АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНОГО И НЕЖИЛОГО ФОНДА РОССИИ В СОПОСТАВЛЕНИИ С ОБЪЕМАМИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Н. Л. ГАВРИЛОВ-КРЕМИЧЕВ,
И. Л. НИКОЛАЕВА,
ИЦ «Современные Строительные Конструкции»

Непрерывное увеличение объемов нового строительства, происходившее в 2001-2007 гг. и оценивавшееся многими как «строительный бум», было обусловлено общим подъемом экономики страны и ростом доходов населения. Они, в свою очередь, определялись сверхблагоприятной внешнеэкономической конъюнктурой (прежде всего, растущим спросом и ценами на сырье и энергоносители), обеспечивавшей непрерывный рост доходов от экспорта и все более возраставший приток инвестиций.

В связи с мировым экономическим кризисом, вызвавшим падением спроса и цен на нефть и металлы, ситуация в экономике страны кардинально изменилась. Строительство находится в глубоком кризисе. Эйфория от успехов прошла. Пришла пора трезво оценить состояние дел. Для этого, прежде всего, необходимо сопоставить объемы нового строительства за последние годы с величиной и реальным состоянием эксплуатируемого жилищного и нежилого фонда.

Структура и состояние эксплуатируемого жилищного и нежилого фондов. Ветхий и аварийный фонд

Жилищный фонд Российской Федерации

По данным Федеральной службы государственной статистики (ФСГС), в 2007 г. жилищный фонд Российской Федерации составлял 3060 млн. кв. м общей площади, в том числе в городских поселениях 2209 млн. кв. м (72 % общей площади), в сельской местности 851 млн. кв. м (28 % общей площади).

Жилищный фонд 2008 г. рассчитывается как сумма общей площади жилищного фонда 2007 г. и жилья, введенного в 2008 г. [1], за вычетом выведенного из эксплуатации жилья (отселение, снос, перевод в нежилой фонд) в 2008 г.

Ввод жилья, по данным официальной статистики, в 2008 г. составил 63,8 млн. кв. м.

Выбытие жилищного фонда в официальной статистике не отражается, но может быть рассчитано, исходя из прироста жилищного фонда за год (по опубликованным статданным). Получаемые таким образом цифры выбытия жилищного фонда за 2007 г. и 2006 г., цифры среднегодового выбытия жилищного фонда за 2001-2005 гг. и даже за 1996-2000 гг. парадоксальным образом совпадают, оказываясь равными 3,6 млн. кв. м за год, вне зависимости от изменения годовых объемов ввода жилья, макроэкономической ситуации и других факторов. Оставляя без комментариев особенности национальной статистики, эту же цифру без изменений принимаем и для 2008 г.

По расчету, жилищный фонд РФ на 01.01.2009 г. составил 3120 млн. кв. м. Официальные данные пока отсутствуют. Показатели за предшествующие годы приведены в табл.1.

Доля многоквартирных домов в общей площади жилых помещений в целом по России, по данным ФСГС, на 01.01.08 составляла 68,0 % (2082 млн. кв. м). Такая структура жилищного фонда не характерна для европейских стран и отражает методы решения жилищной проблемы, сложившиеся во времена планово-распределительной экономики.

В частной собственности находится более 81 % жилищного фонда, из которого 78 % перешло в собственность граждан в результате приватизации.

Следует учитывать разницу в понятиях «общая площадь жилых домов» и «площадь зданий жилого назначения», используемых в официальной статистике. Под первым фактически понимается «общая площадь жилых помещений» или «общая жилая площадь», которая включает сумму площадей жилых и подсобных помещений квартир, а также, в ряде случаев — помещения общего пользования (см. определение ниже). Под вторым — общая площадь зданий, рассчитываемая для каждого из них как сумма площадей этажей здания [2, 3], в состав которой, наряду с площадью жилых и подсобных помещений квартир, также входят площади помещений общего пользования (вестибюли, тамбуры, коридоры, лестничные клетки и др.), площади вспомогательных помещений и площади обособленных помещений нежилого назначения. Понимания этой разницы у большинства фирм, выполняющих маркетинговые исследования, часто не обнаруживается.

***Определение**:*

Общая площадь жилых домов определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений квартир, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых с соответствующими понижающими коэффициентами в домах квартирного и гостиничного типа, общежитиях постоянного типа

и других строениях, предназначенных для проживания людей (домах для престарелых и инвалидов, спальных корпусах детских домов и школ-интернатов). К подсобным помещениям относятся кухни, передние, внутриквартирные коридоры, ванные или душевые, туалеты, кладовые или хозяйственные встроенные шкафы. В общежитиях к подсобным помещениям также относятся помещения культурнобытового назначения и медицинского обслуживания.

