

# РЕНОВАЦИЯ В РЕГИОНАХ

Аналитическая служба компании «ФинЭкспертиза»

## **ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ**

На основании данных реновации в Москве, определить потенциал реализации программы реновации в регионах России.

## **ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

Данные о параметрах программы реновации, отраженные Федеральном законе от 01.07.2017 N 141-ФЗ "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации", и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей регулирования отдельных правоотношений в целях реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве". Заявления представителей правительства Москвы в средствах массовой информации на указанную тему.

Данные Росстата.

## **КРАТКИЕ ПОЯСНЕНИЯ**

В рамках исследования мы определим, сколько дополнительных квадратных метров недвижимости получит тот или иной регион в том случае, если новые дома там будут возводиться не на месте пятиэтажек как в Москве, а на месте ветхого и аварийного фонда.



## ПАРАМЕТРЫ ПРОГРАММЫ РЕНОВАЦИИ

Реализация программы реновации в Москве выходит на хорошие темпы. Переселение начнется в ближайшие месяцы. Очевидно, что регионы также нуждаются в эффективной программе обновления жилого фонда наподобие той, которая сегодня запущена в Москве. Согласно опросам ВЦИОМ, более 70% россиян хотели бы перенести реновацию из Москвы в регионы. При этом 42% жителей регионов назвали снос ветхого и аварийного жилья приоритетом.

В рамках исследования мы посчитаем, сколько дополнительных метров недвижимости мог бы получить каждый из субъектов РФ, если бы запустил у себя программу реновации. Правда, за основу расчетов мы возьмем не объем жилого фонда пятиэтажек, а ветхий и аварийный фонд, переселение которого наиболее реально и наиболее востребовано.

Ниже приведен рэнкинг субъектов РФ по доле ветхого и аварийного жилого фонда. Таким образом, мы увидим, какие из регионов в первую очередь нуждаются в запуске «региональной программы реновации».

Из таблицы видно, что, если в среднем по России доля ветхого и аварийного фонда составляет 2,5% в общем объеме недвижимости, то есть ряд регионов, в которых доля аварийного и ветхого фонда составляет от 15% до 17%.

К слову сказать, в Москве, доля аварийного ветхого фонда не превышает 0,3%.

Таблица 1. Рэнкинг регионов по доле аварийного и ветхого фонда в общем объеме жилой недвижимости\*.

№	Субъект РФ	Общая площадь жилых помещений; млн кв.м	Удельный вес ветхого и аварийного жилья
	<b>Российская Федерация</b>	3581	<b>2,5</b>
1	Республика Тыва	4	17,3
2	Республика Саха (Якутия)	21	16,6
3	Республика Дагестан	55	15,7
4	Республика Ингушетия	7	15,5
5	Ямало-Ненецкий автономный округ	11	9,3
6	Магаданская область	4	8,2
7	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	33	7,8
8	Тверская область	39	7,4
9	Архангельская область без автономного округа	30	7,2
10	Архангельская область	31	7,1
11	Кировская область	32	7,1
12	Иркутская область	56	7,1
13	Амурская область	20	7
14	Сахалинская область	12	6,9
15	Ненецкий автономный округ	1	5,9
16	Республика Коми	23	5,6
17	Тюменская область	83	5,5
18	Курганская область	21	5,4
19	Еврейская автономная область	4	5,4
20	Республика Марий Эл	17	4,7
21	Забайкальский край	22	4,7



22	Республика Алтай	4	4,6
23	Тульская область	41	4,5
24	Камчатский край	8	4,5
25	Чукотский автономный округ	1	4,5
26	Республика Бурятия	21	4,2
27	Астраханская область	23	4
28	Республика Хакасия	12	4
29	Вологодская область	34	3,9
30	Калужская область	29	3,8
31	Костромская область	17	3,5
32	Пермский край	60	3,5
33	Республика Карелия	16	3,3
34	Ярославская область	33	3,2
35	Оренбургская область	49	3,1
36	Красноярский край	69	3,1
37	Томская область	25	3
38	Кемеровская область	65	2,9
39	Пензенская область	37	2,8
40	Удмуртская Республика	33	2,6
41	Саратовская область	69	2,6
42	Ивановская область	26	2,4
43	Приморский край	43	2,4
44	Чеченская Республика	24	2,3
45	Республика Мордовия	21	2,3
46	Тюменская область без автономных округов	38	2,3
47	Мурманская область	19	2,2
48	Новгородская область	18	2,2
49	Хабаровский край	31	2,2
50	Кабардино-Балкарская Республика	16	2,1
51	Алтайский край	55	2,1
52	Рязанская область	33	2
53	Владимирская область	38	1,9
54	Калининградская область	26	1,8
55	Самарская область	80	1,8
56	Свердловская область	108	1,8
57	Республика Крым	31	1,8
58	Нижегородская область	85	1,7
59	Тамбовская область	28	1,6
60	Новосибирская область	65	1,6
61	Смоленская область	26	1,5
62	Белгородская область	45	1,4
63	Ульяновская область	33	1,4
64	Челябинская область	87	1,4



