный цикл семьи	Характеристики жилья	Обоснование	Цена 1 кв. метра
Одиноко проживающий, молодая семья	Студия, однокомнатная квартира	Близость к транспортным развязкам, центрам развлечения	Высокая
Молодая семья с одним ребенком	Двухкомнатная квартира	Наличие социальной и транспортной инфраструктуры	Рыночная
Семья с несколькими детьми	Многокомнатная квартира	Удобный и безопасный район, закрытый двор, развитая инфраструктура, экология	Рыночная, ниже рыночной

ные исследования [15, 16] демонстрируют выраженную зависимость между стадиями жизненного цикла семьи и миграционными потоками внутри страны: наибольшая активность переезда в пригородные зоны наблюдается на этапе формирования семьи и рождения детей, что отражает изменение жилищных потребностей и ценностных ориентаций данной социальной группы. В городах с численностью 100–250 тыс. жителей отмечается устойчивый миграционный отток населения, сопровождающийся параллельным ростом ближних пригородных территорий. Крупные городские агломерации сохраняют положительную демографическую динамику, однако их рост приобретает экстенсивный характер [17]. Данный процесс обусловлен пространственным смещением активности участников строительной сферы и расширением зон расселения за административные границы мегаполисов в целях создания комфортной среды жизни. Кроме того, качество инфраструктурного обеспечения

выступает критически важным фактором, определяющим рыночную привлекательность нового жилищного строительства за счет обеспечения транспортной и социальной инфраструктурой, объектами торговли, а также создания рабочих мест в пригородах крупных агломераций [18].

Таким образом, современные демографические тренды оказывают существенное влияние на развитие жилищного строительства в России. Естественная убыль населения не компенсируется миграционным приростом, что ведет к постепенному уменьшению общего числа жителей и создает долгосрочные риски для устойчивого спроса на жилье, несмотря на текущую активность в строительной сфере. В краткосрочной перспективе строительная сфера сохраняет потенциал развития, несмотря на сокращение численности населения и уменьшение размера домохозяйств. Однако при достижении порогового значения в 1,8–2,0 человека на домохозяйство, что прогнозируется в среднесрочной перспективе [10], процесс дальнейшего расселения жителей существенно замедлится, что неизбежно приведет к снижению спроса на новое жилье и потребует переориентации жилищной политики на качественное обновление существующего жилого фонда и развитие вторичного рынка недвижимости. Также сложившаяся экономическая ситуация в России предопределяет устойчивую тенденцию к уменьшению средних размеров жилья. Внутренняя миграция в крупные города (Москва, Санкт-Петербург, региональные центры) поддерживает локальный спрос, тогда как депопуляция малых городов снижает инвестиционную привлекательность жилищного строительства в них. В целом, комплексное исследование демографических трендов и их влияния на развитие жилищного строительства представляет собой междисциплинарную проблему, имеющую важное значение для устойчивого развития территорий и формирования комфортной среды жизни населения.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Национальный проект «Инфраструктура для жизни». URL: <http://government.ru/rugovclassifier/918/about/> (дата обращения: 01.06.2025).
2. Федеральный проект «Жилье». URL: <https://национальныепроекты.рф/projects/zhile-i-gorodskaya-sreda/zhile/> (дата обращения: 01.06.2025).
3. Mason A. Population and housing // Population Research and Policy Review, vol. 15, 1996, p. 419–435.
4. Кузьмина Е.В., Фирак А.А. Исследование влияния изменений в социально-демографической структуре общества на рынок недвижимости Российской Федерации // Финансы и бизнес. 2022. №3. С. 85–91.
5. Елисеева И.И., Боченина М.В. Спрос на рынке жилья и потребности россиян: эконометрический подход // Экономическое возрождение России. 2022. №4 (74). С. 41–56.
6. Аблязов Т.Х. Отраслевая адаптация теории эмерджентности // Бизнес и общество. 2024. № 4 (44).
7. Стерник С.Г. Улучшение жилищных условий населения: проблемы достижения национальной цели // Проблемы прогнозирования. 2019. №4 (175). С. 95–105.
8. Интерфакс. Численность населения России к началу 2025 года снизилась до 146,028 млн человек. 2025. URL: <https://www.interfax.ru/russia/1005747> (дата обращения: 02.06.2025).
9. РБК. Росстат спрогнозировал начало роста рождаемости в 2028 году. 2023. URL: <https://www.rbc.ru/economics/20/10/2023/6532903a9a7947d2efaf4b74> (дата обращения: 05.06.2025).
10. РБК. Для кого строится так много новостроек, если население России сокращается. 2024. URL: <https://realty.rbc.ru/news/667280799a79476231932c2d> (дата обращения: 01.06.2025).

11. Аналитический центр ДОМ.РФ. Итоги 2024 года в жилищной сфере. 2025. URL: [https://rusbonds.ru/rb-docs/analytics/DomRuComment\\_2025\\_01\\_24\\_672pk068e53oqwz6mf6ccn0m1ep4nd1.pdf](https://rusbonds.ru/rb-docs/analytics/DomRuComment_2025_01_24_672pk068e53oqwz6mf6ccn0m1ep4nd1.pdf) (дата обращения: 10.05.2025).
12. Reburg. Заглянуть за горизонт демографические тренды для рынка жилья. 2022. URL: <https://dzen.ru/a/Y5GpMiGnUyy-sYEC?ysclid=mbhyfk5gcf213707853> (дата обращения: 10.05.2025).
13. Басова Е.А. Доступная ипотека vs доступность жилья. Хотели как лучше, а получилось...? // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. 2021. Том 14. № 4. С. 113–130.
14. Минстрой России. Квартирография жилищного строительства. URL: [clck.ru/34iUpB](http://clck.ru/34iUpB) (дата обращения: 15.05.2025).
15. Мкртчян Н.В., Гильманов Р.И. Крупные города России и их пригороды как центры притяжения внутренних мигрантов // Вестник Санкт-Петербургского университета. Науки о Земле. 2023. № 68 (1). С. 44–63.
16. Kooiman N. Residential Mobility of Couples around Family Formation in the Netherlands: Stated and Revealed Preferences // Population, Space and Place, vol. 26 (8), e2367, 2020.
17. Куричев Н.К., Куричева, Е.К. Региональная дифференциация активности покупателей на первичном рынке жилья московской агломерации // Региональные исследования. 2018. № 59 (1). С. 22–38.
18. Жигалова А.В., Аблязов Т.Х. Оценка конкурентной среды на рынке первичной недвижимости в стране // Экономика и право в России и мире: сборник статей II Международной научно-практической конференции. Петрозаводск, 2022. С. 8–19.

---

© Панибратов Юрий Павлович ([panibratov@icloud.com](mailto:panibratov@icloud.com)); Петров Иван Сергеевич ([petrovrf@mail.ru](mailto:petrovrf@mail.ru))

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»