Источник: http://stat.hse.ru

Терминология официальной статотчетности внутренне противоречива и часто не корреспондируется с терминологией, принятой в СНиП [7, 12], но данная тема остается за рамками настоящей работы. Отметим лишь, что «общая площадь жилых помещений» в существующих жилых домах (жилищный фонд) примерно на 18-20 % меньше общей площади этих жилых домов.

Распределение числа жилых домов и общей жилой площади в РФ по годам постройки жилых домов, рассчитанное на основании данных [1,4,5] по состоянию на конец 2006 г., представлено в табл.2.

В структуре жилищного фонда наибольшая доля приходится на жилые дома, построенные в 1946-1970 гг. (45,2 %). Однако наибольшая доля общей жилой площади приходится

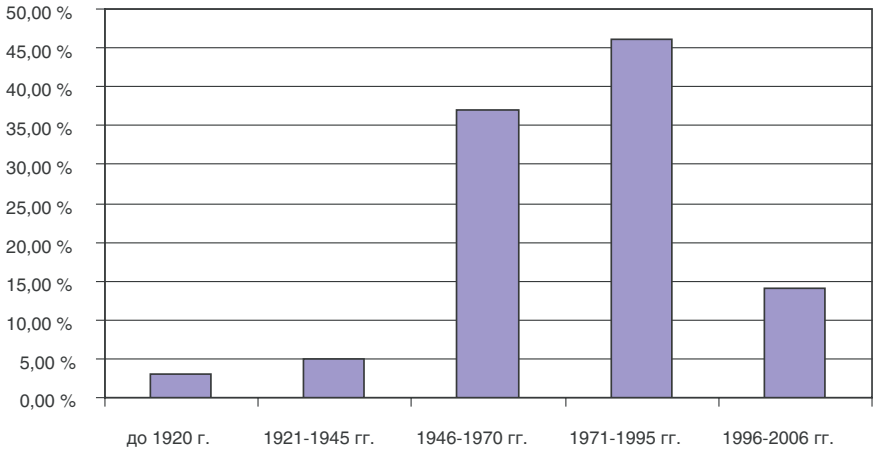

Рис.1. Распределение общей жилой площади в РФ по годам постройки жилых домов, по состоянию на 01.01.2007 г, %.
Расчет по данным [1,4-6].

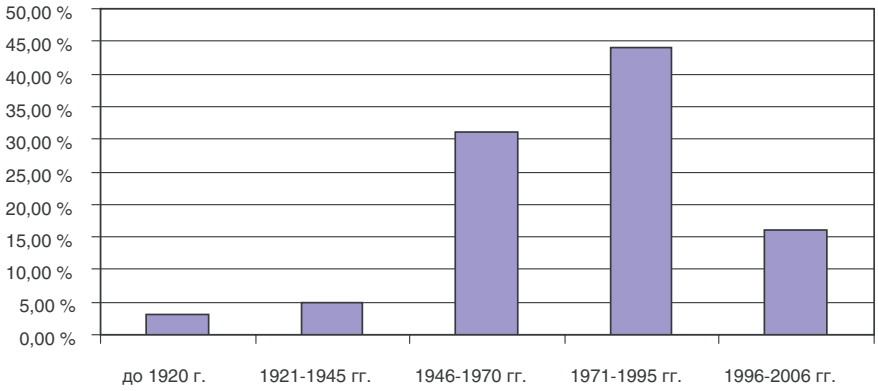

Рис.2. Распределение общей жилой площади в РФ по годам постройки жилых домов, по состоянию на 01.01.2009 г., %.
Оценка ИЦ «Современные Строительные Конструкции».

Таблица 1.
Жилищный фонд Российской Федерации

Жилищный фонд, млн. кв. м общей площади жилых помещений	1980	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Всего:	1861	2425	2645	2787	2822	2853	2885	2917	2955	3003	3060	3120
Городской жилищный фонд	1291	1720	1911	2020	2045	2069	2093	2115	2129	2163	2209	2253
Сельский жилищный фонд	570	705	734	767	777	784	792	802	826	840	851	867

2000-2007 гг. — данные ФСГС; 2008 г. — расчет ИЦ «ССК».

Таблица 2.
Структура жилищного фонда Российской Федерации

Показатель	Годы постройки					Всего
	до 1920	1921-1945	1946-1970	1971-1995	1996-2006	
Число жилых домов, единиц	832223	1751417	7132455	4575224	1488026	15779345
в % к общему числу жилых домов	5,3	11,1	45,2	29,0	9,4	100
Общая жилая площадь, млн. кв. м	88	156	982	1369	408	3003
в % к жилищному фонду	2,9	5,2	32,7	45,6	13,6	100

на дома, построенные в 1971-1995 гг. (45,6 %).

Это означает, что к 1946-1970 гг. относится постройка основной части существующих малоэтажных жилых домов, тогда как на 1971-1995 гг. приходится основная часть существующих многоквартирных домов. Последние представляют собой, главным образом, типовые дома массовых серий периода индустриального домостроения. В их числе — построенные в 1959-1985 гг. пятиэтажные панельные (а также блочные и кирпичные) жилые дома (290 млн. кв. м). Из них в настоящее время эксплуатируется порядка 280 млн. кв. м.