65	Орловская область	21	1,3
66	Ленинградская область	46	1,3
67	Псковская область	19	1,3
68	Ростовская область	100	1,3
69	Республика Северная Осетия - Алания	19	1,3
70	Чувашская Республика	32	1,3
71	Омская область	47	1,3
72	Волгоградская область	59	1,2
73	Республика Башкортостан	98	1,1
74	Брянская область	34	1
75	Московская область	244	1
76	Ставропольский край	66	1
77	Липецкая область	33	0,9
78	Республика Татарстан	97	0,9
79	Воронежская область	66	0,8
80	Республика Калмыкия	7	0,7
81	Краснодарский край	135	0,7
82	Карачаево-Черкесская Республика	10	0,7
83	Курская область	32	0,5
84	г. Москва	236	0,3
85	Республика Адыгея	12	0,3
86	г. Санкт-Петербург	123	0,2
87	г. Севастополь	7	0,2

\*Данные на 2015 год

## ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ МЕТРЫ РЕГИОНУ

Согласно результатам предыдущего исследования ФинЭкспертизы, в рамках программы реновации в Москве вместо 16 млн м<sup>2</sup> сносимых пятиэтажек будут построены дома общей площадью 44,8 млн м<sup>2</sup>. Таким образом, общая площадь недвижимости увеличится в 2,8 раза.

Площади квартир, которые получат москвичи при переселении, будут чуть больше, чем те, которыми они владеют сейчас. Связано это с тем, что согласно законодательству, переселять людей будут в квартиры той же жилой площади, но большей общей площади. Например, если доля жилой площади в двухкомнатной квартире типовой «хрущевки» составляла около 75,5%, то в квартирах нового образца она составит 56,9%, а, следовательно, и площадь квартиры может увеличиться с типовых 45,7 кв.м до 60 кв.м.

Вместе с тем, около половины жилья будут передано москвичам в рамках программы реновации, а другая половина – продана на рынке. Эти расчеты подтверждают и слова Сергея Собянина в интервью газете «Ведомости». «Около половины нового жилья будет продаваться, чтобы окупить затраты, по крайней мере на строительство, чтобы программа не легла целиком на плечи всех москвичей», — сказал мэр.



Посмотрим, сколько дополнительных метров недвижимости могли бы получить субъекты России, начни они реализацию подобной программы.

#### ФОРМУЛА ДЛЯ РАСЧЕТА:

*Дополнительная площадь недвижимости = Общая площадь жилых помещений\* Удельный вес ветхого и аварийного жилья/100\*2,8\*1000 (перевод млн в тыс. кв. метров)*

Таблица 2. Дополнительная площадь недвижимости при реализации программы реновации в регионе, тыс. м2

Субъект РФ	Общая площадь жилых помещений, млн кв.м	Удельный вес ветхого и аварийного жилья	Дополнительная площадь недвижимости при реализации программы реновации в регионе, тыс. м2
<b>Российская Федерация</b>	<b>3581</b>	<b>2,5</b>	<b>250 670</b>
Республика Дагестан	55	15,7	24 178
Тюменская область	83	5,5	12 782
Иркутская область	56	7,1	11 133
Республика Саха (Якутия)	21	16,6	9 761
Тверская область	39	7,4	8 081
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	33	7,8	7 207
Московская область	244	1	6 832
Кировская область	32	7,1	6 362
Архангельская область	31	7,1	6 163
Архангельская область без автономного округа	30	7,2	6 048
Красноярский край	69	3,1	5 989
Пермский край	60	3,5	5 880
Свердловская область	108	1,8	5 443
Кемеровская область	65	2,9	5 278
Тульская область	41	4,5	5 166
Саратовская область	69	2,6	5 023
Оренбургская область	49	3,1	4 253
Нижегородская область	85	1,7	4 046
Самарская область	80	1,8	4 032
Амурская область	20	7	3 920
Вологодская область	34	3,9	3 713
Ростовская область	100	1,3	3 640
Республика Коми	23	5,6	3 606
Челябинская область	87	1,4	3 410
Алтайский край	55	2,1	3 234
Курганская область	21	5,4	3 175
Калужская область	29	3,8	3 086
Республика Ингушетия	7	15,5	3 038
Республика Башкортостан	98	1,1	3 018
Ярославская область	33	3,2	2 957



