



ПОТЕНЦИАЛ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА

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

Характеристика существующего жилищного фонда

По данным Федеральной службы государственной статистики (ФСГС), на начало 2009 г. жилищный фонд Российской Федерации составлял 3,1 млн. кв. м общей площади.

По расчетам, выполненным ИЦ «Современные Строительные Конструкции» и НП «СТРС», жилищный фонд РФ на 01.01.2010 г. составил около 3170 млн. кв. м. Официальные данные пока отсутствуют. Показатели за предшествующие годы приведены в табл.1.

В общей площади жилищного фонда доля городских поселений составляет более 72%, доля сельских поселений – менее 28%.

Жилищный фонд 2009 г. рассчитывается как сумма общей площади жилищного фонда 2008 г. и общей площади жилья, введенного в 2009 г., за вычетом выведенного из эксплуатации жилья (отселение, снос, перевод в нежилой фонд) в 2009 г.

Ввод жилья, по данным официальной статистики, в 2009 г. составил 59,8 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, которые в отношении данного показателя обычно публикуются с полугодовой задержкой). Получаемые таким образом цифры выбытия жилищного фонда за 2007 г. и 2006

г. совпадают с цифрами среднегодового выбытия жилищного фонда за 2001-2005 гг. и даже за 1996-2000 гг., оказываясь равными 3,6 млн. кв. м за год. На нее не оказывают влияния ни изменение годовых объемов ввода жилья, ни изменение макроэкономической ситуации, ни другие факторов. Оставляя без комментариев этот статистический парадокс, эту же цифру, но с небольшой коррекцией в сторону увеличения, принимаем и для 2009 г.

Доля многоквартирных домов в общей площади жилых помещений в целом по России, по данным ФСГС, на начало 2009 г. составляла 68,0%. 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. Под вторым – общая площадь зданий, рассчитываемая

для каждого из них как сумма площадей этажей здания, в состав которой, наряду с площадью жилых и подсобных помещений квартир, также входят площади помещений общего пользования (вестибюли, коридоры, тамбуры, лестничные клетки и др.), вспомогательных помещений и обособленных помещений нежилого назначения.

Понимания этой разницы у фирм, выполняющих маркетинговые исследования, как правило, не обнаруживается. Это неизбежно сказывается на интерпретации используемых данных официальной статистики.

Справочно:

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 культурно-бытового назначения и медицинского обслуживания.

Источник: <http://stat.hse.ru>

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	3117
Городской жилищный фонд	1291	1720	1911	2020	2045	2069	2093	2115	2129	2163	2209	2251
Сельский жилищный фонд	570	705	734	767	777	784	792	802	826	840	851	866

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



Терминология официальной статистической отчетности внутренне противоречива и часто не корреспондируется с терминологией, принятой в СНиП [4, 5, 6], 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.

В структуре жилищного фонда на 01.01.2009 г. наибольшая доля приходилась на жилые дома, построенные в 1946-1970 гг. (45,2%). Однако наибольшая доля общей жилой площади приходилась 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).

Долевое распределение общей жилой площади по годам постройки жилых домов по состоянию на 01.01.2009 г. (расчет ИЦ «Современные Строительные Конструкции» с использованием данных официаль-

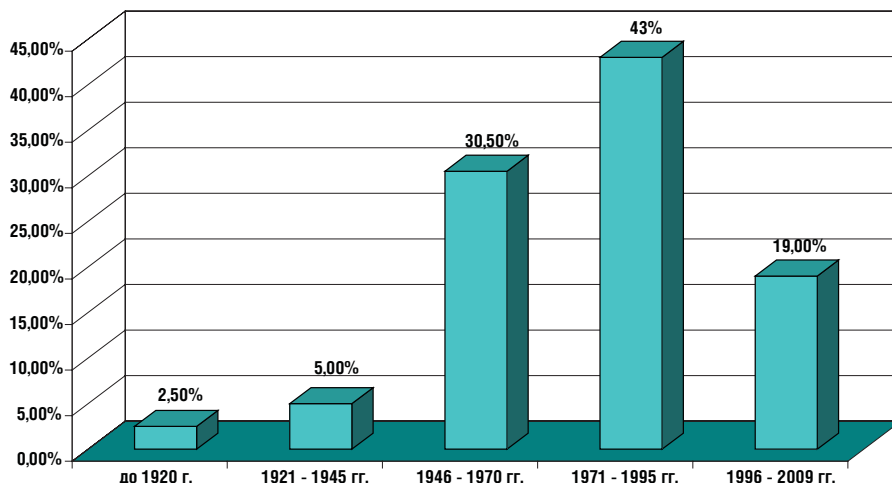


Рис. 1. Распределение общей жилой площади в РФ по годам постройки жилых домов по состоянию на 01.01.2009 г., %.

ной отчетности о вводе жилья) приведено на рис.1.

Пересчет с учетом показателей ввода жилья и выбытия жилищного фонда в 2009 г. существенно не изменяет картину.

Жилищная обеспеченность по итогам 2009 г., исходя из официальных данных о вводе жилья и численности населения, должна составить около 22,0 кв. м на одного жителя (рост на 12,4% к показателю 2000 г.). Рост этого показателя за последние годы 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 составляет около 21,6 кв. м,

в сельской местности – 22,5 кв. м на человека.

Жилищная обеспеченность выше в регионах с более низким ВРП на душу населения и ниже в регионах с более высоким уровнем экономического развития и более высоким ВРП на душу населения [7, 8]. Наиболее низкая обеспеченность жильем по итогам 2007-2008 гг. была в Республике Ингушетия (11,0 кв. м на человека), наиболее высокая – в Чукотском АО (29,4 кв. м на человека). Данные о жилищной обеспеченности в отдельных субъектах Российской Федерации представлены в табл. 2 и табл. 3.

В малых городах и сельских поселениях, где проживают преимущественно пожилые люди и велика доля пустующего жилищного фонда (бро-

Таблица 2. Субъекты РФ, имеющие наиболее высокую жилищную обеспеченность

Субъект РФ	Жилищная обеспеченность, 2008г.		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		На 01.01.08г.	На 01.01.09г.
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