Необходимо также отметить, что приведенная в [1,4,5] цифра общей жилой площади домов, построенных в 1996-2006 гг. (408 млн. кв. м), противоречит цифре суммарного ввода жилья за указанные годы, рассчитываемой на основании данных официальной статотчетности (396,3 млн. кв. м). Разница составляет 11,7 млн. кв. м, или 2,95 % к суммарному вводу жилья за рассматриваемый период. Хотя относительно общей величины жилищного фонда погрешность невелика (менее 0,4 %), это все же ставит вопрос о точности цифр ФСГС.

Долевое распределение общей жилой пощади по годам постройки жилых домов по состоянию на 01.01.2007 г. (расчет по данным [1,4-6]) и по состоянию на 01.01.2009 г. (оценка ИЦ «ССК») приведено на рис.1 и рис.2.

Таблица 3.

Субъекты РФ, имеющие наиболее высокую жилищную обеспеченность

Субъект РФ	Жилищная обеспеченность, 2007 г.		Уровень благоустройства (с учетом всех видов локального оборудования), в % к общей площади, кв. м	Численность населения субъекта	
	кв. м общей площади на одного жителя	в % к средней по России		2007 г.	2008 г.
Тверская область	26,5	123,3	64,5	1390,0	1380,0
Псковская область	26,4	122,8	55,6	714,0	706,0
Новгородская область	25,6	119,1	60,3	657,0	652,0
Смоленская область	25,2	117,2	66,9	994,0	983,0
Воронежская область	25,0	116,3	69,8	2295,0	2280,0
Тульская область	24,2	112,6	72,2	1580,0	1566,0
Владимирская область	24,0	111,6	77,4	1459,0	1449,0
Брянская область	23,8	110,7	68,2	1317,0	1309,0
Тамбовская область	23,2	107,9	71,2	1117,0	1106,0
Ивановская область	23,0	107,0	71,1	1088,0	1080,0
Мурманская область	22,8	106,0	95,0	857,0	851,0

Источник: ФСГС

Таблица 4.

Жилищная обеспеченность в субъектах РФ с наиболее высоким уровнем экономического развития

Субъект РФ	Жилищная обеспеченность, 2007 г.		Уровень благоустройства (с учетом всех видов локального оборудования), в % к общей площади, кв. м	Численность населения субъекта, тыс. чел.	
	кв. м общей площади на одного жителя	в % к средней по России		2007 г.	2008 г.
Самарская область	21,4	99,5	87,5	3178,0	3173,0
Красноярский край	21,4	99,5	76,0	2894,0	2890,0
Республика Татарстан	21,3	99,1	85,0	3760,0	3763,0
Москва	19,9	92,6	99,0	10443,0	10470,0
Тюменская область	19,3	89,8	81,9	3345,0	3374,0
Ханты-Мансийский АО	18,1	84,2	89,9	1488,0	1505,0
Ямало-Ненецкий АО	17,6	81,9	92,5	539,0	543,0

Источник: ФСГС

Жилищная обеспеченность населения

Жилищная обеспеченность в 2007 г. в среднем на одного жителя России составляла 21,5 кв. м [6]. По отношению к 2000 г. она возросла на 12 %. Этот рост был обусловлен не только увеличением объемов строительства жилья, но и сокращением численности населения в стране (за период с 1995 по 2007 гг. — на 4,2 %). Жилищная обеспеченность в городской местности составляла 21,3 кв. м на человека, в сельской местности — 22,3 кв. м на человека.

Жилищная обеспеченность по итогам 2008 г., исходя из официальных данных о вводе жилья и численности населения, должна составить почти 22,0 кв. м на одного жителя.

Жилищная обеспеченность выше в регионах с более низким ВРП на душу населения (табл.3) и ниже в регионах с более высоким уровнем экономического развития и более высоким ВРП на душу населения (табл.4). Наиболее низкая обеспеченность жильем по итогам 2007 г. была в Республике Ингушетия (11,0 кв. м на человека), наиболее высокая — в Чукотском АО (29,4 кв. м).

В малых городах и сельских поселениях, где проживают преимущественно пожилые люди и велика доля пустующего жилищного фонда (брошенных домов и целых деревень), уровень жилищной обеспеченности достигает 25-32 кв. м на человека. Но качество условий проживания не соответствует современным потребительским стандартам. Жилье не является комфортным по уровню благоустройства и привлекательным по месту расположения [4].

Распределение жилищного фонда по федеральным округам показано на рис.3.

СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ!

Объективная, достоверная, оперативная информация на новом сайте:

www.ssk-inform.ru

ИЦ «Современные Строительные Конструкции» приглашает к сотрудничеству