Новосибирская область	65	1,6	2 912
Пензенская область	37	2,8	2 901
Забайкальский край	22	4,7	2 895
Приморский край	43	2,4	2 890
Ямало-Ненецкий автономный округ	11	9,3	2 864
Краснодарский край	135	0,7	2 646
Астраханская область	23	4	2 576
Республика Бурятия	21	4,2	2 470
Тюменская область без автономных округов	38	2,3	2 447
Республика Татарстан	97	0,9	2 444
Удмуртская Республика	33	2,6	2 402
Сахалинская область	12	6,9	2 318
Республика Марий Эл	17	4,7	2 237
Томская область	25	3	2 100
Владимирская область	38	1,9	2 022
г. Москва	236	0,3	1 982
Волгоградская область	59	1,2	1 982
Республика Тыва	4	17,3	1 938
Хабаровский край	31	2,2	1 910
Рязанская область	33	2	1 848
Ставропольский край	66	1	1 848
Белгородская область	45	1,4	1 764
Ивановская область	26	2,4	1 747
Омская область	47	1,3	1 711
Ленинградская область	46	1,3	1 674
Костромская область	17	3,5	1 666
Республика Крым	31	1,8	1 562
Чеченская Республика	24	2,3	1 546
Воронежская область	66	0,8	1 478
Республика Карелия	16	3,3	1 478
Республика Мордовия	21	2,3	1 352
Республика Хакасия	12	4	1 344
Калининградская область	26	1,8	1 310
Ульяновская область	33	1,4	1 294
Тамбовская область	28	1,6	1 254
Мурманская область	19	2,2	1 170
Чувашская Республика	32	1,3	1 165
Новгородская область	18	2,2	1 109
Смоленская область	26	1,5	1 092
Камчатский край	8	4,5	1 008
Брянская область	34	1	952
Кабардино-Балкарская Республика	16	2,1	941
Магаданская область	4	8,2	918



Липецкая область	33	0,9	832
Орловская область	21	1,3	764
Псковская область	19	1,3	692
Республика Северная Осетия - Алания	19	1,3	692
г. Санкт-Петербург	123	0,2	689
Еврейская автономная область	4	5,4	605
Республика Алтай	4	4,6	515
Курская область	32	0,5	448
Карачаево-Черкесская Республика	10	0,7	196
Ненецкий автономный округ	1	5,9	165
Республика Калмыкия	7	0,7	137
Чукотский автономный округ	1	4,5	126
Республика Адыгея	12	0,3	101
г. Севастополь	7	0,2	39

Из таблицы 2 видно, что в целом в России в случае реализации программы реновации вместо ветхого жилья могут появиться дополнительно более 250 млн кв. метров недвижимости. Больше всего от реализации программы могли бы выиграть **Республика Дагестан, Тюменская и Иркутская область**. Там могло бы появиться дополнительно 24 178, 12 782 и 11 133тыс. кв метров дополнительной недвижимости.

### ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ МЕТРЫ ЖИТЕЛЯМ

Посмотрим, насколько могла бы увеличиться обеспеченность жителей того или иного региона квадратными метрами жилья. Для этого возьмем площадь жилой недвижимости на настоящий момент и добавим площадь недвижимости, полученной в результате реализации программы реновации. Как мы говорили ранее, площадь недвижимости после сноса ветхого жилья вырастет примерно в 2,8 раза, причем половина этой площади будет отдана под переселение, половина – продана на рынке. Таким образом, дополнительно в каждом регионе появится в 1.4 раза больше недвижимости, чем площадь ветхого фонда, существующего на настоящий момент.

Таблица 3. Улучшение обеспеченности жителей региона жилой недвижимостью

Субъект РФ	Население, тыс. чел.	Площадь жилого фонда, млн кв.м	Площадь ветхого и аварийного фонда млн кв. м	Обеспеченность жильем, кв.м/чел до реновации	Обеспечен ность жильем, кв.м/чел после реновации	Улучшение жилищных условий, кв.м/чел
<b>Российская Федерация</b>	<b>146 267</b>	<b>3581</b>	<b>89,525</b>	<b>24,48</b>	<b>25,34</b>	<b>0,86</b>
Республика Саха (Якутия)	957	21	3,486	21,94	27,04	5,1
Республика Дагестан	2 990	55	8,635	18,39	22,44	4,04
Республика Ингушетия	464	7	1,085	15,09	18,36	3,27
Магаданская область	148	4	0,328	27,03	30,13	3,1
Республика Тыва	314	4	0,692	12,74	15,82	3,09
Тверская область	1 315	39	2,886	29,66	32,73	3,07
Архангельская область без автономного округа	1 140	30	2,16	26,32	28,97	2,65
Ямало-Ненецкий автономный округ	540	11	1,023	20,37	23,02	2,65





Архангельская область	1 183	31	2,201	26,2	28,81	2,6
Кировская область	1 304	32	2,272	24,54	26,98	2,44
Амурская область	810	20	1,4	24,69	27,11	2,42
Сахалинская область	488	12	0,828	24,59	26,97	2,38
Иркутская область	2 415	56	3,976	23,19	25,49	2,3
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	1 612	33	2,574	20,47	22,71	2,24
Республика Коми	864	23	1,288	26,62	28,71	2,09
Ненецкий автономный округ	43	1	0,059	23,26	25,18	1,92
Курганская область	870	21	1,134	24,14	25,96	1,82
Еврейская автономная область	169	4	0,216	23,67	25,46	1,79
Тюменская область	3 581	83	4,565	23,18	24,96	1,78
Тульская область	1 514	41	1,845	27,08	28,79	1,71
Республика Марий Эл	687	17	0,799	24,75	26,37	1,63
Камчатский край	317	8	0,36	25,24	26,83	1,59
Вологодская область	1 191	34	1,326	28,55	30,11	1,56
Калужская область	1 011	29	1,102	28,68	30,21	1,53
Забайкальский край	1 087	22	1,034	20,24	21,57	1,33
Костромская область	654	17	0,595	25,99	27,27	1,27
Республика Бурятия	978	21	0,882	21,47	22,73	1,26
Астраханская область	1 021	23	0,92	22,53	23,79	1,26
Республика Хакасия	536	12	0,48	22,39	23,64	1,25
Чукотский автономный округ	51	1	0,045	19,61	20,84	1,24
Республика Алтай	214	4	0,184	18,69	19,9	1,2
Республика Карелия	633	16	0,528	25,28	26,44	1,17
Ярославская область	1 272	33	1,056	25,94	27,11	1,16
Пермский край	2 637	60	2,1	22,75	23,87	1,11
Пензенская область	1 356	37	1,036	27,29	28,36	1,07
Оренбургская область	2 001	49	1,519	24,49	25,55	1,06
Красноярский край	2 859	69	2,139	24,13	25,18	1,05
Саратовская область	2 493	69	1,794	27,68	28,68	1,01
Томская область	1 074	25	0,75	23,28	24,26	0,98
Кемеровская область	2 725	65	1,885	23,85	24,82	0,97
Новгородская область	619	18	0,396	29,08	29,97	0,9
Тюменская область без автономных округов	1 429	38	0,874	26,59	27,45	0,86
Ивановская область	1 037	26	0,624	25,07	25,91	0,84
Республика Мордовия	809	21	0,483	25,96	26,79	0,84
Рязанская область	1 135	33	0,66	29,07	29,89	0,81
Удмуртская Республика	1 518	33	0,858	21,74	22,53	0,79
Мурманская область	766	19	0,418	24,8	25,57	0,76
Приморский край	1 933	43	1,032	22,25	22,99	0,75
Владимирская область	1 406	38	0,722	27,03	27,75	0,72
Хабаровский край	1 338	31	0,682	23,17	23,88	0,71



Алтайский край	2 385	55	1,155	23,06	23,74	0,68
Калининградская область	969	26	0,468	26,83	27,51	0,68
Свердловская область	4 327	108	1,944	24,96	25,59	0,63
Самарская область	3 213	80	1,44	24,9	25,53	0,63
Нижегородская область	3 270	85	1,445	25,99	26,61	0,62
Тамбовская область	1 062	28	0,448	26,37	26,96	0,59
Белгородская область	1 548	45	0,63	29,07	29,64	0,57
Смоленская область	965	26	0,39	26,94	27,51	0,57
Чеченская Республика	1 370	24	0,552	17,52	18,08	0,56
Кабардино-Балкарская Республика	861	16	0,336	18,58	19,13	0,55
Псковская область	651	19	0,247	29,19	29,72	0,53
Новосибирская область	2 747	65	1,04	23,66	24,19	0,53
Ульяновская область	1 262	33	0,462	26,15	26,66	0,51
Орловская область	765	21	0,273	27,45	27,95	0,5
Республика Северная Осетия - Алания	706	19	0,247	26,91	27,4	0,49
Челябинская область	3 498	87	1,218	24,87	25,36	0,49
Московская область	7 231	244	2,44	33,74	34,22	0,47
Ленинградская область	1 776	46	0,598	25,9	26,37	0,47
Чувашская Республика	1 238	32	0,416	25,85	26,32	0,47
Омская область	1 978	47	0,611	23,76	24,19	0,43
Ростовская область	4 242	100	1,3	23,57	24	0,43
Республика Крым	1 896	31	0,558	16,35	16,76	0,41
Волгоградская область	2 557	59	0,708	23,07	23,46	0,39
Брянская область	1 233	34	0,34	27,58	27,96	0,39
Республика Башкортостан	4 072	98	1,078	24,07	24,44	0,37
Липецкая область	1 158	33	0,297	28,5	28,86	0,36
Ставропольский край	2 799	66	0,66	23,58	23,91	0,33
Воронежская область	2 331	66	0,528	28,31	28,63	0,32
Республика Татарстан	3 855	97	0,873	25,16	25,48	0,32
Республика Калмыкия	281	7	0,049	24,91	25,16	0,24
Краснодарский край	5 454	135	0,945	24,75	25	0,24
Карачаево-Черкесская Республика	469	10	0,07	21,32	21,53	0,21
Курская область	1 117	32	0,16	28,65	28,85	0,2
Республика Адыгея	449	12	0,036	26,73	26,84	0,11
г. Москва	12 197	236	0,708	19,35	19,43	0,08
г. Санкт-Петербург	5 192	123	0,246	23,69	23,76	0,07
г. Севастополь	399	7	0,014	17,54	17,59	0,05

### Нина Козлова, генеральный директор ФинЭкспертизы

*По сути, реновация является не московской «историей». Москву здесь скорее нужно рассматривать как тестовую площадку перед запуском реновации в регионы, где она сможет в полной мере раскрыть свои преимущества как для жителей, так и для экономик субъектов РФ. Жители смогут значительно улучшить жилищные условия за счет расселения ветхого фонда как по качеству*



жилья, так и по метражу. А большое жилищное строительство станет для регионов одним из основных драйверов их экономического роста.

## **ВЫВОДЫ:**

- В среднем в **России** доля ветхого и аварийного фонда составляет 2,5%.
- **Республика Тыва, Республика Саха (Якутия), Республика Дагестан, Республика Ингушетия и Ямало-Ненецкий автономный округ** вошли в ТОП-5 регионов с самой большой долей ветхого и аварийного жилья в общем площади недвижимости в регионе. Доля ветхого и аварийного фонда там составляет от 9,3% до 17,3%.
- В результате реализации программы реновации ветхого и аварийного фонда, в России могло бы появиться 250 млн дополнительных квадратных метров недвижимости.
- Больше всего от реализации программы могли бы выиграть **Республика Дагестан, Тюменская и Иркутская области, республика Саха**. Там могло бы дополнительно появиться от 11 до 24 млн квадратных метров жилья.
- В пересчете на каждого жителя, в среднем в России обеспеченность жильем могла бы вырасти на 0,86 м<sup>2</sup>/чел - с 24,4 до 25,34 м<sup>2</sup>/чел.
- Всего по разным регионам обеспеченность жильем вырастет с 0,05 м<sup>2</sup>/чел до 5,1 м<sup>2</sup>/чел.
- **Республика Саха (Якутия), Республика Дагестан и Республика Ингушетия** вошли в ТОП-3 регионов с наибольшим ростом обеспеченности жильем в расчете на одного гражданина при реализации программы реновации. Там обеспеченность жильем может вырасти на 5,1; 4,04 и 3,27 м<sup>2</sup>/чел, соответственно.

